

سلسلة تقارير أسبار

رقم (22)

ديسمبر 2015

ردمد : 2961-4074

ISSN: 2961-4074

رقم الإيداع : 1446/3664

الإسكان بين الحاجة والدعم

إعداد/ لجنة التقارير



ملتقى أسبار
Asbar Council

(نادي تفكير)



مركز أسبار
ASBAR CENTER

31 Years
منذ 1994



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تقرير يصدر عن ملتقى أسبار

- رئيس الملتقى:
د. فهد العرابي الحارثي
- رئيس الهيئة الإشرافية للملتقى
د. خالد بن دهيش
- الأمين العام
د. أماني البريكان
- التحرير
د. إبراهيم إسماعيل عبده
- التصميم والإخراج:
أ. صفوان يحيى مسعد





ملتقى أسبار
Asbar Council
(نادي تفكير)

تقرير رقم (22)

تمهيد

يعرض هذا التقرير قضية مهمة تمّ طرحها للحوار في ملتقى أسبار خلال شهر ديسمبر 2015م، وناقشها نخبة متميزة من مُفكرّي المملكة في مختلف المجالات، والذين أثروا الحوار بأرائهم البناءة ومقترحاتهم الهادفة؛ حيث تناولت: "الإسكان بين الحاجة والدعم"





المحتويات

• الصفحة

3
5
8
8
14
15
24

• الموضوع

- الورقة الرئيسية
- التعقيبات
- المداخلات حول القضية
- واقع أزمة الإسكان في المملكة.
- غياب نظام الرهن العقاري وأزمة السكن.
- الحلول العملية المقترحة لأزمة الإسكان.
- المشاركون في نقاشات التقرير



الورقة الرئيسية: د. عبدالله بن صالح الحمود

يعدُّ المسكن الغاية الأساس لكل إنسان؛ بل أصبح أحد القنوات الرئيسة للدخار. وتعدُّ قضية الإسكان في المملكة العربية السعودية قضية اجتماعية واقتصادية منذ القدم. وطالب السكن يدرك أن عملية التملك تمرّ بخطوات عديدة؛ بل الأغلبية المطلقة يعدُّ أن كل خطوة يخطوها معضلة في حدّ ذاتها، بدءًا من البحث عن مصادر التمويل، وانتهاء بتأمين التجهيزات الأساسية للسكن، مرورًا بالتخطيط والتنفيذ المعماري.

إذا الحصول على مسكن - أيّا كان - ليس بالأمر الهين لمحدودي الدخل، خصوصًا في هذه المرحلة التي أصبحت فيها قيمة الأرض أعلى من البناء، بينما من المفترض أن يكون العكس صحيح. واليوم وأمام العديد من الرؤى والأفكار التي تُطرح في المجالس والإعلام بكافة أنواعه؛ أضى الباحث عن السكن في حيرة من أمره عن كيف ومتى يشرع في إنشاء مسكن له. والإجابة أو الإجابات متعددة؛ لذا أرى أن هناك محاور لابد من عرضها هنا لتكون مدخلًا للنقاش حولها، ومنها:

- 1- كيف تُطبّق الفكر الجيد للوصول إلى مسكن مناسب، وفي حدود إمكانية الفرد؛ للنيل من ثقافة جديدة تُعبّر عن السكن اللائق لطالب السكن؟
 - 2- ما مصادر التمويل؟
 - 3- من يدعم تطبيق ما يُسمّى بالهندسة القيمة؛ لتفادي إظهار وحدة سكنية تفوق الاحتياج الآني، فضلًا عن النيل من تخطيط هندسي يجمع بين الاحتياج الفعلي ورونقة التصميم؛ تيمّمًا بمصطلح البيت المرحلي، وليس بيت المستقبل؟
 - 4- من الفئة المستفيدة من القرض المعجل، وما سلبياته وإيجابياته؟
 - 5- هل الحي المغلق خطوة لتوافر مساكن ذات طابع اجتماعي مأمول؟
 - 6- بخصوص ظهور مساكن غير نموذجية، وبعضها لا تكون مناسبة للسكنى، هل يُقترح أن تقوم وزارة البلديات بالتعاون مع وزارة الإسكان بإصدار نماذج لمخططات سكنية نوعية، وذات مساحات متعددة -على الأقل- بوصفها مخططات استرشادية؟
- والآن وبعد صدور قرار مجلس الوزراء الذي أقرّ رسم الأراضي الفضاء محددًا أن يكون الرسم بمقدار 2.5% سنويًا، وهو مخصص للأراضي السكنية للاستخدام الشخصي، وكذا السكني التجاري. وهنا نتساءل وقبل صدور اللائحة المنظمة لآليات الرسوم، وفي حدود قراءة هذا التنظيم: هل يعتقد الجميع أو بعضهم من أن النزول السعري للأراضي سيكون حادًا أو نزولًا غير مُرضٍ لباحث شراء الأرض السكنية، خصوصًا أن هناك من يقول: إن هذا التنظيم يُطبّق على المخططات السكنية غير المطورة، وكذا للمساحات التي تبدأ من عشرة آلاف متر مربع فما أعلى.



وإن صح ذلك؛ فإن الكثير يعتقد أن النزول السعري متدنٍ للغاية؛ بحيث إن معظم المخططات غير المطورة تقبع خارج النطاق العمراني أو على حدود المدن، وهذا لا يؤثر بالضرورة في انخفاض الأسعار داخل المدن للأحياء المكتملة الخدمات. وبخصوص ما أثرته أخيراً بعد صدور نظام الرسوم؛ فقد هدفت منه إلى الربط بالنقاط الستة التي وردت في بداية موضوع القضية، واستتارة بما يجري في الإعلام والمجالس حول ما قد يكون من ضوابط إلى حدٍّ ما- عند صدور اللائحة التنفيذية للرسوم.





التعقيب الأول: د. الجازي الشبيكي:

أُتفق مع د. عبدالله بن صالح الحمد على أهمية الموضوع، وأن السكن يعدُّ أحد الغايات المهمة للإنسان في كل زمان ومكان، وأختلف معه في أن مشكلة السكن تُعدُّ قضية اجتماعية واقتصادية منذ القدم، فلم يعرف أجدادنا وآباءنا هذه القضية لعدة أسباب اجتماعية، كان من أهمها العيش ضمن الأسر الممتدة، وقوة الروابط والعلاقات القرابية، وقلة عدد السكان، وعدم التركيز في المدن، وغيرها من الأسباب التي لا مجال لذكرها.

وقضية الحاجة إلى السكن، وبروز مشكلات الإسكان؛ تنامت مع تزايد أعداد السكان، والتوجُّه نحو العيش كأسر نووية، بالإضافة إلى التركُّز في المدن، والهجرة من الأرياف والقرى والهجر إلى المدن، وعزَّز من ذلك ضعف الخطط التنموية التي لم تتعامل مع البيانات الديموغرافية لأعداد السكان منذ البداية، وتحولها إلى معلومات مهمة للخدمات الأساسية للمواطنين، وفي مقدمتها الإسكان؛ لذلك تضاعفت الحاجة إلى الوحدات السكنية عامًا بعد عام.

ومن العوامل التي ساهمت في ظهور هذه المشكلة وتناميها أن القيادات المتعاقبة للإسكان كانت تعالج القضية بأساليب اجتهدانية آنية غير تراكمية، وغير شفافة، وليس بشكل تخطيط استراتيجي شامل ودقيق.

وتسعى الدولة في الوقت الحاضر إلى معالجة قضية الإسكان بعدة إجراءات وقرارات؛ ولكنها تحتاج إلى الدعم والمساندة من قبل القطاع الخاص والمواطنين، سواء كانوا أصحاب الأراضي البيضاء الكبيرة داخل المدن وخارجها، أو المطورين العقاريين، أو المواطنين المحتاجين إلى السكن في التجاوب مع تلك القرارات، وتغيير بعض الثقافات المُعيقَة.

