

صيغة مرنة تستند الى دراسة احصائية وحسابية لامكانيات الاسرة الكويتية المأزق الإسكاني وسبل الخروج منه..

نحو دور تكاملي بين الدولة والقطاع الخاص والبنوك

ارتباط المواطن مباشرة مع الدولة... والدولة ضعيفة جداً أمام المواطن (للاسف).
عدم دراسة وتبني أفكار ومحاور أخرى للإسكان.

إنذا ما الحل؟

أولاً: لننفض غبار وتعقيدات وتداخل النظم القائمة ونحاول إطلاق التفكير بشكل منفتح وتحليل أصل المشكلة للوصول إلى حل جذري ونتسائل:

الأصل أن يوفر المواطن حاجته من الغذاء والكساء والسكن والمواصلات، فهل يستطيع المواطن تلبية حاجته في السكن؟
فما تكلفة السكن؟

أقل ارض في الكويت اليوم بسعر	دينار 180,000
تكلفة البناء بمواصفات الإسكان يكلف	دينار 70,000
إجمالي التكلفة	دينار 250,000

القسط الشهري بافتراض قرض تجاري (6% ولمدة 20 سنة) = 1791 دينار شهرياً.
القسط الشهري بافتراض قرض حسن: (صفر % ولمدة 20 سنة) = 1041 دينار شهرياً.
وكلاهما أقساط تعجز عنه معظم الأسر الكويتية التي متوسط مجمل راتبها نحو 2541 دينار شهرياً.
لكن لاحظ أن التكلفة الكبرى هي في الأرض، والأرض أصلاً تمنح بالنظام الحالي من الدولة مجاناً، ولكن بتأخير 20 سنة تقريباً.

أما البناء فيكلف 70 ألف دينار (حسب مواصفات الإسكان)، فيكون القسط: القسط لقرض تجاري (6% × 20 سنة) = 501 دينار شهرياً أي نحو 20% (خمس) متوسط راتب الأسرة. القسط لقرض حسن (صفر % × 20 سنة) = 291 دينار شهرياً. أي نحو 11% (ثمن) متوسط راتب الأسرة. وهنا الصورة أحسن بكثير وفي كلا الحالتين يقل عن ربع متوسط دخل الأسرة. و يجب أن اذكر هنا أنني لا أقترح تحميل المواطن هذه المبالغ وأؤكد أن جميع أموال الدولة هي في النهاية للمواطن تصرف له بطرق مباشرة وغير مباشرة على أساس من العدل والمساواة ووفق التزامات محددة وسنطرح لاحقاً في هذه الورقة تسهيلات إضافية للمواطن.

لكني أقول في هذه المرحلة... إن المشكلة الرئيسية في الأرض... وإذا وفرنا الأرض لأمكن التوصل إلى وضع تستطيع فيه معظم الأسر الاقتراض والبناء أو الشراء وتسدد أقساط بما لا يزيد عن ربع الراتب (المشترك) وبما لا يزيد عن أو يوازي القيمة الإيجارية للشقة.

التصور المقترح:

بعد أن عرفنا أن العائق الرئيسي هو الأرض التي في حقيقتها تعطى مجاناً للمواطن لكن بتأخير مرتبط بالتمويل ويطى الانجاز، يمكن تكوين تصور مبني بنسبة عالية على مشاركة القطاع الخاص تطويراً وبناءً وتسويقاً وبيعاً وتمويلًا.

التصور المقترح:

النظام موازي وليس بديل للنظام القائم

(للتحديد السياسي) والمواطن يختار النظام الذي يرغب فيه .

النظام مبني على أساس التملك من أوله وليس إيواء ثم التملك.

يعتمد النظام على طريقة الاقتراض طويل الأجل بضمان الرهن العقاري (Mortgage) المعمول به عالمياً ومجرب على أساس :

الأرض تخصص من الدولة مجاناً للمشاريع الإسكانية.

عدد كبير من شركات القطاع الخاص (وبشكل متوازي) تطور وتبني وتبيع للمستحقين.

البنوك التجارية تقدم تمويل طويل الأجل (20 سنة) بنسبة مريحة معقولة.

النظام مبني على تساوي المواطنين (ذكوراً وإناثاً) في الحقوق الإسكانية مع إعطاء أولوية مشجعة للأسرة الكويتية.

