

الجامعة الذكية للجميع

كلية إدارة الأعمال

برنامج الماجستير

إدارة المشاريع

أثر برنامج إسكان رؤية 2030 على رفع نسبة تملك السكن بالرياض

Impact of Vision 2030 Housing Program on Raising Percentage of Housing Ownership in Riyadh

الرقم الجامعي	اسماء الفريق	عضويات الفريق
20223006578	جبران غزواني	قائد
01213000729	عبد الله الشراري	عضو
01213000733	زياد الشهراني	عضو

المشرف: الدكتور وليد سليمان

2023-2022

التمهيد:

أسباب الاختيار و الجذور التاريخية:

هدفت هذه الدراسة إلى تقييم فاعلية برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية وذلك باستخدام الأسلوب الوصفي التحليلي. حيث تم اختيار عينة عشوائية من خمس مناطق جغرافية للمملكة (الوسطى، الغربية، الشرقية، الشمالية، الجنوبية) بلغت 1920 مفردة. وقد أشارت نتائج الدراسة الميدانية إلى أن برنامج منح الأراضي المقدم من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان قد حصل على مستوى فاعلية منخفض، في حين حصل باقي البرامج على مستوى فاعلية متوسط. حيث إن النتائج النهائية تؤكد على الدور المتواضع لبرامج الإسكان في المملكة في مساهمتها في تقليص الفجوة بين العرض والطلب في سوق الإسكان، و في ضوء نتائج الدراسة تم اقتراح بعض التوصيات التي من الممكن أن تؤدي إلى زيادة فاعلية برامج الإسكان في المملكة ومن أهمها عدم توزيع الأراضي السكنية المفتقدة للخدمات العامة.

مقدمة:

يعتبر الإسكان من القطاعات ذات الأهمية الكبيرة لجميع اقتصاديات الدول وذلك لكونه أحد أهم حقوق الأفراد ومستلزماتهم الأساسية. ويعد تأمين السكن التزاماً أساسياً على جميع الدول وخصوصاً لذوي الدخل المتوسطة والمنخفضة، حيث إن أصحاب هذه الدخل يجدون صعوبة في حصولهم على السكن المناسب نظراً لانخفاض قدرتهم الشرائية. ولذلك فقد سعت الدول إلى توفير السكن المناسب لمواطنيها من خلال اتباع سياسات إسكان تستهدف زيادة المعروض من الوحدات السكنية ورفع القدرة الشرائية لمواطنيها. وتعتبر مشكلة الإسكان من المشكلات التي لا تنتهي طالما كان هناك نمو سكاني وتوسع عمراني.

ولا تقتصر مشكلة الإسكان على الدول النامية بل تشمل الدول المتقدمة، ولكن تعاني معظم الدول النامية من مشكلة عدم وجود أجهزة متكاملة تستطيع أن تتعامل مع الجوانب المختلفة والمؤثرة في الإسكان في جميع مراحله سواء مرحلة التخطيط أو تحديد البرامج المناسبة أو مراحل تنفيذ هذه البرامج ومتابعتها وتقييمها. ورغم كبر حجم الجهود المبذولة والدعم الكبير الذي يحظى به قطاع الإسكان في المملكة إلا أن المملكة لم تكن بمعزل عن باقي دول العالم التي تواجه تحديات كبيرة في قطاع الإسكان. وعانت المملكة في الفترة الأخيرة من اختلال سوق الإسكان، وذلك نتيجة لعدد من الأسباب أهمها الزيادة في الطلب المكبوت والمعبر عنه بالرغبة غير المدعومة بالمقدرة المالية لتلبية الحاجة السكنية نتيجة لضعف دخل المستفيدين وارتفاع أسعار العقارات بدرجة لا توازي زيادة الدخل. وتبنت المملكة إستراتيجيات تعنى بجانب العرض والطلب لحل مشكلة الإسكان، وانبثق عن تلك الإستراتيجيات سياسات إسكان تمثلت في برامج لدعم وتوفير السكن للمواطنين، ونظراً لتركز معظم دراسات الإسكان في المملكة على تحليل المشكلة من خلال دراسة واقع ومستقبل الإسكان ولم تتطرق إلى تحليل مدى مساهمة برامج الإسكان في تقليص الفجوة بين العرض والطلب وتحقيق رضا المواطنين، فإن هذه الدراسة الميدانية تهدف إلى تقييم برامج الإسكان في المملكة من خلال التعرف على فاعلية هذه البرامج من وجهة نظر الأفراد الموجهة لهم. ولتحقيق هدف الدراسة فقد تم تقسيمها إلى خمسة أجزاء كالآتي: الجزء الأول ويناقش مشكلة الدراسة وأهميتها وهدفها الرئيس وتساولاتها وفرضياتها، في حين يستعرض الجزء الثاني أهم الدراسات السابقة المرتبطة بموضوع الدراسة، وفي الجزء الثالث يتم استعراض منهجية الدراسة ووصف بياناتها إحصائياً، ويتضمن الجزء الرابع تحليل بيانات الدراسة، وتختتم الدراسة في الجزء الخامس بأهم النتائج والتوصيات.

