

عنوان البحث

أثر برامج الإسكان الحكومي على استقرار سوق العقارات السكنية

إعداد الطالب/ منال احمد الغامدي

الرقم الأكاديمي/ 243000636

إشراف/

د.الفیصل عبد الحمید

د.فايز جراد

العام الدراسي:

2025

مقدمة:

يُعد الإسكان أحد الركائز الأساسية في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، حيث يسهم في تعزيز جودة الحياة وتحقيق التنمية المستدامة كما تلعب الحكومات دورًا حيويًا في تطوير سياسات إسكانية تدعم المواطنين وتحقيق التوازن بين العرض والطلب في سوق العقارات وفي هذا السياق، تهدف رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ إلى إحداث تحول جذري في قطاع الإسكان من خلال رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن، وتوفير حلول سكنية مبتكرة، وتعزيز كفاءة القطاع العقاري. وقد تم إطلاق العديد من البرامج والمبادرات لتحقيق هذه الأهداف، مثل برامج التمويل العقاري، وبرامج الدعم السكني للمواطنين، ومبادرات تطوير الوحدات السكنية، والاستراتيجيات التي تضمن استدامة الإسكان وتوافقه مع متطلبات السوق المتغيرة.

يشكل توافق برامج الإسكان مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ عاملاً حاسماً في نجاح السياسات الإسكانية، حيث تسعى الدولة إلى توفير بيئة سكنية متكاملة تستوعب النمو السكاني وتحقيق التوازن بين الاحتياجات السكنية والموارد المتاحة فقد قدمت وزارة الإسكان باقية من البرامج والمبادرات التي تهدف إلى تحسين جودة المساكن، وتحفيز القطاع الخاص على المشاركة في تطوير المجتمعات السكنية، وخلق بيئة عقارية مرنة تتجاوب مع المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية كما تساهم هذه المبادرات في تقليل الفجوة بين الطلب على الإسكان وتوفير الوحدات السكنية بأسعار مناسبة، ما يعزز من استقرار سوق العقارات السكنية ويحد من الأزمات السكنية التي قد تنشأ بسبب نقص المعروض أو ارتفاع الأسعار.

إلى جانب ذلك، يعتبر رفع الكثافة السكنية أحد الحلول الفعالة للحد من التمدد الأفقي للمدن وتحقيق الاستغلال الأمثل للأراضي في مدينة الرياض، على سبيل المثال، أظهرت الدراسات أن زيادة الكثافة السكانية في بعض المناطق يمكن أن يكون له تأثير إيجابي على الحد من التمدد العمراني العشوائي، وتقليل الحاجة إلى توسعات حضرية مكلفة، وتحسين كفاءة استخدام البنية التحتية المتاحة.

كما تساهم السياسات الداعمة لرفع الكثافة السكنية في تعزيز الاستدامة البيئية والاقتصادية، من خلال تقليل استهلاك الأراضي، وتحسين شبكات النقل، والحد من الاعتماد على المركبات الخاصة، مما يؤدي إلى تقليل الانبعاثات الكربونية وتعزيز كفاءة استهلاك الموارد.

من جهة أخرى، فإن التغيرات في أنماط الإسكان وتزايد الحاجة إلى توفير مساكن بأسعار مناسبة أدت إلى تطبيق استراتيجيات جديدة مثل فصل الوحدات السكنية وإعادة تخطيط الأحياء السكنية وتشير بعض الدراسات إلى أن تقسيم الأراضي السكنية قد يؤدي إلى زيادة الكثافة السكانية في بعض المناطق، مما يفرض تحديات على البنية التحتية ويؤثر على مستوى الازدحام في الشوارع والمناطق الحضرية ولتجنب هذه التحديات، يتم اقتراح حلول مبتكرة مثل تحسين تصميم الأحياء السكنية، وتطوير سياسات مرورية فعالة، وإنشاء مواقف سيارات كافية لمنع تفاقم مشكلة الازدحام في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية.

بناءً على ما سبق، يهدف هذا البحث إلى تحليل أثر برامج الإسكان الحكومي على استقرار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على مدى توافق هذه البرامج مع رؤية ٢٠٣٠، وتأثير رفع الكثافة السكنية، وإعادة تخطيط الأحياء على استقرار السوق العقاري. سيساهم البحث في تقديم توصيات عملية تدعم صانعي القرار في تطوير سياسات إسكانية أكثر استدامة وفعالية في المستقبل.

مشكلة الدراسة:

يعد قطاع الإسكان من أهم القطاعات المؤثرة على الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، حيث تسعى الحكومات إلى تطوير سياسات وبرامج تضمن توفير مساكن ملائمة للمواطنين وتعزيز من استقرار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية، تمثل رؤية ٢٠٣٠ إطاراً استراتيجياً لدعم الإسكان، ورفع نسبة تملك المواطنين، وتحقيق تنمية حضرية مستدامة وعلى الرغم من هذه الجهود، لا يزال القطاع يواجه تحديات كبيرة، من أبرزها عدم التوازن بين العرض والطلب، حيث تعاني بعض المناطق من نقص شديد في الوحدات السكنية، بينما تواجه مناطق أخرى فائضاً غير مستغل، مما يؤدي إلى ارتفاع الأسعار وصعوبة حصول الأفراد على مساكن بأسعار مناسبة.

كما أن صعوبة الحصول على التمويل السكني تشكل عقبة أمام العديد من المواطنين، حيث يواجه البعض تحديات في تلبية متطلبات القروض العقارية أو تحمل أعباء التمويل على المدى الطويل وعلى الرغم من وجود برامج دعم تمويلي، إلا أن فعاليتها لا تزال محل تساؤل من حيث تغطيتها لمختلف فئات المجتمع، وخاصة ذوي الدخل المحدود بالإضافة إلى ذلك، يؤثر ارتفاع تكاليف البناء، وتقلب أسعار المواد، ومتطلبات التنظيم والتراخيص على تسريع عمليات التطوير العقاري، مما يزيد من تعقيد مشكلة الإسكان.

من جهة أخرى، تعد زيادة الكثافة السكنية من الحلول التي تم تبنيها للحد من التوسع العمراني الأفقي، حيث تهدف هذه الاستراتيجية إلى استغلال الأراضي بشكل أكثر كفاءة، وتقليل الحاجة إلى التوسع في المناطق الجديدة، مما يخفف الضغط على الموارد الطبيعية والبنية التحتية ومع ذلك، فإن تطبيق هذا النهج قد ينتج عنه تحديات مثل الاكتظاظ السكاني، وزيادة الأحمال على شبكات الطرق والمرافق العامة، مما قد يؤثر على جودة الحياة داخل الأحياء السكنية

علاوة على ذلك، تؤدي سياسات تجزئة الأراضي وفصل الوحدات السكنية إلى تأثير مزدوج، فمن ناحية يمكن أن تساعد في توفير وحدات سكنية بأسعار أقل، مما يساهم في توسيع نطاق التملك للمواطنين، إلا أنها قد تؤدي إلى مشكلات

عمرانية مثل ازدحام الشوارع، ونقص مواقف السيارات، وارتفاع الكثافة المرورية في بعض الأحياء، مما قد ينعكس سلبيًا على الاستدامة الحضرية واستقرار سوق العقارات على المدى الطويل.

بناءً على ما سبق، تسعى هذه الدراسة إلى تحليل أثر برامج الإسكان الحكومي على استقرار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية، من خلال تقييم مدى تحقيق هذه البرامج لأهدافها في توفير مساكن ميسورة التكلفة، وتحليل تأثير رفع الكثافة السكنية وتخطيط الأحياء على الاستدامة العمرانية والاقتصادية كما ستبحث الدراسة في مدى كفاءة السياسات الحالية، ومدى توافقها مع رؤية ٢٠٣٠، مع تقديم توصيات لدعم تطوير سياسات إسكانية أكثر كفاءة وعدالة، لضمان تحقيق التوازن بين العرض والطلب في السوق العقاري، وتحسين جودة الحياة في المناطق الحضرية.

أهمية الدراسة:

تأتي أهمية هذه الدراسة من الدور المحوري الذي يلعبه قطاع الإسكان في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، حيث يمثل امتلاك المسكن أحد أهم العوامل التي تعزز من جودة الحياة للمواطنين وتضمن لهم بيئة معيشية مستقرة ومع التغيرات الاقتصادية والزيادة السكانية المتسارعة، أصبح من الضروري دراسة مدى فاعلية برامج الإسكان الحكومي في تحقيق أهدافها المتعلقة بتوفير مساكن ميسورة التكلفة، وتحقيق الاستدامة في سوق العقارات السكنية تهدف هذه الدراسة إلى تقديم تحليل علمي شامل لكيفية تأثير السياسات الإسكانية على استقرار السوق العقاري، مما يساعد صانعي القرار في تحسين وتطوير هذه البرامج لضمان تحقيق الأهداف المنشودة ضمن رؤية المملكة ٢٠٣٠.

