

المسكن الى اين؟(3)

اكدنا في مقالاتنا السابقة حاجتنا الماسة الى توفير اعداد كبيرة من المساكن سنويا يقدر عددها من 150 الى 200 الف وحدة سكنية وبإستثمارات بالمليارات لكافة مناطق المملكة غالبيتها للشريحة ذات الدخل المحدود او الدخل المنخفض وخاصة الاسر حديثة التكوين وهي النسبة الاكبر والتي لايمكنها امتلاك مساكنها بالاساليب التقليدية الحالية اوحسب الانماط السكنية السائدة واذا امتلكتها لايمكنها من تتحمل تكاليف التشغيل.

ان السؤال المطروح هو: ماهو مصير المسكن؟ وماهي المسببات التي تعيق تلبية الاحتياجات الفعلية من المساكن سواء من ناحية الكمية اللازمة أوالنوعية الجيدة أوالتكلفة المعقولة؟

بإمكاننا الحصول على مساكن عالية الجودة وبتكاليف معقولة جدا شريطة ان تتضافر جهود الجهات التشريعية والجهات التنفيذية بالقطاع العام مع الجهات الإستشارية والمستثمرين بالقطاع الخاص بان يحدد القطاع العام جهة واحدة فقط لمراجعة المستثمرين العقاريين (دائرة الاستثمار العقاري) وتحديد مدة زمنية معقولة لكل خطوة وان يفتح القطاع العام للقطاع الخاص بشكل جاد المجال امام المستثمرين لانشاء احياء سكنية متكاملة وان يضع القطاع العام للقطاع الخاص الحوافز التشجيعية وان يزيل القطاع العام جميع العوائق والعقبات. والبت في موضوع الرهن العقاري وايجاد آليات تحفظ حقوق جميع الاطراف في سبيل الحصول على التسهيلات المالية اللازمة لتنفيذ المشاريع وتسويقها واعطاء الدعم الكامل للانجازات المميزة مع المراقبة المستمرة والحزم في محاسبة وازالة المتلاعبين والتشهير بهم.

ولكن ماسبق ذكره لايلغي المسؤولية الكبيرة الملقاة على القطاع الخاص بأن يبدأ في تكوين شركات عقارية مساهمة على اسس استثمارية بعيدة عن الاساليب التقليدية المتبعة ومتخصصة في الاستثمار في مجال الاسكان وانشاء الاحياء السكنية المتكاملة.

اما المسببات الفنية لعدم قدرة السوق العقاري في تلبية الاحتياجات الاسكانية من ناحية الكمية والنوعية والتكلفة كثيرة من اهمها:

اولا: اساليب التخطيط

لننظر من الناحية التنظيمية والفنية في اساليب التخطيط وتقسيم الاراضي في الاحياء السكنية نجد انها لاتلبي احتياجاتنا اللازمة من نوعية وعدد المساكن فلماذا لايعاد النظر في الكثافة السكانية وان تتنوع هذه الكثافة في الحي الواحد من 10 وحدات الى 50 وحدة في الهكتار مع اعطاء مرونة في معامل البناء والسماح بالبناء على الصامت واعطاء مرونة في الارتدادات وزيادة الاتفاع ونسب الدور الثاني المساكن ولاتراعي احتياجاتنا الفعلية من ناحية الجودة سواء كان ذلك حاليا أو مستقبلا.

كما ان السبب الآخر والمتعلق بأساليب التخطيط والذي لايقبل اهمية وهو مفهوم التطوير الشامل للاحياء السكنية ولاننكر هنا بأنه كانت هناك بوادر تحسن في المفهوم التقليدي للتطوير العقاري ولكن بقفزات خجولة ومن جهة اخرى فمن الطبيعي ان لا نتقف تطلعاتنا عند هذا الحد وانما نتطلع الى قفزات حقيقية مدروسة وواضحة تتناسب مع حجم ونوعية الاستثمارات المطلوبة لتنفيذ احياء سكنية متكاملة بمعنى الكلمة.

ثانيا: التمويل

فالتمويل هو الوقود اللازم التي لايمكن لعربة الاستثمار العقاري بدونه سواء كان التمويل للمستثمرين لانشاء مشاريعهم او للأفراد فهناك تمويل استثماري وتمويل فردي فأما التمويل الاستثماري فبالرغم من توفر بعض الآليات لتوفير رأس المال الاستثماري بالمساهمات العامة او المغلقة