وفي نظري، أن الإجراءات الخاصة بمحدودي الدخل في حلول الإسكان يجب أن تختلف عن غيرهم.

التعقيب الثاني: أ. يحيى الأمير:

هذا الواقع الحالي لقضية تملك المساكن في المملكة؛ هو بالفعل أزمة نتجت عن تراكمات وأخطاء تنموية، وتخطيطية، واجتماعية.

وقد تحولت الأسرة في السعودية من الأسرة المركبة الجماعية، ذات المكان الواحد؛ إلى أسر بسيطة ومستقلة، كلها تحتاج إلى المسكن .. تراجعت ثقافة الدخار، واتسعت السلوكيات الاستهلاكية، وبالمقابل تقلصت الأوعية الاستثمارية؛ فأصبح العقار الوعاء الاستثماري الأبرز، والأسهل، والأنسب لحالة الكسل وغياب الإنتاج.

وقد اتسعت المدن بشكل أفقي غير مدروس، غابت معه التوسعات الأفقية، واستمر العقار بوصفه أبرز وأسهل استثمار؛ فازدادت الأزمة تعقيداً.

وعلى الأقل، فقرة نصف السعوديين لا يملكون مسكناً، وأكثرهم في وضع اقتصادي لا يسمح لهم بذلك .. وبالنظر إلى الجانب الثقافي للأزمة، وما أشار إليه وزير الإسكان في لقاء سابق، وأهمية الانتقال من التفكير في بيت العمر إلى بيت المرحلة .. فإن كل ذلك لا يمكن أن يُمثل حلاً إلا بتدخل الدولة.

والتدخل الأضخم أولاً بإنشاء وزارة الإسكان، وبضخ المليارات .. تم ذلك بشكل مباشر على المستوى الكمي دون السؤال عن كيفية ذلك.. ودون السؤال أيضاً عن الزيادة السنوية في الطلب.

وأداء الوزارة طيلة السنوات الخمس الماضية ضاعف الأزمة، وجعل السوق أكثر جرأة، وأقل تخوفاً من إجراءات الوزارة، وباتت كأنها توجد دفاعتها، وحافظت على استمرار الصعود في أسعار العقار .. بل اهتمت الوزارة بالتنظير والدراسات أكثر من اهتمامها بالتأثير في الواقع؛ حتى أصبحت كأنها وزارة الدراسات السكانية، وليست وزارة إسكان..

وتتصاعد هذه الأزمة بشكل سنوي .. ومن ثم فكل تأخر في إجراءات الحل؛ يضاعف الأزمة أكثر ..



الإسكان بين الحاجة والدعم: خطوات ومفاهيم مقترحة



في 7 سنوات استطاعت تركيا أن تبني ما يزيد عن (3) ملايين وحدة سكنية .. يتبعها أكثر من 800 ألف مرفق خدمي، وبرسوم طويلة الأجل، ووُفّرت الآلاف من الوظائف.. وتمثلت النقطة الأبرز في ذلك النجاح في السماح بالتوسعات الأفقية.

وأخيرًا .. فإن الحديث عن حلٍّ جذري وفوري لأزمة الإسكان؛ بات ضربًا من الخيال. ويكمن الحل يكمن في حلول وإجراءات تتضافر وفق جدول زمني يمكن أن يمتد إلى خمس سنوات.



المدخلات حول القضية:

واقع أزمة الإسكان في المملكة:

أوضح م. سالم المري أن حق السكن من الحقوق الأساسية للإنسان، وقد نصّ عليه في المادة (25) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان. وتوفير السكن للمواطنين - بلا شك- مسؤولية كبيرة تهم الدولة وتقلقها، وله ثلاثة متطلبات أساسية: وجود الأرض، والتمويل، وخطة تنفيذ مناسبة. ومع أن جميع هذه المتطلبات في متناول الدولة؛ لكن الحكومات المتعاقبة فشلت - للأسف- في إيجاد الحلول الناجعة؛ مما أدى إلى تفاقم مشكلة السكن حتى أصبحت حديث الشارع السعودي على مدى الثلاثة عقود الأخيرة؛ مما يدلّ على أنها أزمة حقيقية تشغل بال شريحة واسعة من المواطنين. ومشكلة الإسكان ليست معزولة، فهي تؤثر وتتأثر بظواهر أخرى في المجتمع، وتوفير السكن يساعد على الاستقرار الاجتماعي، والاستقرار والتقدم الوظيفي؛ ولذلك فإن حلّ مشكلة الإسكان يُعدّ مطلباً أساسياً لحل العديد من المشاكل الأخرى. وتشترك في تحقّل المسؤولية عن تفاقم مشكلة الإسكان في المملكة أربع وزارات: وزارة الإسكان، والشؤون البلدية والقروية، والمالية، والتخطيط.

ومع أن مساحة المملكة كبيرة جدّاً، والكثافة السكانية للمواطنين لا تتعدّى (10) في الكيلو متر المربع تقريباً، والأرض كانت ومازالت ملكاً عامّاً للدولة؛ لكنها تخلّت عنها طواعية عن طريق منح كبيرة لفئة صغيرة من المجتمع، باعوها بدورهم لمجموعة صغيرة من تجار الأراضي الاحتكاريين، أو عن طريق منح تُوزّع عشوائياً على محدودى الدخل. وقد أهملت البلديات مخططات منح محدودى الدخل، وتركزت معظمها خارج نطاق الخدمات سنوات طويلة؛ لصالح المخططات السكنية الخاصة؛ مما دفع أصحاب المنح إلى بيعها بأبخس الأثمان لتجار العقار الاحتكاريين؛ وقد أدى هذا إلى ارتفاع قيمة الأرض في مدن المملكة لتصل إلى ما يقارب 60% من قيمة المنزل في بعض المدن، مقارنة بالمعيار العالمي الذي يفترض (أن قيمة الأرض تُمثّل 15-20 % من قيمة المنزل). وقد استمرّ تفاقم أزمة السكن لفترة طويلة؛ بالرغم من تزامن وجود فوائض مالية كبيرة لدى الدولة؛ مما يؤكّد أن مشكلة الإسكان في المملكة العربية السعودية مشكلة إدارية تنظيمية، ولا تعود إلى نقص في الموارد المالية، ولا في مساحات الأرض. ويتطلّب حلّ هذه الأزمة وجود حزمة من الحلول المدروسة جيّداً، ترتبها الجهات المعنية بالأمر حسب ميزانية الدولة، والظروف المالية للعائلة المستفيدة، وفترة الانتظار، وملكية العقار، ويكون فيها بعض الخيارات.



وأشار د. عبدالسلام الوایل إلى أن ربع سكان المملكة يقطنون مدينة الرياض، ونسبة السعوديين بينهم 70%، وتُقدّر نسبة تملك السعوديين للمساكن التي يقطنونها في المدن الرئيسية (الرياض، وجدة، والدمام) أقل من 50%: (48%، 42%، 45%) على التوالي، بحسب إحصاء 2010، الذي كان حصراً شاملاً للمساكن. ويُتوقع أن النسب قلّت خلال الـ (5) سنوات الماضية؛ بسبب تكوّن الأسر الجديدة، ففي الرياض مثلاً تكوّنت (130) ألف أسرة منذ ذلك التعداد.. وفي الباحة، وجيزان، وعدة مدن متوسطة تتجاوز النسبة 80%.

والسبب الرئيس في التفاوت هو عامل الأرض.. حيث يُقدّر متوسط سعر المتر في أحياء الطبقات الوسطى في الرياض بـ (2500)؛ بينما يُقدّر مثيله في بريدة بـ (700) ريال.. وعليه نخلص إلى أن اقتناء الأرض هي العقبة الرئيسة للمساكن.