آلية التنفيذ:

لتحقيق ذلك ينشأ جهاز حكومي مستقل كوسيط بين الدولة والقطاع الخاص للقيام بالتالي:

الحصول على الأراضي وتخصيصها للقطاع

الخاص وفق اشتراطات ومواصفات تضمن سرعة

التنفيذ وجودة البناء.

حماية المستهلك وضبط الجودة وتحديد الأولوية.

التنسيق مع البنوك لاستحداث محافظ إسكانية.

الرهن وتحويل الملكية.

أطراف المعادلة:

القطاع الخاص

القطاع الخاص يقوم بالإنشاء والتعمير

والتطوير والبيع .

يخصص الجهاز الأراضي للقطاع الخاص

المؤهل للتطوير والبناء والبيع وفق ضوابط محده

عن طريق المسابقة مع تحديد المواصفات العامة



د. عادل الصبيح
وزير الإسكان الأسبق

هذه الورقة تتناول المأزق الإسكاني وسبل الخروج منه . وما دفعني للكتابة هو استمرار وامتداد ما يعانيه الشباب من عجز في توفير الرعاية السكنية لأسرهم وطول الانتظار واثار ذلك على تكوين وتربية الأسرة. وما يقابل ذلك من سهولة الحل في تكلفته وسرعته على المواطن والحكومة وما يسهم به في إنعاش الاقتصاد الوطني.

تستعرض الورقة التعقيدات والقوانين وتداخل الإجراءات وعدم اتزان النظام القائم من حيث قدرته على الإنجاز والتمويل والتحصي مما قلص قدرة الحكومة (المؤسسة العامة للرعاية السكنية وبنك التسليف) على تلبية الطلبات الإسكانية المتنامية والتي تجاوزت الـ 100 ألف طلب و بانتظار فعلي شارف على العشرين سنة وبازدياد وامتداد مستمرين.

تدعو الورقة إلى ضرورة التخلي عن العناد السياسي وإطلاق العقل للتفكير في بدائل فاعلة تستند إلى تجارب الآخرين الناجحة وتحقق الرعاية السكنية من خلال محاور متعددة وفي حدود قدرة الأسرة الكويتية.

ولتحقيق ذلك عمدت الورقة إلى تحليل تكاليف الوحدة السكنية على المواطن فيما لو كان يريد توفيرها لنفسه شاملة سعر الأرض والبناء وما يقابل هذه التكاليف من قدرة الأسرة (راتب الأسرة الكويتية) على سداد الأقساط إن كان قرضاً تجارياً أو قرضاً حسناً . فتبين من التحليل أن المشكلة الرئيسية والكبرى هي في تكلفة الأرض، والتي واقعاً تقدمها الدولة لمستحقي الرعاية السكنية مجاناً ولكن بتأخير نحو 20 سنة لا لزوم له.

وانتهت الورقة من خلال تحليل الرواتب للأسرة وتكاليف البناء ونسبة القرض المدعوم إلى أن المشكلة أبسط بكثير مما يظنه الكثيرون وإن القسط اقل من ثمن (1/8) متوسط مدخول الأسرة ويكافئ أو يقل عن إيجار شقة عادية فضلاً عن إيجار البيت.

وختمت الورقة بعرض تصور لآلية حل الأزمة الإسكانية مبني على ثلاث محاور:

«الدولة تخصص الأراضي للقطاع الخاص».

«القطاع الخاص يطور الأراضي ويبني الوحدات السكنية ويعرضها للبيع للمستحقين».

«البنوك تمويل بأقساط ميسرة لمدة 20 سنة».

ثم استعرضت عدد من الحالات لبيان أن

الأقساط في حدود مقدرة مختلف الشرائح.

خلفية تاريخية:

صدر قانون 93/47 بإنشاء المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتعمل على أسس تجارية برأس مال قدره 500 مليون دينار (ثم رفع عدة مرات ليصل إلى 1600 مليون دينار) وذلك بهدف تسريع الانجاز وعند نفاذ رأس المال في بناء وتخصيص الوحدات السكنية يكون تحصيل أقساط المساكن المنجزة يكفي لتلبية الطلبات اللاحقة. إلا أن القانون صدر مشوه فنياً ومالياً وغير متوازن لا يحقق أهدافه لأسباب سياسية.

