



سكني

يوفر الطول السكنية لـ

300,000

أسرة سعودية خلال 2018

16 جهة حكومية تطلق  
"برنامج الإسكان"

برنامج الإسكان  
2020



البيوت الذكية  
لم تعد حلمًا



وزير العدل:

شراكة فاعلة مع

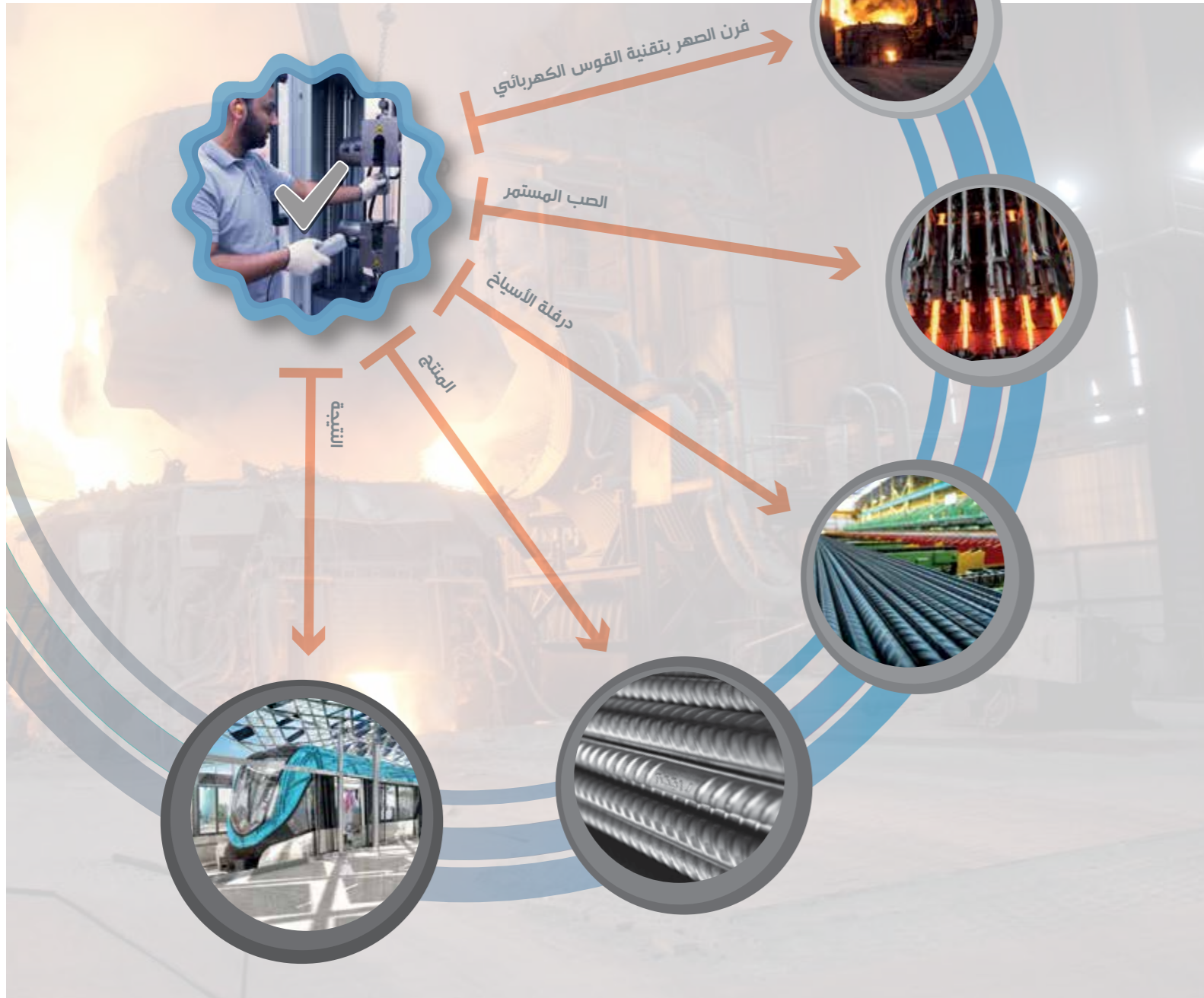
"الإسكان"

لخدمة المواطن



حوار خاص

## للجودة قصة



جودة .. ثقة .. إلتزام

920011222  
WWW-RAJHISTEEL.COM

التمويل السكني المدعوم  
بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية

برنامج تمويلي مدعوم الأرباح من صندوق التنمية العقارية مصمم لتمويل المواطنين المدرجين ضمن قوائم الدعم السكني.  
نقدم بطلبك الآن للحصول على التمويل بشروط وإجراءات ميسرة من أملاك العالمية.

- جميع الأرباح مغطاة من قبل صندوق التنمية العقارية لمن رواتبهم الشهرية أقل من 14,000 ريال سعودي\*
- تمويل يصل إلى 4 مليون ريال سعودي\*\*
- التمويل المقدم متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية
- هامش ربح تنافسي
- فترة سداد تصل إلى 30 سنة
- يمكن حساب الدعم لمن دخلهم الشهري أعلى من 14000 ريال عبر حاسبة الدعم على موقع صندوق التنمية العقارية أو عند زيارة الفرع

حسب شروط برامج الدعم السكني وصندوق التنمية العقارية  
\* الحد الأعلى للقيمة التمويل المدعوم من صندوق التنمية العقارية هو 500,000 ريال سعودي  
\*\* برنامج التمويل المدعوم متوفر فقط لمستفيدي صندوق التنمية العقارية - تطبق الشروط والأحكام  
هامش الربح السنوي يبدأ من 5.83%



**المشرف العام**

**عصام بن أحمد الغامدي**

**نائب المشرف العام**

**محمد بن صالح الغنيم**

**رئيس التحرير**

**سيف بن سالم السويلم**

**مسؤول التحرير**

**أحمد سليمان المسعود**

**التصوير**

**سعود العتيبي**

**فارس القحطاني**

**amACO**

**مجموعة أماكو الإعلامية**

هاتف: +966 11 494 0088

فاكس: +966 11 494 0033

جوال: +966 556689911

info@amaco.sa

www.amaco.sa

Ismail Alhosain



**أما قبل..**

كسبت وزارة الإسكان التحدي في العام الماضي 2017، بإطلاق حزمة من البرامج والمبادرات الهادفة إلى رفع نسبة التملك السكني، وتحقيق مزيد من الرفاه والاستقرار الاقتصادي والاجتماعي لجميع المواطنين، إضافة إلى تحقيق التوازن الأمثل بين العرض والطلب في سوق الإسكان، وتنظيم وتيسير بيئة إسكانية متوازنة ومستدامة، وفي مقدمتها برنامج (سكني)، الذي استهدف 280 ألف أسرة سعودية، بمنتجات سكنية وتمويلية، خلال عام واحد، ضمن شراكة فاعلة مع المطورين العقاريين المؤهلين، وكذلك البنوك والمؤسسات التمويلية.

وفي نهاية العام الماضي، أكدت الوزارة على قدرتها وشركائها، على إتمام المرحلة الأولى من برنامج (سكني) و وصوله إلى الرقم المستهدف 280 ألف منتج سكني وتمويلي، الذي يعتبر رقماً صعباً في عرف العاملين في القطاع العقاري / السكني، إلا أن الوزارة حققت هدفها وأكثر.

ولم تكتف وزارة الإسكان برقمها في 2017، بل أعلنت عن استمرار برنامج (سكني)، وبدء مرحلته الثانية في العام الحالي 2018، بمستهدف يعتبر الأكبر في تاريخ وزارة الإسكان، وهو 300 ألف منتج سكني وتمويلي، تشمل مناطق المملكة كافة، وتخدم مختلف فئات المجتمع. ويعتبر برنامج (سكني) من البرامج والمبادرات العديدة التي أطلقتها الوزارة مثل: إتمام، اتحاد الملاك، إيجار، وافي، الأراضي البيضاء، الإسكان التنموي، وغيرها من المبادرات، التي تسعى الوزارة، من خلالها، إلى تنظيم القطاع، بما يؤدي إلى دعم العرض وتمكين الطلب، وبالتالي رفع نسبة التملك السكني.

أسرة التحرير



8

**وزارتا الإسكان والعدل  
تطلقان (شبكة إيجار الالكترونية)**



16

**60 ألف زائر لجناح «الإسكان»  
في مهرجان «الجنادرية 32»**



46

**المسكن السعودي  
بين نمطية التفكير وجرأة التغيير**



6

**61.000 منتج خلال أول 3 دفعات  
من برنامج (سكني 2018)**



12

**«الإسكان» تقدّم 8429 وحدة سكنية  
في 8 مدن خلال شهر (مارس)**



32

**المديهم: لا إعفاءات أو استثناءات  
من رسوم برنامج الأراضي البيضاء**

## يستهدف 300 ألف أسرة 61.000 منتج في أول 3 دفعات من (سكني 2018)



صندوق التنمية العقارية، حتى نهاية عام 2018. مشيراً إلى أن هذه الدفعات تأتي امتداداً للمرحلة الأولى من برنامج (سكني)، والتي تم خلالها تخصيص أكثر من 282 ألف منتج سكني وتمويلي، خلال عام 2017. كما تم إقرار العديد من الإجراءات لتسهيل الحصول على التمويل المناسب، منها اتفاقيات البناء الذاتي التي تم اعتمادها خلال 2017.

وكانت وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، قد أطلقت ثلاث دفعات من برنامج (سكني) لعام 2018م، بإجمالي وصل إلى 61.722 منتجاً سكنياً وتمويلياً، تتوزع على جميع مناطق المملكة، وذلك ضمن مستهدفات البرنامج خلال العام الجاري، وبالغلة 300 ألف منتج. حيث

وقد اشتملت الدفعة الأولى، منتصف يناير الماضي، على 19.481 منتجاً سكنياً وتمويلياً موزعة على جميع مناطق المملكة. فيما تضمنت الدفعة الثانية، على 20.514 منتجاً.

وأوضحت الوزارة، خلال المؤتمر الصحفي، الذي عقد في الرياض، عن تفاصيل المنتجات السكنية، وتوزيعها الجغرافي، مشيرة إلى أن هذه الدفعة الأولى شملت تخصيص 6681 وحدة سكنية، من خلال برنامج البيع على الخارطة (وافي)، بالشراكة مع المطورين العقاريين، موزعة على منطقة الرياض بـ 505 وحدة سكنية، ومنطقة مكة المكرمة 4624 وحدة سكنية، والمنطقة الشرقية 1552 وحدة سكنية، كما تشمل الدفعة 8300 تمويل محكوم الأرباح، موزعة على مناطق المملكة بالشكل التالي:

الرياض بـ 2684، مكة المكرمة بـ 1123، المدينة المنورة 641، القصيم بـ 2352، مكة المكرمة بـ 1474، المدينة المنورة بـ 749، القصيم بـ 757، المنطقة الشرقية بـ 1065، عسير بـ 676، تبوك بـ 311، حائل بـ 18، الحدود الشمالية بـ 250، جازان بـ 196، نجران بـ 28، الباحة بـ 173، الجوف بـ 251 قرص عقاري، إضافة إلى توزيع الأراضي المطورة المجانية، والبالغ عددها 4920 قطعة أرض، موزعة على: الرياض 25، مكة 3519، الشرقية 1014، جازان 123، الجوف 239 أرض.

وأكد المشرف العام على صندوق التنمية العقارية، الأستاذ خالد العمودي، أنه يمكن لأي متقدم موجود ضمن قوائم الصندوق العقاري، معرفة موعد حصوله على القرض العقاري. كما أن أي مواطن في قوائم الصندوق، ولديه

كما تشمل الدفعة 8300 قرص



الجاهزية للاستفادة من قرضه، يمكنه تسريع الحصول على القرض، وإصدار الموافقة بشكل فوري، وذلك عن طريق زيارة الموقع الإلكتروني لصندوق التنمية العقارية. وبدوره أوضح، المشرف العام على برنامج التطوير العقاري في وزارة الإسكان، سراقه الخطيب أن المنتجات السكنية، التي تم الإعلان عنها، تلبي رغبات شريحة كبيرة من الأسر، من خلال إتاحة كافة الخيارات أمام المواطنين والمواطنات. مشيراً إلى أن الدفعة الثانية ركزت على المناطق الأكثر احتياجاً، وذات الكثافة العالية. حيث تم تخصيص ما يصل إلى 66% من المنتجات لمنطقتي الرياض ومكة المكرمة. مع التأكيد على توزيع المنتجات، في كل دفعة، على بقية المناطق بهدف سد الاحتياج، وتلبية الطلب.



المشرف العام على برنامج التطوير العقاري سراقه الخطيب يوقع عدة اتفاقيات مع مطورين عقاريين

## بمشاركة عدد من الجهات الحكومية وزارتنا الإسكان والعدل تطلقان (شبكة إيجار إلكترونية)



أطلقت وزارتنا الإسكان والعدل، بالتعاون مع عدد من الجهات الحكومية، (شبكة إيجار إلكترونية)، التي توفر العديد من الخدمات الإلكترونية لأطراف العملية التأجيرية، كتوثيق العقود، والسداد الإلكتروني، مع إلزام الوسطاء العقاريين كافة، في جميع مدن المملكة، بتوثيق عقد إيجار الموحد في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار، وهو العقد المعتمد بصفته سندا تنفيذياً. وأكد معالي وزير الإسكان، الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقييل، في كلمة له خلال المؤتمر الصحفي، الذي عقد بهذه المناسبة، في

مدينة الرياض، أن هذه الشبكة إحدى المبادرات التي أطلقتها وزارة الإسكان، بهدف تنظيم القطاع العقاري، ومنها قطاع الإيجار. مؤكداً أن الوزارة وضعت خلال الأعوام الماضية، العديد من الخطط لتنظيم القطاع بشكل كامل. وبين معاليه أن إطلاق شبكة إيجار يأتي كأحد ثمار خطط الوزارة الهادفة إلى تقديم منظومة خدمات تنظم وتيسر العملية الإيجارية، لكل من المستأجر والمؤجر والوسيط العقاري، ما يقلل النزاعات ويسهم في حلها بشكل سريع، عبر توحيد العقد وتفعيله

كسند تنفيذي، وإطلاق شبكة إيجار الإلكترونية لتوثيق وتسجيل العقود والصكوك والوحدات العقارية، وأتمتة عملية السداد وغيرها من خدمات، تساعد إجمالاً على إحداث التوازن بين العرض والطلب، الذي ينعكس على تحقيق أسعار عادلة في القطاع.

وأضاف: « يمكن لمختلف أطراف العملية الإيجارية، في مدن المملكة، الاستفادة من الخدمات الإلكترونية التي تقدمها (شبكة إيجار إلكترونية)، كخدمة توثيق عقد إيجار الموحد على الشبكة، عبر زيارة أقرب وسيط عقاري معتمد.

وفعالة في الحفاظ على حقوق ومصالح كل أطراف التعاقدات الإيجارية، في ظل ما يوفره من توازن وثقة، في قطاع الإيجار السكني، عن طريق مراعاة حقوق جميع الأطراف في العملية التعاقدية وبشكل إلكتروني بالكامل. بدوره أشار الرئيس التنفيذي للشركة الوطنية للإسكان، المهندس محمد بن صالح البطي، إلى أن هناك عدد من الخدمات، التي تقدمها شبكة إيجار، بدءاً من إطلاق عقد إيجار الموحد، وتأسيس الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار، وصولاً إلى تفعيل السند التنفيذي بالتعاون مع وزارة العدل. كما تم عن طريق (شبكة إيجار الإلكترونية)، توقيع اتفاقية الربط مع وزارة الداخلية، للاستفادة من برنامج (أبشر)، ومع مؤسسة البريد السعودي، لاستخدام العنوان الوطني. إضافة إلى تأسيس خدمات العملاء والهاتف الموحد، وإطلاق تطبيق (وسطاء عقاريون)، للبحث عن الوسطاء العقاريين المعتمدين لدى البرنامج.

العملية التأجيرية، وذلك من خلال توثيق عقد الإيجار عبر شبكة إلكترونية. مشيراً إلى أن وزارة العدل شاركت، تنفيذاً للمهمة المسندة لها، في تنظيم شبكة إيجار مع وزارة الإسكان، بوضع صيغة عقد موحد وبيانات جوهرية أساسية، يحفظ به حقوق الأطراف كافة. وهو الأمر الذي سينعكس إيجاباً على تحسين قطاع الإسكان، ورفع إسهام القطاع التأجير في الناتج المحلي. بدوره نوه معالي وزير الاتصالات وتقنية المعلومات، المهندس عبدالله بن عامر السواحة، بالشراكة مع مختلف الجهات الحكومية في إطلاق شبكة إيجار، والتأكيد على دور الوزارة للمضي قدماً في مسيرة التحول الرقمي في المملكة. وبين معاليه أن ما أنجزته وزارة الإسكان، بإطلاق هذا البرنامج الرقمي، يخدم شرائح كثيرة وقطاعات مختلفة، من المستفيدين من الأفراد وقطاع الأعمال، خاصة وأن هذا البرنامج يعد أداة مهمة

كما يمكن البحث عن الوسطاء العقاريين المعتمدين عبر تطبيق (وسطاء عقاريين)، أو موقع إيجار الإلكتروني». من جهته، أوضح معالي وزير العدل، الدكتور وليد بن محمد الصمعاني، في كلمة مماثلة. أن عقد إيجار الموحد ستعكس إيجاباً على القطاع العدلي، كونه سيدد بشكل كبير من تدفق القضايا المتعلقة بهذا القطاع على المحاكم. حيث أن هذا العقد سندا تنفيذياً، يمنح صاحب الحق التقدم لمحكمة التنفيذ مباشرة، في إجراءات الكترونية واضحة منذ بداية رفع الطلب، وحتى إعادة الحق. وعليه تنتفي الحاجة إلى رفع دعوى ونظرها موضوعاً لدى المحكمة المختصة، وهو ما سيوفر الجهود، ويكفل سرعة إعادة الحقوق لأصحابها. مؤكداً أن وزارة العدل، ممثلة بقضاء التنفيذ، أنهت استعداداتها لاستقبال هذه الطلبات. وأكد معاليه أن عقد إيجار الموحد يهدف إلى ضبط وتنظيم العلاقة وحدود المسؤولية بين أطراف



## حلول متكاملة عبر 4 محاور 16 جهة حكومية تطلق "برنامج الإسكان"

### برنامج الإسكان 2020



والعمل على التنظيمات والتشريعات المتعلقة بالقطاع الإسكاني. ورفع مستوى الخدمة وتيسير رحلة تملك المواطن وتذليل جميع العقبات التي تواجهه. كما أن البرنامج سيعمل على تمكين المواطنين من الحصول على المسكن الأول، ورفع متانة القطاع بما فيه التنظيمات والمعلومات، للإسهام في زيادة جاذبيته للمستثمرين، ورفع مستوى الثقة في القطاع الخاص، في تمويل القطاع السكني، بتكلفة معقولة للمواطنين، وزيادة عدد المطورين في القطاع، ما يزيد من خيارات الوحدات المتوفرة ورفع جودتها. إلى جانب مشاركة فاعلة للقطاع غير الربحي، من أفراد ومؤسسات، تسهم في تمويل مشاريع الفئات الأكثر حاجة.

بالدقة في الإنجاز، وتعتمد على تذليل كل العقبات التي تحول دون تنفيذ مبادراتها، المتعلقة بتمكين المواطنين من تملك المسكن. وتسعى الجهات الحكومية، الواقعة تحت مظلة البرنامج، للتكامل فيما بينها. بهدف تنسيق الجهود، وتوفير العديد من الحلول السكنية المناسبة، بتضافر جهود الأجهزة ذات العلاقة، عبر رؤى متكاملة يقدمها البرنامج لتلبية احتياج كل فئات المجتمع، يتم من خلالها دعم الأسر السعودية. وتشمل أهداف البرنامج تحسين القطاع، من خلال أربعة محاور رئيسية، تتمثل في: توفير وحدات سكنية ملائمة، بخيارات متنوعة وأسعار تناسب مختلف فئات الأسر السعودية. وتمكين أي مواطن لديه دخل من الحصول على التمويل بطريقة ميسرة وبأقل تكلفة ممكنة.

