



العوامل المحددة للطلب على المساكن في المملكة العربية السعودية: تحليل قياسي*

د. أحمد بن عبد الكريم المحيميد*

د. مساعد بن عبدالله المسيند**

ملخص:

شهد سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية معدلات نمو مرتفعة بفضل ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي ومعدلات النمو السكاني، وتوافر البدائل التمويلية المختلفة. إلا أن قطاع الإسكان يعاني العديد من القضايا والتحديات التي تعوق استمرار تطوره ونموه، من أهمها: مدى كفاية المعروض من الوحدات السكنية، ضعف معدل ملكية المواطنين للمساكن، ارتفاع مستويات الأسعار والإيجارات السائدة للوحدات السكنية، والتشدد في متطلبات التمويل سواء للأراضي أو المساكن؛ لذلك تقوم هذه الدراسة بتحديد الأسباب المؤثرة على حجم الطلب على المساكن في المملكة، وبالتحديد معرفة أثر زيادة الدخل وارتفاع المستوى العام للأسعار؛ وذلك لمساعدة القائمين على هذا القطاع المهم في تبني السياسات الملائمة لمعالجة المشكلة. ولتحقيق ذلك طبقت الدراسة مناهج متعددة: نظرية وتحليلية وقياسية للبيانات والإحصائيات المتعلقة بالعوامل المؤثرة في الطلب على المساكن في المملكة.

* يشكر الباحثان عمادة البحث العلمي بجامعة الملك سعود، ممثلة في مركز بحوث كلية إدارة الأعمال، على دعمها المالي لهذا البحث.

** أستاذ مشارك، قسم الاقتصاد، كلية إدارة الأعمال، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية.

*** أستاذ مشارك، قسم التخطيط، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية.

أظهرت نتائج الدراسة الدور المهم الذي تؤديه العديد من المتغيرات الاقتصادية في تحديد حجم الطلب المستقبلي على المساكن؛ حيث أوضحت وجود علاقة طويلة الأجل بين المتغيرات محل الدراسة، وعلاقة ضعيفة للأجل القصير بين مستويات الدخل والطلب على المساكن، وكذلك لم يكن هناك تأثير واضح للمستوى العام للأسعار على حجم الطلب على المساكن؛ حيث اتضح أن الطلب على المساكن من الحاجات الضرورية لعامة السكان. ومن هنا فإن نتائج الدراسة تتوافق مع النظرية الاقتصادية لطلب الأفراد على المساكن عندما ترتفع دخولهم ومع زيادة النمو السكاني، وتنخفض مع ارتفاع أسعارها وأسعار الفائدة ومع زيادة الإنفاق الاستهلاكي لهم. ختمت الدراسة بتأكيد أهمية تبني الدولة لسياسات وآليات عاجلة لدعم قطاع الإسكان في المملكة وتطوير الأنظمة والتشريعات الاقتصادية العمرانية وتطبيقها، وبخاصة في المدن الرئيسية في المملكة. وأوصت الدراسة بتشجيع مشاركة القطاع الخاص في عمليات تمويل مشاريع الإسكان الميسرة وتطويرها.

١ - المقدمة:

شهد سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية معدلات نمو مرتفعة بفضل الارتفاع العالي في مستويات الناتج المحلي الإجمالي للمملكة وارتفاع معدلات النمو السكاني، وتوافر البدائل التمويلية الحكومية وغير الحكومية، ويُعتقد أن يتواصل هذا التوجه نتيجة ارتباطه بمعدلات النمو المطرد في الاقتصاد السعودي. وفي ظل المبادرات التنظيمية الرئيسية التي أقرت مؤخراً كقانون التمويل والرهن العقاري يتوقع أن يزداد الطلب على الإسكان في المدين المتوسط والطويل. وبحسب النظرية الاقتصادية فإنه مع زيادة مستويات الدخل للأفراد نتيجة زيادة الناتج المحلي الإجمالي تزداد معها قدرات الأفراد الشرائية بصفة عامة، والعقارية بصفة خاصة.

وينطوي قطاع الإسكان بالمملكة على العديد من القضايا والتحديات، منها: مدى كفاية المعروض من الوحدات السكنية، وضعف معدل ملكية المواطنين للمساكن، وارتفاع مستويات الأسعار والإيجارات السائدة للوحدات السكنية، وزيادة اشتراطات الجهات التمويلية للإسكان والأراضي السكنية، وبخاصة غير الحكومية منها. وقد اعتمدت خطة التنمية الثامنة، فيما يختص بقطاع الإسكان،

على محورين رئيسيين: توفير مسكن ملائم لكل أسرة لا تمتلك مسكناً، وزيادة ملكية المواطنين للمساكن، وقد شهدت الخطة عدداً من التطورات في سبيل إنجاز هذين المحورين. وتفيد الإحصائيات أن إجمالي الوحدات السكنية في نهاية خطة التنمية السابعة بلغ ٤ ملايين وحدة سكنية، وبلغ عدد الوحدات التي تم إنشاؤها استناداً إلى عدد رخص البناء الصادرة نحو ٦٠٠ ألف وحدة سكنية بزيادة (٣٤٪) عما تم إضافته خلال خطة التنمية السابعة ليلبلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية في نهاية الخطة الثامنة نحو ٤,٦ ملايين مسكن. كذلك أظهرت الإحصائيات تحسن معدل كثافة الإشغال، المتمثلة بمتوسط عدد الأشخاص لكل وحدة؛ إذ انخفضت من ٦,١ أفراد إلى نحو ٥,٧ أفراد خلال الفترة نفسها. ولحرص الحكومة على معالجة مشكلة الإسكان فقد تم إنشاء الهيئة العامة للإسكان عام ١٤٢٨هـ (٢٠٠٧م)، التي باشرت أعمالها، ثم تم تحويلها إلى وزارة في عام ١٤٣٢هـ (٢٠١١م).

٢ - أهمية الدراسة وهدفها ومنهجها وعناصرها:

٢ - ١ - الأهمية:

يعتبر قطاع الإسكان - بصفة عامة - القطاع الأكثر أهمية في مستوى الإنفاق والدخل للأسر؛ إذ إن ما نسبته ٣٢٪ من إجمالي الرقم القياسي لأسعار المستهلكين (CPI) مرتبط بقطاع الإسكان لدولة كالولايات المتحدة الأمريكية مثلاً (Bajari & Kahn, 2003). و٢٠,٥٪ للمملكة العربية السعودية عام ٢٠١٤م (مؤسسة النقد العربي السعودي، ٢٠١٥). ومع استمرار التزايد الكبير للطلب على المساكن في المملكة وعدم مواكبة حجم المعروض كان من الضروري الاهتمام بالأسباب التي أدت إلى تلك الفجوة ودراستها لمساعدة القائمين على هذا القطاع المهم في تبني السياسات الملائمة لمعالجة المشكلة. كما أن مثل هذه الدراسة ستدعم التوجهات والخطط الوطنية للتوازن الاقتصادي والتنموي للقطاعات المختلفة، وتوفر أرضية مناسبة لتطوير دراسات مناطقية ومحلية لقطاع الإسكان في المملكة.

٢ - ٢ - الهدف:

تهدف هذه الدراسة إلى دراسة تأثير عدد من العوامل، مثل ارتفاع الدخل ومستويات الأسعار، في حجم الطلب على المساكن في المملكة العربية السعودية. وتركز هذه الدراسة على تحديد مدى الدور الإيجابي أو السلبي لتلك العوامل لطلب المساكن على المستوى الوطني من خلال تبني إحصائيات وطنية معتمدة، والتأكد من صحتها باستخدام عدد من الأساليب الإحصائية. وتسعى الدراسة إلى تحديد أفضل السبل لمعالجة الطلب المتزايد على قطاع الإسكان في المملكة، التي تشهد نمواً سكانياً وعمرانياً متزايداً منذ أكثر من ثلاثين عاماً.