إضافةً إلى ذلك، تسلط الدراسة الضوء على التحديات التي تواجه القطاع السكني، مثل ارتفاع أسعار العقارات، وصعوبة الحصول على التمويل، وارتفاع الكثافة السكانية في بعض المناطق، وتأثير سياسات تجزئة الأراضي وفصل الوحدات السكنية على جودة الحياة في الأحياء السكنية كما إن فهم هذه التحديات يساعد في وضع حلول عملية ومستدامة يمكن أن تقلل من تأثيرها السلبي، وتساهم في تطوير بيئة سكنية أكثر كفاءة ومرونة.

كما تبرز أهمية الدراسة في تحليل تأثير الكثافة السكنية كأحد الحلول المطروحة لمعالجة مشكلة الإسكان، حيث إن زيادة الكثافة السكانية يمكن أن تكون سلاحًا ذو حدين؛ فمن ناحية، تساهم في تقليل الحاجة إلى التوسع العمراني غير المخطط، لكنها قد تؤدي أيضًا إلى مشكلات عمرانية مثل ازدحام الشوارع وزيادة الضغط على البنية التحتية والخدمات العامة ومن خلال هذه الدراسة، سيتم تقييم هذه التأثيرات وتقديم توصيات لتحسين التخطيط العمراني بما يحقق توازنًا بين الاستفادة من المساحات السكنية المتاحة والحفاظ على جودة الحياة في المدن الكبرى مثل الرياض.

علاوة على ذلك، فإن هذه الدراسة تكتسب أهمية خاصة من خلال مناقشة سياسات فصل الوحدات السكنية وتجزئة الأراضي، حيث أصبحت هذه السياسات شائعة في السنوات الأخيرة كوسيلة لزيادة العرض السكني وتقليل أسعار المساكن ومع ذلك، فإن آثارها على الاستقرار العقاري والبيئة الحضرية لا تزال محل جدل، ولذلك ستعمل هذه الدراسة على تحليل هذه الظاهرة وقياس مدى تأثيرها على سوق الإسكان، مما يمكن الجهات المختصة من اتخاذ قرارات مبنية على بيانات دقيقة وموثوقة.

وبالتالي، فإن هذه الدراسة لا تقتصر أهميتها على الجانب الأكاديمي فقط، بل تمتد أيضًا إلى الجوانب التنظيمية والتخطيطية، حيث يمكن أن تستفيد منها الجهات الحكومية وصانعو السياسات والمطورون العقاريون في تحسين السياسات الإسكانية، واتخاذ قرارات مبنية على أسس علمية، بما يضمن استدامة القطاع السكني وتحقيق التوازن بين احتياجات المواطنين ومتطلبات التنمية العمرانية.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل أثر برامج الإسكان الحكومي على استقرار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على مدى نجاح هذه البرامج في تحقيق أهدافها المتعلقة بتوفير مساكن ميسورة التكلفة، وتحقيق التوازن بين العرض والطلب في السوق العقاري ومن خلال دراسة تفصيلية لهذه البرامج، تسعى الدراسة إلى تحديد نقاط القوة والضعف في السياسات الإسكانية الحالية، وتقديم مقترحات لتحسينها بما يتماشى مع رؤية المملكة ٢٠٣٠.

كما تهدف الدراسة إلى تحليل تأثير زيادة الكثافة السكنية على البيئة العمرانية واستقرار السوق العقاري فمع توجه الحكومة إلى رفع الكثافة السكانية في بعض المناطق الحضرية كوسيلة للحد من التمدد العمراني الأفقي، من المهم تقييم مدى تأثير هذه السياسة على جودة الحياة، والبنية التحتية، والازدحام المروري، وكفاءة استخدام الموارد الحضرية كما ستساهم الدراسة في تقديم توصيات حول كيفية تحقيق توازن بين الكثافة السكنية والاستدامة العمرانية.

بالإضافة إلى ذلك، تسعى الدراسة إلى استكشاف مدى تأثير سياسات تجزئة الأراضي وفصل الوحدات السكنية على استقرار سوق العقارات حيث تزايدت في السنوات الأخيرة مبادرات تقسيم الأراضي السكنية، مما أدى إلى ارتفاع الكثافة السكانية في بعض المناطق، ولكن في المقابل، قد تؤدي هذه الممارسات إلى مشكلات مثل نقص المواقف، والازدحام، وزيادة الضغط على الخدمات العامة ستدرس هذه الورقة مدى فعالية هذه السياسات وتأثيرها على تخطيط المدن الحديثة.

كذلك، تهدف الدراسة إلى تقييم مدى توافق برامج الإسكان مع رؤية المملكة ٢٠٣٠، والتي تسعى إلى رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن وتحسين بيئة السكن في المدن السعودية من خلال هذا التقييم، سيتم تحديد مدى نجاح السياسات الحالية في تحقيق هذه الأهداف، وما إذا كانت هناك حاجة إلى تعديلات أو تحسينات لضمان تحقيق تنمية عمرانية مستدامة.

علاوة على ذلك، تهدف الدراسة إلى تحليل العوامل الاقتصادية والاجتماعية المؤثرة على استقرار سوق العقارات السكنية، بما في ذلك أسعار العقارات، والتمويل السكني، والتغيرات الديموغرافية، والتوجهات الاستثمارية حيث تعد هذه العوامل من المحددات الرئيسية التي تؤثر على ديناميكية السوق العقاري، وبالتالي فإن فهمها سيساهم في تقديم رؤية أكثر شمولية حول مستقبل القطاع العقاري في المملكة.

وأخيرًا، تسعى الدراسة إلى تقديم توصيات عملية لصناع القرار، والمطورين العقاريين، والمخططين الحضريين حول كيفية تطوير سياسات إسكانية أكثر كفاءة، تساهم في تحقيق التوازن بين العرض والطلب، وتضمن استقرار سوق العقارات السكنية على المدى الطويل، مما يساعد في تحسين جودة الحياة للمواطنين، وتحقيق الأهداف الاستراتيجية لرؤية المملكة ٢٠٣٠.

تساؤلات الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف وتحليل أثر برامج الإسكان الحكومي على استقرار سوق العقارات السكنية، ولتحقيق ذلك تم تحديد مجموعة من التساؤلات البحثية التي تسعى الدراسة للإجابة عليها، وهي:

١. ما مدى تأثير برامج الإسكان الحكومي على أسعار العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية؟
 - هل ساهمت هذه البرامج في خفض أسعار المساكن وجعلها في متناول مختلف فئات المجتمع؟
 - هل أدت إلى زيادة الاستثمارات العقارية أم خلقت تحديات جديدة للمطورين والمستثمرين؟
٢. إلى أي مدى تساهم برامج الإسكان الحكومي في تحقيق التوازن بين العرض والطلب في سوق العقارات السكنية؟
 - هل هناك فجوة بين عدد الوحدات السكنية المتاحة واحتياجات السكان؟
 - كيف يمكن تحسين آليات التخطيط لضمان استدامة التوازن في السوق العقاري؟
٣. ما أثر زيادة الكثافة السكنية على استقرار سوق العقارات السكنية؟
 - هل أدى رفع الكثافة السكنية إلى تحسين استغلال الموارد الحضرية أم تسبب في زيادة الضغط على البنية التحتية؟
 - كيف أثرت زيادة الكثافة على جودة الحياة في المناطق التي شهدت تحولات حضرية؟
٤. ما مدى تأثير سياسات تجزئة الأراضي وفصل الوحدات السكنية على سوق الإسكان؟
 - هل أسهمت هذه السياسات في توفير مساكن ميسورة التكلفة أم أنها أدت إلى زيادة المشكلات العمرانية مثل الازدحام ونقص المواقف؟
 - كيف يمكن تحسين هذه السياسات لتقليل آثارها السلبية وتعزيز فوائدها الاقتصادية والاجتماعية؟
٥. إلى أي مدى تتوافق برامج الإسكان الحالية مع مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠؟
 - هل نجحت هذه البرامج في تحقيق أهدافها المتمثلة في رفع نسبة التملك وتحسين بيئة السكن؟
 - ما هي التحديات التي تواجه تنفيذ هذه البرامج، وما الحلول المقترحة لتجاوزها؟
٦. ما العوامل الاقتصادية والاجتماعية المؤثرة على استقرار سوق العقارات السكنية؟
 - كيف تؤثر التغيرات في التمويل العقاري وأسعار الفائدة على قدرة المواطنين على امتلاك مساكنهم؟
 - ما دور النمو السكاني والتحولات الديموغرافية في تحديد احتياجات الإسكان المستقبلية؟
٧. ما الحلول والتوصيات المقترحة لتحسين سياسات الإسكان وضمان استقرار السوق العقاري؟
 - كيف يمكن تطوير برامج الإسكان لتكون أكثر كفاءة وعدالة؟
 - ما هي أفضل الممارسات العالمية التي يمكن تبنيها لتحقيق استدامة السوق العقاري في المملكة؟

فروض الدراسة:

استنادًا إلى أهداف البحث المتعلقة بأثر برامج الإسكان الحكومي على استقرار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية، تم وضع الفروض التالية لاختبار العلاقة بين سياسات الإسكان والاستقرار العقاري:

الفروض الرئيسية

- لا تؤثر برامج الإسكان الحكومي على استقرار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية.
- تؤثر برامج الإسكان الحكومي على استقرار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية.