أطلقت 16 جهة حكومية، بين وزارات وهيئات ومؤسسات، في مدينة الرياض، برنامج الإسكان، وذلك ضمن برامج تحقيق رؤية المملكة 2030، والذي يهدف إلى توفير حلول سكنية للأسر السعودية، مستهدفاً رفع نسبة التملك إلى 60% بحلول عام 2020، والوصول إلى 70% بحلول عام 2030م. وسيتم من خلال البرنامج تنفيذ العديد من المبادرات، التي تقدم حلولاً سكنية متكاملة للمواطنين، للحصول على الخيار السكني المناسب لهم. والبرنامج يترجم توجيهات الحكومة الرشيدة، بتوفير السكن اللائق، وأسباب الحياة الكريمة للمواطنين. ويعد البرنامج مظلة للإشراف على الجهات المشاركة فيه، ويضمن التنسيق، بشكل مستمر، فيما بينها للعمل بخطوات متسارعة، لإيجاد الحلول المناسبة والآلية، التي تتسم

## في مشروع المدينة المنورة وزير الإسكان: إجراءات حجز 4300 وحدة سكنية الشهر المقبل

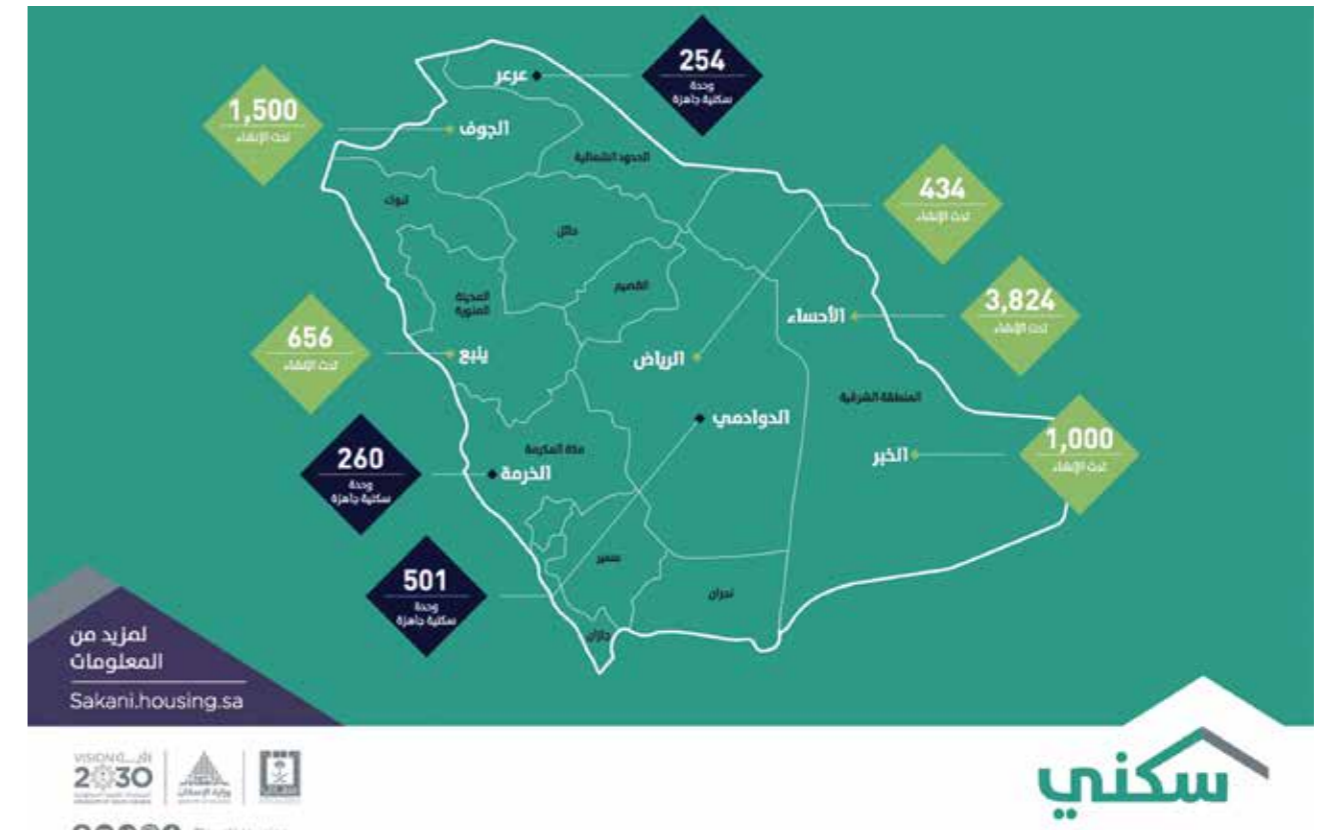


6 مشاريع أخرى، في محافظات العلا، وخيبر، والحناكية، وينبع النخل، وينبع البحر، وجر، سيتم من خلالها توفير 3177 وحدة سكنية. كما تفقد معاليه أراضي الوزارة المطورة، التي سيتم تقديمها للمستفيدين بشكل مجاني. حيث يجري العمل حالياً على استكمال مشاريع البنية التحتية في تلك المواقع، بمساحة إجمالية تتجاوز الـ 10 ملايين متر مربع، بهدف بدء إجراءات تسليم 10873 أرض مطورة مجانية، موزعة على مشروع طريق الملك عبدالعزيز بعدد 3594 أرض، وطريق حائل 2526 أرض، ومشروع المدينة المنورة 1- (العاقول) بإجمالي 1453 أرض مطورة، و1906 أرض مطورة في مشروع ضاحية أبيار الماشي، إضافة إلى 964 أرض مجانية في محافظة ينبع، 430 في المهدي. وأوضح معالي وزير الإسكان أنه تم، خلال المرحلة الأولى من برنامج (سكني) لعام 2017، تخصيص نحو 20590 منتجاً سكنياً وتمويلياً في منطقة المدينة المنورة، بمختلف

محافظةها ومراكزها. فيما يستهدف البرنامج في مرحلته الثانية، خلال عام 2018، تخصيص 21792 منتجاً سكنياً وتمويلياً، بما يلبي احتياج ما يصل إلى 58% من المواطنين المستحقين للدعم السكني في المنطقة. يذكر أن منطقة المدينة المنورة تضم مشروعين للفلل الجاهزة، أحدهما في محافظة خيبر بإجمالي 149 وحدة سكنية، من نوع فيلا، تم تسليمها مسبقاً للمستحقين. كما يجري العمل على إنجاز مشروع إسكان العلا والذي يوفر 201 فيلا. وتتميز المشاريع التي تنفذها الوزارة بتكامل البنية التحتية من شبكات مياه وكهرباء واتصالات وإنارة وأرصفتها وغيرها، ومواقع مخصصة للمرافق الخدمية العامة، إضافة إلى المسطحات الخضراء والحدائق. كما تمتاز جميع الوحدات السكنية بأسعارها المناسبة، التي تأتي ضمن المعدل السعري المحدد لدى الوزارة، والذي يتراوح بين 250 ألف وحتى 700 ألف ريال.

ثمن معالي وزير الإسكان، ماجد بن عبدالله الحقي، دعم أمير منطقة المدينة المنورة، صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، وما يقدمه من اهتمام بمشاريع وزارة الإسكان في المنطقة، وتسهيل كافة الإجراءات، لتمكين المواطنين من امتلاك السكن المناسب. منوهاً، خلال لقاء سمو أمير المنطقة، بحرص سموه ودعمه الكبير لإنجاح خطط ومشاريع الوزارة، وحرصه على الوقوف شخصياً على المشروعات وكل ما يخدم المواطنين. وقام معاليه، خلال زيارته للمدينة المنورة، بجولة تفقدية على عدد من مشاريع الوزارة، التقى خلالها بالجهات المشرفة على تنفيذ تلك المشاريع والعاملين فيها. كما تفقد مشروع المدينة المنورة، الذي تم تخصيصه مسبقاً، والذي يتيح توفير نحو 4300 وحدة سكنية، حيث تتكامل في المشروع كافة أعمال البنية التحتية، فيما يبدأ حجز الوحدات - تحت الإنشاء - ابتداءً من شهر أبريل المقبل. مؤكداً أن هناك

## ضمن معارض برنامج سكني لشهر (مارس) «الإسكان» تقدم 8429 وحدة سكنية في 8 مدن



أعلنت وزارة الإسكان، ممثلة في برنامج (سكني)، عن بدء إجراءات الحجز والمعaine، أمام المواطنين المستفيدين من الدعم السكني، في 8 مشاريع جديدة، تتوزع في 6 مناطق، منها 5 معارض للوحدات السكنية تحت الإنشاء (البيع على الخارطة)، و3 مشاريع للوحدات السكنية الجاهزة من نوع (فيلا). وأوضحت الوزارة في بيان صحفي، أنه ضمن مستهدف برنامج (سكني) لتخصيص 300 ألف منتج سكني وتمويلي، سيتم ضخ المزيد من الوحدات السكنية أمام المواطنين، لتحقيق رغباتهم، وإتاحة الخيارات السكنية المناسبة لهم. مشيرة إلى أن مشاريع الوحدات السكنية تحت الإنشاء (البيع على الخارطة)، التي تم الإعلان عنها، تضم 3824 وحدة من نوع (شقة) في الهفوف، إضافة إلى 1000 (فيلا) في محافظة الخبر، و1500 (فيلا) في مدينة الجوف، و656 شقة سكنية بمحافظة ينبع في منطقة المدينة

يضم مشروع الدوامي بمنطقة الرياض 501 (فيلا)، إضافة إلى 254 (فيلا) في مدينة عرعر، و260 (فيلا) في محافظة الخزعة بمنطقة مكة المكرمة. وكانت الوزارة قد أعلنت، في وقت سابق، عن بدء إجراءات الحجز في 4 مشاريع سكنية جديدة، عبر برنامج البيع على الخارطة، بالشراكة مع القطاع الخاص، سيتم من خلالها توفير 3636 وحدة سكنية متنوعة للمواطنين المسجلين، ضمن قوائم الانتظار، في ثلاث مدن هي: الدمام، والإحساء، وجيزان. داعية المستفيدين إلى زيارة المعارض، والاطلاع على النماذج السكنية المتاحة، لاستكمال حجوزاتهم النهائية. وأشارت الوزارة إلى أن المشاريع الأربعة التي تم الإعلان عنها، تضم 2667 وحدة (تاون هاوس) في مدينة الدمام، إضافة إلى 777 شقة سكنية في منطقة جازان، و

192 (فيلا) في محافظة الأحساء. وبيّنت أن هذه المشاريع، ستكون مكتملة البنية التحتية، من شبكات الطرق، الإنارة، الكهرباء، المياه، الاتصالات، الصرف الصحي. بالإضافة إلى الخدمات الصحية والتعليمية، والمساحات الخضراء، والحدائق، والمساجد، والمدارس، والملاعب، ومنصات الترفيه العائلية، وجميع الخدمات العصرية والحياتية. مشددة على التزام المطورين بأحدث مواصفات الجودة العالمية، في البناء، وأحدث مواصفات عمليات الإنشاء، إضافة إلى مجموعة من الضمانات التي ستقدم للمالك (المستفيد). كما روعي في التصميم الهندسية، العوامل والأبعاد الاجتماعية، التي تركز على خصوصية كل وحدة سكنية. يذكر أن وزارة الإسكان أعلنت، بنهاية العام الفائت، عن إطلاق المرحلة الثانية من برنامج (سكني) (2018)، والتي تشمل تخصيص

300 ألف منتج سكني وتمويلي، منها 125 ألف وحدة سكنية، بالشراكة مع القطاع الخاص، و75 ألف أرض سكنية مطورة. تقدم من دون مقابل، إضافة إلى 100 ألف تمويل مدعوم، بالشراكة بين صندوق التنمية العقارية والبنوك والمؤسسات التمويلية. وخصت خلال الدفعة الثانية من البرنامج، منتصف فبراير الماضي، أكثر من 20 ألف منتج سكني وتمويلي. كما أن الوزارة وخلال المرحلة الأولى من برنامج (سكني) 2018، أعلنت عن اكتمال حجوزات العديد من المعارض، في مختلف مدن المملكة، كمشروع شمال الرياض، وبوابة التحلية بمحافظة جدة، والدمام، وخميس مشيط، وأبها، ومشروعين في محافظة رابغ، ومشروعين آخرين في مدينة الأحساء، بالإضافة إلى مشاريع الفلل الجاهزة في بيش، والخبر، والمبرز ورماح، وصامطة القفل



## برئاسة وزير الإسكان الهيئة العامة للعقار تعتمد استراتيجية عملها



# الهيئة العامة للعقار



### الإقرار

اعتمد مجلس الوزراء في جلسته يوم الاثنين 23 يناير 2017، برئاسة خادم الحرمين الشريفين، الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود - حفظه الله - قراراً بإنشاء الهيئة العامة للعقار.

### الارتباط برؤية 2030

إيجاد بيئة جاذبة للمستثمرين، المحليين والدوليين، على حد سواء، وتعزيز ثقتهم باقتصاد المملكة.

### الهدف

تنظيم النشاط العقاري غير الحكومي والإشراف عليه وتطويره لرفع كفاءته وتشجيع الاستثمار فيه بما يتفق مع أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

### المصاحيات

- التنظيم والإشراف
- التوعية والتدريب
- مراقبة السوق العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي
- التكامل مع الجهات المعنية
- تشجيع الاستثمار والتطوير العقاري.

### نطاق عمل الهيئة

- القطاع الصناعي
- القطاع التجاري
- القطاع السكني
- القطاع الزراعي

### مؤشر الأداء

- رفع نسبة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي من 5% إلى 10%.
- رفع نسبة النمو للقطاع العقاري من 4% إلى 7%.
- رفع عدد الأنظمة التي تم تحسينها.
- خفض نسبة القضايا العقارية.
- خفض مدة إصدار التراخيص.

والفروع، صاحب السمو الملكي الأمير سعود بن طلال بن بدر، ومعالي محافظ الهيئة العامة للعقار عصام بن حمد المبارك، ووكيل وزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية لشؤون الكهرباء الدكتور صالح بن حسين العواجي، ووكيل وزارة المالية للإيرادات المهندس طارق بن عبدالله الشهب، ووكيل وزارة الشؤون البلدية والقروية لتخطيط المدن الدكتور زهير بن حسن زاهد، ووكيل وزارة الاقتصاد والتخطيط للشؤون الاقتصادية عبدالعزيز بن متعب الرشيد، والقاضي ومستشار معالي وزير العدل الشيخ عبدالعزيز بن محمد الزامل.

يشار إلى أن الهيئة العام للعقار تأسست بموجب قرار مجلس الوزراء في 25/ 4/ 1438هـ، بهدف تنظيم النشاط العقاري غير الحكومي والإشراف عليه وتطويره لرفع كفاءته وتشجيع الاستثمار فيه بما يتفق مع أهداف التنمية الاقتصادية.

إستراتيجية الهيئة وخطة عملها، الذي أوضح فيه أن الإستراتيجية اعتمدت على قاعدتين رئيسيتين هما: التسجيل العيني للعقار، والتخطيط والموافقات. وخمسة محاور هي: توفير شفافية السوق، بناء القدرات، تحفيز الاستثمار، رعاية الجهات المعنية، والتدقيق والتنفيذ. واستمع المجلس إلى شرح تفصيلي، عن خطة عمل الهيئة الحالية، في وضع آليات للإشراف على تنظيم التسجيل العيني للعقار، والخطة التنفيذية له، بالتنسيق مع الجهات المعنية بالنظام. إضافة إلى العمل الحالي، الذي بدأت فيه الهيئة، لتطوير المؤشرات العقارية، بالتعاون مع فريق من البنك الدولي، لتعزيز الشفافية وتوفير البيانات والمعلومات والمؤشرات لهذا القطاع.

حضر الاجتماع مستشار معالي وزير الإسكان، والمشراف العام على وكالة وزارة الإسكان للعم السكني

اعتمد مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، الهيكل التنظيمي، واللوائح الخاصة بتنظيم عمل المجلس، والمراقبة الداخلية، ولائحة الخبراء المستشارين، والصلاحيات، وذلك في اجتماعه الأول برئاسة وزير الإسكان، ماجد الحويل، الذي رحب، في بداية الاجتماع، بأعضاء المجلس، وهنأهم بإنشاء الهيئة العامة للعقار، التي سيكون لها دور في تنظيم قطاع العقار بالمملكة، بما يخدم المواطنين والمطورين والجهات ذات العلاقة بالقطاع. وقال: «إن إنشاء الهيئة ضمن الأهداف الإستراتيجية لرؤية المملكة 2030، لتحسين أداء القطاع العقاري وتطويره، ورفع مساهمته في الناتج المحلي، ومستوى الشفافية فيه، وزيادة الوعي لدى المتعاملين في القطاع العقاري وتحفيز الاستثمار فيه».

وأطلع المجلس على العرض، الذي قدمه معالي محافظ الهيئة العامة للعقار، عصام بن حمد المبارك، عن



## نماذج المشاريع السكنية تلقى الاهتمام 60 ألف زائر لجناح «الإسكان» في مهرجان «الجنادرية 32»

المشاريع التي أطلقتها ضمن برنامج (سكني)، حيث تم الإعلان ضمن مرحلته الأولى 2017 عن تخصيص 282 ألف منتج سكني وتمويلي، تتوزع في مناطق المملكة كافة، إضافة إلى الإعلان عن تخصيص 300 ألف منتج، في العام الجاري، وذلك خلال المرحلة الثانية من البرنامج. كما يبرز الجناح رؤية الوزارة واستراتيجياتها، و يعرض نماذج من المشاريع الإسكانية، التي تشمل جميع مناطق المملكة، بمختلف مدنها ومحافظاتها ومراكزها، سواء التي تأخذ شكل الوحدات السكنية الجاهزة، أو تحت الإنشاء (البيع على الخارطة)، من فلل وتاون هاوس وشقق، ويقدم تفاصيل عن مشاريع الأراضي المطورة التي يتم تقديمها بشكل مجاني، إضافة إلى معلومات عن الفروض المدعومة التي تقدم عن طريق صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع البنوك.



إلى 700 ألف ريال». وأشار إلى أن جناح الوزارة ضم نحو 12 ركناً للمبادرات والبرامج، إضافة إلى ركن خاص بصندوق التنمية العقارية، وتم خلالها تعريف الزوار بكافة الخدمات التي يتم تقديمها عن طريق البرامج، والتي تهدف إلى تنظيم وتيسير بيئة سكنية متوازنة ومستدامة، لتحقيق أحد أهداف رؤية المملكة 2030، وبرنامج التحول الوطني 2020، برفع نسبة التملك السكني، مؤكداً أن الوزارة حرصت، من خلال المشاركة في المهرجان، إلى التواصل مع كافة المواطنين والمواطنات، وخاصة المستفيدين من برامج الوزارة، وتعريفهم بآلية الاستحقاق، ونوع المنتجات التي تقدمها، والإجابة على كافة استفساراتهم المتعلقة بمشاريعها ومبادراتها. يذكر أن جناح وزارة الإسكان، في المهرجان، يبرز عدداً من مشروعات الوزارة وخططها وبرامجها المتنوعة، كما يتيح الاطلاع على أبرز المشاريع التي تشرف عليها الوزارة، وأركاناً تضم المبادرات التي أطلقتها، إلى جانب الركن الخاص بصندوق التنمية العقارية. وتقدم وزارة الإسكان، من خلال جناحها، معلومات تفصيلية عن



استحوذت نماذج المشاريع السكنية، التي عرضتها وزارة الإسكان، في جناحها، خلال مشاركتها، في المهرجان الوطني للتراث والثقافة «الجنادرية 32»، على اهتمام الزوار، حيث تم عرض العديد من النماذج السكنية، التي كشفت عنها الوزارة، ضمن برنامج (سكني)، لمشاريع الشراكة مع القطاع الخاص، التي تتوزع في مختلف مناطق المملكة، وهو ما لاقى اهتماماً واستحساناً من زوار الجناح، إذ اختتمت الوزارة مشاركتها، في المهرجان، بتجاوز عدد الزوار الـ 60 ألف زائر ووزارة على مدى الأسابيع الثلاثة. وأوضح المتحدث الرسمي لوزارة الإسكان، سيف بن سالم السويلم، أنه تم تعريف زوار جناح الوزارة من المواطنين والمواطنات، بآخر مستجدات المشاريع، والخطط، التي يتم العمل عليها، قائلاً: «إن النماذج السكنية لبرنامج (سكني)، التي يتم عرضها في الجناح، حظيت بالنصيب الأكبر من اهتمام الزوار، خاصة من حيث تعدد الخيارات التي تقدم للمستفيدين، والمساحات المتنوعة للوحدات السكنية (الفلل والتاون هاوس والشقق)، إضافة إلى أسعارها المناسبة إذ تتراوح بين 250





البيع على الخارطة  
OFF-PLAN SALES

## يطلق خدمة إصدار رخص التسويق والعرض إلكترونياً

أطلق برنامج البيع والتأجير على الخارطة (وافي)، خدمة إصدار رخص التسويق والعرض، لمشروع البيع على الخارطة، داخل المملكة وخارجها إلكترونياً، حيث تمكن الخدمة المطورين والمسوقين العقاريين من طلب الرخص، عبر منصة موحدة، دون الحاجة لمراجعة فروع وزارة الإسكان. وتهدف منصة (وافي) إلى تسهيل وتقليص وقت المستفيدين، وتمكين المطورين العقاريين أو المسوقين من رفع الوثائق اللازمة، وسداد الرسوم، عن طريق نظام (سداد). حيث يتم مراجعة الطلب كاملاً من قبل البرنامج، وبعد ذلك يمكن للمستفيد طباعة الترخيص، بعد الموافقة عليه، واستخدامه بشكل مباشر. وأوضح الأمين العام للجنة البيع والتأجير على الخارطة، محمد بن سعود الغزواني، أن الخدمة ستسهل على المطورين العقاريين الحصول على كل أنواع رخص التسويق والعرض، في المملكة، لمشروع البيع على الخارطة المحلية والخارجية، وستتيح الرخص للمستفيدين، إمكانية تسويق وعرض مشاريعهم العقارية في المملكة بشكل نظامي. مبيناً أنها تحقق أيضاً أهداف الوزارة وإستراتيجيتها التي تتماشى مع برنامج التحول الوطني 2020، ورؤية

المملكة العربية السعودية 2030، في دعم العرض وتمكين الطلب، ورفع نسبة تملك السكن وتسهيل الحصول عليه بخيارات متنوعة وجودة عالية وسعر مناسب. ولفت الغزواني إلى أن التراخيص الصادرة، من المنصة الإلكترونية، ستساهم في حماية حقوق المتعاملين مع البرنامج، من خلال توضيح تفاصيل المشروع والتحقق الإلكتروني للوكوك، من قبل المطور العقاري عند التقدم للحصول على الترخيص. داعياً إلى زيارة المنصة الإلكترونية للبرنامج عبر الرابط <https://wafi.housing.sa> لاستصدار الترخيص المطلوب. الجدير بالذكر أن إتاحة رخصتي التسويق والعرض، بشكل إلكتروني، تأتي امتداداً لخدمة تراخيص البيع على الخارطة، التي أطلقها البرنامج في شهر مايو الماضي. وفي سياق متصل، وافقت لجنة البيع والتأجير على الخارطة (وافي) على إصدار وتجديد ثلاث رخص لتسويق عقارات خارجية على الخارطة، في مدينة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة، لصالح شركة (داماك العقارية المحدودة) في مشروع (ايكون سيتي) و (بارماونت هوتيل اند ريزيدنسز).

بمختلف أنواعها (سكنية، تجارية، استثمارية، مكتبية، خدمية، صناعية، سياحية)، ورخصة تسويق العقارات الخارجية على الخارطة، ورخصة بيع الأراضي الخام على الخارطة، ورخصة تسويق العقارات الداخلية على الخارطة، وكذلك رخصة عرض الوحدات العقارية على الخارطة في المعارض الخارجية.

