

Prezentazzjoni tad-Dokument għal Diskussjoni

Ilkoll kemm intom spiss taqraw il-gazzetti. Ma jistax jonqos illi taqraw il-ħafna ittri li jinkitbu - normalment ittri ta' tgergir. Min jilmenta fuq it-triq ta' quddiemu li ma tlestitex, min jghid x'diffikultà kellu biex isib post fejn joqgħod u min igerger għax dar li kellu ghall-kiri ma jistax jeħodha lura. Taqra kummenti kif koppji żgħażagh jaħdmu bla heda biex ilahħqu ma' l-ispejjeż tad-dar, dwar il-ħafna raba' li ntilef u dwar in-numru kbir ta' djar battala. Mad-daqqa t'ghajnej idher li dawn m'ghandhom x'jaqsmu xejn bejniethom. Jekk inharsu iktar mill-qrib nindunaw li hemm ħafna x'jorbothom flimkien. Ilkoll huma kaġun ta' kif joperaw is-swieq ta' l-art u tad-djar.

Nassumi li lkoll kemm intom qrajtuh d-Dokument għad-Diskussjoni. Sa fejn kien possibbli ħadna hsieb li kull min kellu jiġi ghall-konferenza waslithu kopja. Illum miniex ser nidħol fid-dettal ta' dak li ntqal fid-dokument. Li ser nagħmel minflok huwa li niddeskrivi mudell sempliċi li permezz tiegħi id-dokument jiftiehem aħjar.

Min studja l-ekonomija jghidilna li s-suq jista' jiġi deskrītt bhala l-interazzjoni bejn id-domanda u l-provista ta' prodott jew servizz. Il-valur ta' prodott jew servizz huwa determinat minn din l-interazzjoni.

Jekk inharsu lejn is-suq tal-propjetà naraw li hemm ħafna fatturi li b'xi mod jaffettwaw (ara pg. 5). Il-valur tal-propjetà jiddependi minn kemm jifilhu jħallsu dawk li qed ifittxu biex jixtru. Għalhekk meta jkollok l-ekonomija tal-pajjiż sejra tajjeb, dan ikun rifless fil-valur tal-propjetà. Fil-fatt hekk ġara u qiegħed jiġri hawn Malta. Tul l-aħħar tletin sena, il-valur tal-propjetà żđied b'rata ferm oħħla mir-rata ta' l-inflazzjoni. Kemm jiflah iħallas ix-xerrej jiddependi wkoll mir-rati ta' l-interessi u s-sussidju fuqhom.

Fatturi ieħor hija l-prattika li min ikollu xi flus x'jinvesti dan jippreferi jinvestihom fil-propjetà. Barranin ukoll jixtru propjetà f'Malta għal dan il-ghan. Peress li l-valur jogħla ferm aktar mir-rata ta' l-inflazzjoni, investiment bhal dan jirrendi. Fil-fatt hemm ċirku vizzju, għaliex aktar ma jogħla l-valur, aktar l-investitur jithajjar jixtri u għalhekk aktar tinholoq pressjoni fuq is-suq.

L-iskemi ta' l-iżvilupp jiddentifikaw fejn jista' jsir bini u fejn ma jistax. Dawn huma maħsuba biex jipproteġu l-kampanja u l-art agrikola. Dawn joħolqu restrizzjonijiet fuq il-provista ta' art u għalhekk għandhom effett fuq is-suq tal-propjetà.

Fatturi ohra li b'xi mod jaffettwaw is-suq huma l-aspirazzjonijiet ta' koppji żgħażagh, il-ligi tal-kera, il-provista ta' *plots* u *maisonettes* mill-Awtorità tad-Djar, ir-rati tal-interessi u s-sussidji fuqhom, taxxi fuq il-propjetà u opportunitajiet alternattivi għall-investiment.

Mill-banda l-oħra nistgħu nsemmu diversi fatturi li huma affettwati mis-suq tal-propjetà (ara pg. 6). Iż-żieda fil-valur għandha impatt soċjali fuq koppji żgħażaq li jkunu qed ifixxu fejn joqogħdu. Biex jissodisfaw l-aspirazzjonijiet tagħhom, li ta' min jghid spiss ikunu esaġerati, jitgħabbew b'piżżejjiet finanzjarji kbar li fl-ahħar mill-ahħar inaqqsulhom il-kwalità tal-ħajja.

Insemmu wkoll aspett ambjentali fejn ħafna mill-ibliet u l-irħula tagħna huma karatterizzati minn *plots* mhux żvillupata u bini li jibqa' ġebel u saqaf għal ħafna snin. Art u bini vojt ikerrhu l-ambjent taz-zoni urbani u joħolqu inkonvenjent. Effett ieħor huwa n-numru kbir ta' djar battala. F' riċerka li kont għamilt xi snin ilu rriżulta li, bħala medja, il-perċentaġġ ta' djar vojta f' lokalijiet residenzjali jlahhaq ma' l-ghaxra fil-mija.

