

## اقتصاد

## مؤتمر الإسكان الأول.. لإصلاح ما أفسدته الحرب

## خميس: إذا انتهت الحرب غداً فنحن منتصرون وإذا استمرت فنحن مستعدون لجميع المتغيرات

## الحكومة دفعت ٤٠٠ مليار ليرة يسدها المكتتبون تقسيطاً على ٢٥ عاماً



نجدت أنثور ممثلًا عن رئيس مجلس الشعب ووزير النقل علي حمود ووزيرة التنمية الإدارية سلام سفاق



رئيس مجلس الوزراء عماد خميس خلال إلقاء كلمته في المؤتمر

التي تنفذها الحكومة الحالية بما ينسجم مع مضمون تقرير سورية ما بعد الحرب، لضمان إنجاز العمل على درجة عالية من التنسيق بين الجهات المختصة.

## تعويض الأضرار

تناولت الجلسة الأولى من المؤتمر تأمين الأرض انطلاقاً من بيانات واقعية وتوزيع إقليمي سليم، وقد تحدث فيها مدير المكتب المركزي للإحصاء إسماعيل عامر مؤكداً صعوبة إنجاز التعداد العام للسكان والسكن، وأن المكتب بانتظار الظروف الملائمة لإنجاز التعداد، وفي حال توفرت يمكن إجراء تعداد مستقل لكل منطقة.

وكشف عن توفر نسب للتعداد السكاني والسكني، إلا أنها لم تعتمد من قبل وزارة الإدارة المحلية والبيئة، هنا تدخل وزير الإدارة المحلية والبيئة حسن مخلوف موضعاً موقفاً الوزارة من مسألة التعداد العام، بأن لجنة التعويض عن الأضرار يمكن أن تقدم بعض الأرقام والبيانات التأشيرية عن المساكن المنضرة، يمكن الاستئناس بها، مشيراً إلى تسجيل ٢٠١ ألف طلب تعويض أضرار، وهي في جزء مهم منها أضرار جزئية وليست منضرة بالكامل.

ووصف مخلوف هذه الأرقام بالعينات التي يمكن القياس عليها عند إعداد عمليات الإحصاء والجرد للمباني، وبين أن الوزارة بالرغم من ذلك لم تتلق طلبات عن كل المناطق في سورية، حتى ضمن المناطق المحررة، حيث هناك أعداد كبيرة من المالكين وأصحاب المنازل والعقارات والشاغلاتين بمختلف أنواعهم خارج سورية، لافتاً إلى اعتماد نماذج إحصائية في كافة الوحدات الإدارية لتوفير بيانات المساكن المنضرة لصانعي القرار.

من جانبها، تحدثت رئيسة هيئة التخطيط الإقليمي ماري التي عن التخطيط الإقليمي بدوره في قطاع الإسكان، مشيرة إلى إنجاز الخريطة الوطنية للإسكان، وهي ستكون أحد محاور المؤتمر ومخرجاته.

وأشارت التي إلى إعداد الإطار الوطني للإسكان، إذ تم إنهاء مسودتها في عام ٢٠١٣، ولم تعتمد ولم تصدق، وفي العام ٢٠١٩ تم إعداد وثيقة التوجهات التي يصدر الإطار الوطني للإسكان كموجه مكاني للعمل.

وبينت أن الوثيقة تنتهج برامج تنفيذية لإعداد الخريطة الوطنية للسكن والإسكان، وقد باشرت الهيئة بتحديث الإطار الوطني للتخطيط الإقليمي والخريطة الوطنية للإسكان، وإنجاز جزء كبير منها كمرحلة انتقالية.

بذوره، تحدث معاون وزير الإدارة المحلية والبيئة لؤي خريطة عن قدرة المناطق الصناعية على توفير مساكن للعاملين فيها، وأشار إلى إنجاز نسبة ٩٥ بالمئة من عمليات التحديد والتحرير للعقارات في سورية.

وخلال النقاشات، دعا محافظ حمص طلال البرازي إلى خلق مناطق سكنية بين المناطق المتباعدة في كافة محاور المدن والمحافظات لتكون صلة وصل فيما بينها، وتتحول

وتؤه بأن خطة الحكومة المعلنة اليوم تتضمن تشييد ١٠٠ ألف وحدة سكنية في مختلف المحافظات، وقد تم هذا العام فتح باب الاكتتاب على نحو ١٢ ألف وحدة سكنية، لافتاً إلى أن الحكومة عملت في سياق خطتها لدعم قطاع الإسكان ومساعدة المواطنين المتضررين من الأعمال الإرهابية على إعادة ترميم ما دمرته الحرب في مشروعات السكن الاجتماعي، وقال «هنا، تشير نتائج أعمال المؤسسات الحكومية المعنية إلى أنه تم الانتهاء من ترميم ما يقرب من ٤ آلاف مسكن، في حين لا تزال الأعمال مستمرة للترميم.. وهناك دراسة لمشروعات أخرى مع كل منطقة تحرر من برائن الإرهاب والقتل والتخريب».

