حصل على جائزة مجلس التعاون الخليجي في مجال الإسكان

د. باهمام: لدينا بدائل تصميمية عديدة لتوفير الإسكان الملائم اجتماعيا واقتصاديا وبيئيا

حوار: علي محمد عجلان

الدكتور علي بن سالم باهمام، أستاذ العمارة والإسكان بكلية العمارة والتخطيط، ورئيس تحرير مجلة العمارة والتخطيط الصادرة عن نفس الكلية، تتركز اهتماماته العلمية والبحثية حول التنمية الإسكانية وتوفير المساكن خصوصاً في الدول النامية، وله العديد من الدراسات والأبحاث العلمية في مجال الإسكان، فقد نشر عشرة كتب وأكثر من عشرين بحثاً علمياً محكماً، غالبيتها في مجال الإسكان وما يندرج تحته من موضوعات عمرانية متخصصة، وحصل مؤخرًا على جائزة مجلس التعاون لدول الخليج العربية في مجال الإسكان عن بحث قدمه واقترح فيه بدائل تصميمية جديدة ومؤثرة في خفض التكلفة وتوفير إسكان ملائم اجتماعياً واقتصادياً وبيئياً، وفي هذا اللقاء هنأناه على الجائزة وسلطنا معه الضوء على أهميتها ودورها في معالجة أزمة الإسكان بالمملكة العربية السعودية وما يراه من مقترحات وأفكار تثري الجانبين البحثي والتطبيقي في هذا المجال..

الجائزة اعتراف بالدور الريادي لكلية العمارة وقدرة منسوبيها على المساهمة في تطوير قطاع الإسكان

أسعى للتركيز على الأبحاث التطبيقية في مجال الإسكان واستحداث تقنيات بناء جديدة قليلة التكلفة

يجب توفير حلول تمويل ميسرة وتعديل تنظيمات بناء المساكن واشتراطات تخطيط المناطق السكنية

- حدثنا بداية عن أهمية الجائزة ومجالاتها ومعاييرها؟

حصلت ولله الحمد على المركز الثالث لجائزة مجلس التعاون في مجال الإسكان، عن بحث علمي بعنوان «البدائل التصميمية المؤثرة في خفض التكلفة: منهج فعال لتوفير الإسكان الملائم اجتماعياً واقتصادياً وبيئياً في المملكة العربية السعودية»، وهي جائزة إقليمية دورية تمنح لأفضل المشاريع والأنشطة والأعمال البحثية التي تساهم في تطوير قطاع الإسكان في ضوء المتغيرات في دول المجلس، والجائزة معتمدة من قبل اللجنة الوزارية لأصحاب المعالي الوزراء المعنيين بشؤون الإسكان في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، بهدف تمكين المؤسسات البحثية والجهات المعنية بشؤون الإسكان وكذلك الباحثين والمعماريين والمهندسين في دول المجلس، من تقديم حلول أكثر ملاءمة لتطوير قطاع الإسكان في منطقة الخليج، وتقوم الأمانة العامة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية على تنظيم الجائزة.

- ماذا يعني لكم الفوز بالجائزة؟

أسعدني كثيراً الحصول على الجائزة لما فيها من اعتراف بالدور الريادي لجامعة الملك سعود وكلية العمارة والتخطيط، وقدرة منسوبيها على المساهمة في تطوير قطاع الإسكان بتقديم أعمال بحثية في الجوانب المعمارية والعمرانية المتعلقة بالإسكان على المستويين المحلي والإقليمي، وأعتقد أن حصول الجامعة على مثل هذه الجوائز يعزز لدى منسوبيها ثقافة العناية بالتميز والحرص على المشاركة في جميع المنافسات العلمية سواء المحلية منها أو الإقليمية والعالمية، بالإضافة إلى أن حصول منسوبي الجامعة على الجوائز يقدم نماذج إيجابية مشجعة لبقية أعضاء هيئة التدريس والباحثين وطلاب الدراسات العليا للعمل بجد على إنتاج أعمال بحثية متميزة، والمشاركة بها بعد ذلك في المحافل العلمية.

- ما الشيء الجديد أو المميز الذي قدمه بحثكم الفائز بالجائزة في مجال الإسكان؟

قدمت الدراسة البحثية التي مُنحت الجائزة على أساسها منهجاً لتوفير الأعداد المطلوبة من المساكن الملبية للرغبات الثقافية والاجتماعية للأسر السعودية، في فترة قياسية، وبتكلفة منخفضة، وجودة عالية، مع التركيز على تجنب الهدر في مواد البناء، وكان الهدف الأساسي للدارسة توجيه الموارد المخصصة لقطاع الإسكان السعودي لتحقق أفضل النتائج، وإحداث نقلة نوعية في صناعة الإسكان في المملكة. وكما لا يخفى، فإن مشكلة نقص المعروض من المساكن، وارتفاع تكلفة الحصول عليها، وصعوبة امتلاكها، أصبحت أحد الظواهر التي تواجه الكثير من الأسر السعودية، وهو ما حدا بالحكومة في السنوات القليلة الماضية إلى إصدار عدد من الأوامر التنظيمية، وتخصيص دعم يفوق ثلاثمائة مليار ريال للإسكان، واستحداث وزارة للإسكان وتكليفها ببناء خمسمائة ألف وحدة سكنية؛ ومع هذا لم تتمكن الوزارة إلا من طرح نسبة من حجم العدد المستهدف للتنفيذ، بسبب انتهاج الأسلوب «التقليدي» المطبق في السوق، والمعتمد على نماذج الوحدات السكنية الكبيرة ونظام البناء بالخرسانة الهيكلية والذي يتطلب عدداً كبيراً من العمالة الحرفية والوقت الطويل والهدر في مواد البناء المؤدي إلى الإضرار بالبيئة، فجاءت الدراسة البحثية لتقدم منهجاً لتوفير الحجم المطلوب من المساكن الملائمة اجتماعياً واقتصادياً وبيئياً في فترة قياسية بأسلوب إنتاج المساكن المضمرة بالجملة حسب الطلب بهدف تجاوز أزمة الإسكان القائمة في المملكة.

