

مفهوم المسكن الميسر

لا شك بأن توفير المسكن الآمن والصحي يعد من الضروريات التي لا يمكن الاستغناء عنها لكل أسرة فبدون المسكن المناسب لا يمكن للإنسان أن يكون عنصراً فعالاً ومنتجاً فبنوعيته المسكن تنعكس علي طبيعة تربية و اخلاق أفراد العائلة فالمسكن الميسر والمناسب يوفر علي الأقل الاستقرار الاجتماعي وهو بلا شك مصلحة ضرورية للحياة وحفظ النفس والمال واستمرار الأسرة في النماء.

هناك اختلاف متباين بين كثير من الخبراء والمستثمرين ومتخذي القرار في تحديد مصطلح المسكن الميسر فالمفاهيم المتعارف عليها والسائدة في مجال توفير المساكن تعكسها بشكل واضح السياسات المتبعة لكل جهة تمارس عملية توفير المسكن.

فالمسكن الميسر له معاني كثيرة مدلولات متعددة ومتفاوتة تؤثر فيه منها الإجتماعية والانسانية والاقتصادية ولكننا هنا سوف نربط تعريف المسكن الميسر بالظروف الاقتصادية كدخل الأسرة ومقدرتها علي الانفاق علي تملك المسكن.

فتعريف المسكن الميسر من الزاوية الاقتصادية هو المسكن الآمن والمريح والذي يلبي جميع الاحتياجات ثم الرغبات الحالية والمستقبلية لساكنيه ويتم امتلاكه بأقل تكلفة وبأفضل جودة ويمكن استخدامه بأفضل تكلفة.

فالمسكن الميسر هو الذي يلبي الاحتياجات الأساسية ضمن قدرات الفرد المادية في الحال (الامتلاك) والمستقبل (التشغيل) فهو الذي يلبي هذه المعايير لشريحة معينة من المجتمع والتي لايمكنها ان تدفع اكثر من 30% من دخلها لتأمين هذا المسكن.

فاذا كان متوسط الدخل في المملكة يتراوح حول 40.000 ريال سنوياً أي 3000-3500 ريال شهرياً ودون ربط ذلك ببعض المتغيرات مثل عدد أفراد الأسرة فأقل من هذا المعدل يعتبر حد الفقر حسب احصائيات هيئة الأمم المتحدة.

فلو أخذنا هذا كقاعدة لمعرفة قيمة امتلاك المسكن وقيمة تكاليفه وتشغيله فاذا انفقت الأسرة 30% من دخلها علي الحصول علي المسكن وتشغيله لمدة 25 سنة وهي متوسط المدة التي يتم فيها تقسيط المسكن.

فيصبح 30% من متوسط دخل الأسرة سنوياً هو تقريباً 12000 ريال وخلال المدة 25 سنة 300.000 ريال شاملاً الأرض والمبني والتشغيل.

وتكاليف تشغيل لا تزيد عن 100 ريال شهرياً أي 10% من التكلفة الإجمالية للمسكن و إذا افترضنا بأن نسبة قيمة الأرض لا تزيد عن 40% من قيمة المسكن التقريبي أي 108.000 ريال وتكلفة المبني 162.000 ريال.

وهذا لا يشمل تكاليف القروض التمويلية السائدة والتي من الممكن ايجاد آلية بالتعاون مع الجهات الخيرية والجهات الحكومية وشبه الحكومية لتتحمل هذه التكاليف.

أي المسكن الميسر من الناحية الاقتصادية هو الذي لا تزيد مساحة أرضه عن 300 متر مربع ولا يزيد سعر المتر المربع عن 360 ريال /متر مربع ومساحة مباني تقريبا 200 متر مربع وبسعر المتر لايزيد عن 800 ريال/متر المربع شامل.