

امتلاك مسكن

يشير الواقع بعد الارتفاع الواضح في قيمة الاجارات السكنية وزيادة الطلب على المساكن وقلة المعروض منها سواء من ناحية الكم او الكيف (الجودة) كما ان جميع الدراسات تؤكد حاجتنا الماسة الى اعداد كبيرة من المساكن سنويا لكافة مناطق المملكة وبجميع شرائح المجتمع وبخاصة الشريحة ذات الدخل المتوسط ذات الاسر الحديثة والتي لايمكنها امتلاك مساكنها بالاساليب التقليدية الحالية اوحسب الانماط السكنية السائدة واذا امتلكتها لايمكنها من تحمل تكاليف التشغيل. ان استخدام نموذج (الفيللا) بايجابياتة وسلبياته مع تطبيق الانظمة والطوابط الحالية كالارتدادات ومعامل البناء والارتفاعات طاعف من المساحات المستخدمة للمساكن وتسطحت التصاميم وزادت المساحات المخصصة للإستخدام كما ان الاسراف في استخدام مواد البناء والاساليب التقليدية في البناء ادى الى المبالغة في استخدام التقنيات الميكانيكية المستوردة فاغفلت تماما جميع خصائص الفزيولوجية والبيئية للمكان فاصبحت مساكننا باهظة في تكاليف الاقتناء وعالية في نفقات الأستخدام والصيانة.

فالمسكن الاقتصادي هو الذي يلبي الاحتياجات الاساسية للمستخدم وضمن قدراته المادية في تحمل التكلفة الحالية (الامتلاك) والتكلفة المستقبلية (التشغيل والصيانة) وهو الذي يلبي هذه الاحتياجات ضمن المعايير لأكبر نسبة من شريحة المجتمع ذات الدخل المتوسط والتي لايمكنها ان تدفع اكثر من 30% من دخلها لتأمين هذا المسكن.

فاذا كان فرضنا جدلا بأن متوسط دخل الفرد في المملكة حسب دراسات يتراوح بين 45000 ريال سنوياً أي 3000-3500 ريال شهريا وبدون ربط ذلك ببعض المتغيرات مثل عدد أفراد الأسرة فأن الدخل أقل من هذا المعدل يعتبر حد الفقر حسب احصائيات هيئة الأمم المتحدة.

فلو اننا أخذنا كمثال الدخل المتوسط الشهري لأسرة هو 4500 ريال كقاعدة لمعرفة قيمة امتلاك المسكن وقيمة تكاليف تشغيله وصيانة و انفقت الأسرة 30% من دخلها للحصول علي المسكن وتشغيله وصيانتة لمدة 25 سنة وهي متوسط المدة التي يتم فيها تقسيط المسكن.

فيصبح 30% من متوسط دخل الأسرة سنوياً هو تقريباً 1350 ريال وخلال المدة 25 سنة 405000 ريال شاملاً الأرض والمبني والتشغيل والصيانة وتكاليف التمويل.

وإذا فرضنا بأن تكاليف تشغيل شهرية لا تزيد عن 100 ريال مايعادل 30000 ريال أي 7.5% من التكلفة الإجمالية للمسكن و إذا افترضنا بأن نسبة قيمة الأرض لا تزيد عن مايعادل 162000 ريال أي 40% من قيمة المسكن التقريبي فيجب ان لاتزيد تكاليف البناء عن 243000 ريال أي ما يعادل مساحة مباني تقريبيه 220-250 متر مربع .

أي المسكن الإقتصادي هو الذي لا تزيد مساحة أرضه عن 300-350 متر مربع ولا يزيد سعر المتر المربع عن 450-540 ريال /متر مربع ومساحة مباني تقريبا 220-250 متر مربع.

مع الاخذ بعين الاعتبار التكاليف الاخرى الهندسية والتمويل والفرش.....الخ.