مشكلة البحث:

تعتبر مشكلة الإسكان من المشاكل المستمرة والتي لا تنتهي عند فترة زمنية معينة طالما كان هناك نمو سكاني، وتوسع عمراني، وهجرة بمختلف أشكالها (ريفية، حضرية، وهجرة تتعلق بالظروف الاقتصادية والجيوسياسية) تبنت المملكة العربية السعودية إستراتيجيات وسياسات انبثق عنها برامج إسكان متعددة تهدف إلى تقليص الفجوة بين العرض والطلب، إلا أن هذه البرامج لم يقيم أثرها ومدى الاستفادة منها في حل مشكلة الإسكان. حيث تركزت معظم دراسات الإسكان السابقة على تحليل المشكلة من خلال دراسة واقع ومستقبل الإسكان ولم تتطرق إلى تقييم فاعلية برامج الإسكان.

ولذلك هدفت هذه الدراسة الميدانية لتقييم فاعلية وأثر برامج الإسكان بعد رؤية المملكة 2030 المنبثقة من برامج

الإسكان المعنية بدعم وتوفير الإسكان للمواطنين، فهناك برامج استهدفت جانب الطلب لتقليص الطلب المكبوت مثل قرض الصندوق العقاري والقرض الإضافي المقدم من البنوك التجارية بالتعاون مع وزارة الإسكان، وفي المقابل هناك برامج استهدفت جانب العرض ومنها توزيع المنح المقدمة من البلديات وتوفير الوحدات السكنية من فلل وشقق وأراضي مطورة مقدمة من وزارة الإسكان أو من خلال مطورين في القطاع الخاص تم تمكينهم في السوق العقاري .

أهمية الدراسة:

تأتي أهمية هذه الدراسة من كونها تتطرق إلى تقييم فاعلية وأثر برامج الإسكان بالمملكة العربية السعودية بعد الإعلان عن رؤية المملكة 2030 لمعرفة مدى استفادة سوق الإسكان منها في تقليص حجم الفجوة بين العرض والطلب. فالملاحظ أن الدراسات السابقة التي تطرقت إلى تقييم وتشخيص برامج الإسكان في المملكة قليلة جداً كما أن الدراسات التحليلية وقياس هذا الأثر منها تعتبر نادرة. لذا فإن هذه الدراسة سوف تساهم في سد هذه الفجوة في هذا الجانب الحيوي من خلال تحليل برامج الإسكان ومعرفة مدى فاعليتها وأثرها هذه البرامج في تقليص الاختلالات في سوق الإسكان.

هدف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تقييم وأثر فاعلية برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية ومعرفة مدى مساهمتها في تقليص حجم الفجوة بين العرض والطلب في سوق الإسكان ورفع نسبة تملط المواطنين.

تساؤلات الدراسة:

ترتبط أسئلة الدراسة بشكل مباشر بهدف الدراسة الرئيسي ولذلك تم صياغة الأسئلة كالآتي:

1. ما مدى اختلاف فاعلية وأثر برامج الإسكان باختلاف الخصائص الشخصية للمستفيدين والمستحقين لتلك البرامج؟

2. ما مدى تحقق الفاعلية والأثر في برامج الإسكان؟

المنطلقات النظرية و الفرضية:

تنص الفرضية الرئيسة على أنه لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية 5% لمتغيرات فاعلية برامج الإسكان (وضوح الإجراءات للحصول على الدعم السكني، سهولة التقديم للحصول على الدعم السكني، الأرض الممنوحة من البلديات جاهزة للاستخدام الفوري بالبناء عليها، الأرض الممنوحة من البلديات مناسبة من حيث المكان (الحي أو المدينة)، مبلغ القرض العقاري كافياً للبناء، طريقة صرف الصندوق للقرض (طريقة الدفعات) مناسب، خفض تكلفة تملك المسكن، يزيد من القدرة على الحصول على سكن ملائم، معايير الاستحقاق للدعم السكني منطقية، مساحة الوحدة السكنية (فيها، شقة) مناسبة وكافية للمستفيد، حفظ حقوق المستأجر، حفظ حقوق المؤجر، يوفر معلومات عن الوحدات المعروضة للإيجار، يسهم في تمكين المواطنين من شراء الوحدة التي يرغبوها، يزيد حجم المنافسة بين البنوك مما يؤدي إلى تخفيض تكلفة القرض، لا يسهم في زيادة أسعار الوحدات العقارية، فترة سداد القرض مناسبة (في فاعلية برامج الإسكان في المملكة).

الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات التي تناولت موضوع الإسكان في المملكة، حيث تطرقت تلك الدراسات إلى تحليل مشاكل الإسكان واستعراض الحلول لها. وقد استعرضت دراسة (الجربوع، 2016) القضايا والتحديات التي تواجه قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية، وناقشت الحلول الممكنة التي قد تقلص الفجوة بين العرض والطلب في سوق الإسكان، حيث أشارت الدراسة إلى القضايا التي تتعلق بوزارة الإسكان وحصرتها في غياب المعلومة ومنهجية البحوث بالإضافة إلى عدم تناسب منتجات وزارة الإسكان الحالية مع مختلف شرائح المجتمع. أيضاً قسمت معوقات الإسكان إلى جزأين: معوقات طلب ومعوقات عرض، تمثلت معوقات جانب الطلب في عدم فاعلية منظومة التمويل العقاري، اقتصار دور وزارة الإسكان في نظام التمويل العقاري على التمويل فقط. في المقابل تمثلت معوقات العرض في ارتفاع تكاليف البناء، ضعف الكفاءة في تنفيذ الإجراءات الحكومية في مجال الإسكان، وسيطرة المطورين الأفراد على نسبة كبيرة تقدر بحوالي 70% من حجم التطوير العقاري السكني. ومن أبرز الحلول التي اقترحتها الدراسة وضع الضوابط التي تحد من ظاهرة احتكار الأراضي السكنية.

وتناولت دراسة (العتيبي، 2016) أنظمة التمويل العقاري وأهدافها وأثرها على مستقبل الإسكان في المملكة العربية السعودية، حيث حصرت الدراسة أبرز آثار نظام التمويل العقاري على مستقبل الإسكان في المملكة في خمسة عناصر تمثلت في إيجاد منظومة عقارية متكاملة، وزيادة قاعدة التمويل العقاري، وتكوين بيئة تنافسية، وتعزيز جانب الشفافية، وتنظيم الدعم الحكومي. واستعرضت دراسة (الفارس، 2016) دور المصارف والمؤسسات المالية في تمويل برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية، حيث أشارت نتائج الدراسة أن للمصارف والمؤسسات المالية دوراً كبيراً في زيادة قدرة المطورين على البناء مما يسهم في زيادة جانب العرض، وفي المقابل زيادة قدرة الأفراد على تملك السكن المناسب وبالتالي تقليل حجم الفجوة بين العرض والطلب في سوق الإسكان.

وأشارت دراسة (سلطان وآخرون، 2013) إلى أن هناك اختلالاً في سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية ناتجاً عن عدة عوامل تمثلت في التركيبة السكانية للسكان السعوديين، وارتفاع تكلفة الأراضي حيث إنها تمثل 60% تقريباً من تكلفة السكن، وارتفاع تكاليف البناء. وهذا ناتج عن انخفاض مستوى الكفاءة كاختيار مواد غير مناسبة والمبالغة في استخدامها، وتفضيات الأسر السعودية لنوعية السكن (فيما أو شقة) انعكس على أسعار المساكن، حيث تفضل معظم الأسر السعودية السكن في فيلات لما تتمتع به من خصوصية، وانخفاض حجم الائتمان الداعم لتمويل النشاط العقاري.