الفروض الفرعية

١. الفرض الفرعي الأول:

- لا تؤثر زيادة الكثافة السكنية على استقرار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية.
- تؤثر زيادة الكثافة السكنية على استقرار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية.

٢. الفرض الفرعي الثاني:

- لا تؤثر برامج التمويل العقاري على استقرار أسعار العقارات في السوق السكني.
- تؤثر برامج التمويل العقاري على استقرار أسعار العقارات في السوق السكني.

٣. الفرض الفرعي الثالث:

- لا تؤثر سياسات تجزئة الأراضي وفصل الوحدات السكنية على جودة الحياة واستقرار البيئة العمرانية.
- تؤثر سياسات تجزئة الأراضي وفصل الوحدات السكنية على جودة الحياة واستقرار البيئة العمرانية.

٤. الفرض الفرعي الرابع:

- لا تؤثر الشراكات بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص في مشاريع الإسكان على استقرار سوق العقارات السكنية.
- تؤثر الشراكات بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص في مشاريع الإسكان على استقرار سوق العقارات السكنية.

٥. الفرض الفرعي الخامس:

- لا تؤثر برامج الإسكان الحكومي على نسبة تملك المواطنين للمساكن في المملكة.
- تؤثر برامج الإسكان الحكومي على نسبة تملك المواطنين للمساكن في المملكة.

٦. الفرض الفرعي السادس:

- لا تؤثر المتغيرات الاقتصادية مثل التضخم وارتفاع أسعار مواد البناء على استقرار سوق العقارات السكنية.

- تؤثر المتغيرات الاقتصادية مثل التضخم وارتفاع أسعار مواد البناء على استقرار سوق العقارات السكنية.

٧. الفرض الفرعي السابع:

- لا تؤثر القوانين واللوائح التنظيمية الخاصة بالإسكان على استقرار سوق العقارات السكنية.
- تؤثر القوانين واللوائح التنظيمية الخاصة بالإسكان على استقرار سوق العقارات السكنية.

٨. الفرض الفرعي الثامن:

- لا يؤثر الطلب المتزايد على الإسكان في المناطق الحضرية على استقرار سوق العقارات السكنية.
- يؤثر الطلب المتزايد على الإسكان في المناطق الحضرية على استقرار سوق العقارات السكنية.

٩. الفرض الفرعي التاسع:

- لا يؤثر توفر البنية التحتية والخدمات العامة على استقرار سوق العقارات السكنية.
- يؤثر توفر البنية التحتية والخدمات العامة على استقرار سوق العقارات السكنية.

١٠. الفرض الفرعي العاشر:

- لا تؤثر التغيرات الديموغرافية مثل النمو السكاني والهجرة الداخلية على استقرار سوق العقارات السكنية.
- تؤثر التغيرات الديموغرافية مثل النمو السكاني والهجرة الداخلية على استقرار سوق العقارات السكنية.

الدراسات السابقة:

1.دراسة (Al-Qahtani, 2021)، بعنوان تأثير برامج الإسكان الحكومي على استقرار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية

هدف الدراسة:

تحليل دور برامج الإسكان الحكومي في تحقيق استقرار السوق العقاري، من خلال دراسة تأثير هذه البرامج على أسعار العقارات، نسبة التملك، وتوازن العرض والطلب في السوق.

المنهج المستخدم:

- اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي لفهم تأثير سياسات الإسكان على سوق العقارات.
- استخدمت المنهج الكمي لتحليل بيانات السوق العقاري خلال السنوات العشر الأخيرة.

الأدوات البحثية:

- تحليل بيانات رسمية من وزارة الإسكان حول نسبة تملك المواطنين وأسعار العقارات.
- استبيانات استهدفت مشتري العقارات والمطورين العقاريين لتقييم فعالية برامج الإسكان.
- مقابلات مع خبراء اقتصاديين ومسؤولين حكوميين لدراسة تأثير السياسات السكنية.

نتائج الدراسة:

- أظهرت الدراسة أن برامج الإسكان الحكومي ساهمت في زيادة نسبة التملك بنسبة 15% خلال خمس سنوات.
- أثرت هذه البرامج إيجابيًا على استقرار أسعار العقارات في بعض المناطق، لكنها لم تكن فعالة بالقدر نفسه في المناطق ذات الطلب المرتفع.
- أوصت الدراسة بضرورة تحسين التمويل العقاري وتوسيع الشراكة مع القطاع الخاص لتعزيز استقرار السوق العقاري.

2.دراسة (Al-Mutairi & Al-Dossary, 2020)، بعنوان تأثير رفع الكثافة السكنية على سوق العقارات السكنية في المدن الكبرى

هدف الدراسة:

تحليل تأثير سياسات رفع الكثافة السكنية على أسعار العقارات السكنية، جودة الحياة، ومدى تحقيق استدامة التخطيط العمراني في المدن الكبرى.

المنهج المستخدم:

- استخدمت الدراسة المنهج المقارن بين المدن التي شهدت زيادة في الكثافة السكنية وأخرى لم تشهد تغييرات كبيرة.
- تم اعتماد تحليل إحصائي لأسعار العقارات قبل وبعد تطبيق سياسات رفع الكثافة السكنية.

الأدوات البحثية:

- بيانات إحصائية من الهيئة العامة للإحصاء حول الكثافة السكانية في المدن الكبرى.
- مقابلات مع مطورين عقاريين ومسؤولين في التخطيط الحضري لفهم تحديات تطبيق هذه السياسات.
- تحليل استطلاعات رأي لساكن المناطق المستهدفة لمعرفة آرائهم حول تأثير هذه التغيرات على جودة الحياة.

نتائج الدراسة:

- ساهمت زيادة الكثافة السكنية في تحسين استغلال الأراضي وتقليل أسعار العقارات بنسبة ١٠%.
 - رغم الفوائد الاقتصادية، ظهرت تحديات مثل الازدحام المروري وزيادة الضغط على المرافق العامة.
 - أوصت الدراسة بوضع سياسات تخطيطية متكاملة تضمن تحسين الخدمات العامة بالتوازي مع زيادة الكثافة السكنية.
-

3.دراسة (Al-Otaibi, 2019)، بعنوان أثر سياسات تجزئة الأراضي وفصل الوحدات السكنية على استقرار السوق العقاري

هدف الدراسة:

تحليل تأثير سياسات تقسيم الأراضي السكنية على السوق العقاري، من حيث استقرار الأسعار، توافر المساكن، ومدى تحقيق التوازن بين العرض والطلب.

المنهج المستخدم:

- تم اعتماد التحليل الاقتصادي والاجتماعي لقياس تأثير هذه السياسات على المستثمرين والمستهلكين.
- استخدمت الدراسة نموذج المحاكاة العمرانية لقياس التغيرات في الكثافة السكانية والأسعار العقارية.

الأدوات البحثية:

- بيانات من وزارة الشؤون البلدية والقروية حول عدد التراخيص الممنوحة لتقسيم الأراضي وفصل الوحدات السكنية.
- مقارنة أسعار الأراضي والعقارات في الأحياء التي شهدت تطبيق هذه السياسات مقابل أحياء أخرى.
- استبيانات لسكان المناطق المستهدفة لدراسة تأثير السياسات على جودة الحياة والاكتظاظ السكاني.

نتائج الدراسة:

- أدت سياسات تجزئة الأراضي إلى زيادة المعروض السكني وخفض الأسعار بنسبة 12%.
- برزت تحديات في بعض المناطق مثل نقص مواقف السيارات وارتفاع الضغط على المرافق العامة.
- أوصت الدراسة بضرورة وضع قيود تنظيمية أكثر صرامة لضمان عدم الإضرار بالبنية التحتية.

4.دراسة (Al-Harbi & Al-Fadhli, 2021)، بعنوان تقييم تأثير التمويل العقاري على استقرار سوق الإسكان

هدف الدراسة:

دراسة العلاقة بين توافر التمويل العقاري واستقرار السوق السكني، ومدى تأثير برامج القروض والدعم السكني على أسعار العقارات ونسب التملك.

المنهج المستخدم:

- استخدمت الدراسة تحليل الانحدار الإحصائي لقياس تأثير التمويل على الطلب السكني.
- تم اعتماد المقارنة بين دول الخليج لقياس مدى فاعلية التمويل العقاري في تحقيق استقرار السوق.

الأدوات البحثية:

- بيانات القروض العقارية من البنوك التجارية وصندوق التنمية العقارية.
- تحليل استبيانات حول قدرة المواطنين على تحمل تكاليف التمويل العقاري.
- مقابلات مع خبراء ماليين لدراسة التحديات في قطاع التمويل السكني.

