

اتحاد المصارف يقود حملة لحل مشكلة المواطن الكويتي في ندوة حضرها قيادات البنوك والشركات والقطاع العام

قرارات البنك المركزي تفاقم الأزمة الإسكانية

محمود فاروق

كشفت خبراء مصرفيون واقتصاديون عن فجوة كبيرة يحتويها قطاع الرعاية السكنية بالكويت بين عدد المساكن المتوافرة للكويتيين وحجم الطلبات الذي وصل الآن الى 106747 طلباً ينتظر أن يصيبه الدور. وقال الخبراء المشاركون في ندوة القضية الإسكانية بالكويت التي نظمتها اتحاد المصارف، وعقدت في غرفة التجارة والصناعة، بحضور رؤساء مجالس إدارات البنوك المحلية وشركات عقارية

واستثمارية وممثلي بعض الجهات الحكومية من البنك المركزي والمجلس البلدي إن الحكومة لا تستطيع بمفردها أن تتولى حل المشكلة، بينما هناك ضرورة لإشراك القطاع الخاص كنوع من المعالجة السريعة لانتهاج من تلك الأزمة، وذلك من إقرار منظومة متكاملة للرهن العقاري حتى يتمكن الكويتيون من الحصول على المسكن المناسب دون الانتظار 60 عاماً. وكانت الندوة قد شهدت تحديثاً جانبياً أوضحت مدى الصعوبة التي يشهدها المواطن للحصول على مسكن خاص، خاصة بعد قرارات بنك الكويت المركزي

الأخيرة المتعلقة بالسكن الخاص. وأضافوا أن الكويت إحدى أكبر دول العالم في معدل النمو السكاني، تحتل بذلك المركز الثاني عالمياً في عدم قدرتها على حل المشكلة الإسكانية، متوقعين أن آفاق المستقبل لا تبشر باستدامة تقديم الرعاية السكنية بشكلها الحالي. واقترح المشاركون مجموعة من الحلول أبرزها التخفيض التدريجي للتدخل الحكومي المباشر والسيطرة الكاملة على عملية تقديم المساكن، والاعتماد بشكل أساسي على القطاع الخاص في عمليات التطوير العقاري، وجاءت تفاصيل الندوة على النحو التالي:

لتطبات ومداخلات الندوة

- قال نائب رئيس اتحاد الشركات الاستثمارية صالح السلمي صالح السلمي إن القطاع الخاص لديه الحلول الكاملة لمعالجة القضية الإسكانية بالكويت، لذا هناك ضرورة لإشراكه لمعالجة تلك القضية المزمنة، مؤكداً أن القطاع الخاص إذا أعطى الفرصة سيمنح أرضي الدولة.
- قال عضو المجلس البلدي حسن كمال إن المشكلة الإسكانية لديها أولوية على مستوى الحكومة والمجلس، والكل يعاني منها ويجب حلها، موضحاً أن 65% من المواطنين أعمارهم أقل من 30 سنة وهو ما يفاقم أزمة الطلب على الإسكان، مشيراً إلى أن أغلب أراضي الكويت ليست مستغلة فالمنطقة الحضارية في الكويت لا تتجاوز الـ 8% فقط من إجمالي مساحة الدولة.
- أرجع حسن كمال المشكلة الإسكانية إلى أنها تتمثل في أن الرعاية السكنية معدلها الإنتاجي نحو 2000 وحدة سنوية مقابل طلب يعادل 8000 وحدة، مبيناً أن العناصر الأساسية في المشكلة هي: الأراضي، والبناء والتشييد وأخيراً التمويل.
- أشاد رئيس مجلس إدارة بنك وربة عماد الثاقب بالرؤية التي طرحها د. عادل الصباح، مشيراً إلى أن البنوك المحلية ساهمت في تمويل مئات الآلاف من السكن الخاص، مؤكداً أن توفير الأراضي هو الحل الرئيسي للمشكلة الإسكانية فإذا توافرت الأراضي فالمواطن قادر على البناء وتطويرها.