### ويقر القواعد المنظمة لعمل بيع وتأجير الوحدات العقارية

أعلن برنامج البيع والتأجير على الخارطة (وافي)، عن الانتهاء من اعتماد وإقرار قواعد عمل بيع وتأجير الوحدات العقارية على الخارطة وتنفيذها، بدءاً من العام 2018، والتي تشمل قواعد الترخيص للمشروعات على الخارطة بمختلف أنواعها وحقوق المستفيدين والتزامات المطورين العقاريين، إضافة إلى سجل المشاريع وقواعد عمل تنظيم حساب الضمان وشركات المعايينة.

وقد أوضح الغزواني أن الهدف من هذه القواعد، تنظيم أعمال الترخيص في مشاريع بيع وتأجير أي وحدات عقارية على الخارطة، بما لا يخل بالضوابط الصادرة من مجلس الوزراء، لتنظيم هذا القطاع. مبيناً أن نشاط (وافي) يشمل أي وحدات عقارية تعرض أو تسوق أو تباع، قبل اكتمال إنشائها، مهما كان غرضها وأسلوب تطويرها.

ولفت إلى أن القواعد المنظمة لعمل (وافي)، توفر عدداً من الضمانات للمواطن، منها (حساب الضمان)، الذي تنص قواعد العمل فيه، على إيداع الدفعات النقدية المقدمة من المشتري والمتعاملين، وفقاً لقواعد فتح الحسابات المالية في البنوك. وذلك بإنشاء حساب مستقل، باسم كل مشروع مرخص،

لا يجوز التسويق أو الإعلان أو العرض، في أي من المعارض، داخل المملكة أو خارجها، لمشاريع في المملكة أو خارجها، إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم من اللجنة.

من قبل (وافي)، بما يضمن صرف الأموال على أعمال المشروع نفسه، تجنباً لاحتمالية تعثره. إذ إن هذه القواعد ستسهم في تنظيم السوق العقارية، وتحفيز المستفيدين وزيادة المعروض، من الوحدات السكنية، ذات الجودة العالية والسعر المناسب. ويحقق استراتيجيات وزارة الإسكان ورؤية المملكة العربية السعودية 2030. وحول الرقابة والضبط، أفاد الغزواني أنه لا يجوز التسويق أو الإعلان أو العرض، في أي من المعارض، داخل المملكة أو خارجها، لمشروعات في المملكة أو خارجها، إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم من اللجنة. مؤكداً أن موظفي

الضبط، في الوزارة، سيتولون إثبات ما يقع من مخالفات لأحكام الضوابط والقواعد، سواء أكان ذلك نتيجة بلاغ أو شكوى أو جولة تفنيشية. مؤكداً أن القواعد تم طرحها، قبل إقرارها، على الرأي العام وإجراء ورش عمل تشاورية حولها، مع نحو 500 مختص في مجال العقار، من مختلف مناطق المملكة.

يذكر أن لجنة البيع والتأجير على الخارطة مكونة من وزارات الإسكان والتجارة والاستثمار والعدل والشؤون البلدية والقروية، إضافة إلى مؤسسة النقد العربي السعودي والهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية وممثلين من القطاع الخاص.





# يطلق تطبيق (وسطاء عقاريون) وخدمة البلاغات

أطلقت وزارة الإسكان، ممثلة بمبادرة (إيجار)، تطبيقاً إلكترونياً جديداً، باسم (وسطاء عقاريون)، يهدف إلى تسهيل عملية البحث، عن المنشآت العقارية المسجلة، لدى إيجار. حيث يمكن، من خلاله، الاطلاع على مستجدات قطاع الإيجار العقاري. كما يضم الأنظمة والقوانين المتعلقة بهذا القطاع. وأوضح، المشرف العام على تنظيم قطاع الإيجار العقاري، المهندس محمد البطي، أن التطبيق الإلكتروني يتيح للمستفيد التعرف على منشآت الوساطة العقارية، القريبة منه، والتعامل مع الوسطاء العقاريين المعتمدين، لدى (إيجار). إضافة إلى الحصول على بيانات التواصل، مع منشآت الوساطة العقارية، ومعرفة اللوائح والقوانين الخاصة بقطاع الإيجار العقاري. وأشار إلى أن التطبيق الإلكتروني يهدف إلى التعريف بالأنظمة واللوائح المتعلقة بالعملية الإيجارية، وحقوق وواجبات كافة أطراف تلك العملية، سواء المؤجر أو المستأجر، أو الوسيط العقاري. مبيّناً أن التطبيق يسعى إلى الوصول لكافة المستفيدين، من منشآت الوساطة العقارية. وفي سياق متصل قام فريق إيجار الميداني بزيارات، لمنشآت الوساطة العقارية، في مدينة الرياض، كمرحلة أولى، بهدف تعريفهم ومساعدتهم وتدريبهم، للتعامل مع شبكة إيجار. وأكد البطي على أن الزيارات الميدانية، التي تقوم بها فرق إيجار، تهدف إلى تعريف منشآت الوساطة العقارية بشبكة إيجار، ومساعدتهم على الانضمام إلى الشبكة، واعتماد منشآتهم العقارية. كما يتم خلال هذه الزيارات تعريف العاملين، في منشآت الوساطة العقارية، بالإجراءات اللازمة لعمل إيجار، وتدريبهم على إضافة

## البلاغ عن مخالفات المكاتب العقارية

هذا وقد أطلق برنامج (إيجار)، خدمة البلاغات على مكاتب العقارية، من منشآت الوساطة العقارية، عبر التطبيق (وسطاء عقاريون)، إذ يتيح التطبيق للمواطنين والمقيمين من مستأجرين أو ملاك بتقديم البلاغات وإرسالها إلى فريق الرقابة والإشراف، في برنامج (إيجار). ويستقبل فريق الرقابة والإشراف، في البرنامج، كافة البلاغات الواردة، للتحقق من صحتها، ثم الزيارة الميدانية، لموقع الوسيط العقاري، واتخاذ ما يلزم من إجراءات، للتواصل مع الأطراف المعنية بالبلاغ، وذلك لاستكمال كافة الإجراءات النظامية، عن طريق مأموري الضبط القضائي والمخولين، بالتفتيش والمتابعة،

وذلك لضمان خلو منشآت الوساطة العقارية، من المخالفات، والتحقق من كونها تعمل وفق الأهداف المخطط لها، بما يسهم في تطويرها والارتقاء بها. ويتيح تطبيق (وسطاء عقاريون)، الذي يمكن تحميله على أجهزة الهواتف الذكية، البحث عن عناوين الوسطاء العقاريين المعتمدين للتأجير، عبر عقد الإيجار الإلكتروني الموحد، إلى جانب تقديم البلاغات، مع إضافة كافة البيانات اللازمة، واستعراض أهم المخالفات الشائعة، مثل ممارسة النشاط العقاري من قبل شخص غير سعودي، تجاوز عمولة البو أو المبلغ المحددة نظاماً من قيمة العقد، عدم عمولة على الجديد، مزاوله نشاط العقار مع نشاط تجاري آخر في نفس الموقع، عدم حيازة نسط من وثائق الملكية، عدم تسجيل الموط في شبكة إيجار، في نفس الموقع، أو عدم تسجيل

العقود في شبكة إيجار، أو تقديم بلاغات أخرى. مع إمكانية اختيار الموقع ورفع المرفقات مثل الصور التي يمكن أن تشمل صورة العقد أو لوحة مكتب الوسيط العقاري. الجدير بالذكر، أن برنامج إيجار أطلقته وزارة الإسكان، لتنظيم واستدامة قطاع الإيجار العقاري، وتنظيم العلاقة التعاقدية بين أطراف العملية الإيجارية الثلاثة، لكل من المستأجر والمؤجر والوسيط العقاري. وتتولى منشآت الوساطة العقارية مهام عدة، منها العمل على تسجيل عقد (إيجار) الموحد، في الشبكة الإلكترونية. فيما يهدف تطبيق (وسطاء عقاريون)، لتقديم العديد من المزايا لهذه الأطراف، والإسهام في تحقيق نمو منظم ومستدام، لقطاع الإيجار العقاري، في المملكة.

## نجاح محفّز

محمد بن صالح الغنيم

مدير عام إدارة العلاقات العامة والإعلام  
في وزارة الإسكان



بفضل من الله وتوفيقه، نجحت وزارة الإسكان ممثلة في برنامج (سكني)، الذي أطلق مطلع عام 2017م، في تحقيق هدفها. وذلك بعد بلوغها الرقم المستهدف لأعداد المستفيدين، بل تعدت إلى أبعد من ذلك، بعد أن تجاوزت أعداد الأسر المستفيدة، ولله الحمد، في المرحلة الأولى من سكني، 282 ألف أسرة.

هذا النجاح الذي جاء، بفضل الله، وبمساهمة و تكاتف من الجميع، كان خير محفز للوزارة، لزيادة أعداد الأسر المستفيدة، في المرحلة الثانية، من برنامج (سكني). وهو بالفعل ما أعلنت عنه الوزارة، في مستهدف عام 2018م. إذ رُفِع عدد المستفيدين إلى 300 ألف مستفيد، وهو الرقم الذي بدأنا في سباق، مع الزمن، لتحقيقه.

إن ما يوليه خادم الحرمين الشريفين، الملك سلمان بن عبد العزيز، و سمو ولي عهده الأمين، الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز، حفظهما الله، من اهتمام بالغ للوطن والمواطن، وحرصهما الشديد على تأمين المسكن اللائم، ليكون متاحاً لكافة أفراد المجتمع، هو خير دافع لنا، في وزارة الإسكان، لمضاعفة الجهود.

ويعكس ما تم تخصيصه، ضمن ميزانية العام الحالي، لتحفيز القطاع الخاص بأكثر من 72 مليار ريال، بالإضافة إلى أكثر من 21 مليار ريال لمبادرة القروض السكنية، ما يمثله الإسكان من أهمية قصوى لدى الحكومة الرشيدة، من خلال توفير السكن، وكافة سبل الحياة الكريمة للمواطن، ودعم مبادرة تحفيز تنقية البناء، بأكثر من 13 مليار ريال. وهو ما يعد عاملاً هاماً في تطوير المساكن، والبنية التحتية، في المملكة، وإيجاد تقنيات حديثة تتواءم مع التقدم الهندسي والعمراني، الذي يعيشه العالم المتقدم.

هذا الدعم الكبير، الذي يحظى به قطاع الإسكان، والذي يأتي تماشياً مع رؤية المملكة 2030، لرفع نسبة التملك بين المواطنين، هو ما يتطلب تضافر جميع الجهود، لإنجاز الأرقام التي يحققها برنامج سكني منذ إنطلاقه.

## الإسكان تضيف 43 ألف وحدة سكنية ب استثناءات الطوابق المتعددة



والمحافظة على خصوصية المجاورين. وكذلك تقديم دراسة هيدرولوجية، وبدائل تصريف السيول لموقع المشروع، ودراسة فحص التربة للموقع.

يذكر أن مركز خدمات المطورين (إتمام)، يهدف إلى تيسير سبل انطلاق القطاع العقاري بالمملكة، وتسارع وتيرة العمل بالمشاريع السكنية، عبر خدمة المطورين العقاريين، ما يزيد حجم المعروض من الوحدات السكنية سنوياً، ويخلق فرص عمل جديدة للمواطنين السعوديين. وأيضاً يتحقق بها الهدف الوطني، عبر حصول المواطن على السكن اللائم، وبالسعر المناسب، من خلال ما يقدمه المركز من خدمات متنوعة، كتقديم طلبات التراخيص، والاعتمادات، والتسليمات وتوجيهها ومتابعتها لدى الجهات المختلفة، والتأكد من إنجازها بالسرعة المطلوبة.

الاستثناءات المتعلقة بتعدد الأدوار، والارتدادات، والمساحات، وكذلك الخدمات العامة، تلبية احتياجات المستفيدين دون الإخلال بمتطلبات الأمن والسلامة، بغية توفير مساكن ذات جودة عالية، وأسعار مناسبة، وفي متناول المواطنين.

وأضاف: «أنه تم تشكيل فريق عمل، بين وزارة الإسكان ووزارة الشؤون البلدية والقروية، لإنفاذ مقتضى الأمر السامي الكريم، الصادر بخصوص الاستثناءات للمشاريع المتصلة بالإسكان من اشتراطات البناء بالمحضر».

وأكد إن الحصول على استثناءات وزارة الإسكان، يتطلب إعداد دراسة مرورية متكاملة، لتحديد المتطلبات المرورية المستقبلية، داخل أرض المشروع والمناطق المجاورة، واستيفاء الموافقات اللازمة، من الجهات ذات العلاقة، فيما يخص اشتراطات الأمن والسلامة،

أكمل مركز خدمات المطورين (إتمام)، التابع لوزارة الإسكان، إجراءات الاستثناءات للأدوار المتعددة لـ 10 مشاريع سكنية، في مدن الرياض وجدة، والمدينة المنورة، وتبوك والدمام، وينبع، بزيادة تصل إلى 200 في المئة، حيث تجاوز إجمالي الوحدات السكنية 64.061 بعد منح مطوري تلك المشاريع التراخيص اللازمة لزيادة الأدوار.

وأوضح المشرف العام على مركز خدمات المطورين (إتمام)، محمد بن سعود الغزواني، أنه يوجد 11 طلباً للاستثناءات تحت الدراسة، في كل من الرياض، مكة المكرمة، جدة، جازان، الدمام، والقطيف بمساحة إجمالية للمشاريع تقدر بـ 3.5 مليون م<sup>2</sup>، وبعدد وحدات متوقع استثناءها تفوق الـ 20 ألف وحدة سكنية، ليصل العدد الإجمالي التقريبي لـ 35 ألف وحدة سكنية. وقال الغزواني: « إن الهدف من هذه

## «الإسكان» و«العقاري» يطلقان خدمة «تمويل المتقاعدين»

أو المؤسسات التمويلية العقارية»، وأن هذه الاتفاقية هي بداية لمجموعة من الحلول التي سيتم تطبيقها مع مختلف الممولين . وبموجب هذه الاتفاقية، ستقوم المؤسسة العامة للتقاعد بتقديم « التمويل العقاري » للمتقاعدين و موظفي الدولة الحاليين»، عن طريق شركة دار التمليك، على أن يتحمل صندوق التنمية العقارية كامل أرباح التمويل لمبلغ 500.000 ريال، لمن يقل راتبه عن 14.000 ريال. في حين تطبق حاسبة الدعم على من راتبه أعلى من ذلك، إضافة إلى تحمل كافة المخاطر، في حالة وفاة المستفيد أو عجزه الكلي عن السداد، كما هو منصوص في نظام التمويل العقاري، الصادر عن مؤسسة النقد العربي السعودي (ساما).

كما تشمل هذه الاتفاقية مستفيدي الدعم السكني، في قائمة المتقدمين على وزارة الإسكان . يذكر أن خدمة تمويل «المستفيد المتقاعد»، مخصصة لمشتري المؤسسة العامة للتقاعد. وتشمل المتقاعدين المدنيين والعسكريين، وكذلك تشمل الموظفين الذين هم على رأس العمل حالياً. ويمكن الحصول على التمويل دون اشتراط تحويل الراتب لجهة التمويل، ومن المقرر أن تدخل الاتفاقية حيز التنفيذ اعتباراً من يوم توقيعها.



تم التوقيع على اتفاقية مشتركة بين كل من وزارة الإسكان، و صندوق العقارية، والمؤسسة العامة للتقاعد، وشركة دار التمليك، وذلك بحضور المشرف العام على صندوق التنمية العقارية، خالد العمودي، و ممثل المؤسسة العامة للتقاعد محمد الميموني، والرئيس التنفيذي لدار التمليك ياسر أبو عتيق . وتهدف هذه الاتفاقية إلى تمويل موظفي الدولة « المتقاعدين » من المدنيين والعسكريين، أو ممن هم على رأس العمل حالياً، وقاربوا من سن التقاعد، والذين صدرت أسماؤهم لدى الصندوق .

## 10.000 زائر و 9.000 عقد تمويل صندوق التنمية العقارية يختتم معرض «بيتك جاهز»



كما تقدم 1311 مستفيد بطلب خدمة الموافقة الفورية بتسجيل اصدار أرقامهم خلال المعرض، وذلك لاكتمال جهوزيتهم المالية، للحصول على تمويلهم العقاري. ويأتي هذا المعرض، الذي خصص للمستفيدين في مدينتي «الرياض، الخرج»، ضمن برنامج (سكني)، تأكيداً لرسالة الصندوق العقاري بسعيه، منذ تأسيسه قبل 43 عاماً، لخدمة المواطنين أولاً، وتسهيل جميع إجراءاتهم للحصول على مساكنهم الملائمة، في إطار سعي الصندوق للانتهاء من قوائم الانتظار خلال 3 سنوات بحلول 2020 م. كما يعتزم الصندوق تكرار تجربة معرض «بيتك جاهز» في عدة مدن ومناطق بالمملكة.

خاصة قدمتها جهات التمويل، بهدف تمكين مستفيدي الصندوق العقاري من الحصول على وحدات سكنية جاهزة، من الشركات العقارية، بأسعار مناسبة، وممولة من الجهات التمويلية المشاركة، على أن يتحمل الصندوق أرباح التمويل لمبلغ 500 ألف ريال كحد أقصى. وبلغ عدد العقود التمويلية التي تم توقيعها، خلال المعرض 2155 عقد تمويل عقاري، فيما تعد 90 % من هذه العقود قرض حسن مدعوم الأرباح بنسبة 100%، إضافة إلى 7766 طلب تمويل ما زال تحت الإجراء، وستتم متابعتهم من خلال الفريق الائتماني المتخصص، التابع للصندوق حتى يتمكنوا من الحصول على تمويلهم العقاري.

كشفت صندوق التنمية العقارية عن توقيع 2155 عقد تمويل عقاري، إضافة إلى 7766 طلب تمويل، وذلك خلال معرض «بيتك جاهز» الذي نظمه «الصندوق العقاري» في إطار برنامج (سكني) في الرياض مؤخراً. وشهد المعرض زيارة أكثر من 10000 أسرة، من قائمة انتظار الصندوق، حيث تم تقديم جميع الاستشارات اللازمة، والإجابة على جميع التساؤلات والاستفسارات الخاصة ببرنامج القرض العقاري (التمويل المدعوم)، من قبل 25 مستشاراً ائتمانياً. وأسهم معرض «بيتك جاهز» في توفير باقات مختلفة ومتنوعة من الحلول، لجميع الشرائح المستفيدة، إضافة لخصومات

## من أجل هذا الوطن

م. محمد بن فيصل بن معمر  
الرئيس التنفيذي للشركة الوطنية لخدمات الإسكان



التزمنا، منذ البداية، بتحقيق أعلى معايير الجودة، وتحقيق الرضا للمواطنين، انطلاقاً من رؤية الحكومة الرشيدة، التي تشكّلت وتصدّرت في برامج ومبادرات، كوّنت رؤية 2030. والتي نهدف منها إلى مجتمع حيوي، حكومته فاعلة واقتصاده متين.

وفي إطار حرصنا على تحقيق أفضل النتائج والخدمات، للمبادرات والبرامج التي قمنا بإطلاقها، فقد قمنا بإعداد الخطط والدراسات، بشكل احترافي ودقيق، بما ينعكس، إيجاباً، على كل الجهود والخدمات المبدولة.

وقد قمنا بالتركيز على عدة جوانب نظرية وعملية وتطبيقية، وجوانب تقييم ومتابعة أداء وجوده، حيث تهدف مبادرة (المعهد العقاري السعودي)، إلى رفع المستويات الثقافية والمعرفية، للعاملين في السوق، بما يضيف لهم الكثير في الجانب النظري، ومن ثم العملي. بالإضافة إلى تركيز مبادرة (فرز الوحدات العقارية) على الجانب الخدمي، في العقارات المشتركة، وذلك بالتنسيق والتعاون مع الزملاء، في وزارة العدل، لتنظيم الممارسات الإنشائية المشتركة.

كما أطلقنا مبادرة (ملاك)، والتي تشكل المظلة التنظيمية، لجميع ما يدخل ضمن حدود التملك المشترك للوحدات العقارية. حيث نسعى لهيئة سبل الراحة والأطمئنان، في العقارات المشتركة، بما يحقق لها المحافظة على دوام خدماتها ومرافقها، بالشكل الأمثل. كما تبيننا وأطلقنا مبادرة (استدامة) التي تُعنى بجودة المباني والمجمعات السكنية، بتطبيق معايير الاستدامة على مستوى المبنى والمجمع السكني أو التجاري. وهذا من شأنه أن يساهم، بشكل فعال، في ارتفاع الجودة وتقييمها، في المنتجات والخدمات المقدمة للمواطن.

كما تجدر الإشارة، أيضاً، إلى أن الوزارة تبنت مبادرة (تقنيات البناء الحديثة)، التي تُعنى بتبني وتطبيق آليات البناء الحديث. وذلك، ليس فقط على المستوى الإنشائي، بل حتى فيما يتعلق بالتهيئة والمياه وأنظمة الإنارة وغيرها. وهذا كله من شأنه أن يقلل، على المواطن، تكلفة عمليات الصيانة على مدى حياة المبنى.

طموحاتنا لا تنتهي، وإصرارنا على بذل المزيد يتنامى، ونحن عازمون، بإذن الله، على وضع ثقة القيادة الرشيدة، وطموحات المواطنين، نصب أعيننا، كي يزيدنا ذلك حماساً وتفانياً، لتحقيق المسؤولية الملقاة على عواتقنا.

يجب أن تتضافر الجهود، وتتكاتف الأيدي، للوصول إلى الأهداف المأمولة والمرجوة، لكي نتخطى الصعوبات، ونصنع النجاحات، ونقدم كل ما نستطيع لخدمة هذا الوطن.

Al-Azmeyah Trading Est.