ثم صدر قانون 95/27 بغرض توفير القسائم السكنية وكان مصيره مثل سابقه ولنفس الأسباب.

ثم تلا ذلك تعديلات للقوانين الأساسية ومعظمها باتجاه مزيد من شل القانون من خلال:

تخفيض اشتراطات الاستحقاق مما أدى إلى زيادة المستحقين وامتداد فترة الانتظار.

تقليل الالتزامات على المواطن (لأسباب انتخابية) مما قلل دخل المؤسسة والبنك وبالتالي العجز عن تلبية الطلبات اللاحقة.

تعزير أفراد الحكومة (المؤسسة والبنك) في تلبية الطلبات وعدم استحداث محاور أخرى

كل وزير (مع الاعتذار لكل) يتولى حقيبة الإسكان يعد بعشرات الآلاف من الوحدات السكنية ... حتى

أن احدهم قال من إفراط الثقة انه سيواجه مأزق عام 2011 في أن لديه وحدات سكنية أكثر من الطلبات !

كل وزير يكرر المحاولة بنفس معطيات فشل سابقه - دون أن يحقق شيء فوق المعدل.

فتكرار المحاولات بنفس معطيات الفشل ... ما هو إلا تكرار للفشل... وضياح للوقت.

في هذا الخضم ارتفع عدد طلبات الانتظار إلى 100,000 طلب مقابل قدرة تنفيذية لا تتجاوز بالمتوسط 2300 وحدة و 5000 طلب جديد سنوياً... أي بتنامي بنحو 2700 - 4000 طلب نمو في صافي الانتظار سنوياً.

فما أسباب الفشل؟

السبب الرئيسي هو عناد العقل السياسي وانغلاقه على آلية واحدة ومقاومة التفكير في فشل القانون وأسبابه وضرورة معالجته أو حتى التفكير في بدائل أخرى موازية أو بديلة.

وهذا ناشئ عن:

الشعور بأن إصدار القوانين كفيحل بحل المشاكل.

وهذا غير صحيح ما لم يكن القانون متوازن قانونياً

ومالياً ومبني على رؤية وقدره على التنفيذ.

انتهاج نفس نهج الفشل: خطة، ميزانية، تنفيذ

حكومي، موافقات رقابية، قسط منخفض ... الخ ،

مما يحد القدرة على التنفيذ.

عدم إشراك القطاع الخاص بشكل فاعل في

الاستثمار والتطوير والبيع والتمويل.



المشكلة الرئيسية في تكلفة الأرض والواقع يقول ان الدولة تقدمها لمستحقي الرعاية السكنية مجاناً.. لكن بعد تأخير نحو 20 سنة!!

غير صحيح أن إصدار القوانين كفيل بحل المشاكل ما لم يكن القانون متوازناً من الناحية القانونية والمالية ومبنياً على رؤية وقدره على التنفيذ

مختلف شرائح المستفيدين

م	نوع الوحدة	التكلفة التقريبية	كوبون المنحة	قيمة القرض	القسط الشهري على أساس 20 سنة × 4%	الحد الأدنى للراتب	القسط المتوسط لراتب الأسرة	القسط لأدنى راتب أسرة 1,200
1	قسمة + قرض	70,000	30,000	40,000	242	968	2,541	1,200
2	بيت مبني	70,000	30,000	40,000	242	968	2,541	1,200
3	بيت (معياري) الإسكان	65,000	30,000	35,000	212	848	2,541	1,200
4	بيت صغير	60,000	30,000	30,000	182	728	2,541	1,200
5	بيت دبلكس	50,000	30,000	20,000	121	484	2,541	1,200
6	شقة كبيرة لأسرة 3م2	40,000	30,000	10,000	61	244	2,541	1,200
7	شقة متوسطة لزوجين 2م258	30,000	30,000	صفر	-	-	2,541	1,200
8	شقة صغيرة لشخص واحد 2م130	15,000	15,000	صفر	-	-	2,541	1,200

ويلاحظ من الجدول أعلاه أن أكثر الخيارات تكلفة لا يتجاوز قيمة القسط فيها 10% من متوسط راتب الأسرة أو 20% من أدنى راتب أسرة في الكويت، كما أن الجدول يعرض أدنى الحالات الواقعية التي تحصل على الرعاية السكنية مجاناً.

