

مكة المكرمة هاتف: ٠٢٥٥٤٠٣٨ - ٢٥٥٤٠٣٨ فاكس: ٠٢٥٥٤٠٣٨ - المدينة المنورة هاتف: ٠٤٨٢٥٥٢٥٠ فاكس: ٠٤٨٢٥٥٢٥٠ - الرياض هاتف: ٠١٤٦١٠٩٦٦ - ١٤٦١٠٩٦٦ فاكس: ٠١٤٦١٠٩٦٦ - الدمام هاتف: ٠٣٨٤٠٩٥١ فاكس: ٠٣٨٤٠٩٥١ - القصيم هاتف: ٠٣٢٣٤٧٥٧ - ٣٢٣٤٧٥٧ فاكس: ٠٣٢٣٤٧٥٧ - الطائف هاتف: ٠٦٣٢٤٠١٩٨ فاكس: ٠٦٣٢٤٠١٩٨ - الباحة هاتف: ٠٧٧٢٤٩٧٨ فاكس: ٠٧٧٢٤٩٧٨ - جازان هاتف: ٠٧٧٢٦٥٥١ فاكس: ٠٧٧٢٦٥٥١ - نجران هاتف: ٠٧٥٢٢٣٣٠١ - ٧٥٢٢٣٣٠١ فاكس: ٠٧٥٢٢٣٣٠١ - جازان هاتف: ٠٧٢٢٦٥٥٩ فاكس: ٠٧٢٢٦٥٥٩ - الأحساء هاتف: ٠٣٥٨٠٦٧٦ فاكس: ٠٣٥٨٠٦٧٦ - ٣٥٨٠٦٧٦ فاكس: ٠٣٥٨٠٦٧٦ - ٣٥٨٠٦٧٦ فاكس: ٠٣٥٨٠٦٧٦

# قدموا مقترحات لمعالجة سلبيات سوق العقار وارتفاع الإيجارات

## مقدمون ومواطنون يطالبون بإصدار تشريعات جديدة لضبط العلاقة بين الملاك والمستأجرين

### المستشار بن عفيف : وجود ثغرات في الأنظمة الحالية أدى لخلق مشكلات بين الطرفين المتعاقدين



العمدة العوفي يتحدث للبلاد

والإيراد. غياب الرقابة والأنظمة التي يرى كثير من المتابعين للسوق العقاري أن غياب الأنظمة والرقابة اللازمة لحماية جميع أطراف تلك العملية وخاصة المستأجرين سبب رئيسي في كثير من الخلافات والتضرر الأكبر للمستأجرين. من يحمي المستأجر؟ الذين لا يجدون من يحميهم ومن يقف حائلاً دون ارتفاع أسعار العقارات من قبل الملاك الذين ليس لديهم مبرر لارتفاعها، وإنما يمكن أن توضع تحت بند الممارسات الخاطئة لملاك العقارات في ظل غياب الرقابة والردع لهم وبالطبع يوضع حد لجشع وغلاء الملاك أو أصحاب العقارات وتلاعيبهم بالأسعار على حساب المواطنين الذين ليس بمقدورهم مجاراة ارتفاع تلك الأسعار في هذه السنوات. ورأى البعض أيضاً أن من المنطقي أن تأتي الزيادة جراء زيادة في أسعار الحديد أو الأسمنت والخشب أو مواد البناء الأخرى ولكن مع استقرار مواد البناء فلا مبرر لتلك الزيادة.



صالح العمري محمد بن عفيف

تترجم أسعار العقارات القديمة برفعون السعر مقابل بعض الترميمات والإصلاحات البسيطة. فحين أصحاب العقارات الحديثة يرفعون الأسعار مقابل بعض المميزات مثل الغاز والإنترنت والمصعد والجراج. ولكن لاتزال مشكلة رفع أسعار العقارات بجهة مشكلة قائمة ومرهقة. ونتيجة طبيعية للعشوائية التي يعانها السوق العقاري.

**أسعار الإيجارات بأحياء جدة** أحياء مثل الصفا والسامر والسلامة والرحاب وحتى المطار فقد تراوحت نسبة الزيادة من ١٠٪ إلى ١٠٠٪ ويرجع البعض الزيادة في تلك الأحياء إلى ظهور مبانى جديدة تتميز بتصاميم حديثة وقربها من الخدمات الأساسية، وتتراوح أسعار الشقق في أحياء الصفا والسلامة والرحاب من ١٦ ألف ريال إلى ٢٥ ألف ريال بعد أن كانت أسعارها سابقاً لاتتجاوز ١٨ ألف ريال. أما أحياء السامر والتوفيق والربيع والمطار تراوحت أسعارهم بين ١٥ ألف ريال إلى ٢٠ ألف ريال بالرغم أنها كانت لاتتجاوز ١٧ ألف ريال سابقاً.

بينما جاء في الأحياء شمال جدة في الصداية لتمييزه بالمساحات الواسعة ويفضل فيه المستثمرون بناء فلل بدلاً من الشقق تتكون من دورين يضم الدور حوالي ٥ غرف ويقوموا بتأجير كل دور على حده، وتتراوح أسعار الادوار ما بين ١٧ ألف ريال إلى ٣٥ ألف ريال. بينما لايقبل إيجار الفلل عن ٥٠ ألف ريال. أما جنوب وشرق جدة حيث تقع الأحياء الشعبية جاءت محافظه على أسعار إيجاراتها إلى حد ما. فأحياء مثل السفران والجامعة والكندرة والصحيفة تتراوح أسعارهم ما بين ٢٥ ألف إلى ١٨ ألف ريال سنوياً. أما إيجارها في ٣٥ ألف ريال. بينما كان سابقاً ٢٨ ألف ريال.

شقة مكونة من ٥ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٣٥ ألف ريال. بينما كان سابقاً ٢٨ ألف ريال. شقة مكونة من ٤ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٣٠ ألف ريال. أما شقة مكونة من ٣ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٢٥ ألف ريال بينما كان سابقاً ٢٠ ألف ريال.

وفي الأحياء الواقعة في غرب جدة يقاس أو يحدد سعر إيجار الوحدة بعدد الغرف فقط. شقة مكونة من ٥ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٣٥ ألف ريال. بينما كان سابقاً ٢٨ ألف ريال. شقة مكونة من ٤ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٣٠ ألف ريال. أما شقة مكونة من ٣ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٢٥ ألف ريال بينما كان سابقاً ٢٠ ألف ريال.

وفي الأحياء الواقعة في غرب جدة يقاس أو يحدد سعر إيجار الوحدة بعدد الغرف فقط. شقة مكونة من ٥ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٣٥ ألف ريال. بينما كان سابقاً ٢٨ ألف ريال. شقة مكونة من ٤ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٣٠ ألف ريال. أما شقة مكونة من ٣ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٢٥ ألف ريال بينما كان سابقاً ٢٠ ألف ريال.

وفي الأحياء الواقعة في غرب جدة يقاس أو يحدد سعر إيجار الوحدة بعدد الغرف فقط. شقة مكونة من ٥ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٣٥ ألف ريال. بينما كان سابقاً ٢٨ ألف ريال. شقة مكونة من ٤ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٣٠ ألف ريال. أما شقة مكونة من ٣ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٢٥ ألف ريال بينما كان سابقاً ٢٠ ألف ريال.

وفي الأحياء الواقعة في غرب جدة يقاس أو يحدد سعر إيجار الوحدة بعدد الغرف فقط. شقة مكونة من ٥ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٣٥ ألف ريال. بينما كان سابقاً ٢٨ ألف ريال. شقة مكونة من ٤ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٣٠ ألف ريال. أما شقة مكونة من ٣ غرف وصل سعر إيجارها إلى ٢٥ ألف ريال بينما كان سابقاً ٢٠ ألف ريال.

## اقتراحات لمعالجة الزيادات المستمرة في إيجارات المساكن

- إلزام كل وزارة بما لا يقل عن ٢٠٪
- ربط ضواحي المدن بشبكة طرق ووسائل نقل مرنة تساهم في إيصال السكان في وقت قياسي
- إلزام الشركات الكبرى والتي يزيد عدد موظفيها على ٥٠٠ شخص بتأمين مساكن لمسؤوليها للفئتين "العزاب والعوائل"
- تأهيل وتطوير وسائل النقل العام داخل المدن بحيث تغطي خدماته جميع أنحاء المدينة.
- إصدار أنظمة تساهم في تنظيم العلاقة بين مالك المبنى والمستأجر وتراعي العمر الزمني للمبنى والموقع مع مراعاة خدمات الصيانة والتشغيل للمباني.
- تشجيع الشركات العالمية على الاستثمار في مجال تأجير الوحدات العقارية ومنها امتيازات تشجيعية بما يعود على الوطن والمواطن بالخير والفائدة.
- تقديم تسهيلات وحوافز للمطورين العقاريين لزيادة إنتاج الوحدات العقارية المخصصة للتأجير في مدينة جدة والاستفادة من مساحات كبيرة من الأراضي تزيد على ١٥٠ مليون متراً مربعاً.
- التوسع الرأسي في البنيان خاصة في المخططات الجديدة.
- إنشاء أقسام خاصة في المحاكم للبت في الخلافات التي تنشأ بين ملاك المباني والمستأجرين.

## العمدة العوفي : النظام قديم وعلى الجهات المعنية تحديثه والاستفادة من التجارب الناجحة



## المهندس العمري : غياب الوزارات وضعف الرقابة ساهما في حدوث العشوائية في سوق العقار بالمملكة

مطل الغني ظلم يحل عرضه وعقوبته لا أن يتعثر هنا وهناك نحن نضع هذا التأطير وذلك التنظيم واضعين بذلك الضمانات والامتيازات حماية للسوق العقاري كي يكون أمناً مستقراً وديعاً مطيعاً خالياً من الديون والتعثرات وهو كما عهدناه الابن البار لكل مستثمر سعودي لا أن يعيقه عن الكسب الحلال المشروع في زيادة التنمية



جدة - إبراهيم المدني تصوير - محمد الحربي

اتفق عدد من المهتمين بالشأن العقاري وعمد الأحياء على ضرورة وجود أنظمة حديثة ومرنة تضبط العلاقة بين ملاك المباني والمستأجرين وتضمن لكل طرف حقوقه. وقال المهتمون ان الفوضى في سوق العقار وكثرة الخلافات بين المؤجرين والمستأجرين سببها الأول وجود ثغرات كبيرة في النظام الحالي.



٣٠٪ شكواي ولخت عمدة حي الشغفر والفيحاء بجدة الاستاذ بندر العوفي ان نسبة القضايا التي تحدث بين ملاك المباني والمستأجرين تصل الى ٣٠٪ من إجمالي القضايا التي يباشرها في مكتبه ويحاول معالجتها قبل ان تصل للجهات الرسمية و اضاف هناك العديد من الملاحظات في هذا المجال أبرزها عدم وجود لوائح تنظيمية للعلاقة بين ملاك المباني والمستأجرين وعدم التزام الملاك بالاتفاق مع المكاتب العقارية لإبرام العقود مع المستأجرين إضافة لقيام الكثير من ملاك المباني بزيادة الإيجارات سنوياً دون ان يكون هناك نظام رادع يحدد السعر المناسب للوحدة السكنية وموقعها ومساحتها وعمرها الزمن .. الخ واستطرد العمدة بندر العوفي يقول امل ان يبادر وزير الشؤون البلدية والقروية لدراسة سلبيات السوق العقاري في المملكة وتستفيد الوزارة من التجارب الناجحة في كثير من الدول العربية وغيرها فكثر ما نسعى عن الاستقرار والضوابط والضمانات لكافة الحقوق ونحن نعاني من العشوائية وكثرة القضايا في المحاكم والجهات الحقوقية.

**معالجة السلبيات** من جانبه دعا المهندس صالح العمري وهو من المهتمين بالشأن العقاري ويدير مجموعة من الاملاك الخاصة. دعا الجهات ذات العلاقة للتفاعل مع الاقتراحات التي طرحها المختصون في هذا المجال وتطبيق المناسب منها و اضاف هناك الكثير من التوصيات والاقتراحات لمعالجة نقص الوحدات السكنية في مدينة جدة وفي بعض المدن الجاذبة وكذلك لمعالجة سلبيات الارتفاع المتصاعد في الإيجار السنوي والاعياء التي صارت يعاني منها المواطن بالدرجة الأولى.

**اين دور الوزارات؟** واستطرد المهندس صالح العمري يقول من ضمن التوصيات السابقة إلزام كل وزارة باسكان ما نسبته ١٥ - ٢٠٪ من مسؤبيها في مشاريع سكنية تنفذها في عدد من المدن وكذلك إلزام الشركات الكبرى بتنفيذ مشاريع مماثلة وبذلك تساهم هذه الوزارات والشركات في تاراحة مسؤبيها وبالتالي التخفيف من الاعباء المالية على المواطن ودعا المهندس العمري الجهات ذات العلاقة الى تشجيع الشركات العالمية الكبرى للاستثمار في الاسكان بالمملكة وتقديم تسهيلات لهم فهذه الشركات لديها ميزانية ضخمة وقادرة على الاستثمار حتى منحت لها الفرصة.

**انظمة حديثة** وطالب المهندس صالح العمري الجهات المعنية بوضع أنظمة حديثة ومرنة من شأنها معالجة السلبيات الحالية الناتجة عن وجود ثغرات في النظام الحالي لسوق العقار في المملكة كما طالب بتطوير الضواحي وانشاء شبكة طرق ووسائل نقل تمكن المواطن بحاجة أيضاً إلى والمقيم في المدينة من الوصول لهده في وقت قياسي فالزحام الذي يحدث في بعض الأحياء سببه الأول تكامل الخدمات في ذلك الحي وتدني الخدمات في بعض الأحياء يجعلها غير مرغوبة من الكثير.

**بن عفيف : الثغرات القانونية سبب الخلاف بين المالك والمستأجر** بلسمان الصال ان