مؤسسة العازمية للتجارة

نُسوق منتجاتنا من خلاطات المياه والشاورات والمساخر والسماحات والشطافات والمحابس والوصلات النحاسية وإكسسواراتها باستخدام العلامة التجارية فلوري (GLORY). كما نقوم بتسويق الكراسي والمغاسل الخزفية ومغاسل الفولاذ المقاوم للصدأ (الإستينلس ستيل) ومغاسل البولي كلورايد فينيك (PVC) وأطراف الزجاجية وإكسسوارات الحمام وقطعها المختلفة باستخدام العلامة التجارية فينا (VITTA).



إكسسوارات - مغاسل - اطقم صحية  
[www.vittaceramics.com](http://www.vittaceramics.com)

( اطوقع قيد الإنشاء )



فريق المبيعات : 0552108135

0557784127

[www.alazmeyah.com](http://www.alazmeyah.com)  
[Info@alazmeyah.com](mailto:Info@alazmeyah.com)

الرياض - مخرج 17 - طريق المدينة المنورة - هاتف: 011-2416046 فاكس: 011-2412039 ص.ب. 6454 الرمز 114422 المملكة العربية السعودية  
Riyadh Exit 17 - Al-Madinah Al-Mnourah Road - Tel:011-2416046 - Fax: 011-2412039 - P.O.Box6454 Code 11442 K.S.A

20 عاماً من التميز في السوق السعودي



خلاطات مياه - شاورات ومساخر - شطافات ومحابس  
[www.gloryfaucets.com](http://www.gloryfaucets.com)  
معتمدة من وزارة الإسكان



للتواصل معنا :

مدير المبيعات : 0556409958

# 40 ألف متدرب ومتدربة خلال 5 سنوات المعهد العقاري السعودي نشر المعرفة وبناء الكفاءة



المعهد العقاري السعودي هو كيان تعليمي مختص في تقديم العلوم العقارية، يهدف إلى تأهيل العاملين في السوق العقاري ومنحهم شهادات احترافية تمكنهم من دخول سوق العمل بكفاءة عالية. والمعهد العقاري السعودي يعتبر أحد المبادرات التي أطلقتها وزارة الإسكان في خطة التحول الوطني 2020 التي تهدف إلى تحقيق رؤية المملكة العربية السعودية 2030، وذلك بالتعاون مع العديد من الشركاء وبيوت الخبرة المحليين والدوليين في المجال العقاري.

## الرؤية

تقديم المحتوى التعليمي الأمثل في العلوم العقارية .

## الرسالة

رفع المستوى المعرفي والثقافي للعاملين في السوق العقاري، من خلال تقديم البرامج العقارية المتخصصة على يد أمهر الخبراء في المجال العقاري.

## الأهداف

1. رفع المستوى المعرفي وتأهيل العاملين في السوق العقاري السعودي .
2. الإلمام بأنظمة وتشريعات السوق العقاري السعودي .
3. تطوير وتنظيم السوق العقاري السعودي.
4. الاحترافية في التدريب والتأهيل.
5. منح شهادات احترافية ورخص معتمدة من قبل وزارة الإسكان والشركاء الأكاديميين.
6. خلق فرص وظيفية لأبناء الوطن.
7. منصة عقارية لتبادل الخبرات والمعارف.
8. تنظيم المؤتمرات والمعارض ذات الصلة.

## الفئة المستهدفة

1. الأفراد: جميع الراغبين بالتأهيل في السوق العقاري السعودي.
2. الشركات:
  - شركات التطوير العقاري .
  - المكاتب العقارية.
  - المكاتب الهندسية .
  - بناء المساكن .
  - شركات الصيانة والتشغيل
  - الوسطاء العقاريون .
  - اتحاد الملاك .

## الخدمات

- دورات تدريبية
- تقديم دورات تدريبية متخصصة في المجال العقاري،

لرفع كفاءة ومهارة العاملين في السوق العقاري

## • شهادات احترافية

توفير شهادات احترافية متخصصة ومعتمدة، بالتعاون مع بيوت الخبرة المحلية والعالمية، تمكن حاملها من ممارسة العمل في السوق العقاري بكفاءة عالية.

## • تدريب المدربين

توفير دورات «تدريب المدربين» في المجالات العقارية المختلفة للدورات التي يقدمها المعهد ليكونوا مؤهلين للقيام بالتدريب من خلال المعهد العقاري السعودي والمراكز المعتمدة.

## • الاستشارات والبحوث

تقديم أفضل الاستشارات والبحوث لتطوير السوق العقاري وإيجاد الطول الممكنة لمواجهة التحديات.

## الشركاء

### المؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني

تعمل المؤسسة على تطوير وتقديم وترخيص البرامج التدريبية التقنية والمهنية ، وتوعية المجتمع بأهمية التدريب التقني والمهني ، والقيام بالأبحاث والمشاريع الضرورية لمتابعة التطورات التقنية والتوجهات العالمية في مجال التدريب التقني والمهني ، كما تهتم بالمشاركة في البرامج الوطنية التي تبني نقل التقنية وتوطينها، ودعم القطاع الخاص، وتوجيهه للاستثمار في مجال التدريب التقني والمهني.

الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة  
أنشئت الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة لتطوير ودعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة لتمكينها من الازدهار عبر قيادة التعاون مع الشركاء الاستراتيجيين في القطاعين العام والخاص.

### هيئة توليد الوظائف ومكافحة البطالة

تعمل الهيئة في المملكة من خلال التنسيق بين جميع الجهات الحكومية، بالعمل على تنمية القطاعات المولدة للوظائف، وتحفيز سوق العمل والمساهمة في تنمية وتطوير القدرات والإمكانيات، وترسيخ أخلاقيات وثقافة وقيم العمل.





## الدورات التي يقدمها المعهد



## الشهادات الاحترافية التي يمنحها المعهد



## سعودي آتشبي (SaudiACHI)

شركة سعودي آتشبي متخصصة في تطوير مهنة فحص المباني السكنية و التجارية في المملكة العربية السعودية ، و تتلخص مهمتها في تقديم التدريب و التأهيل و تقديم الاعتماد المهني في مجال فحص المباني.

## آي إي بزنس سكول ( IE business School )

آي إي بزنس سكول تشكل القادة الذين يطمحون الى الابتكار وتطوير منظماتهم توفير بيئة تعليمية مختلفة، تدعمها التكنولوجيا، التنوع، العقلية الريادية والنهج الإنساني، تقدم آي إي برامج في تخصصات العقار، وإدارة الأعمال، القانون، الإدارة المالية والعلاقات الدولية، الهندسة المعمارية والبيانات الضخمة والتكنولوجيا، الإعلام، والسلوك البشري في المنظمات.

## شركة "لينكدإن" (LinkedIn)

تتيح شركة "لينكدإن" التواصل بين المهنيين حول العالم لزيادة إنتاجيتهم وتعزيز نجاحهم و يساهم في تطوير طرق التوظيف و التسويق و البيع لحي الشركات. تقوم رؤية الشركة على توفير فرصة اقتصادية لكل عضو من القوة العاملة في العالم من خلال التطوير المستمر لبيانات العالم الاقتصادية. وتضم شبكة "لينكدإن" أكثر من 500 مليون عضو ولها مكاتب حول العالم.

## برنامج (إيجار) الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار

يعمل برنامج إيجار على تطوير منظومة القطاع الإسكاني والعقاري في المملكة بشكل متوازن وإيجاد حلول مستدامة للسوق العقاري تحفظ حقوق جميع الأطراف المعنية بالعقد الموحد للإيجار السكني، وتعمل على زيادة الثقة وتحقيق التوازن في قطاع الإيجار العقاري.

## برنامج البيع على الخارطة (وافي)

يهدف برنامج البيع على الخارطة (وافي) إلى تسويق وبيع الوحدة العقارية قبل أو أثناء مرحلة التطوير أو البناء، من خلال وضع وصف المخطط النهائي أو نموذج لشكل المبنى في صورته النهائية بعد عملية اكتمال التطوير أو البناء وذلك لتنظيم نشاط بيع الوحدات العقارية.

## صندوق تنمية الموارد البشرية

يسهم الصندوق في تنمية القوى العاملة الوطنية ورفع قدرتها التنافسية عبر دعم برامج تدريب وتأهيل وتوظيف متخصصة ومتميزة تلبي احتياجات المستفيدين من خلال كواد بشرية مؤهلة ونظم معلومات متطورة ومنهجية معرفية وبحثية متكاملة.

## معهد جامعة كامبريدج لريادة الاستدाम (CISL)

يعد معهد جامعة كامبريدج لريادة الاستدامة مركزاً أكاديمياً رائداً في مجال التعليم وبحث الاستدامة، حيث يقوم بالتوجيه والدعم ووضع الاستراتيجيات لتحقيق التغيير نحو الاستدامة.

## جامعة سنغافورة الوطنية (NUS) (كلية التصميم والبيئة)

تجمع كلية التصميم والبيئة في جامعة سنغافورة الوطنية بين التميز في التعليم والبحث في الهندسة المعمارية والتصميم الصناعي والحضري والبناء والعقارات. على مدى أكثر من خمسة عقود، كانت كلية التصميم والبيئة المزود الوحيد للتعليم والمعرفة للقطاعين الخاص والعام في سنغافورة في هذه المجالات.

## المعهد الأمريكي لاتحادات الملاك (CAI)

المعهد الأمريكي لاتحادات الملاك منظمة تتمتع بالعضوية الدولية تعمل لبناء مجتمعات أفضل، ويضم المعهد أكثر من 34 ألف عضو، وله 63 فرعاً في جميع أنحاء العالم، فضلاً عن تمتعه بعلاقات مع قادة الإسكان في عدد من البلدان الأخرى، ويوفر المعهد المعلومات والتعليم والموارد للمتطوعين في اتحاد الملاك.

## المعهد البريطاني لإدارة المرافق (BIFM)

يعد المعهد البريطاني لإدارة المرافق بمثابة الهيئة المعنية لإدارة المرافق، حيث يدعم المهنيين في جميع أنحاء العالم في الحصول على المهارات الأساسية وتطويرها والحفاظ عليها في نظام إدارة المرافق. وتكمن مهمتها في أن تكون الهيئة المهنية الرائدة المسؤولة عن تعزيز التميز في إدارة المرافق لصالح الممارسين والاقتصاد والمجتمع. ويضع المعهد البريطاني لإدارة المرافق المعايير المهنية كما يحدد مسارات التنمية ويوفر التدريب والتعليم.







## معايير تقييم الأراضي ثابتة المديهييم: لا إعفاءات أو استثناءات من رسوم البرنامج



أكد وكيل وزارة الإسكان للأراضي والتنظيم الإسكاني، المهندس محمد المديهييم، أنه لا إعفاءات أو استثناءات من رسوم البرنامج. ويبيّن أن من أهداف فرض الرسوم، هو المساهمة في زيادة المعروض، من الأراضي المطورة. وأنه لوظ زيادة الأراضي، التي دخلت مرحلة التخطيط والتطوير، ما قد يؤثر على تغير الأسعار.

وأشار إلى ارتفاع عدد طلبات تطوير الأراضي، الواردة إلى أمانات وبلديات المدن الخاضعة للنظام، بنسب متفاوتة. و منها مدينة الرياض، حيث وصلت نسبة الارتفاع إلى ما يقارب 25%، الأمر الذي يساهم في تحقيق الأهداف الرئيسية من برنامج الرسوم، ويوازن بين العرض والطلب، وتوفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة، وحماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية. وإلى تفاصيل الحوار:

• ما هي آخر إحصائيات أوامر السداد في برنامج رسوم الأراضي في كافة مدن المملكة؟  
خلال أقل من عام على تطبيق برنامج (الأراضي البيضاء)، الذي أقره مجلس الوزراء، بلغ عدد أوامر السداد حتى الآن 1548 أمر سداد.

وهو رقم متغير بشكل دائم، خصوصاً أن ملاك الأراضي يزداد وعيهم، وحرصهم على تسجيل أراضيهم في النظام، وتطويرها يوماً بعد آخر.

• كم عدد الأراضي التي طبق بشأنها النظام حتى الآن؟  
بلغت المساحات الإجمالية للأراضي الصادر في حقها رسم 411,457,167 م<sup>2</sup> في كل من الرياض وجدة وحاضرة الدمام ومكة المكرمة.

• كم بلغت مساحات الأراضي التي لم تسجل في المدن الأربع؟  
ما زال حصر الأراضي، غير المسجلة في النظام، والخاضعة للرسوم سارياً، بالتعاون مع عدد من الجهات، أبرزها وزارة العدل، والأمانات، ومركز

المعلومات الوطني.  
• بعد مدن الرياض ومكة المكرمة والتي سيطبق فيها البرنامج مستقبلاً؟

الوزارة تدرس، بشكل مستمر، المدن التي تعيش كثافة سكانية، ومدى حاجتها لتطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء، للحد من عمليات الاحتكار، ولتوفير المزيد من الأراضي للمواطنين.

• ما الذي تحقق من أهداف برنامج رسوم الأراضي البيضاء حتى الآن؟  
بحسب ما لدينا من تقارير، للمدن التي طبق فيها برنامج رسوم الأراضي البيضاء، يوجد ارتفاع في عدد طلبات تطوير الأراضي، الواردة إلى أمانات وبلديات المدن الخاضعة



lands.housing.sa

SaudiHousing.housing.sa

للنظام، وينسب متفاوتة. مثلاً في مدينة الرياض وصلت نسبة الارتفاع إلى ما يقارب 25%. وهذه مؤشرات تساهم في تحقيق الأهداف الرئيسية من الرسوم، التي من أهمها زيادة المعروض من الأراضي المطورة، بما يحقق التوازن بين العرض والطلب، وتوفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة، وحماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية.

• ما هي المعايير التي اعتمدت في تقييم الأراضي، وهل اختلفت من مدينة إلى أخرى؟  
تم اعتماد معايير تقييم ثابتة، ومعلنة للجميع. تشمل الخدمات العامة، والمرافق، حيث اعتمدت من قبل لجنة تقدير الأراضي الصادرة بالقرار الوزاري.

• ما الأسلوب الذي اتبع لضبط تقييم الأراضي؟  
تم توحيد المعايير، حسب ما ذكرت آنفاً. وفي حال عدم توافر معيار، أو مرفق معين، في نطاق قطعة الأرض المقيمة، فإن قيمة ذلك المعيار لا تؤثر في القيمة التقديرية للأرض.

• ماذا عن الاعتراضات على فرض رسوم الأراضي البيضاء؟ وكيف تعاملتم معها؟  
يتم عرض تلك الاعتراضات على لجنة مختصة بهذا الشأن، والمنصوص عليها في نظام رسوم الأراضي البيضاء، للنظر فيها ومعالجتها، ومن ثم إصدار القرارات اللازمة بشأنها.

• هل تدخل الأودية ضمن رسوم الأراضي البيضاء؟  
وجود أودية لا يمنع الرسم، ولكن يؤثر في تقدير الأرض، وبالتالي في قيمة الرسوم.

• هل يعفي بيع الأرض البيضاء صاحبها من الرسوم أم لا؟  
المكلف هو من كانت وثيقة تملك الأرض (الصك) باسمه حتى نهاية

إصدار الرسم، وفي حال صدور أمر سداد، فالملزم هو من صدر باسمه الأمر، حتى لو بيعت الأرض. ولا يلزم المشتري بسدادها، إلا إذا احتفظ بمليتها حتى إصدار الرسم للسنة القادمة.

• ماذا عن إدراج الإعفاءات والاستثناءات في البرنامج؟ ومن المخول بذلك؟  
لا يوجد في النظام إعفاءات ولا استثناءات. ويوجد موانع من فرض الرسم منصوص عليها في المادة التاسعة، من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء.

• ما العقوبات التي ستطبق بحق المخالفين عن سداد رسوم الأراضي البيضاء؟  
ترفع الحالات التي تنطبق عليها المخالفة إلى لجنة النظر في المخالفات والاعتراضات، التي من شأنها تقدير المخالفة، وقد تصل إلى 2.5% من قيمة الأرض.

• ذكرتم أن المرحلة الثانية من البرنامج لن تطبق قبل 2020، هل يعتبر ذلك متأخراً؟  
الانتقال من مرحلة إلى أخرى يكون مبنياً على دراسات شاملة، لكل مرحلة على حدة، وعلى مدى تحقيق أهدافها.

• ما أبرز الجهات المشاركة معكم في البرنامج؟  
يوجد عدد من الجهات المتعاونة معنا، ومنها وزارتا العدل، والشؤون البلدية والقروية، ومركز المعلومات الوطني، والبريد السعودي وبرنامج (بشر)، وشركتا الكهرباء والمياه.

• إلى أي مدى ترون أن برنامج رسوم الأراضي البيضاء سيساهم

لا تعتبر الرسوم المفروضة ضريبة، وذلك لاختلاف أهدافها ولانتفائها حال وجود الدعائم لذلك. ونؤكد، دائماً، أن البرنامج شريك وداعم لملاك الأراضي، وذلك لتطوير أراضيهم.

لفترات زمنية طويلة. استقى منها فريق العمل أفضل الممارسات والإجراءات، التي نفذت في دول عالمية، بهدف زيادة المعروض ومنع الاحتكار في مناطق محددة. علماً أن ما ينفذه البرنامج، حالياً، من بحث دقيق للمراحل، وفعالية تطبيق الرسوم، واختيار المدن المستهدفة، هو تجربة نوعية وعمل بحثي متطور عن بعض التجارب، التي تمت دراستها في أول البرنامج.

• ما مدى تفاعل المواطنين، أصحاب الأراضي البيضاء، مع البرنامج؟  
التفاعل إيجابي بشكل عام. ونرجع ذلك إلى مدى الوعي، بأهمية أهداف ومخرجات هذا البرنامج، للمواطنين والأجيال القادمة.

• هل توصلتم إلى المدن التي سيشملها البرنامج خلال الفترة القادمة؟  
اختيار المدن يتم حسب دراسة شاملة للوضع العقاري العام، ومدى الحاجة السكنية في المدن التي ستضم للبرنامج.

• كيف تتعاملون مع المعلومات الخاطئة التي تثار عن البرنامج، وما آلية تصحيحها؟  
يجب على المتلقي، الحصول على المعلومات من مصدرها الرئيسي. ويمكنه التواصل مباشرة مع البرنامج عن طريق قنوات التواصل.

• في خفض قيمة العقار؟  
من المعلوم أن من أهداف فرض الرسوم على الأراضي البيضاء، هو المساهمة في زيادة المعروض من الأراضي المطورة. وهذا ما تم من قبل بعض ملاك الأراضي، إذ لوحظ وجود زيادة في الأراضي التي دخلت مرحلة التخطيط والتطوير. الأمر الذي قد يؤثر في تغيير الأسعار. كما أن من الأهداف الرئيسية للرسوم، هو تحرير الأراضي، غير المستغلة، وتطويرها لتوفير المزيد من المساكن.

• هل يعتبر البرنامج ضريبة أم رسوماً؟ وما الهدف الرئيسي منه؟  
يستهدف البرنامج أهدافاً رئيسية عدة، كما قلت، وهي: زيادة المعروض، منع الممارسات الاحتكارية، تحرير الأراضي غير المستغلة وتطويرها. وبالتالي توفير المزيد من المساكن. ولا تعتبر الرسوم المفروضة ضريبة، وذلك لاختلاف أهدافها ولانتفائها حال وجود الدعائم لذلك. ونؤكد، دائماً، أن البرنامج شريك وداعم لملاك الأراضي، وذلك لتطوير أراضيهم، من خلال برامج وزارة الإسكان الأخرى، مثل برنامج البيع والتأجير على الخريطة (وآفي)، وبرنامج الشراكة مع القطاع الخاص.

• ما التجارب العالمية التي استفاد البرنامج منها؟  
البرنامج بُني على دراسات وأبحاث،



## شكّل ضغطاً إيجابياً وأعاد التوازن للسوق

# سكني

## متخصصون: (سكني) نقلة متقدمة لإنهاء ملف السكن



حين أعلنت وزارة الإسكان، في مطلع عام 2017، عن إطلاقها برنامج (سكني)، الذي يعتبر الأضخم في تاريخها. وأنه سيوفر 280 ألف منتج سكني وتمويلي، على شكل دفعات شهرية. آثار، هذا الإعلان، جدالاً كبيراً في الوسط العقاري، خاصة وأن الوزارة حددت نهاية العام بالوصول إلى هذا الرقم الكبير. فالبعض شكك في قدرة الوزارة وشركائها، على تحقيق هذا الهدف. فيما تخوّف البعض الآخر من أن هذا سيؤثر على قيمة العقار السكني بشكل سلبي. بينما فريق ثالث اعتبر البرنامج يخدم شريحة كبيرة من المواطنين، وأن الحكم عليه لا يتم إلا بالانتظار ورؤية، أولى الدفعات وقد تم تسليمها إلى مستحقيها. اليوم، وبعد انتهاء المرحلة الأولى من برنامج (سكني) بنجاح، وتحقيق كامل المستهدف، وإعلان الوزارة عن بدء المرحلة الثانية، بمستهدف 300 ألف منتج سكني وتمويلي خلال 2018م. كيف يقرأ العقاريون البرنامج، في مرحلة الأولى، وما هي آثاره على السوق العقارية، وعلى المطورين العقاريين، وعلى ملف السكن بشكل عام؟

### انكماش الفقاعة السعرية

المهندس المعماري والمطور العقاري، فيصل بن صالح المرزوقي، يرى أن أحد أهم آثار البرنامج، توفيره لخيارات أكثر تنوعاً، لتملك المواطنين، وذلك بناءً على احتياجاتهم الفعلية، والذي انعكس، بدوره، على سوق العقار بشكل ملحوظ. إذ يقول: «بعد طرح الوزارة لعدد من مبادراتها وبرامجها، وخاصة برنامج (سكني)، بدأنا نلمس العديد من العروض السكنية بأسعار مناسبة، إلى حد بعيد، لخوحي الدخل المتوسط ودون المتوسط. حيث أن هذه الفئة كانت

تعاني من عدم توفر المعروض المناسب لقدرتها الشرائية. كذلك أسهم ضخ الأراضي المطورة وتخصيصها، بازدياد المعروض من الأراضي، ما أدى لتلبية طلب شريحة كبيرة، من السوق، الأمر الذي انعكس على انكماش أسعار الأراضي تلقائياً».

