



## أثر تطوير استراتيجيية قطاع الإسكان على زيادة النملك السكاني في المملكة العربية السعودية

### إعداد:

**الباحث مهندس / ظافر مهدي آل حرقان**

ماجستير إدارة المشاريع كلية الإدارة  
بجامعة الجميع الذكية المملكة العربية السعودية

**الباحث مهندس / فيصل سعيد آل يحيى**

ماجستير إدارة المشاريع كلية الإدارة  
بجامعة الجميع الذكية المملكة العربية السعودية

**إشراف الدكتور / وليد صديق**

أستاذ في كلية الإدارة بجامعة الجميع الذكية  
المملكة العربية السعودية





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

**الباحث مهندس / ظافر مهدي آل حرقان**

ماجستير إدارة المشاريع كلية الإدارة  
بجامعة الجميع الذكية المملكة العربية السعودية

**الباحث مهندس / فيصل سعيد آل يحيى**

ماجستير إدارة المشاريع كلية الإدارة  
بجامعة الجميع الذكية المملكة العربية السعودية

**إشراف الدكتور / وليد صديق**

أستاذ في كلية الإدارة بجامعة الجميع الذكية  
المملكة العربية السعودية

### • المستخلص:

هدف البحث الحالي للتعرف على أثر تطوير استراتيجية قطاع الإسكان على زيادة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية، وابتع البحث المنهج الوصفي، واستخدم اداة الاستبانة، وتم تطبيق الاستبانة على عينة (٣١٢) فرد من المواطنين السعوديين، وأظهرت نتائج البحث إلى أنه توجد علاقة بين تطوير استراتيجية قطاع الإسكان على زيادة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية، ويظهر هذا التأثير بشكل متوسط وأوصت الدراسة أهمية تيسير العمل بأهداف برامج الإسكان بوتيرة أسرع لتحقيق التوازن المستقبلي والحالي لتملك الوحدات السكنية. الكلمات المفتاحية: قطاع الإسكان، التملك السكاني

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

*Dhafer Mahdi Alharqan, Faisal Saeed Alyahya  
Supervisor; Dr. Walid Siddiq*

### Abstract

*The objective of the current research is to identify the impact of developing the housing sector strategy on increasing population ownership in the Kingdom of Saudi Arabia. The research followed the descriptive approach and used the questionnaire tool. The strategy of the housing sector is to increase the population ownership in the Kingdom of Saudi Arabia, and this effect appears in a medium way.*

**Keywords :** *Housing sector, Population ownership*

### • المقدمة:

تعد الاستراتيجية العمرانية الوطنية ٢٠٣٠ ممكناً أساسياً لضمان تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ فهي تعتمد على مكامن القوة ذاتها التي بنيت عليها رؤية المملكة ٢٠٣٠ كما تتكامل وتتسق في أهدافها مع أهداف التنمية المستدامة العالمية وأجندة المؤئل الحضريّة الجديدة التي اتفقت عليها بلدان العالم ومن بينها المملكة حيث تتبنى الاستراتيجية نهجاً تطلعياً استشرافياً جديداً؛ يرتبط

مباشرة بعملية التحول الوطني، تكون فيه المناطق الحضرية والمدن الرئيسية بوابات للعالم. كما ستكون المشروعات الكبرى، ومحاور التنمية في المملكة؛ في صلب اهتمام التنمية المكانية والاجتماعية والاقتصادية التي يحركها انفتاح الاقتصاد الوطني على العالم (الاستراتيجية العمرانية الوطنية، ٢٠١٨).

ويعد القطاع السكاني من القطاعات ذات الأهمية الكبيرة لجميع اقتصاديات الدول نظرا لكونه أحد أهم حقوق الأفراد ومستلزماتهم الأساسية. ويعد تأمين السكن التزاما أساسيا على جميع الدول وبخاصة لذوي الدخل المتوسط والمنخفض لكونهم يجدون صعوبة في الحصول على السكن المناسب نتيجة انخفاض قدرتهم الشرائية. لذا تسعى الدول إلى توفير سكن مناسب لمواطنيها عن طريق اتباع سياسات إسكان تستهدف زيادة المعروض من الوحدات السكنية ورفع قدرتهم الشرائية (باناغ وريبغان، ٢٠١٧).

وفي هذا السياق أطلق صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع رؤية المملكة ٢٠٣٠ والتي تعتمد على ثلاث محاور رئيسية هي المجتمع الحيوي والاقتصاد المزدهر والوطن الطموح. وضعت الرؤية مستهدفات واضحة لكل وزارة وجهة، وفيما يخص الإسكان فقد تم استهداف رفع نسبة تملك المواطنين للمنازل إلى ٦٠٪ بحلول ٢٠٢٠ وإلى ٧٠٪ بحلول ٢٠٣٠. إن هذا الهدف الطموح يتطلب من وزارة الإسكان - الجهة التنفيذية المسؤولة عن تحقيق الهدف - إيجاد حلول عاجلة وغير تقليدية لذا كانت وزارة الإسكان أمام تحديات كبرى لتحقيق هذا الهدف.

### • مشكلة الدراسة :

إن مشكلة السكن من أهم المشكلات التي تواجه الإنسان على مر العصور، ومن أهم التحديات التي تواجه الأنظمة الاقتصادية للدول، فالمسكن هو عماد الحياة للفرد ومبتغاه، وبدونه لن يستطيع العيش في أمان واستقرار، وكانت ولا زالت هذه الرغبة تمثل حاجة إنسانية سائدة (نصر، ٢٠١٤). وعلى مدى عقود كانت سياسات قطاع الإسكان في المملكة تركز على منتج واحد ورئيسي وهو إقراض المواطنين عن طريق صندوق التنمية العقارية، وعلى الرغم من الزيادة الكبيرة في رأس مال الصندوق (أكبر صندوق إقراض عقاري في العالم) إلا أن أعداد المواطنين الراغبين في الاقتراض تزداد عاماً بعد عام، وتبعاً لذلك كانت قائمة الانتظار للحصول على قرض سكني طويلة تصل مدة الانتظار إلى متوسط ١٣ عام .

وفي فترة سابقة قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان في نهاية السبعينات الميلادية ببناء عدد محدود من المجمعات السكنية العاجلة في الرياض وجدة والدمام وتم توزيعها على المواطنين عبر صندوق التنمية العقارية خلال التسعينات الميلادية، كما أن قوائم منح الأراضي للمواطنين في وزارة الشؤون البلدية والقروية كانت تأخذ وقتاً طويلاً لإنجازها، هذا بالإضافة إلى أن

أغلب المخططات المملوكة للبلديات تكون في أطراف المدن وغير مكتملة الخدمات الأمر الذي لم يجعلها بيئة سريعة الجذب للتوسع العمراني وتملك المواطنين.

وفي هذا الصدد تعمل الجهات المسئولة في قطاع الإسكان بوزارة الشؤون القروية والبلدية والإسكان على وضع وتقديم البرامج والمبادرات المخططة للعمل زيادة نسبة التملك السكاني من الوحدات السكنية على كافة المستويات لذا هدف البحث الحالي للتعرف على أثر تطوير استراتيجية قطاع الإسكان على زيادة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية ويطرح البحث الحالي السؤال الرئيس الآتي: "ما أثر تطوير استراتيجية قطاع الإسكان على زيادة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية؟" وينبثق عن السؤال الرئيس الأسئلة الفرعية الآتية:

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

### • أهمية البحث :

يستمد البحث الحالي أهميته من كونه يتطرق إلى استراتيجية قطاع الإسكان بالمملكة العربية السعودية لمعرفة تأثيرها على زيادة نسبة التملك، فمن خلال الإطلاع على الدراسات السابقة لم يتم التطرق إلى ذلك، لذا سوف تسهم هذه الدراسة في سد الفجوة في هذا الجانب.