ومن جانبه تساءل أ.د. عبدالرحمن العنّاد: إلى أي مدى الدولة مسؤولة عن توفير مساكن للمواطنين؟ وما المعمول به في الدول المتقدمة...؟ هل يحدث مثلاً أن سكان لندن، وباريس، ونيويورك، يتوقعون أن الحكومة توفر لهم مساكن؟

وتساءل د. سعد الشهراني أيضاً:

1. هل لدينا خطة وطنية أو - على الأقل - سياسة عامة للإسكان؟
2. هل لدينا خطة لإنفاق مبلغ (250) ملياراً، الذي أمر به الملك عبدالله بن عبدالعزيز - رحمه الله - للإسكان؟

وحسب اعتقاده؛ فإن هناك شيئاً من هذا بدرجة أو أخرى؛ ولكن ينقصها الوضوح، والتماسك، والإرادة، والثبات، والشفافية، والمعايير الواضحة لتوزيع المشاريع على المناطق والمحافظات؛ ويُفقد هذا كل معاني الخطة أو السياسة العامة ودلالاتها.

هل التخبّط، والغموض، والتردد، وضعف أو حتى عدم الإحساس والتجاوب مع القضايا العامة، مثل قضية الإسكان مقصود؟ نتمنى ألا يكون كذلك.

وقال أ. خالد الحارثي كذلك: إن حق السكن من الحقوق الأساسية للإنسان، وقد نصّت عليه القوانين الدولية والوطنية، بصفته محور التبرير للعقد الاجتماعي وتفويض السلطات، فلا يقوم حفظ الحياة في حالة التشرّد، ولا ملكية للمتشرّد، وتقوم عليه فلسفة التجمعات البشرية، والإنتاج، والعيش، والبقاء؛ فهو ليس منة ولا سلفة؛ بل نصيب مفروض لكل مواطن دون تمييز جندي أو غيره من أنواع التمييز. وقد اختلف أداؤه عبر التاريخ بما أنجز الإنسان من كسر صنم الاستبداد والطغيان، وفضح أقنعة اللصوص المختبئة خلف الستار الاجتماعية، والاقتصادية، والسياسية.



وحقيقة، أنا لم أفهم معنى "الدعم"؛ رغم أنني أزعّم فهم معنى "الحاجة"، وسأفترض أنه يعني كيف يمكن للدولة طلب مشاركة المواطن لأداء حقه الذي عجزت عنه بآلياتها الحالية، ريثما يظهر فجر الحزم الأدائي للوفاء بحقوق الإنسان السعودي، بما يقضي به دستورنا (الكتاب والسنة) دون كهنوت، ولا استئثار ما أنزل الله به من سلطان.

أعتقد أن مشكلة الإسكان تتمثل في الفكر، وأن جانباً منها حكومي يركز على محورين رئيسيين:

- 1- فقر الجهاز الحكومي فكرياً في إنتاج نموذج أداء الحقوق الحديث.
- 2- التمييز الجائر لمصالح تجار الإقطاع، والعقار، وجهات المصالح العقارية على مصالح الدولة والمواطن.

ومن وجهة نظر د. منصور المطيري، فإن معرفة أسباب الأزمة مؤثرة في حل مشكلة السكن، وفي الشكل الذي ستأخذه هذه المشكلة مستقبلاً. وعليه، فيمكن القول بأن هناك عدة أسباب رئيسية ومؤثرة: هي التي قادت إلى هذه المشكلة، وتتضمن ما يلي:

- 1- في التسعينيات الهجرية تساهل النظام بشكل عام في تحويل إقطاع الأراضي، الذي يهدف في الأصل إلى دعم الإنتاج؛ إلى إقطاع سكني تمكّن من خلاله الحائزون للأرض الشاسعة القريبة من المدن من الاحتفاظ بها، واحتكارها مدداً طويلة جداً؛ انتظاراً لارتفاع أسعارها، ثم بيعها على تجار عقار قاموا هم بدورهم أيضاً باحتكارها مدة من الزمن، ثم قاموا بتخطيطها وبيعها على شكل قطع؛ لكن هذا البيع أيضاً دخلته علة الاحتكار؛ حيث كانت عملية الشراء تتم في أغلب الأحيان بحيازة "بلكات"؛ أي قطع كثيرة متجاورة يملكها شخص لغرض الاستثمار الآجل، يحتجزها فترة طويلة، ثم يبيعها بسعر مرتفع. وبهذه الآلية المتدرجة صحتنا على سعر جنوني للمتر الواحد؛ وهكذا كان المواطن المحتاج للسكن في فترة من الفترات لا يجد إلا قليلاً من القطع المعروضة للبيع مرتفعة الثمن. وبذلك شكّلت قيمة الأرض حول 60% من تكلفة المسكن. وبالأمر القريب اشترى أحد الأقارب أرضاً في حي الياسمين بالرياض مساحتها (570 م) بمليون وخمسمائة وأربعين ألفاً (الأرض فقط)، فإذا أضفت قيمة البناء عليها؛ كانت النتيجة هلاك الحال والمال.

وهذا السبب يحاول الكثيرون القفز عليه الآن، والتقليل من أهميته؛ وهو أساس البلاء وبيت الداء .. ولن يخفف منه نظام الرسوم إلا بشروط، منها تطبيقه في أسرع وقت ممكن .. ومنها فرض الرسم على كل المساحات الصغيرة والكبيرة إذا كانت مملوكة لشخص داخل المدن الكبيرة، وداخل امتداداتها القريبة منها .. مع ضرورة دراسة الحالات الاستثنائية وحصرها، كأراضي الأيتام، والجمعيات، وغيرها .. ومنها منع المتاجرة بالأرض السكنية لغير المطور؛ أي عدم جعلها سلعة تنتقل من يد إلى يد، ويكون ذلك بإجراءات تجعل المشتري يتجه إلى بنائها فوراً، ثم له بعد ذلك المتاجرة بالمسكن؛ ولكن ليس بالأرض السكنية.



2- من أهم الأسباب لهذه الأزمة تحوّل المدن الكبيرة إلى منطقة جذب على حساب القرى، والبلدات الصغيرة، والأرياف.. فكم يولد في هذه المدن كل سنة؟ وكم يفد إليها من خارجها؟ والإحصاءات غاية في الأهمية هنا.. الصغير يكبر.. والأعزب يتزوج.. و صاحب الثمانية عشر عامًا مثلاً؛ وصاحب الثالثة والعشرين والرابعة والعشرين يصبح خريجاً جامعياً متزوجاً يبحث عن سكن في سنوات بسيطة.. وهكذا تتمدد المدن وتكبر، وتكاد تتفجر لكثرة من فيها.. ومن هنا، فإن الحديث عن نطاق عمراني يصبح ضرباً من العبث؛ إذا لم يصحبه منظور جديد يهتم بالأراضي القريّة والمجاورة للنطاق العمراني؛ لأن امتداده حتمي.. وإذا لم يصحبه أيضاً منظور جديد للتنمية الشاملة تهتم بجاذبية البلدة، والقرية، والريف.

3- إهمال التخطيط لمسألة السكن تمامًا بعد فترة الطفرة الأولى.. وتغلّب نزعة تحويل الأرض إلى مستودع لحفظ الثروة؛ مما ترتب عليه إيقاف المنح السكنية.