واستعرض تقرير (مجموعة سامبا المالية، 2010) أبرز المشاكل التي يعاني منها سوق العقار في المملكة العربية السعودية، وذكر التقرير أن أسعار الأراضي ارتفعت بوتيرة أسرع من أسعار العقارات المادية وارجع ذلك لنمو الطلب المتسارع على الإسكان، وانخفاض جانب العرض بسبب اتجاه شركات الإعمار للتركيز على الوحدات الفاخرة بدلاً من الوحدات الاقتصادية. كذلك استعرض التقرير أبرز المشاكل التمويلية والمتمثلة في ندرة تمويل الرهن العقاري، وعدم كفاية القروض المقدمة من صندوق التنمية العقاري بالنظر إلى الطلب على الإسكان، وطول فترة الموافقة على إعطاء قروض من صندوق التنمية العقاري، واقتصار الاقتراض من البنوك التجارية على من يستطيع دفع المبالغ الكبيرة المطلوبة مقدماً.

وتطرقت دراسة (العلوان، 2008) إلى تقييم سياسات وبرامج الإسكان في المملكة العربية السعودية، حيث هدفت إلى معرفة رضا الموظفين الحكوميين العاملين في الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض عن الخدمات المقدمة من برامج الإسكان، واستطلاع آرائهم حول أهم الأسباب التي أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط وبرامج الإسكان الحكومية، وأهم المقترحات التي يرونها مناسبة لزيادة قدرة الجهات الحكومية على توفير الإسكان. وقد أشارت الدراسة إلى انخفاض مستوى الرضا عن منحة الأرض المقدمة من البلدية المحلية وذلك لعدة أسباب من أهمها طول فترة الانتظار للحصول على المنحة، ووقوع منحة البلدية خارج النطاق العمراني. وأيضاً انخفاض مستوى الرضا عن مشاريع الإسكان العام لعدد من الأسباب من أبرزها محدودية هذا النوع من المشاريع، وعدم مناسبة نمط هذه المساكن لتطلعات الأسر السعودية.

منهجية الدراسة:

المنهج العلمي المستخدم في الدراسة:

تهدف الدراسة إلى تقييم فاعلية برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية، وللوصول لذلك فقد استخدم الباحثين الأسلوب الوصفي التحليلي لمعرفة آراء المستفيدين من برامج الإسكان وتحليلها وفق مفهوم الفاعلية. حيث إن اتباع هذا الأسلوب يساعد على شرح الظاهرة كما هي عليه في الواقع ويصفها بشكل كمي وكيفي. ومن خلال هذا الأسلوب يستطيع الباحثان استقراء مستوى الفاعلية في برامج الإسكان المختلفة في المملكة ومدى استفادة المواطنين منها، وقد أشار (Babbie, 1989) إلى أن هذا المنهج يعد من أفضل الأساليب المتبعة لمعرفة وقياس مجتمع الدراسة. وسوف تقاس الفاعلية في هذه الدراسة بناء على مدى تحقق عنصر الجودة (Quality) (في الخدمات التي تقدمها برامج الإسكان. ويمكن تعريف الفاعلية على أنها مقدرة المنظمات على تحقيق أهدافها وفق الموارد المتاحة

الخاتمة:

ستركّز المرحلة التالية من برنامج الإسكان على فئات المجتمع الأشدّ حاجة، بالإضافة إلى زيادة نسبة مشاركة القطاع الخاص. مساهمة القطاع الخاص أساسية لدعم صمود القطاع واستدامته في ظلّ الظروف الاقتصادية المختلفة. ستحتاج المملكة في خلال العقد المقبل، إلى إنشاء ما يقارب 1.2 مليون مسكن جديد بحيث يصل مجموع الوحدات السكنية إلى 4.96 مليون وحدة بحلول العام 2030. من المتوقع أن يزداد الطلب على المساكن من 99,600 مسكن سنوياً في العام 2021 إلى 153,000 مسكن سنوياً بحلول العام 2030 أيّ بمتوسط 124,000 مسكن سنوياً في خلال هذه الفترة.

حققت المملكة العربية السعودية تقدّمًا ملحوظًا في مجال تحوّل قطاع الإسكان في العقد المنصرم. وتتطلّع المملكة إلى تحقيق هدف تملك المساكن بنسبة 70 %، ومساهمة قطاع الإسكان في إجمالي الناتج المحلي بمعدل 8.8 % بحلول العام 2030.

تعمل السياسات والمبادرات المتينة التي وضعتها الحكومة إلى جانب تفعيل العديد من المنتجات المالية، على دفع عجلة هذا القطاع، ومعالجة التحديات الرئيسية التي يواجهها سوق الإسكان، وجعل تملك المساكن أمرًا ممكنًا للأجيال الجديدة من المواطنين السعوديين. إن تحوّل قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية عبارة عن قصة نجاح حقيقية، وستلمس أرجاء المملكة نتائج لسنوات مقبلة.