وتحدث رئيس الحكومة عن مراجعة واقع مشروعات مناطق التطوير العقاري والشركات المرخصة، بالنظر إلى كونها تشكل رديفاً مهماً لجهود مؤسسات الإسكان العامة في تلبية الطلب على السكن لمختلف الشرائح الاجتماعية، وخاصة أن هناك اشتراطات واضحة على عمل شركات التطوير العقاري تقضي بتخصيص جزء مهم من مشروعاتها وضواحيها العقارية للسكن الاجتماعي، بحيث تبقى الفرصة قائمة أمام أصحاب المدخرات والدخول القليلة للحصول على مسكن ملائم ومناسب.

## المسكن حق أساسي

وزير الإسكان سهيل عبد اللطيف أكد أن المسكن من الحقوق الأساسية التي من الواجب توفرها للتواجد الإنساني ولاستمرارية الحياة، لافتاً إلى تعدد الشرائح المستهدفة في قطاع الإسكان، ومدى ضرورة توزيع الأدوار والأهمية تضامناً للجهود لتنسيق العمل والمساهمة في تأمين المسكن.

وأضاف: «إن المشروعات التنموية التي يرتبط بها الإسكان يجب أن تكون متكاملة على المستويين الإستراتيجي والمحلي، ومن هنا تأتي أهمية التخطيط بمستوياته، وأولوية تطوير أساليب تنظيم التجمعات العمرانية وبنائها وإدارتها على أسس تخطيطية إقليمية صحيحة، تستند إلى الاستثمار الأمثل للفرص التنموية، إضافة إلى تأمين خدماتها والبنى التحتية اللازمة».

وتابع القول: «إن المشاركة من مختصين ومجتمع أهلي مع الجهات الحكومية وجهات القطاع الخاص والتعاوني هي المنطلق والمساعد الإنساني لوضع إستراتيجية وطنية، تقودنا إلى تسهيل وتيسير حصول الأسرة على مسكن ملائم ومطابق للمواصفات الصحية والهندسية والبيئية والأمنية، ويتوافق مع الدخل والإمكانات، ويرتبط بفرص العمل التي تعتمدها خطط التنمية، فمقترحات وحلول موضوع الإسكان لا تقتصر على جهة حكومية محددة بل تعتمد على المشاركة المسؤولة للجهات المعنية المتكاملة». وأكد الوزير عبد اللطيف أن هذه الشمولية وهذا التكامل لطبيعة عمل هذا القطاع يتطلبان وجود إستراتيجية إسكانية شاملة ومتكاملة يتم اعتمادها كأحد المشروعات

## صالح حميدي- هناء غانم

أطلقت الحكومة مؤتمرها الأول للإسكان يوم أمس، تحت شعار «الإستراتيجية الوطنية للإسكان»، وذلك من قصر الأمويين للمؤتمرات بحضور حكومي رفيع المستوى وممثلين عن الفعاليات الاقتصادية.

رئيس مجلس الوزراء عماد خميس قال في كلمته أثناء افتتاح المؤتمر «إننا اليوم أمام مرحلة جديدة من البناء وإعادة الإعمار، تستند إلى أسس علمية وعملية، تلبى احتياجات المواطن، وتحقق المصلحة الوطنية العليا.. وأوضح أن هذه الإستراتيجية تدعو مختلف الجهات والمؤسسات العامة والخاصة للمشاركة في مرحلة الإعداد والقرار، وفي مرحلة التنفيذ، لأن مصلحة البلاد تفرز اليوم وجود بوصلة من شأنها ضبط وتوجيه مختلف مشروعات الإسكان لتتكامل مع بعضها البعض، فالعشوائية والفوضى تتسببان بتجميد مليارات الليرات دون جدوى، وحدثت حالات من اختلال العرض والطلب على المساكن بين منطقة وأخرى».

وبين أنه بالتوازي مع استعادة الدولة السيطرة على مناطق واسعة من البلاد توجهت الحكومة إلى تحليل الواقع الراهن والبناء على معطياته ونتائجه لوضع إستراتيجية وطنية متكاملة تؤهل البلاد للدخول بثبات وفق رؤية علمية في مرحلة إعادة الإعمار وقال: «إذا انتهت الحرب غداً فنحن منتصرون وإذا استمرت فنحن مستعدون لجميع المتغيرات».

