

The evolution of the housing sector in Saudi Arabia

AbdulHamed Saeed Aljerbi

Faculty of Islamic Economy and Finance || Umm Al Qura University || KSA

ABSTRACT: In this research we aim first to list the most important economical housing development factors and the most effective and decision makers in the Kingdom of Saudi Arabia, which emerges clearly in the reports of development plans that's published by the ministry of economics and planning using the descriptive examination pattern that helps planning or investment authorities to build an image of the evolution of the sector and the Real Estate Sector Developers. We handled in the introduction the beginning of change and the evolution of urban housing through the steps of the Five -year plans since 1970. Then we based our study on the Publications and reports of the Five -year plans since the beginning of urban planning that started at 1970. in witch the researcher presumed it to be the Primary collimator for growth in the residential sector. With infuses on the reports of the Tenth Five -year plan which started at 2015 and which have been named (the challenge stage) by the Council of Economic and Development Affairs and in the script of the housing plan until 2020 within Saudi Arabia's Vision program 2030 .In conclusion, the paper recommended the infuses on the urban housing, and advantage from the governments' orientation towards local and international investors. and at the same time the paper recommended steering clear from the idle land's speculation.

Keywords: Housing demand, Housing development, Development plans, Saudi economy.

تطور قطاع الإسكان في الاقتصاد السعودي

عبد الحميد سعيد الجربي

كلية العلوم الاقتصادية والمالية الإسلامية || جامعة أم القرى || المملكة العربية السعودية

المخلص: تناولنا في هذه الورقة قراءة اقتصادية لأهم التطورات الاقتصادية الإسكانية في المملكة العربية السعودية، والتي تتجلى بوضوح من نشرات وتقرير التخطيط الشامل لوزارة الاقتصاد والتخطيط باستخدام المنهج الوصفي الاستقرائي في البحث التي تساعد الجهات التخطيطية او 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 وتقرير 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.

الكلمات المفتاحية: طلب الإسكان، تطور قطاع المساكن، خطط التنمية، الاقتصاد السعودي.

1- مقدمة

تطور قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية بشكل رئيسي عبر السياسات الحكومية التي تتجلى في خطط التنمية الأساسية لقطاع الإسكان، وبالتركيز على الوضع الراهن لقطاع الإسكان وعرض أهم عناصر الرؤية

المستقبلية لقطاع الإسكان. من جهة أخرى وفي إطار تطور قطاع السكن، نفذت برامج حكومية موازية حديثة، مثل إتمام وإيجار ووافي وبرنامج الأراضي البيضاء وغيرها من البرامج (مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، برنامج الإسكان، 2015)، بهدف دعم القطاع من حيث توفير السكن والسعي نحو تقليص الفجوة بين الطلب والعرض المتاح أو العرض المستقبلي. وقد اهتمت الحكومة السعودية في العقود الماضية بتطبيق مجموعة من البرامج التي نتج عنها تجربة إسكانية فريدة مستمدة من تقاليد وقيم المجتمع المسلم. تشكل هذه التجربة ببرامجها المتعددة منظومة من التكامل الذي أدى في النهاية إلى تحقيق نقلة إسكانية نوعية وكمية في كل مدينة وقرية (باهمام، 1999).⁽¹⁾

وقد تم تناول التطور التاريخي لقطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية باستخدام تقارير خطط التنمية المتتالية بالإضافة إلى نشرات وزارة الإسكان ومجلة الإسكان والتقارير الحكومية مثل تقارير الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (عبر ندوات الإسكان التي تغطي كافة الجوانب الإسكانية)، ومن التقارير الخاصة للملتقيات المتخصصة بالإسكان مثل منتدى جدة الاقتصادي، والمشاوورات بين جهات حكومية ذات خبرة وصندوق النقد الدولي فيما يتعلق بالإسكان. كما اعتمدنا في تحليل الوضع الحالي للإسكان على أحدث التقارير لمؤسسات خاصة مستقلة وذات مصداقية تحلل حالة سوق العقاري الوطني وأثر القرارات الحكومية على قطاع الإسكان.⁽²⁾ كما استرشدنا ببحوث ودراسات حول الأسهم العقارية، بالإضافة إلى نشرات البنوك المحلية التي تناولت الوضع الحالي لسوق الإسكان من ناحية التمويل والاستثمار.

1.1 مشكلة البحث:

الباحث في الاقتصاد السعودي وخصوصاً في قطاع الإسكان يحتاج لمعرفة المؤثرات والجهات الفاعلة في السوق العقاري. وتتركز مشكلة البحث في معرفة التحديات التي تواجه هذا القطاع الأدوات الحكومية المؤثرة فيه، وإبراز أهمية الخطط الخمسية في بناء هذه القطاع خلال العقود الماضية. والحاجة لوجود تمهيد يساعد في التنبؤ بالمتغيرات من وجهة نظر علمية مستقلة.

2.1 أهمية البحث:

يعد الإسكان أحد المواضيع الأكثر أهمية في معظم البلدان المتقدمة والنامية. ومن أبسط حقوق الإنسان التي حفظها له الشريعة الإسلامية أولاً، إن عجز عن بناء مسكنه. يعتبر السكن في النظرية الاقتصادية سلعة ضرورية للأفراد والأسر، لأنه يشبع حاجة مرتبطة بحياة المجتمع وبقائه، ولا تستقر المجتمعات بدون الإسكان. وقد أدركت حكومة المملكة العربية السعودية مدى أهمية الإسكان عبر البناء والتعمير عن طريق مخططات التنمية.

3.1 أهداف البحث:

حيث إن الاقتصاد السعودي يمر في مرحلة تغييرات كبيرة سميت في خطة المملكة 2030م بمرحلة التحدي كما سنوضحه في ثنايا هذه الورقة، كان من المهم قراءة التاريخ لخطط المملكة في القطاع السكني والدور الحكومي

(1) وقد أشار Eben Saleh (1998) كذلك إلى أهمية القيم الإسلامية والعرفية في اختيار وبناء المنازل، بالإضافة إلى أهمية الجيران في اختيار المسكن.

(2) وذلك لاعتمادها على البيانات الرسمية مثل بيانات وزارة العدل وبيانات الهيئة العامة للإحصاء وتقارير مؤسسة النقد العربي السعودي.

وأثاره المباشرة وغير المباشرة على سوق السكن. فهدف هذه البحث لعمل تمهيد لخلاصة ما نتج وخطط له في المملكة العربية السعودية لقطاع الإسكان.

4.1 فرضيات البحث:

الفرضية الأولى: ان السوق العقاري في المملكة العربية السعودية يعتمد في نموه على الخطط التنموية والانفاق الحكومي.

الفرضية الثانية: يعتبر التمويل البنكي الخاص هو الاتجاه العام في تمويل العقار.

الفرضية الثالثة: تتفق التقارير الخاصة المستقلة والتقارير الحكومية في قراءتها لوضع السوق العقاري.

5.1 منهجية البحث:

يعتمد البحث على المنهج الوصفي الاستطلاعي لاستعراض تطورات القطاع مع التركيز على الوضع الراهن.

6.1 حدود البحث المكانية والزمانية:

تخصص البحث بدراسة القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية كأساس للبحث، مع المقارنة في بعض الفقرات بالنتائج العالمية كمؤشرات. وحيث إن البحث يهدف لمسح تاريخي وفي المملكة العربية السعودية فإن تاريخ البحث يبدأ من بداية توحيد المملكة وبشكل متعمق من بداية التخطيط الشامل للمملكة منذ 1970م حتى الوضع الحالي.

7.1 الدراسات السابقة

تعددت الدراسات التي تناولت تطور قطاع السكن في المملكة العربية السعودية، وتفاوتت في الأساليب والمعلومات والمصادر التي استندت إليها في وصف التطور، كما تباينت في فترة التحليل، وكانت أبرز الدراسات التي تناولت الإسكان في المملكة:

الدراسة الأولى: Alghamdi (1995) بعنوان " The Housing Cycle Theory with regard to Housing Development in Saudi Arabia ". حيث قامت الدراسة باستعراض للخطط الخمسية في محاولة لربط نظرية الدائرة الإسكانية، بالأوضاع التنموية في تلك الفترة في المملكة العربية السعودية. وخلصت الورقة إلى أن نظرية الدائرة الإسكانية على الرغم من جدواها في شرح بعض المراحل، ليست ملائمة بشكل تام لشرح توفير الإسكان في المملكة العربية السعودية. وذلك في الفترة من بداية السبعينيات حتى 1995م. حيث اعتمدت السياسة الحكومية في خططها الخمسية على توفير الإسكان في المملكة بتبني برامج مساكن إضافية حتى عندما يكون هناك فائض.