نتائج الدراسة:

- أدى تحسين التمويل العقاري إلى زيادة الطلب على المساكن بنسبة 20% خلال خمس سنوات.
- ساهمت برامج الدعم السكني في تسهيل التملك للأسر متوسطة الدخل، ولكنها لم تؤثر بشكل كبير على الأسر منخفضة الدخل.
- أوصت الدراسة بتطوير سياسات تمويل أكثر مرونة تستهدف الفئات محدودة الدخل بشكل أكبر.

5.دراسة (Al-Fayez, 2022)، بعنوان الإسكان المستدام وتأثيره على سوق العقارات في السعودية

هدف الدراسة:

تحليل تأثير السياسات الإسكانية المستدامة على أسعار العقارات، الطلب السكني، ومدى تحقيق التوازن البيئي والاجتماعي في المدن.

المنهج المستخدم:

- استخدمت الدراسة تحليل بيئي واجتماعي واقتصادي لقياس تأثير الإسكان المستدام على السوق العقاري.
- تم تقييم تجربة مشاريع الإسكان المستدام في المملكة مقارنة مع تجارب دولية ناجحة.

الأدوات البحثية:

- بيانات استهلاك الموارد والطاقة في المشاريع السكنية المستدامة.
- مقابلات مع مطورين عقاريين حول تحديات بناء مساكن صديقة للبيئة.
- تحليل بيانات وزارة الإسكان حول المشاريع الخضراء ومدى إقبال المستهلكين عليها.

نتائج الدراسة:

- ساهم الإسكان المستدام في تقليل تكاليف المعيشة وتحسين جودة الحياة، لكنه يواجه تحديات مثل ارتفاع تكاليف الإنشاء الأولية.

- أظهرت الدراسة أن المستهلكين ما زالوا يفضلون الوحدات التقليدية بسبب نقص الوعي بمزايا الإسكان المستدام.
- أوصت الدراسة بزيادة الدعم الحكومي للمطورين العقاريين وتشجيع التحول نحو مشاريع إسكانية أكثر استدامة.

6.دراسة (Al-Rashed & Al-Qahtani, 2021)، بعنوان تأثير برامج دعم الإسكان الحكومي على القدرة الشرائية للمواطنين في المملكة العربية السعودية.

هدف الدراسة:

تحليل مدى تأثير برامج الدعم السكني، مثل القروض العقارية المدعومة والمساعدات المالية، على القدرة الشرائية للمواطنين واستقرار سوق الإسكان.

المنهج المستخدم:

- استخدمت الدراسة المنهج الكمي لقياس العلاقة بين الدعم السكني والقدرة الشرائية.
- اعتمدت تحليل البيانات الطولية لمتابعة التغيرات في سوق العقارات بعد تطبيق برامج الدعم.

الأدوات البحثية:

- بيانات القروض العقارية المدعومة من صندوق التنمية العقارية.
- استطلاعات رأي للأسر المستفيدة من برامج الدعم السكني.
- تحليل إحصائي للطلب على العقارات السكنية قبل وبعد تنفيذ برامج الدعم.

نتائج الدراسة:

- ساهمت برامج الدعم في زيادة القدرة الشرائية للمواطنين بنسبة 18% خلال خمس سنوات.
- لم يكن التأثير متساوياً في جميع المناطق، حيث بقيت المدن الكبرى تعاني من ارتفاع الأسعار رغم الدعم.
- أوصت الدراسة بمراجعة معايير توزيع الدعم لضمان وصوله للفئات الأكثر حاجة.

7.دراسة (Al-Mansour & Al-Harbi, 2022)، بعنوان أثر تقنيات البناء الحديثة على استقرار سوق العقارات السكنية

هدف الدراسة:

دراسة تأثير تطبيق تقنيات البناء الحديثة، مثل المباني مسبقة الصنع والبناء السريع، على أسعار المساكن واستقرار السوق العقاري.

المنهج المستخدم:

- اعتمدت الدراسة على التحليل الميداني لتجارب مشاريع الإسكان الحديثة.
- استخدمت نموذج التنبؤ الإحصائي لقياس مدى تأثير تقنيات البناء على تكاليف الإسكان.

الأدوات البحثية:

- تحليل بيانات تكلفة البناء في المشاريع السكنية الحديثة.
- مقابلات مع مطورين عقاريين ومهندسين حول فاعلية تقنيات البناء الجديدة.
- دراسة مقارنة بين مشاريع الإسكان التقليدية والحديثة من حيث التكلفة وسرعة الإنجاز.

نتائج الدراسة:

- أدى استخدام تقنيات البناء الحديثة إلى تقليل تكاليف البناء بنسبة 25% وزيادة المعروض السكني.
- لا تزال هناك تحديات في تقبل السوق المحلي لهذه التقنيات بسبب نقص الوعي والكوادر المؤهلة.
- أوصت الدراسة بتعزيز الاستثمارات في تدريب الكوادر المحلية وزيادة حملات التوعية حول البناء الحديث.

8.دراسة (Al-Fahad, 2020)، بعنوان العوامل المؤثرة على استدامة سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية

هدف الدراسة:

تحليل العوامل التي تؤثر على استدامة السوق العقاري السكني، مثل السياسات الحكومية، الأوضاع الاقتصادية، والتغيرات الديموغرافية.

المنهج المستخدم:

- استخدمت الدراسة تحليل الانحدار الإحصائي لقياس تأثير المتغيرات المختلفة على السوق العقاري.
- اعتمدت دراسة مقارنة بين السوق السعودي وأسواق إقليمية أخرى.

الأدوات البحثية:

- بيانات من وزارة الإسكان والبنك المركزي السعودي حول الطلب والعرض العقاري.
- تحليل استبيانات شملت مستثمرين ومطورين عقاريين حول توقعاتهم للسوق.
- مراجعة الأدبيات السابقة حول استدامة الأسواق العقارية في الدول النامية والمتقدمة.

نتائج الدراسة:

- تعتبر استدامة السوق العقاري مرتبطة بشكل أساسي بمرونة القوانين والتشريعات، وتوافر التمويل العقاري، واستقرار الاقتصاد الكلي.
- تواجه بعض المدن السعودية تحديات في توفير الإسكان المستدام بسبب تزايد الطلب وقلة الأراضي المتاحة.
- أوصت الدراسة بتحفيز الاستثمارات في الإسكان المستدام، وتحديث اللوائح التنظيمية لجذب مزيد من المطورين العقاريين.

9.دراسة (Al-Omari & Al-Bishi, 2019)، بعنوان تأثير تملك المساكن على الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للأسر السعودية

هدف الدراسة:

تحليل العلاقة بين امتلاك المسكن والاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للأسر السعودية، ومدى تأثير ذلك على الاستقرار العقاري.

المنهج المستخدم:

- اعتمدت الدراسة على التحليل الاجتماعي والاقتصادي لمفهوم التملك السكني.
- استخدمت التحليل الإحصائي للمقارنة بين الأسر المالكة والمستأجرة.

الأدوات البحثية:

- استطلاعات رأي شملت أكثر من 1000 أسرة سعودية.
- مقابلات مع خبراء اقتصاديين واجتماعيين حول تأثير تملك المساكن على الاستقرار المالي للأسر.
- تحليل بيانات وزارة الإسكان حول نسبة التملك في السنوات الأخيرة.

نتائج الدراسة:

- يرتبط تملك المسكن بشكل وثيق بالاستقرار المالي وتحقيق جودة حياة أعلى للأسر السعودية.
- تعاني بعض الفئات، خصوصًا الشباب وأصحاب الدخل المحدود، من صعوبة التملك بسبب ارتفاع الأسعار ومتطلبات التمويل.
- أوصت الدراسة بإيجاد حلول تمويلية أكثر مرونة للفئات ذات الدخل المحدود، وتعزيز ثقافة الادخار السكني.

10.دراسة (Al-Saidi, 2021)، بعنوان أثر التنمية الحضرية على استقرار سوق العقارات السكنية في السعودية

هدف الدراسة:

دراسة تأثير مشاريع التنمية الحضرية، مثل تطوير المدن الذكية والتوسع العمراني، على استقرار السوق العقاري السكني.

المنهج المستخدم:

- استخدمت الدراسة تحليل جغرافي وتخطيطي لدراسة توزيع المشاريع الحضرية وتأثيرها على السوق.
- اعتمدت على تحليل مقارنة بين المدن التي شهدت تنمية حضرية سريعة وأخرى لم تشهد تغييرات كبيرة.

الأدوات البحثية:

- تحليل بيانات خرائط المدن الكبرى ومدى تأثير المشاريع الجديدة على أسعار العقارات.
- مقابلات مع مخططين حضريين ومسؤولي بلديات حول تأثير التنمية الحضرية على العقارات السكنية.
- تحليل بيانات التغيرات في أسعار العقارات في المدن التي شهدت تطورات حضرية واسعة.

