

Housing Challenges in Saudi Arabia from the Viewpoint of the Eligible for Residential Subsidy Programs and the Beneficiaries

***Abdullah Kh. Bin Rubbaian
Wahed A. Banafe'***

Abstract: This paper aimed to determine the most important challenges that face the housing sector in Saudi Arabia from the viewpoint of the eligible citizens for residential subsidy programs and the beneficiaries. To achieve this goal, a random sample of 1920 subjects was selected from the five geographical regions of Saudi Arabia. The results showed that the major challenges were manifested by the delay of the Ministry of Housing in performing its housing programs on time, the lagging of the Real Estate Development Fund (REDF) in delivering real estate loans, and the failure of the Ministry of Municipalities in developing residential lands in the suburbs of large cities. Based on these results, some recommendations that may solve the housing problem in Saudi Arabia were suggested. Such recommendations included expediting the implementation and delivery of the housing programs. Furthermore, the adequacy of loans provided by the REDF need to be reconsidered in addition to reducing the waiting period for their delivery. The temporal volatility in the prices of construction materials has also to be taken into account. Finally, the residential suburbs of cities with high population density need to be further developed.

Keywords: Challenges, Housing programs, Housing land, Saudi Arabia.

تحديات الإسكان في المملكة العربية السعودية من وجهة نظر المستفيدين والمستحقين لبرامج الدعم السكني

عبدالله خالد بن ربيعان(*)

وحيد عبدالرحمن بانافع(**)

ملخص: هدفت هذه الدراسة إلى تعرف أبرز التحديات التي تواجه قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية من وجهة نظر الأفراد المستفيدين أو المستحقين لأي من برامج الدعم السكني باستخدام الأسلوب الوصفي التحليلي. واستخدمت الدراسة استبانة وزعت على عينة عشوائية، بلغ عددها 1920 مفردة من المناطق الجغرافية الخمس في المملكة (الوسطى، الغربية، الشرقية، الشمالية، الجنوبية). وأشارت نتائج الدراسة الميدانية إلى أن تأخر وزارة الإسكان في إنجاز برامجها في الوقت المحدد، وتأخر تسليم القروض العقارية المقدمة من الصندوق العقاري للبناء، وعدم قيام وزارة البلديات بتطوير الأراضي السكنية في ضواحي المدن الكبيرة - هي أبرز التحديات. وفي ضوء نتائج الدراسة، اقترح بعض التوصيات التي من الممكن أن تؤدي إلى حل مشكلة الإسكان في المملكة، منها التعجيل في إنجاز برامج الإسكان وتسليمها لمستحقيها، وضرورة إعادة النظر في كفاية القروض العقارية المقدمة من صندوق التنمية العقارية وتقليص فترة انتظارها، مع الأخذ في الاعتبار ارتفاع أسعار مدخلات البناء لكل فترة زمنية. وتطوير الضواحي السكنية المجاورة للمدن ذات الكثافة السكانية العالية.

المصطلحات الأساسية: التحديات، برامج الإسكان، الأراضي السكنية، السعودية.

مقدمة:

يواجه قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية تحديات كبيرة ومتزايدة تراكمت خلال السنوات العشر الأخيرة حتى باتت الملف الأكثر صعوبة وتحدياً على

(*) أستاذ الاقتصاد المساعد في معهد الإدارة العامة، الرياض، المملكة العربية السعودية.

ibnrubbian@ipa.edu.sa

(**) أستاذ الاقتصاد المساعد في معهد الإدارة العامة، الرياض، المملكة العربية السعودية.

banafeaw@ipa.edu.sa

مستوى الاقتصاد السعودي. وتتمثل التحديات في عدم تملك عدد كبير من المواطنين لمساكنهم الخاصة، وارتفاع أسعار الأراضي والمساكن بدرجات كبيرة فاقت معدلات الدخل، إضافة إلى عدم زيادة المعروض من الأراضي والمساكن الجاهزة بدرجات تتوازى أو تقترب من حجم الزيادة وتناميها في جانب الطلب.