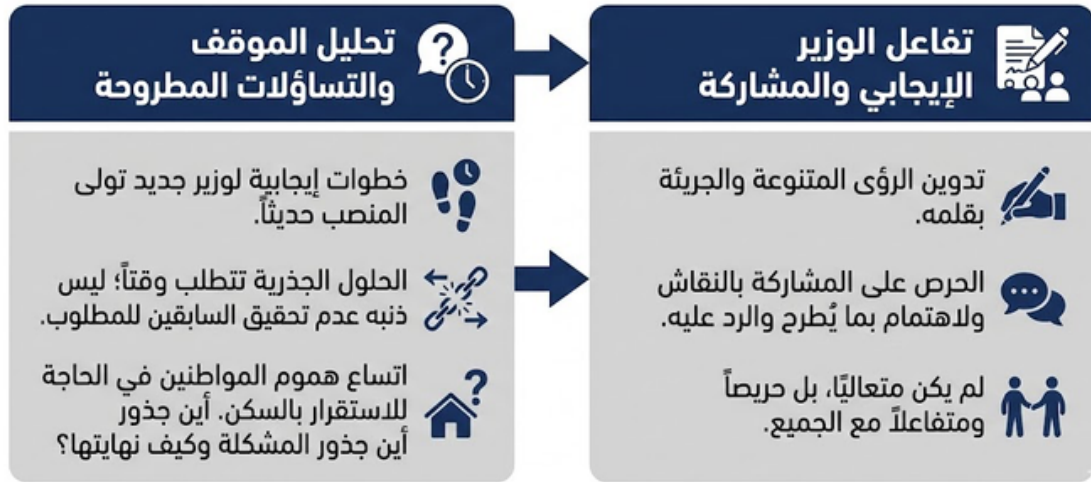
4- تأخر البنوك والمؤسسات التمويلية في الدخول إلى سوق تمويل المساكن.. فقد مكثنا زمناً طويلاً لم يكن يوجد غير الصندوق العقاري، وكان المسجلون في قوائم الانتظار ينتظرون مدداً تتجاوز العشر سنين.. وعندما دخلت بقوة هذا السوق؛ دخلت لافتراس المواطن، لا لتلبية حاجة مشتركة؛ ربح معقول لها، ومساهمة في توفير السكن للعميل.. ويتمثل هذا الافتراس في أمرين:

- الأرباح غير المعقولة في مدة قصيرة.. كانت بعض البنوك في البداية تأخذ حوالي ٨٪ في السنة.. وفي العشر سنوات وصلت أرباحها حوالي 80٪.. انخفضت هذه النسب فيما بعد.. لكنها ما تزال عالية.
- اختيار أسوأ أنواع العقود لتحكم العلاقة بين البنك ومشتري الوحدة السكنية.. حيث استقرت البنوك على اختيار عقد الإيجار المنتهي بالتمليك.. فهذا العقد ليس بالبيع ولا بالإيجار.. وإنما هو مزدوج ومضلل، يفهمه المشتري على أنه بيع، ويفهمه البنك على أنه إيجار.. فقيمة القسط عالية جداً، وأكثر بأضعاف مضاعفة من قيمة الإيجار العادي.. وفي حال العجز عن السداد؛ يستولي البنك على كل ما وصل إليه، إضافة إلى المنزل نفسه.. ثم أضافت البنوك من عندها دون استشارة أحد، إلقاء عبء الصيانة الأساسية على المستأجر (المشتري)، في محاولة منها لحماية نفسها من عيوب البناء الذي يفقد إلى كود صارم يحدّد مواصفات المواد والبناء.



وأشارت أ. فائزة الحربي في هذا الشأن إلى مقال لها بجريدة الجزيرة، 21 نوفمبر 2015، بعنوان: أزمة الإسكان، هل هي أزمة فكر؟ وجاء فيه أنه وحينما نتجّ وسائل الإعلام برسائل حول قضية معينة، نستشعر حساسية القضية المتداولة عند المواطنين، وكيف تؤرّق حياتهم، وتشغل أذهانهم. والسكن والإسكان من أكبر هموم الشعب السعودي، وهي قضية شائكة تتداخل مجموعة من الوزارات والجهات الحكومية والخاصة في تصاعد تأزمها، أو وضع الحلول الجذرية لها؛ لكن المسؤول الرئيس - كما نعلم - هو وزارة الإسكان. ومع شغف شبكات التواصل الاجتماعي، وحريتها في الطرح، والتفاعل اللامحدود؛ لم يعد المواطن قادراً على الصمت والمجاملة للمسؤولين؛ فالصمت لا يُطعم ولا يُغني من جوع؛ لكن - للأسف - قد تحدث هذه الشبكات بلبلة وغوغاء اجتماعية مقصودة أو غير مقصودة لأهداف محددة أو غير ذلك، وقد تحدثت عن هذه الرؤية للنظرية التي أعتقد بها في عصرنا الإلكتروني، وهي بعنوان: «الغوغاء الاجتماعية»، والمنشورة في صحيفة الجزيرة في وقت قريب سابق، ورأيت مؤخراً ما يؤكد ويبرهن على صحة النظرية بجلء، ومدى امتدادها السلبي والإيجابي في قضية الإسكان أزمة فكر، القضية التي اشعلت فتيلها مواقع التواصل الإلكتروني من صحف وشبكات إلكترونية في الأيام الماضية. ومن خلال حضوري لاجتماع منتدى أسبار مع وزير الإسكان، الذي حظّ برحاله، وأوراقه، وأفكاره أمام عدد من النخب: «الأكاديميين، والإعلاميين، والمثقفين»؛ ليتقاسم معهم رؤاهم وأفكارهم حول تطوير آلية الإسكان؛ لإيمانه العميق بأهمية رأي المواطن. لم يكن الوزير يتحدث عن الإعلام وصداه الرنان، فهو لن يعجز أن يجد من يُطبل له عبر وسائل الإعلام؛ لكنه رجل عملي يبحث عن المعلومة والمعرفة؛ بهدف الوصول إلى أفضل الحلول وأنجعها. وقد كرّرها في الاجتماع؛ لا أريد النشر ولا الإعلام؛ ولكن أريد التشاور والمشاركة؛ وهو بذلك يقتدي بسنة النبي R في طلب الشورى. وضمن ما طرحه الوزير في اجتماعه، سعي الوزارة إلى الاستفادة من خبرات أبرز الدول التي واجهت مشكلة الإسكان وعالجتها، وأن الرسوم التي ستُفرض على الأراضي البيضاء لمصلحة المواطن والوطن بالدرجة الأولى. وأكد أن من أولوياته الوصول إلى رأي المواطن عبر استبانات تُوزّع عليهم عند التسجيل لطلباتهم. وأكد أن خطط الإسكان المستقبلية اهتمت بإدراج بند مقترح لحصول المرأة على قرض عقاري - بوصفها مواطنة - أسوة بالرجل ومساندة له. كما ركّزت الخطط على الاهتمام بتوفير السكن ذي الجودة العالية، والمساحات المناسبة لأصحاب الدخل المحدود والمتوسط في المجتمع؛ لأنهم الفئات المستهدفة بالدرجة الأولى في خطط الوزارة.

رؤى منتدى أسبار وتفاعل الوزير: خطوات نحو الحل



والمؤسف في الأمر، أن نواجه بسلبية من اجتهد وسعى إلى فتح قلبه وعقله للمواطنين؛ ليسمع لهم، ويضع متطلباتهم في أولوية الوزارة قدر المستطاع، وأن توجع شبكات التواصل بكلمات السخرية؛ لإثارة الفتن والشائعات مقابل كلماته التي حوت الفكر، وهو أساس النجاح في كل الأمور، فالتخطيط السليم لا يستقيم بلا فكر ناضج، والعمل غير المستند على أفكار واضحة ومحددة، يصبح عملاً عشوائياً منتهياً بالفشل المؤكد.

وحقيقة نحتاج إلى مسؤولين وقادة أصحاب فكر خلاق؛ ليضعوا الأمور في نصابها، ويرسموا الخطط الاستراتيجية على أساس فكري عميق.

نحتاج إلى فكر إسلامي يزرع تقوى الله في نفوس بعض العقاريين، الذين أغواهم جشعهم وأعمى بصائرهم؛ ليوثق إحساسهم بالغير من إخوانهم المسلمين، وكيف أطماعهم التي لا تشبع ولا تنتهي في مشاركة مجتمعية، بعيداً عن الرأسمالية البغيضة.