Domanda kbira għall-art f'kuntest ta' pajjiż biċ-ċokon bħal tagħna tenfasizza l-ħtieġa għall-użu bil-għaqal ta' dan ir-riżorsi limitat. Bčejjec ta' art mhux mibnija u djar battala huma hela ta' riżorsi. Fil-każ ta' djar battala, qed jinhlew ukoll riżorsi finanzjarji li gew investiti fil-bini, fit-toroq u fis-servizzi. Problema relatata ma' djar battala, hija t-tiġdid jew *redevelopment* ta' djar li m'humiex adatti aktar għal ħtiġijiet tal-lum. Spiss insibu li minħabba faċċata dejqa ta' għaxar piedi jew minħabba li jkollok terran u mezzanin ta' sidien differenti dan il-*redevelopment* ma jkunx jista' jsir.

Hija prattika hawn Malta li żona tinqasam fi *plots* li jinbiegħu individwalment. Dan it-tip ta' žvilupp mhux dejjem jagħmel l-ahjar użu ta' art. Forsi l-akbar hela saret fil-passat f'oqsma tad-djar tal-Gvern fejn il-bčejjec ta' art ġew imqassma hażin. Hemm każżejjiet ta' djar bil-*front garden* ta' għoxrin pied u aktar u djar b' faċċata fuq żewġ toroq. Jenħtieg nistħarrġu metodi godda ta' kif għandu jsir žvilupp residenzjali kemm privāt kif ukoll pubbliku. Dawn is-soluzzjonijiet għandhom jindirizzaw il-ħtiġijiet tal-lum fil-waqt li jiżguraw li jsir użu effiċjenti ta' l-art.

L-inabbiltà li nagħmlu użu effiċjenti ta' l-art f' żoni li huma ga kommessi għall-iż-żvilupp toħloq pressjoni biex aktar kampanja tingħata għall-bini. It-telf ta' arei kbar ta' kampanja tul l-ahħar tletin sena huwa xhieda ta' dan. Hemm fatturi oħra li huma affettwati mill-mod kif jopera s-suq bhal l-impiiegħi fl-industrija tal-bini u d-dħul mill-bejgħ lill-barranin.

F'dan il-mudell rajna kif għandna numru ta' fatturi li jinfluwenzaw is-suq: Kwalunkwe bidla li jista' jkun hemm f'dawn il-fatturi ġġib magħha bidla f'dawk il-fatturi li b'xi mod huma affettwati mill-operat tas-suq (ara pg. 7). Nistgħu nqabbluha ma' xibka fejn jekk tiġbed habel wieħed ser tibdel il-forma tax-xibka kollha. Dan jikkomplika s-suq fis-sens li ma tistax thares b'mod dejjaq lejn problema waħda mingħajr ma tikkunsidra l-fatturi kollha.

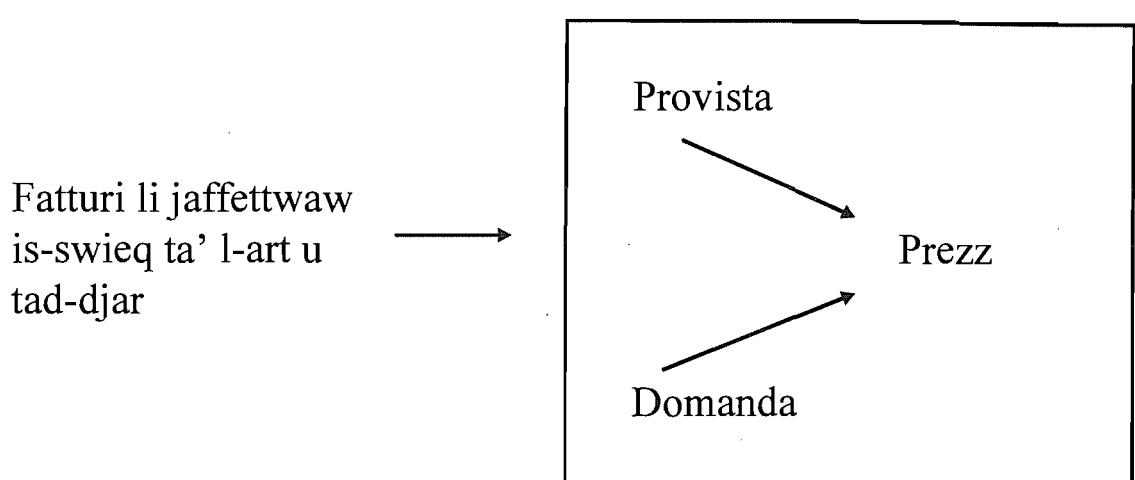
Biex nagħti eżempju, spiss smajt l-argument illi biex nikkontrollaw iż-żieda fil-valur ta' l-art jeħtieg li nžidu l-art li hi disponibbli għall-bini. Kieku kellna nadottaw din is-soluzzjoni waħedha nsibu illi filwaqt li l-effett fuq il-valur ikun limitat, inkunu hloqna

numru ta' problemi bħal iktar telf tal-kampanja, iktar żoni urbani b' toroq imħarbt, spejjeż akbar ghall-provista ta'servizzi u aktar postijiet battala fl-iblet u r-rħula tagħna.

