

يعتبر المسكن جزء لا يتجزأ من حضاره أي مجتمع وان مكانه وتطور وازدهار هذا المجتمع ينعكس بصورة مباشرة على توفر ونوعيه وجوده هذا المسكن وبخاصه على سلوك الساكنين فيه .
و يمكن القول بأن قضية الحصول على المسكن المناسب أو أي مسكن من القضايا الهامة التي تمس حياة جميع الناس وكانت ولا تزال من اكبر اهتمامات الانسان عبر التاريخ ففي البداية اتخذ الانسان الكهوف مسكناً ثم بدأ يطور هذه المسكن يوماً بعد يوم لتلبي احتياجاته الأساسية سواء كانت النفسية أو الاجتماعية أو الصحية ومن ثم تطورت هذه الاحتياجات يوماً بعد يوم بشكل أوسع لتشمل على تحقيق حاجاته الجسدية ورعاية أطفاله وتوفير الأمن والخصوصية شريطه توفر المرافق والخدمات المختلفة التي تكفل الاستمرارية لحياة كريمة ثم ارتبط المسكن مع عمليات التنمية الاقتصادية والاجتماعية ولهذا فإن النمو الكبير الذي حصل لمدننا منذ فتره الطفرة الاقتصادية في السبعينات فرض علينا تحديات كبيرة.

فشهدت المملكة خلال السنوات الماضية تطوراً ملحوظاً في مرافق عديدة ويتجلى ذلك في معظم القطاعات المختلفة الاقتصادية والاجتماعية والإنمائية والصناعية والزراعية وتضمنت هذه القطاعات إقامة المشروعات الكبيرة سواء على صعيد البنية الأساسية والتحتية من خدمات عامة وأخرى.
وكان السكن من أهم الأهداف التي حرصت الدولة لتوفيره لكل أسرة ومواطن لأن الأسرة هي الأساس لبناء أي مجتمع وان هذه الإنجازات التي تحققت والتي ستتحقق بآذن الله من خلال خطط التنمية المتعاقبة ذات أهمية كبيرة.

فكانت فتره السبعينيات هي بدايه الطفرة العقارية وتم تداول قطع الاراضي ذات المساحات الشاسعة (المخططات) عن طريق شراءها بأسعار بخسه ثم فتح المساهمات العقارية الغير منظمه والعشوائية أحيانا ومن ثم احتساب قيمة الارض بأسعار مبالغ فيها وجمع تلك الأموال دون بذل أي مجهود أو تضحيات في سبيل تطوير وتهيئه هذه المخططات واصبحت فئه قليله من الناس اثرياء على حساب فئه كبيره منهم والذين هم في الحقيقة بحاجة لهذه المخططات لبناء مساكنهم واستمرت هذه المضاربات في الاراضي حتى ارتفعت اسعارها بشكل مبالغ فيه .

ومما لاشك فيه فإن حصول كل مواطن على سكن صحي مناسب هو حق اساسي من حقوقه كإنسان اولاً واخيراً وهنا تأتي ضرورة توفير هذا المسكن لكل مواطن بأي طريقة كانت.

وحيث ان تحقيق ذلك هو حلم يراود كل مواطن وقد يصبح هذا الحلم حقيقة أو قد يستمر حلماً يراود البعض مدى الحياة لصعوبه الحصول على المسكن الملائم وهذا يرجع الى عدة اسباب والتي سنذكرها لاحقاً بالتفصيل بأذن الله.

لهذا يجب أن تركز الاستراتيجيات الانمائية كل طاقاتها على التخفيف من وطأه الفقر في المجتمع من خلال توفير الاحتياجات الأساسية للمواطن ومن أهمها المسكن المناسب و تكثيف الدراسات وتضافر جهود القطاع العام والقطاع الخاص للمساهمة جميعها في تلبية هذه الاحتياجات لئلا تؤثر انعكاساتها السلبية لا قدر الله على النواحي الاجتماعية والأخلاقية والأمنية وكذلك على الاقتصاد الوطني.

نعم هناك أسباب كثيرة تقف عائقاً أمام المواطن في سبيل تأمين المسكن المناسب وسنتطرق لهذه الأسباب من خلال تحليل أهم عناصر المسكن وهي كما يلي :

1. التمويل.
2. الأرض.
3. طريقه التنفيذ ومواد البناء .
4. الانظمة والقوانين والتشريعات.
5. التصاميم المعمارية الجيدة.
6. التشغيل والصيانه.