### • أهداف البحث:

يهدف البحث الحالي للتعرف على أثر تطوير استراتيجية قطاع الإسكان على زيادة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية وذلك من خلال التعرف علي:

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

## • فروض البحث:

يسعى البحث للتحقق من صحة الفرض الرئيسي الآتي:  
توجد علاقة بين تطوير استراتيجية قطاع الإسكان على زيادة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية.  
وينبثق من الفرض الرئيسي الفروض الفرعية الآتية:

- ◀ يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى < ٠.٥ أثر ابتكار الحلول السكنية وتطوير نموذج عمل يعالج الاختلال الهيكلي الحاصل في قطاع الإسكان على تطوير استراتيجية قطاع الإسكان بالمملكة العربية السعودية.
- ◀ يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى < ٠.٥ إطلاق برنامج الإسكان المتضمن المنتجات والخدمات الناجحة التي تصل للشريحة المستفيدة بسهولة على تطوير استراتيجية قطاع الإسكان بالمملكة العربية السعودية.
- ◀ يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى < ٠.٥ تطوير إستراتيجية قطاع الاسكان على زيارة التملك السكاني في المملكة العربية للسعودية.

## • حدود البحث :

- يقتصر البحث الحالي على الحدود الآتية:
- ◀ حدود موضوعية: التطرق لاستراتيجية قطاع الإسكان وأثرها على زيادة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية.
  - ◀ حدود زمنية: تم إجراء البحث الحالي في الفترة الزمنية (يونيو: أغسطس) ٢٠٢٣.
  - ◀ حدود بشرية: تم تطبيق البحث على الحالي على عينة من (٣١٢) فرد من المواطنين السعوديين .
  - ◀ حدود مكانية: تم تطبيق البحث الحالي في جميع مناطق ومحافظات المملكة العربية السعودية ( عدد ١٣منطقة إدارية ) .

## • الإطار النظري:

يعد القطاع العقاري واحداً من القطاعات الاقتصادية المحورية بالمملكة فهذا القطاع مبني على عدة عوامل مميزة كالمساحة الجغرافية، وانتشار مدنها وتباعدها عن بعضها البعض واستقبال ملايين المعتمرين والحجاج سنويا، وارتفاع الإيرادات المالية كعوائد لصادراتها النفطية باعتبارها أكبر منتج ومصدر للنفط. فضلا عن تميز الاستثمار في القطاع العقاري بالأمان وانخفاض درجة المخاطرة به، بالإضافة إلى ارتفاع عائد الاستثمار مقارنة بأوجه الاستثمار الأخرى. كذلك انخفاض تكاليف ومتطلبات إدارته. علاوة على اهتمام الدول بالسكان، كما يتوافق النمو الكبير بالاستثمار في القطاع

العقاري في السنوات الماضية مع معدلات النمو المرتفعة التي شهدتها الاقتصاد السعودي ومع الخطط التنموية الطموحة التي تشهدها المملكة (قطاع الشئون الاقتصادية، ٢٠١٥).

لذا يعد تطوير سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية وتمكين الأسر السعودية من الحصول على سكن لائق يلبي احتياجاتها مكوناً رئيسياً في رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠. منذ عام ٢٠١٧ كان هناك حوالي ١.٦ مليون مواطن سعودي على قائمة الانتظار لمخططات الإسكان التي تقدمها الحكومة، وقد أطلقت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية والريفية عدة مبادرات لزيادة العروض من المساكن المسورة التكلفة وتحسين خيارات التمويل. فتكاليف الإسكان في السوق لا يمكن تحملها بالنسبة للعديد من المواطنين، ويرجع ذلك إلى ارتفاع معدلات الرهن العقاري وفترات الانتظار الطويلة للحصول على قروض بدون فوائد تقدمها الحكومة (تقرير قطاع الإسكان، ٢٠٢٣).

Translation is too long to be saved

أطلقت المملكة العربية السعودية برنامج الإسكان ليكون الداعم الرئيسي لعملية تطوير قطاع الإسكان ضمن البرامج لتحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠. وقد تم تصميم البرنامج لتسريع تطوير سوق الإسكان، والأهم من ذلك، تغيير حالة ملكية المنزل. تم دعم هذه الطموحات الرئيسية من خلال مطلب توفير السكن للأسر السعودية التي تحتاج إلى دعم للحصول على سكن آمن ولائق. تطلبت معالجة هذه الطموحات إصلاحاً شاملاً للطريقة التي يدار بها سوق الإسكان، والطريقة التي تم بها تمكين جانب العرض في السوق وتمويله، والأهم من ذلك، الطريقة التي تم بها تمكين الأسر السعودية ودعمها مالياً لإجراء عمليات شراء منزل (رؤية ٢٠٣٠).

"انطلق برنامج الإسكان في عام ٢٠١٨ الذي ينطوي على أربعة أبعاد: التمويل، والتطوير العقاري، والأنظمة، ورحلة المستفيد، بهدف خلق بيئة حيوية للأسر السعودية وللمجتمع ككل، وركز البرنامج منذ بدايته على وضع معايير جديدة لتطوير قطاع الإسكان وتمكين الأسر السعودية من الحصول على خيارات سكنية وحلول تمويلية متنوعة تساهم في زيادة نسبة تملك الأسر السعودية للمسكن الأول، وقد حقق البرنامج نجاحات ملموسة خلال المرحلة السابقة، كان أبرزها تسهيل إجراءات التملك باستحقاق فوري للحصول على القرض العقاري المدعوم عوضاً عن فترات الانتظار التي كانت تصل إلى ١٥ سنة في السابق، ونمو القروض العقارية السكنية الجديدة حيث كانت قبل إطلاق البرنامج تقدر بحوالي ٢,٠٠٠ عقد تمويلي في الشهر إلى استفادة ٣٠ ألف أسرة شهرياً من القروض العقارية الجديدة، مما أسهم في تعزيز العرض وتمكين الطلب، وزيادة نسبة التملك السكني للأسر السعودية من ٤٧٪ في عام ٢٠١٦ إلى أكثر من ٦٠٪ في عام ٢٠٢٠"، ويلعب برنامج الإسكان دوراً حيوياً في تطوير قطاع الإسكان وقطاع العقار في المملكة، من خلال تنفيذ

عدد من المبادرات لتشجيع البيئة الاستثمارية، في إطار الجهود المشتركة لتحسين كفاءة السوق، كما يعمل البرنامج على تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن عبر توفير خيارات سكنية ملائمة لاحتياجات الأسر السعودية. (رؤية ٢٠٣٠، ٢٠٢٣).

### • أهداف استراتيجية برنامج الإسكان :

تهدف استراتيجية برنامج الإسكان في المملكة العربية السعودية إلى تحقيق الأهداف الآتية (رؤية ٢٠٣٠، ٢٠٢٣):

- ◀ ترسيخ القيم الوطنية وتقوية الانتماء الوطني.
- ◀ تحسين جودة الخدمات المقدمة في المدن السعودية.
- ◀ تحسين المشهد العمراني في المدن السعودية.
- ◀ تعزيز مشاركة الأسرة في التحضير لمستقبل أطفالهم.
- ◀ تمكين المواطنين من خلال نظام الرعاية الاجتماعية.
- ◀ تحسين كفاءة وفعالية نظام الرعاية الاجتماعية.
- ◀ فتح الأصول المملوكة للدولة للقطاع الخاص.
- ◀ تطوير الاقتصاد الرقمي.
- ◀ زيادة توطين القطاعات غير النفطية.
- ◀ تعزيز وتمكين التخطيط المالي.

كما يعد تصميم وتنفيذ المساكن الميسرة والمستدامة بالإضافة إلى العناصر المبتكرة في مجال تكنولوجيا البناء وإنتاج المركبات المعيارية من بين أهم المجالات في رؤية المملكة (٢٠٣٠) المتعلقة بقطاع الإسكان. فهذا المجال مدعوم بقوة من قبل المنظمات الحكومية والأكاديمية وغير الهادفة للربح ويرتبط ارتباطاً وثيقاً بالدراسات والبحوث العلمي في مجال الإسكان الحضري والهندسي والاجتماعي والاقتصادي، فالباحث العلمي الجامعي هو قناة للجامعات لتطوير القدرات البحثية وتطوير المهارات العالية اللازمة للاقتصاد وظيفي، بالإضافة إلى لعب دور في معالجة القضايا المعقدة مثل الركود المالي العالمي وتغير المناخ والتخفيف من حدة الفقر وتوفير السكن (Mutula, 2011).