وأضاف: «تبنيت الحكومة خلال الفترة الماضية مجموعة من السياسات الكلية والخطوات الإجرائية، التي من شأنها معالجة الإشكاليات والصعوبات ذات البعد الأبي، والتأسيس لمرحلة مستقبلية يكون فيها اقتصادنا أكثر مقاومة وصموداً»، لافتاً إلى أن «عملية الاستنهاض التي نتحدث عنها عبارة عن مشروع إستراتيجي متكامل، يتكون من ثلاث ركائز أساسية، أولاها العمل على إعادة دوران عجلة الإنتاج الوطني، وهذه كانت أولوية حكومية بالنظر إلى كونها تمثل أولي بشأن تعافي الاقتصاد الوطني».

وتابع القول: «الركيزة الثانية تمثلت في إعادة تخديم المناطق المحررة وإصلاح المرافق الخدمية والبنى التحتية لضمان عودة المهجرين إلى مناطقهم وقراهم تأكيداً على التزام الدولة بمسؤولياتها وواجباتها تجاه مواطنيها، أما الركيزة الثالثة، فكانت في العمل على تهئية الأراضي المناسبة لإطلاق عملية الإعمار والبناء في إطار سورية ما بعد الحرب».

ولفت إلى أن الحكومة عملت بالتعاون مع مختلف الفعاليات الاقتصادية والاجتماعية على عشرات الملفات الحيوية، ويمكن القول إنها كانت مقبولة وتسير بشكل مرض رغم أن

طموحنا يتعدى ما تحقق. وأضاف رئيس الحكومة: «رغم ظروف الحرب القاسية، لم نتوان عن الاستمرار في القيام بمهامها ومسؤولياتها الاجتماعية تجاه مواطنيها، في جميع المجالات والقطاعات، ومن بينها قطاع الإسكان، الذي استحوذ على اهتمام خاص قبل الحرب، وهذا ما تظهره المؤشرات الكثيرة التي نذكر بها هذا القطاع خلال السنوات الماضية، فمثلاً في مجال تشييد المساكن الاجتماعية، تم خلال سنوات الحرب تشييد نحو ٤٠ ألف شقة سكنية بكلفة إجمالية تبلغ نحو ٤٠٠ مليار ليرة، تدفعها الدولة كاملة عند التنفيذ والإسراء، ويسدها المكتتبون تقسيطاً على فترات زمنية تصل إلى ٢٥ عاماً».

## الدولة لن تتوانى عن

القيام بمهامها ومسؤولياتها الاجتماعية تجاه المواطنين رغم الظروف القاسية

## وزير الإسكان: تسهيل

حصول الأسرة على مسكن ملائم يتوافق مع الدخل والإمكانات

## وزير الإدارة المحلية:

ممكن بناء ٦٠ ألف وحدة سكنية في عدرا الصناعية ومثلها في حسياء

## خريطة: إنجاز ٩٥ بالمئة

من عمليات التحديد والتحرير للعقارات في سورية

## رئيس اتحاد التعاون

السكني: حاجتنا تصل إلى ١,٨ مليون مسكن وهناك أزمة سكن حقيقية

مراكز نمو واستقطاب، وتجمعات سكنية تخفف الضغط عن المدن السورية. وبين أن مشروع «ماروتا ستي» -على سبيل المثال- يستهدف ٢ بالمئة من السكان، وهي تصنف سكناً راقياً، «فأين المشروعات التي تستهدف الشريحة الشعبية والمساكن الاقتصادية أو السكن الحديث».

كما تساءل عن مدى توفر الإحصائيات حول الحاجة للمساكن والمستفيدين، وما نسبة السكن الاجتماعي من المساكن التي تطرح عبر مشروعات القطاع الخاص ومشروعات التطوير العقاري، مشيراً إلى عدم توفر إحصائيات ولا أرقام ولا معطيات في خطة الدولة توضح المسألة الإسكانية.

## التمويل

خصصت الجلسة الثانية للحديث عن تمويل السكن والمشروع ليس حل مشكلة مشروع إسكاني اجتماعي، بل بعدد خلاً لمناطق مخالقات وعشوائيات، وهو مشروع تنموي بحسب رؤية كل محافظة لثل هذه المشروعات، «نحن نحترم رؤيتها، إذ اعتمدت ماروتا كمدينة أعمال ومصارف وتتضمن حلولاً لمشكلة القاطنين مع سكن بدلي».

إيس الدائري مدير المؤسسة العامة للإسكان الأسبق لفت إلى الفارق بين الطلب النظري وبين المعروض والاحتياج، وبين الطلب الحقيقي المقترن بالقدرة على الشراء، داعياً إلى دعم قدرة المواطن على تأمين قيمة المسكن والشراء والإجار والتقسيم.