الدراسة الثانية: باهمام (1999). بعنوان " تجربة الإسكان السعودية ". وعملت الدراسة على استعراض البرامج الحكومية والوسائل المستخدمة من برامج منح الأراضي السكنية، وقروض صندوق التنمية العقارية، ومشاريع توفير المرافق والخدمات للأحياء السكنية، والدعم لتقنية البناء. وخلصت الدراسة باستعراض وليس حصر شامل لإنجازات المملكة في 100 عام.

وتبعها دراسة ثالثة: ضمن كتاب توثيقي لباهمام (2002). بعنوان الإسكان في المملكة العربية السعودية: عشرون عاما من الإنجازات. اشتملت الدراسة لوصف للإنجازات خلال الفترة (1402هـ حتى 1424هـ)، وتميزت بالوصف لمراحل التطور من المساكن التقليدية، للمرحلة الانتقالية، ثم للمرحلة المعاصرة. كما اعتمد بشكل كبير على ما ذكر ضمن خطط التنمية في فترة الدراسة كإنجازات للمملكة في قطاع الإسكان، وخطط لتمليك المساكن

للمواطنين، مع التركيز على الإسكان الميسر وأهمية الخصائص الاجتماعية والاقتصادية في اختيار المسكن. واختتمت الدراسة بتوصيات للتوجه لاستخدام التقنية في البناء وتخفيض التكاليف للبناء وللمستقبل من الحاجة للصيانة لتحقيق الكفاءة الاقتصادية للمساكن.

وفي دراسة رابعة: التويجري وآخرين (1420هـ، 1999) بعنوان "دراسة أوضاع السوق العقاري في المملكة العربية السعودية". تم استخدام البيانات الإحصائية المتوفرة عن قطاع الإسكان في المملكة، وإجراء دراسة ميدانية تعتمد على أسلوب المعاينة العشوائية في عملية الاستدلال على معالم مجتمع الإسكان والذي تمثله المكاتب العقارية، وقد تم إجراء المسح الميداني في (17) مدينة من مدن المملكة، حيث تم توزيع 737 استبانة، كان نصيب مدينة جدة 192 استبانة. واستنتجت أن معظم عمليات بيع الوحدات السكنية في بيع العمارات والفلل، حيث استحوذت على نشاط 56.6%، 29.8% على التوالي من إجمالي المكاتب العقارية في مدينة جدة، كما ان أسعار بيع العمائر السكنية ترتفع مع الزيادة في عدد المحلات التجارية بالعمارة والزيادة في عدد الطوابق، بينما ترتفع أسعار بيع الفلل مع الزيادة في مساحة المسطح ومساحة الأرض.

والدراسة الخامسة: أصدرت وزارة الأشغال العامة والإسكان في عام 1419هـ وعام 1420هـ تقريرين الأول بعنوان لمحة عن مشاريع الإسكان، والتي تعتبر تدرج لتطور المساكن وتوفيرها في المملكة بناءً على ما تم تقديره من الحاجة السكنية في خطط التنمية الخمسية بداية من خطة التنمية الثانية في عام 1975م. والتقرير الثاني بعنوان الإسكان في المملكة العربية السعودية طموحات وإنجازات مائة عام، تميز بعرض تطور ضوابط وتنظيمات الإسكان في المملكة، كما اشتمل على استعراض لأنماط المساكن التي كانت سائدة في كل فترة من بداية عهد الملك عبد العزيز. ويتميز بحثنا بالإضافة لحدائته، استخلاص أهم التطورات التي حدثت في قطاع الإسكان من بداية توحيد المملكة والتأسيس مروراً بالفترات على أساس الخطط الخمسية حتى ما توصلت له في الوقت الحالي.

2. المسح التاريخي

هنالك فترة من توحيد المملكة وما قبل التخطيط الشامل، بدأت هذه الفترة مع استعادة الرياض سنة 1902م، وتوحيد المملكة سنة 1939م، حتى بداية التخطيط الشامل سنة 1390هـ/ 1970م. تميزت هذه الفترة بكونها مرحلة التأسيس وبداية التغيير وتطور الإسكان الحضري، والنمو العمراني المعاصر، الذي شكل خصائص الفترة اللاحقة، التي اخترناها للتحليل في بحثنا، الفترة من بعد 1970م إلى وقتنا الحاضر. في هذه الفترة تبنت المملكة سياسة التخطيط الشامل المتمثل في الخطط الخمسية والتي بلغت الآن عشر خطط. ارتبطت بالعرض والطلب على أعداد السكن وحجمه ونوعه باستراتيجيات رامية إلى رفع مستوى المعيشة، وتوفير الخدمات والمرافق العامة لجميع المناطق. تتميز هذه المرحلة بتقلبات اقتصادية. بدأت بارتفاع الدخل الوطني بما يشبه الطفرة وما صاحبه من تزايد الإنفاق الحكومي في التنمية الاجتماعية والعمرانية وزيادة العمالة الأجنبية. ثم تلتها صعوبات مالية بسبب الحروب مما حدا بالدولة تنفيذ خطة اقتصادية للاستقرار المالي تعتمد على الحد من الإنفاق الحكومي، مما ساعد على تجاوز الأزمة إلى الانتعاش الاقتصادي والاجتماعي. حققت المملكة العربية السعودية طوال العقود الماضية قفزات نموية واسعة، تتابع على امتداد الخطط الخمسية المتتالية منذ عام 1390هـ/ 1970م،

منذ بدء الإعداد لخطة التنمية الأولى كان الاهتمام موجهاً نحو القيام بالدراسات والإحصاءات التي تساعد في المرحلة المقبلة وتمهد بذلك الطريق للخطة التي تليها. وأصبح هذا التوجيه الشمولي، لتضمنه أبعاد التنمية الأساسية، محوراً لكل خطة لضمان استمرار التنمية في قطاع الإسكان. كما تراعي الخطط الإسكانية الأبعاد الاجتماعية والمحافظة على القيم الإسلامية. وتمهض الخطط الاستراتيجية بكفاءة الخدمات الحكومية وإنشاء أجهزة

حكومية جديدة وتعيد هيكلة قطاع الإسكان مع تعديل اللوائح الإدارية بما يتوافق مع أهداف الخطط الإسكانية. كما تسعى لتحسين أداء واستغلال الموارد الاقتصادية ذات الصلة بقطاع الإسكان بشكل كفاء. واهتمت جميع الخطط الإسكانية المتعاقبة بالعمل على التحسين المستمر في مستوى الرفاهية المعيشية عبر التطوير العمراني بما فيه المجال الحضري والقروي. كما سعى القائمون على خطط الإسكان نحو التعاون مع القطاع الخاص بتوجيه ودعمه لتحقيق أهداف التنمية المستدامة ذات الصلة بالإسكان.

كانت خطة التنمية الأولى للإسكان بداية لتحول المملكة بشكل تدريجي نحو تشييد قطاع إسكان متطور. ولكي تتضح الخطط التنموية للإسكان، فقد استلزم ذلك القيام بمجموعة من الدراسات المسحية والتعدادية تؤدي إلى إنشاء بنك معلومات شاملة حول قطاع الإسكان والخدمات المرتبطة به. وقد عملت الخطة الأولى منذ البداية على التوفير التدريجي للخدمات الأساسية ذات الصلة بقطاع الإسكان. ثم تلتها خطة التنمية الثانية والتي حظيت بظروف اقتصادية أكثر ملاءمة، تتمثل في زيادة هامة لإيرادات النفط، مما أتاح سيولة نقدية للإنفاق على المشروعات الإسكانية وغير الإسكانية. كما ركزت الخطة الثانية على الاستمرار في تحسين وتوسيع التجهيزات الأساسية في كل من قطاعات الإسكان والمياه والكهرباء والنقل. كما قامت خطة التنمية الثانية بتطوير الجهاز الإداري وإنشاء صناديق الإقراض المتخصصة بالإضافة إلى دعم القطاع الخاص.

وفي خطة التنمية الثالثة توسع الاقتصاد وزادت إيرادات النفط بشكل ملموس، حيث أصبحت المملكة من أكبر مصدري النفط في العالم. استكملت التجهيزات الأساسية ودعم مقومات النمو وإمكانات التنمية في عدد من المدن والقرى. وكان الاهتمام بتقليص الهجرة بين المدن من جهة وبين القرى والمدن من جهة أخرى، وقد توجهت الخطة لدعم الإسكان والتنمية خارج المدن الرئيسية حيث حصلت تجهيزات أساسية في المدن غير الرئيسية وفي القرى. أما في خطة التنمية الرابعة كان هنالك تحول من أسلوب التخطيط الإسكاني المركزي إلى أسلوب تخطيط البرامج، مما وفر مرونة لتنفيذ مشروعات البنية التحتية والإسكان. كما ركزت خطة التنمية الرابعة على ضرورة التكيف مع التقلبات في أسواق النفط العالمية وأثرها السلبي على الاقتصاد المحلي بما فيه قطاع الإسكان، وذلك باتباع سياسات حازمة لإدارة الاقتصاد الكلي، حيث بلغ الإنفاق الفعلي حوالي 50% مقارنة مع تخصيص الخطة.

وقد أكدت خطة التنمية الخامسة على تنمية دور القطاع الخاص بشكل أكبر والتوسع عبر نظام المناقصات لصالح القطاع الخاص في مجالات كانت الدولة تقوم بتقديمها عبر مؤسساتها الحكومية، ويشمل هذا التفويت وبشكل خاص المرافق العامة وقطاع الإسكان. وقد عمدت الحكومة على تشييد نماذج إسكانية بمواصفات معينة وباستخدام تقنيات وأساليب حديثة في قطاع الإسكان، وألزمت القطاع الخاص مع دعمه بالبناء على نسق النماذج الإسكانية الحكومي. وقد تأثرت سلباً العديد من المشاريع خلال تلك الفترة بسبب حرب الخليج سنة 1991م. كما تم اعداد خطة التنمية السادسة في ظروف تقلبات أسعار النفط وتبعات حرب الخليج، لكن رغم ذلك اتسعت شبكة المواصلات الطرق مما أثر بشكل موجب على الإنجازات السكنية سواء في المدن أو في القرى.

وفي خطة التنمية السابعة تم اعتماد منهجية جديدة للتخطيط السكاني على المدى البعيد بنظرة مستقبلية تتراوح بين 20 إلى 30 عام. واتجهت الخطة لدعم التقنية الحديثة للبناء والسعي لتحسين الكفاءة. وفي الخطة الثامنة حدثت العديد من التغييرات الرئيسية التنظيمية والإدارية المؤثرة بشكل مباشرة على قطاع الإسكان منها الغاء وزارة الأشغال العامة والإسكان ونقل مهامها إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية. كما سعت الخطة لتحفيز الاستثمارات الخاصة والاستثمار الأجنبي في القطاع العقاري بعد انضمام المملكة لمنظمة التجارة العالمية. بالإضافة للدعم الكبير لصندوق التنمية العقاري.

واقترحت خطة التنمية التاسعة بعض اللوائح والسياسات والتنظيمات الخاصة بنشاط الإسكان، بهدف تقليص الفجوة بين العرض والطلب على السكن. كما تأثر قطاع الإسكان بالأزمة المالية العالمية، والتي تسمى بأزمة الرهن العقاري، حيث تقلصت سيولة التمويل العقاري في سوق السكن بالمملكة. وكانت رؤية الخطة العاشرة تهدف للوصول إلى قطاع إسكان قائم على اقتصاديات المعرفة بحيث يكون كفاء ومستدام عبر تخفيض النفقات وتعزيز العوائد وتخصيص عقلائي عند توزيع المساحة بين السكني وغير السكني، وضمان جودة مواد البناء صديقة للبيئة، ومتطلبات الأمن والسلامة. مما يسهم بفاعلية في تنمية قطاع الإسكان، كما سعت الخطة إلى تشجيع التمكين من سوق الإسكان لكي تستفيد منه فئات واسعة من المجتمع. وقد تؤدي الحكومة دوراً هاماً في مسار هذا التمكين، كما أن للقطاعين الخاص والأهلي دوراً محورياً في التمويل والتنفيذ لتحقيق التمكين السكني لعدد من الأسر في المجتمع.

3. الوضع الحالي للإسكان

عرف قطاع الإسكان في المملكة نمواً متزايداً منذ بداية خطط التنمية في عام 1970م، وارتبط النمو الاستثماري والإقراضي في قطاع الإسكان بالإنفاق الحكومي بشكل رئيسي، والذي يرتبط بالتغيرات المتوقعة وغير المتوقعة التي تطرأ في أسواق النفط. ولتحليل الوضع الحالي للإسكان تم تناول الوضع الحالي عبر خمسة محاور رئيسية مترابطة لتحليل الأحداث والوقائع خلال الفترة الزمنية من 2015 حتى 2018م. وانطلاقاً من نظرة عامة عبر اتجاهات وضعية السوق وتغيرات الأسعار الأخيرة، والتي تبدو ذات تأثير بما يحدث من تغيرات في أسواق النفط العالمية، وفي اللوائح التنظيمية الجديدة التي في قطاع الإسكان خاصة، وكذلك في تفاعل القوى الفاعلة في قطاع الإسكان. وبعد ذلك تم التطرق للعرض وربطه بمتغيرات تساعد على معرفة اتجاهه وذلك عبر استخدام تحاليل نشرات حديثة لوزارة الإسكان وبيانات الهيئة العامة للإحصاء. كما تم تناول جانب الطلب، والذي يهمننا أكثر، عبر قراءة موضوعية لبيانات طلبات الدعم السكني لدى وزارة الإسكان. وحيث إن الفترة الحالية تعتبر فترة تصحيحية تهدف لتحقيق توازن بين العرض والطلب، تم تناول الأنظمة الحديثة وأهدافها المستقبلية ومدى تأثيرها على استقرار السوق العقاري. كما اشتملت هذه الفقرة على لمحة حول المتغيرات الأساسية المؤثرة على السكن مثل الدخل وإنفاق الأسر ونسب ملكية المساكن خلال السنوات العشر الأخيرة. وفي الختام، تم عرض الخصوصية الإسلامية للمجتمع السعودي، والذي يهدف عبر مؤسساته المختلفة إلى تطوير صيغ التعاون والوقف. بالإضافة إلى أن الأنظمة البلدية الحديثة تظهر جليا التزامها ومراعاتها عند التخطيط العمراني للخصوصية الإسلامية، والتي تهدف إلى تحقيق الأمان والتكامل الاجتماعي الحتمي في كل مجتمع مسلم.

1.3. الوضع الحالي للإسكان حسب التقارير الرسمية

واجه قطاع الإسكان في المملكة تراجعاً في أسعار المساكن بنسبة سنوية قدرتها الهيئة العامة للإحصاء بحوالي 1.6% في الربع الأول من عام 2015م مقارنةً بالعالم السابق، وكان انخفاض الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية بحوالي 7.4% في نهاية 2016م، وقد استمر هذا الاتجاه للسوق العقاري بانخفاض إضافي بما نسبته 3.8% في الربع الثالث من عام 2018م كما تشير تقارير الهيئة العامة للإحصاء للرقم القياسي لأسعار العقارات.⁽³⁾ وقد يعزى هذا الانخفاض في أسعار العقار لعدة عوامل منها التنظيمات الحديثة مثل الرسوم على الأراضي البيضاء والضرائب وبرامج التحول الوطني، وترشيد الانفاق الحكومي في الفترة الحالية، كما أن للتقلبات في أسعار النفط العالمية أثر على السوق

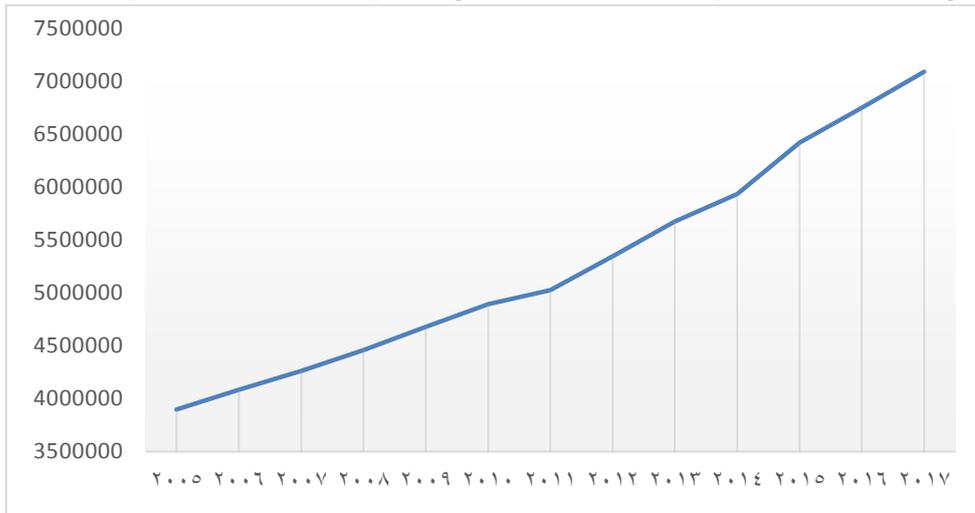
(3) تم اعداد الرقم القياسي للأسعار من قبل الهيئة العامة للإحصاء والتي اعتمدت بشكل رئيسي على بيانات وزارة العدل. للمزيد راجع

<https://www.stats.gov.sa/ar/843>

العقاري، حيث بدأ انخفاض أسعار العقار تدريجياً استجابةً لانخفاض في أسعار النفط (راجع الجدول 1. في الملحقات).

