

جامعة الجميع الذكية



كلية الإدارة

تخصص إدارة مشاريع

أثر تطوير استراتيجية قطاع الإسكان على زيادة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية

**"The impact of developing the housing sector strategy on
increasing housing ownership in the Kingdom of Saudi Arabia"**

مشروع التخرج

إعداد

الطالب ظافر مهدي آل حرقان - الرقم الأكاديمي: 221000523

الطالب فيصل سعيد آل يحيى - الرقم الأكاديمي: 221000682

إشراف الدكتور/ وليد صديق

1444 هـ - 2023 م

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

المقدمة:

أطلق صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع رؤية المملكة 2030 والتي تعتمد على ثلاث محاور رئيسية هي المجتمع الحيوي والاقتصاد المزدهر والوطن الطموح.

وضعت الرؤية مستهدفات واضحة لكل وزارة وجهة، وفيما يخص الإسكان فقد تم استهداف رفع نسبة تملك المواطنين للمنازل إلى 60% بحلول 2020 وإلى 70% بحلول 2030.

إن هذا الهدف الطموح يتطلب من وزارة الإسكان - الجهة التنفيذية المسؤولة عن تحقيق الهدف - إيجاد حلول عاجلة وغير تقليدية لذا كانت وزارة الإسكان أمام تحديات كبرى لتحقيق هذا الهدف.

مشكلة الدراسة :

على مدى عقود كانت سياسات قطاع الإسكان في المملكة تركز على منتج واحد ورئيسي وهو إقراض المواطنين عن طريق صندوق التنمية العقارية، وعلى الرغم من الزيادة الكبيرة في رأس مال الصندوق (أكبر صندوق إقراض عقاري في العالم) إلا أن أعداد المواطنين الراغبين في الاقتراض تزداد عامًا بعد عام ، وتبعًا لذلك كانت قائمة الانتظار للحصول على قرض سكني طويلة تصل مدة الانتظار إلى متوسط 13 عام.

وفي فترة سابقة قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان في نهاية السبعينات الميلادية ببناء عدد محدود من المجمعات السكنية العاجلة في الرياض وجدة والدمام وتم توزيعها على المواطنين عبر صندوق التنمية العقارية خلال التسعينات الميلادية.

كما أن قوائم منح الأراضي للمواطنين في وزارة الشؤون البلدية والقروية كانت تأخذ وقتًا طويلًا لإنجازها، هذا بالإضافة إلى أن أغلب المخططات المملوكة للبلديات تكون في أطراف المدن وغير مكتملة الخدمات الأمر الذي لم يجعلها بيئة سريعة الجذب للتوسع العمراني وتملك المواطنين .

اسئلة الدراسة:

- ما أثر ابتكار الحلول السكنية وتطوير نموذج عمل يعالج الاختلال الهيكلي الحاصل في قطاع الإسكان؟
- ما أثر إطلاق برنامج الإسكان المتضمن المنتجات والخدمات الناجحة التي تصل للشريحة المستفيدة بسهولة؟
- ما أثر تطوير إستراتيجية قطاع الاسكان على زيارة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية؟

أهمية الدراسة:

- رفع نسبة تملك المواطنين للمنازل من ٤٧ ٪ إلى ٧٠ بحلول ٢٠٣٠.
- إيجاد حلول سكنية جديدة وتطوير حلول سكنية حالياً.

أهداف الدراسة :

- التعرف على أثر استراتيجية قطاع الإسكان على نمو ملكية المنازل في المملكة العربية السعودية.
- تحديد العوامل التي لها أكبر أثر على سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية.
- فهم حجم العرض والطلب في سوق الإسكان في المملكة ، وكذلك معدلات النمو المتوقعة بناءً على الإسقاطات العلمية والإحصائية.
- فهم أهم القضايا التي سيواجهها قطاع الإسكان في السنوات المقبلة.
- تحديد حلول سوق الإسكان المقترحة للفترة القادمة في المملكة العربية السعودية.

منهجية الدراسة:

جاءت الدراسة وفق المنهج الوصفي التحليلي من خلال الجمع المتأني الدقيق للمعلومات سواء الثانوية (المكتبية) أو الأولية (الميدانية) ومن ثم القيام بوصفها وتحليلها لاستخلاص الاستنتاجات والدلالات المتعلقة بالإجابة على تساؤلات البحث والمحققة لأهدافه. وتم ذلك من خلال المرحلتين التاليتين:

طرق جمع البيانات

-مراجعة أحدث الدراسات والإحصاءات في القطاع الاسكاني في المملكة العربية السعودية.