ومن هذا المنبر أوجه الدعوة إلى جميع المعنيين بموضوع توفير الإسكان في المملكة وأخص بذلك الباحثين من المعماريين والعمرانيين للعمل بجد على دعم إجراء أبحاث تطبيقية مستقبلية تنطلق من المنهج الذي قدم في هذه الدراسة البحثية لتطوير نماذج إسكانية متعددة تزاوج بين تصميم الوحدات السكنية وتصميم مركبات بنائها بأنظمة مختلفة لبناء المساكن المصنعة، مع العناية بالتعاون مع مصنعي تلك الأنظمة، والاستمرار بعد ذلك في اختبارها وتحسينها، واختيار الأفضل منها وتعزيز تطبيقها على نطاق واسع.

- ما العوامل التي تساعد الباحثين المعماريين على الحد من مشاكل الإسكان؟

إذا كان من نصيحة أقدمها لزملائي وأبنائي من الباحثين والطلاب فهي التوجه إلى الأبحاث التطبيقية في مجال الإسكان، بهدف إحداث نقلة نوعية من خلال تقديم نماذج إسكانية متميزة بتصميمها العمراني والمعماري المنسجم مع البيئة المحيطة، والمتوافق مع متطلبات السكان الاجتماعية والاقتصادية، واستحداث تقنيات بناء جديدة تعمل على رفع جودة الأحياء والمساكن، وتسريع عملية التنفيذ، وتخفيض تكلفة تنفيذها وتشغيلها وصيانتها، وتمكن المطورين من بناء تجمعات سكنية صحية ومستدامة، تحد من التلوث، وتستفيد من الطاقة المتجددة، وتخفض استهلاك الطاقة الكهربائية والمياه.

- ما الرسالة التي تحب أن توجهها للعاملين والمسؤولين في قطاع الإسكان؟

في رأيي أن المتغيرات الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية التي يعيشها المجتمع السعودي تستدعي تضافر الجهود في المرحلة المقبلة بين جميع المعنيين بقطاع الإسكان؛ لتمكين المواطنين من الحصول على المسكن الملائم سواء كان ذلك بحلول التمويل الميسرة، أو بتعديل تنظيمات بناء المساكن واشتراطات تخطيط المناطق السكنية، أو بإصدار التنظيمات التي تحد من جماح ارتفاع أسعار الأراضي السكنية، أو بالتوعية والتشجيع على الادخار، أو بالعمل على تقديم نماذج بديلة من الوحدات السكنية التي تفي بمتطلبات الأسر السعودية واحتياجاتها الوظيفية، وتتوافق مع رغباتها الاجتماعية وإمكانياتها المالية؛ بهدف تحقيق التكامل والانسجام بين خصائص الأسر ونماذج الوحدات السكنية المتاحة في السوق.

أبرز مشاكل الإسكان

أكد د. باهمام أن أبرز مشاكل الإسكان في المملكة حاليا تتركز في كبر حجم الطلب على المساكن نتيجة للنمو السكاني المطرد وما يصاحبه من تزايد أعداد الأسر السعودية، خصوصاً أن غالبية السكان تتركز في الفئات العمرية الشابة المتطلعة لتكوين أسر حديثة والبحث عن المسكن، ثانياً صعوبة حصول نسبة من الأسر على المسكن الملائم وامتلاكه، لأن تكلفته قد زادت زيادة كبيرة مقارنة بالزيادة في الدخل، فظهرت نتيجة لذلك فجوة بين العرض والطلب نتيجة الزيادة المرتفعة في معدلات الطلب على المساكن الميسرة، في سوق تنخفض فيه معدلات العرض.

وتعود أسباب المشكلة المؤدية إلى صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه لدى نسبة من الأسر السعودية، في نظري، إلى أبعاد ثلاثة: اقتصادي، فني وثقافي - اجتماعي. فبسبب عدم نمو الدخل بنسب مماثلة لمعدلات التضخم العالمية للسلع، وبسبب طول فترة الانتظار للحصول على الدعم الحكومي بمنحة الأرض أو قرض الصندوق؛ كل ذلك أثر بشكل سلبي على المقدرة المالية لنسبة من الأسر على الحصول على المسكن الملائم. كما أن للضوابط والاشتراطات البلدية المطبقة حالياً تأثيراً مباشراً في إنتاج مساكن كبيرة مرتفعة التكلفة، أيضا من سبب ارتفاع تكلفة المساكن أن نظام البناء السائد في تنفيذ المساكن، والمعروف بالمسلح، أنه يتطلب مدة زمنية طويلة نسبياً للتنفيذ، وأعدادا كبيرة من العمالة ذات الأجور المرتفعة. كما أن نظرة أفراد المجتمع إلى المساكن الكبيرة ذات العناصر الكثيرة بصفتها النموذج الأمثل للمسكن، مع انعدام ثقافة الادخار لدى كثير من الأسر؛ يعدان كذلك من الأسباب الثقافية - الاجتماعية وراء صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه.