

محاضرة من تقديم

المهندس / صلاح بوغرة

تاريخ المحاضرة: 2023-03-11



حزب السلام والازدهار
مواطنتي .. تميمتي .. ازدهار

الصالون رقم 58

ضمن نشاطات

الفضاء الفكري بحزب

السلام والازدهار

عرض تقديمي بعنوان:

الإسكان.. مهمة وطنية وقضية عامة



3p.org.ly

@3p.org.ly

3P.ORG.LY

@3p.org.ly

ورقة بحثية عن:

الإسكان .. مهمة وطنية وقضية عامة

اعداد: المهندس / صلاح الدين عبد القادر بوغرارة
المستشار الاول بمجلس التخطيط الوطنى

مقدمة الي : حزب السلام و الازدهار ضمن سلسلة المحاضرات و
الحواريات التي ينظمها الصالون السياسي و الثقافي بالحزب

طرابلس

11 مارس 2023

الإسكان مهمة وطنية.. وقضية عامة

محاور الورقة:

- مقدمة
- الإسكان نشاط اقتصادى ومجال واعد للإستثمار
- المشكلة الإسكانية فى ليبيا و أبرز مسبباتها
- العجز الإسكانى فى ليبيا و الإحتياج المستقبلى
- البرنامج الإسكانى المعتمد عام 2008م و المستهدف حتى العام 2020م
- جدوى الإستثمار فى مجال الإسكان
- أهمية وضع رؤية مستقبلية وإستراتيجية وطنية لتوفير السكن الملائم
- توصيات بخصوص الاستثمار فى مجال الإسكان

الإسكان مهمة وطنية وقضية عامة ونشاط اقتصادي ومجال واعد للاستثمار

- **تهتم كافة المجتمعات - متقدمة ومتحضرة أو نامية ومتخلفة - بقضية الإسكان، فالإسكان ليس كما يترأى للبعض مشكلة هندسية أو معضلة تعني المختصون في مجال التخطيط العمراني فحسب، بل هي قضية عامة تتداخل فيها الاختصاصات والمسئوليات ولا نبالغ إذا قلنا أنها قضية أمن قومي، فالإسكان مهمة قومية لأنه يعني الاستقرار والأمن والأمان؛ والمسكن ليس محتوى وظيفي واجتماعي فقط ولا يعني المستقر والمأوي فقط ولكنه ذو أبعاد متعددة إجتماعية وإقتصادية وبيئية وأمنية؛ بل هو انعكاس مباشر للواقع السياسي والإقتصادي والإجتماعي لأي مجتمع إنساني، ووجود مشكل إسكاني يعني تحديات تواجه السلطات الحاكمة في الدولة و إختلال وتدني في الأداء الاقتصادي يعيق تحقيق التنمية المستدامة.**
- **يأتي المسكن في المرتبة الثالثة في سلم الأولويات للأسرة - بعد الغذاء والملبس - ويعتبر العنصر الثاني من عناصر الإنفاق الشهري للأسرة بعد الغذاء، لذلك فتوفير المسكن يكتسب أهمية مجتمعية ضاغطة وإلحاحاً مستمراً من حيث توفيره لإشباع حاجات السكان وتشجيعهم على الاستقرار وتحفيزهم على العمل والإنتاج، وتساهم عمليه إنشاء المشروعات الإسكانية بشكل كبير في تفعيل مختلف الأنشطة الاقتصادية لما ترتبط به من أعمال وخدمات وأنشطة مكملّة، ومن خلال التوسع في المشرعات الإسكانية يزدهر السوق العقاري الذي يعتبر رافداً هاماً للرواج الاقتصادي، بل تزدهر جميع الأنشطة ذات العلاقة.**

وهكذا وإنطلاقاً من هذه المفاهيم والمعطيات أصبح الإسكان علم بذاته **Housing Science**، وأصبح ذو اهتمام عالمي **كونه حق من حقوق الإنسان** ولما له من تأثير على إستقرار وإستدامة المجتمعات المتحضرة ورفاه شعوبها ، ولم يعد الإسكان إستحقاق إجتماعي فقط بل تحول إلى **نشاط إقتصادي مهم ومجال واعد للإستثمار، يساهم في زيادة الإنتاجية الوطنية** لإرتباطه بتفعيل عديد من الأنشطة ذات العلاقة مثل صناعة المباني وإنتاج وصناعة مواد البناء ومستلزماته؛ خدمات النقل وتشغيل الآليات والورش الحرفية والمهنية، وهذه الأنشطة توفر الدخل لأعداد كبيرة من الأسر بما يحقق تحسين الأوضاع المعيشية لهم والإستقرار والأمن الإجتماعي، كما تساهم المشروعات الإسكانية والمدن الجديدة في تعزيز التنمية المستدامة وتحقيق جل الأهداف والغايات كالقضاء على الفقر وتقديم خدمات صحية وتعليم جيد وطاقة نظيفة وتحقيق الإستدامة البيئية وغيرها، وتحفيز التصنيع وتشجيع الابتكار، وتعزيز النمو الاقتصادي الشامل وتوفير العمل والتوظيف المنتج للجميع.

المشكلة الإسكانية في ليبيا وأبرز مسبباتها

1. وجود عجز تراكمي كبير في سوق الإسكان Housing Market علاوة على أن المعروض سنوياً من وحدات سكنية لا يتناسب مع حجم الطلب (الذي يتزايد سنوياً) كذلك مع نوعية السكن المرغوب فيه مما تسبب في مشكلة تعاني منها جميع المدن تتمثل في توفر السكن الملائم واللائق للأسر الليبية.
2. الفرق الكبير بين طموحات الأسرة الليبية في السكن؛ وبين إمكانياتها التي تعتمد على دخولها الضعيفة، وبشكل كبير على الإقراض العقاري محدود القيمة وعدم وجود مصادر تمويل للمشروعات الإسكانية بهدف المساهمة في الإستثمار وتوفير المسكن.
3. نزوح معظم السكان إلى "التملك" في مجال السكن، وفي حالة القبول بمبدأ "الإيجار" فإن ذلك يعتبر حلاً مؤقتاً لمعالجة عدم توفر السكن إلى حين تدبر الأمر في تملك مسكن وان كان غير ملائماً، وعدم وجود مساكن تطرح للإيجار في المدن والقرى، لتخوف الملاك من قيام المستأجرين من تملك المساكن المؤجرة تطبيقاً لمقولة البيت لساكنه.
4. النقص الكبير في المواقع الاسكانية بالمخططات المعتمدة للمدن والقرى الليبية واستنفاد المعتمد منها، مما اضطر المواطنين للبناء العشوائي خارج المخططات، كما أخذت التجمعات السكنية الجديدة شكل التجمعات العشوائية لإفتقارها للخدمات الحضرية (الطرق المرصوفة، الحدائق والفراغات، شبكات المياه والصرف الصحي، إنارة الشوارع، شبكات الهواتف والاتصالات ... الخ) .

المشكلة الإسكانية في ليبيا وأبرز مسبباتها

5. مشكلة تملك وإدارة الأراضي نتيجة للتشريعات التي كانت تمنع تملك المواطنين للأراضي إلا لغرض السكن الذاتي فقط؛ وليس للاستثمار وإقامة مشروعات سكنية مجمعة، وعدم قدرة الدولة على وضع اليد على الأراضي المنزوع ملكيتها بحكم القانون من ملاكها الأصليين، مما أربك سوق الإسكان وتسبب في رفع أسعار الأراضي الحضرية بشكل مبالغ فيه، علاوة على أن إجراءات البيع والشراء بين المواطنين في الغالب تتم بطرق غير قانونية (معظمها إجراءات عرفية).
6. إفتقار مجال الإسكان للآلية الصحيحة للتنفيذ (المقاول المنفذ والمستثمر والباعث العقاري الذي يتحمل مسؤولية تمويل وتنفيذ المشروعات السكنية)، وتكون لديهم الخبرة لإنجازها في المدى المخطط لها، وبالجودة والتكلفة المقبولة.
7. عدم وجود نظم محلية للسكن، والقصور الكبير في العمالة الوطنية المدربة والماهرة في مجال البناء، وافتقار السوق الليبي إلى مواد البناء المصنعة والمنتجة محلياً؛ فالمتوفر منها لا يكفي الاحتياج وأهمها مادة الاسمنت.
8. عدم وجود مشروعات تهيئة عمرانية للمواقع السكنية بالمخططات المعتمدة أو خارجها مما يُصِغَب أعمال البناء، فلا توجد في اغلب المواقع شوارع ممهدة، أو منافع ومرافق عامة قائمة، منسوب البناء غير محدد، ولا توجد مخططات تفصيلية معتمدة للبنية التحتية.