٢ - ٣ - المنهج:

تستخدم الدراسة المنهج النظري لتحديد حجم الطلب على المساكن في المملكة العربية السعودية وأهم العوامل المحددة له، وكذلك العوامل المؤثرة فيه. بالإضافة إلى ذلك تركز الدراسة على منهج التحليل الإحصائي لدراسة الوضع الراهن للطلب على المساكن، وأهمية هذا القطاع في الاقتصاد السعودي. بعد ذلك ستقوم الدراسة باستخدام المنهج القياسي لتقدير واختبار أثر العوامل المحددة في الطلب على المساكن في المملكة العربية السعودية، ومن ثم تحديد الأهمية النسبية لهذه العوامل واستخلاص النتائج وتحليلها والخروج بالتوصيات المناسبة لذلك.

٢ - ٤ - العناصر:

يتبع هذه المقدمة دراسة لقطاع المساكن في المملكة العربية السعودية، ثم دراسة التحديات التي تواجه قطاع الإسكان. وسيتم تحديد العوامل التي تساعد على تنامي السوق العقاري في المملكة، يلي ذلك مسح للدراسات النظرية التي تعالج قضايا الإسكان. وللخروج بنتائج متوافقة مع النظرية الاقتصادية سيتم تحليل البيانات وتحديد الفترة الزمنية الأحدث لذلك، ثم إجراء الاختبارات اللازمة للأجلين القصير والطويل، وذلك باستخدام اختبارات التكامل المشترك وتصحيح الخطأ بعد التأكد من سكون المتغيرات وقابليتها للاختبار القياسي.

٣ - قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية:

يعد قطاع الإسكان من أهم القطاعات الاجتماعية والاقتصادية في المجتمعات المعاصرة. وقد حظي هذا القطاع باهتمام متنامٍ في المملكة العربية السعودية من خلال ما جاء في خطط التنمية المتعاقبة بصفة عامة وخطة التنمية الثامنة بصفة خاصة؛ إذ تم إنشاء الهيئة العامة للإسكان عام ١٤٢٨هـ (٢٠٠٧)، وكان من أبرز مهامها دراسة إمكانية تملك المواطنين للمساكن، وزيادة المعروض منها ومن الأراضي السكنية، وإنشاء مساكن مناسبة للأسر السعودية، وإعداد الاستراتيجية الإسكانية الشاملة للمملكة وتحديثها وتطويرها، واقتراح الأنظمة واللوائح والسياسات والتنظيمات الخاصة بنشاط الإسكان. كما تم زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية في عام (٢٠١١م)؛ مما أسهم في زيادة عدد الوحدات السكنية التي مولها الصندوق، وارتفاع معدلات بناء المساكن. وواصل القطاع الخاص أداء دوره في بناء المشاريع السكنية وتطوير الأراضي والمخططات السكنية.

وتستهدف خطة التنمية التاسعة، الانتهاء من إعداد الاستراتيجية الإسكانية الشاملة واعتمادها والإسراع في تطبيقها، وتقليص الفجوة المتصاعدة بين العرض من المساكن والطلب عليها من خلال البدء في تنفيذ برامج الإسكان بمختلف أنواعه في جميع مناطق المملكة، ومواصلة دعم موارد صندوق التنمية العقارية، والاهتمام بالتطوير التنظيمي للقطاع ومتابعته، وإقرار أنظمة التمويل والرهن العقاري وتطبيقها، وحقوق المستأجرين والملاك للوحدات السكنية، ووضع التنظيمات لتشجيع مشاركة القطاع الخاص في دعم نشاطات الإسكان وبرامجه المختلفة. وتستهدف الخطة أيضاً تحسين نوعية السكن، من خلال اعتماد معايير ملائمة للكثافة الإسكانية، وترشيد المساحات السكنية، وتشجيع الاستفادة من اقتصاديات الحجم في جميع مراحل إعداد المساكن، وتطبيق نظام (كود) البناء السعودي.

وامتداداً للمهام الرئيسية للقطاع الخاص في خطط التنمية المتعاقبة، فقد أدى القطاع دوراً أساسياً في تلبية احتياجات السوق وتمويل شراء وبناء الوحدات السكنية المختلفة. ولعل القروض العقارية من المصاريف التجارية تعطي مؤشراً

مناسباً على الدور المتنامي للقطاع الخاص في مجال توفير المساكن وتمويلها؛ حيث نمت تلك القروض خلال خطة التنمية الثامنة بمعدل سنوي متوسط، قدره (١٥,٤٪). كما أنه، خلال هذه الفترة، تمت زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية، لتتضاعف أعداد الوحدات السكنية الممولة من الصندوق إلى نحو ١٠٥ آلاف وحدة مقارنة بنحو ٤٣ ألف وحدة خلال خطة التنمية السابعة، ثم توفير نحو ٦٦ ألف وحدة سكنية في إطار برنامج الإسكان التنموي لتلبية حاجات السكن خلال خطة التنمية الثامنة؛ حيث تم اعتماد ١٠ بلايين ريال في عام ٢٦ / ١٤٢٧هـ (٢٠٠٦) من فائض إيرادات الموازنة لهذا البرنامج.

وقد أظهرت بيانات التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤)، أن نحو (٥٩٪) من إجمالي الأسر السعودية، البالغ عددها ٢,٧ مليون أسرة، تمتلك مسكنها، كما أن البحث الديموغرافي لعام ١٤٢٨هـ (٢٠٠٧) لم يكشف عن تغير ملحوظ في هذا المعدل. وأظهرت نتائج التعداد - في المقابل - أن نحو (٣٥٪) من الأسر السعودية تقيم في وحدات مستأجرة، ونحو (٥٪) منها تقيم في وحدات يوفرها أرباب العمل. أما النتائج التفصيلية للسكان والمساكن لعام ١٤٣١هـ (٢٠١٠م) فأظهرت أن مجموع المساكن المشغولة بأسر كان ٤,٦٥٢,١٦٢ مسكناً. وقد شكلت الوحدة السكنية من نوع الشقة الأكثر حيازة مما عليه باقي الوحدات السكنية؛ حيث يمثل نسبة ٤١٪ من إجمالي عدد الوحدات السكنية، أما المرتبة الثانية فكانت للمنزل الشعبي؛ حيث يمثل ٢٦,١٪، أما (الفيلات) فتمثل ١٧,٧٪. وقد تناولت الكثير من التحاليل والتقارير موضوع ملكية المساكن وأشار بعضها إلى أن نسبها في المملكة أقل مما هي عليه في دول مجلس التعاون الخليجي، وتشير نتائج تعداد السكان والمساكن لعام ١٤٣١هـ (٢٠١٠م) إلى أن نسبة ملكية المساكن بالمملكة تبلغ نحو ٥٩,٩٩٪، وأن هذه الملكية تختلف من منطقة إلى أخرى؛ حيث تقل في المناطق ذات الكثافة السكانية وتزداد في المناطق الأقل كثافة سكانية. وقد ارتفع عدد المساكن المشغولة بأسر من ٣,٩٩١,٧٨٣ وحدة سكنية في عام ٢٠٠٥م إلى ٤,٦٥٢,١٦٢ وحدة سكنية في عام ٢٠١٠م، بحسب إحصائيات السكن

والمساكن، بزيادة مقدارها ٦٦٠,٣٧٩ وحدة سكنية خلال خمس سنوات؛ أي مانسبته ١٦,٥٪ كما يوضحه الجدول (١).

الجدول (١)

عدد المساكن المشغولة بأسر بحسب نوع المسكن لعامي ٢٠٠٤م، ٢٠١٠م

السنة	فيلا	دور في فيلا	شقة	أخرى	المجموع	عدد السكان
٢٠٠٤م	٧٢٩,٧٨٠	٣٨٦,٩١١	١,٥٠٥,٤٢٩	١,٣٦٩,٦٦٣	٣,٩٩١,٧٨٣	٢٢,٦٧ مليون
٢٠١٠م	٨٢٤,٥٠٥	٤٢٥,٩٦٨	١,٩١١,٢٤٨	١,٤٩٠,٤٤١	٤,٦٥٢,١٦٢	٢٧,١٣ مليون
% التغير	٪١٣	٪١٠,١	٪٢٧	٪٩	٪١٦,٥	٪١٩,٧

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، إحصاء السكان والمساكن ١٤٣١هـ (٢٠١٠م).