نحتاج إلى وعي المواطن الذي تكالبت عليه متطلبات الحياة، وصعب عليه الادخار أن يتعامل مع أزمة السكن بحكمة؛ فيستفيد من العيش مع الأسر الممتدة في بيت واحد إلى أن تفرج أموره، وأن يسعى إلى تملك الشقق بوصفها مرحلة انتقالية مؤقتة، ينتقل بعدها إلى ما يحلم به من سكن مناسب، داعين الله أن يكون الفرج لهذه الأزمة قريباً وعاجلاً؛ لأن الإيجار أرهق كواهل المواطنين، وحرّمهم الاستقرار والحياة الطيبة.



غياب نظام الرهن العقاري وأزمة السكن:

تطرق م. حسام بحيري إلى بُعد آخر لأزمة السكن، وهو غياب نظام الرهن العقاري، الذي لو طُبّق بالشكل السليم بما يحفظ حقوق المواطن والجهة التمويلية؛ فإنه سيمكّن شريحة كبيرة من المواطنين والمواطنات من امتلاك مسكن بطريقة ميسورة. صعب أن توفر مليوناً أو مليوناً ونصف ريال لتشتري منزلاً؛ ولكن سهل أن توفر 20% من قيمته، أي 200 أو 300 ألف ريال لشراء المسكن، وبشروط معقولة، ولفترة تمتد إلى (30) عامًا، كما يُعمل به في بعض الدول؛ ولكن لنجاح هذه التجربة لابد من تشريعات قضائية، ومالية، وتنظيمية فعّالة وشفافة؛ لضمان ارتفاع قيمة المسكن على المدى الطويل، وتحقيق المنفعة للمواطنين والجهات المالية المقرضة. وأعتقد أن الدولة يمكن أن تعمل صندوق إقراض عقاري، بدلاً من توفير السكن لقطاع كبير من موظفي الدولة والمواطنين العاملين بالقطاعات العسكرية ومؤسسات الدولة، وبشروط تجارية ميسرة ومنافسة؛ لأن الأصل في المشروع أن تفيد الدولة مواطنيها، وتستفيد بربح مادي؛ لضمان استمرار المشروع لأجيال مقبلة. وتطبيق نظام الرهن العقاري والأنظمة المساندة له؛ أصبح أمراً ملجأً ومطلوباً في المرحلة الحالية؛ لأنه سيساهم مساهمة فعّالة في حل مشكلة السكن. وطبيعي أن تزيد الأسعار لوجود الطلب؛ ولكن المنزل - على الرغم من قيمته المرتفعة - تستطيع أن تشتريه، وكل المطلوب أن توفر 20% من قيمته. والقيمة التقديرية للدفعات الشهرية لمنزل قيمته مليون ريال، ولمدة 30 سنة مدفوع منها 20%، في حدود 5 أو 6 آلاف ريال شهرياً، مع حساب قيم الشراء المضافة والتكاليف الإضافية حسب حسابات الرهن العقاري الحالية المعمول بها في دول غربية وآسيوية كثيرة، وهذا مبلغ متاح لشريحة كبيرة من المواطنين والمواطنات. ولا خوف من زيادة الأسعار؛ لأنها عامة تصبّ في صالح المالك.

وتساءل د. علي الحكمي: كم هي الشريحة التي تستطيع دفع (5-6 آلاف) ريال شهرياً كأقساط؟ أعتقد أنها ليست كبيرة، وحتى الموظفين في القطاع الحكومي معظمهم لا يستطيعون ذلك.



الحلول العملية المقترحة لأزمة الإسكان:

يرى د. خالد الرديعان أن توجيه اللوم إلى وزارة الإسكان أو الإدارات الحكومية الأخرى؛ لن يكون مجدداً في مواجهة المشكلة؛ لأن ذلك لن يُحلّ أو يُخفف من مشكلة السكن.. وما يُفترض طرحه هو بعض الحلول، من خلال مراجعة بعض التجارب العالمية واستعراضها في حل مشكلة السكن، وكيفية توظيفها في المملكة، بما هو متاح من إمكانيات؛ وهي أكثر من كافية.

والمشكلة ليست فقط ندرة أراضي؛ ولكنها ترتبط بعدة جهات حكومية، بما فيها وزارتا الدفاع والداخلية، اللتين تمتلكان مواقع كثيرة بعضها تُصنّف بوصفها مواقع عسكرية، أو لإقامة منشآت عسكرية عليها.. ومن أمثلة ذلك امتداد طريق الملك خالد شمالاً (صليبخ)، فهذا الطريق على جانبه حيازات كبيرة لجهات حكومية يمكن الاستفادة منها في إنشاء ضواحي سكنية، فيما لو تخلّت عنها الجهات المذكورة، وهي كافية لحلّ مشكلة السكن في مدينة الرياض.. وينطبق الأمر ذاته على طريق القصيم، وبنبان، وغرب الرياض.. والمشكلة ترتبط أيضاً بالوزارات الخدمية، كالمياه، والكهرباء، وغيرها.

وفي بريطانيا يبنون عمارات بصورة أبراج تحوي عدداً كبيراً من الشقق، تُوزّع على الطبقة الدنيا أصحاب الدخول المتدنية.. لكن برزت مشكلة مع هذا النوع من السكن؛ فقد أصبحت وكراً للمخدرات والدعارة؛ ربما بسبب الوصم الاجتماعي لهذه المساكن، وتحديداً في مدينة سوانزي في مقاطعة ويلز.

ماذا نستفيد من ذلك؟

إن بناء أحياء لتُوصم بأنها لذوي الدخل المحدود؛ عمل غير مفيد، فهي تُكرّس وصمة سلبية لسكانها.. وعليه؛ فقد يكون مناسباً دعم المقترح الخاص بقيام الحكومة بشراء عمارات جاهزة (من السوق) في أماكن مختلفة، وبيعها بالتقسيط المريح للمحتاجين... وهذا الإجراء عملي ومتميز، ويشتت المحتاجين في عدة أحياء؛ حتى نخرج من وصمة "أحياء أصحاب الدخول المحدودة".

وأضاف: تأكيداً لما أقول: سأطرح سؤالاً يتعلق بالصورة الذهنية التي يحملها عدد كبير من الناس عن حي "الدخل المحدود" في الرياض، أو ما يُسمّى "العريجا". أعتقد أنها صور سلبية للغاية، مع احترامي الشديد لجميع سكانه، وأن ما يُقال عنه كانتشار المخدرات، والمخالفات المرورية، والسرقات، وتراخي الأمن؛ هي بالفعل موجودة؛ لكنها أيضاً موجودة في الأحياء الأخرى، وإن كانت بدرجات متفاوتة.

ومن الحلول كذلك قيام الجهات الحكومية ببناء مساكن لموظفيها، فهذا مفيد على عدة أصعدة، كتخفيف الطلب على المساكن، وزيادة الرضا عند الموظف؛ ومن ثم زيادة إنتاجيته.. وكذلك تجميع الموظفين في حي قريب من أماكن عملهم؛ مما يخفّف من ازدحام الشوارع بالسيارات، ولعل تجربة الجامعات، كجامعتي الملك سعود والإمام ممتازة في هذا الخصوص.

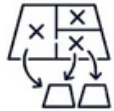
رؤية لحلول جذرية لأزمة الإسكان (وليس أنصاف حلول)

بناءً على مقترحات أ.د. عبدالرحمن العنّاد

حلول تنظيمية وتشريعية وإدارية



1- تطبيق قانون "البيت لسكانه"؛ تشتريه الحكومة بسعر عادل غير مبالغ فيه.



2- سحب كافة المنح الحكومية بالمساحات الكبيرة لغير مستحقيها، وتوزيعها على المواطنين.



3- سحب المنح التي حصل عليها بعض المواطنين (أكثر من منحة واحدة) ولم يتم بناؤها بعد مضي 5 سنوات.

