

# مدير «الإسكان»: إعادة التوازن إلى البرنامج التمويلي للسكن الاجتماعي

## دكتور جامعي: الحل بالخروج من العقلية التقليدية إلى الاستثمار الذكي

إطلال ماضي

بعد ١٢ عاماً على إعلان المؤسسة العامة للإسكان عن فتح باب الاكتتاب على ٢٢١٣٣ مسكناً عمالياً في جميع المحافظات، بلغ عدد المكتتبين في حينها عام ٢٠٠٨ بعد حذف المسجلين ١٧٣٥٢ مكتتباً، تم تخصيص ١٨٨٤٤ مكتتباً حتى اليوم والتخصيص لا يعني الاستلام، والأرقام بدلت والتفويض، والتعثر يعني أن السكن الاجتماعي دخل في النفق المظلم، وخاصة مع الارتفاع الجنوني في الأسعار وما خلفته من مشاكل ارتفاع تكاليف التنفيذ بشكل كبير وتعثر العقود البرمة وتباطؤ العمل.

### بيت العمر في القبر

العمال الذين اكتتبوا في عام ٢٠٠٨ على بيت العمر كانت أعمارهم ٣٠ عاماً، واليوم بعد ١٣ عاماً نصفهم لم يستلم ويحاجة إلى زمن لا يعلم مداه، وإذا فرضنا أن المدة المتوقعة لاستلام الشقق تشابه الزمن الذي مضى ولن نقول أكثر فنحن بحاجة إلى ربع قرن للحصول على سكن وبالتالي يكون العامل على حافة قبره وفي نهاية عمره إذا كتب الله له العمر ليسكن في البيت، والكثير من العمال غابوا الحياة الدنيا ولم يسكنوا بيت العمر. واليوم مع الارتفاعات المتتالية في أسعار المساكن راتب العامل مدة حياته الوظيفية غير كاف لشراء غرفة، وليس منزلاً حسب الأرقام الراجحة في الأسواق اليوم.

### بارقة أمل

البرنامج التمويلي للسكن الاجتماعي تخلخت موازينه نتيجة تعثره حتى جاء مرسوم السيد الرئيس القاضي بالسماح لوزارة المالية صندوق الدين العام منح المؤسسة قرضاً سنوياً بما لا يتجاوز خمسة مليارات

ليرة، بفائدة ١ بالمائة لتنفيذ مساكن العاملين، ترصد في الموازنة الاستثمارية السنوية للمؤسسة، حيث أعطى المرسوم بارقة أمل لخروج المشروع من النفق المظلم إلى النور ولو بعد حين. والقرض السنوي الجديد بحسب المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان المهندس مازن الحام في التمويل للسكن الاجتماعي، وسينعكس إيجاباً على عمل المؤسسة في تخفيف العبء التمويلي التي تواجهه في تنفيذ مشاريعها الأخرى في ظل الارتفاع الكبير والمتزايد في تكاليف التنفيذ، وخاصة أمام خيارات التمويل القائمة والمحدودة اليوم، من مدفوعات المكتتبين دفعة نقدية أول ٧٥ ألف ليرة، وأقساط شهرية كانت ٣٠٠٠ ليرة تم رفعها إلى ٥٠٠٠ مع بداية العام الحالي للمشاريع الجاري تنفيذها خلال فترة الاكتتاب، وتستمر بعد التخصيص لحين إبرام عقد مع المؤسسة، والتمويل الحكومي من صندوق الدين العام للمؤسسة. وتمويل ذاتي ويقروض من موازنة السكن الشعبي لدى المؤسسة. ومن جهة ثانية بيّن الحام: نحن مهتمون بإقامة تعاون مع العديد من الدول لتنفيذ مشاريع المؤسسة، والمساهمة في إعادة إعمار للمشاريع المتضررة، وتم توقيع مذكرات تفاهم لتعزيز التعاون وتبادل المعلومات، وبحسب مصادر «الوطن»، هناك بعض العروض التي تقدمت للمؤسسة لكن على ما يبدو أن هذا النوع من الاستثمار بحاجة إلى إطار تشريعي أوسع.

### واقع تنفيذ المساكن العمالية

وبحسب أرقام المؤسسة الرسمية جداً اطلعت عليها «الوطن»، يتم حالياً تنفيذ ١٦٤٠ مسكناً في ضاحية عدرا العمالية، و١١٧٠ مسكناً في سوق الجمعة بحلب، و٤٣٠ مسكناً قيد الإنجاز في محافظات القنيطرة والرقبة والحسكة توقفت نتيجة الظروف الراهنة، وباقي المساكن قيد الدراسة، والتي يبلغ عددها بحدود

٧٣٠٠ مسكن، فإذا هي بحاجة إلى مدة تنفيذ مماثلة للمساكن التي تم تنفيذها تكون محصلة عمل مؤسسة الإسكان في السكن الاجتماعي في سورية بحاجة إلى ٢٦ فقط الأمر بحاجة إلى تدوير الزوايا والنظر إلى مصلحة هذه الشريحة في الدرجة الأولى.