ومن كل هذه الأسباب مجتمعة أصبح الإسكان في ليبيا مشكلة حقيقية تحتاج إلى الدراسة والبحث عن حلول تساعد على تخفيف حدتها لتراكم العجز وزيادة الطلب ومحدودية العرض.

كما يتضح من الجدول التالي أن العجز في الرصيد السكاني في ليبيا تزايد وتراكم على مر العقود الماضية ، ولم تفلح الخطط والبرامج الإسكانية - التي نفذت خلال الخطط التنموية - في تذويب هذا العجز، كذلك لم تنجح في مقابلة متطلبات النمو الطبيعي والإيفاء بالاحتياجات السكنية المتزايدة أيضاً، رغم تدني وانخفاض معدلات النمو السكاني السنوي من (4.2%) في الفترة (1973م - 1984م) إلى 2.8% في الفترة (1985م - 1995م) إلى (1.8%) في الفترة (1995م - 2008م).

العجز في الرصيد السكاني والإحتياج المتزايد خلال العقود الماضية (1952م – 2020م)-(وحدة سكنية)

الفترة الزمنية	إجمالي العجز التراكمي القائم	الاحتياج القائم لمواجهة النمو والاحلال *	إجمالي الإحتياج بالكامل والإحتياج السنوي في كل فترة زمنية	المرجعية
1952م-1962م	69 000	120 000	189 000 13 ألف مسكن / عام	دراسة ضمن ملف : (مسيرة التنمية في ليبيا)
1963م-1972م	101 450	113 210	214 660 20 ألف مسكن / عام	دراسة مؤسسة دو كسيادس الإستشارية حول: (الإسكان في ليبيا) 1964م
1973م-1984م	155 000	184 000	339 000 30 ألف مسكن / عام	الخطة الثلاثية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية (1973م-1975م)
1985م-2000م	207 000	630 400	837 400 55 ألف مسكن / عام	الخطة الخمسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية 1981م-1985م - مؤتمر الإسكان الأول (يوليو 1989م)
1995م-2020م	319 000	350 000	670 000 45 ألف مسكن / عام	دراسات الهيئة العامة للإسكان ومصلحة التخطيط العمراني-1995م
2005م-2020م			420 000 42 ألف مسكن / عام	مصلحة التخطيط العمراني - دراسة: (سياسة التنمية المكانية 2006م - 2030م)
2006م-2020م	411 649	168 351	580 000 40 ألف مسكن / عام	البرنامج التنموي الموسع (2008م-2012م)
2020م-2030م	580 000	150 000	**730 000 73 ألف مسكن / عام	تقديرات مبدئية- تشمل تقديرات احلال مساكن جديدة بدل الآيلة للسقوط - ** تقديرات النمو الطبيعي بمعدل 1.7%

- يتم توفير إجمالي الاحتياج القائم الآن بواقع (73) ألف وحدة سكنية / عام علي مدار (10) سنوات ، او بواقع (53) ألف وحدة سكنية / عام علي مدار (15) سنة ، او بواقع (44) ألف وحدة سكنية/ عام علي مدار 20 سنة

البرنامج الإسكاني المعتمد في ليبيا في العام 2008م والمستهدف حتى العام 2020م

- قدر إجمالي الوحدات السكنية المستهدف توفيرها من خلال البرنامج الإسكاني المعتمد ضمن البرنامج التنموي 2008م-2012م بعدد 576 ألف وحدة سكنية تقريباً.
- منها عدد 177,500 وحدة سكنية تنفذ عن طريق برنامج الإقراض العقاري وتمثل نسبة 30.8% من حجم البرنامج السكني المعتمد، ومنها عدد 398,535 وحدة سكنية تنفذ كمشروعات إسكانية متكاملة (إسكان عام) وتمثل 69.2% من حجم البرنامج السكني المعتمد، موزعة على مختلف المناطق (الشعبيات سابقاً).
- يصل إجمالي ما تم التعاقد عليه (المنجز، والذي كان يجري تنفيذه، والمتوقف، والذي لم يبدأ به العمل بعد) نحو 266,033 وحدة سكنية؛ وتمثل نسبة (66.76%) من العدد الإجمالي المستهدف تنفيذه كإسكان عام والبالغ 398,505 وحدة سكنية، والعمل متوقف بجميع الوحدات السكنية منذ بداية العام 2011م.
- تبلغ إجمالي القيمة التعاقدية لعقود المباني السكنية المتوقف تنفيذها منذ العام 2011م كتجمعات سكنية متكاملة - من غير القروض العقارية - حوالي (46,549.397) مليار دينار تقريباً ، سدد منها حتى نهاية العام 2010م نحو (11,742) مليار دينار تقريباً بنسبة صرف تبلغ حوالي 25.2%.*