من جانب آخر، ارتفع عدد السكان في المملكة العربية السعودية من ٧,٠١ ملايين عام ١٩٧٤ إلى ٢٢,٦٧ مليوناً عام ٢٠٠٤م، وإلى ٢٧,١٣ مليون نسمة عام ٢٠١٣م. وبمقارنة ذلك مع الزيادة في عدد الوحدات السكنية المطورة يلاحظ أن نسب الزيادة في عدد السكان تتجاوز الزيادة في أعداد المساكن خلال الفترة نفسها. وهذا يعني تزايد النقص في العرض من الوحدات السكنية مقارنة بالطلب واتساع الفارق بينهما عبر الزمن. وبمقارنة الزيادة في أعداد السكان مع نوع الوحدة السكنية يلاحظ أن الزيادة في أعداد الشقق السكنية قد تجاوزت بمراحل الزيادة في أعداد المساكن، فيما ظلت معدلات توفير الفلل أو دور واحد منها أقل من الزيادة في أعداد المساكن. ويعود السبب في ذلك - كما أوضحته الكثير من الدراسات - إلى مناسبة أسعار الشقق وتنوع أحجامها وتجاوبها مع احتياجات فئة الأسر الصغيرة أو حديثي الزواج، التي تشكل النسبة الأكثر نمواً في المملكة. يضاف إلى ذلك توجه الكثير من المدن الرئيسية في المملكة - كمدن الرياض وجدة ومكة المكرمة والدمام - إلى تبني أنظمة وتشريعات تشجع على بناء الوحدات السكنية المتعددة سواء من خلال زيادة الارتفاعات في الأحياء السكنية أو على الشوارع الرئيسية أو السماح بزيادة نسبة البناء في المباني القائمة.

من جانب آخر ارتفع عدد السكان في المملكة بواقع ٤,٤٦ ملايين بين

عامي ٢٠٠٤ و ٢٠١٠م، بمعدل سنوي قدره ٣,٢٪ مشتملاً على المواطنين والمقيمين وبمعدل ٢,٢١٪ بالنسبة للسكان المواطنين، وهذا يفوق المتوسط العالمي للنمو السكاني البالغ ١,٥٪ خلال الفترة نفسها. وعليه يتوقع أن يبلغ عدد سكان المملكة ٣١,٧ مليون نسمة عام ٢٠١٥م. ويشكل الشباب غالبية المجتمع السعودي نتيجة ارتفاع معدل المواليد خلال الأعوام الثلاثين الماضية، حيث شكل الشباب دون سن الثلاثين ما نسبته ٧٠٪ من إجمالي السكان. وكانت نسبة من هم دون سن الخامسة عشرة نحو ٤٥٪. فالاعتبارات السكانية هذه كلها تمثل الأرضية التي سيستند إليها الطلب المستدام في أسواق العقار لأعوام عديدة قادمة خصوصاً الطلب على الوحدات السكنية؛ مما يعني استمرار ارتفاع الطلب على المساكن خلال الفترتين القصيرة ومتوسطة الأجل.

٤ - القضايا والتحديات التي تواجه القطاع:

هناك العديد من القضايا التي تواجه قطاع الإسكان والمساكن في المملكة العربية السعودية، منها: نسبة الإشغال لكل وحدة سكنية (الكثافة السكانية)، ملكية المساكن، تكاليف الوحدات السكنية، قروض صندوق التنمية العقاري، التمويل العقاري، متطلبات الإسكان والتخطيط العمراني، قواعد بيانات الإسكان. وفيما يلي توضيح لهذه التحديات باختصار:

٤ - ١ - نسبة الإشغال:

تشير بيانات التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤م) إلى أن (٥٦,٣٪) من إجمالي الوحدات السكنية المشغولة بأسر سعودية تتسم بكثافة إشغال لكل غرفة تفوق المتوسط الوطني؛ حيث تتكون تلك الوحدات بمجملها من غرفة نوم أو غرفتي نوم^(١). ولمعالجة هذه القضية فإن ذلك يتطلب بناء أكبر عدد من الوحدات السكنية؛ نظراً لأن الطلب على هذا النوع من الوحدات السكنية

(١) وزارة الاقتصاد والتخطيط، مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، إحصاء السكان والمساكن ١٤٢٥هـ / ٢٠٠٤م.

للسعوديين - في نهاية خطة التنمية الثامنة - يقدر بنحو ٤٥٠ ألف وحدة (٣٠٠ ألف وحدة من فئة غرفتي نوم، ونحو ١٥٠ ألف وحدة من فئة ثلاث غرف نوم).
٤ - ٢ - الملكية:

تستهدف الاستراتيجية طويلة المدى للاقتصاد السعودي، رفع معدل ملكية المساكن لدى المواطنين إلى نحو (٨٠٪) بحلول عام ١٤٤٦هـ/٤٥ (٢٠٢٤). ويشار إلى أن نتائج التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤١٣هـ (١٩٩٢) ولعام ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤) والبحث الديموغرافي لعام ١٤٢٨هـ (٢٠٠٧)، أظهرت استقرار معدل الملكية للأسر السعودية عند نحو (٦٠٪). ويفترض أن التأخير في تنفيذ برنامج الإسكان التنموي من جهة، ومحدودية الجهات التي توفر مساكن لمنسوبيها (من القطاعين العام والخاص)، فضلاً عن عدم كفاية التمويل العقاري الخاص - أسهمت جميعها في تأخير إحراز تقدم على صعيد هذا المحور. والخروج من حالة الركود هذه يتطلب تعزيز قدرة المواطنين على تمويل إنشاء المساكن؛ حيث يتوقع أن تسهم أنظمة التمويل والرهن العقاري في توسيع نطاق برامج الإقراض الخاصة، بخاصة الفئات ذات الدخل المتوسطة التي تمثل الشريحة الكبرى بين المواطنين.

٤ - ٣ - تكاليف الوحدات:

ترتب على الارتفاع الكبير في الطلب على مواد البناء والتشييد (محلياً وعالمياً)، خلال السنوات الأخيرة، ارتفاع ملحوظ في تكاليف البناء، وهو ما أدى إلى زيادات كبيرة في كل من أسعار المساكن ومعدلات الإيجار خلال خطة التنمية الثامنة؛ مما ارتفعت معه أسعار المساكن التي يمكن أن تمتلكها الأسرة السعودية. ونظراً لارتفاع المستوى العام للأسعار ١٥٠٪ في عام ٢٠١٢م مقارنة بسنة الأساس ١٩٩٩م، فإن متوسط دخل الأسر السعودية المستأجرة من الأجور والرواتب لا يمكنها من الإنفاق على امتلاك وحدة سكنية دون أن يؤثر ذلك في جوانب الإنفاق الضرورية الأخرى. ويفرض هذا الوضع تحدياً للقطاعين العام والخاص، ويتطلب بلورة استراتيجية فعالة للحصول على مزايا اقتصاديات

الحجم في قطاع الإسكان. ولتلبية الطلب الهيكلي على السكن في المملكة، في ضوء البيئة الاقتصادية والاجتماعية السائدة، ينبغي اعتماد معايير وتصاميم قياسية، تتيح تشييد أعداد كبيرة من المساكن. كما أصبح من الضروري أن تنطوي هذه المواصفات على قواعد تضمن الاستخدام المرشد للموارد، مثل الطاقة والمياه، فضلاً عن ترشيد المساحات الإجمالية للمساكن.

٤ - ٤ - قروض صندوق التنمية العقارية:

على الرغم من زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية خلال خطة التنمية الثامنة بنحو ٤٣ بليون ريال فإن الطلبات المتراكمة لدى الصندوق، التي تزيد على ٥٠٠ ألف طلب، لم تعمل على تقليص مدة الانتظار الطويلة الحالية. إن تخفيض مدة الانتظار وتغطية الطلب المتزايد على خدمات الصندوق، يتطلب الاستمرار في تعزيز موارده بمعدلات قد يصعب تلبيتها، أو التحسن في معدلات تحصيل الديون القائمة. ومعالجة هذا الوضع تتطلب مراجعة استراتيجية الإقراض، وتحسين وسائل التحصيل، مع تحسين فرص التمويل من المصادر الخاصة، ولا سيما بعد دخول أنظمة التمويل والرهن العقاري مرحلة التنفيذ.

