

# الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتأمين الإسكان الاجتماعي

إعداد : م. أياس الدايري

المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان





## لمحة عن واقع قطاع الإسكان في سورية :

عوامل سياسية واقتصادية واجتماعية خلال النصف الثاني من القرن العشرين أدت إلى :

- ← زيادة بمعدلات الهجرة الداخلية باتجاه المدن الرئيسية في سورية
  - ← زيادات ضاغطة بالطلب على المساكن في هذه المدن
  - ← مسؤولية الدولة المباشرة والوحيدة لمواجهة هذه الضغوط وتلبية الاحتياجات
  - ← محدودية الموارد الحكومية اللازمة للتدخل
  - ← عجز بتنفيذ السياسات والخطط الاسكانية ، وتفاقت المشكلة، لتشكل لاحقاً ظواهر مستعصية كان أبرزها نشوء وتوسع مناطق السكن العشوائي .
- ومما لاشك فيه أن القطاع الخاص الذي تم تهميش دوره، وسعياً منه لتحقيق الربح بأي شكل متاح قد مارس أحياناً أدواراً عمقت من الآثار السلبية للمشكلة الإسكانية .



## النتائج :

خلل ( كمي ونوعي ) في معادلة العرض والطلب يتمثل بفجوتين :

**أ - فجوة العرض :** فجوة " كمية " بين الاحتياج السكني الناجم عن الزيادات السكانية وبين العرض المتاح من المساكن .

**ب - فجوة الطلب :** فجوة " نوعية " بين الاحتياج السكني وبين الطلب الفعلي على المساكن ، وهو ما يسمى بالحاجة السكنية والتي تعبر عن احتياج فعلي غير مقترن بالقدرة الشرائية اللازمة للدخول بطلب فعلي على المعروض من المساكن .



(مؤشرات نتائج التعداد العام لعام 2004 ) :

- ارتفاع نسبة المساكن الخالية : ( حوالي 512 ألف وحدة سكنية )
- ارتفاع نسب السكن العشوائي : تشكل نسبة (25- 30 % ) من إجمالي المساكن في مراكز المدن ، وترتفع لنسبة (30- 40 % ) في مراكز المدن الرئيسية ( دمشق وريفها ، حلب ، حمص )



## التحديات :

- الاحتياجات الإسكانية السنوية في سورية (100-120 ) ألف مسكن جديد سنوياً
- الاستثمارات المطلوبة ( 120 - 150 ) مليار ل.س سنوياً ( ما يعادل 2.5- 3 مليار دولار أمريكي )
- يضاف إليها الاستثمارات اللازمة لمعالجة مناطق السكن العشوائي وتأمين السكن البديل لشاغليها
- الاستثمارات الحكومية المتاحة لهذا القطاع والقروض العقارية أقل بكثير من الاستثمارات المطلوبة
- وجود شريحة اجتماعية لا يكفي دخلها لحيازة المسكن .

← عجز في التمويل ، وبشكل خاص تمويل الإسكان الاجتماعي



هل من الممكن تحويل هذه التحديات إلى فرص ???



التوجهات والسياسات الاسكانية الحكومية في سورية :

الخطة الخمسية العاشرة لقطاع الإسكان :

← تعزيز دور المؤسسة العامة للإسكان والتوسع بمشاريعها الموجهة لشرائح محدودي الدخل ( الإسكان الاجتماعي )

← تفعيل النشاط التعاوني السكني ضمن بيئة تنافسية مع القطاعين العام والخاص .

← تعزيز دور القطاع الخاص المنظم للنهوض بهذا القطاع بشكل مستقل أو عبر أشكال من الشراكة ، وتطوير بيئة قانونية ومالية وإدارية تتيح له المساهمة بفعالية بنشاط الإسكان ، وإلغاء معوقات ذلك .





الأولويات :

معالجة الفجوتين ( دعم العرض ، دعم الطلب )

مع إعطاء الأولوية لمعالجة فجوة الطلب وتأمين الحلول المناسبة لتلبية  
الحاجة السكنية للشرائح الاجتماعية الأقل دخلاً عبر سياسات موجهة  
للإسكان الاجتماعي .



✓ ( دعم العرض ) : صدر القانون 15 لعام 2008 الخاص بالتطوير  
والاستثمار العقاري وإحداث الهيئة المشرفة عليه ، كما صدرت التعليمات  
التنفيذية لهذا القانون .

✓ ( دعم الطلب ) : تم إعداد مشروع القانون الخاص بالتمويل والرهن  
العقاري ، وأقر مجلس الوزراء مؤخراً النص اللازم لإحداث الهيئة المشرفة  
عليه .