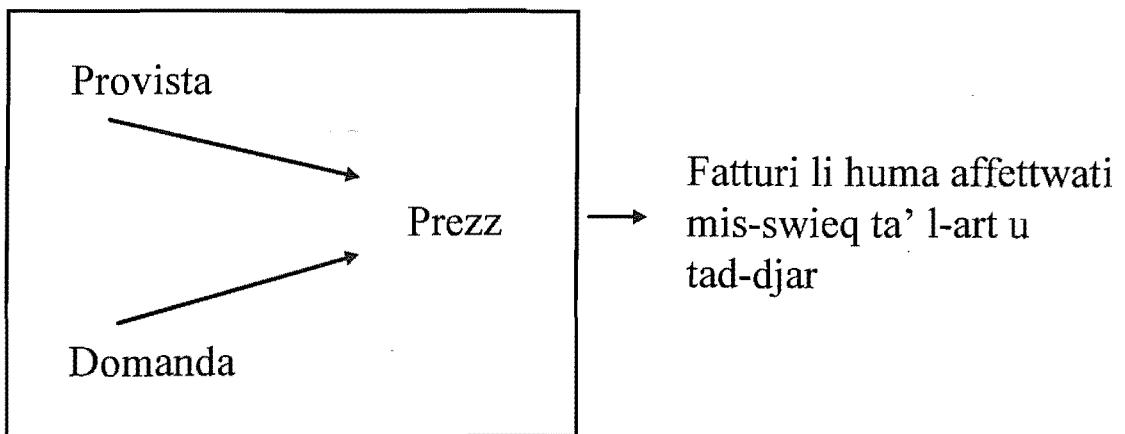
Jeħtieg, qabel xejn, nifhmu x'inħuma l-problemi u fejn hu possibbli nikkwantifikawhom. Hemm nuqqas ta' informazzjoni aġġornata fuq il-hafna fatturi li jaffettwaw jew huma affettwati mis-suq. Jeħtieg ukoll nifhmu aħjar il-mod kif id-diversi fatturi jirrelataw bejniethom.

Qabel nagħlaq, nixtieq nirringrazza lil hafna nies fid-Direttorat li tawni l-kummenti tagħhom waqt it-thejjija ta' dan id-dokument. Nirringrazza lid-Direttur il-Perit Godwin Cassar li ta' l-appogg shiħ tieghu għal din l-inizjattiva u lil kull min għen fl-organizzazzjoni ta' din il-konferenza specjalment lil Fleur Bonett.

Biex nikkonkludi, l-iskop ta' din il-konferenza u ta' dan id-dokument huwa li nheġġu diskussjoni - diskussjoni li ma tkunx ristretta għal xi aspett wieħed tas-suġġett imma li tipprova thares lejn il-problemi b'mod globali. Illum qed nagħmlu l-ewwel pass. M'għandix dubju li permezz ta' kooperazzjoni bejnieta naslu biex insibu soluzzjonijiet effettivi u fit-tul.



- ekonomija nazzjonali
- investiment fil-propjetà
- l-iskemi ta' l-iżvilupp
- fatturi soċjo-kulturali
- il-liġi tal-kera
- il-provista ta' *plots* u *maisonettes* mill-Awtorità tad-Djar
- rati ta' interassi u sussidji fuqhom
- taxxi fuq propjetà
- opportunitajiet oħra għall-investiment



- žieda fil-prezzijiet
- piż finanzjarju għaż-żgħażagħ
- *plots* mhux żviluppati
- djar battala
- ineffiċjenza fl-użu ta' l-art
- telf ta' kampanja
- impjiegi fl-industrija tal-bini
- nuqqas fit-tiġdid ta' ċentri urbani
- dħul mill-bejgh lill-barranin
- *home-ownership*

- ekonomija nazzjonali
- investiment fil-propjetà
- l-iskemi ta' l-iżvilupp
- fatturi soċċio-kulturali
- il-liġi tal-kera
- il-provista ta' *plots* u *maisonettes* mill-Awtorità tad-Djar
- rati ta' interessi u sussidji fuqhom
- taxxi fuq propjetà
- opportunitajiet oħra għall-investiment



- żieda fil-prezzijiet
- piż finanzjarju għaż-żgħażagh
- *plots* mhux żviluppati
- djar battala
- ineffiċjenza fl-użu ta' l-art
- telf ta' kampanja
- impjiegi fl-industrija tal-bini
- nuqqas fit-tiġdid ta' ċentri urbani
- dħul mill-bejgh lill-barranin
- home-ownership