التكلفة على الدولة:

لأغراض تأشيرية وتقديرية يمكن اختصار التكاليف على الدولة وفقاً للاتية (لتلبية 100,000 طلب):

التكاليف الحالية:

70,000 دينار للطلب لا يسد القسط الشهري حتى تكلفة الأموال على الدولة.

إذا التكلفة واقعاً $70,000 \times 100,000 = 7$ مليار دينار على الأقل.

تكلفة النظام المقدم:

الأراضي أصلاً تمنح مجاناً وفق النظام القائم حالياً.

تطوير البنية التحتية التزام عام من الدولة لأي أرض ملك خاص تقسم مثل اليرموك وقرطبة وجنوب السرة. وفي هذا المشروع توفر الدولة تطوير هذه الأراضي لدخول تكلفتها في النظام وهذا يقدر ب6000 دينار للقسمة $100,000 \times$ قسمة = 600 مليون دينار (وفر).

كوبون الأسرة 30 ألف دينار يكلف الدولة نحو 3 مليار دينار (تكلفة).

المحفظة الإسكانية بإقراض 40,000 دينار للأسرة بسداد أصل الدين مضافاً إليه عوائد بنسبة 2% تعطي عائداً (تقديرياً) نحو مليار دينار لل100,000 طلب (دخل).

وبذلك يكون صافي التكلفة على الدولة = 1.4 مليار دينار.

أي بمتوسط 14,000 دينار فقط للأسرة.

وهذا يحقق نتائج ربحية للجميع:

المواطن: يحصل على الرعاية السكنية بوقت مبكر وبتكلفة معقولة.

الحكومة: تنخفض تكاليف الأسرة عليها إلى نحو 14,000 دينار للأسرة ما يمكنها من تنفيذ مشاريع خدمية أخرى مثل الطاقة والمياه والطرق السريعة... الخ.

القطاع الخاص: يحصل على مجال واسع للعمل والاستثمار مما يعم الخير مختلف القطاعات التمويلية والاستثمارية والتجارية والصناعية والخدمية.

وأسعار البيع.

يكون التخصيص بهدف تنفيذ الخيارات.

قسائم.

بيوت.

دبلكس.

شقق سكنية.

وحدات في مجمعات سكنية متعددة الخدمات والمميزات.

ويربط ربح المستثمر في سرعة وجودة الانجاز.

التمويل:

التمويل عن طريق البنوك التجارية بنسبة مريحة 4% (مثلاً) ولمدة 20 سنة وفقاً للاتية: لمستحقي الرعاية السكنية فقط.

قرض المدعوم بحد أقصى 20 ألف دينار للفرد وما زاد يكون قرضاً تجارياً.

القسط لا يتجاوز ربع راتب الأسرة.

وتحفز الحكومة البنوك عن طريق:

محاظف إسكانية.

ودائع.

شراء القروض مع تحمل البنك المخاطر والتحصيل.

ضمانات قوية (رهن البيت، الراتب... الخ).

المواطن:

للمواطن (ذكر كان أو أنثى) الحقوق التالية:

15 ألف دينار كوبون إسكان (مثلاً).

حق الاستفادة من مشاريع الرعاية السكنية.

حق الاقتراض الإسكاني المدعوم بحد أقصى

20 ألف دينار (مثلاً)

ولذلك يكون للأسرة المكونة من شخصين كويتيين مثلاً:

30,000 دينار كوبون + حق الاقتراض 40 ألف دينار

تكلفة البيت : 70,000 دينار مثلاً (مواصفات الإسكان فعلياً 60,000 دينار).

الكوبون : 30,000 دينار

الباقى : 40,000 دينار

القسط: $4\% \times 20$ سنة = 242 دينار شهرياً وهذا أقل من ربع أقل راتب أسرة في الكويت، وأقل من عُشر

متوسط راتب الأسرة، وأيضاً:

أقل من إيجار شقة صغيرة.

مدفوع في سداد البيت.

المعيشة والاستمتاع في بيت.

الحصول على الرعاية السكنية مبكراً.

استقرار مبكر للأسرة.

خيارات متعددة، مواقع ونوع الوحدة السكنية.

تمليك.