### عدرا العمالية نموذج .. من يعرقل تكراره؟

مدينة عدرا العمالية نموذج مدينة متكامل في تنظيمه السنوات العجاف التي عاشوها بيمزة منحهم سكناً اجتماعياً، والفكرة ليست بالمعجزة كون الأراضي

مؤافرة والشركات الاستثمارية رغبة بالاستثمار، فقط الأمر بحاجة إلى تدوير الزوايا والنظر إلى مصلحة هذه الشريحة في الدرجة الأولى.

## قيد الدراسة والنقاش وبسبب حالة التضخم

# «العقاري» يبحث رفع سقف القرض السكني حتى ٥٠ مليون ليرة

عبد الهادي شباط

إجراءات الحصول عليه.

وفي ملف القروض المتعثرة بين أن المصرف استطاع تسوية معظم ملفات القروض المتعثرة وأنه تم العمل على متابعة ملفات القروض المتعثرة وفق كل السبل المتاحة إدارياً وقانونياً وبالتواصل المباشر مع جميع المقترضين من المتعثرين والتحاور معهم للتوصل لحل مشترك ومناسب وأن واقع الجدولة وعمليات التخصيص عمل عليها بصورة مكثفة لدفع أصحاب القروض المتعثرة لإجراء عمليات التسوية والجدولة للقروض المتعثرة، بموجب القانون ٢٦ وفي المحصلة ساعد في إغلاق ملفات ديون متعثرة كثيرة، كانت قد أرفقت البنك بتكاليف مؤونات ومصاريف تحصيل كبيرة طوال السنوات الماضية مبيئاً أنه في هذا الإطار هناك معاناة حقيقية للبنك العقاري في دوائر التنفيذ والقضاء جراء وجود بعض حالات عدم التعاون. واعتبر أنه رغم الظروف القاسية والصعبة التي تواجه عمل المصرف حقق أرباحاً جيدة خلال

العام الماضي بعد أن تم تشكيل المؤونات المطلوبة للديون المشكوك في تحصيلها، وتم إنجاز الربط بصورة نهائية مع الشركة السورية للمدفوعات الإلكترونية، وتم إطلاق الخدمة بالتسويق والإشراف من مصرف سورية المركزي ووزارة المالية، وإن ذلك يساعد السلطات النقدية في التحكم بإدارة الكتلة النقدية والسوية، وسيخفف من الحاجة للقدن كما سيخفف من إتلاف العملة جراء الاستعمال، وسيساعد في الحد من بعض مظاهر الفساد والابتزاز التي قد يتعرض لها المواطن، موضحاً أنه يتم العمل على رفع كفاءة العاملين لدى المصرف وزيادة مهاراتهم عبر برامج وخطط تدريب محلية وخارجية لتطوير عمل المصرف ورفع جودة الأداء لدى العاملين في تنفيذ المهام المصرفية المطلوبة منهم. بينما يجري على التوازي مراجعة النظام التقني لدى المصرف وصيانته وتحديث برامج العمل بما يتوافق مع متطلبات العمل المصرفي لدى

العقاري وأن هناك دراسة لتجديد هذا النظام وفق المتطلبات والحاجة الفعلية. إضافة للعمل على تطوير رؤية متكاملة لعمل المصرف تحقق على التوازي متطلبات المرحلة الحالية وتحقق مستلزمات العمل للمرحلة المقبلة التي ستكون المشروعات العقارية حاضرة فيها على نطاق واسع إضافة لتصويب الكثير من آليات العمل والتمويل مع الجمعيات السكنية بما يسهم في زيادة فاعلية الدور الحقيقي والفعلية لهذه الجمعيات. ويشار إلى أنه في شهر شباط من العام الماضي ٢٠٢٠، وافق مصرف سورية المركزي على رفع سقف القروض السكنية إلى ١٥ مليون ليرة بدلاً من ٥ ملايين ليرة وأن المصرف العقاري يمنح تسعة أنواع من القروض العقارية هي السكنية، الإنمائية، الاستثمارية، قروض الشراء، قروض البناء، قروض الإسكان، قروض التمدد وإعادة الإكمال، قروض الجمعيات، المساكن الاصطناعية.

