

1. هل تواكب مشاريع الاسكان الزيادة السكانية والمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية بعد انحسار الطفرة وتغير نظرة الجيل الجديد للمسكن ؟

ساهم الدعم الحكومي لقطاع الاسكان في البداية الى تلافي بعض النقص في عدد الوحدات السكنية بمدينة الرياض فقد ذكرت احدى دراسات الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بأنه صاحب تلك الفترة توفر فائض في الوحدات السكنية بالمدينة بلغ (31%) في عام 1407هـ. الا انه اخذ في الانخفاض ليصبح 5% فقط في عام 1417هـ وهذا يعتبر الحد الادنى لمستوى المرونة لسوق الاسكان وقد تميزت تلك الفترة بازدياد نسبة تملك الوحدات السكنية بين السكان السعوديين وكان هذا عائد الى البرامج الحكومية التي وجهت لدعم قطاع الاسكان وماساحبها من وفر اقتصادي حيث ساهمت قروض صندوق التنمية العقارية وبرنامج منح الاراضي في تمكين المواطنين من تملك مساكنهم بأسلوب ميسر .

واثبتت الدراسات الديموغرافية بأن عدد سكان الرياض سيتضاعف كل عشر سنوات وذلك بناء على معدل النمو السكاني والذي يتراوح بين 5-8% سنويا وإن 60% من هذه الزيادة تقع في شريحة الشباب وصغار السن ولهذا فإن عدد الاسر الجديدة سوف يزداد وبالتالي سيزداد الطلب على الوحدات السكنية بشكل كبير . ومن هذا المنطلق فإن تحديد حجم الاحتياج واحدة من الخطوات الرئيسية نحو وضع تصور شامل لمستقبل الاسكان والتي سوف يتم فيها دراسة واجراء التحاليل الاحصائية اللازمة لنقاط الرئيسية التالية :

- علاقة معدلات زيادة عدد السكان ومعدلات الزيادة في عدد الاسر .
- خصائص الاسر .
- رغبات الأسر السكنية.
- حجم ونوع الاسر و انماط الوحدات .
- متوسط دخل الاسرة وما يخصص للاتفاق .

اما من ناحية التخطيط فاننا نلاحظ في المخططات الجديدة التي يتم تخطيطها وتقسيمها بانها لا تنتظر الى الحاجة السكانية الحقيقية المستقبلية وذلك لعدم اخذ الكثافة السكانية في المخططات الجديدة بشكل جدي عن طريق توفير القطع السكنية الصغيرة التي تلبي الاحتياجات الاساسية للسكان من مبنى وفراغات (حديقة) والتي يجب ان تتراوح مساحتها بين 200-300 متر مربع.

ومن ناحية التطوير (بناء المساكن) فلا تزال كثير من تجارب التطوير كما يسميها البعض هي حقيقة تجارب خجولة وارتجالية وهذا ما يعكس الانخفاض في جودة التصاميم المعمارية والمواد المستخدمة وطرق التنفيذ والمبالغة في كل شئ .

2. ما دور الجهات التمويلية في انتعاش هذه السوق ؟

يجب العمل على وضع استراتيجيات اسكانية طويلة المدى والتي تعمل على تمكين نسبة كبيرة من الاسر السعودية المستأجرة حاليا أو المتوقع تكونها في المستقبل القريب من القدرة على تملك مساكنهم ضمن الوضع الاقتصادي الراهن أو المنظور وضمن قدراتهم المالية الذاتية وما يمكن للاسر من تخصيصه للانفاق على المسكن وقد اظهرت عدة دراسات بان متوسط ما تنفقه الاسرة السعودية على ايجار الوحدات السكنية من مجمل دخلها هو (16000 ريال) ايجار سنوي .

وكلما قل دخل الاسرة زادت نسبة الانفاق على المسكن بينما تقل نسبة الانفاق بشكل تنازلي كلما زاد الدخل السنوي للاسرة فقد وجد ان الاسر التي تقل دخولها عن (36000 ريال سنويا) تنفق 37.4% حوالي خمسي دخلها السنوي على ايجار المسكن وبهذه النسبة المرتفعة نجد ان الاسر الواقعة ضمن هذه الفئة تستقطع جزء من دخلها اكبر من المعدلات العالمية للانفاق على المسكن .

عند مراجعة دخل الاسر في مدينة الرياض يتضح بأن أكثر من 80% اربعة اخماس الاسر السعودية لن تتمكن بدخلها السنوي وبدون دعم ان تمتلك وحدة سكنية عادية معاصرة . من هذا المنطلق يجب اتخاذ الخطوات التالية:

1. تفعيل الرهن العقاري لدعم الائتمان.
2. تبني نموذج سكني اقتصادي يحقق الاحتياجات الأساسية .
3. اعادة النظر في برنامج منح الاراضي
4. دراسة و تأهيل وقروض صندوق التنمية .
5. دفع القطاع الخاص الى المشاركة بشكل فعال في عمليات تمويل مشاريع الاسكان.
6. تشجيع وتحفيز القطاع الخاص في عملية التطوير لمشاريع الاسكان.

ان تنمية قطاع الاسكان بشكل تكاملي مشتمل على جانب التمويل بالاضافة الى التطوير وفقا للمعاملات الشرعية وبشكل يشجع القطاع الخاص على المشاركة يعد مطلبا اساسيا لتلافي مشاكل النقص المتوقعة في الاسكان ويمكن ان يتم ذلك من خلال وضع انظمة وتشريعات تحكم معاملات التمويل الاسكاني مبنية على الشريعة الاسلامية على ان تكون واضحة وتراعي مصالح وحقوق جميع الاطراف وذلك لتشجيع ودعم مشاركة القطاع الخاص بقوة وفعالية اكبر عن طريق البنوك التجارية على المدى القصير .