-زيارة الجهة المسؤولة عن قطاع الاسكان في وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان والاجتماع مع

المسؤولين بها.

- مراجعة تقارير وبيانات برنامج سكني .

أداة الدراسة:

لتحقيق أهداف الدراسة تم استخدام الاستبانة كأداة لجمع البيانات الميدانية. واشتملت على:

الجزء الأول: يتضمن البيانات (الأولية): الخصائص الديموغرافية والاجتماعية لعينة الدراسة التي تتمثل في:

العمر، والدخل الشهري، الحالة الاجتماعية والحالة التعليمية والعمل ونوع المسكن وعدد أفراد الأسرة وتكلفة

استئجار المسكن.

الجزء الثاني: محاور الدراسة:

• العوامل التي أدت إلى ظهور مشكلة السكن في المجتمع السعودي

- التأثير الاقتصادي والنفسي والاجتماعي لمشكلة السكن على الأسرة السعودية

- مقترحات عينة البحث لمواجهة مشكلة السكن.

وتم تبني الشكل المغلق في تصميم الاستبانة الذي يحدد الاستجابات المحتملة لكل عبارة بناءً على درجة الموافقة عليها وتم تصميم المحاور التي احتوى عليها الاستبيان على غرار مقياس ليكرت الثلاثي Likert Scale، حيث أعطيت أوزان متدرجة من أعلى إلى أسفل حسب المستويات التالية (موافق = (درجتان)، موافق إلى حد ما = (درجة واحدة) غير موافق = (صفر)

الدراسات السابقة:

تقارير وبيانات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

تقرير وبيانات برنامج سكني الدورية.

عبد المجيد الجاسر، * رؤية المملكة العربية السعودية 2030 ودورها في تعزيز الأمن الاقتصادي 'الإسكان' نموذجاً*.

محمد الشهري، * تحليل خطط وزارة الإسكان السعودية وأثرها في تعزيز الأمن الوطني *

عبد اللطيف اليحيى، * تقييم إستراتيجي لدور القطاع الخاص في الإسكان بمدينة الرياض *

المضيان، أريج بنت علي. (2022). السياسات الإسكانية وأثرها على التنمية العمرانية في المملكة العربية

السعودية خلال الفترة الممتدة ما بين عامي 1957-2021 م

عمدت هذه الدراسة إلى الوقوف على التجربة السعودية في قطاع الإسكان من خلال إبراز السياسات الإسكانية التي جاءت بها خطط التنمية خلال الفترة الزمنية (1970م-2020م)، وإبراز المؤسسات والبرامج الداعمة لقطاع الإسكان خلال الفترة الزمنية (1957م-2021م)، وذلك بهدف التعرف على السياسات الإسكانية التي واجهت عقبات حالت دون تحقيق الأهداف المرجوة منها، والتعرف على السياسات التي كان لها دور في دعم التنمية العمرانية في المملكة. وقد سلكت الدراسة منهجاً علمياً قائماً على (المنهج التاريخي والوصفي).

ومن أبرز النتائج التي توصلت لها الدراسة: انخفاض معدل نمو قطاع الإسكان خلال خطة التنمية الأولى مما أثر على التنمية العمرانية؛ ويعود هذا الانخفاض إلى الهجرة السكانية نحو المدن، وارتفاع أسعار الأراضي. كما حدث نمو عمراني للمساكن خلال خطة التنمية الثانية في أماكن لا تتفق مع اتجاه النمو العمراني للمدن، كما تمكنت السياسات الإسكانية خلال خطة التنمية الرابعة من تحقيق تنمية عمرانية متوازنة نتج عنها تلبية 60% من حجم الطلب على المساكن خلال تلك الفترة ثم خرجت الدراسة بتوصيات أهمها: العمل على زيادة المعروض من الأراضي السكنية المخدومة داخل النطاق العمراني للمدن ويتم ذلك من خلال مضاعفة جهود البلديات في مد الخدمات للأراضي الواقعة ضمن النطاق العمراني، الأمر الذي يسهم في تخفيض أسعار الأراضي المخدومة من خلال زيادة المعروض منها. تشجيع القطاع الخاص للمساهمة في زيادة المعروض من الأراضي السكنية، من خلال تقديم التسهيلات المختلفة. وتجدر الإشارة هنا إلى أن هذا البحث هو خلاصة للبيانات المكتبية والإلكترونية والتقارير التي تم الحصول عليها من الجهات الحكومية كوزارة الإسكان، ووزارة التخطيط، وصندوق التنمية العقاري وهذا البحث ما هو إلا اجتهاد بشري قد يناله النقص والخطأ، ولعل ما توصلت إليه الدراسة من نتائج وتوصيات يُستفاد منها في دعم التنمية العمرانية.