### • العوامل المؤثرة على سوق الإسكان السعودي :

تختلف النظرة المحللة للمسببات والمؤثرات على سوق الإسكان السعودي، فمن وجهة النظر الاقتصادية هناك عوامل ترجع إلى الدخل والتكاليف والرقوض والعائد والدعم باعتباره مصدر للاستثمار الطويل ووسيلة الادخار، أما من وجهة نظر المنتج والسوق فهناك عوامل ترتبط بإنتاج السكن والصناعة والتسويق والتأثيث، وبناء وحدة سكنية ذات تكلفة أقل في مكان مناسب، أما من الناحية الإدارية فهناك عوامل ترجع إلى تنظيم وإدارة الشغل وتشغيل وصيانة المباني والمرافق العامة، ومن الناحية القانونية فتأتي العوامل



المرتبطة بعقود البيع والشراء والرهن والعلاقة بين المالك والمستأجر، والبائع والمشتري، واللوائح والنظم والتشريعات، أما اجتماعيا فترتبط العوامل بشكل أساسي بالأسرة والمجتمع والحياة الاجتماعية السليمة، والارتباط بالبيئة المحلية، استيطان في المناطق الجديدة، وهو حركة تفاعل لأصناف مختلفة من البشر عقائديا واجتماعيا وثقافيا(الحديثي، ٢٠١٤).

وفي هذا السياق أشار Al Obaid (٢٠٢٠) أن أهم العوامل التي تحدد الطلب على السكن في المملكة العربية السعودية هي معدل النمو السكاني، والرقم القياسي لأسعار المستهلك، والطلب على قروض الإسكان، مع وجود علاقة إيجابية بين أسعار المساكن وكمية المساكن المطلوبة في السعودية، كما أن التغيرات في الدخل تؤثر على الطلب على السكن، كما بينت النتائج وجود تأثيرا إيجابيا لسكان على الطلب على السكن مما يدل على أن الزيادة في عدد السكان يمكن أن تزيد الطلب على المساكن.

كما أضاف Saod & li (٢٠٢٠) أن هناك عدة عوامل تؤثر بشكل سلبي على تملك المواطنين للمساكن كارتفاع معدلات الفائدة على الرهن العقاري، وارتفاع تكلفة كل من تقنيات البناء، وإجراءاته، بالإضافة إلى الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية لسكان المملكة العربية السعودية، وارتفاع الطلب والتفضيل، ورغبة عدد كبير من المتقاعدين في شراء منزل، والتحديات التي تواجه المطورين من القطاع الخاص، بالإضافة إلى عدم توافق تفضيلات العملاء مع تفضيلات مطوري العقارات، فضلا عن التضخم الاقتصادي. وهذا يدعو إلى الحاجة إلى إطار سياسي قوي للإسكان الميسور التكلفة في الدولة، وسيوفر ذلك منصة لتعزيز الجهود المبذولة للحد من ارتفاع أسعار المساكن وبالتالي القدرة على تحمل التكاليف، ويجب أن يتسم تنفيذ السياسة بالفعالية والكفاءة لاستيعاب مصالح أصحاب المصلحة في قطاع الإسكان في إطار السياسة. علاوة على ذلك، يجب أن تكون جوانب التكلفة لتنفيذ السياسة فعالة.

### • الإفاق المستقبلية في قطاع الإسكان السعودي :

حققت المملكة العربية السعودية تقدما ملحوظا في مجال تحول قطاع الإسكان في العقد المنصرم، وتتطلع المملكة إلى تحقيق هدف تملك المساكن بنسبة ٧٠٪، ومساهمة قطاع الإسكان في إجمالي الناتج المحلي بمعدل ٨.٨ بحلول عام ٢٠٣٠م تعمل السياسات والمبادرات المتينة التي وضعتها الحكومة إلى جانب تفعيل العديد من المنتجات المالية، على دفع عجلة هذا القطاع، ومعالجة التحديات الرئيسية التي يواجهها سوق الإسكان، وجعل تملك المساكن أمرا ممكنا للأجيال الجديدة من المواطنين السعوديين (تقرير قطاع الإسكان، ٢٠٢٣).

كجزء من استراتيجية رؤية ٢٠٣٠، تخطط الحكومة السعودية لاستثمار أكثر من ١٠٠ مليار دولار في الإسكان بحلول عام ٢٠٢٣، بهدف بناء مليون منزل وزيادة ملكية المنازل من ٤٧٪ إلى ٧٠٪. ومن المتوقع أن يأتي حوالي ١٥.٧ مليار دولار من هذا المبلغ من خزائن الدولة والباقي من خلال الشراكات بين القطاعين العام والخاص (PPPs). تمثل الشراكات بين القطاعين العام والخاص في مجال الإسكان حالياً ما يقرب من ٥٤٪ من تعادل القوة الشرائية بين القطاعين العام والخاص البالغة ٤٢.٩ مليار دولار، ومن المتوقع أن تؤدي جهود الحكومة المستمرة لتوفير المزيد من المساكن بأسعار معقولة لزيادة ملكية المنازل بين المواطنين السعوديين إلى تعزيز قطاع العقارات الأوسع في البلاد، لا سيما في العاصمة الرياض. يوجد حالياً حوالي ١.٦ مليون مواطن سعودي على قائمة انتظار برنامج الإسكان الحكومي، الذي يأمل في بناء مليون منزل منخفض التكلفة على مدى السنوات الخمس المقبلة. في إطار خطة التحول الوطني، تهدف وزارة الصحة إلى زيادة نسبة ملكية المواطنين للمنازل من ٤٧٪ إلى ٥٢٪ بحلول عام ٢٠٢٠ من خلال زيادة المعروض من المساكن ذات الأسعار المعقولة. كان التركيز المستمر على هذا السوق واضحاً في عام ٢٠١٨، حيث وقعت وزارة الصحة ثماني شراكات بين القطاعين العام والخاص اعتباراً من مايو، حيث وزعت ١٠٥١٧٤ منتجاً سكنياً بأسعار معقولة، مع هدف ٣٠٠٠٠ منتج سكني متوقع تحقيقها بحلول نهاية هذا العام (Oxford Business Group, 2023).

ووفقاً لتقرير صادر عن PwC Middle East تقود الحكومة السعودية عدة مبادرات لتشكيل قطاع الإسكان بشكل إيجابي لتمويل وتوحيد اللوائح، وتعمل المملكة على إصلاح سوق الإسكان وتحسين الوصول للأسر السعودية، ويحدد التقرير بعض الإجراءات الرئيسية التي كان لها تأثير إيجابي على تحول المملكة، بما في ذلك الوصول إلى التمويل من خلال معالجة الحواجز التي أوجدتها بيئة أسعار الفائدة المرتفعة على الرهن العقاري، فإن هذا البعد الحاسم يستهدف بشكل مباشر التحدي المتمثل في المنازل التي لا يمكن تحمل تكاليفها من خلال العديد من المبادرات المدعومة من الحكومة، كما لعب الدعم المقدم من البنك المركزي السعودي، المعروف أيضاً باسم مؤسسة النقد العربي السعودي، دوراً مهماً في نمو القطاع، حيث تم تخفيض الحد الأدنى لمتطلبات الدفعة المقدمة لشراء العقارات من ٣٠ بالمائة إلى ٥ بالمائة من سعر الشراء بالإضافة إلى زيادة عدد البنوك التي تقدم خدماتها. فضلاً عن أن تساعد الحكومة المحسنة على استقرار سوق إيجار العقارات والمشتريين بدعم من مبادرات مثل إيجار التي تنظم العلاقات بين جميع الأطراف في عملية الإيجار. بالتالي تعزز هذه المبادرات الشراكة بين القطاعين الحكومي والخاص لتوفير الحلول والمنتجات السكنية التي تلبى احتياجات المواطنين بأسعار معقولة، وتمكين مشتري المنازل السعوديين (Arab News, 2023).

