

مواطنون ومختصون يتوقعون انخفاض العقار ٥٠٪.. وعبر "البلاد" يحددون: فوضى سوق العقار.. سببها غياب نظام ملزم بين المستأجر والمالك



أسرتي.
المادة الرابعة:
يجب أن يكون المتقدم سعودي الجنسية وقت تقديم طلب الدعم السكني وإلى حين تخصيص الدعم السكني له. وتعد الأسرة سعودية لأغراض التنظيم وهذه اللائحة إذا كان المتقدم عنها سعودي الجنسية.
المادة الخامسة:
إذا كان طلب الدعم السكني مقدماً من الزوج أو الأب، وجب ألا يقل سنه عن (٢٥) سنة وقت تقديم الطلب. ولا يطبق هذا الشرط إذا كان المتقدم الزوجية أو الأم أو الإخوة مجتمعين أو الابن أو الابنة.
المادة السادسة:

يجب أن تكون الأسرة مقيمة في المملكة وقت تقديم طلب الدعم السكني وإلى حين تخصيص الدعم السكني. وتعتبر الأسرة مقيمة في المملكة إذا لم تتجاوز مدة إقامة المتقدم عنها خارج المملكة تسعين يوماً -سواءً كانت متفرقة أم متصلة- خلال فترة الاثني عشر شهراً التي تسبق تاريخ تقديم الطلب أو خلال فترة الاثني عشر شهراً التي تسبق وقت التقييم الذي تجرته الوزارة بشكل دوري لأغراض هذه المادة، ويستثنى من ذلك الأيام التي يقضيها المتقدم خارج المملكة لأي من الأغراض الآتية:
أ. العمل لصالح جهة حكومية سعودية.
ب. الدراسة أو التدريب.

ج. العلاج.
د. غيرها من الأغراض التي تقرها الوزارة.
ويجب على المتقدم الذي تنطبق عليه إحدى الاستثناءات الواردة في هذه المادة أن يقدم مستندات موثقة تقبلها الوزارة تثبت الحالة التي تنطبق عليه.



بالبيد : جشع بعض المالك وعدم وجود نظام واضح ساهم في حدوث الزيارات السنوية



السفري : الاسراع في تنفيذ مشاريع الاسكان يخل جزءا كبيرا من معاناة المستأجرين



بن راجح : اسعار الايجار في شرق جدة معتدلة مقارنة بالشمال



الذين لم تتجاوز سنهم (٢٥) سنة، أو الإناث غير المتزوجات).
- الزوجة: إذا كانت الأسرة زوجاً وزوجة وولداً أو أكثر من أولادها (الذكور غير المتزوجين الذين لم تتجاوز سنهم (٢٥) سنة، أو الإناث غير المتزوجات) وكانت الزوجة هي العائل للأولادها.
- الأب: إذا كانت الأسرة أباً وولداً أو أكثر من أولاده (الذكور غير المتزوجين الذين لم تتجاوز سنهم (٢٥) سنة، أو الإناث غير المتزوجات) وكان الأب متوفياً.

الأم: إذا كانت الأسرة أم وولداً أو أكثر من أولادها (الذكور غير المتزوجين الذين لم تتجاوز سنهم (٢٥) سنة، أو الإناث غير المتزوجات) وكان الأب متوفياً.

الإخوة مجتمعين: إذا كانت الأسرة اثنين أو أكثر من الإخوة (الذكور غير المتزوجين الذين لم تتجاوز سنهم (٢٥) سنة، أو الإناث غير المتزوجات) الذين توفي عنهم والديهم.
- الإخوة مجتمعين: إذا كانت الأسرة اثنين أو أكثر من الإخوة (الذكور غير المتزوجين الذين لم تتجاوز سنهم (٢٥) سنة، أو الإناث غير المتزوجات) وكانت أهم غير سعودية وهي العائل الوحيد لهم أو كان أبوهم متوفياً.

الابن: إذا كانت الأسرة ابناً (لم تتجاوز سنه (٢٥) سنة) أو أم غير سعودية وكانت هي العائل الوحيد لابنها أو كان الأب متوفياً.
- الابنة: إذا كانت الأسرة ابنة (غير متزوجة) أو أم غير سعودية وكانت هي العائل الوحيد لابنتها أو كان الأب متوفياً.

ب. لا يجوز للأب أو الزوج تقديم طلب دعم سكني عن أفراد أسرته إذا كان للزوجة أو الأم أو الإخوة مجتمعين أو الابن أو الابنة الحق في التقدم عن ذات أفراد الأسرة بموجب الفقرات الفرعية (٢) و(٥) و(٨) و(٩) و(١٠) من الفقرة (أ) من هذه المادة.

ج. يجب على المتقدم أن يدرج في طلبه جميع أفراد

ما يحصل إذا أخذ لأحد الطرفين بعقد الإيجار. المعلومات الأخرى المذكورة في عقد الإيجار هي معلومات تحدد من منكما يدفع فواتير المنافع العامة، وإذا كان يسمح بتربية الحيوانات الأليفة، وإذا كان هناك أي قيود أو موجبات يريد المؤجر إدراجها في العقد.

واضاف مخاطباً الطرف الثاني:
اقرأ عقد الإيجار بخبر شديد قبل توقيعك. استعمل مسؤولي معرفة كل شيء وارد في العقد، حتى لو لم تقرأه! كذلك، احتفظ بنسخة عن عقد الإيجار. وستملك بين يديك جواباً عن أي سؤال تطرحه حول ما يمكنك القيام به وما لا يمكنك القيام به.
وفي ختام حديثه دعا المحامي نيف آل منسي الجهات ذات العلاقة بسرعة معالجة السبلات التي حدثت بين مالك العقار والمستأجرين وإيجاد الحلول المناسبة بما يكفل حقوق الطرفين ويقضي على كافة الملاحظات التي حدثت في السابق في هذا النشاط.

مناشدة للوزارة
من جهته ناشد الاستاذ حامد بن عبدالله السفري العقاري المعروف وزارة الاسكان الاسراع في تنفيذ مشاريع الاسكان في المدن الكبرى وذلك لحاجة المواطن للسكن في ظل الارتفاع المتصاعد للأسعار كما ناشد الوزارة بالاهتمام بكافة الشرائح المحتاجة وعدم تهميش لأي شريحة فهناك كثر من الاهالي بحاجة لوحدات سكنية ولكن لا تنطبق عليهم كافة الشروط وتتمنى الاستاذ حامد السفري ان توقف الوزارة في جهودها ويحصل المواطن على مسكن مناسب له ولأسرته.

تجدر الاشارة الى ان من لائحة وزارة الاسكان: المادة الثالثة: تشترط لصحة تقديم طلب الدعم السكني عن الأسرة أن يقدمه: الزوج: إذا كانت الأسرة زوجاً وزوجة فقط.
- الزوج: إذا كانت الأسرة زوجاً وزوجة وولداً أو أكثر من أولادها (الذكور غير المتزوجين



جدة - ابراهيم المدني
توقع مهتمون بالسوق العقاري في المملكة حدوث انخفاض في الايجار السنوي للوحدات السكنية خلال العامين المقبلين وتحديدًا بعد اكتمال مشاريع الإسكان والجاري تنفيذها في عدد من مدن ومحافظات المملكة وعزا المهتمون الانخفاض الى زيادة المعروض من الوحدات السكنية في المدن الكبرى وحصول معظم الاهالي من المستحقين للدعم السكني على وحدات سكنية لهم ولاسرهم من خلال برنامج اسكان والذي تنفذه وزارة الاسكان وتشرف عليه .

وبطبيعة الحال هو مؤثر جيد ويؤدي لمصلحة المواطن بالدرجة الاولى مشيراً الى حرص الدولة بقيادة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز يحفظه الله وسمو ولي عهده الامين وسمو ولي ولي العهد على مساعدة المواطن السعودي في كل بقعة من ارجاء الوطن وصودر عدداً من القرارات التصحيحية مثل فرض رسوم على الاراضي البيضاء ودعم مشاريع الاسكان تأكيد على رغبة الدولة وحرصها على تأمين سكن مناسب وملامئ لكل أسرة سعودية تعيش في مدينة كبيرة أو أخرى صغيرة كما سعت وزارة الاسكان للاهتمام بالمواطن السعودي في قرنيه وهجرته وتمنى الشيخ فهد السلمي ان يحصل كل مواطن سعودي على السكن المناسب له وفي المدينة التي يرغب الحياة بها.

شرق جدة معتدل
الى ذلك اشار العقاري سعود بن راجح الحبري ان سوق العقار شهد تراجعاً ملحوظاً منذ عدة اشهر وحيث انخفض الاقبال على شراء الاراضي بنسبة ٤٠٪ عن الفترة السابقة وعزا ذلك لعدة عوامل من أبرزها الاحداث التي تشهدها المنطقة العربية بشكل عام وصودر قرارات تصحيحية من الدولة وترقب المستثمرين للنتائج المتوقعة بتلك القرارات وحول القيمة الاجارية للوحدات السكنية قال العقاري سعود بن راجح تختلف من حي لآخر حسب موقعه والخدمات المتوفرة للسكان مشيراً الى ان ايجار الوحدات في شرق جدة يعتبر معتدلاً مقارنة بالاحياء الأخرى الواقعة في شمال جدة او في وسطها.

مطالبة بعودة اللجنة
من جانبه طالب الاستاذ عبدالحكيم السعدي بإعادة اللجنة العقارية في محافظة جدة حيث كان لها دور مؤثر في حل الخلافات التي تحدث بين مالك العقار والمستأجرين وكذلك المتعاقدين وازدادت خلال السنوات التي اشرفت فيها اللجنة على الشكاوي انخفضت نسبة التشاكي بين المؤجر والمستأجر وذلك لحزم اللجنة في اتخاذ القرارات المناسبة والتي كفلت حقوق المالك من الضياع ودعل السعودي الجهات ذات العلاقة لإيجاد حلول جذرية للخلافات التي تحدث بين مالك العقار والمستأجرين بما يكفل حقوق الطرفين.

توحيد عقود الايجار
وفي سياق متصل طالب المحامي المعروف الاستاذ نايف بن حمزه آل منسي الجهات ذات العلاقة بتوحيد عقود الايجار وذلك للحد من السبلات الموجودة الان حيث ان عدم توحيد عقود الايجار ادى لحدوث كثير من الخلافات بين مالك العقار والمستأجرين وازداد آل منسي كثير من الحقوق والواجبات يجهلها المستأجر ولذلك تجد ان الخلاف يصل للمحاكم والاقسام الحقوقية واستبطلد المحامي نايف آل منسي في حديثه شارحا المفهوم العام لعقد الايجار قاتلاً: الايجار هو عقد ملزم يفسر الشروط والمسؤوليات التي تنجم عن اتفاقية الايجار، كل من المالك والمؤجر. وهو ينص على قيمة الايجار الشهري، تاريخ استحقاق الدفع، وفترة الايجار إضافة الى

وشائعات حول تضارب الاسعار والتخوف من مستقبل السوق والذي بلغ ذروته قبل صدور الاوامر السامية الرامية الى تصحيح وضع السوق ومساعدة المواطن في الحصول على سكن مناسب في المدينة والمحافظة التي يعيش فيها وتوقع الاحمري ان يشهد قطاع التأجير انخفاضاً خلال العامين القادمين وستصل نسبته الى ٥٠٪ واريد الاحمري يقول الايام ستثبت صحة توقعاتي بمشيئة الله التي ابنيها على معرفة بأوضاع السوق العقاري في وطننا العزيز وفي مدينة جدة على وجه التحديد وأكد الخبير العقاري الاستاذ عبدالله الاحمري ان اكتمال مشاريع الاسكان والتي تنفذها وزارة الاسكان وكذلك مشاريع تطوير الاحياء العشوائية بالإضافة للمشاريع السكنية والتي تعزز تنفيذها قطاعات حكومية واهلية لمساعدة المواطن في الحصول على مسكن سوف تسهم في كثرة المعروض من الوحدات السكنية وبالتالي انخفاض الطلب على الوحدات المملوكة للمستثمرين مما يؤدي في نهاية الامر لانخفاض القيمة الاجارية في المدن الكبرى والتي بلغت ارقامها كبيرة مقارنة بدخل الفرد في المملكة.