البرنامج الإسكاني المعتمد في ليبيا في العام 2008م والمستهدف حتى العام 2020م

- إن عودة الشركات للعمل في المشروعات الإسكانية في ليبيا مرتبط بإجراءات مراجعة الحكومة الليبية للعقود المبرمة معها وذلك من أجل: مراجعة قيم العقود والأسعار المعتمدة لأعمالها، ومراجعة ما تم سداده من مبالغ، وتحديد الالتزامات القائمة بدقة، بالإضافة إلى معالجة الآثار المترتبة على إيقاف العمل بهذه المشروعات، ومناقشة الشركات المنفذة للوصول معها إلى حلول مناسبة لما تطالب به من تعويضات تتمثل في الآتي:
- التعويض عن مواقع العمل والمخيمات التي أقامتها الشركات المنفذة والتعويض عن الآليات والروافع والشاحنات والوحدات الإنتاجية للطوب الأسمنتي ولإنتاج الخرسانة بمواقع العمل وغيرها من آليات وتجهيزات للمقاولين المنفذين ومطالبة الشركات المنفذة بالتعويض عن فترة التوقف.
- كما يتطلب استكمال تلك الوحدات السكنية - بعد مراجعة عقودها - توفير التمويل اللازم بما لا يقل 90 مليار دينار بإضافة التعديل في التعاقدات.
- إن استكمال تلك الوحدات السكنية تحتاج إلى فترة تصل من (5) إلى (7) سنوات على أساس تنفيذ عدد (من 40 ألف إلى 50 ألف) وحدة سكنية سنوياً، إضافة إلى تنفيذ أعمال المنافع الخارجية (التغذية بالمياه والكهرباء، الصرف الصحي، الطرق والأرصفة)، وهذه أعمال تحتاج إلى نفس الفترة من (5) إلى (7) سنوات لاستكمالها وتوفير التمويل اللازم لها والذي يتطلب في حدوده (50) مليار دينار، بإجمالي يبلغ (المساكن 90 مليار دينار + أعمال المنافع 50 مليار دينار = 140 مليار دينار)*، إضافة إلى ما يتم الموافقة عليه من تعويضات للشركات المنفذة.

كل هذه الأمور تنعكس مباشرة على النشاط العقاري بشكل عام، وعلى نشاط الإسكان بشكل خاص (باعتباره الاستخدام الأوسع للأراضي داخل المخططات العمرانية) ولكونه النشاط الاقتصادي المهم تاريخياً بالنسبة لليبيين ولحجم الاحتياج السكني المتزايد والمتراكم.

إن التأخير في معالجة المشكل السكني بتدوير العجز التراكمي الكبير، ومقابلة الطلب المتزايد سنوياً على السكن، كذلك توفير باقي الخدمات الاجتماعية الأساسية المرتبطة بالسكن، سيؤدي حتماً إلى تأزيم الأوضاع وينتج عنه خسائر ذات آثار اجتماعية وثقافية تمتد آثارها السلبية لسنوات طوال مهددة الاستقرار والأمن الاجتماعي والأمن القومي بشكل عام، إضافة إلى الخسائر الاقتصادية المباشرة وغير المباشرة التي يتكبدها المجتمع نتيجة للإخفاق في تحقيق أهداف التنمية المستدامة، ولهذه الاعتبارات فإن الاستثمار في مجال الإسكان سيكون ذو أهمية وجدوى اجتماعية وإقتصادية استناداً إلى ما تم إيضاحه.

وتشجيع الاستثمار العقاري والسكني سيؤدي إلى الإستغلال الأفضل للموارد الوطنية واستدامتها؛ وتوظيف للأموال الموجودة لدى القطاع الخاص من خلال أوعية وفرص استثمارية متنوعة بما يتيح تشغيل هذه الأموال وتدويرها في دائرة النشاط الاقتصادي، وتوسيع فرص الإستثمارات عوضاً عن تجميد هذه الأموال وتهميش ومحدودية فرص الإستفادة من مشاركة القطاع الخاص لظروف المناخ السائد غير المحابي للإستثمار بسبب التشريعات المعيقة أو لقصور السياسات المتبعة في شأن توفير السكن أو لغيرها من أسباب، كذلك فرصة سانحة للاستثمار غير الوطني في نشاط اقتصادي واعد ومهم.