انخفض متوسط سعر بيع الوحدات السكنية في نهاية عام 2016م الموافق 1438هـ حسب نشرة وزارة الإسكان (العدد الأول، صفحة 8)، وقد قدرت النشرة بناءً على بيانات الهيئة العامة للإحصاء أن السعر المتوسط للشقق السكنية مع الانخفاض الحالي يقدر بحوالي 530 ألف ريال للوحدة السكنية، والذي عرف انخفاضاً وصل الى 2% عند عام 2016. ويضيف تقرير نشرة الإسكان، بأن الانخفاض في أسعار الفلل السكنية كان بنسبة حوالي ضعف الانخفاض في الشقق، ويقدر متوسط سعر الفلل السكنية بمبلغ 1.3 مليون ريال في نهاية عام 2016م، حيث وصل هذا الانخفاض حوالي 4%. وحيث إن هدف البرامج الحكومية الحالية توفير السكن للمواطنين وتخفيض السعر مع ضمان الجودة التي تحقق مبدأ الاستدامة عبر برامجها مثل "سكني"، وبرامج خدمات المطورين العقاريين، والتي قد تخفف تكاليف الإنشاء للمساكن عليهم وبالتالي تيسر على المواطن. وقد يكون لرسوم الأراضي البيضاء أثر في زيادة المعروض من الأراضي داخل النطاق العمراني وانخفاض أسعارها، حيث إنه قد تساعدت هذه البرامج على توفير العرض المناسب للقدرات الشرائية للفئات من ذوي الدخل المتوسط.

تكون مع النمو السريع في اقتصاد المملكة واهتمام الحكومة بتوفير السكن وتشجيع الاستثمار في القطاع العقاري السكني رصيد كبير من المساكن. وقد يكون مؤشر الزيادة في اشتراكات التيار الكهربائي السكني دليل على النمو في هذا القطاع، حيث استمر النمو في أعداد المشتركين للقطاع السكني بالرغم من التقلبات في الأسواق.



شكل (1) عدد المشتركين في الكهرباء السكني

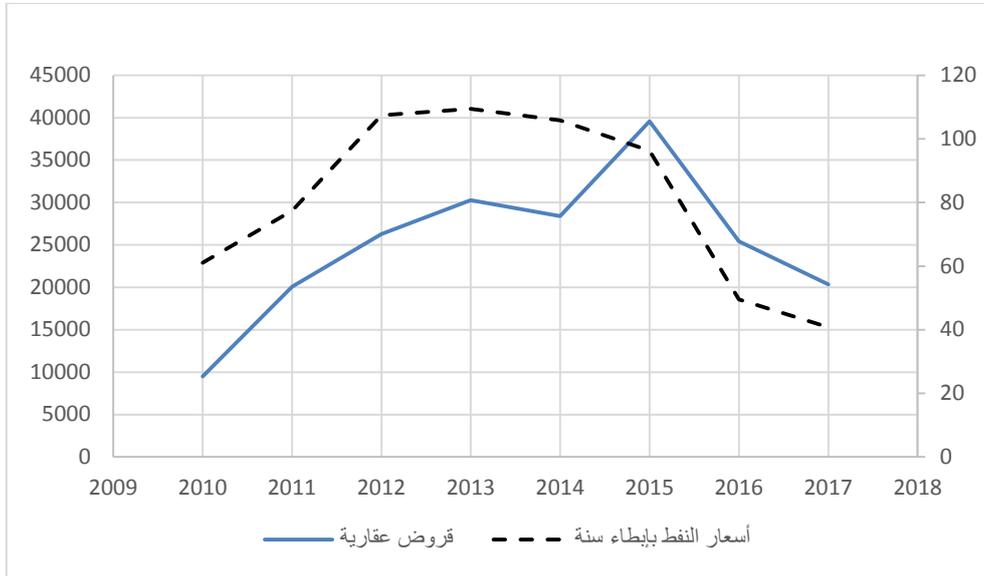
المصدر: بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي 2017م، عن الشركة السعودية للكهرباء.

ذكرت وزارة الإسكان في نشرتها العدد الثاني لعام 1438هـ بأن السوق العقاري يواجه عجزاً في المعروض من الوحدات السكنية في معظم مناطق المملكة حسب دراسة العرض والطلب على المساكن التي أجرتها الوزارة على 15 مدينة. وذلك ورغم الزيادة السريعة في المعروض من المساكن التي أشارت لها زيادة الاشتراكات في التيار الكهربائي، وبيانات مؤسسة النقد بزيادة متفاوتة في القروض العقارية. وكذلك قد يعزى العجز في العرض للزيادة السريعة في تكوين الأسر الجديدة وقد يكون النمو السكاني السريع الذي قدر بحوالي 2.5%،⁽⁴⁾ حيث إن المجتمع السعودي غالبية من فئة الشباب (أقل من 35 سنة) بنسبة 67%، وأن نسبة الإعالة العمرية أي بين 25 حتى 60 عام (Dependency

(4) والذي يجعله أكبر من متوسط معدل النمو السكاني العالمي 1.17%.

(rate) بين السعوديين حسب تقرير الاسقاطات السكانية 2016م بلغت 47%، يشير نفس التقرير إلى أن الكثافة السكانية ارتفعت بالمملكة بشكل كبير من 3 نسمة في كل كيلومتر مربع خلال عام 1974م إلى ما يزيد عن 15 نسمة في عام 2014م. ورغم ذلك لا يزال هذا المعدل الأخير من بين أصغر معدلات الكثافة السكانية عالمياً، بحيث تصل هذه الكثافة في بنجلاديش مثلاً إلى أكثر من 1150 نسمة في كل كيلومتر مربع (2018).⁽⁵⁾

ارتفع الطلب على الإسكان في المملكة بشكل خاص في الفترة الحالية، ويعتبر مؤشر حجم الطلب على القروض السكنية المدعومة دليل على تنامي الطلب على السكن حيث بلغت الطلبات المسجلة لدى وزارة الإسكان بنهاية عام 2016م أكثر من 800 ألف طلب مكتمل الشروط للانتفاع بالدعم السكني للمسكن الأول. وأن نسبة 63% من هذه الطلبات لأسر تتكون من 3 إلى 5 أفراد، وأن 81% من الأسر المستحقة للدعم لا يتجاوز فيها عمر رب الأسرة عن 30 عام. وقد يفسر الطلب على السكن بسبب النمو السكاني وبعنصر العمر والذي يؤدي إلى تغيير الحالة الاجتماعية للأفراد عبر الزواج، ويحدث هذا المسار بعد البلوغ الخلقي لأفراد المجتمع بالإضافة إلى استطاعتهم على إقامة بيوت اجتماعية كما تشير دراسة (Iacoviello, 2011).



شكل (2) القروض العقارية وأسعار النفط بإبطاء سنة واحدة

المصدر: بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي.⁽⁶⁾ وأسعار النفط بالدولار الأمريكي من بيانات منظمة

.OPEC

ملاحظة: القروض العقارية بملايين الريال.

يواجه سوق العقار بشكل عام وسوق السكن بشكل خاص تقلبات بسبب الإجراءات التصحيحية والبرامج والمبادرات الحكومية. كما أن خروج العديد من الوافدين بعد استحداث بعض الرسوم منذ عام 2015م قد أثر على إعادة هيكلة السوق، حيث تشير نشرة الإدارة العامة للجوازات (وطن بلا مخالف، 2017) لترحيل ما يقارب 2.5 مليون وافد. وتهدف هذه البرامج الحكومية لتنظيم السوق ولخلق بيئة تساعد على جذب للاستثمار في القطاع العقاري، كما تعمل المبادرات على تحسين جودة المباني السكنية لتوافق متطلبات المستهلكين في حدود الأسعار المناسبة، وتكامل البرامج لتكون بيئة اقتصادية تتسم بالشفافية. مثل برنامج وافي الذي ينظم عمليات البيع على

(5) <http://www.bbs.gov.bd/Home.aspx> & <https://ar.wikipedia.org/wiki>

(6) التقارير الشهرية والإحصائيات السنوية لمؤسسة النقد العربي السعودي

الخارطة الذي يساهم في زيادة المعروض من الوحدات بأسعار منافسة وترفع من مستوى الشفافية في السوق العقارية حيث إن المشتري يكون له المقدرة على متابعة جودة وتفصيل البناء وتمكنه من التعديل على الوحدة بما يناسب أسرته ومتطلباتهم. كما يحد برنامج وافي من المضاربات التي تؤثر سلباً على أسعار العقار. وبرنامج وزارة الإسكان مسارات التملك الذي يقوم بدمج الاحتياجات مع الموارد للأسر للوصول لأفضل المسارات لتملك المنازل، ولتنظيم العلاقة بين ملاك وشاغلي الوحدات ذات الملكية المشتركة عبر برنامج اتحاد الملاك الذي يضمن حفظ الحقوق وحسن الانتفاع من الوحدات السكنية وتعزيز ثقافة التعايش المشترك، وبرنامج ايجار الذي ينظم علاقة المستأجرين بالملاك، وبرنامج إتمام لخدمات المطورين العقاريين الذي يهدف لتيسير سبل انطلاق القطاع العقاري وخلق بيئة جذابة للاستثمار.

ولتحقق التوازن بين العرض والطلب على الأراضي السكنية، فرضت الحكومة ممثلة بوزارة الإسكان رسوم على الأراضي البيضاء الواقعة في داخل حدود النطاق العمراني بما يزيد المعروض من الأراضي المطورة. وحتى نهاية عام 2018م فرضت الوزارة فقط 101 مخالفة لنظام رسوم الأراضي البيضاء، وأوضحت الوزارة عبر بوابة "برنامج الأراضي البيضاء" الالكترونية انها تواجه بعض الصعوبات في التطبيق. وحيث إن المضاربة بالأراضي لا تضيف إلى الناتج المحلي الإجمالي، لأن ذلك انتقال لرأس المال من شخص إلى آخر دون إجراء تطوير فعلي للأرض، لذلك فرضت وزارة الإسكان رسوم على الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني للتغلب على مشكلة المضاربة بالأسعار وظهور بوادر الهي السكني الذي سيساعد على استقرار الأسر والتوطن فيه مع اكتمال الخدمات، كما صدر المرسوم الملكي بنظام قانون الرهن العقاري الذي يمكن أن يؤدي إلى جعل الطلب المفترض طلباً حقيقياً عبر مسارات تمويلية بنكية تعمل بمبادئ التمويل الإسلامي غير الربوي.⁽⁷⁾

وحسب احصائيات وزارة العدل السعودية، فإن مدينة الرياض من أكثر مدن المملكة تداولاً لبيع الأراضي وشراءها، تمثل العمليات المنفذة على الأراضي البيضاء في منطقة الرياض النسبة العظمى من إجمالي العمليات المسجلة على العقار الأمر الذي رفع من قيمتها نسبياً مقارنة بأسعار الخدمات المقدمة حسب احصائيات وزارة العدل من 2015 حتى 2018م، (المصدر: البيانات المفتوحة لوزارة العدل www.moj.gov.sa/ar/OpenData).

وتشير نشرة وزارة الإسكان في العدد الثاني لعام 1438هـ، أن 88% من الاسر المتقدمة لوزارة الإسكان لطلب الدعم لا يتجاوز دخلها الشهري عن 13500 ريال. وتبعاً لتقارير الهيئة العامة للإحصاء (المسح الديموغرافي 1999، صفحة 7 والمسح الديموغرافي 2000، الصفحة 67)، فإن نسبة المساكن ذات الحيازة أي (الملوكة) كانت تباعاً حوالي 44.9% و44.5%، وفي المسح الديموغرافي لعام 2007م (صفحة 16) كانت النسبة أكبر، وفي أحدث نتائج مسح المساكن في عامي 2016 و2017م أظهرت أن نسبة التملك على التوالي 49.8% و49.91%، وهذه النسبة تشمل فقط المساكن المبنية بالخرسانة المسلحة. وقد تعزى نسبة الزيادة الضعيفة في معدل التملك الى عوامل عديدة من بينها معدل نسبة زيادة السكان خلال العقدين الخيرين. ويمكن على افتراض أن نسبة التملك على سنة أساس 2000، فإن الزيادة في عدد السكان المواطنين تؤدي الى مسبة تملك افتراضي يصل الى حوالي 61%. سنتطرق في فقرة لاحقة، ضمن أهداف خطة التحول الوطني 2020م، لبرامج تسعى لتوفير المسكن سواء في القطاع العام أو الخاص، كما تسعى لزيادة نسبة التملك في المملكة.

ومن مميزات التعديلات الحالية في الأنظمة واهتمام الحكومة بالسكن الآمن للمواطن أنها شمولية لجميع فئات المجتمع، ولم تترك حتى الأسر التي لا تستطيع الحصول على تمويل بتطوير شركات وبرامج مثل "الإسكان

(7) للاستزادة راجع العميرة (2010).

التنموي" بدعمها عبر برامج حكومية متعددة، ويتكويّن شركاء مع القطاع الخاص والجمعيات الأهلية والتعاونية، وذلك بتشجيع القطاع الخيري وتنمية المسؤولية الاجتماعية. وتضمن قرار مجلس الوزراء 405 في عام 1437هـ وضع ترتيبات لدعم المتعثرين عن سداد إيجار مساكنهم وتوفير السكن الملائم للأسر السعودية المستحقة للدعم وغير قادرة على السداد. كما تعمل الصناديق الوقفية على توفير العديد من المساكن التي تراعي المبادئ الإسلامية من الوقف بالتكافل الاجتماعي، حيث تعمل الصناديق الوقفية في المملكة المختصة بالسكن على توفير مساكن محدودتي الدخل وأسرى السجناء والأرامل. ولتنظيم والتشجيع على الأوقاف صدر المرسوم الملكي في عام 1437هـ بتأسيس الهيئة العامة للأوقاف، والتي تعمل على تنمية الوقف والدور بحفظها وإصلاحها بما يحقق المصلحة لعين الوقف وإيراده.

نرى خصوصية للإسكان في السعودية تظهر عند قراءة التقارير الحكومية وغلبة الطابع الإسلامي على القرارات. كما أن توفير المسكن الملائم وحياسة المسكن للمواطنين من المؤشرات التي اهتمت بها الحكومة لدعم التنمية.⁽⁸⁾ وقد سبق الإسلام بالاهتمام بتوفير السكن قبل 1400 عام ففي الحديث عن المستورد بن شداد في حديث صحيح، قال سمعت رسول الله صلى الله عليه وسلم يقول "من كان لنا عاملاً فليكتسب زوجه، فإن لم يكن له خادماً فليكتسب خادماً، فإن لم يكن له مسكناً فليكتسب مسكناً".

كما يغلب الطابع الإسلامي على المدن في المملكة العربية السعودية بشكل يميزها، لأنها بلد إسلامي ومنبع لدين الإسلام.⁽⁹⁾ وقد تم مراعاة خصوصية المجتمع المسلم في أنظمة البناء الحديثة بالمملكة، حيث تم تقنين الأنظمة التخطيطية للأراضي وللمجمعات السكنية ضمن لوائحها وبما يتماشى مع خصوصية المجتمع المسلم. وهدفت المملكة من التنظيم التخطيطي الحديث للمساكن إلى تحقيق احتياجات ورغبات سكانها مع إضافة البعد الإنساني لها، والذي يتمثل في أن التجمعات السكنية تحتوي مختلف فئات المجتمع تتألف في نسيج اجتماعي حسب تعاليم الشريعة الإسلامية. كما اعتمد التخطيط الحديث في المملكة على قواعد ارشادية وتنظيمية اهتمت بالسلامة والأمان والخصوصية والتعامل مع البيئة الطبيعية.

وقد اشتمل الدليل الإرشادي لتخطيط للمدن السعودية لعام 1434هـ على أهداف عمرانية تفصيلية تساعد على تلاحم المجتمع الإسلامي والترابط، وكان أولها الاهتمام عند التخطيط بحاجات المجتمع ودورة حياة الإنسان وتغيير حاجاته بتوفير خيارات متنوعة من أحجام وأنواع الوحدات السكنية. كما ان الدليل أشار لضرورة التنوع في أحجام قطع الأراضي وأحجام وأنواع البناء في الحي السكني بهدف تكوين تركيبة مجتمعية وتحقيق التكامل الاجتماعي.