وسنبداً بالحديث بالتفصيل عن كل عنصر من هذه العناصر :

التمويل:

تعتبر قضية التمويل لامتلاك مسكن عنصراً أساسياً ومؤثراً وعقبة رئيسية تقف في طريق تملك المسكن . . وقد ادت حركة التوسع العمراني التي شهدتها المملكة خلال العشرين سنة الماضية والتغيرات الاقتصادية والاجتماعية الى ارتفاع كبير في التكلفة الكلية لامتلاك وبخاصة للأسر ذات الدخل المتدنية وأصبح التمويل هو العائق الأهم في الطريق حيث أصبحت امكانية هذه الفئة من المجتمع في الحصول على مسكن مناسب شبه مستحيله . . .

وأهم مصادر التمويل المتوفرة ما يلي :

1. التمويل الفردي :

وهذا المصدر غير ممكن لعدة أسباب أولها ارتفاع أسعار الاراضي و التكلفة المبلغ فيها في أنظمة البناء المتبعه وثانيها الدخل المحدود .

2. التمويل من القطاع العام : (صناديق الاقراض)

مصدر واحد فقط من سلبياته الحاليه أولاً الفترة الزمنية التي ينتظرها المواطن في سبيل الحصول على القرض (أكثر من 10 سنوات) وثانياً الشروط المتبعه منذ زمن ومنها الحصول على الارض أولاً وابقاؤها مرهونه للصندوق حتى يتم الحصول على القرض .

3. التمويل من القطاع الخاص (البنوك والمؤسسات) :

لايوجد نشاط واضح لهذا القطاع في سوق تمويل المسكن ما عدا جهات محدودة لظروفهم الخاصة. ومن هنا لابد من اتخاذ بعض الخطوات العملية التالية :

أولاً :

حث مؤسسة النقد والجهات الاخرى المختصة البدء بدراسة هذا الموضوع من جميع جوانبه وإيجاد انسجام بين أنظمة هذه البنوك والشريعة الإسلامية .

ثانياً : نوعية الناس وتحديد نظرتهم الى الاموال في البنوك وربويتها.

ثالثاً :

تحديد نظرة الجهات الشرعية الى البنوك وارباحها.

حتى وان توفرت وسائل التمويل فإن محدودي الدخل سيجدون عقبات اخرى امامهم منها اشتراط وجود كفلاء أو دخل مادي كافي وثابت.

أو فترات السداد القصيرة وارتفاع الاقساط الشهرية أو السنوية.

ومن هذا المنطلق فانه يتوجب على العقارين تهئية الاراضي بالخدمات الكاملة وبيعها بالتقسيط

بأسعار معقولة على المواطنين لفترات طويلة الاجل وبدفعات شهرية أو سنوية تتاسب مداخيلهم

الارض :

وهناك طرق كثيرة يتم فيها الحصول على الارض إما منحة من القطاع الخاص وهذا نادراً وللاسف وإما منحة من جهات حكومية متعددة وهي مشكورة على ذلك ولكن للاسف الشديد معظم هذه المنح والتي كان الهدف من اعطاؤها هو تأمين سكن له ولاولاده وغالباً ما تكون هذه المنح في مناطق بعيدة خارج المدن ولا توجد فيها أي من الخدمات الاساسية المطلوبة ولا يمكن الاستفادة منها ويتبخر حلم المواطن بالمسكن . .

وأهم عناصر الارض :

1. توفير الخدمات اللازمة (اراضي مطوره).
2. القيمة الشرائية.
3. طبيعة الارض.
4. الموقع والاتجاهات الجغرافية.

وفي حالة شراء الارض فإن الاراضي التي من المقدور شراءها لا يمكن البناء عليها إما لعدم وجود الخدمات من كهرباء أو ماء وخلافة أو لأسباب اخرى واما الاراضي التي تتوفر فيها الخدمات فتكون اسعارها خيالية ومن الصعب على كثير من المواطنين ذوي الدخل المتوسط شراؤها فمثلاً :
ارض مساحتها (500 متر مربع) يقارب سعرها (400.000 الف ريال) فكيف يستطيع مواطن ذو دخل يتراوح بين (4.000 – 6.000 ريال) شراؤها وهذا يعادل نصف تكلفة المسكن.
فإذا عرفنا عن دراسة اعدتها الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بأنه تبلغ مساحة مدينة الرياض داخل النطاق العمراني مرحلتية الاولى والثانية هو (1782 كيلومتر مربع) ويشمل الاستخدام السكاني (42%) من المساحة. بينما لاتغطي المساحة المطوره سوى (37%) من مساحة المرحلة الاولى والثانية اما المتبقي وهو (63%) من المساحة فهي اراضي بيضاء غير مطوره داخل النطاق العمراني بمرحلتيه وتبلغ المساحة للمخططات المعتمدة ولكنها غير مطوره (580 كلم مربع) وهذا يعادل مساحة المخططات المطوره بكاملها.