إن وزارة الإسكان تمضي بخطى ثابتة نحو تحقيق تطلعات المواطنين بتكئينهم من الحصول على المسكن المناسب ونجحت مؤخراً في تحقيق تقدم ملموس وواضح في ذلك، فنجدها تعمل وفق خطة طموحة وأهداف محددة تضمنت الكثير من البرامج والمبادرات التي تخدم القطاع وترتقي به، وأوجدت الحلول السكنية المتعددة سواء تلك الحلول التي تأتي ضمن مشاريع الوزارة أو مشاريع الشراكة مع القطاع الخاص، وعززت الشراكات التمويلية مع البنوك والمؤسسات التمويلية لتوفير منتجات أكثر، وبالتالي توسيع دائرة الحلول مع توفير الضمانات الحكومية اللازمة التي تساعد المواطن على الحصول على تمويله المناسب لقدراته واحتياجاته وهو العنصر الأساسي في الاستفادة من الحلول السكنية (مجلة إسكان، ٢٠١٩، ٢٩).

### • الدراسات السابقة :

تعددت الدراسات التي تناولت القطاع السكاني في المملكة العربية السعودية ومنها ما يلي:

هدفت دراسة الحديثي (٢٠١٤) إلى تحديد أهم العناصر التي يرجح أن تؤثر على سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية على مدى السنوات العشر القادمة، واقترحت الحلول لمعالجة قضايا سوق الإسكان السعودي خلال العقد القادم، تم استخدام المنهج الوصفي، وتشير النتائج إلى أنه على مدى العقد المقبل، سوف تتأثر سوق الإسكان السعودي وفقاً لقوة التأثير التالي: السياسات والأنظمة، وتكلفة البناء، وارتفاع أسعار الأراضي، وقلّة الأراضي المطورة، وانخفاض مستوى دخل الفرد في الطبقات الفقيرة، وكبير حجم التركيبة الأسرية وارتفاع معدلات النمو السكاني وعوامل أخرى. أما عن أهم الحلول المقترحة لمعالجة قضايا سوق الإسكان في المملكة خلال العقد القادم فكانت: تطوير دور وزارة الإسكان وقدراتها ورفع مستوى استراتيجيات وسياسات وآليات عملها، وإقرار المزيد من سياسات التمويل والأنظمة المساندة لضمان تقديم قنوات جديدة للتمويل العقاري، والعمل على تطوير المدن المتوسطة والثانوية بالمملكة للحد من تزايد معدلات الهجرة الداخلية إلى المناطق والمدن الرئيسية بالمملكة، وتطوير قدرات صندوق العقارية وزيادة فعالية عبر إقرار آليات جديدة، والعمل على زيادة العروض من الأراضي المناسبة للإسكان، ومعالجة ارتفاع أسعارها، وتحفيز القطاع الخاص والبنوك التجارية على الدخول كشريك استراتيجي في عملية تمويل الإسكان، وتخفيض تكاليف البناء ونشر ثقافة المسكن الميسر، وتطوير الأنظمة البلدية المرتبطة بالقطاع الإسكاني، وأخيراً دعم مشاركة الجهات العلمية والمراكز البحثية بالجامعات وتفعيل مشاركتهم في قضية الإسكان.

كذلك دراسة بانافع وربيان (٢٠١٧) والتي هدفت إلى تقييم فاعلية برنامج الإسكان في المملكة العربية السعودية، استخدمت الدراسة الأسلوب

الوصفي، وأشارت نتائج الدراسة أن برنامج منح الأراضي المقدم من وزارة الشؤون البلدية والقروية قد حصل على مستوى فاعلية منخفض، في حين حصل باقي البرامج على مستوى فاعلية متوسط وتؤكد هذه النتائج على الدور المتواضع لبرامج الإسكان بالمملكة في المساهمة في تقليص الفجوة بين العرض والطلب في سوق الإسكان، وأوصت الدراسة بعدم توزيع الأراضي السكنية المتقدمة للخدمات العامة، وضرورة أن تسير البرامج الإسكانية المتعلقة بجانب العرض بوتيرة أسرع من البرامج التي تسهدف جانب الطلب لتحقيق التوازن المستقبلي والحالي لسوق العقار.

وتناولت دراسة الجربي (٢٠١٩). قراءة اقتصادية لأهم التطورات الاقتصادية الإسكانية في المملكة العربية السعودية، باستخدام المنهج الوصفي الاستقرائي في البحث التي تساعد الجهات التخطيطية أو الاستثمارية لبناء تصور عن تطور القطاع والجهات الفاعلة في القطاع العقاري، وأشارت التوصيات بالاستثمار السكني، والاستفادة من التوجه الحكومي الذي يشجع ويدعم المستثمرين المحليين والدوليين، والابتعاد عن المضاربة في الأراضي البيضاء.

كما هدفت دراسة حيدر وباهام (٢٠٢١) إلى مراجعة برامج الإسكان السعودي ومبادراته، بعد استعراض الإسكان في رؤية المملكة ٢٠٣٠، لقياس مدى توافق هذه البرامج والمبادرات مع جوانب الإسكان في الرؤية، وبينت النتائج أن معظم برامج ومبادرات وزارة الإسكان في سعيها لتحقيق رؤية ٢٠٣٠ لتوفير أكبر عدد من المساكن التي تناسب غالبية الأسر السعودية وتلبي احتياجاتها، مع تنوع هذه المساكن لتكون ضمن القدرة المالية للأسر السعودية.

وأيضاً دراسة المضيان (٢٠٢٢) والتي وقفت على التجربة السعودية في قطاع الإسكان من خلال إبراز السياسات الإسكانية التي جاءت بها خطط التنمية خلال الفترة الزمنية (١٩٧٠م-٢٠٢٠م)، وإبراز المؤسسات والبرامج الداعمة لقطاع الإسكان خلال الفترة الزمنية (١٩٥٧م-٢٠٢١م)، وقد استخدمت الدراسة المنهج التاريخي والوصفي، وبينت نتائج الدراسة انخفاض معدل نمو قطاع الإسكان خلال خطة التنمية الأولى مما أثر على التنمية العمرانية؛ ويعود هذا الانخفاض إلى الهجرة السكانية نحو المدن، وارتفاع أسعار الأراضي، كما حدث نمو عمراني للمساكن خلال خطة التنمية الثانية في أماكن لا تتفق مع اتجاه النمو العمراني للمدن، كما تمكنت السياسات الإسكانية خلال خطة التنمية الرابعة من تحقيق تنمية عمرانية متوازنة نتج عنها تلبية ٦٠٪ من حجم الطلب على المساكن خلال تلك الفترة، وأوصت الدراسة بالعمل على زيادة المعروض من الأراضي السكنية المخدومة داخل النطاق العمراني للمدن ويتم ذلك من خلال مضاعفة جهود البلديات في مد الخدمات للأراضي الواقعة ضمن النطاق العمراني، الأمر الذي يسهم في تخفيض أسعار الأراضي المخدومة من خلال زيادة المعروض منها. تشجيع القطاع الخاص للمساهمة

في زيادة المعروض من الأراضي السكنية، من خلال تقديم التسهيلات المختلفة.

وقيمت دراسة Alhajri (٢٠٢٢) تحديات الإسكان تمكين برامج الإسكان الميسور التكلفة في المملكة العربية السعودية وفقاً لرؤية المملكة ٢٠٣٠، تم إجراء استبيان لخبراء الإسكان، تظهر النتائج أن أعلى التحديات هي ارتفاع سعر الأرض السكنية، وارتفاع تكلفة البناء، ومعدل التحضر المرتفع، وكانت البرامج التمكينية الأكثر فاعلية هي برنامج الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة، يليه برنامج الإسكان التنموي، ونماذج الملكية، توصي الدراسة الحالية بضرورة مراجعة الحكومة لبعض هذه البرامج وإعادة تقييم تحديات الحصول على سكن ميسور التكلفة.