ونظراً لاختلاف طبيعة المناطق السكنية في المملكة واتساع رقعتها، أصدرت وزارة الشؤون البلدية والقروية دليلاً إرشادياً ومرناً يحدد أسس ومواصفات ومكونات الحي السكني.⁽¹⁰⁾ وتضمن الدليل ضمن المعايير التخطيطية للمرافق العامة وجوب توفير ملعب لا تقل مساحته عن 400م² لكل 20 وحدة سكنية حيث لا يعتبر الشارع المكان الوحيد لتجمع الأطفال. كما اشترطت توفير مساحة حدائق عامة لسكان الحي بمعدل 5.6م² للفرد ولا تقل مساحتها عن 500م² وتكون في موقع يسهل الوصول إليها بأمان، بحيث لا يعبر أهالي الحي المشاة شارعاً رئيسياً للوصول لحديقة الحي. وكان من المعايير التخطيطية الخدمات الدينية، التي اشترطت توفير مسجد لكل مجموعة سكنية بحيث لا تزيد مسافة المشي إلى المسجد 200م، ويكون تحديد عدد المساجد في المخطط السكني بمعدل لا يقل عن مسجد لكل 200

(8) يعتبر الاهتمام المعاصر بحق السكن ومنها تملك السكن كتوجه عالمي، حيث إن تقرير الأمم المتحدة 2013م، A/HRC/25/54 يعزز ويحمي حق الإنسان في السكن اللائق، مما يعزز المستوى المعيشي المادي للإنسان.

(9) أطلّس دول العالم الإسلامي، سنة 2003، صفحة 59.

(10) الدليل الإرشادي لتطوير تصميم تقسيمات الأراضي والمخططات السكنية في المدن والقرى السعودية، 1434هـ، الصفحة 161.

وحدة سكنية.⁽¹¹⁾ وقد بلغ عدد المساجد في المملكة حوالي 100 ألف مسجد وجامع حسب إحصائيات وزارة الشؤون الإسلامية والدعوة والإرشاد في عام 1438هـ، أي أنه هنالك مسجد لكل 300 مسلم.⁽¹²⁾

2.3. الوضع الحالي حسب تقارير مستقلة

تشير التقارير الاقتصادية المتخصصة في تحليل سوق العقار السعودي الى تراجع في أسعار السكن خلال الفترة التي بدأت بعد الفقاعة العقارية منذ أواخر 2015، بالإضافة الى تباطؤ مستويات العمليات العقارية المنفذة في سوق العقار منذ عام 2016م (التقرير السنوي لمؤسسة Knight Frank، نظرة عامة على القطاع السكني في المملكة العربية السعودية، يناير 2018).⁽¹³⁾ ويعزى هذا الركود الحالي في السوق العقاري إلى انخفاض أسعار النفط العالمية.⁽¹⁴⁾ وذلك حسب التقرير، وإلى تضاؤل الدخل الحقيقي المتاح للأسر. كما ان الركود الاقتصادي يقلل من ثقة المستثمرين في السوق العقارية مما يؤدي إلى تراجع في أسعار العقارات والايجازات السكنية.

وقد لاحظ تقرير Macro Management Consulting (أكتوبر 2016) يلاحظ تراجعاً وعجزاً في المؤشرات العقارية وكذلك في القدرة الشرائية للمساكن، كما أن هنالك فائض في عرض المساكن ولكن بأسعار لا توافق الطلب الحالي. وقد قدر التقرير أن الارتفاع في الأسعار خلال الفترة بين عام 1430 حتى 1437هـ، بأنها وصلت لما يقارب 64% في المنطقة الوسطى وحوالي 59% في منطقة مكة المكرمة (أي المنطقة الغربية)، و17% في المنطقة الشرقية. ويشير نفس التقرير الى العلاقة الطردية بين أسعار النفط العالمية وأسعار المساكن في المملكة العربية السعودية، ويكون تأثر سوق المساكن أقل حدة بسبب بطء تسييل العقار، حيث تكون استجابة الأسعار في سوق المساكن عن التغييرات في أسعار النفط العالمية متأخرة بمدة تصل من سنة إلى سنتين.

كما تفسر بعض التقارير الاقتصادية الركود الحالي في أسواق العقار في المملكة لحدوث توترات سياسية بين بعض البلدان المجاورة، وتتاثر المناطق الحدودية بشكل مباشر، مما أدى إلى تراجع في الاستثمارات وتعثر العديد من المشاريع العقارية. كما أشار تقرير Macro Management Consulting (أكتوبر 2016، صفحة 6) أن التغير في أسعار النفط ينعكس على التغييرات في الإنفاق الحكومي، مما يؤثر في تغييرات أسعار القطاع العقاري. وفي تقرير صندوق النقد الدولي في إطار مشاورات المادة الرابعة لعام 2016م، (صفحة 12) تمت الإشارة إلى أنه بعد أن عازمت المملكة تنفيذ عدد من الإصلاحات منها تخفيض الإنفاق الحكومي وتعديل أسعار الطاقة، فقد حصل تباطؤ في نمو في القطاع العقاري، والذي يمكن تفسيره كرد فعل لأهم الفاعلين في القطاع بسبب زيادة تكاليف الإنتاج والخدمات والتراجع في العوائد النسبية.

ويوضح تقرير جدوى الاستثمار (ديسمبر 2016) التأثير الإيجابي المستقبلي للتنظيمات الحديثة في المملكة، على تشجيع الاستثمارات العقارية من القطاع الخاص. حيث إن رؤية المملكة 2030م تحفز الاستثمار الأجنبي في

(11) دليل إجراءات وإعداد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية (2003).

(12) بالإشارة لتقرير (Deloitte، 2015)، قدر عدد المساجد في العالم 3.6 مليون مسجد، وعدد المسلمين في العالم 1.8 مليار مسلم، أي انه يوجد مسجد لكل 500 مسلم.

(13) يؤكد على صحة التقارير الخاصة وعلى هذا الانخفاض البيانات المفتوحة لوزارة العدل، الخاصة بالعمليات العقارية: www.moj.gov.sa/ar/OpenData

(14) لمزيد من التفاصيل راجع: تقرير صندوق النقد الدولي (2015). إدارة الشرق الأوسط وآسيا الوسطى، المملكة العربية السعودية: معالجة التحديات الاقتصادية الناشئة للحفاظ على النمو. التطورات في سوق النفط العالمية وانعكاساتها المحتملة على المملكة العربية السعودية، صفحة 22.

القطاع العقاري، وقد تم إعفاء المستثمرين الأجانب في القطاع العقاري من الضرائب عند تحويل الأرباح لبلداتهم. كما ان هيئة سوق المال للاستثمار الأجنبي في الصناديق العقارية لم تضع حد أدنى للاستثمار العقاري حسب لوائحها، وذلك في خطوة لتزويد فرصة توسيع قاعدة الاستثمار الاجنبي. وذلك في خطوة لإنعاش السوق من الركود وتوفير السيولة ويكون لها دور في إنعاش الاقتصاد عبر مساهمة الاستثمار في القطاع السكني.

ويشير تقرير الجزيرة كابيتال (نوفمبر 2016) إلى تأثير الوضع الحالي لسوق العقارات بشكل مباشر بالإصلاحات التنظيمية والمبادرات والاهداف التي شملتها خطة التحول الوطني 2030م وبرامجها التي تدعم الاستثمار في القطاع العقاري، وملء الفجوات في السوق وتحسن شفافية السوق، والتي تسهم في ولوج مستثمرين محليين ودوليين إلى قطاع العقار.

سميت الفترة بين 2015 حتى 2020م فترة التحدي في برنامج التحول الوطني، وقد ذكرت التقارير الاقتصادية مثل الخبير المالية (2017) في تقريرها السنوي حول التوقعات المستقبلية لسوق العقار أن عام 2018م يعتبر استمراراً لتحدي المؤسسات والشركات العقارية، ويجعلهم في حالة اللا تأكد. تعتقد هكذا تقارير أن الإصلاحات الاقتصادية والتغيرات التنظيمية والرقابية المباشرة على القطاع العقاري، مثل تحديد ضريبة القيمة المضافة ورسوم الأراضي البيضاء، تتيح فرصاً لنمو أنشطة القطاع العقاري، وتمثل هذه الفرص في الاستفادة من التحول الاستراتيجي بالاستثمار العقاري بما يتوافق مع خطة التحول الوطني.

نعتقد أن التقارير الخاصة المستقلة تعبر في معظمها عن توقعات مبنية على قراءة للبيانات التاريخية، بعضها كان متشائماً، حيث إنه قد يكون الهدف من التقرير التحوط من الانخفاض في الأنشطة العقارية بالنسبة للصناديق الاستثمارية، وقد يوجه التقرير أحياناً إلى الانسحاب التدريجي من الاستثمارات العقارية. لكن وجهة النظر الغالبة على التقارير كانت متفائلة لمستقبل السوق العقاري مع الإشارة للركود المؤقت في السوق. كما تشجع هذه التقارير على الاستثمار العقاري المحلي والأجنبي، وان سوق العقار يواجه ركوداً عابراً ضمن دورات اقتصادية متقلبة. بالإضافة إلى أن التشريعات الجديدة لسوق العقار بما فيه السكني تشجع على مزيد من الاستثمارات في المدى البعيد.