جدوى الاستثمار في مجال الإسكان

✓ حجم الاحتياج القائم الذي يفوق (580) ألف وحدة سكنية نتيجة لتراكم العجز خلال العقود الماضية، وعدم تنفيذ أعداداً كافية سنوياً لمواجهة النمو الطبيعي؛ كذلك حجم الطلب السنوي الذي لا يقل عن (40) ألف وحدة سكنية/سنوياً؛ إضافة إلى ما تحتاجه بعض المدن التي شهدت معارك خلال السنوات الماضية نتج عنها تدمير أعداد من المساكن مما يتطلب توفير البديل عنها، كذلك تقديرات الإحتياجات للعشرية الراهنة (2020م-2030م) والتي تقدر بنحو 150 ألف وحدة سكنية، وبالتالي يصل إجمالي الاحتياج إلى نحو (730) ألف وحدة سكنية.

✓ حاولت الدولة من خلال الخطط التنموية التي نفذتها خلال العقود الماضية وضع برامج لتوفير السكن، ولكن لم يتم تفعيل السياسة الإسكانية التي تتضمن محاورها تعدد الجهات الممولة والمنفذة للسكن إذ اقتصر جهود الدولة على تنفيذ البرنامج السكني من خلال محورين فقط:-

أ- الإقراض العقاري لبناء مسكن خاص لمن تتوفر لديه أرض صالحة للبناء أو لشراء وحدة سكنية ضمن ما يعرض للبيع في المدن والقرى التي توجد لها مخططات عمرانية، وتوفر الدولة من خلال الميزانية التنموية مبالغ تخصص للإقراض العقاري عن طريق مصرف الادخار والاستثمار العقاري، أو بالإقراض من المصارف العامة.

ب- إسكان عام - كمشقق سكنية أو بيوت منفصلة - بتمويل من الدولة ضمن الميزانية العامة. ولم تُفعل الدولة محور " الإستثمار " في مجال السكن، ولم تعط للجهات القادرة على الإستثمار العقاري والسكني الفرصة الكافية للمشاركة في تنفيذ جزء من البرنامج الإسكاني، رغم وجود تشريعات تتيح الإستثمار في هذا المجال (قانون تنظيم الملكية العقارية – وقانون تشجيع الإستثمار).

وبدراسة الوضع الحالي وحجم الاحتياج السكني، و بالنظر لكل الخطط و البرامج التي نفذت في العقود الماضية، فإن جميع تلك البرامج ترتب عنها عجز في توفير كامل الاحتياج و تراكم العجز القائم حتى وصل لأكثر من 580 ألف وحدة سكنية، فإن الحل المقترح لمعالجة قضية الاسكان في ليبيا يكون من خلال تنفيذ مدن جديدة، ومدن توابع للمدن القائمة المزدحمة والمكتظة وذلك يتأتى من خلاله الأتي:

1. إقامة مدن ذات هوية اقتصادية (زراعية - صناعية - سياحية - تجارة عبور و غيرها) بما يساهم في تحقيق التنوع الاقتصادي والاستثمار للموارد الوطنية.
 2. تحقيق توظيف منتج و خدمات حضرية للسكان، بدلاً من تجمعات سكنية فقط دون خدمات تبعد عن مواطن العمل، كما كان ينفذ في السابق.
 3. تحقيق كافة اهداف التنمية المستدامة بإقامة تجمعات حضرية مستدامة ذكية وأمنة تتوفر بها الطاقة النظيفة وكافة المنافع والمرافق و الخدمات الحضرية المستدامة.
 4. تحقيق أهداف التنمية المكانية بتوطين المدن الجديدة وفق توازن جغرافي يراعى الموارد الطبيعية ومستهدفات توطين السكان وتوفير فرص العمل لهم في مواقعهم.
- وذلك يتم من خلال عديد الفرص الإستثمارية لاقامة تجمعات إسكانية وانشطة اقتصادية متنوعة في نطاق المدن الجديدة.
- وهذا يتطلب إلزام الدولة بتنفيذ البنية الأساسية للأنشطة الاقتصادية التي تقوم علي استثمار الموارد الطبيعية في مختلف المناطق.