وهدفت دراسة Alhefnawi et el (٢٠٢٣) إلى توقع زيادة نسبة الطلب على تملك الوحدات السكنية في مدينة الرياض بحلول عام ٢٠٣٠ بما يتماشى مع رؤية برنامج الإسكان السعودي ٢٠٣٠، استخدمت الدراسة المنهج الوصفي، وتم اختبار العديد من نماذج النمو السكاني وتتنبأ الدراسة بالعدد المطلوب من الوحدات السكنية للسكان التي تم الحصول عليها من النموذج المختار، يتوقع النموذج أن يبلغ عدد سكان مدينة الرياض ١٦،٤٧٦،٤٧٠ نسمة بحلول عام ٢٠٣٠، ونتيجة لذلك، هناك حاجة إلى ٢،٦٣٦،٢٣٥ وحدة منزلية. هذا العدد من الوحدات السكنية المطلوبة في مدينة الرياض يفوق الوحدات السكنية المتاحة بما يقارب ١،٣٧٠،٠٠٠٪، تمثل ١٠.٨٪ من الوحدات السكنية المتاحة في الرياض في عام ٢٠٢٠، شير النتائج إلى ضرورة بذل جهود كبيرة لتلبية الطلب على الإسكان في مدينة الرياض بحلول عام ٢٠٣٠، ويحتاج صانعو السياسات وأصحاب المصلحة إلى اتخاذ التدابير المناسبة لمعالجة هذه المشكلة.

### • منهج البحث :

تم الاعتماد من الناحية المنهجية لإجراء هذه الدراسة على المنهج الوصفي من خلال الأساليب التالية:

- ◀ الأسلوب الوصفي : القوائم على المسح الوصفي المكتبي لأهم الدراسات والجهود العلمية التي تبحث في منصة مدرستي والبرامج التي تعزز من عمل منصة مدرستي .
- ◀ الأسلوب الميداني : الذي يعتمد على تطوير استبانة تشتمل على مجموعة من العبارات التي يمكن من خلالها جمع البيانات من عينة الدراسة، وتحليل هذه البيانات ومن ثم استخلاص النتائج .
- ◀ الأسلوب الإحصائي : تم استخدام برنامج الحزمة الإحصائية في العلوم الاجتماعية (SPSS) لمعالجة البيانات الأولية التي تم جمعها بهدف تحليلها واستخلاص النتائج منها .

## • عينة البحث :

اقتصرت عينة البحث على عدد (٢١٣) تم اختيارهم بالطريقة العشوائية في جميع مناطق ومحافظات المملكة العربية السعودية ( عدد ١٣ منطقة إدارية ) .

جدول (١) توزيع أفراد عينة البحث وفقاً لمتغيراته

المتغير	فئات المتغير	العدد	النسبة المئوية
المؤهل العلمي	بكالوريوس	١٥٦	٥٠%
	دبلوم	٥٦	٢٦.٩%
	ثانوي	٥٠	٢٣.٤%
	ماجستير	٤٤	٢٠.٦%
	دكتوراه	٦	٢.٩%
الفئة العمرية	أقل من ٣٠ سنة	٦٠	٢٨.٢%
	من ٣٠: ٤٠	١٦٠	٧٥.٣%
	من ٤٠: ٥٠	٧٢	٣٣.٦%
النوع	أكبر من ٥٠	٢٠	٩.٤%
	ذكر	٢٣٨	١١١.٣%
	أنثى	٧٤	٣٤.٧%

يتبين من الجدول (١) أن ما نسبته ٥٠% من عينة البحث مؤهلهم العلمي بكالوريوس، وأن ٥١.٣ من عينة الدراسة أعمارهم تتراوح ما بين من ٣٠: ٤٠ سنة وهذه الفئة العمرية تشير أن الإقبال على امتلاك الوحدات السكنية معظمهم من فئة الشباب وأن ٧٦.٣ من عينة الدراسة من الذكور، وهذا يشير أن الذكور هم الأكثر إقبالاً على تملك الوحدات السكنية.

## • أداة البحث :

تم استخدام الاستبانة كأداة للدراسة للأتمتها طبيعته البحث وحجم ومجتمع وعينة الدراسة لجمع البيانات اللازمة للإجابة على أسئلة البحث وتكونت الاستبانة من جزأين:

## • الجزء الأول: البيانات الأولية :

اشتملت الاستبانة على الخصائص الديمغرافية لمفردات الدراسة وتكونت من (٣) متغيرات هي : المؤهل العلمي، الفئة العمرية، النوع.

## • الجزء الثاني: ينكون من ثلاث محاور على التالي:

١. المحور الأول: أثر ابتكار الحلول السكنية وتطوير نموذج عمل يعالج الاختلال الهيكلي الحاصل في قطاع الإسكان (٦ فقرات).
٢. المحور الثاني: أثر إطلاق برنامج الإسكان المتضمن المنتجات والخدمات الناجحة التي تصل للشريحة المستفيدة بسهولة (٤ فقرات).
٣. المحور الثالث: أثر تطوير إستراتيجية قطاع الإسكان على زيارة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية (٥ فقرات).

## • صدق الأداة:

تم التأكد من صدق أداة البحث (الاستبانة) من خلال التحقق من الصدق الظاهري وذلك بعرض الاستبانة على عدد (٩) من المحكمين في التخصص لتوضيح تقييمهم للأداة بإبداء آرائهم من حيث مدى ارتباط الفقرات بالمحور الخاص بها، وصحة الصياغة اللغوية، وتقديم المقترحات اللازمة لتحسين الاستبانة، وقد أشار المحكمون بإجراء بعض التعديلات على العبارات من حيث الانتباه إلى الهمزات الواردة ببعض الكلمات، بالإضافة إلى صياغة بعض الفقرات:

## • ثبات الأداة:

وتم التحقق من ذلك بحساب معامل الارتباط بيرسون والثبات ألفا كرونباخ بين محاور الاستبانة والدرجة الكلية للمحور كما يوضحه الجدول الآتي:

جدول (٢) معاملات ثبات ألفا كرونباخ لمحاور الاستبانة

معامل ألفا كرونباخ	عدد الفقرات	المحاور
٠.٨٠	٦	أثر ابتكار الحلول السكنية وتطوير نموذج عمل يعالج الاختلال الهيكلي الحاصل في قطاع الإسكان
٠.٨٣	٤	أثر إطلاق برنامج الإسكان المتضمن المنتجات والخدمات الناجحة التي تصل للشريحة المستفيدة بسهولة
٠.٨٥	٥	أثر تطوير إستراتيجية قطاع الإسكان على زيارة التملك السكني في المملكة العربية السعودية
معامل الثبات الكلي لجميع محاور الاستبانة = ٠.٩١		

جدول (٣) معاملات الارتباط بيرسون لمحاور الاستبانة

مستوى الدلالة	معامل ارتباط بيرسون	عدد الفقرات	المحاور
٠.٠١	٠.٨٧	٦	أثر ابتكار الحلول السكنية وتطوير نموذج عمل يعالج الاختلال الهيكلي الحاصل في قطاع الإسكان
٠.٠١	٠.٨٩	٤	أثر إطلاق برنامج الإسكان المتضمن المنتجات والخدمات الناجحة التي تصل للشريحة المستفيدة بسهولة
٠.٠١	٠.٨٩	٥	أثر تطوير إستراتيجية قطاع الإسكان على زيارة التملك السكني في المملكة العربية السعودية
معامل الارتباط الكلي لجميع محاور الاستبانة = ٠.٨٩			

يتضح من جدول (٢)، و(٣) ارتفاع قيم معامل ألفا كرونباخ، وأن قيم معاملات الارتباط دالة إحصائياً عند مستوى (٠.٠١) وهذا يدل على صدق عبارات الاستبانة بشكل مرتفع، مما يؤكد على الارتباط والاتساق الداخلي بين العبارات وبذلك تكون الاستبانة ذات صدق مرتفع وتقيس ما وضعت لقياسه.