فإذا فرضنا بأن (30%) من هذه المساحة ستكون للخدمات المختلفة (طرق وارصفة وحدائق . . الخ) فإن عدد قطع الاراضي التقريبية للمساحة المتبقية يعادل (676.000 قطعة ارض) بمتوسط مساحة (600 متر مربع) وهذا يكفي لتسكين اكثر من ثلاث مليون نسمة.

فإذا قامت احدى الشركات العقارية المساهمة بتطوير هذه الاراضي مقابل نسبة ربح مقبول وأقصد بالتطوير هنا هو - رصف الطرق وبناء الارصفة وتمديد الخدمات من مياه وكهرباء ومجاري تصريف السيول والتشجير وقد يتطلب ذلك اقامة محطة توليد الطاقة الكهربائية ومحطة أو محطات لتكرير مياه المجاري لاعادة استخدامها في ري و زراعة الحدائق والشوارع .

أي أن مشاركة القطاع الخاص في الاستثمار في مشاريع تقديم الخدمات (كهرباء وماء و مجاري) واستثمارها مطلب ضروري للمساهمة في التنمية.

ولابد هن من الاخذ بعين الاعتبار النسبة العالية في معدل النمو السكاني للمملكة وان اكثر من 50% من عدد السكان هم فئة العمر اقل من عشرون عاماً ولابد من التخطيط الجاد والسريع لاستيعاب هذه الاعداد حيث يتضاعف عدد السكان كل 25 سنة تقريباً.

التمويل :

وهو العنصر الثاني والهام ويعني توفير السيولة اللازمة لتأمين المسكن وفيما يلي اهم مصادر التمويل المعروفة :

1. تمويل ذاتي.
2. صندوق التنمية العقاري.
3. البنوك المحلية.
4. شركات التقسيط.
5. جهات اخرى من مؤسسات خيرية وشركات عقارية أو جمعيات خاصة.

وكما هو معرف في جميع دول العالم بأنه من النادر ان يتم دفع قيمة المسكن بالكامل ولايوجد الا بمنطقتنا هذه . . وهذا يعتبر استنزافاً للاموال الخاصة التي من الممكن الاستفادة منها في الاستثمارات المتعددة والتي تخلق وظائف أو تنمي الاقتصاد الوطني.

هذا من جانب والجانب الاخر هو عدم تمكن كثير من المواطنين اكمال الحلم فإما ان يقف قبل الحصول على الارض او بعد الانتهاء من الهيكل أو قبل الانتهاء من التشطيب. . فلو كانت هناك جهات تمويلية اخرى بجانب ما هو موجود حالياً وهو الصندوق والتي جفت موارده لاسباب عديدة منها الاعداد الكبيرة المتقدمة للحصول على القرض وعدم التزام كثير من المقترضين بالتسديد بانتظام

لظروف مختلفة. علماً بأنه للحصول على القرض فلا بد من شراء الأرض أولاً بالإضافة الى الشروط الأخرى الغير منطقية (كتوفير المخططات المعمارية واعتمادها من البلدية علماً بأن فترة الانتظار تتجاوز عشر سنوات) وقيمة القرض لم يتغير منذ سنوات بالرغم من تغيير أسعار البناء. ولا بد هنا من اعادة النظر في الاليات التي يعمل بها الصندوق حالياً وعلاقتها بمؤسسة النقد واعطائه الدعم الفني والمالي والمرونة (الصلاحيات) لياخذ مكانه الصحيح واستفادته من الجمعيات الفنية والجهات الهندسية الأخرى.

واما البنوك المحلية فلماذا لاتعيد جزء من ارباحها السنوية والذي يعد الاعلى نسبة في العالم وضخها ثانية في السوق لدعم الصناعات الصغيرة والاستثمارات الصغيرة وكذلك الاسكان . . ونأمل من مؤسسة النقد ان تأخذ هذه النقاط بمأخذ الجد والتنسيق مع الجهات الأخرى المعنية قبل ان تزداد الامور صعوبة وتعقيداً .