وأشار إلى أن ٩٠ بالمئة من مساكننا بمواصفات متدنية، ومساحات صغيرة وهي عبء مستقبلي، وبين أن الأهم اليوم هو اعتماد سياسة دعم تمويل القدرة على الشراء وكف مقبولة.

والتحدي والتحرير للعقارات في سورية. رأس مال هائل، لكنه جمد، ولا علاقة له بوزارة الإسكان، إنما يرتبط بالسياسات والتشريعات الضريبية، داعياً إلى تغيير النهج المعيارية للسكن العشوائي.

## توصيات

مشروعات سكنية وتقديم المزايا لهم، والتشجيع على تأسيس شركات التمويل العقاري، وشركات التقييم العقاري إضافة إلى ضبط الواقع الضريبي للوحدات السكنية الشاغرة واعتماد أسلوب الإفصاح عن قيمة الإجار والبيع. وأوصى بضرورة تقييم المخططات التنظيمية ووضع المقترحات وفق رؤية تنموية، ومتابعة تطوير واعتماد آلية واضحة للتقييم والبيع العقاري، ووضع مصفوفة تنفيذية خاصة لتأمين الأراضي الملائمة للسكن، إلى جانب تأكيد إصلاح التشريعات وتعديلها بما يتواءم مع المرحلة، وتطوير تقنيات التنفيذ بصورة اقتصادية وتحقق أكبر في التنفيذ ونشر مفهوم العمارة الخضراء.

## دمشق الشام القابضة.. بوابة الاستثمار

والاستثمار للدراسة وإبداء الرأي وتقديم التوصية الملائمة ورفعها لمجلس الإدارة لاتخاذ القرار المناسب حسب خطة الاستثمار والتمويل. يتم، في حال الحصول على موافقة المجلس، توقيع العقود النموذجية الخاصة بعملية المشاركة. تعتبر قيمة المقاسم المتفق عليها والمطلوب المشاركة باستثمارها حصة الشركة القابضة برأسمال الشركة الجديدة (مقدمات عينية)، وتنتقل ملكيتها للشركة وفق المبدأ المحددة بقانون الشركات. يتم إعلام المستثمر بنتيجة عملية الترخيم ويتم التفاوض معه على شروط الشراكة ومحدداتها (نوع الشركة - الحصص ونسب المساهمة - الإدارة... الخ).

يرفع طلب الاستثمار والإضارة الاستثمارية مع نتيجة عملية التقييم والتفاوض والاقتراح المناسب إلى لجنة

ويحصل المستثمر على معلومات أولية عن المقاسم المتاحة للاستثمار بأسلوب المشاركة وأي معلومات عامة مفيدة. يتم إطلاع المستثمر على الشروط التعاقدية والمالية لعمليات الاستثمار الخاصة بأسلوب المشاركة. يقدم المستثمر طلب الاستثمار والمشاركة على المقسم أو المقاسم المرغوبة وفق النموذج المقدم بهذا الخصوص. يقوم المستثمر بتعبئة نموذج الاستثمارية الخاصة بالتعريف عن الشريك الاستراتيجي.

المزمع تأسيسه. يستلم المستثمر إشعاراً يؤكد قبول طلبه شكلاً ورقماً مرجعياً للطلب. يقدم المستثمر دفعة إثبات جديدة وفق المحدد من الشركة

وتعتبر أسهمها غير قابلة للتداول. تعتبر الشركة القابضة وكافة الشركات المرخصة التابعة أو المساهم بها من أشخاص القانون الخاص مهما كانت نسبة ملكية ومساهمة شركة دمشق الشام القابضة في رأسمالها.

تعمل دمشق الشام القابضة على الاستثمار عن طريق المشاركة وتأسيس شركات خاصة تعمل وفق أحكام قانون الشركات والتجارة والتأدين لاستثمار أملاك أو خدمات المحافظة داخل وخارج المناطق التنظيمية. وفيما يلي خطوات الاستثمار مع شركة دمشق الشام القابضة بأسلوب الشراكة:

يتواصل المستثمر مع الشركة القابضة للتعرف على المقاسم المتاحة للاستثمار بأسلوب المشاركة.

تشكل دمشق الشام القابضة الذراع الاستثمارية لمحافظة دمشق إحدى البوابات الرئيسية لرجال الأعمال لإطلاق شركاتهم الإستراتيجية معها والاستثمار ضمن حقيبتها الاستثمارية التي تعمل على إدارتها ومن ضمنها مجموعة من المقاسم السكنية والتجارية والمختلطة في مشروع ماروتا سيني.

## دمشق الشام القابضة

تأسست الشركة بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠١٥.

إن شركة دمشق الشام القابضة هي شركة مساهمة خاصة مرخصة وفق أحكام قانون الشركات الناقد. تعود ملكية كامل رأس مال الشركة لمحافظة دمشق