الحديثي، عبداللطيف بن ابراهيم راشد. (2014). رؤية مستقبلية لمستقبل سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد أهم العناصر التي يرجح أن تؤثر على سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية على مدى السنوات العشر القادمة، واقتراح الحلول لمعالجة قضايا سوق الإسكان السعودي خلال العقد القادم. وللتأكد من أن البيانات الأولية لهذه الدراسة ستكون وفق أعلى درجات الموثوقية والاعتمادية، تم استخدام طريقة دلفي عبر تقييم آراء وتصورات لجنة مكونة من ٨٤ خبير يمثلون مختلف المؤسسات المرتبطة بقطاع الإسكان عبر جولتين منفصلتين للإجابة على أسئلة البحث، وتم ذلك بإشراف لجنة علمية تضم مختصين من جامعة الملك خالد وأمانة منطقة عسير. وتشير النتائج إلى أنه على مدى العقد المقبل، سوف تتأثر سوق الإسكان السعودي وفقاً لقوة التأثير بالتالي: السياسات والأنظمة، وتكلفة البناء، وارتفاع أسعار الأراضي، وقلة الأراضي المطورة، وانخفاض مستوى دخل الفرد في الطبقات الفقيرة، وكبر حجم التركيبة الأسرية وارتفاع معدلات النمو السكاني وعوامل أخرى. أما عن أهم الحلول المقترحة لمعالجة قضايا سوق الإسكان في المملكة خلال العقد القادم فكانت: تطوير دور وزارة الإسكان وقدراتها ورفع مستوى استراتيجيات وسياسات وآليات عملها، وإقرار المزيد من سياسات التمويل والأنظمة المساندة لضمان تقديم قنوات جديدة للتمويل العقاري، والعمل على تطوير المدن المتوسطة والثانوية بالمملكة للحد من تزايد معدلات الهجرة الداخلية إلى المناطق والمدن الرئيسية بالمملكة، وتطوير قدرات صندوق العقارية وزيادة فعالية عبر إقرار آليات جديدة، والعمل على زيادة المعروض من الأراضي المناسبة للإسكان، ومعالجة ارتفاع أسعارها، وتحفيز القطاع الخاص والبنوك التجارية على الدخول كشريك استراتيجي في عملية تمويل الإسكان، وتخفيض

تكاليف البناء ونشر ثقافة المسكن الميسر، وتطوير الأنظمة البلدية المرتبطة بالقطاع الإسكاني، وأخيرا دعم مشاركة الجهات العلمية والمراكز البحثية بالجامعات وتفعيل مشاركتهم في قضية الإسكان.