وتبرز مشكلة السكن في المملكة بشكل ظاهر في المدن الرئيسية نتيجة ارتفاع كثافتها السكانية من المواطنين والمقيمين؛ مما أسهم في زيادة الطلب على المساكن وارتفاع أسعارها إلى مستويات تتجاوز القدرات المالية لمتوسطي الدخل فضلاً عن محدودي الدخل بدءاً من تملك الأرض وانتهاءً بتوفير المبالغ اللازمة لبناء المسكن. وفي المقابل لم تكن الزيادة في العرض تسير بشكل مواز لزيادة الطلب؛ مما خلق فجوة كبيرة في توازن سوق الإسكان في المملكة.

وعلى الرغم من كبر حجم الجهود الحكومية المتمثلة بإنشاء وزارة الإسكان ودعمها بمبلغ مالي بلغ 250 مليار ريال وإعطائها جميع الصلاحيات لحل أزمة السكن، إضافة إلى رفع رأس مال صندوق التنمية العقارية مرات عدة وزيادة عدد قروضه للمواطنين، فإن جهود الوزارة وبرامجها وكذلك قروض الصندوق مازالت قليلة الفاعلية في أن تحل جزءاً يسيراً من مشكلة الإسكان التي تعتبر المشكلة الكبرى في الاقتصاد السعودي. فما زالت التحديات والمعوقات كبيرة وكثيرة، ولم تثمر الجهود والصلاحيات إلى اليوم في التوصل إلى حل لأزمة توفير المساكن للمواطنين في المملكة (بانافع، وربيعان، 2016).

هذه الدراسة الميدانية تركز على تحديد أبرز التحديات التي تواجه قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية من وجهة نظر الأفراد المستفيدين والمستحقين لأي من برامج الدعم السكني.

مشكلة الدراسة:

أنشأت الحكومة السعودية وزارة الإسكان في ربيع الآخر 1432هـ / مارس 2011 لتحل محل هيئة الإسكان التي أنشئت في شعبان 1428هـ / سبتمبر 2007، وخصصت لها دعماً مالياً كبيراً وخولتها جميع الصلاحيات اللازمة لحل مشكلة الإسكان في المملكة. كما دعمت صندوق التنمية العقارية المسؤول عن إقراض المواطنين لبناء مساكنهم مرات عدة لزيادة قدرته على الإقراض، إلا أن هذا الدعم لم ينتج عنه تقدم ملموس في حل أزمة السكن التي أصبحت المشكلة التنموية الكبرى

على مستوى الاقتصاد السعودي؛ حيث لا تزيد نسبة المالكين لسكنهم الخاص على 47% بحسب ما أعلن عنه في رؤية المملكة 2030. وعلى الرغم من إعلان وزارة الإسكان عن ثلاثة برامج لتوفير السكن هي: برنامج الفلل السكنية، برنامج الشقق السكنية، وبرنامج أرض وقرض، وما يقدمه صندوق التنمية العقارية من قروض للمواطنين، إضافة إلى البرامج المساندة مثل القرض الإضافي الممول من بعض البنوك التجارية بالتعاون مع وزارة الإسكان أو القرض المعجل - فإن أياً من هذه البرامج لم يسهم - ولو بجزء يسير - في التخفيف من أزمة السكن في المملكة. وتأسيساً على ما سبق تتمثل الإشكالية الرئيسة للدراسة في السؤال الآتي: ما أبرز المعوقات التي تحول دون تحقيق برامج الإسكان لأهدافها المنشودة من وجهة نظر المستفيدين والمستحقين لأي من برامج الدعم السكني؟

أهمية الدراسة:

تنبع أهمية الدراسة من كونها دراسة ميدانية اعتمدت نتائجها على استقصاء آراء شريحة كبيرة من المستفيدين والمستحقين من برامج الدعم السكني حيال تحديات الإسكان؛ وذلك لندرة الدراسات الميدانية التحليلية في هذا المجال، أضف إلى ذلك مساعدة متخذي القرار في صياغة السياسات الإسكانية للتغلب على التحديات الحالية والمستقبلية للإسكان.