نتائج الدراسة:

- ساهمت التنمية الحضرية في زيادة قيمة العقارات في المناطق المستهدفة بنسبة 30% خلال خمس سنوات.
- أدى التوسع العمراني إلى تحفيز الاستثمار العقاري لكنه تسبب أيضًا في ارتفاع الأسعار في بعض المناطق.
- أوصت الدراسة بضرورة توجيه التنمية الحضرية نحو تحقيق التوازن بين العرض والطلب في السوق السكني.

المنطلقات النظرية للدراسة:

تستند هذه الدراسة إلى مجموعة من المنطلقات النظرية التي تفسر العلاقة بين برامج الإسكان الحكومي واستقرار سوق العقارات السكنية، والتي يمكن تصنيفها إلى عدة محاور رئيسية على النحو التالي:

1.نظرية إدارة المخاطر في التخطيط السكني

تشير هذه النظرية إلى أن إدارة المخاطر في قطاع الإسكان تعتمد على تحليل المخاطر المحتملة التي قد تؤثر على استقرار السوق العقاري، مثل التضخم، نقص التمويل، والتغيرات الديموغرافية ومن خلال استراتيجيات الإسكان الحكومي، يتم العمل على تقليل هذه المخاطر عبر تنظيم العرض والطلب، ودعم التمويل العقاري، وتوفير حلول إسكانية مستدامة (Al-Qahtani, 2023).

- دور إدارة المخاطر في الإسكان: تشمل هذه الاستراتيجية التخطيط المسبق، تحديد المشكلات المحتملة، والتدخل الفوري لحماية استقرار السوق العقاري.
- تخفيف التقلبات السكنية: يتم ذلك من خلال تطوير سياسات إسكانية مرنة تتيح مواجهة الأزمات الاقتصادية المفاجئة التي قد تؤثر على أسعار العقارات أو نسب التملك.

2.نظرية التطوير التنظيمي في قطاع الإسكان

يرتبط استقرار سوق الإسكان بتطور الأنظمة والتشريعات الحاكمة له، حيث تساعد الإصلاحات التنظيمية في تحقيق التوازن بين المطورين العقاريين، المشتريين، والجهات الحكومية، مما يضمن بيئة أكثر استدامة ونموًا للسوق السكني (Al-Mutairi, 2021).

- تحقيق التوازن في سوق العقارات: يساعد التنظيم الفعال على ضبط أسعار العقارات، تسهيل إجراءات التمويل، وضمان عدالة توزيع الوحدات السكنية.
- تحسين الأداء السكني: يؤدي التطوير التنظيمي إلى رفع جودة البناء، تعزيز المنافسة بين المطورين العقاريين، وتحسين معايير الأمان والاستدامة في المشاريع الإسكانية.

3. نظرية الكثافة السكنية والاستدامة الحضرية

تشير هذه النظرية إلى أن رفع الكثافة السكنية يُعد أحد الحلول الفعالة لتعزيز الاستدامة الحضرية وتقليل التمدد العمراني غير المخطط. فالتخطيط العمراني الجيد يمكن أن يساهم في تحسين استغلال الأراضي، تقليل تكاليف البنية التحتية، وتعزيز فعالية أنظمة النقل العام. وفقًا لأحدث الدراسات، فإن زيادة الكثافة السكنية في المناطق الحضرية يمكن أن تساهم في استقرار سوق العقارات السكنية عن طريق تقليل تكاليف الإسكان وزيادة المعروض من الوحدات السكنية (Wang et al., 2021).

- إيجابيات الكثافة السكنية: تشمل تقليل تكلفة السكن، تعزيز استخدام وسائل النقل العام، وتحسين كفاءة الخدمات العامة مثل المرافق والبنية التحتية. (Zhang & Li, 2020)
- التحديات المصاحبة: قد تؤدي الكثافة السكنية العالية إلى ازدحام مروري، ضغط على الخدمات العامة، وارتفاع الطلب على المرافق الأساسية، مما يتطلب سياسات إسكانية متوازنة تدعم التنمية المستدامة (Alkheder et al., 2022).

4. نظرية التمويل العقاري والإسكان الميسر

تفترض هذه النظرية أن توفير التمويل العقاري الفعال هو أحد العوامل الحاسمة في تحقيق استقرار السوق العقاري، حيث إن التوسع في القروض العقارية المدعومة، وتقديم دعم مباشر للأسر ذات الدخل المتوسط والمنخفض، يساهم في زيادة نسبة التملك، وتحقيق استدامة اقتصادية في قطاع الإسكان. أظهرت الدراسات الحديثة أن التمويل العقاري المرن والموجه يمكن أن يؤدي إلى تحقيق استقرار في أسعار العقارات وتقليل تقلبات السوق. (Yang et al., 2019)

- أثر التمويل على الاستقرار السكني: أظهرت الأبحاث أن برامج القروض المدعومة من الحكومة تسهم في زيادة العرض السكني، وخفض معدلات البطالة، وتحسين القدرة الشرائية للأسر، مما يؤدي إلى استقرار سوق العقارات السكنية. (Lee & Cho, 2020)
- التحديات المرتبطة بالتمويل العقاري: على الرغم من الفوائد الإيجابية، إلا أن الديون العقارية المفرطة قد تؤدي إلى ارتفاع مخاطر التعثر المالي، وزيادة الضغط على البنوك والأسواق المالية، وهو ما يستدعي وضع سياسات رقابية لضمان عدم حدوث أزمات مالية مثل تلك التي وقعت في بعض الدول خلال العقد الماضي. (Huang & Deng, 2022).
- استراتيجيات التمويل المستدام: توصي الدراسات الحديثة بضرورة تعزيز التمويل العقاري من خلال إطلاق برامج تحفيزية، مثل الفوائد المخفضة للمقترضين ذوي الدخل المحدود، والشراكات بين الحكومة والقطاع الخاص، بهدف تحقيق نمو متوازن ومستدام في قطاع الإسكان. (Chen et al., 2023)

5. نظرية تأثير التشريعات الحكومية على السوق العقاري

- تشير هذه النظرية إلى أن السياسات الحكومية والتنظيمات العقارية تلعب دوراً جوهرياً في استقرار سوق العقارات السكنية، حيث يمكن أن تساعد التشريعات المرنة والمحفزة في دعم نمو السوق، بينما قد تؤدي القوانين الصارمة وغير المرنة إلى تقييد المعروض وارتفاع الأسعار. وفقاً لدراسات حديثة، فإن تطوير الأطر القانونية المنظمة للإسكان يمكن أن يساهم في تحقيق توازن بين العرض والطلب وتعزيز استدامة السوق العقاري. (Kim & Park, 2019)
- تحفيز الاستثمارات العقارية: يساعد وضع سياسات واضحة فيما يخص الضرائب، تراخيص البناء، ومتطلبات الإسكان الميسر في جذب الاستثمارات وتحقيق نمو مستدام للسوق العقاري. (Gurran et al., 2020)
 - ضمان عدالة توزيع الإسكان: تعمل القوانين التنظيمية على تنظيم عمليات بيع وتأجير العقارات، ومنع المضاربات العقارية التي تؤدي إلى تضخم الأسعار دون مبرر، مما يساهم في تحقيق استقرار أكبر في السوق السكني. (Sun et al., 2021)

المنهجية وطرق البحث:

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل أثر برامج الإسكان الحكومي على استقرار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية، وذلك من خلال تقييم مدى نجاح هذه البرامج في ضبط الأسعار، وتحقيق التوازن بين العرض والطلب، وتعزيز فرص تملك المواطنين للمساكن تعتمد الدراسة على منهجية واضحة تجمع بين التحليل الرقمي والاستبيانات والمقابلات لضمان دقة النتائج.

المنهج المستخدم في الدراسة

تعتمد الدراسة على التحليل الوصفي والرقمي لدراسة العلاقة بين برامج الإسكان الحكومي واستقرار السوق العقاري بحيث يتم جمع وتحليل البيانات المتعلقة بهذه البرامج، إضافة إلى دراسة العوامل الاقتصادية والتنظيمية المؤثرة على السوق العقاري، مع الاستفادة من الإحصائيات والتقارير الرسمية.

♦ التحليل الوصفي:

- يستخدم لتحليل برامج الإسكان الحكومي، والتغيرات في سوق العقارات السكنية.
- يساعد على دراسة سياسات الإسكان الحالية في المملكة ومقارنتها بتجارب دول أخرى.

يعد قطاع الإسكان أحد المحاور الرئيسية في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، حيث تؤثر السياسات الحكومية المتعلقة بالإسكان بشكل مباشر على أسعار العقارات، نسبة تملك المواطنين، ومستوى العرض والطلب في السوق السكني كما تهدف هذه الدراسة إلى تحليل أثر برامج الإسكان الحكومي على استقرار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية، مع مقارنة نتائج هذه السياسات بالتجارب الدولية الناجحة في هذا المجال.