٤ - ٥ - التمويل العقاري:

على الرغم من الوفرة في السيولة المالية في السوق المحلي، فإنه في الوقت ذاته يتسم بمحدوديته للتمويل العقاري، وهو ما يشكل تحدياً كبيراً، ولا سيما أن مستوى التمويل العقاري الخاص في المملكة ما يزال دون المستويات السائدة عالمياً؛ إذ يشكل حجم التمويل العقاري في دول الاتحاد الأوروبي أضعاف النسبة السائدة في المملكة، التي بلغ متوسطها (٨,١٪) من إجمالي التمويل خلال الخطة الثامنة. وعلى الرغم من المعوقات المختلفة التي يشهدها السوق، فإن السنوات القليلة الماضية شهدت توسع البنوك التجارية في توفير التمويل العقاري، فضلاً عن إنشاء شركات متخصصة في التمويل والتطوير العقاري. وتقدم البنوك التجارية في المملكة التمويل العقاري إما من خلال صيغ تمويل إسلامية، وإما من خلال قرض عقاري بضمان؛ حيث تراوح نسب الأرباح التي تجنيها البنوك من

جراء التمويل العقاري بين ٥ في المائة و ٨ في المائة، في حين تصل فترات السداد إلى ٢٠ سنة. ومن المتوقع أن تؤدي هذه الشركات دوراً متنامياً ومهماً في السوق العقاري. ويتوقع لأنظمة التمويل والرهن العقاري - عند تطبيقها - أن تحفظ حقوق الدائنين والمدينين، إضافة إلى تعزيز دور القطاع المصرفي والشركات في تلبية احتياجات السوق العقاري والسكني.

٤ - ٦ - متطلبات الإسكان والتخطيط العمراني:

تظهر نتائج تحليل الطلب على الوحدات السكنية الجديدة خلال خطة التنمية التاسعة أن نحو (٧٠٪) من إجمالي الطلب يتركز في المراكز الحضرية الكبرى. بيد أن تلبية هذا الطلب يواجه بالعديد من التحديات، في مقدمتها: توفير الأراضي السكنية المجهزة بالبنية التحتية والخدمات العامة عالية الكفاءة والاستدامة. ولتحقيق ذلك يجب تبني آليات حديثة غير تقليدية، من خلال زيادة كثافة الوحدات السكنية والمرافق التجارية عبر التوسع الرأسي في المدن، والاستفادة من الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني، وتوصيل الخدمات إلى مخططات المنح، فضلاً عن إعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة والعشوائية. كما أنه ينبغي تبني نظام موحد للبناء وتشجيع إنشاء شركات تطوير عالية الكفاءة، وذات موثوقية لتطوير وتسويق مشاريع إسكانية بكثافات متوسطة وعالية في أجزاء مختلفة من المراكز الحضرية الكبرى، وفي المدن الصغيرة والتجمعات الريفية. ويمكن للجهات التشريعية والتنظيمية كوزارة الإسكان وصندوق التنمية العقاري لعب أدوار فنية ومالية لدعم السكان في إنشاء وحدات سكنية بكفاءة مالية أعلى بدلاً من الاجتهادات الحالية التي تعاني ارتفاعاً غير مبرر لتكلفة تطوير المساكن.

٤ - ٧ - قواعد بيانات الإسكان:

تشكل بيانات التعداد العام للسكان والمساكن، والبحوث الديموغرافية التي تجري بشكل دوري، بالإضافة إلى استراتيجية الإسكان، أساساً جيداً لبناء قاعدة بيانات عن السكان والمساكن في المملكة. وهذا سيمكن الباحثين والمطورين من استخلاص العديد من المؤشرات الوطنية واستنباطها، وموازنتها

بالمؤشرات الدولية، وإضافة ذلك إلى قواعد البيانات السكانية. وتقوم الدول الغربية بإنشاء سجلات شاملة ودائمة لوحداتها السكنية، لاستخدامها لأغراض التنمية الاقتصادية والاجتماعية والتخطيط العمراني، من خلال تسجيل الوحدات السكنية المنفذة، وليس عدد التراخيص؛ حيث إن الأخيرة ربما لا تعكس العدد الفعلي للوحدات السكنية أو سماتها الإنشائية؛ مما يتطلب الاستناد عند إنشاء قاعدة البيانات الإسكانية الوطنية إلى سجل الرخص الإسكانية المنفذة، وليس تراخيص البناء.

٤ - ٨ - العوامل الديموغرافية:

بالإضافة إلى سرعة النمو السكاني في المملكة العربية السعودية، هناك عدد من العوامل الأخرى التي تساعد على سرعة نمو السوق العقاري، منها ارتفاع متوسط حياة الفرد عند الولادة في المملكة العربية السعودية؛ حيث ارتفع من ٦١ سنة في عام ١٩٨٠م إلى ٧٢,١ سنة في عام ٢٠١٠م. كذلك تغير نمط الحياة الأسرية؛ حيث استقلالية العائلات الحديثة عن الأبوين التي لم تكن سائدة في السابق. هذه النتائج مجتمعة تظهر الحاجة الماسة إلى النظر بشكل جدي وعلمي في سياسات الإسكان واستراتيجياته، من أجل الوفاء باحتياجات المرحلة الإسكانية المقبلة بمساكن ميسرة بحسب المحددات الراهنة والمتوقعة.

٥ - الجانب النظري:

أظهرت العديد من الدراسات المحلية والعالمية التأثير المتزايد لعدد من العوامل الاقتصادية والاجتماعية في حجم الطلب على المساكن. ولتحديد حجم هذا التأثير تنوعت المنهجيات المطبقة في تلك الدراسات؛ حيث تبنت بعض الدراسات مناهج مبسطة لدراسة حجم الطلب على المساكن، مثل تحليل الجداول المتقاطعة أو معادلة هيدونيك (Hedonic Equation)، فيما ركزت دراسات أخرى على استخدام نماذج إحصائية أكثر تطوراً مثل Rosen two-step و Lancasterian Index و Discrete Choice Model (Follain & Jimenez, 1985). وتشير الكثير من الدراسات إلى أن الإطار النظري لدراسة حجم الطلب على

المساكن يعتمد على مدى توافر المعلومات المناسبة. كما أن هناك حاجة ماسة لتنفيذ العديد من الدراسات التطبيقية لتأثير العوامل الاقتصادية في حجم الطلب على المساكن لضمان ثبات نتائج مثل تلك الدراسات (Follain & Jimenez, 1985).

وقام (Bajari & Khan, 2003) في تقدير الطلب على المساكن مناطقياً بثلاث خطوات: تقدير الدالة، ثم تحديد قيود الدرجة الأولى من دالة تعظيم المنفعة للمساكن، وأخيراً تحديد أذواق المستهلكين للمساكن بحسب التوزيع الجغرافي باستخدام بيانات الإحصاء في الولايات المتحدة الأمريكية. توصلت الدراسة إلى أن الأفراد الأكثر غناءً وتعليماً هم الأكثر طلباً للمساكن في ضواحي المدن، في حين يزيد طلب الأفراد الأكثر فقراً للمساكن داخل المدن. وأرجع تقرير (Samba, 2010) السبب في النقص الواضح في أعداد المساكن التي سيتم توفيرها في المستقبل القريب إلى عوامل تتعلق بعدم تطبيق نظام الرهن العقاري وتخفيض رسوم الإقراض لتشجيع شريحة أكبر من السكان للحصول على التمويل اللازم لبناء مساكنهم. كما أن الارتفاع الكبير في أسعار الأراضي والمساكن أثر سلباً على حجم المعروض من قطاع الإسكان مقارنة بالطلب، وخاصة للفئات ذات الدخل المحدود والمتوسط. واستخدم (Tsai & Peng, 2011) أسعار المنازل لأربع مدن في تايوان لاختبار إذا ما كان هناك طفرة (Bubbles) في سوق المساكن، وأدخلا عدة متغيرات اقتصادية كالنمو في الدخل، سعر الفائدة على المنازل (mortgage rate)، عرض النقود، التضخم، وتكاليف المساكن. أظهرت النتائج التطبيقية أن من أهم عوامل ارتفاع أسعار المساكن كان السياسة النقدية التي يترتب عليها اتباع سياسات حكومية لمعالجة ذلك. ودرس (Katrakilidis and Trachanas, 2012) العلاقة الديناميكية بين أسعار المساكن وعدد من المتغيرات الكلية في اليونان باستخدام نموذج التكامل المشترك. أوضحت النتائج تبايناً واضحاً بالإيجاب والسلب للمتغيرات الكلية بحسب النموذج المستخدم، التي يتبعها تبني سياسات مناسبة لأصحاب القرار وتوقعاتهم المستقبلية. وباستخدام بيانات الدخل الديناميكية للولايات المتحدة