هدف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على أهم التحديات لبرامج الدعم السكني من وجهة نظر المستفيدين والمستحقين، التي يجب على متخذ القرار التركيز عليها لحل مشكلة الإسكان في المملكة.

متغيرات الدراسة:

يمثل المتغير التابع الاختلالات القائمة بين العرض والطلب في سوق الإسكان، والتي تعكس فجوة السوق (مشكلة الإسكان)، في حين تمثل تحديات الإسكان المتمثلة في 12 تحدياً المتغيرات المستقلة والمتمثلة في النقاط الآتية:

قصور الأنظمة والتشريعات، عدم وجود خطة إسكانية على المستوى الوطني، تأخر القروض العقارية المقدمة من الصندوق العقاري للبناء، عدم كفاية القروض العقارية المقدمة من الصندوق العقاري للبناء، عدم قيام وزارة البلديات بتطوير

الأراضي السكنية في ضواحي المدن، عدم زيادة عرض الأراضي السكنية المطورة، تركيز السكان في مدن معينة، عشوائية المنح من الأراضي، ميل المطورين العقاريين للمضاربة في الأراضي وترك عملية التطوير والاستثمار، تأخر تطوير وتنمية المدن والمحافظات المتوسطة والصغيرة، تعدد الجهات المسؤولة عن الإسكان وغياب التنسيق بينها، تأخر وزارة الإسكان في إنجاز برامجها في الوقت المخطط له.

فرض الدراسة:

ينص فرض الدراسة الرئيس على أنه لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (5%) لأي من المتغيرات الاثني عشر المستقلة التي تضمنتها استبانة جمع البيانات، وهي (قصور الأنظمة والتشريعات، عدم وجود خطة إسكانية على المستوى الوطني، تأخر القروض العقارية المقدمة من الصندوق العقاري للبناء، عدم كفاية القروض العقارية المقدمة من الصندوق العقاري للبناء، عدم قيام وزارة البلديات بتطوير الأراضي السكنية في ضواحي المدن، عدم زيادة عرض الأراضي السكنية المطورة، تركيز السكان في مدن معينة، عشوائية المنح من الأراضي، ميل المطورين العقاريين للمضاربة في الأراضي وترك عملية التطوير والاستثمار، تأخر تطوير وتنمية المدن والمحافظات المتوسطة والصغيرة، تعدد الجهات المسؤولة عن الإسكان وغياب التنسيق بينها، تأخر وزارة الإسكان في إنجاز برامجها في الوقت المخطط له) في خلق الاختلالات في سوق الإسكان (مشكلة الإسكان) في المملكة. في حين ينص الفرض البديل على أنه يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (5%) لأي من المتغيرات الاثني عشر المستقلة التي تضمنتها استبانة جمع البيانات في وجود مشكلة الإسكان.

الإطار النظري للدراسة:

على الرغم من حداثة علم الاجتماع الحضري نجد أن الظواهر الحضرية تعتبر قديمة جداً؛ إذ إن هذه الظواهر ارتبطت بقيام المدن؛ فنرى أن الفلاسفة نظروا إلى الظواهر الحضرية من زوايا مختلفة؛ فنجد افلاطون مثلاً دعا إلى إقامة المدن المثالية التي تعم فيها العدالة والخير والتي تتفق مع العقل والأخلاق، وعلى السياق نفسه دعا المفكر الإسلامي الفارابي إلى إقامة المدينة الفاضلة. وفي المقابل هناك عدد من الفلاسفة نظروا إلى الظواهر الحضرية نظرة موضوعية نابعة من طبيعة الحياة الحضرية وما تفرضه على سكانها من علاقات وأنماط سلوك وأفكار تميزها عن غيرها. وقد استعرض أرسطو في كتابه (السياسة) عدداً من الشروط الجغرافية