## الشراكة :

- تكاتف كل الأطراف بالقطاعين العام والخاص لحشد أكبر قدر ممكن من المقومات المتوفرة لدى هذه الأطراف لمواجهة المشكلة وإيجاد الحلول المناسبة وتنفيذها .
- ضبط دور الدولة ممثلة بالقطاع العام عن حدود مثلى تتيح إفساح المجال للقطاع الخاص لممارسة دور إيجابي يحقق شراكة حقيقية بتنفيذ السياسات الإسكانية المقررة وأولوياتها ، ضمن مبدأ اقتسام العوائد والمخاطر بين الشريكين بشكل عادل .



من أهم محددات شكل الشراكة المطلوبة الواجب أخذها بعين الاعتبار :

- حجم ونوع المشكلة الإسكانية المستهدفة .
- حجم الموارد المالية والبشرية اللازمة .
- الأبعاد الاجتماعية للمشكلة وللحلول المقترحة .
- المتطلبات التقنية والفنية .
- الإطار الزمني المتاح للمعالجة .

أهم عوامل نجاح هذه الشراكة يتمثل بقدرتها على بناء الثقة بين الشركاء ( العام والخاص ) من جهة وبينهم وبين المستفيدين من جهة أخرى







متطلبات الشراكة :

- تأمين الوضوح والشفافية للالتزامات كل طرف وحقوقه
- الثقة المتبادلة
- ضوابط العمل بين الشركاء ، وبينهم وبين المستفيدين
- تقاسم العوائد والمخاطر بعدالة بين الشركاء
- التحفيز
- اختصار وتبسيط إجراءات العمل
- الإطار القانوني والمؤسسي المناسب



توظيف الشراكة لتأمين الإسكان الاجتماعي :

تتطلب ترتيبات خاصة تقلل الحكومة بموجبها من المخاطر العالية لهذا لقطاع وذلك لتحقيق أقصى استفادة ممكنة من الموارد المتاحة.

وبالرغم من تعدد أشكال الشراكة فإنها في مجال الإسكان الاجتماعي تأخذين شكلين رئيسيين:



- الشراكة بالبناء .
- الشراكة بالتمويل .



## الشراكة بالبناء :

هي ترتيبات يتم بموجبها إسناد كل أو بعض مراحل عمليات التطوير العقاري للقطاع الخاص .

### المزايا النسبية للقطاع الخاص :

- إعداد الدراسات الفنية
- التنفيذ
- الترويج والتسويق
- تنوع مصادر التمويل
- المرونة والفعالية
- القدرة على الإبداع والتجديد،

### المزايا النسبية للحكومة ( القطاع العام ) :

- الأراضي التي تقع بملكيتها.
- التخطيط الاقليمي والعمراني.
- التوثيق العقاري.
- اكتسابها لثقة المتعاملين والمستفيدين وخاصة أصحاب الدخل المتوسط والمنخفض.

إن هذه المزايا المتبادلة بين القطاع العام والخاص تؤهل لقيام شراكات ناجحة وبامتياز شريطة وجود الإطار القانوني المناسب لذلك.



قانون التطوير و الاستثمار العقاري رقم /15/ لعام 2008

### الأهداف العامة للقانون:

- تأمين الأراضي المعدة للبناء والأبنية والخدمات والمرافق اللازمة لها.
- إقامة مدن وضواحي سكنية متكاملة ( مجتمعات عمرانية جديدة ) .
- معالجة مناطق السكن العشوائي.
- تأمين الاحتياجات الإسكانية لذوي الدخل المحدود بشروط ميسرة .



### مزايا القانون :

- تسهيلات ، إعفاءات موجهة
- تبسيط الاجراءات الإدارية والتنظيمية .
- تنظيم مهنة المطور العقاري .
- شركات تطوير واستثمار عقاري ( محلية ، أجنبية )





## الشراكة بالتمويل :

هي ترتيبات تتم بين الحكومة والمؤسسات المالية الخاصة لتمويل الإسكان الاجتماعي ، تتولى الحكومة بموجبها تقديم ضمانات محددة لهذه المؤسسات أو المساهمة بجزء من قيمة قروض الاسكان الاجتماعي أو فوائدها لتخفيض قسط القرض للحد الذي يجعله في متناول المقترض محدود الدخل.

## فوائد الشراكة بالتمويل :

- نقل الجزء الأكبر من أعباء تمويل الإسكان الاجتماعي من الحكومة إلى القطاع الخاص.
- دعم الطلب على وحدات الإسكان الاجتماعي.
- توفير التمويل المخصص لمشاريع الإسكان الاجتماعي في الميزانية العامة وتوجيهه لمشاريع تنموية أخرى.
- تفرغ الحكومة للقيام بدورها كمنظم لنشاط الإسكان.