أهمية وضع رؤية وإستراتيجية وطنية لتوفير السكن الملائم

- من الأهمية وضع رؤية وإستراتيجية وطنية تعمل على تحقيق الأهداف المنشودة في شأن إصلاح الأوضاع الإسكانية؛ وتؤسس لتفعيل دور المؤسسات ذات العلاقة من القطاع العام والخاص ، ووضع الخطط والبرامج الوطنية لمعالجة الأزمة الإسكانية القائمة وتوفير السكن الملائم لكل المواطنين (Adequate & Affordable Housing).
- **الرؤية:** الإسكان قطاع ريادي فاعل ، يعزز التنوع الاقتصادي ويساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية بمفهومها الشامل ، ويعمل على توفير الاحتياجات السكنية لكافة شرائح المجتمع ، وبما يضمن حق كافة المواطنين في السكن الصحي الملائم واللائق مكتمل الخدمات والمنافع (صرف صحي ومياه وطاقة نظيفة)، ويؤسس لسوق عقاري فاعل يلبي كافة الاحتياجات ويؤمن فرص عمل للباحثين عنه، ويساهم في تفعيل الأنشطة والخدمات ذات العلاقة، ويكون رافد مهم للاقتصاد الوطني.
- **الإستراتيجية الوطنية:** العمل على تحقيق الأهداف المنشودة في شأن إصلاح الأوضاع الإسكانية من خلال سياسات فاعلة تراعي الظروف الراهنة، واستثمار الإمكانيات المتاحة وإستدامة كافة الموارد الوطنية ، وتسعى لتفكيك المختنقات وإزالة العراقيل والعوائق التي يواجهها القطاع ، وتعمل على تبني وتوظيف كل الجهود والمبادرات وتفعيل الشراكة بين المؤسسات العامة والقطاع الخاص والمستثمرين والباعثين العقاريين بما يساهم في تحقيق مختلف الأهداف والغايات للتنمية المستدامة ، ويوفر السكن الملائم ، وضمان حصول كل المواطنين عليه بسهولة ويسر في حدود إمكانياتهم وقدراتهم المالية وبما يقدم لهم من دعم ومساندة .. وكما تؤسس على تفعيل دور كافة المؤسسات ذات العلاقة وأهمها :

المؤسسات ذات العلاقة

- **مصلحة التخطيط العمراني:** والمعنية بوضع مخططات للتنمية العمرانية المتوازنة وتعمل على توطين المدن والتجمعات العمرانية الجديدة والمشروعات الإسكانية المختلفة، وإقتراح النظم واللوائح العمرانية والمعايير التخطيطية التي ينبغي أن تطبق على المدن والمجاورات والتجمعات الإسكانية الجديدة والمدن التوابع في إطار السياسة الإسكانية وبما يحقق أهداف التنمية المستدامة (مدن ومجتمعات محلية مستدامة - شاملة ومرنة وآمنة تحاكي المدن المستقبلية الذكية الرقمية والخضراء).
- **مصلحة الأملاك العامة:** وتختص بمراجعة كافة التشريعات التي تضمن المحافظة على رصيد الدولة من الأملاك العامة (أراضي وعقارات)، وتنهي تجميد الأراضي الأهلية القابلة للإعمار خوفاً من تطبيق التشريعات التي لا تسمح بالملكيات الخاصة وتمنع أي تصرف فيها، والخروج بسياسات رشيدة لإدارة الأراضي تحافظ على الحق العام والخاص وتساهم في توفير الأراضي التي تصلح للاستثمار السكني وتنفيذ التجمعات السكنية والمدن الجديدة بمفهوم حديث يراعي متطلبات المحافظة على البيئة والطاقة النظيفة والإستدامة البيئية.
- **مصلحة التسجيل العقاري:** التي يناط بها ضمان تسجيل وتوثيق الملكيات، وتطبيق التشريعات المتعلقة بنقل الملكية بإجراءات قانونية صحيحة بعيداً عن الإجراءات العرفية السائدة التي أدت إلى تعدي البعض على الملكيات العامة والخاصة والتصرف فيها دون وجه حق.