ويشير إلى أن هذه البرامج، أنتجت حراكاً اقتصادياً، لأكثر من 120 قطاعاً مرتبطاً بالإسكان، الأمر الذي سيلقي بظلاله على مختلف الجوانب التنموية، «حيث أن كل ريال يصرّف، في العقار، يكون مردوده

البرامج التي أطلقتها الوزارة، أنتجت حراكاً اقتصادياً، لأكثر من 120 قطاعاً مرتبطاً بالإسكان

4,7 ريال للناجح المحلي. ما سيزيد في دوران عجلة التنمية بشكل فعال. كما أن قيام وزارة الإسكان بإنشاء مركز (إتمام)، لتسهيل عمل المطورين العقاريين، أسهم، بشكل كبير، في زيادة المعروض المناسب من حيث السعر. حيث إن فترات الانتظار السابقة، للمطورين العقاريين، لإنهاء إجراءاتهم الروتينية، كانت تصل إلى 3 سنوات. والآن ستتقلص إلى 120 يوماً، تقريباً، وهذا سيؤدي إلى خفض الأسعار وسرعة إنجاز المشاريع التطويرية، لأنه يسهل على المطور البدء في مشاريع جديدة، فيزداد المعروض ويقل السعر».

ويلفت المرزوقي إلى أن توجه الوزارة، نحو تقنيات البناء الحديثة، التي تهدف لتقليل الوقت، وكلفة العمالة الرخيصة، سيسهم بشكل مباشر بخفض الكلفة النهائية للوحدات المطورة. الأمر الذي



المهندس فيصل بن صالح المرزوقي

سيؤدي، بشكل أو بآخر، إلى خروج المطورين العقاريين (العشوائين)، بشكل تدريجي، «حيث إن السوق، في الفترة السابقة، عانت من وجود منتجاتهم التي تعاني من تكرار التصاميم، وسوء التنفيذ، القائم على العمالة الرخيصة، غير المحترفة، والتشطيب السيء الذي يفتقر لأقل اللمسات المعمارية. ولكن بعد الخطوات الكبيرة، التي قامت بها وزارة الإسكان، سوف تزيد حدة التنافس بين المطورين الجيدين، لكسب حصة سوقية أكبر، ما يؤدي إلى رفع معايير جودة الوحدات المطورة، والتنافس على تقديمها بأسعارها الطبيعية. ولا ننسى، أيضاً، أن فرض الرسوم على الأراضي البيضاء سيؤدي لضخ أراضٍ تساهم بازدياد المعروض داخل النطاقات العمرانية. وهذا يتقاطع مع توجه الدولة، بشكل عام، لمجالات استثمارية جديدة ومتعددة، سواء صناعية أو تقنية، والذي أدى إلى توجه جزء كبير من سيولة الأفراد، وبعض المحافظ الاستثمارية المستخدمة في المضاربات، إلى الأراضي الواقعة في أطراف المدن، ما أدى لانكماش الفقاعة السعرية غير الحقيقية لقيمة تلك الأراضي، وبالتالي عودتها لقيمتها العادلة».



المستشار علي بن موسى عبد الواحد

### المشكلة الاجتماعية لا اقتصادية

المستشار العقاري، علي بن موسى عبد الواحد، يقول: «الأهم في سوق العقار، ليس العقاري ولا حجم الصفقات التي يعلن عنها، ولا البنوك المشاركة فيها. إنما هو المواطن ومدى استفادته منها. و قد تجلب أثر برنامج (سكني) على المواطن في أمرين: الأول: انخفاض الإيجارات بشكل ملحوظ.

والثاني: انخفاض قيمة المباني والشقق السكنية والأراضي. وهي أمور يشعر بها المواطن، ويلامسها بكل حواسه. فعندما تضح المنتجات السكنية، في السوق، وتسلم للمواطنين، بشكل فعلي، لابد أنه سيكون لها أثر أكثر بكثير مما نراه في الميدان».

ويتابع: «دائماً أتخوف من حركة السوق، التي يطالب بها الاقتصاديون، لأنها - في رأيي، وبكل صراحة - تصب في صالح التجار، أكثر من صالح المواطن. وهذا ناشئ من اعتبارهم السكن تجارة، تداولها مفيد لجميع الأطراف. وهي نظرة أدت إلى نشوء الأزمة السكنية في المملكة، وتراكمها

منذ عشرات السنين» وعن أثر برنامج (سكني) على العقاريين، يقول عبد الواحد: «العقاريون هم الرابح الأكبر من هذا البرنامج. و خروج أصحاب الشركات الوهمية والمنتجات الرديئة، مطلب وهدف يساهم، بلا شك، في حماية المواطن من الاستغلال. و كل جهد - مهما كان - يساهم في إنهاء أزمة السكن، يجب أن نحتمي به. فإن إنهاء أزمة السكن، تكون بالنزول إلى المواطن، وتحديد احتياجاته بدقة. فالناس تختلف حاجاتهم وإمكانياتهم وظروفهم، كما تختلف المناطق والمدن في ذلك. فلا يكفي الاتفاق مع المطورين والبنوك، بل لابد من شمول المواطن، الذي هو حجر الأساس في الموضوع. فإلى جانب عمل وزارة الإسكان اتفاقيات مع الطرفين (المطور والوزارة) يدور محورها على التمويل، يجب تغليب جانب الرحمة والرأفة على المواطن، والتعامل مع مشكلة السكن على أنها مشكلة اجتماعية، قبل أن تكون اقتصادية. ومراعاة عدم ارتفاع هامش الربح على القرض السكني، والحرص على وجود ضمان لجودة المنتج السكني. وهو ما قد يشكل تحدياً كبيراً على برنامج (سكني) من الوصول إلى جميع فئات المجتمع، وملامسة احتياجاتهم».

ويختتم المستشار عبد الواحد، حديثه بجملة من التصورات والمقترحات، فيقول: «قيمة القرض السكني تظل هاجساً وعبئاً على المواطن، وإن تخفيض قيمة المنتج السكني، ولو بطرق دعم مبتكرة للمطورين العقاريين والشركات التي معهم، سيحقق أهدافاً إيجابية كثيرة، ومنها توفير السكن. كما أن مجتمعنا تأقلم مع دور صندوق التنمية العقارية،

### سوق الإسكان بحاجة إلى دراسات معمقة، اجتماعية وأمنية وسلوكية، ولا تكفي الدراسات الاقتصادية الجافة

الذي دعم المواطنين لأكثر من أربعين سنة. وهذه التجربة تجب دراستها وتطويرها والاستفادة منها والبناء عليها. ثم إن إنشاء شركات، موثوقة ومضمونة، من الوزارة لبناء منتج سكني، عالي المواصفات بضمان حقيقي، مطلب مهني تظل الحاجة تتزايد له، يوماً بعد يوم. وكذا الحال بخصوص إيجاد أنظمة تحمي المواطن، من الاستغلال المالي والفني والحقوق، الأمر الذي يجعل من وزارة الإسكان جهة، أكثر موثوقية لدى المواطن، يلجأ إليها في توفير سكنه. ولا أرى ما يمنع من أن تقوم وزارة الإسكان بإعداد تصاميم مختلفة، منخفضة التكلفة، لتكون حلاً لارتفاع تكلفة المنتجات السكنية. والحقيقة إن سوق الإسكان بحاجة إلى دراسة معمقة، اجتماعية وأمنية وسلوكية، ولا تكفي الدراسات الاقتصادية الجافة».

### إعادة التوازن للسوق

أما الاستشاري المعماري، ماجد المانع، فقال: «إن وزارة الإسكان، وبرنامج سكني، حازا على ثقة المواطن، مع أول دفعة منتجات تم تسليمها للمستفيدين». وأضاف: «هذا أعاد التوازن للسوق العقارية، من جهة، وإلى موقع وزارة الإسكان، كمنظم ومراقب ومحفز لهذه السوق من جهة ثانية. كما أنه حسم الجدال الدائر في الأوساط



الاستشاري المعماري ماجد المانع

العقارية، حول جدية الوزارة، بإنهاء ملف السكن. وبدأنا نلاحظ ظهور تحالفات بين شركات التطوير العقاري والمكاتب الهندسية، بهدف تقديم منتج سكني يتميز

بالجودة والأناقة والسعر المقبول، مقارنة بالأسعار قبل هذه الخطوة من قبل الوزارة. وهذا أحد أبرز التأثيرات الإيجابية لبرنامج (سكني) على السوق العقارية». ويرى المانع أن التأثير الإيجابي لم يقتصر على السعر فقط: «بل أن المطورين العقاريين بدؤوا بترتيب أوراقهم، إن صح التعبير، والتعديل من خططهم وطريقة عملهم، لمواكبة التغييرات التي فرضها البرنامج، لأنهم أدركوا أن العمل وفق العقلية التجارية القديمة سيجعلهم خارج السوق. فالمواطن لم يعد يقبل بما يفرضه المطور بدءاً من التصميم مروراً بالمواد المستخدمة في البناء وصولاً إلى

السعر. وأعتقد أن السوق العقارية ستشهد توازناً أكبر، هذه السنة، خاصة بعد إعلان وزارة الإسكان بدء المرحلة الثانية من برنامج (سكني)، وتحديد هدف أكبر من هدف المرحلة السابقة وهو 300 ألف منتج سكني وتمويلي، الأمر الذي يضع الأسعار في موضعها الحقيقي والمتناسب مع قيمة العقار، سواء كان مسكناً أو أرضاً. وإذا استمرت وزارة الإسكان بتقديم وطرح هذا التنوع من خلال برنامج سكني والبرامج والمبادرات الأخرى التي أطلقتها، فيمكن القول أن ملف السكن في طريقه إلى الحل، و أن ما يسمى أزمة السكن في المملكة، في طريقها إلى الانتهاء».





والتطبيقات الدولية. ولا شك أن برنامج التحول الوطني الذي تتمثل معاييرها في رفع كفاءة العمل الحكومي وتحسين جودة المعيشة، مع إتاحة فرص أكبر أمام مؤسسات القطاع الخاص وزيادة الدخل غير النفطي وإيجاد وإتاحة فرص العمل، سيسهم في تطور المملكة في المجالات كافة، وخاصة المجالات الحيوية التي تلامس احتياجات المواطن والمقيم.

وتقوم الوزارة بتنفيذ 14 مبادرة عدلية ضمن برنامج التحول الوطني 2020، ستسهم بإذن الله، في تحقيق 7 أهداف استراتيجية، تشمل رفع مستوى الخدمات العدلية والقضائية والتميز المؤسسي، والحد من تدفق الدعاوى إلى المحاكم، وتنمية الأصول العدلية والقضائية، وتحسين أداء التوثيق العدلي، وتعزيز الأمن العقاري، وتقليص فترة التنفيذ، ورفع تصنيف القضاء وإبرازه محلياً وعالمياً.

• كيف تغلبتم على التحديات التي كانت تواجهها الوزارة في وقت سابق؟

بعد قيام الوزارة برصد التحديات التي يواجهها المرفق العدلي وتحليلها من خلال عدد من الأدوات، وجدت أن أبرز تلك التحديات تتمثل

ورسمها وتوحيدها وتطويرها وإتمامها، ومشروع النماذج لجميع الإجراءات وبناء منظومة تقنية متكاملة في هذا المجال، وتحديد كافة الضمانات والأسس القضائية التي اشتملت عليها.

#### 14 مبادرة عدلية ضمن برنامج التحول الوطني 2020

• تعمل الوزارات والهيئات في السعودية كافة على برامج محددة للتحول الوطني المنبثق عن رؤية 2030، ما هي أبرز أهداف مبادرات العدل في هذا الجانب؟

وزارة العدل تعمل من خلال رؤيتها وتوجهاتها بما يتفق مع "رؤية المملكة 2030"، وتستهدف تقديم خدمات عدلية رائدة، بأعلى كفاءة وشفافية، وبأقل وقت وجهد وتكلفة، والمشاركة بفعالية في المحافظة على الحقوق والأموال العامة والخاصة وفقاً للأحكام الشرعية والمبادئ التي رسّخها النظام الأساسي للحكم، من خلال جهاز قضائي مؤسسي، مستقل ومتخصص، مع الاعتماد على الكوادر الوطنية المؤهلة، وعبر نظم وإجراءات ميسرة، وتقنية متطورة، مع الاستفادة من أفضل الممارسات

• منذ تولي معاليكم وزارة العدل، عملتم على إرساء البناء المؤسسي للقضاء، ما الذي يمكن أن يحققه هذا التوجه؟

لاشك أن الدعم الكبير والاهتمام من خادم الحرمين الشريفين، الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود - حفظه الله - له بالغ الأثر في نجاح مسيرة تطوير القضاء في المملكة، إضافة إلى المتابعة المباشرة والمستمرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع - حفظه الله -، ومن ذلك التحول للقضاء المؤسسي الذي يعني الاعتماد على الفصل في المنازعات وفق إطار هيكلي مؤسسي ضمن منظومة المؤسسة القضائية الشاملة ومن ثم المحكمة فالدائرة داخل المحكمة، بما يحقق الثبات على النهج المستقر في الحكم الموضوعي الفاصل في المنازعة، وانضباط الإجراءات القضائية، وشفافية أعمال الإدارة القضائية تبعاً لذلك، مما يعود بالأثر الإيجابي على جميع المتقاضين والقضاة والجهة القضائية بشكل عام.

وقد بدأت الوزارة في تطبيق ذلك من خلال تفعيل عدد من الأدوات والمشاريع التي توصلنا في نهاية المطاف إلى التطبيق الجزئي فالكلي لها، مثل مشروع مدونات الأحكام القضائية والمبادئ والقرارات التي ستستمر وزارة العدل في نشرها وإصدارها، ومبادرة التسبب وبناء المخرج القضائي، وهذه المبادرة لها عدة مشروعات، منها: ما يتعلق بالبوابة العلمية القضائية الشاملة، وبرامج التدريب والتأهيل الفني وغير ذلك. كما أن هناك المشروعات المتعلقة بالجوانب الإجرائية، من حيث هندستها

## تشمل برامج الدعم السكني وإيجار ورسوم الأراضي وزير العدل: شراكة فاعلة مع «الإسكان» لخدمة المواطن وتسهيل إجراءاته



ولفت معاليه إلى أن الوزارة فعلت العديد من الأدوات والمشاريع، في إطار التحول إلى القضاء المؤسسي، الذي يعتمد على الفصل في المنازعات، وفق إطار هيكلي مؤسسي، ضمن منظومة المؤسسة القضائية الشاملة، مشيراً إلى مذكرات التكامل مع وزارة الإسكان، والتي تهدف إلى تمكين المواطن من السكن المناسب، في جميع مناطق المملكة، كان ذلك خلال الحوار الذي خص فيه معاليه مجلة (إسكان)، والذي جاء فيه:

أكد معالي وزير العدل، الشيخ الدكتور وليد بن محمد الصمعاني، لمجلة (إسكان) أن وزارة العدل تستهدف تقديم خدمات عدلية رائدة بأعلى كفاءة وشفافية، وبأقل وقت وجهد وتكلفة، والمشاركة بفعالية في المحافظة على الحقوق والأموال العامة والخاصة، وفقاً للأحكام الشرعية والمبادئ التي رسّخها النظام الأساسي للحكم، من خلال جهاز قضائي مؤسسي، مستقل ومتخصص.



ملفاتهم إلى النيابة العامة، «كأننا من كانوا».

• **وقعت مؤخرًا مذكرة تعاون مع وزارة الإسكان، لتوسيع شبكة (إيجار)، هل هنالك فوائد مباشرة لهذا التعاون؟**

هنالك تعاون وثيق مع وزارة الإسكان بقيادة أخي معالي وزير الإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقييل، في سبيل تمكين المواطن من السكن المناسب في جميع مناطق المملكة في إطار عناية حكومتنا الرشيدة حفظها الله بخدمة المواطن في كافة المجالات وتوفير الحياة الكريمة له.

وشملت المذكرة وضع آليات عمل تنفيذية بهدف تسريع إفراغ الصكوك وفرز الوحدات السكنية والأراضي المخططة من خلال مركز خدمات المطورين في وزارة الإسكان وفروعها، والتنسيق بين الوزارتين لحصر الصكوك الملغاة للأراضي داخل النطاق العمراني في المدن المستهدفة بمشاريع التطوير

وإجراءات التنفيذ لتعزيز كفاءة مركز خدمات المطورين، وهنالك المزيد من التعاون المثمر مع الإسكان في مجالات أخرى مثل برنامج «إيجار» الذي تستعد الوزارتان لتدشينه وإطلاق بداية تفعيله قريباً.

• **المؤشر العقاري» كان بين أهم الخدمات التي تقدمها العدل للقطاعات كافة، كيف عملتم على تطويره؟**

تدشين المؤشرات العدلية ومنها المؤشر العقاري لقي تفاعلاً كبيراً من الجمهور المستفيد من الخدمات التي تقدمها وزارة العدل لما توفره من معلومات موثقة ودقيقة تساعد على اتخاذ القرارات المناسبة، بما يؤكد تطبيق العدالة الناجزة من خلال متابعة العمل اليومي في المحاكم وكتابات العدل إلكترونياً، وتحسين

وإجراءات التنفيذ لتعزيز كفاءة مركز خدمات المطورين، وهنالك المزيد من التعاون المثمر مع الإسكان في مجالات أخرى مثل برنامج «إيجار» الذي تستعد الوزارتان لتدشينه وإطلاق بداية تفعيله قريباً.

• **المؤشر العقاري» كان بين أهم الخدمات التي تقدمها العدل للقطاعات كافة، كيف عملتم على تطويره؟**

تدشين المؤشرات العدلية ومنها المؤشر العقاري لقي تفاعلاً كبيراً من الجمهور المستفيد من الخدمات التي تقدمها وزارة العدل لما توفره من معلومات موثقة ودقيقة تساعد على اتخاذ القرارات المناسبة، بما يؤكد تطبيق العدالة الناجزة من خلال متابعة العمل اليومي في المحاكم وكتابات العدل إلكترونياً، وتحسين

**نعمل للوصول إلى (الأمن العقاري)، رفع كفاءة التوثيق العدلي. وهناك تعاون وثيق مع وزارة الإسكان لتمكين المواطن من السكن المناسب**

تسعى الوزارة بالفعل للوصول إلى «الأمن العقاري» ورفع كفاءة التوثيق العدلي وتيسير إجراءاته، فبالنسبة لتعزيز موثوقية الصكوك العقارية، لدينا مشروع الحفظ الإلكتروني للثروة العقارية، وذلك بأرشفة كافة الصكوك والسجلات العقارية، وقولية بياناتها، بغرض بقائها مرجعية رسمية، يضاف إليها كل التحديثات اللاحقة.

بالإضافة إلى إسناد مشروع استكمال وتفعيل تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار للقطاع الخاص من خلال شركة مؤهلة للقيام بذلك بشكل أسرع، وهو ما يضمن الموثوقية الكاملة للصكوك العقارية؛ باعتبار أن النظام يعتمد عين العقار وما يطرأ عليه من إجراءات؛ بحيث تسجل أوصاف كل عقار وموقعه وحالته وماله من حقوق وما عليه من التزامات أو تعديلات تطرأ عليه؛ خلافاً للوضع الحالي الذي يعتمد فيه على الصك دون ربط ذلك بعين العقار ودون أن يدون على سجله ما يشير إلى الحقوق المترتبة على ذلك العقار.

كما أن هناك العديد من الإجراءات والسياسات التي اتخذت في سبيل تضييق الخناق على التجاوزات، يوازها مراجعة الصكوك التي تحوم حولها الشبهات ونقضها، بعد التحقيق والتدقيق، بغض النظر عن يكون المالك والبائع والمشتري. بل إننا نزيد على النقض ملاحقة المسؤولين عن التجاوزات وإحالة

العدلي، وتطوير البيئة العدلية. • **تواجه الوزارة تدفقاً سنوياً للقضايا أمام المحاكم، يتجاوز المليون قضية، هل ثمة آلية للحد من حجم ذلك التدفق؟**

لا شك أن هذا التدفق الكبير لعدد القضايا الواردة إلى محاكم المملكة يمثل تحدياً كبيراً تترتب عليه صعوبة الفصل في بعض القضايا خلال المدة الزمنية المأمولة والتي يتطلع إليها المتقاضون، وهذا أمر واقع لا ننكره، ويرجع السبب فيه إلى طبيعة التنظيم القضائي من حيث وجوب ترك فرصة للخصوم لإبداء ما لديهم من دفاع وأوجه دفع وكذلك أيضاً ما تفرضه طبيعة التنظيم القضائي من إتاحة الفرصة للاعتراض على الأحكام القضائية من درجة قضائية إلى درجة قضائية أخرى.

ومع ذلك فإن الوزارة لديها مساران في هذا الجانب مسار يتعلق بتحليل أسباب الدعاوى ودراساتها بشكل واقعي بحيث يمكن إنهاء بعض القضايا بطول إجرائية وتنظيمية وتقنية سواء كان بالربط الإلكتروني مع بعض الجهات وهذا متوفر وقائم حالياً في القضايا الإنهائية أو من خلال التنسيق أو تعديل بعض الإجراءات أو الشروط التي قد تأخر الفصل في بعض القضايا هذا من جانب.

ومن جانب آخر توجد معالجة داخلية للجهاز القضائي من خلال تطوير بيئة العمل القضائي من حيث أسلوب المرافعة والإجراءات وأيضاً إعادة هندسة إجراءات القضايا وأتمتها بشكل كامل من حين تقييد القضية إلى انتقالها إلى الاستئناف.

• **الأمن العقاري كان أحد الأهداف التي يعمل القطاع العدلي على تحقيقها، ما هي خطواتكم العملية في هذا الاتجاه؟**

في رفع مستوى رضا المستفيدين من الخدمات العدلية، ومعالجة تدفق القضايا للمحاكم، وتعزيز مستوى الأمن العقاري، وتحسين الخدمات التوثيقية، ومراجعة الهيكل التنظيمي للوزارة، إضافة إلى تقليص فترة التنفيذ لدى محاكم ودوائر التنفيذ، واختصار إجراءات التقاضي وأتمة الخدمات والتعاملات.