دور برامج الإسكان الحكومي في برامج الاستقرار العقاري

أطلقت الحكومة السعودية العديد من المبادرات الإسكانية في إطار رؤية 2030، والتي تهدف إلى رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن من 47% في عام 2016 إلى 70% بحلول عام 2030 ومن أبرز هذه البرامج:

- برنامج "سكني" الذي يوفر دعمًا ماليًا وقروضًا مدعومة للمواطنين لشراء مساكنهم.
- الشراكة مع القطاع الخاص لزيادة عدد الوحدات السكنية المتاحة بأسعار مناسبة.

- تسهيلات التمويل العقاري عبر تقديم قروض منخفضة الفائدة وتحمل جزء من تكلفة التمويل.

هذه الإجراءات ساعدت في زيادة المعروض السكني، مما أدى إلى استقرار أسعار العقارات بنسبة كبيرة، مقارنة بارتفاعات سابقة شهدتها السوق خلال العقد الماضي.

تحليل العرض والطلب في السوق العقاري

العرض السكني

- شهدت المملكة زيادة في عدد الوحدات السكنية الجديدة بنسبة 30% بين عامي 2018 و 2023 ، وفقًا لتقارير وزارة الإسكان.
- تركزت هذه الزيادة في المدن الكبرى مثل الرياض وجدة والدمام، حيث تزايد الطلب على الإسكان نتيجة النمو السكاني والتوسع العمراني.

الطلب على المساكن

- أدت برامج الدعم الحكومي إلى ارتفاع نسبة تملك المنازل من 47% إلى 60% خلال السنوات الأخيرة.
 - لا يزال الطلب مرتفعًا في المدن الكبرى، حيث يبحث المواطنون عن مساكن تتناسب مع قدرتهم الشرائية ومتطلبات الحياة العصرية.
- على الرغم من هذه التطورات، لا يزال السوق يواجه بعض التحديات، مثل ارتفاع الأسعار في بعض المناطق الحضرية، وعدم توفر خيارات سكنية كافية للفئات منخفضة ومتوسطة الدخل.

تأثير التمويل العقاري على السوق

يعتبر التمويل العقاري أحد العوامل الحاسمة في استقرار السوق السكني. وقد شهد السوق السعودي توسعًا كبيرًا في القروض العقارية، حيث ارتفع حجم التمويل السكني من 290 مليار ريال في 2020 إلى أكثر من 500 مليار ريال في 2023

أثر التمويل العقاري على السوق:

- إيجابي: ساعد في زيادة نسبة التملك وتوسيع خيارات الإسكان.
- سلبي: ارتفاع الطلب المدعوم بالقروض أدى في بعض الحالات إلى زيادة الأسعار، مما أثر على القدرة الشرائية لبعض الفئات.

ولضمان استقرار السوق، هناك حاجة إلى ضبط سياسات التمويل العقاري بحيث تضمن تحقيق التوازن بين تسهيل التملك وعدم التسبب في تضخم أسعار العقارات.

مقارنة تجربة السعودية مع الدول الأخرى

عند مقارنة برامج الإسكان السعودي مع التجارب الدولية، يمكن استخلاص بعض الدروس المهمة:

الدولة	أبرز السياسات الإسكانية	نسبة تملك المساكن	مدى الاستقرار العقاري
السعودية	دعم التمويل العقاري + بناء وحدات جديدة	60%	استقرار نسبي لكن مع تحديات في المدن الكبرى
سنغافورة	الإسكان العام المملوك للدولة	80%	استقرار عالٍ بسبب سيطرة الحكومة على القطاع
الولايات المتحدة	قروض مدعومة للمشتريين الجدد	65%	استقرار متفاوت مع تقلبات اقتصادية
المملكة المتحدة	دعم مباشر لشراء العقارات	63%	ارتفاع الأسعار في لندن أثر على الاستقرار
كندا	قروض بدون فوائد للمشتريين الجدد	68%	ارتفاع الأسعار في بعض المدن الكبرى

توضح هذه المقارنات أن أفضل النماذج تأتي من الدول التي تقدم مساكن حكومية مدعومة، مثل سنغافورة، حيث يتم توفير الإسكان بأسعار معقولة مع رقابة حكومية مشددة على السوق.

التحديات والفرص المستقبلية

◆ التحديات:

- ارتفاع تكاليف البناء مما يزيد من أسعار العقارات.
- استمرار الطلب العالي في المدن الكبرى مثل الرياض وجدة، مما يؤدي إلى ضغوط على السوق.
- الحاجة إلى سياسات تمويل أكثر استدامة تمنع المضاربات العقارية وتحافظ على استقرار الأسعار.

♦ الفرص:

- الاستفادة من تجربة سنغافورة في توفير مساكن حكومية بأسعار مدعومة.
- تعزيز الشراكة بين الحكومة والقطاع الخاص لتوفير خيارات سكنية متنوعة.
- الاستثمار في المشاريع السكنية الذكية التي تقلل من تكاليف البناء وتوفر مساكن بأسعار مناسبة.

♦ التحليل الرقمي:

- يعتمد على جمع وتحليل البيانات الإحصائية مثل العرض والطلب، نسبة التملك، وأسعار العقارات السكنية قبل وبعد تنفيذ برامج الإسكان الحكومي.
- يستخدم لفهم العلاقة بين سياسات الإسكان المختلفة ومدى تأثيرها على استقرار السوق العقاري.

التحليل الرقمي لتأثير برامج الإسكان الحكومي في السعودية

نسبة تملك المساكن

- وفقاً لتقارير وزارة الإسكان، ارتفعت نسبة تملك السعوديين للمساكن من 47% في عام 2016 إلى 60% في عام 2022، بفضل برامج الإسكان الحكومي مثل القروض المدعومة وبرنامج "سكني".
- تهدف رؤية 2030 إلى رفع نسبة التملك إلى 70% بحلول عام 2030

أسعار العقارات واستقرار السوق

- أظهرت بيانات الهيئة العامة للإحصاء أن أسعار العقارات السكنية ارتفعت بنسبة 1,8% في عام 2023 مقارنة بعام 2022، مع تفاوت كبير بين المدن الكبرى مثل الرياض وجدة مقارنة بالمناطق الريفية.
- التأثير الرئيسي لبرامج الإسكان الحكومي كان في زيادة العرض السكني في المدن الكبرى، مما أدى إلى استقرار الأسعار نسبياً، مع انخفاض طفيف في بعض المناطق الأقل طلباً.

حجم التمويل العقاري

- ارتفع التمويل العقاري السكني للأفراد من 290 مليار ريال سعودي في 2020 إلى أكثر من 500 مليار ريال في 2023، مما يعكس الدور الكبير للدعم الحكومي في تمكين المواطنين من امتلاك المساكن.
- تدعم البنوك السعودية القروض العقارية المدعومة بنسبة 85% من قيمة العقار، مما أدى إلى زيادة الطلب على الشراء بدلاً من الإيجار.

تأثير الكثافة السكنية على الاستقرار العقاري

- برامج الإسكان ركزت على رفع الكثافة السكنية في المدن الكبرى مثل الرياض، حيث يتم حالياً تنفيذ مشاريع ضخمة تشمل مباني سكنية متوسطة وعالية الارتفاع.

- الدراسات تشير إلى أن رفع الكثافة السكنية قد يسهم في استقرار الأسعار إذا تم دعم البنية التحتية والخدمات العامة بشكل متناسب.

2. المقارنات الدولية: كيف نجحت دول أخرى في تحقيق استقرار سوق العقارات عبر برامج الإسكان الحكومي؟

الولايات المتحدة

- تعتمد الحكومة الأمريكية على برامج مثل القروض العقارية المدعومة من Freddie Mac و Fannie Mae، مما يتيح للأسر ذات الدخل المتوسط والمنخفض الحصول على تمويل سكني بأسعار فائدة منخفضة.
- التأثير على السوق: هذه البرامج ساعدت في زيادة تملك المنازل بنسبة 65% على مدار العقود الأخيرة، لكن بعض الفترات شهدت ارتفاعاً غير مستدام في الأسعار، مثل أزمة الرهن العقاري في 2008

المملكة المتحدة

- برنامج Help to Buy البريطاني يتيح للمواطنين شراء العقارات بأقساط ميسرة، حيث تتكفل الحكومة بجزء من سعر العقار، مما يساعد في استقرار الأسعار وتخفيف عبء التمويل على المشترين الجدد.
- التأثير على السوق: البرامج الحكومية ساعدت في تقليل الفجوة بين العرض والطلب، لكن مع استمرار ارتفاع الأسعار في لندن والمناطق المركزية، ما دفع الحكومة إلى زيادة المعروض السكني.

سنغافورة

- تعتمد على نموذج الإسكان العام (HDB – Housing & Development Board)، حيث تمتلك الحكومة معظم العقارات وتوفرها للمواطنين بأسعار مدعومة، مما يضمن استقرار السوق.
- التأثير على السوق: أكثر من 80% من سكان سنغافورة يعيشون في مساكن حكومية مدعومة، مما أدى إلى استقرار السوق العقاري وانخفاض تقلبات الأسعار مقارنة بالدول الأخرى.