الأمريكية (PSID) قام (Bajari & Krueger 2010) بتحديد نموذج هيكلي وحركي للطلب على المساكن وتقديره ومحاكاته نتيجة لانخفاض أسعار المساكن في نهاية ديسمبر ٢٠٠٧م. وخلصت الدراسة إلى أن حجم الطلب على المساكن لا يتأثر بصورة مباشرة بالأزمات الاقتصادية التي تعيشها الدول، وذلك بسبب محدودية الطلب على تغيير المساكن خلال العمر الافتراضي للأسر قبل التقاعد، وبخاصة الأسر التي لم تتأثر مباشرة بالأزمة الاقتصادية. أما الأسر التي انخفض دخلها نتيجة للأزمة الاقتصادية فعادة ما تقوم ببيع أو تصغير الوحدة السكنية للتجاوب مع الضغوط المالية لمؤسسات التمويل؛ لاسترداد قيمة الوحدة السكنية الممولة قبل الأزمة.

وارتبط حجم الطلب على المساكن في المملكة - بصورة محدودة - بنظرية الدائرة الإسكانية. فقد أكدت دراسة (Alghamdi, 1995) لقطاع الإسكان في المملكة أن الارتباط بين العرض والطلب في قطاع الإسكان ليس دائرياً كما توضحه النظرية، ولكن خطأً في معظم الأحيان، وذلك لعدم وجود آليات متكاملة لموفري خدمات الإسكان من القطاع الخاص. فالحكومة تسهم - بشكل كبير - بصورة مباشرة وغير مباشرة في زيادة المعروض من الوحدات السكنية عن طريق برامج الدعم المباشر، التي تتمثل في مشاريع الإسكان التي تنفذها وتوزعها على السكان، على نحو ما حدث في منتصف السبعينيات الميلادية أو خلال الفترة الحالية من خلال وزارة الإسكان. أما البرامج غير المباشرة فتتم عبر القروض دون فوائد، وتقدم من صندوق التنمية العقارية للراغبين في بناء مساكنهم. كل هذا الدعم يتم من الدولة بغض النظر عن حجم المعروض من الوحدات السكنية في السوق العقاري. واعتبر السكيت والمحميد (٢٠٠٥) أن مدينة الرياض من أكثر مدن المملكة تداولاً لبيع الأراضي وشرائها؛ الأمر الذي رفع من قيمتها نسبياً مقارنة بأسعار الخدمات المقدمة. وحيث إن المضاربة بالأراضي - كتجارة - لا تضيف إلى الناتج المحلي الإجمالي؛ لأن ذلك انتقال لرأس المال من شخص إلى آخر دون إجراء تطوير فعلي للأرض، ويوصي

الباحثان بأن يقوم المطور ببناء ما لا يقل عن ٢٠٪ من الحي للتغلب على مشكلة المضاربة بالأسعار وظهور بؤابر الحي السكني الذي سيساعد على استقرار الأسر والتوطن فيه مع اكتمال الخدمات. واختبر (Opoku & Abdul-muhmin, 2010) أفضليات منخفضة الدخل في الطلب على المساكن ونوعها وكيفية التوزيع والاستفادة من النماذج المقترحة، التي تتناسب مع مستويات دخولهم بحسب المناطق في المملكة العربية السعودية. خلصت الدراسة إلى أن معظم الاستجابات تفضل السكن الصغير أو المزدوج (الدوبلكس) أو الشقق. وتفيد نتائج الدراسة أنه، وإن كان دخول هذه الفئة محدوداً، فإنها ترغب في امتلاك المسكن الصغير بدلاً من اللجوء إلى الإيجار. وأوضحت دراسة باهامام (١٤٣٢هـ) أن التركيبة العمرية الشابة تعد أحد أهم الملامح المستقبلية للسكان السعوديين، التي تؤدي إلى تكوين أسر بمعدلات مرتفعة، وزيادة الطلب على الوحدات السكنية بمعدلات كبيرة، خصوصاً الصغيرة منها. وأوضحت دراسته أن المتغيرات الديموغرافية والاقتصادية تستدعي العمل على تقديم نماذج بديلة للوحدات السكنية في المملكة العربية السعودية كي تفي بمتطلبات الأسر واحتياجاتها وتتوافق مع إمكانياتها المالية. واستعرضت الورقة نماذج الوحدات السكنية وناقشت خصائصها وأساليب تصنيفها. كما عملت الدراسة على استعراض بدائل تلبي رغبات الأسر، التي تتوافق مع إمكانياتهم المالية.

وأظهرت دراسة لـ (K. Corp, 2013) في منتدى جدة الاقتصادي أن هناك عوامل متعددة تؤثر في حجم الطلب على المساكن في المملكة. فالنمو الاقتصادي المتسارع للكثير من القطاعات في المملكة، وتنامي أعداد السكان الراغبين في الحصول على مساكن خاصة بهم، وتسارع عملية التحضر كان لها دور بارز في زيادة الطلب على الوحدات السكنية في معظم مدن المملكة، وكان معدل النمو الاقتصادي بأكثر من ٩,٢٪ سنوياً، فيما استمرت معدلات التحضر في المملكة بالتزايد بمعدل ٢,٢٪ سنوياً. ومن جانب آخر أوضح صيداوي (٢٠١٢) أن الطلب على المساكن في المملكة - وبخاصة الميسر منها - في

ازدياد نتيجة التحسن في مستويات الدخل ولزيادة التوقعات والمتطلبات لتحسين مستوى المعيشة وزيادة السكان. وأوضحت النتائج أهمية التمويل للمساكن والقيود المحتملة عليه، وأنه يجب أن تتوافر الجهود من الجهات التمويلية والمساهمة في حل مشكلة تمويل الإسكان بإيجاد التشريعات والآليات والأدوات القادرة على تخفيف القيود المحتملة.

٦ - النموذج:

٦ - ١ - البيانات:

تعتمد الدراسة على بيانات سنوية للفترة من (١٩٧٠-٢٠١٢م). وتضم الطلب على المساكن ($nhous$) كمتغير تابع، الناتج المحلي الإجمالي (gdp)، الرقم القياسي لأسعار المستهلكين (cpi)، الاستهلاك الخاص ($cons$)، سعر الفائدة ($rate$)، عدد السكان (pop) كمتغيرات مستقلة تؤثر في الطلب على المساكن في المملكة العربية السعودية. ويوضح الجدول (٢) الخصائص الإحصائية لهذه المتغيرات؛ حيث تشير إلى أن المتوسط مرتفع بالنسبة لمتغيرات الطلب على الإسكان، والناتج المحلي الإجمالي والاستهلاك مقارنة بالمتغيرات الأخرى، وتتميز بتباين مرتفع. وهذه الخصائص الإحصائية تدل على عدم وجود تجانس في البيانات. وبعد تحويلها إلى اللوغاريتم أشارت النتائج إلى تقارب الخصائص الإحصائية لجميع المتغيرات؛ لذلك سيتم اعتماد المتغيرات بهذه الصيغة اللوغاريتمية لدراسة الطلب على الإسكان.