توصيات بخصوص الاستثمار العقاري والاستثمار في مجال الإسكان:

1. تحقيق التنمية العمرانية المستهدفة من خلال برامج وخطط قطاعية في إطار التنمية الشاملة والمستدامة بما يرفع من مستوى معيشة ونوعية حياة المواطنين، ويضمن تحقيق أهداف التنمية المستدامة بجعل المدن والمجتمعات العمرانية آمنة وشاملة ومرنة ومستدامة وقادرة على الصمود وتمتع بطاقة نظيفة وحماية ووفرة وإدارة مستدامة للمياه والصرف الصحي وكافة الخدمات اللازمة .
2. تعزيز الإستراتيجية الوطنية لقطاع الإسكان والمرافق العامة؛ والسياسات الإسكانية والعمل على إقرارها بتشريع والالتزام بها، والعمل على تحقيق أهدافها على الأمد القصير والعاجل والمتوسط وبعيد المدى .
3. التنسيق بين كافة الجهات ذات الصلة والمعنية بعمل القطاع وتطويره لضمان تنفيذ الخطط القطاعية بكفاءة وشمولية .
4. إعداد قاعدة بيانات حديثة وشاملة ، تشمل البيانات المتعلقة بعمل القطاع وتفعيل وتنفيذ برامجه وتحليلها، واستنباط المؤشرات ذات التأثير المباشر اجتماعياً واقتصادياً وبيئياً، وكافة المؤشرات المؤثرة في الاستدامة الإسكانية وتحقيق كافة الأهداف والغايات على المدى القصير والمتوسط وبعيد المدى .
5. ضرورة ترسيم سياسة للإستثمار العقاري تؤكد على أن قطاع الإسكان مثلاً هو إستحقاق إجتماعي فهو أيضاً نشاط إقتصادي واعد ، ذو أهمية وجدوى وتشجيع كافة المبادرات من أجل تفعيل الإستثمار في مجال الإسكان والأنشطة الداعمة له مثل: تصنيع وإستيراد وتوزيع وبيع مواد البناء - نشاط النقل الخفيف والمتوسط - تشغيل وتأجير الآليات المستخدمة في مجال البناء والتشييد بمختلف أنواعها - نشاط المقاولات ووسائل التنفيذ وتشغيل وتأهيل الأيدي العاملة - الشركات الإستثمارية المتخصصة في النشاط العقاري وفي مجالات التسويق وإدارة المدن الجديدة ومختلف التجمعات الإسكانية .
6. تضمين السياسات الاقتصادية بأحكام تنص على دعم نشاط الاستثمار العقاري والسكني في إطار التنويع الإقتصادي ، وإقرار المزايا والإعفاءات من بعض الرسوم المقررة على الأنشطة الاقتصادية ، وذلك من أجل تشجيع المستثمرين والمؤسسات التمويلية وفي سبيل دعم المواطنين في الحصول على المسكن من السوق العقارية بسهولة ويسر.
7. العمل على زيادة الإسهامات التنموية للقطاع الخاص تبعاً، وتوسيع مجالات وفرص الشراكة بينه وبين القطاع العام في سبل توفير السكن الصحي والملائم وفق خيارات متنوعة وبرامج متعددة تلبي الطلب لمختلف شرائح المجتمع وتوفير كافة الخدمات والمرافق العامة أو المجالات الأخرى ذات العلاقة .

تابع...توصيات بخصوص الاستثمار العقاري والاستثمار في مجال الإسكان:

8. ضرورة توفير المساحات الكافية من الأراضي الصالحة للبناء والمناسبة لإقامة مدن جديدة ومدن توابع و تجمعات عمرانية متكاملة، وزيادة معدلات تنفيذ الوحدات السكنية وخدماتها وزيادة المعروض منها لمقابلة الاحتياج.
9. وضع سياسة وضوابط قانونية لإدارة وإستملاك وتوثيق الأراضي من أجل ضمان توفير مواقع للمدن وللتجمعات الإسكانية الجديدة، بما يضمن حقوق الملاك ومشروعية تخصيص المواقع للإستثمار بأيسر الطرق دون أية تعقيدات قانونية أو تنظيمية تؤدي إلى السمسرة والمربحة في الأراضي من قبل الملاك ، أو إنتزاعها من الملاك دون تعويضات مناسبة ومرضية.
10. التأكيد على دور المصارف والمؤسسات والصناديق التمويلية كأهم مصادر الإئتمان و تمويل المشروعات الاستثمارية ودعم المستثمرين وإقراض المواطنين.
11. الأذن بالمشاركة والمساندة الفنية مع بيوت الخبرة والشركات غير الوطنية المتخصصة في مجالات البناء والاستثمار العقاري وإقامة وإدارة المدن والتجمعات العمرانية الجديدة والمستدامة.
12. تحقيق مستهدفات التنمية المكانية في مختلف المناطق، ووفقاً لتوجهات النمو العمراني من خلال تنفيذ وتطوير التجمعات العمرانية المتكاملة والمدن التوابع والمدن الجديدة المستدامة بمختلف المناطق.
13. إعداد الدراسات والبحوث في مجال الإسكان ومواد البناء، وعقد المؤتمرات وورش العمل لإثراء الجانب العلمي لمختلف شؤون السكن، كذلك الاهتمام بإعداد الدراسات والبحوث الاجتماعية والاقتصادية والبيئية ذات العلاقة بالإسكان والتطوير الحضري ، ونظم ومواد البناء المتطورة والحديثة .
14. تشجيع المبادرات والخطط والبرامج الصناعية والحرفية لتصنيع وتطوير مواد وتقنيات البناء، ومتابعة برامج التدريب والتكوين المهني لبناء قاعدة خدمية لنشاط بناء المساكن وتنفيذ أعمال المرافق العامة .
15. متابعة ودعم وتحسين كفاءة الأسواق العقارية بمختلف المناطق والمدن الرئيسية، وتنمية مبادرات القطاع الخاص المنظم، ودعم مشاركته ومساهمته في الأسواق العقارية بفاعلية والتزام ومراقبة جودة التنفيذ بشكل مستمر .

- وبذلك يكون **دور الدولة** : الراعي والمساند، وإيجاد البيئة المحفزة تشريعياً و تنظيمياً وإصدار اللوائح والقرارات المنظمة والتراخيص اللازمة لتشجيع الاستثمار وتفعيل دور القطاع الخاص وإقرار المزايا التشجيعية للدفع بالخطط التنفيذية للقطاع، كذلك مراقبة الأعمال المنفذة لضمان الجودة وتناسب تكلفة المعروض من مساكن في السوق العقارية مع إمكانيات مختلف شرائح المحتاجين للسكن.
- ويكون دور **القطاع الخاص والمستثمرين والباعثين العقاريين الوطنيين والأجانب** : تولي تنفيذ الخطط والمشروعات المستهدفة بغرض المشاركة والاستثمار في قطاع الإسكان والمرافق، وإقامة المدن والتجمعات العمرانية الجديدة كتجمعات شاملة ومستدامة، كذلك الاستثمار في مجال تصنيع مواد البناء، وإنشاء المرافق اللازمة بالمدن والتجمعات العمرانية وكافة الخدمات الحضرية.
- ويكون **التمويل** : من قبل المؤسسات والصناديق التمويلية والشركات الاستثمارية والمصارف التجارية والمتخصصة، وكافة الجهات ذات القدرة على التمويل ؛ وتتولى المصارف والجهات المانحة للقروض العقارية مساعدة المواطنين في دفع ثمن المساكن بقروض توجه للشراء من الأسواق العقارية مباشرة .

مقترح لتجمعات إسكانية لمقابلة احتياجات السكان المختلفة

وفي ظل هذا الوضع - متعدد الإشكاليات - ، وللمساهمة في تغيير ثقافة المواطن الليبي بشأن نوعية وحجم ومساحة ومكونات المسكن فإن الفرصة مواتية وسانحة لأي مستثمر أو باعث عقاري في مجال الإسكان المباشرة في إقامة تجمعات سكنية - محدودة - أي تكون في البداية بإعداد صغيرة (من 100 إلى 200 وحدة سكنية) حتى يتم فيما بعد إقامة تجمعات أكبر أي من (200 إلى 500 وحدة سكنية) فأكثر وصولاً لإقامة المدن التوابع والجديدة، وذلك بتشجيع المواطن الليبي على الشراء أو التأجير من المستثمر بعد بناء الثقة المطلوبة بين المستثمر والمواطن مما يساعد في رواج سوق الإسكان وتوفير أعداد ونوعيات مختلفة من المساكن لمقابلة الطلب المتزايد عليها، وتعطي الفرصة للمستثمرين ذوي القدرة على تنفيذ المدن الجديدة.

شكرًا لحسن الاستماع