**استحدثت الوزارة أكثر من 80 مشروعاً لرفع كفاءة منظومة العدالة**

وبناءً على هذا الرصد، وضعت الوزارة رؤاها وتوجهاتها وأهدافها وأطلقت عدداً من المشاريع والمبادرات التي نعمل حالياً على تنفيذها وتحقيق متطلباتها، وفق مراحل تركز على تكامل البنية التحتية الرقمية ومراجعة الأنظمة والإجراءات واستقطاب الكفاءات وتطوير الموارد البشرية، بجانب العناية بمتطلبات تعزيز التنافسية والشفافية وسرعة الأداء وقياس الأداء والمؤشرات، إضافة إلى العناية بالضمانات القضائية ومبادئ القضاء المؤسسي ومعايير جودة المخرج القضائي، وفق مراحل تطويرية متزامنة في جانب، ومتوالية في جوانب أخرى.

وقد وضعت الوزارة لهذه التحديات خطة شاملة بعد دراسة متأنية نتج عنها استحداث (80) مشروعاً رئيسياً تطويرياً (ليس من بينها مشاريع المباني الإنشائية التي تصل لـ 72 مشروعاً إنشائياً) من شأنه رفع كفاءة منظومة العدالة وضمان الحقوق وتوفير الخدمات العدلية وإنجاز العمل بجودة وإتقان، وضمان تنفيذ الأحكام، وتنمية الموارد البشرية وتطويرها في المرفق

في منازل تبعد مسافة قصيرة جداً عن الحدائق، أو المساحات الخضراء. ولكن الفريق البريطاني، وجد بأن الصور، التي حصلت على تقييمات أكبر، من ناحية احتوائها على مناظر خلابة، لم تكن تحتوي على نسبة عالية من اللون الأخضر، بل كان عدد كبير من تلك الصور يحتوي على، نسب كبيرة، من اللون الرمادي والبنّي والأزرق.

و تبعاً للدكتورة (سوزي موت)، وهي أستاذة مشاركة في العلوم السلوكية، والمديرة المشاركة لعلوم بيانات مختبر كلية وارويك للأعمال، فإن الباحثين يعلمون بأن بعض المناطق، التي تم تصنيفها على أنها تحتوي على مناظر خلابة جداً، كالمناطق التي تحتوي على البحيرات، تحتوي أيضاً على مساحات خضراء للغاية، ولهذا السبب، أراد الباحثون التأكد من أن العلاقة بين المناظر الخلابة في المدن والصحة، لم تكن، ببساطة، انعكاساً للآثار المفيدة للمساحات الخضراء.

جديدة، وإجراء تطويرات سكنية، أو حتى إنشاء طرق سريعة، فالنتائج التي توصل إليها الباحثون تعني أن مجرد إدخال مساحات خضراء إلى المخططات، دون النظر إلى جمال البيئة الناتجة عن ذلك، قد لا يكون كافياً. حيث وجدت الأبحاث السابقة بأن العيش في المناطق الخضراء، يجعل الأشخاص يعيشون حياة أطول، ويشعرون بسعادة أكبر. كما تم ربط الشوارع المورقة (ذات الكثافة الشجرية) أيضاً، بالتشجيع على انخفاض معدلات الجريمة، وسيادة جو (متحضر) على المكان. وبالإضافة إلى ذلك، فقد وجد بحث تم إجراؤه من قبل جامعة (إلنوي) الأمريكية، بأن المساحات الخضراء تعتبر ضرورية لتعزيز الصحة الجسدية والنفسية والاجتماعية.

**سكان المناطق الجميلة أطول عمراً**  
من جانب آخر، وجدت دراسة، تم إجراؤها في اليابان، أن كبار السن يعيشون لمدة أطول، عندما يسكنون

على أنها تحتوي على مناظر خلابة، وترفع من المعنويات، لم تكن، بمعظمها، مساحات خضراء. هذه النتائج تعني بأن التماسك الكلي للهندسة المعمارية والتصميم، هو ما يعزز صحة الأشخاص وسعادتهم، وليس فقط عدد الحدائق والأشجار التي توجد في المكان.

و كشفت الدراسة أن كون المكان يتسم بالخضرة لا يشعرونا، بحد ذاته، بأننا أفضل بالضرورة. حيث يبدو أن جمال البيئة، يُقاس بكمية المناظر الخلابة التي تحتويها، هو الأمر الأهم في هذا المجال.

وتشير النتائج أيضاً إلى أن جمال البيئة المحيطة بنا بشكل يومي، قد يكون له تأثير أكثر أهمية مما كان يعتقد سابقاً.

ومن أجل ضمان رفاه السكان المحليين، قد يكون من المهم أن يعيد مخططو المدن، وصانعو القرار، النظر بجماليات البيئة، عند البدء بمشاريع كبيرة لبناء حدائق



## الفن المعماري يعزز الصحة النفسية

الذين يعيشون في مدن تحتوي على المشاهد الجميلة، والذين يتمتعون بجمال العمارات، ذات التصميم الحديث، أو حتى الآثار المهيبة، أو يستمتعون بقضاء أوقات جميلة على ضفاف الأنهار التي تمر عبر مدنها، سيحصلون على ذات الفوائد، التي يمكن أن يحصلوا عليها، إذا ما قاموا بزيارة الأرياف خارج المدن.

فقد طلب الأكاديميون في جامعة (وارويك)، من عدد كبير من الأشخاص، إعطاء معدلات لصور تضم أكثر من 212,000 منطقة من بريطانيا. ثم قارنوا تلك المعدلات، التي بلغ عددها مليون ونصف، بالكيفية التي كان يشعر بها سكان تلك المناطق حول صحتهم. فوجدوا بأن المناطق، التي تم تصنيفها،

من المتعارف عليه، أن الرحلات إلى المناطق الريفية، أو إلى شواطئ البحار، يمكن أن يعزز الصحة النفسية للشخص. و كان الأطباء، منذ فترة طويلة، يوصون الناس، الذين يعانون من ضغوط نفسية وبدنية، بالخروج من المدينة، إلى الأرياف لتحسين صحتهم ومزاجهم النفسي. لكن دراسة، جديدة، تشير إلى أن العمارة الحضرية الجميلة، أو تلك الواقعة على ضفاف الأنهار، التي تعبر المدن، يمكن أن يكون لها ذات القدر، من التأثير الإيجابي، على مستويات الصحة والسعادة.

حسب الباحثين في جامعة (وارويك) البريطانية، فإن المشاهد الجميلة، وليس فقط الخضراء منها، هو ما يحدد ما إذا كانت البيئة المحيطة إيجابية أم لا. ولذلك فإن الأشخاص

## في ظل التحولات المعاصرة المسكن السعودي بين نمطية التفكير وجرأة التغيير

يؤكد الباحثون و الدارسون لتطور نمط المسكن السعودي، أن التغييرات الأساسية، في هذا النمط، كانت مؤسساتية. وأن البداية كانت مع شركة ( أرامكو ) في مشاريع إسكان موظفيها. وبعد ذلك أمانة مدينة الرياض، حين قامت بإنشاء حي البحر الأحمر ( الملز )، حيث تم تغيير النمط العمراني للمسكن السعودي، من النمط التقليدي ( الشعبي )، إلى الحديث ( الفيلا المبنية بالخرسانية المسلحة. الأمر الذي أدى إلى تثبيت نمط الفيلا الخرسانية كنمط سائد للمسكن السعودي، حتى يومنا هذا، رغم كل ما مر ويمر به المجتمع، من تغييرات اقتصادية واجتماعية وتكنولوجية، أدت إلى تغير احتياجات المواطن، وبالتالي ستؤدي إلى تغير في نمط المسكن السعودي. فالواقع، اليوم، يحتم علينا تغيير الصورة النمطية، للمسكن السعودي، لدى المواطن. ولكن كيف يمكننا خلق ثقافة اجتماعية جديدة، تركز على أن المسكن نمط حياة وعامل أمان، أكثر منه مظهر من مظاهر الاستعراض الاجتماعي والاقتصادي؟

### المالك هو المهندس المعماري

يقول، الباحث المتخصص في علوم العمارة، صلاح الغامدي : « إن المسكن السعودي الحالي، والمتمثل بالفلل، هو الأكبر، عند مقارنته بغيره من المساكن، في دول العالم، من حيث مساحة البناء وعدد عناصره بالنسبة لعدد أفراد الأسرة. وأن هناك مبالغة، غير



الباحث صلاح الغامدي

مبررة، في متوسط حجم المسكن السعودي، حسب متوسط حجم الأسرة. وللأسف، فإن دور المهندس المعماري، في تقديم النماذج المعمارية، ودراسة الاحتياج الفعلي للأسرة، بدأ يتلاشى في ظل ضغط مالك المنزل، الذي يفرض آراء غير منطقية، بالنسبة للمساحات أو اختيار مواد البناء. بل أن البعض يحصر دور المهندس في إنتاج الرسومات المعمارية، أو تنفيذها على أرض الواقع فقط! » .

ويرى الغامدي أن لابد من إيجاد حلول تساهم في ضبط الثقافة السكنية، وتوفير بيئة عمرانية مميزة وجذابة، تستجيب لكافة المتطلبات الإنسانية والمؤثرات البيئية، وتنوع فيها القيم الجمالية، وتتناسق فيها عناصر البيئة المبنية، وكذلك خفض تكاليف البناء والتشييد.

ويضيف: « على المدى القصير والمتوسط، أعتقد أن التمديد الرأسي، من خلال وحدات سكنية صغيرة، أو شقق في أبراج عالية، سوف يساهم، بلا شك، في تغيير ثقافة السكن في المملكة العربية السعودية. كما سيسهم في إحداث تصحيح، ومن ثم توازن في السوق العقارية. فإذا تحول

المواطنون، وخاصة ذوي الدخل المتوسط والمحدود منهم، إلى الشقق والوحدات الصغيرة، فإن السوق ستضطر إلى التراجع، بسبب قلة الطلب على الفلل. كما أن القطاع الخاص، متملاً بالمطورين العقاريين، سيوجه إلى الوحدات الصغيرة، التي ستقلل التكاليف على المواطن، مقارنة بالفلل والوحدات الكبيرة.

ولا شك أن فكرة الاستخدام في المشاريع، وخاصة المسكن، يجب أن يكون حاضراً من الناحية الاجتماعية، فيما يتعلق بثقافة وتوعية المواطن باحتياجه الفعلي من المساحات، والذي سوف يؤثر، بشكل مباشر، على الناحيتين البيئية والاقتصادية.» .

ويشدد الغامدي على أن عملية تصميم السكن، يجب أن تتم وفق دراسة احتياجات الأسرة الفعلية، وعدم التأثير بأمر ليس لها علاقة بتلك الاحتياجات، كبعض المظاهر الاجتماعية، و الإسراف والتبذير، وكذلك التخطيط غير المدروس للمستقبل. لأن كل هذه الأمور أقلت بظلالها على ثقافة توفير المسكن الملائم لاحتياجات الأسر السعودية. لافتاً إلى: « أن سياسة الإسكان، في المملكة العربية السعودية، على المدى الطويل، يجب أن تكون أكثر فاعلية، خاصة إذا أردنا تغيير سريع وفعال، يتماشى مع رؤية المملكة 2030، إذ يجب أن يشمل دورها التنظيم بسن قوانين، وعمل دراسات، يشارك فيها الأكاديميين والقطاع الخاص، لتحديد المساحة المثلى للعائلة السعودية، من خلال وحدات كبيرة أو صغيرة، بما يتناسب مع متوسط دخل الأسرة. وكذلك

إيجاد نماذج مختلفة، تتناسب مع احتياجاتنا الفعلية، وتساهم في تغيير ثقافة وفلسفة السكن لدى المواطنين، وبالتالي، فإن هذا، سوف يساعد في خفض تكاليف البناء وتحقيق الاستدامة.» .

### المجتمع السعودي أكثر وعياً وتفهماً

المستشار والمطور العقاري، عبد الرحمن النصيان، يرى أن المجتمع السعودي، كغيره من المجتمعات، يتغير وتتغير أفكاره ومفاهيمه، سواء الاجتماعية أو الاستهلاكية أو حتى مفهوم كيان العائلة. وهذه سنة الحياة.

فالمجتمع السعودي، كما يقول: «، اتصل بالمجتمعات الأخرى أكثر، وزار بلداناً لم يكن يعرف موقعها على الخريطة، واطلع على ثقافات ومفاهيم اجتماعية وثقافية واقتصادية واستهلاكية عديده. فحين يسافر خارج الوطن، فهو يخرج من بيته ويجلس فترة سفره خارج

المملكة، في مساحة 150 م2، ويتأقلم معها، بل ويستمتع في الحياة فيها. وهذا يعني أن التأقلم بالنسبة للسعودي، ليس أمراً صعباً. خاصة وأن ثقافتنا في التوسع السكني، تفرض علينا مصروفات

تشغيلية، لم نحسب لها حساب. فكل متر مربع نتوسع فيه يفرض رسوماً تشغيلية، كما أن العادات العائلية اختلفت، أيضاً، فقديمياً، كان يجب عليك - حين تريد ان تبني مسكنك الخاص - أن تراعي جملة من الأمور، مثل : وجود مكان للضيوف في المناسبات المتوسطة والصغيرة،



المطور عبد الرحمن النصيان



بعض الأبناء قد يسكنون مع والديهم في نفس المسكن، مكان اجتماعات العائلة الصغيرة، وغير ذلك، مما كانت تفرضه الثقافة الاجتماعية. لكن، اليوم، كل هذا اختلف، بوجود الاستراحات والشاليهات والمزارع والمخيمات، وأيضاً المطاعم والفنادق، وغيرها من الأماكن، التي يمكن أن يستفيد منها الشخص في كل ما ذكر.

ويؤكد النسيان أن كثيراً من المفاهيم تغيرت لدى المواطن السعودي، وخاصة بعد أن أدرك، بفعل التجربة، أن بناء مسكن العمر، كان يرتب عليه التزامات مالية وديون، تؤثر على احتياجاته الضرورية، فضلاً عن رفاهيته ورفاهية عائلته. ويقتضي على هذه الحال فترة طويلة من الزمن، يسد فيها التزاماته. أما اليوم، فقد تغيرت نظرة المواطن. وأصبح يوازن الأمور بجديّة أكبر. من خلال خفض بعض بنود المسكن، لتلائم حاجته متوسطة المدى، و وضع خطة لمراحل المستقبلية، إن احتاج للتوسع

والزيادة. المجتمع السعودي، الآن، أكثر وعياً، وأكثر تفهماً لواقعه، وبدأ في تغيير نظرتة لحاجاته الفعلية.

كما أن المستثمر والمشرّع العقاري يجب أن يراعي هذا التغير، وأن يوجد البدائل والحلول المناسبة للمرحلة.

### بيئة سكنية وليست بيوتاً مترامية على شارع



المعماري عبدالله الذخيل الله

المملكة العربية السعودية، قبل 30 سنة تقريباً، ارتفع مستوى دخل المواطن، بشكل سريع، وارتفع معه مستوى مساكنهم، من مواد بناء ومساحة للوحدة السكنية. أيضاً عدد أفراد الأسرة كان أكثر من الوقت الحالي، ما رفع مستوى متوسط مساحة المساكن. أما اليوم، فإن مستوى الدخل للفرد السعودي مختلف، وعدد أفراد أسرته قل كم متوسط.

ومعلوم أن ثقافة المجتمعات تتغير بسرعة، في الصعود أو التحسن في مستوى الدخل، وتكون بطيئة في النزول، أو التغير من مستوى معيشي جيد إلى مستوى أقل. ويرى الذخيل الله، أن إحداث نقلة لدى المواطن، نحو ثقافة المسكن بشكله الجديد، مرهونة بالمطور

المسكن سلعة، كغيره من السلع، تحدده وتشكله محددات أساسية، من أهمها الوضع الاقتصادي. بهذه العبارة افتتح المعماري، عبدالله الذخيل الله، حديثه قائلاً: «على مدى التاريخ، نلاحظ أن مستوى دخل الفرد يؤثر، بشكل أساسي، على مستوى مسكنه وملبسه ومركبه. في

العقاري: «إذا امتلك الجرأة لخلق بيئة سكنية «Community»، وليس بيوتاً مرصوفة على شارع. هذه البيئات ستقدم خدمات كثيرة، تكون مغرية للمواطن أكثر من المسكن التقليدي. ورأيي أن المشكلة الأساسية التي يواجهها المطورون هي الاشتراطات والتشريعات التي تحد من تقديم نماذج جريئة، وتحتوي على أفكار



العقاري بندر محمد الضحيك

جديدة ومطلوبة لدى المستخدمين. إضافة إلى تسهيلات و برامج تمويلية للمطورين، لتشجيعهم على ابتكار منتجات متعددة، تلبي احتياجات المواطنين بعدة أشكال، سواء عمائر سكنية، فيها بيئة داخلية و أمان وخصوصية للسكان، وتكون أرخص وبمساحات خدمية مشتركة، مثل

المسطحات الخضراء، و المسبح و المواقف وغيرها. أو مجمعات كبيرة لوحدات سكنية.»

وركن الذخيل الله على أن: «وجود تسهيلات في الاشتراطات، و في إجراءات البلديات والأمانات، ومرونة إصدار تصاريح المشروعات الإسكانية للمطورين العقاريين، ما سيسهم في جعل الاستثمار في

المشاريع السكنية، أكثر إبداعاً وأكثر جاذبية، وسيحفز المطور على مراعاة الإبداع في التصميم، والكفاءة في استغلال المساحة، و الإتقان في التنفيذ وتقديم الضمانات. فالمطور العقاري لابد أن يرنى مرونة وفائدة مادية للاستثمار في هكذا نوع من المشاريع، ليبدع ويبادر، ويرفع سقف المنافسة، لتقديم منتجات فيها قيمة مضافة، تعجل من تغيير ثقافة المجتمع من المسكن التقليدي إلى نوع جديد من المساكن، فيه ما يحتاجه ويتكفله مناسبة له.»

واختتم بأن: «المواطن السعودي، كغيره من مواطني الدول الأخرى، يبحث عن مسكن يناسب احتياجاته، في بيئة آمنة و جميلة، ومينى مصمم بإتقان و منفذ بجودة عالية و ضمانات، ونظام تمويلي يساعده، ويبسر له تملك هذه الوحدة، فالمعادلة ليست سهلة أبداً، إذا لم يقم المطور العقاري بدوره، وهو تطوير بيئات وليس بناء مساكن مترامية على الشوارع.»

### بين التقليدي و الاستثماري

بندر محمد الضحيك مدير عام شركة عنان العقارية، يرى أن التحدي

الرئيسي لحل هذه الإشكالية يتمثل في تغيير نمط السكن، من النمط التقليدي إلى النمط الاستثماري، وذلك بالتوعية والتثقيف وإقناع المواطن بأن المبلغ المدفوع لقيمة فيلا سكنية واحدة، بالإمكان استثماره في عدد ثلاث شقق سكنية، يعيش في إحداها، ويقوم باستثمار الشقتين الأخرين، والاستفادة من المبلغ الوارد، في تحسين معيشته، ومن ثم الاستفادة منهما، مستقبلاً، كمسكن لأبنائه.

كما يجب أن يعي بأن تكلفة صيانة وتشغيل الفيلا السكنية، ذات المساحة الكبيرة، يكلف أضعافاً مضاعفة، عن صيانة وتشغيل الشقة السكنية محدودة المساحة، كما أن المساحات المهذرة، في المجالس والغرف الإضافية، مثل (المقلم) وغيره، إنما هو على حساب المساحات المتبقية ذات الاستخدام اليومي كغرف النوم، أو الصالة العائلية.»

ويعتقد الضحيك بأن هناك مهمة منوطة بالإعلام، تتمثل في الشرح والتوضيح للمواطن، بأن الدول المتقدمة تخطت المساحات السكنية الكبيرة، وأصبحت تكتفي بالمساحات ذات الاستخدام اليومي، بحيث تكون المساحة واسعة وذات سلاسة بالحركة والتنقل.

ويضيف: «كما أن لشركات التطوير العقاري دور مهم، في محاولة بناء شقق سكنية تتماشى مع احتياج المستفيدين، من مساحة وخصوصية وخلافه. ولا ننسى أهمية دور هيئة العقار في شرح أهمية المجالس السكنية، للعمائر ذات الشقق المتعددة، لانتخاب مجلس يتولى عمليات الصيانة والتشغيل. إذاً، فالعملية تكاملية للحصول على جبل مستقبلي، بثقافة سكنية جديدة، تتناسب مع العصر الحديث، بكل ما يفرضه من تحديات اجتماعية واقتصادية وثقافية أيضاً.»



# ماليزيا.. نجاح رؤية 2020 وتجربة مُلهمة في الإسكان

أطلق مهاتير محمد (رؤية 2020). وهي عبارة عن تصورات لخطة استراتيجية طموحة، والتي تتوقع أن توصف ماليزيا في عام 2020م، بأنها واحدة من الدول المتقدمة بشكل كامل

ماليزيا دولة اتحادية ملكية دستورية، في جنوب شرق آسيا، مكونة من 13 ولاية، وثلاثة أقاليم اتحادية. عدد سكانها عام 2016، حسب إحصائية البنك الدولي، 31 مليون نسمة، بمساحة كلية 329,845 كم<sup>2</sup>

من خلال سلسلة من الاجراءات والتشريعات والقرارات المهمة، منها: الضمانات الكافية والالتزام عبر الدعم المالي لشركات الضمان. تخفيض الاحتياطات القانونية من 5% إلى 4%، خفض المصارف لأسعار الفائدة على القروض من 25,11% إلى 25,10%، وضخ المصرف الوطني الماليزي ما يقدر بنحو 5,1 مليار رنكت ماليزي إلى الاقتصاد لتحفيز التعاملات الأجنبية.

بعد انتهاء سياسة الـ (NEP) تبنت الحكومة الماليزية سياسة أخرى أطلق عليها (سياسة التنمية الوطنية-1991-2010م) والتي أكدت على تحقيق النمو السريع، وزيادة وتيرة التصنيع والتغيير الهيكلي في الاقتصاد، نحو تقليل الكلف وزيادة الانتاج والتصدير والأرباح.