الجدول (٢)

الخصائص الإحصائية للمتغيرات

cpi	cons	rate	pop	gdp	nhous	
١٠٥,٩	٢٢٩,٩٩٥,٢	٦,٥٣	١٥,٩٢٤	٦٤٤,٦٦٦,٩	٢,٨٦٥,٥٩٠	المتوسط
١١,٩	١٦,٠٢٤٩,٩	٣,٣	٧,٠٢٦	٥١,١٣٨٥,٨	١,٠٤٢,٧٢٩	التباين
الخصائص الإحصائية للمتغيرات بعد تحويلها إلى اللوغاريتم						
٤,٦	١١,٩٣٤	١,٦	٢,٦٥٩	١٢,٩٩٨	١٤,٨٠١	المتوسط
٠,١٢	١,١٦٦٧	٠,٨١	٠,٤٨٨	١,٠٣٥	٠,٣٧٦	التباين

٦ - ٢ - اختبار السكون: اختبار جذر الوحدة لديكي فوللر

Dickey and Fuller (1981)

تتسم السلاسل الزمنية للبيانات الاقتصادية - غالباً - بعدم الاستقرار نتيجة لوجود عامل الاتجاه الزمني أو الموسمي أو تغيرات هيكلية؛ مما يؤثر على سلوكها خلال الفترة المراد قياسها. ويؤدي عدم سكون السلاسل الزمنية إلى الحصول على انحدار زائف. ولإجراء اختبار السكون نعتمد على نموذج اختبار ديكي فوللر المطور، الذي يتضمن ثلاثة نماذج؛ حيث النموذج الأول الذي يتصف بعدم وجود قاطع وحد ثابت $Dy_1 = \theta y_{t-1} + \sum_{i=1}^p \rho_i Dy_{t-i} + \varepsilon_t$ ، أما النموذج الثاني يتصف بوجود حد ثابت واتجاه زمني $Dy_1 = \alpha + \theta y_{t-1} + \sum_{i=1}^p \rho_i Dy_{t-i} + \varepsilon_t$ ، والنموذج الأخير الذي يحتوي على كل من حد ثابت واتجاه زمني $Dy_1 = \alpha + \beta_1 + \theta y_{t-1} + \sum_{i=1}^p \rho_i Dy_{t-i} + \varepsilon_t$ ؛ حيث تشير (D) إلى الفروق و (p) إلى درجة الانحدار الذاتي للمتغيرات المستخدمة. كما يتم إدراج الفرق الأول لفترات التباطؤ للمتغير لتخليص البواقي من الارتباط الذاتي ليصبح وسطها الحسابي يساوي صفراً تباين ثابت (whitn noise errors). ويتم إجراء اختبار جذر الوحدة باختبار $(H_0 : \theta = 0)$ مقابل الفرضية البديلة $(H_1 : \theta < 0)$. وفي حالة قبول فرضية العدم، فهذا يشير إلى وجود جذر الوحدة؛ أي أن السلسلة الزمنية غير ساكنة، أما إذا تم رفض فرضية العدم فإن السلسلة الزمنية ساكنة وتسمى سلسلة متكاملة من الدرجة صفر. كما أن اختبار جذر الوحدة يُمكن من تحديد سلوك السلاسل خلال الفترة الزمنية؛ حيث إن وجود جذر الوحدة يدل على المسار العشوائي لهذه السلاسل الزمنية؛ مما يجعل من استخدام طرق التقدير الخاصة بالمربعات الصغرى غير ممكن. كما أن سكون السلاسل الزمنية عند الفروق الأولى يشير إلى عدم وجود جذر الوحدة في هذه الفروق، وتكون متكاملة من الدرجة صفر عند الفروق ومتكاملة من الدرجة الأولى للمتغير في صورته الأصلية (Level).

الجدول (٣) اختبار ديكي فولر لجذر الوحدة

nhous	cpi	gdp	pop	rate	cons	المتغيرات
٧,٣٨	٠,٤٣	٠,٦٦	٠,٦٢-	٠,٩٦-	١,١٦٨	المستوى
٨,٧-	٣,٥١-	١,٧٩-	١,٨٥-	٥,٢٣-	٥,٥٤-	الفرق الأول

القيم الحرجة لاختبار السكون عند درجة معنوية ١٪، ٥٪، ١٠٪ هي -٢,٦٢، -١,٩٥، -١,٦٤.

وتشير نتائج اختبار جذر الوحدة لديكي فولر المبينة في الجدول (٣) إلى أن جميع المتغيرات غير مستقرة في المستوى؛ حيث تقبل فرضية العدم الخاصة بوجود جذر الوحدة. ويمكن الاستنتاج من خلال نتائج اختبار السكون أن المتغيرات متكاملة من الدرجة الأولى عند المستوى ومتكاملة من الدرجة صفر عند الفروق. ومن ثم فإنه يوجد مسار مشترك بين المتغيرات في الأجل الطويل وذلك ما سوف يتم اختباره في الجزء ٨-٣.

٦ - ٣ التكامل المشترك: اختبار إنجل وجرنجر ذو المرحلتين

Engle and Granger (1987)

يستخدم تحليل التكامل المشترك لمعرفة طبيعة العلاقة بين المتغيرات؛ حيث قدم Engle and Granger هذه الطريقة لدراسة العلاقة بين المتغيرات في الأجل الطويل. ويشترط تحليل التكامل المشترك عدم استقرار المتغيرات في المستوى وتكاملها من الدرجة نفسها. وتشير علاقة التكامل المشترك إلى وجود علاقة مستقرة بين المتغيرات ومسار مشترك ومنتظم بينها في المدى الطويل على الرغم من عدم استقرار كل متغير على حدة؛ حيث تسمى علاقة التكامل المشترك بعلاقة التوازن في المدى الطويل. ويمكن تعريف علاقة التكامل المشترك بالعلاقة المستقرة الناتجة من العلاقة الخطية بين المتغيرات غير المستقرة؛ حيث إن استقرار البواقي الناتجة من تقدير العلاقة الخطية بين المتغيرات بطريقة المربعات الصغرى يدل على وجود علاقة طويلة الأجل بينها. ويقدم Engle and Granger (1987) اختبار التكامل المشترك على أنه اختبار على

مرحلتين؛ حيث يتم تقدير العلاقة الخطية بين المتغيرات بطريقة المربعات الصغرى في مرحلة أولى، ثم اختبار استقرار البواقي في مرحلة ثانية، وذلك باستخدام اختبار جذر الوحدة. ولدراسة وجود علاقة طويلة الأجل من عدمه بين الطلب على المساكن (nhous) من جهة والمتغيرات المستقلة كالرقم القياسي لأسعار المستهلكين (cpi)، الناتج المحلي الإجمالي (gdp)، عدد السكان (pop)، سعر الفائدة (rate)، الاستهلاك النهائي الخاص (cons) من جهة ثانية سوف يتم استخدام العلاقة الخطية التالية:

$$Nhous_t = \alpha_0 + \alpha_1 cpi_t + \alpha_2 gdp_t + \alpha_3 pop_t + \alpha_4 cons_t + \alpha_5 rate_t + \varepsilon_t \quad (1)$$

ويمكن الحصول على البواقي على النحو الآتي:

$$\hat{\varepsilon}_t = nhous_t - \hat{\alpha}_0 - \hat{\alpha}_1 cpi_t - \hat{\alpha}_2 gdp_t + \hat{\alpha}_3 pop_t + \hat{\alpha}_4 cons_t + \hat{\alpha}_5 rate_t \quad (2)$$

وقد أشارت نتائج اختبار استقرار البواقي باستخدام اختبار السكون لديكي فولر المطور إلى أن القيمة المحسوبة لإحصائية ديكي فولر تساوي -3.687، وهي أقل من القيمة الحرجة عند مستوى معنوية 5٪، ومن ثم نرفض فرضية العدم ونقبل استقرار البواقي. ونستنتج أن البواقي متكاملة من الدرجة صفر؛ مما يؤكد وجود علاقة طويلة الأجل بين المتغيرات.