واما شركات التقسيط الأخرى فهي مشغولة في تقسيط الكماليات من سيارات وفرش وما شابه ذلك تاركة تقسيط الاساسيات من اسكان وصناعات صغيرة واستثمارات صغيرة وذلك لاسباب عديدة لامجال لحصرها هنا.

اما الجمعيات والمؤسسات الخيرية فجزاها الله خيراً وبالرغم من الدعم المتواضع التي تلقاه من اصحاب رؤوس الاموال في هذا البلد فانها تبذل ما في طاقتها للدعم.

مواد وانظمة مواد البناء :

يعج والحمد لله سوقنا بجميع انواع مواد البناء والانظمة المختلفة ويغلب على هذه المواد انخفاض جودتها حيث ان معظم هذه المواد وللاسف مخلفات المصانع الاوروبية خاصة والتي تصنفها درجة ثالثة فمادون . . ولعدم وجود الوعي الكافي لدى المواطن وعدم ثقته بالجهات الهندسية والاستشارية المختصة لاسباب لامجال لذكرها الان وقد لايلام على ذلك فيقبل على شراء الاقل جودة أو الارخص وهذا لايعني بأن المواد غالية الثمن افضل جودة . . فكثير من المواطنين من يدعي بالخبرة والمعرفة بأفضل المواد الموجودة وافضل الانظمة والطرق لتنفيذ المباني بعد ان يكون قد انشاء أول مبنى. فاذا استخدمنا مواد رخيصة واقل جودة فان عمرها الزمني قصير وقد تحتاج الى صيانة اكثر وتحتاج الى تبديل بعد فترات وجيزة وينتهي الامر بتكلفة اكثر مما كان مخطط له.

علماً بأن صناعاتنا والله الحمد لاتقل جودة ان لم تكن افضل من ناحية ملائمتها لظروف حياتنا الاجتماعية وظروفنا المناخية.

الانظمة والقوانين والتشريعات :

ان هذا الموضوع متشعب ويحتاج الى تفاصيل كثيرة حيث ان جميع القوانين والانظمة مترابطة مع بعضها سواء كانت تشريعية قانونية أو تنظيمية أو مالية . . . الخ .

فكلما ازدادت هذه الانظمة تعقيداً قلت الاستثمارات وازدادت التكلفة للحصول على التراخيص والفسوحات والخدمات وما شابه ذلك.

أمل أن تكون الانظمة والقوانين والتشريعات اقل تعقيداً واسهل تطبيقاً . . ولا بد لنا من اعادة النظر ودراسة الانظمة والقوانين والتشريعات التي مضى عليها سنوات دون تحديث وتطوير لتواكب الزمن. إن تطور ورقي الامم يقاس بقله وسهولة ووضوح تطبيق الانظمة والقوانين والتشريعات.

المخططات والوثائق المعمارية :

هنا بيت القصيد فأهمها وأكثرها تأثيراً على التكاليف والجودة هي التصاميم المعمارية فان التصميم المعماري الجيد والمدروس دراسة كافية والذي تم فيه تحليل ايجابيات وسلبيات الموقع متطلبات المواطن ومناقشتها معه واختصار المتطلبات على الاحتياج الفعلي فقط دون المبالغة في المساحات والمواد والانظمة. فمع وجود الخبرة الجيدة والإمكانيات الفنية والإخلاص في المهندس المعماري يؤدي الى انتاج مسكن اقتصادي متكامل . .

فإن الثقة الكافية والمطلوبة من قبل المواطنين للمهندسين والمكاتب الاستشارية قلة الاخلاص من قبل الفنيين في بذل المجهود المطلوب في اعداد مخططات ووثائق معمارية متكاملة مدروسة تناسب الارض المزمع تنفيذه عليها.

ان انعدام الثقة يتحملها الطرفين أولاً المواطن لعدم تقديره لقيمة المجهود الذي يحتاجه اعداد هذه المخططات والوثائق ويتحملها كذلك الاعداد الكبيرة وللأسف من المهندسين الذين طغت عليهم النظرة

المادية البحتة وباعوا ضمائرهم للكسب السريع على حساب المواطن المغلوب على امره وبحكم طبيته و تصديق ذوي النفوس الضعيفة وهم قلة والله الحمد.

وللعلم فإن تكلفة المخططات والوثائق الهندسية المعروفة تتراوح بين 3-5% من القيمة الاجمالية للتنفيذ . . ومن الممكن الحصول عليها بأقل من ذلك ولكن على حساب جودة واكتمال الوثائق وسيدفع ثمنها المواطن سواء اثناء التنفيذ أو بعد ذلك اثناء التشغيل أوالصيانة.