3. لماذا التركيز على الفلل دون الشقق ؟

بشكل عام يمكننا القول بميل نسبة كبيرة من السكان السعوديون للسكن في الوحدات السكنية ذات المدخل الخارجي المستقل كما اننا نلاحظ اقبال نسبة من الاسر المفردة على السكن في الشقق.

وقد أظهر المسح السكاني لعام 1417هـ ان غالبية الاسر السعودية في مدينة الرياض أي مانسبته 76.9% من السكان تسكن في وحدات سكنية من نوع الفيلات ولهذا تم اعتبار الفيلا هي الوحدة السكنية القياسية.

تزداد رغبات الاسر السعودية على السكن في الفيلات والبيوت الشعبية التي تتميز بكونها وحدات مستقلة بمدخل خارجي خاص وباحتوائها على فراغات خارجية مكشوفة ولكن يجب النظر بحذر الى هذه الاستنتاجات حيث ان هذه الرغبات قد تكون ناتجة عن عدد من العوامل والمتغيرات الخارجية التي تتحكم في انواع الانماط الاسكانية المتوفرة في الوقت الراهن والتي تحد من اختيار الأنماط الأخرى مما قد ينتج عنه تقليص فرص الاختيار لدى السكان وبالتالي مدى مصداقية رغباتهم.

فمن الامور الطبيعية ان تختلف الرغبات السكنية وتتنوع حسب ميول ورغبات الاسر ولكننا نجد محدودية انواع المساكن المعاصرة المتوفرة او المعروضة في الرياض وقد يعود ذلك على عوامل رئيسية منها:

- مساحات تقسيمات قطع الاراضي .
- الانظمة العمرانية .
- التمويل .
- العادات والتقاليد والاعراف (الخلفية الاجتماعية).

تبقى عادات السكان بشقيها التقليدي (الموروث) والحديث (المكتسب) دور رئيسي ومؤثر كذلك على الرغبات السكنية وقد اظهرت بعض الدراسة عن الانسان والعمران ان غالبية السكان يفضلون المساكن التي لا تتلاصق مع بعضها البعض من جميع الجهات فقد تكون الرغبة في المسكن المستقل اتت نتيجة للتجارب التقليدية مع المساكن الطينية ذات الفناء اما الرغبة في المساكن المنفصلة فتاتي كنتيجة للتجارب الاسكانية المكتسبة حديثا والمرتبطة بكون الفيلا نموذج سكني عالمي يعبر عن مستوى معيشي مرتفع .

4. هل تجد النماذج السكنية النمطية قبولا لدى السعوديين الباحثين عن التميز ؟

لاشك بأنة لاتزال لدينا ترسبات اجتماعية واعتقادات عالقة منذ زمن والتي اصبح فيها المسكن والسيارة هدفا استراتيجيا وليس وسيلة من الوسائل التي تسهل علينا مجريات الحياة و أضحت تجربة بناء المسكن بشكل فردي من الكوارث والمآسي على المواطن وعلى اجهزة القطاع الخاص وعلى اجهزة الدولة التي يمارسها كل مواطن يرغب في الحصول على مسكن .

نسبة كبيرة من المواطنين ترغب في ان يكون لها مسكن مستقل تماما ومختلف الشكل الخارجي والداخلي وان يحقق كل وجميع رغبات افراد الاسرة سواء كانت ضرورية ام لم تكن ولايمكن تدارك هذا الخطأ الا بعد فوات الوقت وهذه الظاهره تدل على الجهل وقلة الوعي .

فما هو العيب في ان تكون المساكن متشابهه من الخارج ومن الداخل او تختلف فقط من الداخل بإختلاف الدخل او الانواق.

المستقبل هو للتطوير المتكامل للأحياء السكنية والتي ستصبح نسبة كبيرة من المساكن تقريبا متشابهه من الخارج ويحقق الاحتياجات الاساسية دون مبالغة في المتطلبات ون يكون المسكن سيلا وليس غاية او هدفا.

5. هل سيساعد تحسين قوانين الاخلاء وتنظم العلاقة بين المالك والمستأجر على زيادة هذه المشاريع ؟

يواجه نسبة من ملاك العقار ملاحظة بعض المستأجرين ومن في حكمهم في اخلاء عقاراتهم عند انتهاء عقد الايجار أو الامتناع عن السداد أو الغياب أو عدم الالتزام بشروط العقد كالصيانة على سبيل المثال وغيرها وعند اللجوء إلى القضاء تطول الإجراءات مما يساعد المتعدي ويضر المعتدي عليه.

الزمن هو عنصر الاستثمار الجوهرى في العقارات المعدة للاستغلال وفواته فوات لمالية العقار واهدار لحقوق مالكة من اجل ذلك أقر جمهور الفقهاء استحقاق مالك العين لاجرتها على مستغل العين ولو من غير ابرام لعقد ايجار .

نرى في قطاع العقار بالمملكة انتشار ظاهرة الدور المستغلة بما يشبه الغصب حيث يأبى المتسأجر دفع الاجرة أو اخلاء العقار مع مقدرته على الانتقال الى عقار يتلاءم مع ايراداته وفي احيان يغيب المستأجر فتهدر منافع العقار لاستكمال اجراءات لم يعد يقتنع بجداولها حتى من ينفذها وقد اثر ذلك على الثقة في هذا النشاط .

قد يساعد تحسين تنفيذ قوانين الاخلاء والمحافظة على حقوق كل من المؤجر والمستأجر من انتشار وتطوير المساكن المعروضة للايجار مما يؤدي الى انتعاش قطاع المقاولات والقطاع العقاري والقطاع الاستشاري.