(إسماء أبو عطيبة)

حمد المرزوق متوسلاً، محمد السقا، ود. عادل الصباح خلال ندوة اتحاد المصارف

نرى معدل سعر العقار للدخل السنوي 24 مرة لبيت مساحته 400 متر مربع، وهذا يبين أن حجم الأزمة الإسكانية بالكويت كبير ويحتاج إلى

سكن ستكون سهلة، وإذا كان من 3: 4 مرات ستكون قدرة المواطن متوسطة، بينما إذا كانت من 4: 5 مرات ستكون صعبة، بينما في الكويت

التدهور هو ارتفاع أسعار الأراضي، فعلى سبيل المثال فإذا كان سعر العقار يعادل 3 مرات الدخل السنوي فإن قدرة المواطن في الحصول على

يصل حجم الطلبات الآن 106747 طلباً. وتوقع المرزوق أن يصل حجم الطلبات عام 2033 إلى 300 ألف طلب، مبيناً أن سبب هذا

الصباح: 10 أسباب حالت دون حل الأزمة

للقطاع الخاص المؤهل للتطوير والبناء والبيع وفق ضوابط محددة مع تحديد المواصفات العامة وأسعار البيع. ويكون التخصيص بهدف تنفيذ الخيارات معينة مثل بيوت ديلوكس أو وحدات في مجمعات سكنية متعددة الخدمات والمميزات. ويربط ربح المستثمر في سرعة وجودة الإنجاز. ويكون التمويل عن طريق البنوك التجارية بنسبة مريحة 4% مثلاً لمدة 20 سنة لمستحقي الرعاية السكنية فقط.

بضمان أصل الدين - البيت). وهذا النظام مبني على تساوي المواطنين في الحقوق ذكورا وإناثا مع إعطاء أولوية مشجعة للأسرة الكويتية. وقال ولتحقيق ذلك ينشأ جهاز حكومي مستقل للتنفيذ يقوم بالاتي:

مجمّل القسط تجارياً 1934 ديناراً، ولو كانت بقرض حسن وبفائدة صفر وعلى تقسيط نفس الفترة الزمنية 20 سنة سيكون مقدار القسط 1125 ديناراً، وهذا يعجز عنه معظم أو كل الشباب وينتهي إلى أن المشكلة الكبرى تكمن في الأرض وهي تمتع في الأصل مجاناً.

عدم إشراك القطاع الخاص بشكل فعال. ارتباط المواطن مع الدولة. أحادية محاور توفير الرعاية السكنية وعدم تعددها وتنافسها بالإنجاز. مكمّن المشكلة وقال الصباح أن الأصل أن يوفر المواطن حاجته للإسكان بنفسه دون تدخل من الحكومة. فهل يستطيع؟ مؤكداً على أن أقل تكلفة للأرض نحو 200 ألف دينار، وأقل تكلفة للبناء بمواصفات الإسكان 70 ألف دينار ليصبح المجموع نحو 270 ألف دينار على الأقل. وأضاف قائلاً: في حالة افتراض أن الفائدة التجارية تعادل 6% فقط وتم تقسيم المبلغ الإجمالي 270 ألف دينار على 20 سنة سيكون

عشرة تعديلات كلها في اتجاه المزيد من التعقيد جعلت ان 20 سنة كان نصيبها الفشل ارتفعت فيها طلبات الانتظار من نحو 20 ألفاً عام 1993 إلى 107 آلاف عام 2013. وذكر الأسباب التي حالت دون حل المشكلة التي تكمن في الآتي:

قدم وزير الإسكان الأسبق د. عادل الصباح ورقة عمل شملت تصوراً مقترحاً لحل القضية الإسكانية حمل عنوان 40 ألف دينار فقط للبيت تعرض فيها الأسباب التي حالت دون القضاء على المشكلة وأيضاً تعرض لآلية التنفيذ وهدف من هذا العرض بيان إمكانية حل القضية الإسكانية بما ينتهي بنتائج إيجابية لكل الأطراف ويحقق سرعة التنفيذ. كما أكد فيها على قدرة القطاع الخاص على حل الأزمة الإسكانية، مؤكداً على أن القوانين القائمة هما قانون رقم 47/193 وكذلك 27/195 يمثلان عائقاً كبيراً لحل الأزمة الإسكانية بالكويت.