4. الخاتمة

بعد قراءة متعمقة في تطور الإسكان في المملكة العربية السعودية خلال خطة التنمية العاشرة ووثيقة الإسكان 2020م، تتجلى بوضوح انعكاسات التغيرات السكانية وطبيعة النمو السكاني على الطلب الإسكاني. كما أن للسياسات الحكومية تأثير واسع على طلب الإسكان، ولا يقتصر الدعم الحكومي على التمويل فقط، بل يمتد عبر خطط شاملة للنواحي الاقتصادية من أجل توفير الأنظمة التخطيطية للمدن، والعمالة والمواد الإنشائية. بالإضافة إلى صياغة نماذج هندسية معيارية تساعد على رفع مستوى الجودة تأخذ بالاعتبار جانب التكلفة وكذلك الجوانب الاجتماعية والقيم الإسلامية الأخلاقية في التخطيط. وقد تم دراسة جانب التكلفة عبر العديد من البحوث،⁽¹⁵⁾ كما قد أشارت خطة التنمية التاسعة ضمن القضايا والتحديات إلى "المساكن الميسرة". ونظراً لطبيعة اقتصاد المملكة واعتماده على عائدات النفط، نجد أن تطور الإسكان في السعودية يتأثر بالتقلبات والصدمات الاقتصادية رغم مسارات التخطيط الشامل والسياسات الحكومية. ثم من قراءة التقارير ونتائج المنتديات الاقتصادية الحديثة تتجلى

(15) صيداوي، هزاد (2012). تمويل الإسكان الميسر في المملكة العربية السعودية: المعوقات والحلول المحتملة. مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، المجلد: 38 العدد: 145.

Sadi A. Assaf, Abdulaziz A. Bubshait and Fawaz Al-Muwashsheer (2010). Factors affecting affordable housing cost in Saudi Arabia. International Journal of Housing Markets and Analysis Vol. 3 No. 4, 2010 pp. 290-307

لنا النظرة المستقبلية وأثر السياسات التنظيمية الحديثة على القطاع من عدة زوايا مع تباين في تقييم أنشطة قطاع الإسكان.

التوصيات

- مما سبق من قراءة لتطور قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية يوصي الباحث بما يلي:
- تشجيع القطاع الخاص باستثمار الفرصة والاستفادة من الدعم الحكومي للقطاع الخاص في الاستثمار السكني.
- كما يرى الباحث من خطط التنمية التي تزيد في خطط البناء للمزيد من الوحدات رغم وجود فائض لعلمها لوجود حاجة مستقبلية قد تكون مجددة على المدى المتوسط.
- قراءة التقارير الخاصة يعطي آراء متباينة قد تكون في غالبيتها احترازية في فترة التقلبات الاقتصادية، ولكن التقارير الحكومية تعبر عن مستقبل القطاع المستهدف الذي سينمو وستدعم نموه الدولة مما لاحظنا خلال عقود طويلة في اقتصاد المملكة.
- يوصي الباحث بالاستثمار في البناء للمساكن، والابتعاد عن المضاربة في الأراضي التي تزيد الأسعار ولا تضيف للناتج القومي، والتي تزيد فيها المخاطرة بشكل كبير.

قائمة المراجع

- أبو خليل، شوقي (2003). أطلس دول العالم الإسلامي. الناشر دار الفكر بدمشق، الطبعة الثانية.
- الأمم المتحدة (2000). تقرير الأمين العام عن أعمال المنظمة في دورة الجمعية العامة الحادية والستون متعلق بالأهداف الإنمائية للألفية. <http://www.un.org/ar/millenniumgoals/61.shtml>
- الأمم المتحدة (2016). تقرير لجنة المستوطنات البشرية، برنامج الموئل. نتائج مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل الثاني) الدورة الثانية (19 - 23 فبراير 2001) <http://ar.unhabitat.org/saudi-arabia>
- باهمام، علي بن سالم. (1999). تجربة الإسكان السعودية، المجلة العلمية لجامعة الملك فيصل، عدد خاص "100 عام".
- باهمام، علي بن سالم. (2002). الإسكان في المملكة العربية السعودية عشرون عاماً من الإنجازات. صدرت ضمن سلسلة عن وزارة التعليم العالي والجامعات السعودية بمناسبة مرور 20 عاماً على تولي خادم الحرمين الشريفين الملك فهد بن عبد العزيز مقاليد الحكم.
- التويجري، حمد عبد العزيز؛ والجمعة، علي محمد؛ وعدنان، جعفر آل حسن؛ ومحمد، هذلول الهذلول؛ وأحمد عبد الله المطوع (1420هـ) دراسة أوضاع السوق العقاري في المملكة العربية السعودية، مركز البحوث، كلية العلوم الإدارية، جامعة الملك سعود، الرياض.
- الجار الله، أحمد (2002). منشور في سجل ندوة التنمية العمرانية في المناطق الصحراوية وزارة الأشغال العامة والإسكان 1423هـ، الرياض.
- جريدة أم القرى، قرارات مجلس الوزراء الموافقة على قواعد عمل اللجان الإشرافية للقطاعات. www.uqn.gov.sa/articles
- صندوق التنمية العقاري، التقرير السنوي للصندوق للعامين الماليين 1428/1429 هـ و 1429/1430 م.
- صندوق التنمية العقاري، التمويل السكني المدعوم. <http://redf.gov.sa/>

- صندوق التنمية العقاري، نظام صندوق التنمية العقاري (1394هـ - 1974). www.redf.gov.sa
- صندوق النقد الدولي (2015). إدارة الشرق الأوسط وآسيا الوسطى، المملكة العربية السعودية: تقرير معالجة التحديات الاقتصادية الناشئة للحفاظ على النمو. التطورات في سوق النفط العالمية وانعكاساتها المحتملة على المملكة العربية السعودية.
- صندوق النقد الدولي (2016). التقرير القطري رقم 368/16، 28 يونيو 2016.
- صندوق النقد الدولي (2018). التقرير القطري رقم 263/18، 24 يوليو 2018.
- العميرة، أحمد عبد العزيز (2010). نوازل العقار. دراسة فقهية تأصيلية لأهم القضايا المعاصرة. نشر مشترك من بنك البلاد ودار الميمان للنشر والتوزيع.
- مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية (2015). وثيقة النشرة التفصيلية لبرنامج تحقيق الرؤية 2030م، برنامج التحول الوطني 2020م.
- مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية (2018). الخطة التنفيذية لبرنامج التحول الوطني 2018-2020م، ضمن برامج رؤية المملكة 2030م.
- مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية (2018). رؤية المملكة العربية السعودية 2030م. النشرة التفصيلية لبرنامج تحقيق الرؤية، وثيقة برنامج الإسكان. 27 June 2018 V31F. <http://vision2030.gov.sa/ar/iskan>
- مؤسسة النقد العربي السعودي (2018). التقارير الاقتصادية والنشرات الإحصائية السنوية 31 / 05 / 2018 <http://www.sama.gov.sa>
- هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، مجموعة الأنظمة السعودية. تنظيم الهيئة العامة للإسكان رقم 275 وتاريخ 28 / 8 / 1428هـ www.boe.gov.sa
- الهيئة العامة للإحصاء (2016). المسح السكاني.
- وزارة الإسكان، النشرة الدورية لإدارة الدراسات والبحوث. من العدد الأول بتاريخ 4 / 6 / 1438هـ حتى العدد الثالث عشر بتاريخ 6 / 11 / 1440هـ.
- وزارة الإسكان، مجلة الإسكان لإدارة الدراسات والبحوث. من العدد الأول بتاريخ 11 / 8 / 1438هـ حتى العدد الرابع بتاريخ 21 / 01 / 1440هـ.
- وزارة الأشغال العامة والإسكان. (1419هـ الموافق) الإسكان في المملكة العربية السعودية طموحات وإنجازات مائة عام. صدرت عن وكالة الوزارة لشؤون الإسكان.
- وزارة الأشغال العامة والإسكان. (1420هـ) لمحة عن مشاريع الإسكان. صدرت عن وكالة الوزارة لشؤون الإسكان.
- وزارة الاقتصاد والتخطيط. خطط التنمية: الأولى حتى العاشرة (1970-2020) <http://www.mep.gov.sa/ministry-releases>
- وزارة الشؤون الإسلامية والدعوة والإرشاد (1438هـ). الكتاب الإحصائي لعام 1437هـ / 1438هـ <https://www.moia.gov.sa>
- وزارة الشؤون البلدية والقروية (1434هـ). وكالة الوزارة لتخطيط المدن. الدليل الإرشادي لتطوير تقسيمات الأراضي والمخططات السكنية في المدن والقرى السعودية.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية (1435هـ). وكالة الوزارة لتخطيط المدن. اللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني حتى عام 1450هـ.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية (2003). دليل إجراءات وإعداد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية.