لموقع المدينة، وذهب إلى أنها يجب أن تكون برية وبحرية للحصول على احتياجاتها بالإضافة إلى أمور أخرى ترتبط بالصحة والموقع الحربي وتوافر المياه العذبة وتخطيط المدينة وتوزيع المساكن والنظام السياسي للمدينة. وفرق ابن خلدون بين المجتمع البدوي والمجتمع الحضري والظواهر الاجتماعية في كل منهما؛ إذ رأى أن البادية أقدم من الحضر وأنها أصل العمران.

أدى اهتمام العلماء في أوروبا وأمريكا - في العصر الحديث - بموضوعات علم الاجتماع الحضري إلى نشأة هذا العلم واستقلاله عن باقي فروع علم الاجتماع الأخرى. وقد أكد علماء الاجتماع في أمريكا أن بداية هذا العلم تتمثل في الدراسات البيئية Ecological Studies، وبخاصة الدراسات التي تناولت الكائنات البشرية كأعضاء في شبكة معقدة من العلاقات الاجتماعية ونشاطها في البيئات المختلفة. وقد عرف قاموس لاروس Larousse كلمة الحضر على أنها منطقة محلية تشتمل على جملة من المواطنين والمدن العظيمة في العالم، المبنية بفخامة (الجرداوي، 1978: 15).

وتختلف آراء الاقتصاديين في الدول الغربية عن نظرائهم في الدول الاشتراكية في نظرتهن إلى المسكن؛ إذ يرى الاقتصاديون في الدول الغربية أن المسكن يعتبر من السلع التي لا تختلف عن باقي السلع، ومن ثم يجب أن تتوافر له السوق التي تتحدد فيه قيمته وفقاً لألية العرض والطلب. ويتحقق التوازن في سوق الإسكان عندما يكون جانب العرض السكاني لا يسجل فائضاً أو عجزاً مقابل الطلب في تلبية الحاجة السكانية لشريحة كبيرة من المجتمع. واختلف رجال الاقتصاد في تحديد طبيعة هذه السلعة (المسكن)؛ فاعتبرها البعض تندرج تحت السلع الاستهلاكية، في حين اعتبرها غيرهم من السلع الرأسمالية.

أما الاقتصاديون في الدول الاشتراكية فكانت لهم وجهة نظر مختلفة للمسكن؛ إذ رأوا أن المباني السكنية لا تعدو أن تكون من الخدمات التي يجب أن تؤديها الدول لمواطنيها؛ ولذلك عمدت الحسابات القومية إلى إدراج الإسكان ضمن قطاع الخدمات الاجتماعية. وحدث تطور كبير في مفهوم الإسكان عبر مراحل التاريخ المختلفة، ووفقاً لذلك ظهر مفهومان، هما:

- المفهوم الضيق للمسكن المتمثل في البناء المادي الذي يتكون من الجدران الأربعة والسقف الذي تقع عليه عين الإنسان.

- المفهوم الواسع للمسكن، ويشتمل على المفهوم الضيق بالإضافة إلى كل الخدمات والمساعدات والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي يستطيع الإنسان العيش فيه بكل راحة واستقرار.

والمسكن يأخذ العديد من المعاني، يمكن تلخيصها في الآتي:

- المأوى: يمثل المكان الذي تتحقق فيه الحاجات الجسدية ورعاية الأطفال وحفظ الممتلكات.

- الحماية: يمثل المسكن أحد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص، ويدراً عنهم الأخطار.

- المرافق والخدمات العامة: يعتبر من الضروري توافر المرافق والخدمات العامة في المسكن؛ بحيث يكفل استمرار الحياة فيه، وهذا يندرج تحت المفهوم الواسع للمسكن.

