

## القطاع العام/القطاع الخاص

نظمت الغرفة التجارية الصناعية بالرياض يوم السبت السادس من شهر مايو 2006 م لقاء تحت شعار "مستقبل القطاع العقاري السعودي في ظل المتغيرات المحلية والدولية" يجمع بين العقاريين وممثلي بعض القطاعات الحكومية المعنية بالمواضيع التي سوف يتم طرحها على طاولة الملتقى.

كان امام الملتقى قائمة من القضايا العالقة والتي اعاقت انطلاق النشاط العقاري ومنها نظام الرهن العقاري والذي تم اقراره من المقام السامي ودور وزارة التجارة والصناعة في الترخيص للمساهمات العقارية بعد صدور قرار مجلس الوزراء والمتضمن نظام المساهمات العقارية واناطتها بهيئة السوق المالية وتنظيمها واصدار اللوائح التنفيذية لها. السماح بتعدد الادوار على الشوارع الرئيسية التجارية وزيادة دور ثالث في الاحياء السكنية.وتفعيل نظام التسجيل العيني للعقار وملكية الوحدات السكنية وفرزها. اصدار وتحديث النطاق العمراني للمدن و تبني وزارة البلديات والامانات في تخطيط الاحياء السكنية الجديدة الافكار المميزة التي تواكب الاحتياجات الفعلية للمساكن والطرق الحديثة في تخطيط الاحياء السكنية.

هذا بالاضافة الى مواضيع متعددة اخرى مثل تملك غير المقيمين للعقار و مؤشر السوق العقاري وأهمية التنسيق بين الجهات الحكومية حول كل ما يخص العقار والمشاركة في اعداد الدراسة الخاصة بإنشاء هيئة عليا للعقار والا هم هو طلب العقاريين من القطاع العام القضاء على البيروقراطية الادارية والمستفحلة في الجهات الحكومية ذات العلاقة. هل هذا ممكن؟ للأسف الشديد لم يكن الملتقى يتناسب مع أهمية القطاع العقاري ولا الى المواضيع المطروحة ولا الوضع الهلامي للقطاع العقاري لا من حيث مستوى حضور ممثلي القطاع العام ولا من حيث الاجابات هذا بالاضافة الى تغيب جهات هامة كهيئة سوق المال ووزارة التجارة ووزارة المالية ومؤسسة النقد الممثلة للبنوك.

متى يبدأ القطاع العام وبشكل سريع تدليل العوائق وإيجاد الحوافز وتسهيل جميع الاجراءات امام القطاع الخاص وخاصة القطاع العقاري وتشجيع العقاريين للاستثمار في التطوير العقاري الشامل كتخطيط وتقسيم الاراضي بمساحات صغيرة ومتفاوتة حسب الاحتياج الفعلي للسوق وقبول الافكار التخطيطية المميزة واعتمادها بزمن قياسي والسماح ببناء المساكن بضوابط مرنة فالطلب سيفوق العرض والاستثمار في سوق الاسهم لا يخدم الاقتصاد الوطني بالمعنى الحقيقي.

اذا اثبتت الدراسات بأن حاجة المملكة من المساكن فقط هو 145 الف وحدة سكنية سنويا لسد العجز في عدد المساكن أي ان حجم الاستثمارات المطلوبة في المجال العقاري بالمملكة تبلغ 100-150 بليون ريال سنويا مما يجعل صناعة العقار هي الصناعة الثانية من حيث الحجم الاستثماري بعد البترول فهل السوق العقاري وانظمة الحالية تتناسب مع طبيعة وحجم الاستثمارات المطلوبة. ان المصلحة الحقيقية للوطن هي في عدم نزوح رؤوس الاموال.

نحن بحاجة ماسة الى فتح قنوات استثمارية وتطوير السوق العقاري لامتناس جزء من السيولة المتداولة وتحقيق الاحتياجات السكنية بالسماح في انشاء محافظ عقارية او صناديق استثمارية عقارية متخصصة تديرها البنوك المحلية او شركات الوساطة.

هناك اشكالية في فهمنا للهدف الاساسي من الوثائق الخاصة في اثبات الملكية بدءا من القرار المساحي الى رخصة البناء الى التسجيل العيني للعقار الى صك الملكية جميع هذه الوثائق يغلب عليها الطابع الفني ثم القانوني فمن المصلحة الهامة ان يتم اشراك الجهات المعنية (المستفيدة) كالمستثمرين والكاتب الاستشارية في اعداد جميع الأنظمة وتغيير نظرة القطاع العام للقطاع الخاص كشريك حقيقي وليس ندا.