٦ - ٤ - نموذج تصحيح الخطأ Error correction model:

يشير تحليل التكامل المشترك إلى إمكانية استخدام حد الخطأ الذي تم الحصول عليه من خلال تقدير العلاقة طويلة الأجل بين متغيرات النموذج في بناء نموذج لتصحيح الخطأ، وذلك بإدراجه في النموذج الأصلي بفترة إبطاء واحدة، كما يتم إدراج المتغيرات عند الفروق و ذلك على النحو التالي:

$$Dy_t = \alpha_0 + \sum_{i=1}^{i=k} \alpha_i Dx_{i-t} + \varphi \hat{\varepsilon}_{t-1} + \mu_t \quad (3)$$

حيث (D) تشير إلى الفروق، و (φ) تشير إلى معلمة تصحيح الخطأ. ويمكن استنتاج وجود علاقة قصيرة الأجل بين المتغيرات إذا كانت المعلمات (α_i) معنوية. ويمكن من خلال نتائج اختبارات جذر الوحدة وتحليل التكامل

المشترك بناء نموذج تصحيح الخطأ، الذي يمثل دالة الطلب على الإسكان في الأجل القصير على النحو الآتي:

$$D\text{Nhous}_t = \alpha_0 + \alpha_1 D\text{cpi}_t + \alpha_2 D\text{gdp}_t + \alpha_3 D\text{pop}_t + \alpha_4 D\text{cons}_t + \alpha_5 D\text{rate}_t + \rho \varepsilon_{t-1} + \mu_t \quad (4)$$

حيث تشير ε إلى حد تصحيح الخطأ و ρ إلى معلمة تصحيح الخطأ. وبتقدير نموذج تصحيح الخطأ بطريقة المربعات للصغرى ومع حذف المتغيرات التفسيرية غير المعنوية تدريجياً تم التوصل إلى نموذج دالة الطلب على الإسكان المقدر على النحو الآتي:

$$D\text{nhous}_t = 0.031 - 0.083 D\text{cpi}_t + 0.016 D\text{gdp}_t - 0.164 \varepsilon_{t-1} \quad (5)$$

(17.539) (-1.67) (1.962) (-2.681)

----- short run ----- --long run--

حيث تشير القيم بين الأقواس إلى القيم المحسوبة t الخاصة بالمعلومات المقدرة، و (D) إلى الفرق الأول للوغاريتمات المتغيرات، و (gdp_t) هذا هو نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي، الذي أعطى أفضل النتائج، وبسبب وجود الارتباط المتعدد (Multicollinearity) للمتغير عدد السكان (pop_t) ولعد معنويته تم حذف المتغير من المعادلة رقم (٥). ويستنتج من خلال هذه النتائج أن مرونة الطلب في الأجل القصير تساوي ٠,١٦، بالنسبة للناتج المحلي؛ حيث إنها معنوية عند ٥٪ إلا أنها منخفضة جداً؛ حيث إن ١٪ زيادة في الدخل الحقيقي يؤدي فقط إلى زيادة مقدارها ٠,١٦٪ في الطلب على المساكن. وبالنسبة للمستوى العام للأسعار تشير المرونة إلى (-٠,٨٣) وهي منخفضة جداً وغير معنوية؛ مما يعني أنه في الأجل القصير لن يكون للمستوى العام للأسعار تأثير في الطلب على المساكن. كما أظهرت النتائج أن معلمة تصحيح الخطأ معنوية وتساوي ٠,١٦٤ وهذا يشير إلى أن ١٦,٤٪ من الطلب يمكن تصحيحها سنوياً. هذه النتائج أظهرت أن مرونة الدخل ضعيفة جداً؛ حيث إن الأفراد يطلبون المساكن ويرغبون في تملكها بغض النظر عن مستوى دخولهم، مما يعني أن الطلب على المساكن من السلع العادية والضرورية، التي يسعى

الأفراد إلى الحصول عليها حتى وإن أدى ذلك إلى خفض مدخراتهم في الأجل القصير. ويمكن القول كذلك بالطريقة نفسها عن المستوى العام للأسعار؛ حيث يرغب الأفراد في تملك المساكن بغض النظر عن سعرها، ومن ثم فإن زيادة أسعار المساكن ستؤدي إلى انخفاض الطلب عليها، ولكن بشكل بسيط جداً. وعليه فإن الأفراد قد يعمدون إلى تغيير تفضيلاتهم بالحصول على مساكن أقل حجماً، كأن يرتفع الطلب على الشقق ذات المساحات الصغيرة ويقل على الفلل ذات المساحات الكبيرة.

٦ - ٥ - تحليل التكامل المشترك - اختبار جوهانسن (1991): Johansen

يستخدم اختبار جوهانسن لتحليل التكامل المشترك بين المتغيرات غير المستقرة؛ حيث يمكن إيجاد أكثر من علاقة توازن طويلة الأجل بينها. ولتحديد عدد علاقات التكامل المشترك يمكن استخدام أحد الاختبارين، وهما: اختبار الأثر (Trace test) واختبار القيمة الذاتية العظمى (Maximum eigenvalue test). ويمكن اختبار الأثر من اختبار فرضية وجود - على الأكثر - (k) علاقة تكامل مشترك مقابل (r) علاقة تكامل مشترك. ويتم إجراء اختبار التكامل المشترك باستخدام اختبار الأثر من خلال الإحصائية التالية:

$$LR(q/r)_{traoe} = -T \sum_{i=r+1}^q \log(1 - \hat{\lambda}_i) \quad (6)$$

حيث (T) عدد المشاهدات، و $(\hat{\lambda}_i)$ أكبر قيم القيمة العظمى. أما بالنسبة لاختبار القيمة الذاتية فيمكن اختبار فرضية العدم الخاصة بوجود (r) علاقة تكامل مشترك مقابل الفرضية البديلة الخاصة بوجود $(r+1)$ علاقة تكامل مشترك. ويتم إجراء اختبار القيمة الذاتية العظمى من خلال الإحصائية التالية:

$$LR(r/r + 1)_{max} = -T \log(1 - \hat{\lambda}_i) \quad (7)$$

لتحديد عدد علاقات التكامل المشترك والحصول على معادلة علاقة الأجل الطويل بين المتغيرات تم تقدير متجه تصحيح الخطأ VECM. وتظهر النتائج المبينة في الجدول (٤) رفض فرضية العدم الخاصة بعدم وجود علاقة تكامل مشترك بين المتغيرات؛ حيث تشير نتائج اختبار الأثر إلى قبول فرضية العدم

بوجود ٣ متجهات تكامل مشترك مقابل ٤ متجهات؛ حيث إن القيمة المحسوبة تساوي ٢٦,١ وهي أقل من القيمة الحرجة (٢٩,٧٩٧) عند مستوى معنوية ٥٪، في حين تشير نتائج اختبار القيم العظمى إلى قبول فرضية العدم بوجود متجهي تكامل مشترك مقابل ٣ متجهات؛ حيث إن القيمة المحسوبة تساوي ٢٧,٢٦٦ وهي أقل من القيمة الحرجة (٢٧,٥٨٤) عند مستوى معنوية ٥٪.

الجدول (٤) اختبار جوهانسن للتكامل المشترك

اختبار العدم	قيم المتجه	اختبار الأثر	القيم الحرجة عند ٥٪	اختبار القيم الذاتية العظمى	القيم الحرجة عند ٥٪
$r \leq 0$	٠,٦٩٩	١٣٩,٥٩	٩٥,٧٥٣	٤٩,٣٠١	٤٠,٠٧٧
$r \leq 1$	٠,٥٩٣	٩٠,٢٩٠	٦٩,٨١٨	٣٦,٩٢٣	٣٣,٨٧٦
$r \leq 2$	٠,٤٨٥	٥٣,٣٦٦	٤٧,٨٥٦	٢٧,٢٦٦	٢٧,٥٨٤
$r \leq 3$	٠,٣٤٩	٢٦,١٠٠	٢٩,٧٩٧	١٧,٦٣٩	٢١,١٣١
$r \leq 4$	٠,١٨٤	٨,٤٦٠	١٥,٤٩٤	٨,٣٥٦١	١٤,٢٦٤
$r \leq 5$	٠,٠٠٢	٠,١٠٤	٣,٨٤١٤	٠,١٠٤٣	٣,٨٤١٨

وتشير علاقة التكامل المشترك التالية إلى التأثير في الأجل الطويل في الطلب على المساكن:

$$Ln_{hous} = 0.137 Lgdp - 0.221 Lcpi + 0.743 Lpop - 0.067 Lcons - 0.004 rate \quad (8)$$