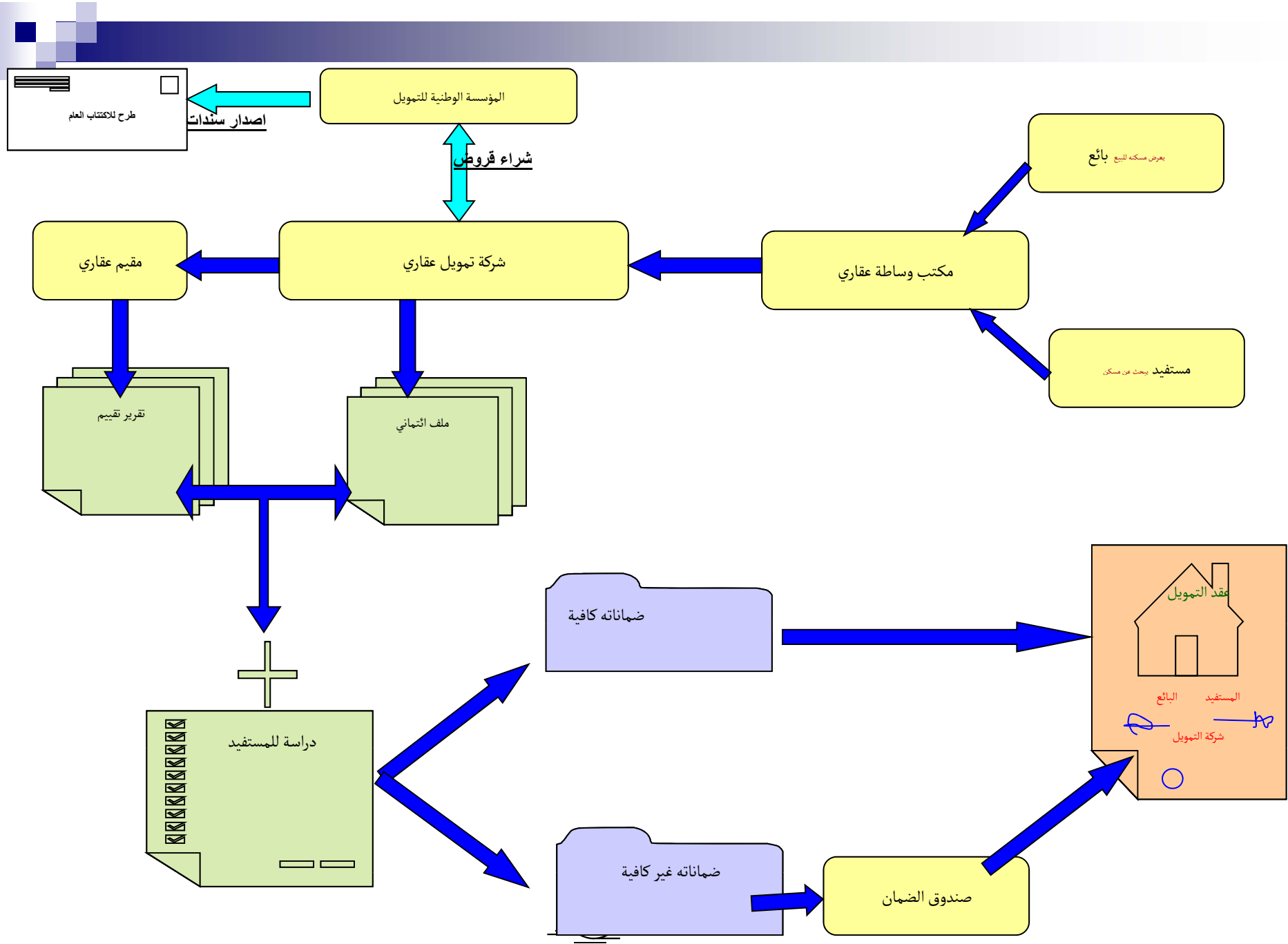
## قانون التمويل والرهن العقاري ( قيد الاصدار ) :

- هو تمويل بقرض لشراء مسكن أو توسيعه أو اكسائه أو ترميمه أو بناؤه.
- الضمانة التي يمنح القرض مقابلها هي ضمانة عقارية مع دفع معجل الثمن وأية ضمانات أخرى سواء من قبل شركات التأمين أو صندوق الضمان العقاري.

### الأهداف العامة للقانون:

- تنظيم قطاع التمويل العقاري والإشراف عليه ، والمساهمة بتنظيم سوق العقارات .
- توفير التمويل العقاري لمختلف فئات المجتمع وفقا لحاجاتها الفعلية وإمكاناتها المالية .
- ردم الفجوة بين الاحتياج الحقيقي والطلب الفعال .
- يمكن التركيز في بداية تطبيق القانون على منح رهون عقارية لمشتري المساكن لأول مرة .







شكراً لكم ...