حلول تنفيذية وعملية مباشرة



4- شراء الشقق السكنية الجاهزة وفق تصميم تسعيرة موضوعية واضحة، وتوزيعها على المستحقين.



5- عدم دخول الوزارة في بناء مشاريع فلل، واللجوء بدلاً من ذلك إلى البيوت الشعبية في القرى/الأرياف، والأبراج السكنية في المدن.



تحقيق حلول مستدامة وشاملة، والابتعاد عن الحلول المؤقتة أو الجزئية للأزمة.

- وكملاحظة إضافية، فإن أزمة الأراضي ليست موجودة في المدن والمحافظات الصغيرة والمتوسطة؛ ومع ذلك فهناك أزمة سكن ومساكن.. والأراضي ليست كل المشكلة.
- وأشار م. خالد العثمان في مداخلة إلى مجموعة من النقاط التي تنطوي بدورها على حلول، يرى أهمية التوقف عندها، والتعامل معها بما تستحقه من احترافية واهتمام:
- الإسكان قطاع مُستدام وليس مشروعًا ذا حجم ورقم محددين، والطلب على الإسكان سيظل مستمرًا ومتصاعدًا، خاصة عندما نتذكر تركيبة المجتمع السكانية التي يغلب عليها الشاب.. يجب ألا ننسى أيضًا أن معظم المخزون الإسكاني الحالي الذي بُني بجهود البناء الفردي المتهالك، سوف يتطلب الإحلال بعد انتهاء عمره الافتراضي القصير بمنظور الجودة.
 - تقرير رقم (22) تتطلب هذه الرؤية التأسيس لصناعة الإسكان بكل ما تحمله الكلمة من معنى، وبكل مكوناتها المختلفة. وتتطلب معالجة العقبات، والثغرات، والنواقص في كل مستوى ومحور من محاور هذه الصناعة؛ بما في ذلك التعليم، والتدريب، والبحث، والتطوير، والتوعية، والإعلام، وتسهيل الإجراءات، وغير ذلك الكثير.
 - تقرير رقم (22) شمولية الحل لقضية الإسكان مطلب أساسي بالنظر إلى أهمية توازن العرض والطلب، شأنه شأن أي قطاع اقتصادي آخر؛ ولذلك فمن الضروري عدم طرح أي حلول جزئية؛ لأنها قد تُفاقم المشكلة. وما حصل في برامج صندوق التنمية العقاري مثلاً، مع كل ما فيها من إبداع؛ أنها عكفت جانب الطلب، مع قصور العمل في جانب العرض؛ فأدى ذلك إلى مزيد من تضخم الأسعار. والكل يعلم كيف ارتفعت أسعار الشقق السكنية بشكل طارئ وفوري بعد رفع قيمة فرض الصندوق من (300000) إلى (500000) ريال، وهو ذاته ما حصل في أسعار العقارات عند إطلاق الصندوق وبدء أعماله منذ أكثر من (40) سنة.
 - تقرير رقم (22) محور الخدمات المتعلقة بقطاع الإسكان لم يجد الاهتمام الكافي حتى الآن. وهذه الخدمات ذات أثر كبير جدًا في الربط بين جانبي العرض والطلب، وخدمة القاطنين في كل منهما؛ بما في ذلك خدمات الوساطة، والبحث عن السكن، والتقييم، والفحص الهندسي، والخدمات القانونية، وغير ذلك الكثير.
 - تقرير رقم (22) الإسكان التعاوني مفهوم ما زال غائبًا عن قطاع الإسكان السعودي، وهو يتبنى مفاهيم التكافل والتعاوض التي يتسم بها ديننا الحنيف ومجتمعنا السعودي. وهذا المفهوم مطبق في كثير من الدول، وأهم نجاحاته نراها في النرويج، التي تبلغ نسبة تملك المساكن فيها أكثر من 90%.

- تقرير رقم (22) العلاقات العامة سلاح ذو حدين يجب على الوزارة أن توليه عناية كافية واحترافية، وأن توظفه، ليس فقط لتحجيم الهجوم عليها، وتحديد مواقف الناس منها؛ بل أيضًا لتحقيق التغيير المطلوب في ثقافة المجتمع وتوقعات الناس.
- البحث، والتطوير، وتوظيف التقنيات في مجال الإسكان محور مهم جدًا ما زال غائبًا عن الاهتمام، ومن ذلك بالطبع تطوير تطبيقات أنظمة البناء المتقدمة واحتضانها؛ إذ لا يمكن أن نستمر في بناء المساكن بالطرق التقليدية التي عفا عليها الزمن بكل ما فيها من إهدار للجودة، والتكلفة، والوقت.
- مؤسسات المجتمع المدني غائبة عن كل القطاعات في البيئة الاقتصادية والتنموية السعودية، والإسكان أحدها. وما نراه هو صراع يفتقر إلى الثقة بين القطاعين الحكومي والخاص. ولعل من الضروري تحقيق الاتزان بين هذين الطرفين عبر تأسيس مؤسسة مجتمع مدني أو NGO، يمكنها أن تقوم بكثير من الأدوار التي لا يمكن لأي من الطرفين الآخرين القيام بها، وكذلك تأصيل الثقة والتواصل المحترف المبني على توازن المصالح بينهما.
- فرض رسوم الأراضي إجراء مهم؛ لكنه ليس حلًا سحريًا لمشكلة الإسكان. والأثر الحقيقي لفرض الرسوم يتبع كثيرًا من التفاصيل الدقيقة المتعلقة بآلية فرضها وتحصيلها، وفرص نقل ما تُسكّله من أعباء إلى فئات أخرى، أو إلى المستهلك النهائي. والمطلوب أن تتبنى الوزارة سياسة العصا والجزرة في التعامل مع المطورين وغيرهم، وأن تعتمد على إزالة العقبات، وتقديم الحوافز للمطورين؛ لتعميق دورهم في تطوير الأراضي وبناء المساكن، إلى جانب وسائل الضغط الفاعلة، مثل الرسوم، والمصادرة، وغيرها من الإجراءات.
- وقالت د. طلحة فدعق: الإسكان قضية مهمة ذات شجن وشجون. والطروحات والاقتراحات كثيرة وهي وجيهة؛ لكن أرى أننا ننظر، وننظر، وما نزال ننظر. والمواطن البسيط يريد حلًا عاجلاً لمشكلة أساسية، وأخشى القول (أزلية أو تكاد) .. لدينا ازدياد في نمو السكان ... لدينا طبقات اجتماعية لا متوازنة ... لدينا بطالة عالية ... لدينا نسبة كبيرة من فئة الشباب يحتاجون زواجًا ومسكنًا للاستقرار ... لدينا مؤسسات وسياسات؛ بل استراتيجية إسكان ومليارات من الريالات رُصدت لها ... لدينا برامج تمويلية تتبني معظمها البنوك تحت مسميات عدة، وتغلفها بمنظار شرعي تقتطع فيه ثلاثة أرباع الراتب للمواطن ذي الدخل المحدود ... وأمور أخرى جعلت من يفكر في الحصول على مسكن يقع بين المطرقة والسندان.. مطرقة الحلم، وسندان الواقع.
- نعم، المشكلة مشكلة فكر ... ليست فكر المواطن ذي الدخل المحدود؛ لكنه الفكر الموجه لتلك المؤسسات، والسياسات، والاستراتيجيات التي يبدو أن هناك فجوة بينها وبين الواقع المعاش للمواطن.