## كيف نعيد بناء مساكن سورية؟

# مدير «الإسكان»: إعادة التوازن إلى البرنامج التمويلي للسكن الاجتماعي

## دكتور جامعي: الحل بالخروج من العقلية التقليدية إلى الاستثمار الذكي

# السكن الاجتماعي في نفق مظلم!

### آلية تخمين العقارات

المؤسسة تقوم بتحديد القيمة لتكلفة المتر عند الاكتتاب كقيمة تقريبية على أن يتم تحديد القيمة الفعلية وعند انتهاء التنفيذ تشكل التكلفة الحقيقية، وهنا السؤال: إذا كانت المؤسسة تعمل ولو بربح بسيط ما الذي يمنعها من تخديم أكبر شريحة ممكنة من العمال بسكن جديدة لكن لماذا لا تعمم هذه المديونة في المحافظات؟ سؤال يطرح منذ زمن دون جواب.



البيئي والمساحة الواسعة القابلة للاستثمار إلا أن المؤسسة على ما يبدو غرقت في متهافت ليس أغلبها مشكلة الصرف الصحي في توسع المدينة، وما تعرضت له من أضرار جراء الإرهاب، ومن أولويات المؤسسة بحسب الحام إعادة تأهيل المشاريع المتضررة ومتابعة تنفيذ المشاريع القائمة والمباشرة بمشاريع جديدة لكن لماذا لا تعمم هذه المديونة في المحافظات؟ سؤال يطرح منذ زمن دون جواب.

المناطق الساخنة فتوقف فيها العمل بشكل كامل، وتسعى المؤسسة لمعالجة وإزالة كل ما يعوق ذلك لضمان الوفاء بجميع التزاماتها السابقة تجاه المكتتبين على مشاريعها.

### الاستثمار الذكي

الدكتور المهندس باسم على الأستاذ الجامعي يرى أن المشكلة الأساسية في تعثر السكن الاجتماعي هي التمويل من جهة، وغياب التشريعات الرشيقة التي تسمح لمؤسسة الإسكان التفكير في مشاريع غير تقليدية، والعمل على إنشاء آبنية واستثمارها ضمن صيغ تشريكية وتأمين سكن بأجر مقبول للفتاح غير القادرة على السكن كما هو واقع الشباب اليوم.

ودعا الدكتور على وزارة الإسكان إلى العمل بالتشاركية مع الشركات الاستثمارية والإسراع في حل ملف السكن كبيرة بحسب وجهة نظر المؤسسة كما يقول مديرها العام أدت إلى التأخير بتنفيذ المساكن وتسليمها أهمها:

ارتفاع تكاليف التنفيذ بشكل كبير من جراء الزيادات الطارئة على أسعار المواد والمحروقات وأجور اليد العاملة، وصور البلاغات والقرارات المتتالية بشأنها، ومعالجة أوضاع بعض العقود المتعثرة المبرمة مع عدد من المقاولين، ولجوء المؤسسة إلى سحب الأعمال والتفويض على حساب المتعهد أصولاً وإشغال عدد كبير من مساكن المشاريع والمحلات والمباني التجارية العائدة للمؤسسة في العديد من المحافظات، من قبل المواطنين المهجرين من مناطق ساخنة، الأمر الذي نتج عنه التأخر في تسليم واستثمار هذه المساكن والمحلات والمباني التجارية في مواقع هذه المشاريع، عدا عن التكاليف الإضافية اللازمة لإعادة تأهيلها وتباطؤ العمل بسبب الأوضاع الراهنة والتي أثرت بشكل كبير على وتيرة العمل في العقود المتعاقبة على تنفيذها في العديد من المناطق، أما في

اليوم السكن الاجتماعي هو المald الأمن والوحيد الباقي أمام الراغبين بالحصول على سكن، فهل تنتقل المؤسسة إلى الاستثمار الذكي وتقيم شركات من شأنها التغلب على معوقات ضعف التمويل وإسكان أكبر عدد ممكن من المواطنين أم سنبقي نور في دائرة العزم وإلقاء النهم على الظروف والأزمة؟

برينة تبحث عن إجابات. المؤسسة تخمن العقارات - بحسب الحام- وفق قيمة الأراضي المخصصة للمشروع، وتكلفة المرافق والموقع العام، والدراسات الخاصة بالمشروع، وتكاليف تنفيذ الأعمال اللازمة، وتكاليف تشييد الهيكل والإكساء، وتكاليف عقود الإشراف، وأي نفقات أخرى من نفقات إدارية وفوائد التمويل، وأرباح بنسبة ١٥ بالمائة، ويتم التخمين النهائي في ضوء التكاليف الفعلية، ما يعني أن التضخم الحاصل يحصل بطريقة أو أخرى من جيوب العمال، فلماذا التعثر ومن المسؤول عن هذا التعثر، والتضخم الذي وقع على رؤوس المكتتبين؟ لسان حالهم يقول فمن يسعهم؟