## • مناقشة النتائج :

للإجابة عن سؤال البحث الرئيسي والذي ينص على " ما أثر تطوير استراتيجية قطاع الإسكان على زيادة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية؟"

للإجابة عن هذا السؤال قام الباحث بتحليل محاور الاستبانة، فتم استخدام الإحصاء الوصفي (المتوسط الحسابي، والانحراف المعياري) لاستجابات أفراد العينة في النسخة الإلكترونية من الاستبانة عن عبارات المحاور والتي تمثلت في المحاور التالية:

- ◀ أثر ابتكار الحلول السكنية وتطوير نموذج عمل يعالج الاختلال الهيكلي الحاصل في قطاع الإسكان.
  - ◀ أثر إطلاق برنامج الإسكان المتضمن المنتجات والخدمات الناجحة التي تصل للشريحة المستفيدة بسهولة.
  - ◀ أثر تطوير إستراتيجية قطاع الاسكان على زيادة التملك السكاني في المملكة العربية للسعودية.
- علما بأن المتوسط الحسابي لإستجابات أفراد العينة عن كل عبارة ما بين (١: ٢.٣٣) يدل على مستوى منخفض من القبول، أما المتوسط الحسابي ما بين (٢.٣٤: ٣.٦٧) يدل على مستوى متوسط من القبول، و(٣.٦٨: ٥) يدل على مستوى مرتفع من القبول.

وذلك للتحقق من صحة الفرض الرئيسي للدراسة الذي ينص على " توجد علاقة بين تطوير استراتيجية قطاع الإسكان على زيادة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية" والجدول الآتي يوضح ذلك:

جدول (٤) المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لإجابات عينة الدراسة على فقرات الاستبيان

المحاور	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	المستوي
أثر ابتكار الحلول السكنية وتطوير نموذج عمل يعالج الاختلال الهيكلي الحاصل في قطاع الإسكان.	٢.٥٢	٠.٦٧	متوسط
أثر إطلاق برنامج الإسكان المتضمن المنتجات والخدمات الناجحة التي تصل للشريحة المستفيدة بسهولة.	٢.٦٠	٠.٦١	متوسط
أثر تطوير إستراتيجية قطاع الاسكان على زيادة التملك السكاني في المملكة العربية للسعودية.	٢.٥٥	٠.٦٦	متوسط
المتوسط الحسابي الكلي لجميع محاور الاستبانة = ٢.٥٦ الانحراف المعياري الكلي لجميع محاور الاستبانة = ٠.٦٤			

يتضح من الجدول (٤) أعلاه أن المتوسط الحسابي الكلي لأبعاد الاستبانة (٢.٥٦) وانحراف معياري (٠.٦٤)، وقد تبين أن أثر إطلاق برنامج الإسكان المتضمن المنتجات والخدمات الناجحة التي تصل للشريحة المستفيدة بسهولة جاء في المرتبة الأولى بمتوسط حسابي (٢.٦٠) وانحراف معياري (٠.٦)، بينما جاء توفر أثر تطوير إستراتيجية قطاع الاسكان على زيادة التملك السكاني في



المملكة العربية السعودية في المرتبة الثانية بمتوسط حسابي (٢.٥٥) وانحراف معياري (٠.٦٦)، في حين كان توفر محور أثر ابتكار الحلول السكنية وتطوير نموذج عمل يعالج الاختلال الهيكلي الحاصل في قطاع الإسكان في المرتبة الثالثة بمتوسط حسابي (٢.٥٢) وانحراف معياري (٠.٦٧). ويفسر ذلك بأن الجهات المسؤولة في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالمملكة العربية السعودية فيما يخص تنفيذ استراتيجية قطاع السكان وفقاً لرؤية المملكة ٢٠٣٠ مؤثرة بشكل متوسط وتعزز فرص الحصول على الوحدات السكنية بها مما ينعكس إيجاباً على زيادة نسبة تملك المواطنين السعوديين للوحدات السكنية، وسيتم تقديم مزيد من التوضيح بالإجابة على أسئلة الدراسة الضمنية التالية:

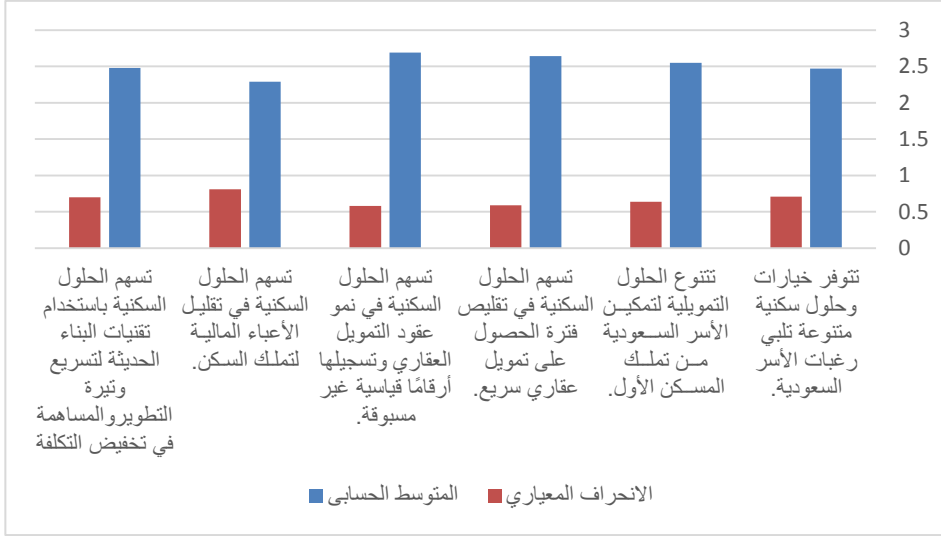
للإجابة عن السؤال الأول ما أثر ابتكار الحلول السكنية وتطوير نموذج عمل يعالج الاختلال الهيكلي الحاصل في قطاع الإسكان؟، تم حساب المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمحور مستوى، وذلك للتحقق من صحة الفرض الأول الذي ينص على "يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى <math>0.05</math> أثر ابتكار الحلول السكنية وتطوير نموذج عمل يعالج الاختلال الهيكلي الحاصل في قطاع الإسكان على تطوير استراتيجية قطاع الإسكان بالمملكة العربية السعودية، ويوضح جدول (٥) ذلك:

جدول (٥) متوسطات والانحرافات المعيارية للمحور الأول أثر ابتكار الحلول السكنية وتطوير نموذج عمل يعالج الاختلال الهيكلي الحاصل في قطاع الإسكان

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الرتبة	المستوى
١	تتوفر خيارات وحلأ، سكنية متنوعة تلبى رغبات الأسر السعودية.	٢.٤٧	٠.٧١	الخامسة	متوسط
٢	تتنوع الحلول، التمهيلية لتمكّن الأسر السعودية من تملك المسكن الأول.	٢.٥٥	٠.٦٤	الثالثة	متوسط
٣	تسهم الحلول السكنية في تقليص، فترة الحصول على تمويل عقاري سريع.	٢.٦٤	٠.٥٩	الثانية	متوسط
٤	تسهم الحلأ، السكنية في نمة عقده التمهنا، العقاري وتسجيلها أرقاماً قياسية غير مسبوق.	٢.٦٩	٠.٥٨	الأولى	متوسط
٥	تسهم الحلول السكنية في تقليل الأعباء المالية لتملك السكن.	٢.٢٩	٠.٨١	السادسة	متوسط
٦	تسهم الحلول السكنية باستخدام تقنيات البناء الحديثة لتسريع وتيرة التطوير والساهمة في تخفيض التكلفة.	٢.٤٨	٠.٧٠	الرابعة	متوسط
المحور ككل		٢.٥٢	٠.٦٧	متوسط	متوسط