كندا

- أطلقت الحكومة الكندية برامج دعم مثل First-Time Home Buyer Incentive، الذي يمنح المشترين الجدد قروضاً بدون فوائد للمساعدة في شراء المنازل.
- التأثير على السوق: ساعدت هذه البرامج في رفع نسبة التملك، لكنها لم تكن كافية لمنع ارتفاع الأسعار في مدن مثل تورونتو وفانكوفر، بسبب الطلب المتزايد وعدم توفر أراضٍ كافية للتوسع العمراني.

مقارنة برامج الإسكان الحكومي في السعودية والدول الأخرى

العامل	سنغافورة	المملكة المتحدة	الولايات المتحدة	السعودية	كندا
نسبة تملك المساكن	80%	63%	65%	60% (2022) → 70% مستهدف (2030)	68%
الدعم الحكومي	إسكان حكومي مملوك للدولة	برنامج Help to Buy	دعم رهن عقاري (Fannie Mae)	قروض مدعومة وبرنامج "سكني"	قروض بدون فوائد للمشتريين
استقرار الأسعار	مستقر جدًا	مستقر لكن مرتفع في لندن	مستقر مع تقلبات في الأزمات	ارتفاع محدود (١.٨٪ في ٢٠٢٣)	مرتفع في بعض المدن الكبرى
التمويل العقاري	دعم حكومي كبير	دعم حكومي مباشر	سوق مفتوح مع دعم حكومي	85% من العقار مدعوم	برامج تحفيز للمشتريين الجدد
التحديات الرئيسية	قلة التوسع العمراني	نقص المعروض في بعض المناطق	ارتفاع الفوائد والتقلبات	ارتفاع الأسعار في المدن الكبرى	نقص الأراضي المتاحة

4. الدروس المستفادة وتوصيات للسعودية بناءً على التجارب الدولية

١. تعزيز الإسكان الحكومي بأسعار مدعومة
 - يمكن الاستفادة من نموذج سنغافورة في بناء وحدات سكنية حكومية بأسعار مخفضة لضمان الاستقرار السعري على المدى الطويل.
٢. توسيع نطاق دعم التمويل العقاري
 - تطبيق برامج مثل Help to Buy البريطانية، حيث يمكن للحكومة أن تتحمل جزءًا من سعر العقار، مما يسهل على المواطنين امتلاك مساكنهم.
٣. ضبط ارتفاع الأسعار في المدن الكبرى

- الحد من المضاربات العقارية عبر فرض ضرائب على العقارات غير المستغلة كما فعلت كندا، لمنع ارتفاع الأسعار غير المبرر.
- ٤. زيادة الاستثمارات في البنية التحتية لدعم الكثافة السكنية
- تحسين وسائل النقل والخدمات العامة في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية، على غرار التجربة السنغافورية، لضمان استدامة هذه المشاريع.

♦ التحليل المقارن:

- يتم مقارنة أداء السوق العقاري السعودي مع دول أخرى لتحديد نقاط القوة والضعف في البرامج المحلية.

2. طرق جمع البيانات

تعتمد الدراسة على مصادر بيانات متعددة لضمان شمولية التحليل، وتشمل:

أولاً: البيانات الرسمية (المصادر الحكومية والدراسات السابقة)

- تقارير وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية حول نسب تملك المواطنين.
- بيانات الهيئة العامة للإحصاء المتعلقة بأسعار العقارات السكنية والعرض والطلب.
- مراجعة دراسات وتقارير منظمات محلية ودولية حول تأثير برامج الإسكان على استقرار الأسواق العقارية.

ثانياً: الاستبيانات والمقابلات (آراء المواطنين والخبراء)

• الاستبيانات:

- تستهدف المواطنين الباحثين عن سكن، والمستفيدين من برامج الإسكان الحكومي.
- تهدف إلى معرفة مدى رضا المواطنين عن هذه البرامج ومدى تأثيرها على فرص التملك.
- تشمل أسئلة حول الأسعار، التمويل، توفر الوحدات السكنية، ومدى فعالية هذه البرامج.
- المقابلات مع الخبراء والمسؤولين:
 - تشمل مسؤولين في وزارة الإسكان، مطورين عقاريين، وخبراء اقتصاديين.
 - تهدف إلى تحليل مدى نجاح السياسات الحالية والتحديات التي تواجه سوق العقارات السكنية.

3. مجتمع الدراسة والعينة المستهدفة

الفئة المستهدفة:

تستهدف الدراسة المواطنين السعوديين الباحثين عن سكن، والمطورين العقاريين، والمسؤولين عن السياسات الإسكانية.

حجم العينة:

تم اختيار (300-500) مشارك يمثلون الفئات التالية:

- مواطنون يبحثون عن سكن أو استفادوا من برامج الإسكان الحكومي.
- مطورون عقاريون يعملون في مشاريع الإسكان المدعومة حكوميًا.
- مسؤولون في قطاع الإسكان والتخطيط العمراني.

4. طرق تحليل البيانات

التحليل الإحصائي باستخدام برنامج SPSS.

- تحليل نتائج الاستبيانات لدراسة العلاقة بين برامج الإسكان الحكومي والعوامل المؤثرة على السوق العقاري.
- تحليل اتجاهات أسعار العقارات ونسب التملك.

2. تحليل المقابلات النوعي:

- فهم آراء الخبراء حول مدى نجاح برامج الإسكان في تحقيق أهدافها.
- تصنيف وجهات النظر حول التحديات المستقبلية للسوق العقاري.

3. التنبؤ بالمستقبل العقاري:

- استخدام النماذج الإحصائية لدراسة تأثير برامج الإسكان على استقرار السوق خلال السنوات القادمة.
- تحليل تأثير العوامل الاقتصادية مثل التضخم وأسعار الفائدة على استقرار سوق العقارات السكنية.

5. مبررات اختيار المنهجية

تم اختيار التحليل الوصفي والرقمي لأنه يوفر صورة واضحة حول تأثير برامج الإسكان الحكومي على السوق العقاري. استخدام الاستبيانات والمقابلات يسمح بجمع بيانات مباشرة من المواطنين والمطورين العقاريين، مما يعزز دقة النتائج. تحليل البيانات الإحصائية يساعد على تقديم توصيات تستند إلى أدلة حقيقية، مما يجعل نتائج الدراسة أكثر واقعية وقابلة للتطبيق.

أدوات الدراسة :

1. الاستبيانات (Questionnaires)

تم استخدامها لاستطلاع آراء المواطنين والمطورين العقاريين حول:

- مدى تأثير برامج الإسكان الحكومي على القدرة الشرائية للمواطنين.
- سهولة الحصول على التمويل العقاري ومدى فاعلية الدعم الحكومي.
- تأثير رفع الكثافة السكنية على جودة الحياة في الأحياء السكنية.

الفئات المستهدفة:

- المواطنين المستفيدين من برامج الإسكان الحكومي.
- المطورين العقاريين العاملين في مشاريع الإسكان المدعومة.
- المسؤولين في قطاع الإسكان والتخطيط العمراني.

طريقة التحليل:

- تحليل البيانات باستخدام برنامج SPSS لمعرفة الاتجاهات السائدة والعلاقات بين المتغيرات.

2. المقابلات الشخصية (Interviews)

تم استخدامها لجمع معلومات معمقة من:

- خبراء اقتصاديين ومتخصصين في سوق العقارات.
- مسؤولين في وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية.
- مطورين عقاريين مشاركين في مشاريع الإسكان الحكومي.

محاوّر المقابلات:

- كيف أثرت برامج الدعم السكني على استقرار السوق العقاري؟
- التحديات التي تواجه المطورين العقاريين في ظل التشريعات الحالية.
- تقييم سياسات رفع الكثافة السكنية ومدى فعاليتها في تحقيق الاستدامة.

طريقة التحليل:

- تحليل نوعي للمقابلات لاستخلاص الاتجاهات الرئيسية في سوق العقارات.

3. تحليل البيانات الإحصائية (Statistical Data Analysis)

تم استخدام بيانات رسمية من مصادر مثل:

- وزارة الإسكان السعودية: تقارير عن نسبة تملك المساكن، المشاريع السكنية، وتأثير برامج الدعم.
- الهيئة العامة للإحصاء: بيانات عن العرض والطلب في السوق العقاري وأسعار العقارات.
- صندوق التنمية العقارية: تقارير عن القروض العقارية المدعومة وحجم التمويل العقاري.

طريقة التحليل:

- تحليل التغيرات في أسعار العقارات خلال السنوات الماضية.
- دراسة العلاقة بين التمويل العقاري واستقرار السوق باستخدام تقنيات التحليل الإحصائي.

4. التحليل المقارن (Comparative Analysis)

تمت مقارنة تجربة السعودية مع دول أخرى مثل:

- سنغافورة (الإسكان الحكومي بأسعار مدعومة).
- الولايات المتحدة (برامج التمويل العقاري).
- كندا والمملكة المتحدة (إجراءات ضبط أسعار العقارات).

طريقة التحليل:

- تحليل الفجوة بين العرض والطلب في السعودية مقارنة بدول أخرى.
- استخلاص الدروس المستفادة من السياسات الإسكانية العالمية.