قائمة المصادر والمراجع:

المراجع العربية:

- i. أبو شعر، عبدالرازق أمين. (1997). «العينات وتطبيقاتها في البحوث الاجتماعية». الرياض. معهد الإدارة العامة، المملكة العربية السعودية.
- ii. الجربوع، عبدالله عبدالعزيز. (2016). «الإسكان في المملكة التحديات والحلول.. ورقة مقدمة لندوة الإسكان في المملكة: التحديات والحلول. معهد الإدارة العامة، المملكة العربية السعودية.
- iii. العتيبي، بدر هزاع. (2016). «أبرز ملامح أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية وتأثيرها على مستقبل الإسكان». ورقة مقدمة لندوة الإسكان في المملكة: التحديات والحلول، معهد الإدارة العامة، المملكة العربية السعودية.
- iv. الفارس، عبدالمحسن عبدالعزيز. (2016). «دور المؤسسات المالية في تمويل برامج الإسكان». ورقة مقدمة لندوة الإسكان في المملكة: التحديات والحلول، معهد الإدارة العامة، المملكة العربية السعودية.
- v. العلوان، أمير. (2008). «برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية ومدى استفادة الموظفين الحكوميين منها». مركز البحوث. معهد الإدارة العامة، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- vi. العمري، خالد. (1992). «السلوك القيادي لمدير المدرسة وعلاقته بثقة المعلم بالمدير وبفاعلية المدير من وجهة نظر المعلمين». مجلة أبحاث اليرموك. سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الثالث، ص174.
- vii. المنيف، إبراهيم عبدالله. (1983). «الإدارة: المفاهيم، الأسس، المهام». الرياض. المملكة العربية السعودية، دار العلوم للطباعة والنشر.
- viii. سلطان، إبراهيم وآخرون. (2013). «أزمة الإسكان في المملكة العربية السعودية: الأسباب والحلول المقترحة». بحث مقدم لمنتدى جدة الاقتصادي بعنوان: الإسكان والنمو السكاني. جامعة الأعمال والتكنولوجيا، المملكة العربية السعودية من الفترة 16-18/3/2013م.
- ix. سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية: المشاكل الهيكلية، والتمويل، (2010). «مجموعة سامبا المالية. 9. 9 والإمكانات المستقبلية». سلسلة التقارير، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- x. مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن، 10 10-2014. <http://www.cdsi.gov.sa>، 07-31-07-00-05 هـ 23/3/1436. بتاريخ

المراجع الأجنبية:

- Babbie, E. (1989). The practice of social research. Belmont, CA: Wadsworth.
- Productivity Commission, (2013). On efficiency and effectiveness: some definitions. Staff Research Note, Canberra.
- Hoegl, M., & Hans Gemuenden, (2001). Teamwork quality and the success of innovative projects: A theoretical concept and empirical evidence. Organization Science, pp. 435-449.

Translated Romanized Arabic References:

1. Abdel Razek Amin. (1997). Samples and its Applications in Social Research. Riyadh. Institute of Public Administration, Kingdom of Saudi Arabia.
2. Al-Jarbou', Abdullah Abdulaziz. (2016). 'Housing in the Kingdom Challenges and Solutions' paper presented at the Symposium on Housing in the KSA: Challenges and Solutions, Institute of Public Administration, Kingdom of Saudi Arabia.
1. Al-Atibi, Badr Hazza'. (2016). 'The most prominent features of financing systems, their executive regulations and their impact on the future of housing', paper presented at the Housing Symposium on Housing in the KSA: Challenges and Solutions, Institute of Public Administration, Kingdom of Saudi Arabia.
2. Al-Fares, Abdelmohsen Abdulaziz (2016). 'The role of financial institutions in financing housing programs', paper presented at the Housing Symposium on Housing in the KSA: Challenges and Solutions, Institute of Public Administration, Kingdom of Saudi Arabia.
3. Al-Ulwan, Amir. (2008). 'Housing programs in Saudi Arabia and the extent to which government employees benefit from them', Research Center. Institute of Public Administration, Riyadh, Saudi Arabia.
4. Al-Omari, Khalid. (1992). 'Leadership behavior of the school principal and its relation to the teacher's confidence in the director and his/her effectiveness from the point of view of teachers', Yarmouk Research Journal. Series of Human and Social Sciences, No. 3, p. 174.