تظهر نتائج جدول (٥) أن أثر ابتكار الحلول السكنية وتطوير نموذج عمل يعالج الاختلال الهيكلي الحاصل في قطاع الإسكان لدى عينة البحث ككل بمتوسط حسابي بلغ (٢.٥٢) وانحراف معياري (٠.٦٧)، وجاء أعلى متوسط حسابي (٢.٦٩) وانحراف معياري (٠.٥٨) للعبارة "تسهم الحلول السكنية في نمو عقود التمويل العقاري وتسجيلها أرقاماً قياسية غير مسبوق" مما يدل على نمو معدل الاتجاه نحو الحصول على التمويل العقاري اللازم لامتلاك

الوحدات السكنية لدى المواطنين السعوديين، بينما جاء أقل متوسط (٢.٢٩) وانحراف معياري (٠.٨١) للعبارة "تسهل الحلول السكنية في تقليل الأعباء المالية لتملك السكن" وهذا يدل على أنه برغم الجهود المبذولة لتيسير تملك المواطنين للوحدات السكنية إلا أن الأعباء المالية لا تزال عائقاً تجاه ذلك، والشكل الآتي يوضح ذلك:



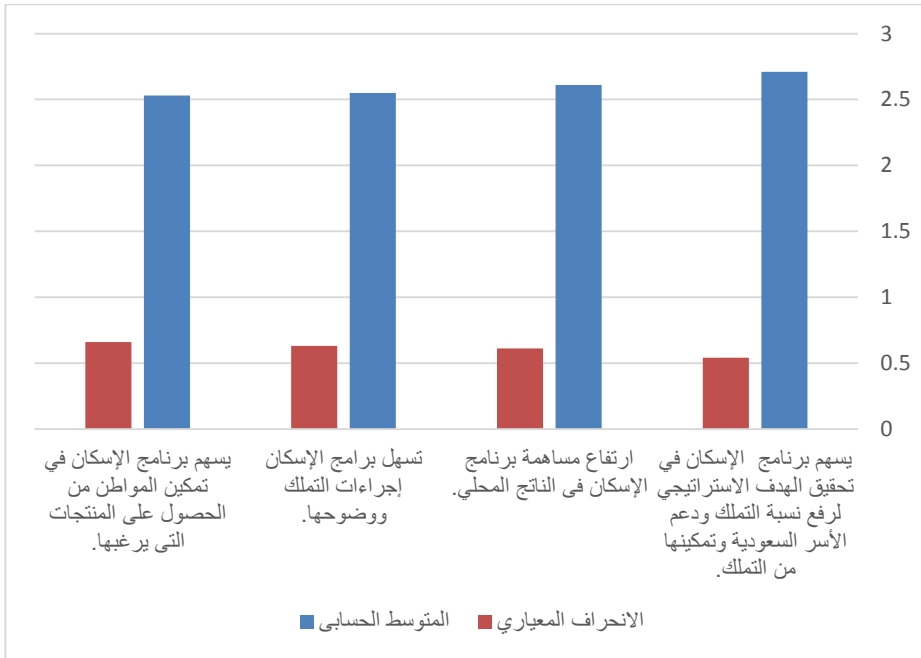
شكل (١) أثر ابتكار الحلول السكنية وتطوير نموذج عمل يعالج الاختلال الهيكلي الحاصل في قطاع الإسكان

للإجابة عن السؤال الثاني ما أثر إطلاق برنامج الإسكان المتضمن المنتجات والخدمات الناجحة التي تصل للشريحة المستفيدة بسهولة؟، تم حساب المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمحور مستوى، وذلك للتحقق من صحة الفرض الأول الذي ينص على "يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى < ٠.٥ إطلاق برنامج الإسكان المتضمن المنتجات والخدمات الناجحة التي تصل للشريحة المستفيدة بسهولة على تطوير استراتيجية قطاع الإسكان بالمملكة العربية السعودية، وجدول (٦) يوضح ذلك.

جدول (٦) متوسطات والانحرافات المعيارية للمحور الثاني أثر إطلاق برنامج الإسكان المتضمن المنتجات والخدمات الناجحة التي تصل للشريحة المستفيدة بسهولة

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الترتبة	المستوي
١	يسهم برنامج الإسكان في تحقيق الهدف الاستراتيجي لرفع نسبة التملك ودعم الأسر السعودية وتمكينها من التملك.	٢.٧١	٠.٥٤	الأولي	متوسط
٢	ارتفاع مساهمة برنامج الإسكان في الناتج المحلي.	٢.٦١	٠.٦١	الثانية	متوسط
٣	تسهيل برامج الإسكان لإجراءات التملك ووضوحها.	٢.٥٥	٠.٦٣	الثالثة	متوسط
٤	يسهم برنامج الإسكان في تمكين المواطن من الحصول على المنتجات التي يريدها.	٢.٥٣	٠.٦٦	الرابعة	متوسط
	المحور ككل	٢.٦٠	٠.٦١		متوسط

ظهر نتائج جدول (٦) أن أثر إطلاق برنامج الإسكان المتضمن المنتجات والخدمات الناجحة التي تصل للشريحة المستفيدة بسهولة لدى عينة البحث ككل بمتوسط حسابي بلغ (٢.٦٠) وانحراف معياري (٠.٦١)، وجاء أعلى متوسط حسابي (٢.٧١) وانحراف معياري (٠.٥٤) للعبارة " يسهم برنامج الإسكان في تحقيق الهدف الاستراتيجي لرفع نسبة التملك ودعم الأسر السعودية وتمكينها من التملك " مما يدل على أن تنفيذ برنامج الإسكان وفق استراتيجية قطاع الإسكان ورؤية المملكة ٢٠٣٠ يسهم بشكل فاعل في تحقيق الهدف الاستراتيجي وهو زيادة نسبة التملك السكني للمواطنين السعوديين، بينما جاء أقل متوسط (٢.٥٣) وانحراف معياري (٠.٦٦) للعبارة " يسهم برنامج الإسكان في تمكين المواطن من الحصول على المنتجات التي يرغبها " وعلى الرغم من أن هذه العبارة جاءت في المرتبة الرابعة إلا أن نسبتها قريبة من النسبة الأعلى في ترتيب المحور والشكل الآتي يوضح ذلك:



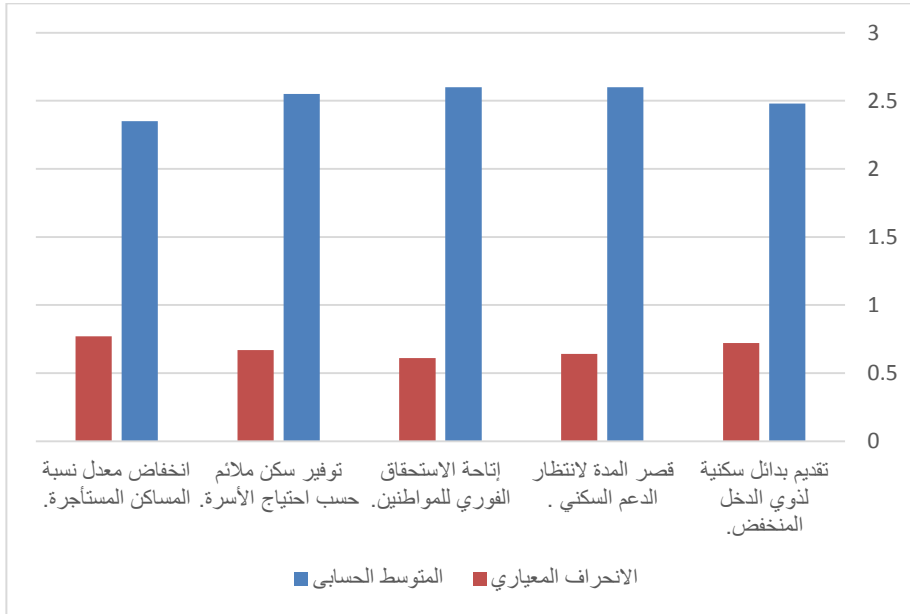
شكل (٧) أثر إطلاق برنامج الإسكان المتضمن المنتجات والخدمات الناجحة التي تصل للشريحة المستفيدة بسهولة

للإجابة عن السؤال الثالث ما أثر تطوير إستراتيجية قطاع الإسكان على زيارة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية؟، تم حساب المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمحور مستوى، وذلك للتحقق من صحة الفرض الأول الذي ينص على " يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى < ٠.٥ تطوير إستراتيجية قطاع الإسكان على زيارة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية، و جدول (٧) يوضح ذلك.