هدفت سياسة التنمية الوطنية إلى تسريع برامج الإسكان، بشكل مدروس، لأن معدلات النمو كانت بازدياد. ولكي لا يحدث تفاوت طبقي وسكاني. وبما أن الخطط السابقة، هدفت إلى القضاء على الفقر، ومحاولة إيجاد توازن عرقي، بين فئات المجتمع. فقد ركزت الحكومة الماليزية، في هذه المرحلة، على تسكين وتوطين الفئات محدودة الدخل، من خلال تشجيع بناء المساكن منخفضة التكلفة.

ويمكن القول أن (سياسة التنمية الوطنية 2010-1991م) أحدثت تحولاً في استراتيجية الاقتصاد الماليزي. خاصة وأن الأسس، التي جرى العمل على تثبيتها في عقد الثمانينيات من خلال سياسة مهاتير محمد، آتت ثمارها في التسعينيات. لاسيما سياسة النظر إلى الشرق وسياسة الخصخصة، ثم الانتقال إلى مبدأ (السوق الحر)، وإعادة الهيكلة والتغيير العام، لمواءمة السوق مع السياسات الجديدة.

وهذا ما حقق تحسناً واضحاً في أوضاع الأسرة الماليزية بنسبة 7,2%. ففي عام 1995م نما دخل الفرد بمعدل 6,1%، من حيث القيمة الإسمية، إذ وصلت إلى 6180 دولار أمريكي سنوياً، في الوقت الذي كان حوالي 55% من الأسر الماليزية يقل دخلها عن 799 دولار سنوياً.

ليس هذا وحسب. بل أصبح دور القطاع الخاص أكثر أهمية. وأسفر عن تشكيل لجنة استشارية بشأن الإسكان والبناء، بين القطاعين العام والخاص، عملت

على مر السنين ركزت برامج الإسكان، في ماليزيا، على القضاء على الفقر، وإعادة هيكلة المجتمع، من خلال التكامل بين الجماعات العرقية المختلفة، وقد ركزت الحكومة على سياسة الاستيطان، لمواكبة النمو الاقتصادي السريع، لتحقيق نوعية حياة أفضل لشعبها. كما تم الاعتراف بقطاع الإسكان باعتباره عنصراً أساسياً حيوياً، للأنشطة الاقتصادية، في عملية التحديث وتعزيز النمو الاقتصادي والاجتماعي للأمة.

فبعد الاستقلال، فرضت الحكومة الاتحادية، سياسات معينة لحل مشكلة السكن، وفي مقدمتها تخفيض الفوائد، وتحسين الخدمات الفنية، لعدد من المساكن. كما فرضت، على حكومات الولايات، توفير أراضي الدولة بشروط ميسرة، وتعبيد الطرق الرئيسية، وإنشاء مجاري الصرف الصحي الرئيسية، ومد أنابيب المياه على جانب الطريق مجاناً.

لكن هذه السياسات لم تحظى، على المستوي التطبيقي، بالدعم المطلوب. فتلكأت أغلب المشاريع في هذا المضمار، وكان النجاح محدوداً جداً في تنمية قطاع الاسكان للفقر وذوي الدخل المحدود.

## السياسات والخطط الحكومة في قطاع الإسكان

في بداية عقد السبعينيات، تبنت الحكومة الماليزية، السياسة الاقتصادية الجديدة (NEP) أي Economic New Policy، والتي أسهمت في تطور مهم لقطاع الإسكان، لأنها وفرت أسس وقواعد بناء هذا القطاع، وساعدت في إيجاد مطورين ومستثمرين، من القطاع الخاص، لكسب أرباح معقولة، في البداية، ثم ازدهرت لتكون أرباح هائلة، فيما بعد، أسهمت بشكل كبير في التمدين والتحضّر للمجتمع الماليزي. واستطاعت سياسة الـ (NEP)، خلال عقدين من الزمن، توطين الكثير من العوائل في مساكن، أصبحت العصب الأساس لنمو الصناعة والتجارة الماليزية، وفق سياسة الاحتواء والتشجيع والتحفيز على الانتاج، والعمل الدؤوب، وزيادة الكفاءات والقدرات.

في عقد الثمانينيات، عهد مهاتير محمد (1981-2003م)، انتهجت الحكومة الماليزية سياسة التحديث، على الصعيد كافة، ومنها قطاع الاسكان. وفي الوقت الذي استثمرت فيه سياسة الـ (NEP) استخدم مهاتير مهاراته القيادية في تصحيح المسار الاقتصادي للدولة،



## استنتاجات

بعد هذا الاستعراض لمجمل السياسات والخطط الحكومية المتعلقة بالسياسة الاسكانية، يمكننا الخروج ببعض الاستنتاجات التي قد تمثل أساساً عامة، يمكن الاستئناس بها في التجارب الإسكانية الجديدة، التي تريد ان تقتدي بنظيرتها الماليزية :

1. توحيد الأهداف بين القطاعين، العام والخاص، وتقاسم الأدوار بينهم، وتحديد الأولويات، ما ساهم بتسريع أعمال كل طرف، ونجاح الخطط القصيرة المعدة لكل هدف.
2. الإشراف الفعال من الحكومة الاتحادية والمتابعة المستمرة.
3. دقة المعلومات المتوفرة، على طاولة صانعي القرار، بالأرقام والدلالات المتعلقة بها.
4. شمول جميع فئات المجتمع الماليزي، دون اهمال أية فئة أو طبقة وحسب احصائيات وأرقام دقيقة.
5. شمول المناطق الريفية بالخطط الحكومية، المتعلقة بالإسكان، ما ساهم بشكل كبير تحسين أوضاعهم.
6. التركيز، في الخطط المعدة مسبقاً للمشاريع الاسكانية، على البنى التحتية والمرافق العامة والمرافق الترفيهية والخدمات الرئيسية.
7. السياسة الاسكانية، بمجملها، لم تكن منفصلة أبداً عن الاستراتيجية الحكومية لإصلاح الاقتصاد وتنمية المجتمع.

ميسر من الحكومة لشراء منزل. ولعل هذا ما جعل الخطة السابعة (2001-1996م) متميزة في الانجاز على أرض الواقع. إذ جرى تنفيذ برامج مختلفة لتطوير المساكن، في المناطق الحضرية والريفية. وكان الأداء العام لبرامج الإسكان مشجعاً ومتجاوزاً المستهدف في الخطة. وذلك لأن كلا القطاعين العام والخاص، قام بأداء أدوار مهمة. ففي الوقت الذي ركز فيه القطاع الخاص، أكثر، على الطلب الكلي في السوق، أسهم القطاع العام في توفير مساكن، للبيع أو للإيجار، إلى الفئة ذات الدخل المنخفض، وموظفي القطاع العام. ذلك أن برامج الإسكان، اعتمدت في هذه المرحلة، على أساس مفهوم المستوطنات البشرية، إذ تم توفير مجمعات سكنية متكاملة، مع المرافق المجتمعية والترفيهية، وتنفيذ برامج الخدمات الاجتماعية الأخرى، مثل خدمات السلطات المحلية والإطفاء والإنقاذ وخدمات المكتبات والمعلومات والبحث والرياضة والثقافة، وكذلك تنمية الأسرة والمجتمع من أجل تحسين الرفاه العام للشعب. واستمر إعطاء الأولوية لتطوير المنازل، المتوسطة ومنخفضة التكلفة، بمشاركة القطاعين الخاص والعام. وجرى تكثيف الجهود في تنفيذ برامج الإسكان لتلبية الطلب المتزايد، واستمر توفير الخدمات الاجتماعية الأخرى، والتوسع في تحسين نوعية الحياة، وGRS القيم الإيجابية، وتشجيع الاعتماد على الذات. الأمر الذي جعل النجاح حليف خطط التنمية الاسكانية في برامج الخطة السابعة. حين أنها تجاوزت المستهدف بنسب عالية. وبمساهمة فاعلة وكبيرة للقطاع الخاص، في تحوير عجلة الاقتصاد، والالتزام بالخطط الحكومية.

لكنما تحقق 180200 وحدة سكنية، أي ما نسبته 25% من المخطط. في حين استهدفت الخطة بناء 26300 وحدة سكنية من المساكن عالية التكلفة. و ما تحقق هو 800 وحدة فقط. أي ما نسبته 7,3% من المخطط. ولعل هذه الأرقام تعكس، بشكل واضح، التلكؤ الحاصل في تطبيق خطط الإسكان، وتفاقم هذه المشكلة، على الرغم من كل الجهود المبذولة في حلها من الحكومة والقطاع الخاص.

إذاً، فإن حقبة الثمانينيات شهدت اجراءات عديدة ومستمرة، من الحكومة الماليزية، ولكنها في النهاية، لم تستطع معالجة المشكلة من جذورها. لذلك كان لابد من اتخاذ اجراءات جديدة .

وهنا قدمت الحكومة مقترحاً إلى المجلس الاتحادي، بإعفاء المشترين للمنازل بتكلفة أقل من 100000 رينجت (40000 دولار)، من دفع الرسوم حتى 31 كانون الأول 1990م. كما جرى تمويل الإسكان، أيضاً، من المؤسسات التجارية الخاصة، والجمعيات التعاونية المختلفة، وشركات التمويل الخاص، بقروض ميسرة، لكل شرائح المجتمع، بما فيهم موظفي الحكومة، وبصرف النظر عن الحصول على المرافق من المنازل المملوكة للحكومة، ويمكن أيضاً الحصول على قرض

بشكل علمي، على مدى ثلاثة عقود، وأسهمت بشكل فاعل، في زيادة الوتيرة التنموية لمشاريع الإسكان التقليدية، من الوحدات السكنية والبلدات، والمجمعات التجارية الشاهقة، ومراكز التسوق، والملاعب، ودور العرض الفني، والمستشفيات، والحدايق العامة، والمناطق الصناعية.

بعد ذلك أطلق مهاتير محمد رؤية واستراتيجية طويلة الأمد (رؤية 2020). وهي عبارة عن تصورات لخطة استراتيجية طموحة، والتي تتوقع أن توصف ماليزيا في عام 2020م، بأنها واحدة من الدول المتقدمة بشكل كامل.

## نتائج الخطط الإسكانية في الواقع

بالنظر إلى برامج الإسكان في خطتي ماليزيا الرابعة والخامسة (1986-1981م)، (1991-1986م)، نجد انها تضمنت توزيع الجهد بين القطاعين العام والخاص. وكان الهدف الأساس هو حل الجزء الأكبر من مشكلة السكن. ولذلك تم تحديد رقم 495000 وحدة سكنية، لابد من انشاؤها خلال هذه المرحلة. لكن الذي تحقق في نهاية المطاف ما نسبته 6,70% فقط، من المستهدف للمنازل منخفضة التكلفة. كذلك استهدفت الخطة بناء 725000 وحدة سكنية ذات تكلفة متوسطة.





## البيوت الذكية.. لم تعد حلمًا

العلماء والمهندسون المعماريون، وعلى رأسهم المهندس المعماري الألماني (هيوبرت فريتز)، والذي يُعد من العلامات البارزة في العمارة الألمانية والأوروبية بوجه عام، كانوا يطمون بالبيت الذكي، الذي يجد الإنسان فيه راحته. حيث يمكن إعادة تشكيكه بسهولة لدفع الملل عن نفوس ساكنيه، ولا يستخدم أية طاقة صناعية على الإطلاق. إنما يعتمد على الطاقة المُتجددة فقط. فالبيت ذو الاستهلاك المنخفض للطاقة، أو البيت الإيجابي، أو البيت فوق العادة، كلها في النهاية أسماء متعددة لمسمى واحد، وهو البيت الذي يحتاج، فقط، نسبة ضئيلة من الحرارة أو الكهرباء التي

تستهلكها البيوت التقليدية. وحسب الرؤية التي يتبناها هيوبرت فريتز، فإن البيت لا يستحق أن يندرج تحت المسميات السابقة، إلا إذا كان استهلاكه للكهرباء يقل عن استهلاك البيوت المماثلة / التقليدية، بنسبة 40% على الأقل. وهذا الأمر يمكن أن يتحقق من خلال عاملين أساسيين: الأول: جدران جيدة العزل، تمنع تسرب الطاقة إلى خارج المنزل قدر الإمكان. الثاني: الاستغلال الأمثل للطاقة الشمسية. ويؤكد المهندس الألماني على أهمية النظرة البيئية، وتوافرها في البيت الذكي. خاصةً عند تحقيق حلم الطاقة المنخفضة. حيث

### بيوت مقاومة للاحتراق والإصابات الفطرية

من مظاهر الذكاء في تكنولوجيا إنتاج (البيت الذكي)، أن النوافذ تُغلق من تلقاء نفسها، عندما تبدأ أجهزة التكييف في العمل. وعند ارتفاع درجة حرارة الشمس، فإن الستائر تنسد تلقائياً. والتكنولوجيا التي تتحكم بكل هذه المزايا، يمكن السيطرة عليها والتحكم بها من خلال الهاتف.

والمدهش في هذه البيوت، أن الأخشاب التي تصنع أو تبني منها، تتم معالجتها، بحيث تتحول إلى مادة عازلة، و مقاومة للاحتراق، وللإصابات الفطرية في الوقت نفسه.

ومعلوم أن للخشب عدة مزايا، كمادة تستخدم في بناء البيوت، لأن إنتاج الخشب نفسه، عملية تنتج عنها مستويات منخفضة من الانبعاثات، وتصنيعه يحتاج إلى قدر منخفض من الطاقة، تقل كثيراً عن الطاقة المستخدمة في إنتاج المواد البديلة. ولذلك يطلق العلماء على البيوت الخشبية (البيوت كاملة القيمة)، خاصة وأنها تتوافق مع النظم البيئية والعودة للطبيعة.

**البيوت الذكية تُدار بالاستشعار عن بُعد**  
البيوت الذكية تجاوز انتشارها ألمانيا وأوروبا، إلى الدول الإسكندنافية، مثل السويد والنرويج والدنمارك. وتم تصميمها وإعدادها وتجهيزها لمساعدة المعاقين على الحياة، بأكبر قدر ممكن من الاستقلالية. والأمر هنا، ليس مجرد أبواب تُفتح وتُغلق بالضغط على الأزرار، إنما هو نوع من المساعدة الذكية لهؤلاء، الذين حُرِموا من نعم كثيرة. وعلى سبيل المثال، فإنه بمجرد ارتفاع درجة الحرارة تُفتح نوافذ المنزل، وينقطع التيار الكهربائي تلقائياً عن مواقد الطهي. كما أن نظم الإدارة

مصممة بحيث تعمل تلقائياً، عند طول الظلام، وجهاز التكييف مبرمج عند درجة معينة. وكذلك كل شيء موجود في المنزل يعمل من خلال شبكة معلومات متكاملة، يتم تغذيتها بالاحتياجات اللازمة لكل ساكن على حدة. إذ يمكن تزويدها بأجهزة استشعار، تعمل عند إصابة أحد النزلاء بالصرع، وعند وصول صنف الصباح على الباب مثلاً.

وهذه البيوت الذكية عليها إقبال كبير في الدول الصناعية، خاصة الإسكندنافية، حيث تنتشر فيها أنماط لا مركزية وشخصية من الرعاية، لكل من يحتاجها من المرضى أو كبار السن. فبيها تجد رجال السياسة والأطباء، والمنظمات المدنية تبذل جهوداً مضمّنة للبحث عن طرق أفضل من أجل معاونة كبار السن والمعاقين، للتعايش مع مجتمعاتهم بشكل أفضل. تفادياً لـ اللجوء إلى بيوت المسنين والملاجئ قدر الإمكان.

### بيوت تدير ظهرها للشمس صيفاً

لا تقتصر البيوت الذكية على مادة واحدة في البناء (الخشب). ولا مانع من إدخال مواد أخرى، بنسب محدودة، مثل الحجر والبوليسترين، كمواد عازلة. مع الاستخدام الاقتصادي للكهرباء والطاقة الحرارية. ولهذا يشرح العلماء

مفهوم (البيت، الشجرة، الشمس)، وهو البيت الذي يركز على قاعدة متحركة، يمكن استخدامها في تحريك البيت لعدة اتجاهات، حسب اتجاه الشمس. وذلك بالاتجاه نحوها أو عكسها، وفقاً لحاجة ساكنه. فيمكن توجيه النوافذ الرئيسية باتجاه الشمس شتاءً، وبالاتجاه المعاكس صيفاً، لتحقيق توفير كبير في نفقات التدفئة في الشتاء والتهوية في الصيف.

(أور جريدر)، وهو أحد المعاقين الساكنين للبيوت الذكية، في الأربعين من عمره، ويعيش ملازماً لمقعد متحرك، يقول ضاحكاً: «إن البيت قد يكون، أحياناً، باعثاً على السعادة، وأحياناً أخرى سبباً للضيق».

لكنه يؤكد أنه استطاع أن ينجح في استخدام عدد من الأجهزة ذات التكنولوجيا المتطورة، في إدارة شؤون حياته اليومية، بنفسه دون الاعتماد على الآخرين، رغم ما قد يظهر، بهذا النظام، من سلبيات تتمثل في الأعطال المفاجئة. لكنه يعتبر نفسه محظوظاً، لأنه تمكن من الإقامة في هذا المكان الذي يقلل الحاجة إلى العنصر البشري.

بتصرف عن موقع

(World Of Architecture)



لأعمالها من اسمها نصيب. بأسها وإصرارها العربي جعلها أكثر ثباتاً أمام كل محاولات النيل منها، بعد أن شككوا بقدراتها ووصفوها بـ«مهندسة قرطاس»، قبل أن تنال من تلك الأصوات بروعة تصاميمها وبانسيابية أفكارها، وتغزو العالم بمخيلتها و بإحساسها المرهف. زها حديد معمارية عربية، وُلدت في بغداد، حصلت على شهادة الليسانس في الرياضيات من الجامعة الأميركية في بيروت. وفي عام 1977 تخرجت من الجمعية المعمارية (آي آي) بلندن، وعملت كمعيدة في كلية العمارة 1987، وانتظمت كأستاذة زائرة في عدة جامعات، في دول أوروبا و في أمريكا، منها هارفرد، شيكاغو، هامبورغ، أوهايو، كولومبيا، نيويورك، وبييل.

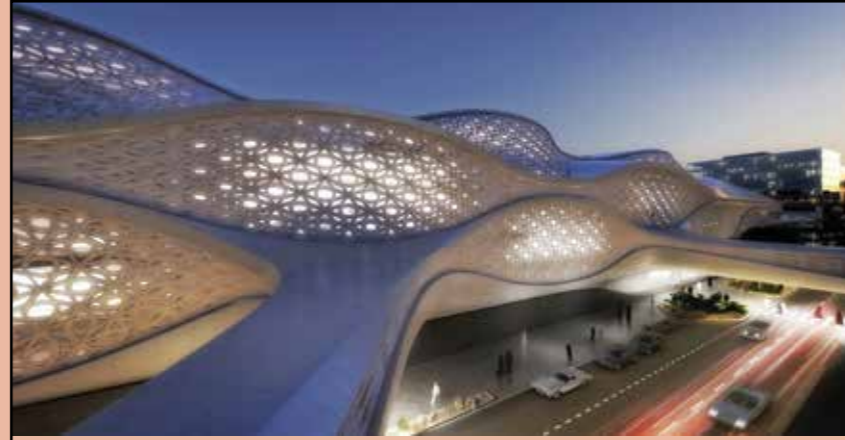


## صممت 3 مشروعات سعودية زها حديد العربية التي غيرت مفهوم العمارة في العالم

تأثرت زها كثيراً بأعمال أوسكار نيمايير، وخاصة إحساسه بالمساحة، فضلاً عن موهبته الفذة، حيث أن أعماله كانت قد ألهمتها وشجعته على إبداع أسلوبها الخاص، مقتدية ببحثه على الانسيابية في كل الأشكال. تميزت أعمالها باتجاه معماري واضح، وهو الاتجاه المعروف باسم التفكيكية أو التهديمية، وهو اتجاه

ينطوي على تعقيد عال، وهندسة غير منتظمة. كما أنها كانت تستخدم الحديد، في تصاميمها، بحيث يتحمل درجات كبيرة من أحمال الشد والضغط، ما مكّنها من تنفيذ تشكيلات حرة وجريئة. كما تميزت أيضاً بأعمالها المعمارية ذات الكمونية في الطاقة، إضافة إلى عراقية أعمالها وأصلتها، حيث الديناميكية العالية.

وقد لعبت زها حديد دوراً فعالاً في تغيير مفهوم العمارة في العالم. وأسهمت في خلق عالم أفضل، عبر تصاميمها الراقية للأبنية، وقد عُدت تصاميمها فريدة من نوعها، وكأنها تنتمي إلى عالم الخيال في كوكب آخر. وقد ظهر الاتجاه الذي تميزت به أعمالها، وهو التفكيكية، في عام 1971، ويُعد من أهم الحركات في



محطة قطار الرياض

القرن العشرين. ويدعو هذا الاتجاه، بصفة عامة، إلى هدم كل أسس الهندسة الإقليدية، المنسوبة إلى عالم الرياضيات اليوناني إقليدس، من خلال تفكيك المنشآت إلى أجزاء. ورغم الاختلاف والتناقض القائم بين رواد هذا الاتجاه، إلا أنهم يتفقون في أمر جوهري وهو الاختلاف عن كل ما هو مألوف وتقليدي. كانت زها ترى أن تصاميمها تتفاعل مع المدينة، وتمنح الناس مكاناً يتواصلون فيه. ومن هنا اتخذت تصاميمها اتجاهاً معمارياً واضحاً، يتكىء على خلفية فنية وفلسفية، لذلك كانت تجنح لما هو تخيلي وتجريدي. ووفقاً لتصنيف جينكز، لعمارة التفكيك، فإن أعمال زها حديد تقع ضمن الاتجاه البنائي الحديث. وتتلاخض رؤيتها في أنها تقوم على دعائم عجيبة ومائلة، وتتمتع بالانسيابية والتفكيك، في تحدي الجاذبية الأرضية، من خلال الإصرار على الأسقف والكمرات الطائرة، مع التأكيد على ديناميكية التشكيل، حتى أنه أُطلق على أعمال زها حديد اسم التجريد الديناميكي. ولهذا وصفها البعض بأنها مهندسة قرطاس، ذلك أن تصاميمها الهندسية غير قابلة للتطبيق، حسب رأيهم. لكنها فندت، عملياً، اتهامات بعض

النقاد، بعد اكتمال تشييد متحف العلوم في فولفسبيوج شمال ألمانيا، والذي يؤكد على أن مقولة مهندسة قرطاس ليست إلا ادعاءً كاذباً، من معماريين يعيشون مع الماضي. لأن كل تصاميمها استطاع الآخرون تنفيذها. قال أحد النقاد عنها: «جميع تصاميمها في حركة سائبة، لاتحددها خطوط عمودية أو أفقية، أنها ليست عمارة المرأة. فهي فنانة مرهفة، تُقدم ما تشعر به من تأثير التطور التقني والفني، في جميع اتجاهاته، في عالم أصبح قرية صغيرة.»