(5.357) (1.419) (18.644) (-1.988) (-0.241)

كما تشير القيم بين الأقواس إلى القيم المحسوبة t الخاصة بالمعاملات المقدرة. ونلاحظ من خلال هذه النتائج تطابقها مع النظرية الاقتصادية من حيث العلاقة الموجبة للنتائج المحلي الإجمالي (gdp)، ولعدد السكان (pop) والسالبة للاستهلاك النهائي الخاص ($cons$)؛ حيث إن المعامل الخاصة بهذه المتغيرات معنوية عند درجة معنوية ٥٪. هذه النتائج تشير إلى أن زيادة الناتج المحلي الإجمالي وعدد السكان يعملان على زيادة الطلب على المساكن وبمعنوية عالية لهما. أما الاستهلاك النهائي الخاص فهو يؤثر سلباً في تملك المساكن؛ حيث إن

زيادة الاستهلاك الخاص من قبل الأفراد والعائلات تثبط الادخار الذي يعتبر أحد العناصر الأساسية لتملك العقار، بالإضافة إلى برامج التمويل المتاحة سواء الحكومية وغير الحكومية، التي تعمل على زيادة الطلب على المساكن. كما تشير النتائج إلى عدم وجود تأثير للمستوى العام للأسعار (*cpi*) ولسعر الفائدة (*rate*)، على الطلب على المساكن؛ حيث إن المعالم الخاصة بهذه المتغيرات غير معنوية إحصائياً.

٧ - الخلاصة والتوصيات:

أظهرت الدراسة الدور المهم الذي تؤديه العديد من العوامل الاقتصادية في تحديد حجم الطلب المستقبلي على المساكن؛ حيث ترتبط هذه العوامل والمتغيرات بالسياسات الوطنية المتعلقة بقطاع الإسكان في المملكة. وقد أظهرت النتائج ضعف العلاقة قصيرة الأجل بين الدخل والطلب على المساكن وعدم معنوية المستوى العام للأسعار؛ حيث يعتبر الطلب على المساكن من السلع العادية والضرورية. أما في الأجل الطويل فتشير النتائج إلى وجود متجهين على الأقل يقودان العلاقة بين المتغيرات. وهذا يعني أن نتائج الدراسة تتوافق مع النظرية الاقتصادية بطلب الأفراد المساكن عندما ترتفع دخولهم ومع زيادة النمو السكاني وتنخفض مع ارتفاع أسعارها وأسعار الفائدة ومع زيادة الإنفاق الاستهلاكي لهم. ومن هنا فإنه يلزم توجيه هذه السياسات والاستراتيجيات المستقبلية إلى ما يلي:

١ - طرح آليات وبرامج وتنظيمات تدفع بسوق الإسكان إلى توفير مساكن مستقلة وبقيم مناسبة للأسر السعودية، والتركيز على التنظيمات العمرانية (مثل: تعديل تنظيمات البناء واشتراطاته بما يسمح بإنشاء مساكن صغيرة ومستقلة تتوافق تكلفتها مع مقدرة الأسرة المالية)، حتى تتحقق توجهات الدولة في تمكين المواطنين من الحصول على المسكن الملائم وزيادة معدلات التملك.

٢ - تطوير نماذج إسكان بديلة للفيلات والدوبلكسات وتبنيها من الجهات

- الرسمية ذات العلاقة، مثل وزارة البلديات، ووزارة الإسكان لتحقيق احتياجات الأسر السعودية، مع العناية بخفض التكاليف.
- ٣ - دفع القطاع الخاص إلى المشاركة والمساهمة بشكل فعال في عمليات تمويل مشاريع الإسكان الميسرة وتطويرها.
- ٤ - العمل على استمرار الدعم الحكومي من خلال برنامج منح الأراضي وقروض صندوق التنمية العقاري وربط برامج المنح بتوفير الخدمات اللازمة للسكان.
- ٥ - تطبيق نظام الرهن العقاري وتشجيع البنوك على توفير قروض برسوم مخفضة لنوي الدخول المتوسطة والمحدودة لبناء مساكنهم.
- ٦ - تطبيق آليات وتنظيمات تسهم في زيادة المعروض من الأراضي الجاهزة للتطوير وضبط أسعارها لتكون في متناول مختلف فئات الدخل في المملكة.

المراجع

أولاً - المراجع العربية:

- باهمام، علي سالم. (١٤٣٢هـ). نماذج إسكانية تتوافق مع المتغيرات السكانية السعودية " حالة دراسية لمدينة الرياض ". مجلة جامعة الملك سعود. م ٣٢. العمارة والتخطيط (٢). ص ص ١٦١-١٨٤. الرياض.
- صيداوي، بهزاد. (٢٠١٢). تمويل الإسكان الميسر في المملكة العربية السعودية: المعوقات والحلول المحتملة. مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية. المجلد ٣٨. العدد ١٤٥.
- السكيت، خالد؛ المحميد، أحمد. (٢٠٠٥). التطوير العقاري لتقسيمات الأراضي السكنية: حالة تطبيقية لمدينة الرياض. مجلة جامعة الملك سعود. م ١٨. العمارة والتخطيط (٢). ص ص ٢٦١-٢٩٣.
- وزارة الاقتصاد والتخطيط. مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات ١٤٣١هـ (٢٠١٠م).
- وزارة الاقتصاد والتخطيط. خطط التنمية: السابعة، الثامنة، التاسعة.
- مؤسسة النقد العربي السعودي. التقرير السنوي (٥١) ٢٠١٥. ص ٨٥.

ثانياً - المراجع الأجنبية:

- Alghamdi, Abdullah. (1995). "The Housing Cycle Theory with Regard to Housing Development in Saudi Arabia", JKAU: Eng. Sci., vol. 7, pp. 59-67.
- Bajari, P. and Krueger. (2010). "A Dynamic Structural Model of Housing Demand: Estimation and Policy Implications", JEL, working paper.
- Bajari, Patrick & Matthew Kahn. (2003). "Estimating Housing Demand with an Application to Explaining Racial Segregation in Cities", NBER WORKING PAPER SERIES (9891): Cambridge, MA.

- Dickey, D.A. and Fuller, W. A. (1981). Distribution of the estimators for autoregressive time series with a unit root. *Econometrica* 49, pp. 1057-1072.
- Engle, R. F. and Granger, C. W. (1987). Co-Integration and Error Correctiton: Representation, Estimation, and Testing. *Econometrica*, 55, No. 2, pp. 251-276.
- Follain, James & Emmanuel Jimenez. (1985). " Estimating the Demand for Housing Characteristics: A Survey and Critique", *Regional Science and Urban Economics* 15 (1985) 77-107. North-Holland.
- Johansen, S. (1988). Statistical analysis of co-integrating vectors. *Journal of Economic Dynamics and control* 12, pp. 231-254.
- Johansen, S. (1991). Estimation and Hypothesis Testing of Cointegration Vectors in Gaussian Vector Autoregressive Models, *Econometrica* 59, No. 2 6, pp. 1551-1580.
- Johansen, S., and Juselius, K. (1992). Testing Structural Hypotheses in a Multivariate Cointegration Analysis of the PPP and the UIP for UK. *Journal of Econometrics*, 53, pp. 211-244.
- K.CORP. (2013). "Housing the Growing population of the kingdom of Saudi Arabia", *Jeddah Economic Forum 2013: Jeddah, Special Report*.
- Katrakilidis, c. and Trachanas, E. (2012). What drives housing price dynamics in Greece: New evidence from asymmetric ARDL cointegration. *Economic Modelling*. 29. 1064-1069.
- Opoku, Robert & Alhassan G. Abdul-Muhmin. (2010). Housing and attribute importance among low-income consumers in Saud Arabia. *Habitat international*, Volume 34:2. Pp 219-227.
- Samba Financial Group. (2010). " Saudi Arabia's Housing Market: Structural Issues, Financing, and Potential", *Samba: Riyadh, Report Series*, December.
- Tsai, chun and Peng, Chien-Wen. (2011). Bubbles in the Taiwan housing market: The determinants and effects. *Habitat International*, 35, 379-390.