- وزارة الشؤون البلدية والقروية (2017). عن المملكة العربية السعودية، [https:// www.momra.gov.sa/](https://www.momra.gov.sa/About/KSA.PDF)
- وزارة العدل (2018). البيانات المفتوحة www.moj.gov.sa/ar/OpenData
- وزارة المالية (2018). مكتبة المستندات، بيان الوزارة حول ميزانية الدولة للأعوام المالية من عام 1424هـ الموافق 2004م حتى عام 1440هـ الموافق 2018م.

ثانياً- المراجع بالإنجليزية:

- Alghamdi, Abdullah, (1995). The Housing Cycle Theory with regard to Housing Development in Saudi Arabia. JKAU: Eng. Sci., vol. 7:59-67.
- Deloitte (2015). التقرير يناقش تطورات الخدمات الإسلامية الرقمية وآفاقه والفرص المتاحة فيه. تقرير 16 يونيو.
- Eben Saleh Mohammed Abdullah, (1998). The Impact of Islamic and Customary Laws on Urban Form Development in Southwestern Saudi Arabia. Habitat International 22(4):537-556.
- Iacoviello M., (2011). Macroeconomics of housing. *Division of International Finance. Federal Reserve Board*. Presentation at the KDI in Seoul. December URL [http:// m.kdi.re.kr/ data/ download/ attach/ 9386_1-2.pdf](http://m.kdi.re.kr/data/download/attach/9386_1-2.pdf)
- K.CORP (2013). Housing the growing population of the kingdom of Saudi Arabia, special report. www.jeg.org.sa
- Knight Frank (2018). Saudi Arabia Residential Market Review.
- Luc Laeven and Fabian Valencia (2010). Resolution of Banking Crises: The Good, the Bad, and the Ugly. IMF Working Paper No. 10/ 146.
- Macro Management Consulting (2016). تقرير. نظرة تحليلية لفقاعة العقار. تقرير 23 أكتوبر 2016م.
- McKinsey Global Institute, (2015). Saudi Arabia Beyond Oil: The Investment and Productivity Transformation. www.mckinsey.com/mgi
- Sadi A. Assaf, Abdulaziz A. Bubshait and Fawaz Al-Muwasheer (2010). Factors affecting affordable housing cost in Saudi Arabia. International Journal of Housing Markets and Analysis Vol. 3 No. 4, 2010 pp. 290-307.

الملاحق

جدول 1. بيانات أسعار وإنتاج وعائدات النفط بالملايين

السنة	الأسعار الاسمية حسب سلة OPEC (US per barrel)	صادرات المملكة من النفط الخام (بملايين البراميل)	إنتاج المملكة السنوي من النفط الخام (بملايين البراميل)	عائدات صادرات المملكة من النفط (بالدولار الأمريكي)
1970	1.670	1174.17	1386.67	2315.74
1971	2.030	1528.19	1740.68	3533.58
1972	2.290	1992.53	2201.96	5042.49
1973	3.050	2560.34	2772.61	8456.46
1974	10.730	2891.68	3095.09	33210.32
1975	10.730	2409.39	2582.53	27710.55
1976	11.510	2939.64	3139.28	36133.11
1977	12.390	3142.05	3357.96	41605.12
1978	12.700	2812.70	3029.90	38479.73
1979	17.250	3218.47	3479.15	60015.34
1980	28.640	3375.69	3623.80	103785.63
1981	32.510	3291.54	3579.89	116382.22
1982	32.380	2058.40	2366.41	76624.36
1983	29.040	1431.08	1656.88	48115.80
1984	28.200	1167.89	1492.90	42099.78
1985	27.010	780.72	1158.80	31299.19
1986	13.530	1190.02	1746.20	23626.09
1987	17.730	973.12	1505.40	26690.74
1988	14.240	1245.49	1890.10	26915.02
1989	17.310	1217.50	1848.50	31997.54
1990	22.260	1642.42	2340.50	52099.53
1991	18.620	2382.11	2963.00	55171.06
1992	18.440	2408.98	3049.40	56230.94
1993	16.330	2296.92	2937.40	47967.74
1994	15.530	2275.27	2937.90	45625.59
1995	16.860	2296.13	2928.54	49375.18
1996	20.290	2236.01	2965.45	60168.98
1997	18.680	2257.33	2924.28	54625.55
1998	12.280	2332.48	3022.27	37113.48
1999	17.480	2087.68	2761.10	48264.03
2000	27.600	2282.38	2962.60	81767.76
2001	23.120	2203.10	2879.46	66573.12
2002	24.360	1928.89	2588.98	63067.55
2003	28.100	2380.85	3069.74	86259.69

السنة	الأسعار الاسمية حسب سلة OPEC (US per barrel)	صادرات المملكة من النفط الخام (بملايين البراميل)	إنتاج المملكة السنوي من النفط الخام (بملايين البراميل)	عائدات صادرات المملكة من النفط (بالدولار الأمريكي)
2004	36.050	2486.77	3256.30	117389.62
2005	50.640	2631.24	3413.94	172881.92
2006	61.080	2565.72	3360.90	205283.77
2007	69.080	2541.16	3217.77	222283.55
2008	94.450	2672.42	3366.34	317950.81
2009	61.060	2287.66	2987.27	182402.71
2010	77.450	2425.09	2980.43	230834.30
2011	107.460	2634.59	3398.52	365204.96
2012	109.450	2783.78	3573.40	391108.63
2013	105.870	2763.32	3517.62	372410.43
2014	96.290	2611.01	3545.14	341361.53
2015	49.490	2614.51	3720.28	184116.66
2016	40.760	2731.59	3828.43	156046.81
2017	52.43	2543.44	3635.29	190598.26

المصدر: بيانات النفط في الإحصاءات السنوية الصادرة عن مؤسسة النقد العربي السعودي 2018م.

ولوزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية. والأسعار من بيانات منظمة OPEC.

جدول 2. عرض الإسكان الافتراضي والفعلي (بالوحدات)، حجم الاستثمار على السكن (بملايين الريال)

خطة التنمية	السنوات	العرض الافتراضي (بالوحدات)	العرض الفعلي (بالوحدات)	العرض الفعلي التراكمي	متوسط الاستثمار على السكن (بملايين الريال)	متوسط عدد السكان (بالنسمة)	متوسط عدد السكان السعوديين	متوسط أسعار النفط (بالدولار الأمريكي)
الأولى	1970-1975	154000	75000	75000	*	6588902	5390981	5.08
الثانية	1975-1980	225000	254600	329600	4833	8730055	6995576	16.5
الثالثة	1980-1985	267200	437800	767400	*	11770532	8544434	29.83
الرابعة	1985-1990	285000	172607	940007	7917	15126531	10302535	17.01
الخامسة	1990-1995	400000	393180	1333187	13228	17830669	12180169	17.16
السادسة	1995-2000	550000	283300	1616487	21734	19915666	13855323	19.27
السابعة	2000-2005	800000	300000	1916487	28921	22580174	15664940	32.45
الثامنة	2005-2010	1000000	600000	2516487	48227	25971762	17694894	72.62
التاسعة	2010-2015	1250000	901301	3417788	96102	29920544	19348039	93.71
العاشر	2015-2020	1460280	1314452	4732240	105876*	33819225	20610790*	*

ملاحظات الجدول 2. اعتمدنا في جمع وتنسيق بيانات العرض الافتراضي والفعلي للسكن على مصادر وزارة

الإسكان عبر النشرات الدورية لإدارة الدراسات والبحوث. ومتوسط عدد السكان حسب بيانات الهيئة العامة

للإحصاء. ومتوسطات أسعار النفط حسب أسعار منظمة أوبك من النشرة الإحصائية لمؤسسة النقد العربي السعودي. المتوسط السنوي للنفقات الاستثمارية على السكن (تكوين راس المال الثابت الإجمالي من نوع إنشاء المباني السكنية بالأسعار الجارية) حسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء من الكتب الإحصائية السنوية. يشير رمز * الى التوقع.