فيما قال الناقد المعماري أندرياس روبي عن إبداعاتها: «إن مشاريع زها حديد تُشبه سفن الفضاء، التي تسبح دون تأثير الجاذبية، في فضاء

مترامي الأطراف، لا فيها جزء عال ولا منخفض، ولا وجه ولا ظهر، فهي مباني تظهر وكأنها في حركة انسيابية في الفضاء المحيط. ومن مرحلة الفكرة الأولية لمشاريع زها إلى مرحلة التنفيذ، تقترب سفينة الفضاء إلى سطح الأرض، وفي استقرارها تُعتبر أكبر عملية مناورة في مجال العمارة.»

ومن أهم هذه المشروعات التي تم تنفيذها: محطة إطفاء الحريق في ألمانيا، متحف الفن الحديث في أمريكا، مركز الفنون الحديثة في روما، المركز الثقافي في أذربيجان، جسر الشيخ زايد، ومبنى بي إم دبليو المركزي، ومركز الملك عبدالله للبحوث والدراسات البترولية. أما المشاريع التي لم تكملها فهي أوبرا دبي، الاستاد الوطني الجديد في اليابان، المبنى العائم بدبي، مركز الثقافة باليابان، المسرح الكبير في مدينة الرباط بالمغرب، متحف غوغنهايم والإرمتاج ومحطة مترو الرياض، أبراج الحجر بالقاهرة، وبرج النيل والقاهرة إكسبو سيتي. توفيت زها حديد في ميامي بالولايات المتحدة الأمريكية في 31 مارس 2016، عن عمر ناهز الـ 65 عامًا، إثر نوبة قلبية مفاجئة. حسب ما أعلن مكتبها، الذي أضاف: «زها حديد كانت تُعتبر، إلى حد كبير، أهم مهندسة معمارية في العالم اليوم.»

مركز الملك عبدالله للبحوث والدراسات البترولية - الرياض





ومن خط منحني إلى آخر مستقيم، في التصميم، مع المحافظة على وحدته، يُسمى الانتقال. والانتقال قد يكون تقاطعاً للقوالب بين جدار وآخر، داخل الغرفة الواحدة، أو بدلاً في سطح أرضية غرفة عما يجاورها من الغرف. ووظيفة المصمم الداخلي تكمن في انتقاله دون الإخلال بالتناغم أو الوحدة في التصميم.

الإبداع: إن الإبداع في التصميم الداخلي، يعني القدرة على خلق صورة ذهنية لأشكال أو مجموعة أشكال منسقة، لم تظهر إلى حيز الوجود عند التصميم. والخيال الخلاق هو القدرة على تقديم أشكال جديدة، وتصوير نماذج جديدة واستعمال أجسام جديدة، هكذا يتضح أن الإبداع والخيال، هما مترادفان في علم التصميم الداخلي.

إن وصف هذه المفاهيم أو الأساسيات لا يعتبر قانوناً ثابتاً، إنما هو محاولة لوضع خطوط إرشادية للمساعدة في تطوير التصميم الداخلي الذاتي. ذلك أن عناصر التصميم الداخلي لها اتصال شخصي مباشر مع المستخدمين. فكل شخص لابد وأن لديه الغرفة المفضلة، أو الركن المحبب أو الإضاءة المريحة.. إلخ. وهذا ما نعينه بالاتصال المباشر بالمستخدمين. الأمر الذي يؤكد أهمية التصميم الداخلي والمصمم الذي يحاول، من خلال هذه العناصر، تلبية الاحتياجات العضوية والنفسية للمستخدمين. ونظراً لكمية التفاصيل، واختلاف المواد وتنوعها باستمرار، والفراغات الداخلية، كان من الضروري وجود تخصصات وتقسيمات لمهنة التصميم الداخلي. وهذا يحتاج إلى مقالات عديدة في كل تخصص.

الصور الصغيرة على جدران غرفة كبيرة.

الوحدة تعني تآلف العناصر الأساسية في التصميم، بحيث تكون وحدة كاملة منسجمة، أي إن لون قطعة ونسيجها وشكلها وخطوطها، يجب أن تتآلف مع عناصر الغرفة على نحو طبيعي. فلا تظهر بعض أجزاء الغرفة وكأنها ملحقات أو أفكار مستجدة على التصميم الأصيل.

التنوع: لولا التنوع، في التصميم، لمل الإنسان من المكان الذي اعتاد على المكوث فيه. فالإكثار من الإيقاع والتكرار والوحدة يفسد الشعور بالتنوع أو التباين، كما أن الإقلال من أي من هذه العناصر يضع قيمة التنوع، في التصميم. وتستخدم عناصر الضوء واللون والظل لتحقيق التنوع.

التكرار: غالباً ما يؤدي إلى نشوء الوحدة، فتكرار الخطوط العمودية ومساحات الفراغ أو الأنسجة، تربط البناء بشكل جميل، وتحقق الوحدة. التضارب: استعمال المتناقضات، في التصميم، يزيد من اهتمام الناظر. والتضارب يعني استعمال العناصر المتناقضة ( الطويل والقصير، السميك والرقيق، المستقيم والمعوج، الأبيض والأسود ). إن استخدام الأشكال والألوان والخطوط المتضاربة، بحيوية، في أي تصميم، وربطها ببقية عناصر التصميم، يحقق التوازن والتأكيد والتنوع في التصميم.

الترابعية: عندما نؤكد أو نشدد أي مظهر من مظاهر تصميم معين، تصبح باقي المظاهر أو النواحي فيه أقل بروزاً، ويمكن بالتالي ربط الترابعية باللون والخط والشكل وما إليه من عناصر التصميم. الانتقال: إن التحول من لون إلى آخر،



## التصميم الداخلي والثقافة البصرية

والخط. فعلى سبيل المثال، يضعون شكلاً أو لوناً مختلفاً، أو متبايناً ( متناقضاً ) مع باقي ملامح التصميم المتناسقة، لجعل هذا اللون أو الشكل مركز تأكيد، أو نقطة محورية في المكان، بغرض تحويل الانتباه إليها.

التناسب: إن تناسب أي غرفة مع أثاتها أمر بالغ الأهمية. علماً أن بعض أنماط التناسب أكثر جمالاً من غيرها. فقد وجد الإغريق أن المستطيلات ذات البُعدين المترولين بين 2 إلى 3، 3 إلى 5، و5 إلى 8، أشد أناقة من غيرها من الأشكال المتناسبة. وتحاكي غرفة تساوي أضلاعها (3.1 × 4.6م) وسجادة بطول 3.7م وعرض 2.7م.

وهنا لابد من الإشارة إلى ضرورة إقامة تناسب صحيح، بين الغرفة وأثاثها، بحيث لا تفرش الغرفة الضيقة بقطع أثاث ضخمة. ولا تعلق

التمائل أو التنوع المتوازن، على أن يظهر التناغم في توزيع المسافات والشكل والخط واللون والضوء والظل.

الإيقاع: أي معالجة الخطوط والسطوح المستوية والمساحات، بتتابع منتظم. ويستعمل الإيقاع لخلق الحركة في التصميم، وتحريك النظر بين أجزائه المختلفة. ولا يتم ذلك إلا عن طريق تكرار الخطوط والألوان والأشكال. ولعل استعمال اللون المشدد في مواضع معينة من الغرفة، وتنسيق أغطية الجدران وزينتها، تعتبر إحدى الطرق المستخدمة في خلق إيقاع، ضمن التصميم الداخلي.

التأكيد: عادة يستخدم المصممون الداخليون مبدأ التأكيد (التشديد) أو الهيمنة، للفت الأنظار إلى منطقة معينة، أو موضع معين. وهم يستعملون، عادة، اللون والنسيج

يعرّف التصميم الداخلي، بأنه فن معالجة الفراغ أو المساحة، باستغلال جميع العناصر على نحو جمالي، يساعد على الحركة داخل المكان. وبعبارة أخرى، هو تهيئة المكان لتأدية وظائف بأقل جهد. ويشمل التصميم الداخلي، الأرضيات والجدران والأسقف والأثاث.

بدايةً، يمكن القول أن التصميم الداخلي الناجح يعتمد، بشكل أساسي، على توظيف جملة من المفاهيم، التي تعمل على تجميع أجزاء المساحة أو المكان، معاً، لخلق علاقة ممتعة، بين الأجسام المتنوعة الموجودة في الغرفة. ولتكوين حيز أنيق وجميل بصرياً وعاطفياً. ومن هذه المفاهيم التي يجب توظيفها: التوازن: وهو تحقيق التعادل في التصميم. فأي جسم أو مجموعة أجسام، (الأثاث على سبيل المثال)، يعتبر متوازناً إذا تحققت له صفة

## بيوت عائمة على سطح البحر



أعلنت المدينة العصرية عن مشروعها فلل (فرس البحر) العائمة، في معرض دبي العالمي للقوارب، الذي نُظم في العام 2015، لتكون مختلفة كلياً عن كل ما قد شهده العالم من قبل. إذ تطفو الفلل، تماماً، مثل القوارب الراسية، ولكن دون تحركها من جهة إلى أخرى مع الأمواج. كما تتضمن كل فيلا - تتكون من ثلاثة طوابق - طابقاً مغموراً بأكمله تحت سطح البحر، مزود بنافذتين كبيرتين، يبلغ حجم كل واحدة منهما 25 متراً مربعاً، لتعرضان مشاهد خلابة للحياة البحرية عن قرب. وقد صممت شركة التطوير العقاري (كليندينست) فلل (فرس البحر)، والتي هي جزء من مشروع قلب أوروبا، المكون من ست جزر اصطناعية، داخل جزيرة العالم.

## الخشب للعمارة المستدامة

أصبح عنصر الخشب هو جواب الهندسة المعمارية، في وسط الموجات العاصفة إلى العمارة المستدامة، نظراً إلى كونه مادة خفيفة الوزن وخضراء، وقد تكون أكثر مقاومة لبعض عوامل التلف، من الفولاذ نفسه. وأحدث المنظمين إلى نادي المباني الخشبية هو مبنى (Sida Vid Sida) الذي اقترحت شركة (White Arkitekter) السويدية الهندسية. وانتشرت، في الأعوام الخمسة الماضية، بعض المشاريع لمبانٍ صُنعت من الخشب بالكامل، إلى جانب مشاريع أخرى لم تبصر النور بعد. ومن العوامل الأساسية وراء هذه الفكرة، هو توصل التكنولوجيا إلى سبل، تتيح استخدام خشب فائق القوة يصلح لبناء الأبراج العالية. ولتفادي الحرائق، يُغطى الخشب بمادة صمغية مضادة للحرائق، ما قد يجعل قدرتها على التصدي للحرائق تفوق قدرة الفولاذ. ويؤكد الدكتور مايكل راميج، من مركز ابتكار المواد الطبيعية، في جامعة كامبردج، أن الأخشاب التي تستخدم في البناء تأتي حصراً من أشجار زرعت على مدى 40 عاماً خصيصاً لغرض استخدامها في العمارة. ويضيف راميج أن الخشب أخف من الفولاذ بأربع مرات، ما يجعل نقله لمواقع البناء بدلاً أكثر استدامة وأقل استهلاكاً للطاقة.



أدت الثورة المعمارية بالعديد، من المهندسين المعماريين، إلى إطلاق خيالهم وتجسيد أفكارهم، في إطار من المنافسة الجديدة والغريبة. لتحمل لنا تصميمات ونماذج معمارية، لم تكن على بال أحد. فمن الأبراج المختلفة الأحجام والأشكال، إلى الجزر الاصطناعية، إلى البيوت الذكية، إلى الغابات العمودية، وناطحات السحاب الخشبية، والبيوت العائمة في عرض البحر.. وغير ذلك. هنا بعض الأفكار المعمارية التي أصبحت واقعة.

## مستوصف في الصحراء

رغم مناخها القاسي، وقلّة مواردها وشمسها الحارقة، إلا أن صحراء (جيسون) في أستراليا، أصبحت عنواناً لأحد تحف العمارة، التي نتجت عن التعاون بين المهندس المعماري الأسترالي ديفيد كونيتز، وشعب (وانارن) من الأستراليين الأصليين، في تلك المنطقة، والبالغ عددهم 180 شخصاً، يعيشون على بعد 900 كم، من أقرب بلدة. وأرسلت الحكومة الأسترالية كونيتز لتصميم مستوصف يخدم السكان المحليين، الذين يعانون غالباً من أمراض مثل السكري من النوع الثاني وأمراض القلب.

بعد تكوين علاقة قوية مع سكان المنطقة، تمكن كونيتز من أخذ ملاحظاتهم وآرائهم حول العمارة المناسبة لهم. واختار تصميماً بسيطاً للمستوصف يناسب الجو العام للمكان ويتمشى مع ألوانه الترابية. فكان بناءً مقاوماً للحرارة والغبار، وبارداً، دون الحاجة للتكييف. وغطت إحدى جوانب المبنى، واجهة من الألمنيوم منقوشة بنقوش من المعتقدات الدينية للسكان الأصليين. أما السور الحجري المحيط بالبناء، فاختار السكان حجارة ترتبط بمعان روحية وثقافية لديهم. ما حوّله إلى عمل فني أكثر من كونه مجرد سور. وكانت النتيجة بتحويل المستوصف إلى عمل فني صديق للبيئة. وبفضل تقنية العزل في البناء، تم توفير آلاف الدولارات من كلفة البناء، وشراء كرسيين مخصصين لغسيل الكلى. وحاز البناء بفضل تصميمه الصديق للبيئة على جائزة (EAF) الأوروبية لأفضل تطوير مستدام للعام 2015.



## الغابات العمودية



بعد مدينة ميلان الإيطالية، نقلت شركة Stefano Boeri Architetti مفهوم الأبراج الخضراء إلى مدينة نانجينغ الصينية، حيث تتحضر لبناء برجين مع حدائق عمودية، تحوي 1100 شجرة كبيرة ومتوسطة الحجم، تنتمي إلى 23 نوعاً محلياً، بالإضافة إلى آلاف النباتات والأزهار. ومن المفترض أن تقدم هذه الحديقة العمودية نحو 60 كغ من الأوكسيجين يومياً إلى المدينة.

سيبلغ طول البرجين 200 متر و108 أمتار، وسيتم بناؤهما في حي Pukou وسيضم البرج الأول مدرسة متخصصة بالعمارة الخضراء، متحفاً، مكاتب، وعلى السطح ملهى ليليّاً. أما البرج الصغير فسيكون فندقاً يضم 247 غرفة، وعلى السطح بركة ضخمة للسباحة، وسيتم تصميم الشرفات والنوافذ بطريقة تكون متداخلة مع الحديقة العمودية. وتستعد الشركة لبناء أبراج خضراء أخرى في 5 مدن صينية.

## امتلك شقتك من دار الأركان

تمويل ميسر من الشركة السعودية لتمويل  
المساكن (سهل)

شقق باريزيانا - الرياض  
جاهزة للاستلام الفوري



### المزايا:

- حياة متكاملة: مدارس، ومستشفيات، ومولات، ومرافق تسوق داخل المُجمَع.
- نوادي رياضية للرجال والنساء.
- نقبل مستفيدي صندوق التنمية العقاري ووزارة الإسكان.

- بدون رسوم إدارية.
- بدون رسوم تقييم.
- شقق راحة من 2 و3 و4 غرف نوم.
- إطلالة رائعة على النافورة المائية.
- بالقرب من طريق الملك فهد.

## الشفافية مع الإعلام.. (سكني) أنموذجاً



سيف سالم السويلم

المتحدث الرسمي لوزارة  
الإسكان

أكدت رؤية المملكة 2030 وبرنامج التحول الوطني 2020، على تعزيز مبدأ الشفافية ونشر المستهدفات والنتائج الخاصة بالجهات الحكومية، بما يتيح متابعة وتقييم الأداء وتحديث النتائج وتحليلها باستمرار. ومن هذا المنطلق حرصت وزارة الإسكان على مد جسور التواصل الفعّال مع وسائل الإعلام المختلفة، بوصفها شريكاً مهماً، ونافذة رئيسية في نقل الحقائق إلى الجمهور بصورة موضوعية تمتاز بوضوحها وبساطتها.

وعلى مدى 15 شهراً مضت، اهتمت الوزارة بدعم الإعلاميين لإطلاعهم، بشكل مباشر، على ما تقدّمه من حلول سكنية متنوعة ضمن برنامج (سكني)، الذي استهدف في عامه الأول 2017 تخصيص 280 ألف منتج سكني وتمويلي لمختلف فئات المجتمع، وعلى مستوى مناطق المملكة كافة. فيما يستهدف في عامه الحالي 2018 تخصيص 300 ألف منتج سكني وتمويلي، حيث يعلن البرنامج دفعاته منتصف كل شهر من خلال مؤتمر صحفي بمشاركة مختلف الجهات ذات العلاقة.

شكّلت هذه المؤتمرات أداةً مهمّة، في إطار الشفافية مع الإعلام، وجعل وسائله المتنوعة على إطلاع تام بسير عمل الوزارة، ومستوى إنجاز مشاريعها وبرامجها ومبادراتها، إضافة إلى إبراز جهودها الحثيثة في خدمة الوطن والمواطن. وبالتالي تحقيق مزيد من الوصول إلى الجمهور والتعرّف على مربيّاته وملاحظاته ومقترحاته، ليتجلّى بذلك نموذجاً حقيقياً للاتصال التفاعلي الشامل لجميع الأطراف الاتصالية. وهو الأمر الذي انتهجته وزارة الإسكان أسلوباً لها، إدراكاً منها بأهمية كل وسيلة إعلامية وكل مواطن ومواطنة، بالحصول على مختلف المعلومات والبيانات والإيضاحات والإجابات التي تُعنى بشؤونها وعملها، والتفاعل مع كل مقترح وتوصية وملاحظة، والأخذ بها، بشكل جيّد، بل وتنفيذها حال التحقق من مناسبتها.

ويسهم مبدأ الشفافية في أداء إحدى أهم الوظائف التي يضطلع بها الإعلام، ألا وهي التثقيف ورفع الوعي، الذي لا يمكن أن يتحقق دون التواصل الوثيق بين الجهات الحكومية ووسائل الإعلام، سعياً إلى إيصال المعلومات الدقيقة والواضحة، من دون البحث عنها في مصادر أخرى، غير رسمية، تروج لمعلومات مغلوطة من شأنها تضليل الرأي العام.

لا شك أن وزارة الإسكان جزء لا يتجزأ من منظومة الرؤية، لذا فنجاحها ليس خياراً وإنما مهمّة وطنية، ومبدأ الشفافية والتواصل هو أحد أركان هذا النجاح. وبالتالي نحرض كل الحرص على فتح أبواب التواصل المستمر، من خلال مجموعة من الوسائل، تشمل الصحف بشقيها الورقية والإلكترونية، والقنوات التلفزيونية، وكذلك الإذاعات، إلى جانب منصات التواصل الاجتماعي التي تتفاعل من خلالها، على مدار اليوم، فضلاً عن الرقم الموّحد لخدمة المستفيدين، وكذلك البريد الإلكتروني، وأيضاً المؤتمرات والمعارض والفعاليات المتنوعة، التي تنظمها الوزارة أو تشارك فيها، وذلك في سبيل الوصول إلى فئات الجمهور بأكملها وتقديم الخدمة والمعلومة بالشكل الأمثل والمأمول.





# MHC

شركة سليمان بن صالح المهليل وأبنائه القابضة  
Sulaiman bin Saleh Almhaleb and His Sons Holding Company



## المنتجات الاسمنتية

تعتبر مصانع المنتجات الاسمنتية في شركتنا  
الأولى من نوعها في المملكة حيث تم اختيارها  
أفضل شركة عالمياً في هذا المجال



## الانشاءات والإعمار

تعتبر شركة المهليل للإنشاءات والإعمار من  
الشركات القديمة الحديثة والتي خططت خطوات  
متسارعة في السنوات الأربع الأخيرة



## الخرسانة الجاهزة

بدأت نشاطها منذ عام 1396 هـ - 1975 م ومع  
التطور والتوسع المدروس امتدت مصانع الشركة  
على نطاق جغرافي يغطي كافة المدن



## المعدات الثقيلة والنقل

تمتلك الشركة أسطول حديث ومتنامي من سيارات  
النقل الثقيل والمعدات الثقيلة بمختلف أنواعها  
لاستخراج ونقل المواد الخام والمواد المصنعة



## الاستثمارات العقارية

يعتبر الاستثمار العقاري بأنواعه من الاستثمارات  
العامة والأمنة التي حرصت الشركة القابضة على  
تطويره وفق خطط ثابتة ومستمرة



## الصناعات المعدنية

يعتبر المصنع الأول الذي أنشئ في منطقة  
الحدود الشمالية ونتاج المصنع تشكلت واسعة من  
المنتجات المعدنية فائقة الجودة والمتانة



## فنادق البستان كراون

تسعى الشركة لوضع أساس متين في المجال  
المتنام من خلال مجموعة فنادق متميزة وفق  
أعلى مستويات الرفاهية والضيافة

للتواصل معنا عبر الرقم الموحد

92 0000 767