وإن تكلفة التنفيذ والتشغيل والصيانة تتناسب تناسباً عكسياً مع تكاليف التصاميم المعمارية والوثائق الهندسية والاشراف على التنفيذ.

تتمحور معظم الدراسات والكتابات على عناصر كلفة المسكن والتي من ضمنها الارض والتمويل وتقنية البناء وتضمن هذه العناصر عوامل عديدة منها التخطيط واحتمالات وطبيعة الاراضي وتوفرها واسعارها وتوفر الخدمات وتوفر الامكانيات الفنية ومواد البناء واساليب البناء والاسس المعمارية. ونبدأ بالتخطيط والتنظيم ويشمل هذه النواحي السكانية والعمرانية والطبيعية والحضرية والاقليمية . . الخ . ولا بد من تأمين الاحتياجات الاساسية للمواطنين ونظراً لتوسع المدينة العشوائي نتيجة للظروف الاقتصادية السابقة فلا بد لنا هنا من وقفة واعادة الحسابات من جديد وتحديد :

- ◆ عدد السكان واحتياجاتهم والزيادة المستقبلية.
- ◆ اعداد برنامج لتقديم وايصال الخدمات.
- ◆ تحديد اماكن العمل .
- ◆ طبيعة الارض والتضاريس.
- ◆ اعادة تحديد اتجاهات النمو.
- ◆ الانظمة والتقنيات الفنية المتاحة وكيفية استغلالها.

ماهي الحلول والمقترحات التي ترونها لمعالجة مشكلة تلك المساكن ؟

الحلول والمقترحات :

1. اعادة النظر في التخطيط واطلب من المسؤولين عنه ايقاف التوسع الجائر في مدننا والتركيز على القرى والمدن الصغيرة والارياف التي تتوفر فيها المقومات الاساسية للحياة من ماء وتربة ومناخ و موقع و ماشابة.
2. تفعيل دور لجنة المقاولين بالغرفة التجارية حول موضوع الرهن العقاري ومخاطبة الوزارات المعنية كوزارة العدل ووزارة الداخلية ومحاولة اعتماده لتسهيل امور المواطنين وضمان حقوقهم.
3. تشجيع الشركات المساهمة العقارية بالاستثمار في تطوير الاراضي البيضاء وتهيئتها بالكامل بما فيها من ربح بسيط.
4. ايجاد حلول لتحريك واستغلال الاراضي البيضاء والتي تمثل نسبة كبيرة من المرحلة الاولى للنطاق العمراني حتى ولو كانت حدائق عامة.
5. تأهيل صناديق الاقراض ودعمهم فنياً ومادياً واعادة النظر في طرق الاقراض الى طرق تطوير ومساهمة فعالة في ايجاد حلول عملية وعلمية والاستفادة من الجهات القادرة على ذلك كالجامعات والمكاتب الاستشارية والجمعيات واللجان الهندسية.
6. الاستفادة من تجارب السابقين في هذا المضمار كشركة ارامكو والهيئة الملكية للجبيل وينبع لكيفية تطوير وتخطيط وتوزيع وتسعير الاراضي وتأهيلها خدماً.
7. ان تتولى مؤسسة النقد القيام بالتنسيق مع وزارة العدل ووزارة الداخلية والجهات المختصة لايجاد اليات لتشجيع البنوك على اقراض المستثمرين والصناعيين والاسكان.
8. تأهيل المكاتب الهندسية والاستشارية وتشديد الرقابة من قبل البلديات والجهات الاخرى على المستويات المتدنية للخدمات الهندسية.

ما هي المشاكل المتوقعة في حالة عدم ايجاد حلول لتلافي هذه المشكلة؟

قبل ان نفكر في ايجاد حلول لتوفير المسكن لك مواطن فلا بد ان نعيد النظر وندرس اسباب ظهور هذه المشكلة هل هو تخطيطي أو اجتماعي . . الخ . . واعادة النظر في التخطيط ومراعاة زيادة

عدد السكان لنتحاشى ظهور مناطق اسكانية متدنية الخدمات وغير صحية وعشوائية مما ينتج عنه مشاكل اقتصادية واجتماعية وبيئية لاسمح الله.
الزيادة الكبيرة في عدد السكان في المدن الكبيرة وامكانية تشجيع قيام جامعات وصناعات وما شابة في القرى والارياف . . حتى لا تتفاقم المشكلة السكانية.