### عقبات أمام المؤسسة

وأعترضت سير تنفيذ مشروع السكن العمالي صعوبات كبيرة بحسب وجهة نظر المؤسسة كما يقول مديرها العام أدت إلى التأخير بتنفيذ المساكن وتسليمها أهمها:

ارتفاع تكاليف التنفيذ بشكل كبير من جراء الزيادات الطارئة على أسعار المواد والمحروقات وأجور اليد العاملة، وصور البلاغات والقرارات المتتالية بشأنها، ومعالجة أوضاع بعض العقود المتعثرة المبرمة مع عدد من المقاولين، ولجوء المؤسسة إلى سحب الأعمال والتفويض على حساب المتعهد أصولاً وإشغال عدد كبير من مساكن المشاريع والمحلات والمباني التجارية العائدة للمؤسسة في العديد من المحافظات، من قبل المواطنين المهجرين من مناطق ساخنة، الأمر الذي نتج عنه التأخر في تسليم واستثمار هذه المساكن والمحلات والمباني التجارية في مواقع هذه المشاريع، عدا عن التكاليف الإضافية اللازمة لإعادة تأهيلها وتباطؤ العمل بسبب الأوضاع الراهنة والتي أثرت بشكل كبير على وتيرة العمل في العقود المتعاقبة على تنفيذها في العديد من المناطق، أما في

## ارتفاع تكاليف إنتاج الحلويات يخفض استهلاكها إلى ٧٠ بالمائة

# ١٠٠ - ٢٠٠ كيلوغرام فقط إنتاج دمشق من الأنواع الفخمة

يسرى ديب

أضف الإمام أن تكلفة تصنيع كيلو الحلو تتراوح بين ٣٠-٦٥ ألف ليرة، وأن المواد الأولية الداخلة في هذه الصناعة ارتفعت خلال الأيام العشرة الأخيرة إلى أضعاف سعرها، حيث ارتفع سعر كيلو الفستق من ٤٥-٥٦ ألف ليرة، ووصل سعر تنكة الزيت نوع «فلورينا» إلى ٩٤ ألف ليرة، وأن سعر كيس سكر يحتوي ٥٠ كيلو يفوق ٩٠ ألف ليرة، وكذلك ارتفع كيلو الزبدة من ٢٦ ألف ليرة إلى ٥٠ ألفاً، وكذلك الحال مع عبوة الكافيه التي تستخدم لصناعة الكاتو بالفواكه ارتفعت من ٢٩٠٠ ليرة إلى ٨ آلاف ليرة، أما كيس الجبيلي من النوعية الجيدة فقد وصل إلى نحو ١٥٠٠ ليرة، على حين كان سعره العام الماضي لا يتجاوز ١٠٠-٣٠٠ كغ، على حين كان الإنتاج اليومي يصل إلى نحو الطن من الحلويات، حيث إن تكاليف إنتاج الحلويات لم يعد لها زوايا بعد الانخفاض الكبير في القوة الشرائية. وبين الإمام أن المحلات المشهورة التي استمرت بإنتاج الأنواع الفخمة من الحلويات تعتمد بالدرجة الأولى على الزبون اللبناني، وشريحة محدودة جداً من السوريين في الداخل.

### أسباب عدلة

رئيس الجمعية الحرفية لصناعة البوظة والحلويات والمربطات بسم قلججي يرى أن الخلل الكبير الذي

أصاب تسويق الحلويات ناتج عن تبدل أسعار الصرف، الأمر الذي رفع الأسعار إلى أكثر من ٧٠٠ بالمائة مؤخراً. وهذا بدوره أثر على أسعار الحلويات في الداخل والخارج، حيث يضطر أصحاب المحلات الجيدة إلى استيرادها من الخارج، وتالياً التصدير لم يعد موجوداً. وتحدث قلججي عن مشكلة أصحاب المحلات مع العمال الذين يعملون في صناعة الحلويات ويطلبون مبالغ كبيرة أيضاً تزيد من تكاليف الإنتاج، وتزيد من صعوبة التسويق للحلويات. وذكر قلججي أن أكبر مشكلة تكمن في صعوبة تأمين المحروقات، حيث يضطر أصحاب المحلات لشراء السكر، وأن هناك أنواعاً من الحلويات يصل سعر الكيلو منها إلى نحو ١٥٠ ألف ليرة، تبعاً لنوع الفستق عند تزويدها. ولكن وفي كل الأحوال.. يضيف قلججي إنهم يقفرون الظروف الاقتصادية الصعبة التي تمر بها البلاد، والعقوبات المفروضة، وقانون قيصر، ولكن انخفاض القدرة الشرائية والإنتاج إلى هذا المستوى إنذار خطر للأسواق المحلية.