وفي خضم احتياجات الشباب أعكف حاليًا على دراسة جُمعت بياناتها من أسر سعودية شابة. أغلب الأسر لا تمتلك المسكن، وتعاني من الإيجارات وتدني الدخل ... والقلّة تمتلك المسكن؛ لكنهم فئتين: فئة يدعمها الأهل؛ حيث تسكن في شقة، أو ملحق، أو دور فيلا يمتلكه الأهل، والفئة الأخرى هي من تملكته بتمويل بنكي يقتطع جزء كبير من الدخل ... وكلا الفئتين تعاني. والفئات جميعها لديها مشكلة، ومن استطاع أن يحصل على دعم الأسرة (بمعنى لديه سكن من أسرته: خُصص له، أو مُنح له، أو ورثه)؛ يعدّ نفسه محظوظًا؛ لأنه - حسب تعبيرهم- لن يحققوا هذا بمفردهم؛ مما يعكس مؤشرًا مهمًا، وهو تدني أو انحدار المستوى المعيشي للجيل الحالي عن الجيل السابق، وهو جيل الآباء...الأب الذي استطاع تأمين سكن لعائلته وفق سياقات الزمن الذي عاش فيه؛ لن يستطيع ابنه (في الغالب) أن يُحقّقه الآن.

إضافات لحلول أزمة الإسكان: رؤية عمرانية واجتماعية

بناءً على مقترحات أ. علياء البازعي

1- معالجة ثقافة "الامتداد الأفقي"



التوسع الأفقي للمدن وحرص الأسر على بيوت بـ "دوش"، ومجالس، وملحقات كبيرة غير مستخدمة.

2- الحل الأمثل: "السماح بتعدد الأدوار"



يخفف المشكلة، يخفض سعر الأراضي لقلّة الطلب، ويسهل ويوفر في تمديد الخدمات على الدولة.

3- التشجيع على "المجمعات السكنية المغلقة"



بناء مجمعات تتوفر بها خدمات، وملعب، وحدائق، وأندية تغني عن "الدوش" وتكون آمنة.

التوجه المستقبلي

التحول نحو التكثيف العمراني الذكي وتغيير ثقافة السكن لتوفير حلول مستدامة وفعالة.

وأضاف أ. مطشر المرشد: الـ (250) مليار المرصودة لقطاع الإسكان تقلّصت وانكمشت مع هبوط النفط وعجز الميزانية.. وعليه أقترح استخدام الرسوم لتجهيز بنية تحتية؛ لبناء أحياء سكنية في ضواحي المدن (20 كم) خارج جدة، والرياض، والدمام، وربط الضواحي بشبكة مترو ومواصلات أخرى..وبما أننا بحاجة إلى بناء مدارس جديدة ومستوصفات... إلخ؛ لنخطط لها في مجمعات تعليمية وصحية وفي الضواحي نفسها.

سبق وأن طرحت مقترحًا لوزير الإسكان السابق، مفاده أن يُستفاد بجزء من مبلغ الـ (250) مليار ريال المرصودة لمشاريع الإسكان في تجهيز بُنى تحتية للضواحي التي تبعد ما بين 20-30 كيلو مترًا من المدن الرئيسية .. وقد شُغلت وزارة الإسكان في قضية الأراضي البيضاء داخل المدن وملاكها، كما شغلت نفسها بدور ليس دورها، والمتمثل في التطوير والتشييد والتمويل، وكان من المفترض أن يكون ضمن مسؤولياتها تحديد كود البناء، ووضع المعايير الفنية والإدارية، والإشراف على التنفيذ؛ لضمان الجودة.

ويرى د. حمزة بيت المال أن رسوم الأراضي لن تُطبّق ببسر وسهولة، وسبب ذلك أن الاستثمار العقاري يأتي في الدرجة الثانية بعد النفط ، وهو استثمار كبير الحجم، ولعل اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي هي الفيصل الذي سوف يُسهم في مرونة قرار رسوم الأراضي.

وتساءل أ. مطشر المرشد: هل لدينا إحصاءات حول حجم الأراضي البيضاء المملوكة للوزارات والصناديق الحكومية، كصندوق المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وصندوق المؤسسة العامة لمعاشات التقاعد، وما الآلية لتحصيل الرسوم على تلك الأراضي؟

وبدوره أوضح د. حمزة أن مؤسستي التأمينات والتقاعد بالفعل لديهم مخزون كبير من مساحات الأراضي السكنية، ويُعتقد أنهما من الجهات التي ربما تكون متضررة في حال تطبيق الرسوم على أراضيها السكنية؛ خشية من أن تُصاب السيولة النقدية لديها بالضرر؛ ومن ثمّ ينعكس ضرر ذلك على حقوق معاشات المتقاعدين.

ويرى د. منصور المطيري أن بداية الحل لمشكلة الإسكان وإيقاف تفاقمها يتمثل في تخفيض سعر الأرض. وفي هذا الصدد؛ فإن الرسوم لا تكفي؛ بل يجب أن يصحبها التهديد بسحب المنح الكبيرة من أصحابها إذا لم يقوموا بتطويرها.. ثم يأتي بعد ذلك تحسين ثقافة تصميم المسكن والحي وتطويرها. وإشراك المطورين، والأفراد، والجهات الحكومية أيضًا في بناء المساكن؛ حيث يُلاحظ توقّف مشاريع إسكانات الجهات الحكومية.. ثم يأتي بعد ذلك العمل على إيجاد علاقة تعاقدية عادلة بين الطرفين (المؤسسات التمويلية والعميل).

وتعتقد د. منى أبو سليمان أن العامل المؤثر في حل مشكلة الإسكان؛ تغيير الذهنية لدى أصحاب القرار، كما أن من المهم تسخير الإعلام الاقتصادي في النهوض بقضية الإسكان؛ للنيل من فوائد المرجوة ، فضلًا عن أن أي قرار يصدر يُفترض أن يعود نفعه على الجميع، وليس لفئة معينة.

ومن جانبه اقترح م. سالم المري الحلول التالية لأزمة الإسكان:

- 1- من أجل توفير الأرض بالطريقة المناسبة للأجيال القادمة: تبقى ملكية ما تبقى من أراضي الدولة للدولة، ولا تُمنح لأحد إلا للاستثمار، سواء للسكن، أو التجارة، أو الصناعة، أو الزراعة. وتعمل الدولة على إعادة الأراضي التي وُضعت عليها الأيدي بدون حق، أو بحجة استثمار لم يتم.
- 2- توفير الخدمات في مخططات الأراضي المعدة للسكن، ومنحها لمن يستطيع بناء منزله، ممن هم في قائمة انتظار وزارة الإسكان، وليس لديهم أراضي، مع مهلة محددة تسحب بعدها الأرض ممن لم يستطع البناء، مع إمكانية استعادة الثمن ممن تحسنت ظروفه، وثبت بنائه أو شرائه لعقار آخر فيما بعد.
- 3- توفير السكن للمستفيدين من الضمان الاجتماعي، غير القادرين على بناء مساكنهم بطرق متعددة، كالاستثمار، والبناء المباشر حسب ظروف المستفيد وتقييم وزارة الإسكان.
- 4- توفير قروض طويلة الأجل تتحمل الدولة الأرباح كاملة أو جزئياً حسب حاجة العائلة، والقدرة على التقسيط، بحيث يُحقّر المستفيد على الدفع.
- 5- تلزم الجهات الحكومية بدفع بدل سكن مجزٍ لموظفي الدولة الذين لا يملكون سكناً، والذين لم يستفيدوا من برامج الدولة للإسكان أو المنح.
- 6- إضافة إلى رسوم الأراضي، يتم جباية الزكاة عن كل أرض عند المباشرة (حسب مدة بقائها عند البائع)؛ لتذهب الزكاة والرسوم لصالح مشروع الدولة للإسكان أو وزارة الإسكان.
- 7- تنمية الريف والضواحي، وتقديم تسهيلات ومنح أسرع وأفضل خارج المدن الكبرى.

