

شراء المسكن

تتميز النماذج السكنية المتوفرة حاليا في السوق العقاري المبالغة في عدد عناصرها الوظيفية والمساحات المخصصة لذلك والذي ادى الى ارتفاع تكلفة البناء وزيادة كميات المواد المستخدمة والى ارتفاع كلفة امتلاك المسكن وتكلفة الاستخدام فوق طاقة الدخل لنسبة كبيرة من الاسر فالمبالغة في المساحات وعدد العناصر في المسكن غالبا لا يحقق الاحتياجات الفعلية للأسرة. فالملاحظ ان معظم المساكن المعروضة للبيع في السوق العقاري حاليا لا تتناسب مع التطلعات والاحتياجات الفعلية للأسرة سواء كان ذلك من الناحية المالية او الاجتماعية او البيئية او من الناحية الفنية (الجوده) فمعظم هذه المساكن يغلب عليها طابع العشوائية في اعداد التصاميم المعمارية والتنفيذ الرديء. ولتغطية هذه العيوب أو السلبيات نجد المبالغة في زخرفة الواجهات الخارجية والمداخل والصالات والدرج واستخدام مواد لا تتناسب تماما مع بيئتنا المحلية مع الاسراف في استخدام هذه المواد.

فالمواطن الذي يرغب في امتلاك مسكن ليس امامه الا خيارين احلاهما مر فإما ان يمارس عملية البناء بنفسه وهذه الظاهره لا بد من الحد من انتشارها لما لها من سلبيات كبيرة ماليا واجتماعيا وبيئيا ولا مجال لذكرها هنا و اما الشراء مباشرة من ما هو معروض في السوق العقاري. ان قرار امتلاك مسكن هو قرار مصيري ولا يتكرر الامرة واحدة في العمر ولهذا يجب ان تتم هذه العملية بأسس علمية وعملية ومدروسة فقرار شراء المسكن يمر في ثلاثة مراحل اساسية سنذكرها بشكل غير مفصل وللإستئناس فقط.

اولا: يتم تحديد الميزانية والتمن المطلوب للمسكن فاما ان يكون كامل المبلغ متوفر ولكن غالبا ما يتم تحديد الدفعة المقدمة وقيمة وطريقة الدفعات الشهرية بحيث لا تزيد عن 25-30% من الدخل الشهري ولمدة يفضل ان لا تقل عن 15 سنة. فيبدأ بالبحث عن جهات التمويل المتوفرة وبأقل تكلفة ممكنة سواء كانت بنوك او شركات تقسيط. بعد ذلك يتم عمل قائمة بالعناصر المكونة للمسكن والتي تلبي الاحتياجات الاساسية مثل عدد غرف النوم ثم تحديد بعض المعايير التي تتناسب مع اسلوب حياة الاسرة مثل مساحة وموقع صالة العائلة بالنسبة للحديقة والمداخل الرئيسية للمسكن والجهات الجغرافية صيفا وشتاء. في هذه المرحلة يتم تحديد مساحات الأرض ومساحة المسكن بناء على الميزانية المتوفرة.

ثانيا: بعد ذلك يتم تحديد المنطقة المطلوب البحث فيها عن المسكن المناسب بناء على الميزانية المحددة وبالإستعانة بالمكاتب العقارية المتخصصة. وبعد ان يتم ايجاد على الاقل ثلاث خيارات لا بد من عمل قائمة بالإيجابيات والسلبيات وقائمة بالتعديلات المطلوبة وتكلفتها لكل مسكن فالجمال لا يكفي بل راحة الاستخدام اهم. فمعرفة الاتجاهات الجغرافية لكل عنصر من عناصر المسكن كصالة العائلة له تأثير مباشر وغير مباشر على راحة الساكنين وعلى تكاليف التشغيل الشهرية صيفا وشتاء. ومعرفة موقع المسكن من مكان عمل افراد الاسرة والمدارس. بعد ذلك يتم فحص الهيكل الخرساني والتشطيبات الداخلية والخارجية وأنظمة شبكات المياه والكهرباء والتكييف من قبل متخصصين (مكتب استشاري معتمد) وإمكانية تحديد تكاليف التشغيل الشهرية. التأكد عن عمر المسكن ومدة عرض المسكن للبيع ونوعية سكان الحي (الجيران). لا بد من مشاهدة المسكن على الطبيعة في فترات زمنية متفاوتة من اليوم وان يتم تصور المسكن مفروشا بالكامل والتأكد من موقع النوافذ والأبواب ومخارج الكهرباء.

ثالثا: بعد ان تتم عملية مقارنة ودراسة كل خيار واتخاذ قرار الشراء بناء على المعايير التي تم ذكرها سابقا يتم عرض سعر مناسب لكل خيار حسب ما جاء في قائمة الإيجابيات والسلبيات وتكاليف التعديل ليتناسب مع المتطلبات الاساسية للأسرة. بعد ذلك تتم متابعة واستكمال اجراءات التمويل والشراء والتأكد من استلام الضمانات على أنظمة شبكات المياه والكهرباء العزل المائي للقبو والمسبح والأسقف والمخططات الاساسية المعتمدة من الجهات الرسمية وفسح البناء الاصلي وحبذا عقود التنفيذ المختلفة.