جدول (٧) متوسطات والانحرافات المعيارية للمحور الثالث أثر تطوير إستراتيجية قطاع الاسكان على زيادة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الرتبة	المستوى
١	تقديم بدائل سكنية لذوي الدخل المنخفض.	٢.٤٨	٠.٧٢	الثالثة	متوسط
٢	قصر المدة لانتظار الدعم السكني.	٢.٦٠	٠.٦٤	الأولى	متوسط
٣	إتاحة الاستحقاق الفوري للمواطنين.	٢.٦٠	٠.٦١	الأولى	متوسط
٤	توفير سكن ملائم حسب احتياج الأسرة.	٢.٥٥	٠.٦٧	الثانية	متوسط
٥	انخفاض معدل نسبة المساكن المستأجرة.	٢.٣٥	٠.٧٧	الرابعة	متوسط
المحور ككل		٢.٥٥	٠.٦٦	متوسط	

تظهر نتائج جدول (٦) أن أثر تطوير إستراتيجية قطاع الاسكان على زيارة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية لدى عينة البحث ككل بمتوسط حسابي بلغ (٢.٧٤) وانحراف معياري (١٢.٦٠)، وجاء أعلى متوسط حسابي (٠.٦٠) وانحراف معياري (٠.٦٤) للعبارة " قصر المدة لانتظار الدعم السكني " كما جاء بنفس المرتبة العبارة " إتاحة الاستحقاق الفوري للمواطنين " بانحراف معياري (٠.٦١)، بينما جاء أقل متوسط (٢.٣٥) وانحراف معياري (٠.٧٧) للعبارة " انخفاض معدل نسبة المساكن المستأجرة " من أن هذه العبارة جاءت في المرتبة الرابعة إلا أن نسبتها قريبة من النسبة الأعلى في ترتيب المحور والشكل الآتي يوضح ذلك:



شكل (٣) أثر تطوير إستراتيجية قطاع الاسكان على زيارة التملك السكاني في المملكة العربية السعودية

من خلال ما سبق يتأكد صحة الفرض الأول والثاني والثالث، وتتفق نتيجة هذه الدراسة مع نتائج دراسة حيدر و باهام (٢٠٢١)؛ الجربي (٢٠١٩)؛ بانافع و ربيعان (٢٠١٧)؛؛ الحديثي (٢٠١٤).

## • التوصيات :

- ◀ أهمية تيسير العمل بأهداف برامج الإسكان بوتيرة أسرع لتحقيق التوازن المستقبلي والحالي لتملك الوحدات السكنية.
- ◀ دعم الجهود المبذولة من قبل الجهات المختصة والقطاع الخاص في بناء وحدات سكنية مبتكرة تلبي الاحتياجات السكنية ببدائل متنوعة تناسب ذوي الدخل المنخفض.
- ◀ إنجاز المشاريع وفق الخطط الزمنية المخطط لها لتوفير السكن اللائم وفق احتياجات الأسر.

## • البحوث المقترحة :

- ◀ دراسة عن العوامل المؤثرة والتحديات في سوق الإسكان السعودي في ضوء معطيات رؤية ٢٠٣٠.
- ◀ إجراء الدراسة الحالية من وجهة نظر المختصين في قطاع الإسكان.
- ◀ فاعلية برنامج الإسكان ومبادراته في حل المشكلات السكانية في المملكة العربية السعودية والرؤى المستقبلية.
- ◀ قياس رضا المواطنين السعوديين عن برنامج الإسكان السعودي ومبادراته.

## • المراجع العربية:

- بانافع، وحيد عبدالرحمن، وربيعان، عبدالله خالد.(٢٠١٧). فاعلية برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية. مجلة جامعة الشارقة للعلوم الإنسانية والاجتماعية. ١٥(٢) - ١ - ٣٥.
- تقرير قطاع الإسكان. (٢٠٢٣). تحول قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية. <https://www.pwc.com/m1/en/publications/transforming-the-housing-sector-in-saudi-arabia-ar.html>
- الجربي، عبد الحميد سعيد. (٢٠١٩). تطور قطاع الإسكان في الاقتصاد السعودي. مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية. ٣(١٠) - ١٨ - ١.
- حيدر، عصام عبدالوهاب أحمد، وباهام، علي بن سالم بن عمر.(٢٠٢٠). توافق برامج الإسكان ومبادراته مع رؤية المملكة (٢٠٣٠). المؤتمر الهندسي الدولي الثاني. الرياض، المملكة العربية السعودية. ١ - ١٠.
- الحديثي، عبداللطيف إبراهيم.(٢٠١٤). العوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان السعودي. المجلة العلمية لقطاع كلية التجارة بجامعة الأزهر. (١١). ٥٣٠ - ٥٨٢.
- رؤية ٢٠٣٠.(٢٠٢٣). برنامج الإسكان: خطة التسليم ١٢ - ٢٥. [https://www.vision2030.gov.sa/media/ek5al1pw/housing\\_eng.pdf](https://www.vision2030.gov.sa/media/ek5al1pw/housing_eng.pdf)
- الاستراتيجية العمرانية الوطنية.(٢٠١٨). سياسات الاستراتيجية العمرانية الوطنية ٢٠٣٠ (الورقة البيضاء). <https://bit.ly/3seyHZI>.
- قطاع الشؤون الاقتصادية.(٢٠١٥). واقع وآفاق القطاع العقاري في محافظة الجبيل. غرفة الشرقية: مركز المعلومات والدراسات. ١ - ٥٢.

- مجلة إسكان (٢٠١٩، يوليو). قيادة العطاء والجود.وزارة الإسكان بالملكة العربية السعودية. (٧). ٦٠-١.
- المضيان، أريج بنت علي. (٢٠٢٢). السياسات الإسكانية وأثرها على التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية خلال الفترة الممتدة ما بين عامي ١٩٥٧-٢٠٢١ م.مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية، ٦(١٥)، ١-٤٥.
- نصر، مصطفى أحمد إبراهيم. (٢٠١٤). ضوابط التمويل العقاري في النظامين المصري والسعودي: دراسة قانونية مقارنة. مجلة جامعة جازان للعلوم الإنسانية ٣(٢). ٧٩-١٢٧.
- وزارة الإسكان.(٢٠١٩). برنامج سكني. الطبعة الرابعة. [/https://sakani.sa](https://sakani.sa)

### • المراجع الإنجليزية :

- Alhajri, M. F. (2022). Housing challenges and programs to enhance access to affordable housing in the Kingdom of Saudi Arabia. *Ain Shams Engineering Journal*, 13(6), 101798.
- Alhefnawi, M. A., Lawal Dano, U., Alshaikh, A. M., Abd Elghany, G., Almusallam, A. A., & Paraman, S. (2023). Population modeling and housing demand prediction for the Saudi 2030 Vision: a case study of Riyadh City. *International Journal of Housing Markets and Analysis*.
- Al Obaid, H. M. A. (2020). Factors determining housing demand in Saudi Arabia. *International Journal of Economics and Financial Issues*, 10(5),
- Mutula, S. M. (2011). Challenges of postgraduate research: case of developing countries. *South African Journal of Libraries and Information Science*, 77(2), 184-190.
- Saod, A. & li, S. (2020). Analysis of the Influencing Factors of Housing Price in Saudi Arabia. *Business and Economics Journal*. 11(2). 1-4.
- Oxford business group. (2023). Reforms and housing investment feeding into Saudi real estate pipeline. <https://oxfordbusinessgroup.com/reports/saudi-arabia/2019-report/economy/home-run-reforms-and-housing-investment-feed-into-real-estate-pipeline>
- Arab News. (2023). Government initiatives aim to increase home ownership in KSA: PwC Middle East report. <https://www.arabnews.com/node/2214916/business-economy>