ومن وجهة نظر أ. خالد الحارثي، فإن مقارنة الحلول تعتمد في المحور الأول على المقاربة الاستراتيجية لضوابط دور الوزير، والنظر إلى الإنتاجية والفعالية.. وفي المحور الثاني، فإن تقنين الملكيات خطوة مهمة - على الأقل - لمدة (20) سنة لبناء البنية التحتية للمؤسسات المساهمة العامة العملاقة؛ لضبط توجهات السوق والإنتاجية، وليس فقط الإسكان.. أما النظر إلى الحلول المعقدة؛ فيعدّ تضيقاً للوقت؛ نظراً لوضع البلد الذي تراكمت مشكلاته وتفاقمت آثارها.

وفي الختام أوضح د. عبدالله بن صالح الحمد أن الإسكان من العناصر الرئيسة لحياة الإنسان، شأنه في ذلك شأن المأكل، والمشرب، والعلاج؛ ولهذا تأتي مسألة الاهتمام بشؤونه وشجونه مطلباً ملئاً من كل فرد في أي مجتمع؛ ولهذا لا بد من الجزم بأن هذا الأمر أخذ وسوف يأخذ العديد من النقاشات والأخذ والرد، إلى حين الوصول إلى استحقاق يرضي الجميع؛ حيث إن ذلك يُعدّ حقاً مشروعاً للناس كافة.

وفي ضوء ما تقدّم يمكن طرح المقترحات التالية لمعالجة أزمة الإسكان:

- 1- أن سياسة التمويل العقاري - سواء من البنوك أو شركات التمويل الحديثة- تظل سياسة تخدم فئة محدودة، وتُعَدّ سياسة مرهقة للمقترض من ناحية مقدار العمولة المفروضة، ومن ناحية ربط سنوات فترة إعادة القرض بعمولة سنوية؛ مما أدّى إلى مضاعفة قيمة المسكن للمقترض، وكأنّ المقترض مستأجر لا مالك؛ بل وكأنه مستأجر بقيمة أعلى من القيمة الإيجارية في السوق العقاري.
- 2- إن رسوم الأراضي بمفردها لا تُعَدّ سياسة كافية لتخفيض أسعار الأراضي أو المساكن الجاهزة، فهذا يُعَدّ عاملاً واحداً فقط من أصل عوامل عديدة؛ وهنا لابد من وقفات لتبيان مشكلة الإسكان في المملكة، والتي تتمثّل في عوامل عدة، ومنها ما يلي:
 - مساحات الأراضي السكنية المعتمدة في خرائط التخطيط العمراني، هي مساحات كبيرة ولا تتناسب وإمكانات المستهلك متوسط الدخل؛ ولهذا لابد أن تبدأ مساحات الأراضي (من 200م² إلى 300م²) بوصفها حدّاً أدنى.
 - السماح بتنفيذ المباني السكنية بنظام (البريكاست) - الخرسانة المسبقة الصنع - وهي أنموذج معماري معمول به في معظم دول العالم، وطُبّق في المملكة العربية السعودية، وهو سهل التنفيذ، وتكلفته تقلّ بكثير عن البناء التقليدي الحالي.
 - إن آليات التطوير العمراني الحالية قائمة على خدمات يُفترض ألا نسميها خدمات أيّضاً سواء (الكهرباء - الماء - الهاتف - الشوارع الداخلية)، فتلك أساسيات عند إنشاء مخططات سكنية، ولا تُعَدّ خدمات. والخدمات هي: الخدمات (الصحية - المدارس - الترفيه - الأمن - الأسواق)؛ حتى يضمن الساكن حياً أو ضاحية متكاملة الخدمات الاجتماعية.
 - يُفترض أن يُسمح بتعدد الأدوار السكنية داخل الأحياء؛ وهنا يقترح أن يُجرأ كل حي إلى جزأين: جزء سكني شقق، والجزء الآخر سكني فلل؛ وهنا نضمن عدم المد الأفقي الذي أرهق مستوى الخدمات، وأحدث ضرراً لساكني الأحياء البعيدة اقتصادياً واجتماعياً.
 - وجوب شيوع مشروع الهندسة القيمية في المباني، وهذا حق مشروع لتوجيه وإرشاد طالب السكن من لدن وزارة الإسكان، ووزارة الشؤون البلدية والقروية؛ لتقديم خدمات من هذا النوع الهندسي، الذي من شأنه توفير كبير لموارد البناء، فضلاً عن الاستفادة من كل مساحة من مساحات المسكن؛ وحتى لا تتكرر الأخطاء في التصميم المعمارية الداخلية للوحدات السكنية، التي وقع فيها معظم ملاك المساكن في العقود الماضية.

- السعي إلى انتشار ثقافة ضواحي الإسكان، فتلك سياسة عمرانية تخدم قاطني الحي الواحد من نواحٍ عدة، أهمها الاجتماعية والأمنية.
 - صدور مخططات إسكانية ذات طابع نموذجي، تشترك فيها كل من وزارتي الإسكان والشؤون البلدية والقروية؛ بوصفها مخططات إرشادية تخدم عملية البناء الجيد والميسر وتسهلها.
 - اقتراح وجوب توافر مشروع الإسكان التعاوني يعدُّ خطوة جيدة؛ بوصفها إحدى الحلول السريعة والنافعة حتى على المدى البعيد، خصوصًا إذا ما تم الاستفادة من تجارب بعض الدول في هذا الشأن.
 - تبني الاقتراح بأن تشرع الجهات الحكومية ببناء مساكن للعاملين لديها، سواء بالقرب من أعمالهم، أو في أي مكان آخر؛ فذلك يعدُّ مسلكًا جيدًا لدعم مشاريع الإسكان.
- 3- لا بد أن يكون للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين دور كبير نحو الوضوح والشفافية، وتقديم إجراءات ذات مرونة ومنطقية؛ خدمة لمشاريع الإسكان عامة.
- 4- وفي هذه المرحلة لا بد من إعطاء أنفسنا فسحة من الوقت لقراءة كل ما كُتب عن مشكلة الإسكان في البلاد؛ لحين صدور اللائحة التنفيذية لرسم الأراضي.





المشاركون

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| د. عبد الله بن صالح الحمود. | د. إبراهيم البعيز. |
| أ. عبدالله الضويحي. | السفير أ. أسامة نقلي. |
| أ. عبدالله بن كدسه. | د. الجازي الشبيكي. |
| أ. عدنان المرشد. | د. حاتم المرزوقي. |
| د. علي الحكمي. | د. حامد الشراري. |
| أ. علياء البازعي. | م. حسام بحيري. |
| د. فاطمة القرني. | د. حسين الحكمي. |
| د. فايز الشهري. | د. حمزة بيت المال. |
| أ. فائزة الحربي. | د. خالد الرديعان. |
| د. فهد الحارثي. | م. خالد العثمان. |
| أ. فوزية الجار الله. | أ. خالد الحارثي. |
| أ. كوثر الأريش. | د. زياد الدريس. |
| أ. ليلى الشهراني. | م. سالم المري. |
| د. مساعد المحيا. | د. سامية العمودي. |
| د. مسفر السلولي. | اللواء د. سعد الشهراني. |
| أ. مسفر الموسى. | أ. سعيد الزهراني. |
| أ. مطشر المرشد. | أ. سمير خميس. |
| أ. مها عقيل. | د. طلحة فدعق. |
| د. منصور المطيري. | د. عائشة حجازي. |
| د. منى أبو سليمان. | أ.د. عبدالرحمن العناد. |
| د.م. نصر الصحاف. | د. عبدالسلام الوايل. |
| أ. هيا السهلي. | أ. عبدالله آل حامد. |
| أ. يحيى الأمير. | د. عبداللطيف العوين. |
| د. يحيى الحارثي. | د. عبدالله بن ناصر الحمود. |
| أ. يحيى القحطاني. | |



ملتقى أسبار

Asbar Council

(نادي تفكير)

تأسس الملتقى في 28 يونيو 2015م



@MultaqAsbar



@Multaq_Asbar



<https://cutt.us/U0nnC>



00966114624229



www.asbar.com