العلي، أحمد ابراهيمي. (2015). إقتصاد السكن وسياسات الإسكان وأبعادها الكلية

هدفت الدراسة إلى تسليط الضوء على اقتصاد السكن وسياسات الإسكان وأبعادها الكلية. واستندت الدراسة على عدة عناصر، كشف العنصر الأول عن أسعار المساكن وما يترتب على تغييرها. وركز العنصر الثاني على موقف المدرسة النمساوية. واستعرض العنصر الثالث أبرز خصائص اقتصاد السكن في البلدان النامية والناهضة. وبين العنصر الرابع كلفة المسكن وموقعة في النسق الحضري ومرونة العرض. وأشار العنصر الخامس إلى سياسات إسكانية من التجارب الدولية. وأكد العنصر السادس على عدم تماثل بلدان السوق المتقدم في آثار أسعار المساكن. وتطرق العنصر السابع إلى تجارب سياسات الأسكان في بلدان بريكس والشرق الوسط ووسط آسيا. وجاءت خاتمة الدراسة مشيرة إلى أنه من خلال النظر في بيانات المقارنة الدولية يلاحظ الارتباط بين مرحلة التطور الاقتصادي معبرا عنها بمتوسط الناتج المحلي للفرد وقيمة الرصيد السكاني، وتأثير النشاط الإسكاني في الاقتصاد الكلي وثقله في القطاع المالي، غير أن التفاوت لا يمكن إغفاله بسبب اختلاف البنى المؤسسية، فمثلا من الواضح أن أسعار المساكن لا تترتب عليها في الاقتصاد الألماني نفس النتائج المعروفة في البلدان الأنكلوسكسونية، كما أن تغيرات سعر الفائدة الحقيقي في اليابان، انخفاضا وارتفاعا، لم يكتشف لها ذات الأثر المعروف في الولايات المتحدة الأمريكية، ومن جهة أخرى يلاحظ أن اغلب البلدان الناهضة تقتفي أثر البلدان المتقدمة على مسافة تتقلص تدريجيا ولا تقدم نموذجا مختلفا يسهم في ترصين اقتصاد العالم ضد التقلبات العنيفة. كُتب هذا المستخلص من قبل دار المنظومة

الجربي ع. ا. س. (2019). تطور قطاع الإسكان في الاقتصاد السعودي تناولنا في هذه الورقة قراءة اقتصادية لأهم التطورات الاقتصادية الإسكانية في المملكة العربية السعودية، والتي تتجلى بوضوح من نشرات وتقارير التخطيط الشامل لوزارة الاقتصاد والتخطيط باستخدام المنهج الوصفي الاستقرائي في البحث التي تساعد الجهات التخطيطية أو الاستثمارية لبناء تصور عن تطور القطاع والجهات الفاعلة في القطاع العقاري. وتناولنا في المقدمة بداية التغيير وتطور الإسكان الحضري عبر مراحل الخطط الخمسية منذ 1970م. ثم اعتمدنا على نشرات وتقارير الخطط الخمسية من بداية التخطيط المركزي الذي أبتدأ في عام 1970م، التي افترض الباحث أنها الموجه الرئيسي لنمو القطاع السكني، مع التركيز على تقرير الخطة الخمسية العاشرة، والتي انطلقت منذ 2015م والتي سميت من قبل مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية "مرحلة التحدي" وفي وثيقة خطة الإسكان حتى 2020م ضمن برامج رؤية المملكة 2030م. وخلصت الورقة بالتوصية بالاستثمار السكني، والاستفادة من التوجه الحكومي الذي يشجع ويدعم المستثمرين المحليين والدوليين. وفي نفس الوقت أوصت الورقة بالابتعاد عن المضاربة في الأراضي البيضاء.

عبدالرحمن محمد، (2016) الإسكان الحكومي لمحدودي ومتوسطى الدخل بين تقيد الإمداد وحرية التمكين

مرت سياسات الإسكان الحكومية لتحسين أليات وزيادة كفاءة إنتاج المسكن، خاصة للطبقات الفقيرة ومتوسطة الدخل، بعدة مراحل منذ منتصف القرن الماضي. بدئت بمنظومة الأمداد ببناء وحدات سكنية نمطية للإيجار في العديد من مشاريع الإسكان الكبرى على مستوى الجمهورية. وقد اعتبرت هذه المشروعات أكثر البدائل كفاءة ودلالة على إسهام الحكومة في توفير المسكن اللائم لهذه الطبقات. واستمرت هذه المنظومة كما هي الى وقتنا هذا بإنتاج تلك النماذج النمطية للمسكن، ولكن للتمليك. ولعل آخرها واضخمها على الإطلاق مشروع المليون وحدة سكنية الذي أعلن عنه منتصف 2014. وعلى الرغم من تمسك الحكومة