الاسراع في التنفيد
من جانبه دعا الشيخ عمر بن حسن بالبيد وزارة الاسكان بالاسراع في تنفيذ مشاريع الاسكان والتي تعتبر كثيراً خلال السنوات الماضية مشيراً الى معاناة الكثير من الاهالي من الايجار والذي ارق ميزانياتهم المحدودة في ظل حرص بعض ملاك العقار على استغلال حاجة هؤلاء في السكن وازداد من المؤسف ان بعض ملاك العقار خاصة القديمة منها يرفعون ايجار على السكان وقد مضى على سنكهم في نفس الشقة سنوات طويلة ويبرر رفع السعر الى الحاويزين له وهي مبان حديثة وتتوفر بها خدمات جيدة مقارنة بالعقار القديم وطالب الشيخ بالبيد ملاك العقار الذين يرفعون ايجارات كل عام بتقوى الله وعدم زيادة الايجار ومراعاة ظروف السكان بعضهم لا يملك مبلغ الزيادة ويتحمل اعباء اضافية وكان الواجب على ملك العقار احتساب الاجر من الله الكريم وعدم المبالغة في طلب الايجار من السكان مشيراً الى عدم وجود ضوابط تردع الملاك الجشعين والمبالغين في الايجار الشهري او السنوي للوحدات السكنية بمدينة جدة وفي المدن الأخرى وابدى الشيخ عمر بالبيد تفاؤله بانخفاض الاسعار بشكل عام بعد اكتمال مشاريع الاسكان والجاري في العديد من المدن بالمملكة.

الزيادة في المعروض
وفي الاطار نفسه لفت الشيخ فهد بن سبيبان السلمي عضو الغرفة التجارية الصناعية بجدة ورجل الاعمال المعروف الى ان زيادة المعروض من الوحدات السكنية من خلال المشاريع الجاري تنفيذها والمزمع تنفيذها ايضا خلال العام القادم والذي يليه سوف تساهم في انخفاض الاسعار في سوق العقار وفي قطاع تأجير الوحدات السكنية للاهالي والمقيمين في هذه البلاد.

واضاف الشيخ فهد السلمي يقول من وجهة نظري لن يتجاوز انخفاض الاسعار عن ٣٠٪

تفاعل الجهات المعنية مع احتياجات سوق العقار مهم في الوقت الراهن

السلمي : تفاعل الجهات المعنية مع احتياجات سوق العقار مهم في الوقت الراهن

السلمي : تفاعل الجهات المعنية مع احتياجات سوق العقار مهم في الوقت الراهن



السلمي : تفاعل الجهات المعنية مع احتياجات سوق العقار مهم في الوقت الراهن

٥٠ نسبة الانخفاض
وأكد الخبير العقاري الاستاذ عبدالله الاحمري ان سوق العقار سيشهد انخفاضاً عاماً في اسعاره خلال الفترة القادمة مشيراً الى تدني نسبة الاقبال على الشراء خلال الاشهر الماضية

المحامي آل منسي : توحيد عقود الايجار خطوة لتصحيح سبلات هذا النشاط



الاحمري : ٥٠٪ توقعات بانخفاض القيمة الاجارية للوحدات السكنية بجدة



السلمي : تفاعل الجهات المعنية مع احتياجات سوق العقار مهم في الوقت الراهن

السلمي : تفاعل الجهات المعنية مع احتياجات سوق العقار مهم في الوقت الراهن



السلمي : تفاعل الجهات المعنية مع احتياجات سوق العقار مهم في الوقت الراهن