10 تعديلات

وقال ان قوانين الإسكان شملت

4 أسباب وراء الأزمة الإسكانية

- لخص د. محمد السقا أسباب المشكلة في عدة نقاط أساسية، جاءت على النحو التالي:
- ارتفاع معدلات النمو بين السكان المواطنين خلال الفترة وتركز هيكل السكان في الشرائح العمرية صغيرة السن.
- بطء عملية تنفيذ طلبات الرعاية السكنية من جانب المؤسسة.
- بعض القوانين المعطلة مثل قانون 8 و9.
- الارتفاع الكبير لأسعار الأراضي والمساكن بالشكل الذي يجعل الدولة هي الملجأ الوحيد للمواطنين لتوفير الرعاية السكنية.

حسبة أولية للتكلفة الإسكانية

- قال الصباح عن التكلفة على الدولة إنها ستكون قليلة للغاية نظراً بما تتكلفه اليوم بالمليارات، وعرض ذلك وقال:
- الأرض مجاناً: وهو حاصل حالياً، ولكن بانتظار طويل لا لزوم له.
- تطوير البنية التحتية مشمول بالتكاليف: 5000 دينار × 100 ألف طلب = 500 مليون دينار.
- 30 ألف دينار للأسرة أي 3 مليارات للطلبات الموجودة حالياً.
- بمعدل 500 مليون دينار سنوياً (أقل مما يصرف حالياً) بالمقارنة مع 7 مليارات حسب النظام الحالي وبتأخير 20 سنة.
- المحفظة الإسكانية مضمونة التحصيل وتعود للدولة بفائدة قدرها 3% سنوياً (مثلاً، 1,325 مليون دينار).
- وفر بدل الإيجار 3,06 مليارات دينار لـ 17 سنة انتظار.

توصيات الندوة

- اقترح المشاركون في الندوة 5 حلول لمعالجة الأزمة الإسكانية هي كالتالي:
- تخفيض التدريجي للتدخل الحكومي المباشر
- سيطرة الكاملة على عملية تقديم المساكن بات أمراً ضرورياً مع ضرورة التوجه لاعتماد فكر الاعتماد بشكل أساسي على القطاع الخاص في عمليات تطوير العقاري لإيجاد حلول إبداعية تمكن المواطن من الحصول على السكن المناسب بالخصائص المناسبة وفي التوقيت المناسب.
- تفعيل دور القطاع الخاص في عمليات تمويل التوسع السكني في إطار منظومة متكاملة للرهن العقاري
- يقتصر دور الدولة على الإشراف على عملية تنفيذ الاستراتيجية الإسكانية، وكذلك العمل على نشر ثقافة قبول التوسع الرأسي بين المواطنين.

المشاركون في الندوة

عصام الصقر - جيسار الجيسار - عمر قتيبة الغانم - صالح السلمي - عادل الماجد - عامر التميمي ومجموعة من ممثلي اتحاد المصارف واتحاد الشركات الاستثمارية والمجلس البلدي ومؤسسة الرعاية السكنية والبنك المركزي.

السقا: الحكومة لن تحل المشكلة من دون القطاع الخاص

مشروعات الإسكان حتى 2018	
المشروع	نوع الوحدة
مدينة صباح الأحمد	قوائم الضاحية B*
	قوائم الضاحية E*
	قوائم الضاحية D*
	بيوت الضاحية**
مدينة جابر الأحمد*	قوائم
	بيوت
	شقق
قوائم النسيم*	قوائم
مشروع شمال غرب الصليبخات*	قوائم
	بيوت
	شقق
مدينة المطلاع**	قوائم
	بيوت
	شقق
مدينة الخيران**	قوائم
	بيوت
	شقق
بو حليفة**	قوائم
الوفرة (التوسعة)**	قوائم
الوفرة (القائم)**	قوائم
الخيران (القائم)**	قوائم
إجمالي الوحدات حتى عام 2018	77955

مضاعف سعر البيت إلى متوسط دخل الأسرة في بعض دول العالم (2013)	
الدولة	مضاعف سعر البيت إلى متوسط دخل الأسرة
الصين (هونغ كونج)*	13,5
الكويت	12,2
أستراليا*	6,5
نيوزيلندا*	6,7
المملكة المتحدة*	5,1
إيرلندا*	3,6
كندا*	4,7
الولايات المتحدة*	3,2