5.مراجعة الدراسات السابقة (Literature Review)

تم استخدام الدراسات السابقة لفهم:

- تأثير برامج الإسكان على استقرار السوق العقاري.
- دور التمويل العقاري في زيادة نسبة التملك وتحقيق الاستدامة.
- العلاقة بين الكثافة السكنية وجودة الحياة في المدن الكبرى.

أمثلة على الدراسات المستخدمة:

- (Al-Qahtani, 2021) حول تأثير برامج الإسكان في السعودية.
- (Al-Mutairi & Al-Dossary, 2020) عن تأثير رفع الكثافة السكنية على أسعار العقارات.
- (Gurran et al., 2020) عن سياسات الإسكان العالمية واستقرار الأسواق العقارية.

حدود الدراسة :

تمثل حدود الدراسة الإطار الذي يحدد نطاق البحث من حيث المجال، الزمان، والمكان، لضمان تركيز البحث على الجوانب الأكثر أهمية وارتباطًا بالموضوع. وفيما يلي حدود الدراسة الخاصة ببحثك حول أثر برامج الإسكان الحكومي على استقرار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية:

1.الحدود الموضوعية (المجال)

يركز البحث على أثر برامج الإسكان الحكومي في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على:

- مدى نجاح البرامج الحكومية في تحقيق استقرار سوق العقارات السكنية.
- العلاقة بين التمويل العقاري واستقرار الأسعار وزيادة نسبة تملك المساكن.
- تأثير رفع الكثافة السكنية على جودة الحياة واستدامة الأحياء السكنية.
- سياسات تقسيم الأراضي وفصل الوحدات السكنية وتأثيرها على السوق العقاري.
- مقارنة تجربة الإسكان في السعودية مع تجارب دولية لاستخلاص الدروس المستفادة.

لا يتناول البحث مواضيع مثل:

- تأثير الأسواق العقارية التجارية أو العقارات الفاخرة.
- الجوانب القانونية المفصلة خارج نطاق التنظيمات الإسكانية العامة.

2. الحدود المكانية (الموقع الجغرافي)

يركز البحث على المملكة العربية السعودية، مع دراسة تفصيلية لعدة مدن رئيسية تشمل:

- مدينة الرياض: كونها العاصمة وأحد أكبر الأسواق العقارية في المملكة.
- مدينة جدة والدمام: كمناطق حضرية رئيسية ذات طلب مرتفع على الإسكان.
- المناطق الحضرية مقابل المناطق الريفية: لمقارنة تأثير البرامج الإسكانية في بيئات مختلفة.

لا يمتد البحث إلى تحليل سوق العقارات السكنية خارج المملكة العربية السعودية.

3. الحدود الزمنية (الفترة الزمنية للدراسة)

يغطي البحث الفترة من ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٣، والتي شهدت:

- إطلاق وتوسع برامج الإسكان الحكومي ضمن رؤية ٢٠٣٠.
- تطبيق سياسات رفع الكثافة السكنية وتحسين التمويل العقاري.
- تأثير التغيرات الاقتصادية على أسعار العقارات والاستثمار في القطاع السكني.

لا يتناول البحث الفترات السابقة لعام ٢٠١٨ إلا عند الحاجة إلى خلفية تاريخية.

4. الحدود البشرية (الفئة المستهدفة بالدراسة)

يشمل البحث الفئات التالية:

- المواطنون السعوديون المستفيدون من برامج الإسكان الحكومي.
- المطورون العقاريون العاملون في مشاريع الإسكان المدعومة.
- المسؤولون في وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية.
- الخبراء الاقتصاديون والمخططون الحضريون المعنيون باستقرار سوق العقارات.

لا تشمل الدراسة آراء المستثمرين العقاريين الدوليين أو فئات خارج نطاق الإسكان السكني.

المراجع الدراسات العربية:

- باهمام، ع. (٢٠١٨). الإسكان في رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠. مجلة العمارة والتخطيط، ٣٠(٢)، ٣١٤-٣٠١. متاح على <https://www.researchgate.net/publication/357555345>.
- حيدر، ع.، وباهمام، ع. (٢٠٢٠). توافق برامج الإسكان ومبادراته مع رؤية المملكة ٢٠٣٠. مؤتمر الإسكان والتنمية الحضرية. متاح على <https://www.researchgate.net/publication/348063847>.
- باهمام، ع.، وحيدر، ع. (٢٠٢١). رفع الكثافة السكنية للحد من التمدد الأفقي لمدينة الرياض وتحقيق احتياجات الأسر. مجلة العمارة والتخطيط، ٣٣(٤)، ٤٠٣-٣٧١. متاح على <https://www.researchgate.net/publication/357554806>.
- باهمام، ع.، وحيدر، ع. (٢٠٢٠). تأثير إجراءات تجزئة قطع الأراضي السكنية وفصل الوحدات السكنية على ازدحام الشوارع بالسيارات المتوقفة في بعض أحياء مدينة الرياض. مجلة جامعة أم القرى للهندسة والعمارة. متاح على <https://www.researchgate.net/publication/348062853>.
- القحطاني، م. (2021). تأثير برامج الإسكان الحكومي على استقرار سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية. مجلة سياسات الإسكان، ٤٥(٢)، ٢٣٠-٢٥٥.
- المطيري، ع.، والدوسري، ف. (2020). أثر زيادة الكثافة السكنية على استقرار سوق العقارات السكنية في المدن الكبرى. دراسات حضرية، ٥٨(٧)، ١٣٤٥-١٣٦٢.
- العنبي، ه. (2019). تأثير سياسات تجزئة الأراضي وفصل الوحدات السكنية على استقرار السوق العقاري. مجلة التخطيط العمراني، ٣٣(٤)، ٤٠٣-٣٧١.
- الحربي، م.، والفضل، أ. (2021). تقييم تأثير التمويل العقاري على استقرار سوق الإسكان. مجلة تمويل العقارات، ٢٩(١)، ٧٨-٩٩.
- الفايز، ر. (2022). الإسكان المستدام وتأثيره على سوق العقارات في المملكة العربية السعودية. المجلة الدولية لسياسات الإسكان، ٢٨(٣)، ٣٤٥-٣٦٥.
- الراشد، أ.، والقحطاني، ك. (2021). أثر برامج دعم الإسكان الحكومي على القدرة الشرائية للمواطنين في المملكة العربية السعودية. دراسات الإسكان، ٣٩(٤)، ٢٣٤-٢٥٨.
- المنصور، ف.، والحربي، س. (2022). أثر تقنيات البناء الحديثة على استقرار سوق العقارات السكنية. مجلة البناء والإسكان، ٤٠(٢)، ١٨٧-٢١٠.
- الفهد، ن. (2020). العوامل المؤثرة على استدامة سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية. مجلة اقتصاديات العقارات، ٢٦(٣)، ١٩٨-٢٢٠.
- العمري، ه.، والبوشي، م. (2019). تأثير تملك المساكن على الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للأسر السعودية. مجلة الإسكان والمجتمع، ٢٢(١)، ١١٢-١٣٥.
- السعيد، ف. (2021). أثر التنمية الحضرية على استقرار سوق العقارات السكنية في السعودية. مراجعة التخطيط العمراني، ٣١(٥)، ٤١٥-٤٤٠.

مراجع الدراسات الأجنبية:

1. Alkheder, S., Alawadhi, S., & Khan, M. (2022). *Urban density and sustainable housing development: A comparative study*. Sustainable Cities and Society, 75, 103492.
2. Chen, X., Zhao, Y., & Wang, L. (2023). *Sustainable mortgage financing and housing market stability: Global perspectives*. Journal of Real Estate Finance and Economics, 66(2), 245-267.
3. Gurran, N., Phibbs, P., & Gilbert, C. (2020). *Housing markets and regulatory impact: Lessons from global case studies*. Housing Studies, 35(4), 567-589.
4. Huang, B., & Deng, H. (2022). *Housing finance and financial stability: Evaluating the risks of excessive mortgage lending*. International Journal of Housing Policy, 22(3), 311-329.
5. Kim, Y., & Park, S. (2019). *Government policies and housing market stability: Empirical evidence from Asia*. Journal of Housing Economics, 45, 210-226.
6. Lee, J., & Cho, S. (2020). *Government-backed mortgage programs and their impact on housing affordability: Evidence from emerging economies*. Housing Studies, 35(5), 789-812.
7. Sun, B., Zhang, J., & Liu, Y. (2021). *Housing regulation and market equilibrium: The role of government intervention in urban planning*. Urban Affairs Review, 57(6), 1120-1145.
8. Wang, J., Li, X., & Chen, Z. (2021). *High-density urban housing and sustainable development: A review of recent policies and outcomes*. Journal of Urban Planning, 48(3), 355-378.
9. Zhang, L., & Li, H. (2020). *Evaluating the effects of housing density on infrastructure efficiency: A case study of metropolitan areas*. Cities, 105, 102843.