بآليات إنتاج الوحدات السكنية النمطية المكتملة، إلا أنها تبنت العديد من الآليات الأخرى لتطوير منظومة الإسكان بناء على توصيات وتوجيهات الخبراء والمؤسسات العالمية المناحة والداعمة للانتقال لمنظومة التمكين، مثال مشروعات: المسكن النواة وابني بيتك وغيرها. وكان الهدف من وراء ذلك الانتقال التدريجي لسياسات الشراكة والمشاركة وتمكين المستفيدين وخلق بيئات سكنية ديناميكية ومتنوعة. إلا أن الإسكان النمطي المكتمل ظل هو الغالب والمتغلب، وأصبح صبغة لكافة مشروعات الدولة، عن طريق فرض نماذج نمطية للوحدات السكنية ويلتزم المستفيدين بتنفيذها. فأصبح مشروع ابني بيتك مثلاً لتلك الرؤية من فرض النماذج النمطية بالرغم من وجود اشتراطات عامة للبناء وقانون البناء الموحد اللذان يسمح للمستفيدين بإمكانية تشكيل مساكنهم طبقاً لإحتياجاتهم وإمكاناتهم المتغيرة والمختلفة.

وقد تخلف عن ذلك إما مواقع سكنية شبه خالية ذات وحدات في غاية القبح والرتابة، أو تعديات عشوائية التنفيذ غير منظمة لسد إحتياجات فردية أدت لتدهور البيئة العمرانية. ويرجع ذلك لعدم الفهم الصحيح للمصممين لديناميكية العمران ونموه التدريجي طبقاً لإحتياجات ورغبات الشاغلين المستفيدين. وتهدف الورقة الى وجوب طرح آليات جديدة تخرج بمنظومة انتاج السكن الحكومي من الإمداد المقيد لرغبات الملاك والمستفيدين الى التمكين الحر والمنضبط بالقوانين والأعراف. وتقدم نموذج آلية التصميم المتنامي للإسكان كخطوة لكسر حدة الوحدات النمطية المكتملة وتمكين السكان من تطوير بيئتهم السكنية طبقاً لإحتياجاتهم الفعلية مع الحفاظ على جودة وحيوية العمران.

المراجع:

1. وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
2. جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية.
3. صندوق التنمية العقاري.
4. بوابة سكني.
5. المضيان، أريج بنت علي. (2022). السياسات الإسكانية وأثرها على التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية خلال الفترة الممتدة ما بين عامي 1957-2021 م. مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية، مج6، ع15، 1 - 45.
6. الحديثي، عبداللطيف بن ابراهيم راشد. (2014). رؤية مستقبلية لمستقبل سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية. مجلة جامعة الملك خالد للعلوم الإنسانية، مج1، ع2، 251 - 313.
7. العلي، أحمد ابراهيم. (2015). إقتصاد السكن وسياسات الإسكان وأبعادها الكلية. مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، عدد خاص، 1 - 29.
8. الجربي ع. ا. س. (2019). تطور قطاع الإسكان في الاقتصاد السعودي. مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية. <https://doi.org/10.26389/AJSRP.A150519>, 1-18, (10)3 ,
9. عبدالرحمن محمد، (2016) الإسكان الحكومي لمحدود ومتوسطى الدخل بين تقيد الإمداد وحرية التمكين، المركز القومي لبحوث البناء والإسكان
10. علي باهمام. الإسكان في المملكة العربية السعودية عشرون عاماً من الإنجازات. الرياض: جامعة الملك سعود ، 1423هـ.

11. لطيفة عبدالله المزروع. الإسكان العام في مدينة الرياض دراسة الرضا السكني في ضوء احتياجات الساكنين ورغباتهم. الرياض: كلية الآداب، جامعة الملك سعود ، 2002م. دراسة دكتوراه غير منشوره.
12. عزيزه النعيم. الفقر الحضري وارتباطه بالهجرة الداخلية. الرياض: جامعة الملك سعود ، قسم الدراسات الاجتماعية، 1425هـ. رسالة دكتوراه غير منشوره.
13. سلطان إبراهيم وآخرون. أزمة الإسكان في المملكة العربية السعودية الأسباب والحلول المقترحة. جدة: جامعة الأعمال والتكنولوجيا، 2013م . دراسة منشوره في منتدى جدة الاقتصادي.
14. فهد نويصر الحريقي وآخرون. تقدير إعداد ومساحة ونوع المساكن في المملكة العربية السعودية للعشرين سنة القادمة. الرياض: مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية، 1425هـ.
15. عبدالله صادق دحلان. أزمة الإسكان في المملكة العربية السعودية الأسباب والحلول المقترحة. جدة: جامعة الأعمال والتكنولوجيا، 2013م.

والله ولي التوفيق