

# رسوم الأراضي البيضاء .. خطوة حكيمة في خدمة المواطن



عقاريون ومواطنون لـ (البلاد):

## القرار سيسهم في خفض الأسعار في السوق العقارية الملتقبة



جدة - غفران إبراهيم

بعد صدور قرار فرض الرسوم على الأراضي البيضاء، أصبح الشغل الشاغل وحديث المجالس السعودية هو تأثير رسوم الأراضي على توفير الإسكان وهل سيسهم قرار رسوم الأراضي في انخفاض أسعار الأراضي.

من جانبنا في (البلاد) استطلعنا آراء عدد من الخبراء العقاريين والاقتصاديين حول مدى تأثير رسوم الأراضي على توفير الإسكان وهل نتوقع ان يهبط سعر الأراضي في جميع الأحياء .. أم تبقى محدودة في بعض أجزاء المدن الرئيسية.

في البداية تحدث لنا رئيس لجنة التثمين العقاري بغرفة جدة (عبدالله الأحمري)، فقال: هذه الرسوم لها تأثير إيجابي على الإسكان وليس لوزارة الإسكان وإنما على الإسكان بوجه عام في المملكة وكذلك على الأسعار وسوف تسهم في خفض الأسعار في السوق العقارية. وهذه المبالغ التي تقدر من ٢٠٠ إلى ٢٥٠ مليار ريال سنويا فإذا استخدمت مائتان وخمسون مليار ريال في إيصال الخدمات والمرافق إلى المخططات الحكومية التي منحت للمواطنين من قبل البلديات والتي لها أكثر من حوالي ثلاثين إلى خمسة وثلاثين عاما وهي لم توصلها البنية التحتية ولا الخدمات ولم يستفد منها المواطنون الذين منحوا هذه الأراضي من قبل الدولة وأخذها أصحاب العقارات ولم يستفيدون منها المستحقون الحقيقيون نظرا لعدم وجود الخدمات في هذه الأراضي. وإذا وصلت البنية التحتية في هذه المخططات فلن الأراضي التي استلمتها وزارة الإسكان من وزارة الشؤون البلدية والقروية وهي متاخمة لهذه المخططات يكون هناك انخفاض في الكلفة على وزارة الإسكان في البناء وإيصال الخدمات من المخططات المجاورة لها وكأنهم يعمرن داخل النطاق العمراني نظرا لتواجد البنية التحتية في الموقع وباستطاعتهم أن ينشئوا ضواحي على أطراف المدن بعدما توصل هذه الخدمات وبالتركيب سوف يكون هناك تراجع في الأسعار نظرا لكثرة العرض ويحدث هذا توازن بين العرض والطلب في السوق العقارية. مما يعيد الأسعار إلى وضعها الحقيقي إضافة إلى تأثيره على الوحدات البنينة التي هي خاضعة للتأجير.

ومن هذا المنطلق هذه الخطوة التي اتخذتها الدولة خطوة حكيمة ومشروع بناء وهو من المواطن إلى المواطن وخدمة الوطن. وحيث أن الذين حازوا هذه الأراضي داخل النطاق العمراني فترة طويلة فقد حال ذلك دون وصول التنمية العقارية وأصبحت بؤرة داخل النطاق العمراني وتعتمدت المرافق والخدمات إلى مناطق

قيمة البيوع العقارية لأن الكل هنا من أصحاب الأراضي الكبيرة لابد أن يخطط أرضه ويطورها أو عليه دفع الضريبة المقررة عليها. واعتقد بأنهم سوف يقومون ببنائها وتطويرها وضخها في السوق. وهنا يكون العرض متوازي مع الطلب أو يكون أكثر من الطلب. فعندما يكون العرض يفوق الطلب هذا هو من المعايير التي تعطي مؤشرا لانخفاض العقار.

أما العقاري (عبدالله العلي) فقال من جانبه:

رسوم الأراضي تجبر أصحاب الأراضي البيضاء على استثمارها وبالتالي بنائها وبذلك تتوفر العديد من الوحدات السكنية مما يزيد حدة التنافس بتوفير العديد من الوحدات السكنية بأقل الأسعار وبذلك يسهل

عن عقاراتهم وأراضيهم الميوتية وهنا تكمن الأزمه التي لابد ان تحل خاصة إننا في وطن كبير وغني برجاله وأمواله وشعبه وطن يقوده الملك سلمان الحزم الذي يسعى جاهدا لإسعاد الشعب الذين هم أبنائنا ونحن على ثقة في حكمة ابو فهد حفظه الله الذي لن يترك المواطن بين امرين أحلاهما مر .

وأما مدير المراكز التجارية بالقطاع العقاري لمجموعة بالبيد القابضة (خالد علي بالبيد)، فقال: مدى تأثير فرض الرسوم على الأراضي البيضاء على الإسكان من وجهة نظري ان فرض الرسوم على الأراضي سيكون له تأثير إيجابي لحل مشكلة الإسكان من خلال ما سيحصل بعد تنفيذ القرار هو زيادة العرض وبالتالي سيكون هناك انخفاض في الاسعار وهذا ما يهدف اليه القرار الذي ينصب في مصلحة المواطن أولا والخيرا .

نعم سيكون لهذا القرار تأثير على الأسعار في جميع المخططات السكنية أو الأحياء ولكن قد يختلف التأثير بين مناطق الملكة وخاصة منطقة مكة المكرمة ومنطقة المدينة المنورة فمعظم الأراضي البيضاء في المنطقتين يمتلكها كبار رجال الاعمال أو شركات كبرى فمنهم من يهدف من الأرض الملوكة له ان ينتظر وصول السعر الأعلى لها حتى يقوم ببيعها والشق الاخر من الملك يهدف الى تطويرها وقيام مشروع ضخم عليها ٣ أمتنى ان بيت مجلس الشورى في القرار في القريب العاجل وليس من اللازم ان يصدر قراره بعد شهر وان يكون هذا القرار شاملا لجميع مناطق الملكة دون استثناء .



الملك



الأحمري



وفي الفترة الماضية ارتفعت أسعار الإيجارات بشكل غير متوقع بسبب قلة المعروض من الوحدات السكنية وتوقف المطورين عن البناء. وتشاركنا المستشار الاقتصادية والعقارية (حصه العون) بقولها: لابد أن ينفذ القرار بكل دقة لكي تعم الفائدة التي ينتظرها المواطن المحتاج لسكن يكفيه حر الصيف وبرد الشتاء ويغنيه عن الإيجار وارتفاع الأسعار وجشع أصحاب العقار. وأهم ما ينتظره المواطن هو الشعور بالأمان السكني في بلاده بجانب الأمن الوظيفي والصحي لذا لن تحل المشكلة حتى لو طبق هذا النظام حرفيا لوجود البيات تحايل تعجز وزارة الاسكان عن مواجهته وكان من المفترض اجبار اصحاب هذه الأراضي التي يتعدى بعضها عن مليون متر على تطويرها وطرحها في السوق بأسعار مقبولة



على المواطن امتلاكها بالتعاون مع وزارة الاسكان هذا والله اعلم. أما هبوط اسعار الأراضي تحدهه عدة عوامل وعامل فرض الرسوم قد يسهم الى حد بسيط في نزول اسعار الأراضي السكنية فقط وليست التجارية داخل المدن الى حد ما بسيط الى متوسط في الأراضي السكنية التي تكون خارج النطاق العمراني وهذا ايضا قد لا يحدث والله اعلم. وقال المثمن العقاري (محمد المالكي) عدم وضوح آلية تطبيق الرسوم على الأراضي البيضاء أدى الى تأويلات وتوقعات بانخفاض الأسعار في الاعلام فقط ولكن على أرض الواقع لم تنخفض الأسعار كما يرغب المشتري. وربما تنخفض الأسعار بحدود ١٥٪ بسبب شروط البنوك بتوفير ٣٠٪ من قيمة التمويل العقاري وهذا هو السبب الرئيسي لركود السوق العقاري.