

حواضر عملية التطوير الشامل

ذكرنا سابقا بأن تقدير الطلب المستقبلي لعدد المساكن للعشرين السنة القادمة هو 2.9 مليون وحدة سكنية أي بمعدل 145 ألف وحدة سكنية سنويا بالإضافة الى عدم تملك أكثر من 50% من المواطنين لمساكنهم.

ان الزيادة في عدد السكان وخاصة في الفئات العمرية الصغيرة السن أي ما يزيد على نصف المجتمع السعودي يتكون من صغار السن الذين تتراوح اعمارهم بين 15-25 عام سيؤدي الى زيادة الطلب على الوحدات السكنية بشكل كبير خلال السنوات القادمة.

كما قدرت أجمالي احتياجات تمويل الاسكان في المملكة سنوياً الى ما يقارب 100-150 مليار ريال لتوفير الوحدات السكنية التي يحتاجها سكان المملكة كل عام فالمتوقع من القطاع العام والمؤسسات الخيرية و القطاع الخاص بإيجاد الحلول المناسبة لتمويل وتنفيذ الجزء الأكبر من هذا الطلب المتزايد.

ان حجم الطلب يفوق بكثير حجم المعروض من المساكن وان المبالغ المطلوبة في الاستثمار في هذا المجال أكثر من 100 مليار ريال سنويا.

فعملية التطوير العقاري الشامل وبناء الوحدات السكنية وتسويقها عملية تحتاج الى تأسيس قاعدة فنية ومالية جيدة وتحتاج كذلك الى استثمارات مالية كبيرة وهي عملية متداخلة ومنشبكة مع عدد كبير من الجهات الحكومية وشبه الحكومية والقطاع الخاص كما انها تحتاج الى استثمار كثير من الوقت والجهد والى التنسيق المستمر والكامل مع كافة هذه الجهات كما ان الاستثمار في القطاع العقاري استثمار دائم وآمن وذو عائد استثماري جيد اذا تم تنفيذه بأصول.

لاشك بان قرار شراء مسكن هو قرار مصيري قد لا يتكرر أكثر من مرة بالعمير وان معظم مشاريع الاسكان المتواضعة والمعروضة في السوق العقاري ذات الالوان البراقة لا تلبى الاحتياجات الأساسية للشرائح المستهدفة من المواطنين سواء كانت من الناحية الفنية او المالية او الاجتماعية لسببين رئيسيين اولا لعدم توفر المعلومات المطلوبة او توفرها بشكل خاطئ أو تواضع الامكانيات الفنية.

إن الاطراف الثلاثة الأساسيين المشاركين في عملية التطوير هم المطور ومالك الارض والجهة التمويلية ولكن هناك طرف رابع هام جدا لا يمكن ان تتم عملية التطوير العقاري بدونه وهي الجهات الحكومية التي تضع او تطبق المعايير والانظمة لاقامة مثل هذه المشاريع.

يبدو بأنه هناك بعض بوادر المرونة في الانظمة والإجراءات ولكنها لاتفي بالحد الأدنى المطلوب والذي لايتناسب مع سرعة تزايد الطلب على المساكن ولا التطور الحاصل في السوق العقاري بالمنطقة.

فيجب قبل فوات الوقت التعاون الكامل بين القطاع العام والخاص في وضع آلية لتحفيز وازالة جميع العراقيل امام عملية التطوير العقاري الشامل والبدء في السماح بتخطيط وإعادة التخطيط المناطق السكنية حسب الاحتياجات السكانية من حيث مساحة الارض والكثافة السكانية وتشجع الافكار المختلفة.