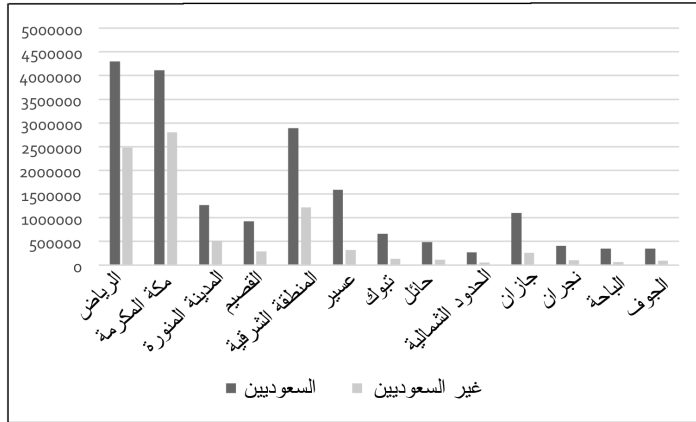
- يعتبر المسكن جزءاً من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة؛ إذ إنه ينشأ في إطار الخطة العامة للدولة، ووفقاً لذلك ظهر مفهوم المستوطنات البشرية لأول مرة في المباني الاقتصادية، وهو يعني إقامة المشروعات السكنية المتكاملة التي تتوافر فيها مختلف الأطر الأساسية المادية والخدمات الاجتماعية التي يحتاج إليها الأفراد لتكوين المجتمع الإنساني.

وينظر إلى الإسكان على أنه أحد الأنظمة المستقلة في المجتمع، مثله مثل باقي الأنظمة، من مثل التعليم والنقل والصحة. ويهدف نظام الإسكان بشكل رئيس إلى إشباع حاجات الأفراد من المساكن، وهذا ما تطمح السياسة الإسكانية إلى تحقيقه مهما كانت طبيعة النظام الاقتصادي أو الاجتماعي السائد في البلد (درة، 1988: 12).

الوضع الراهن للإسكان في المملكة:

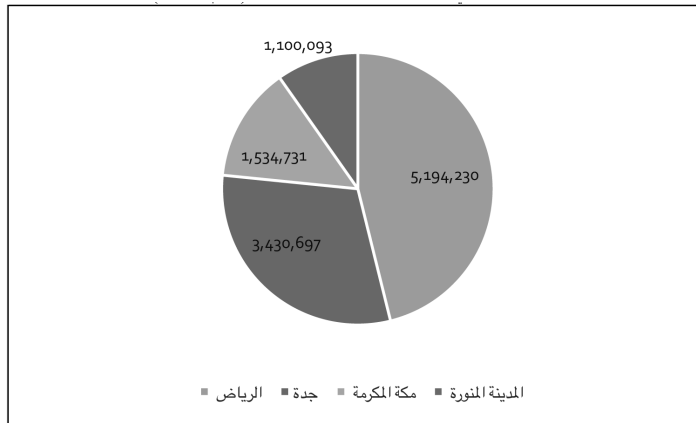
بلغ العدد التراكمي للمساكن منذ بداية خطة التنمية الأولى عام 1970م حتى نهاية خطة التنمية التاسعة عام 2015م نحو 6,6 ملايين وحدة سكنية. وعلى الجهة الأخرى زاد عدد سكان المملكة من 7 ملايين نسمة في التعداد الأول للسكان عام 1974م إلى 30,78 مليون نسمة نهاية 2014. ويلاحظ من الشكل البياني (1) أن التوزيع السكاني يتركز في المناطق الثلاث (منطقة الرياض خصوصاً العاصمة، منطقة مكة المكرمة، المنطقة الشرقية)؛ حيث يقطنها ما نسبته 66% من إجمالي عدد

السكان. وكما يتضح من الشكل البياني (2)، تصنف أربع مدن سعودية على أنها أكثر المدن كثافة سكانية، وهي المدن التي يزيد سكانها على مليون نسمة (الرياض، مكة المكرمة، المدينة المنورة، مدينة جدة).



شكل 1: توزيع السكان في المملكة بحسب المناطق

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء 2014.

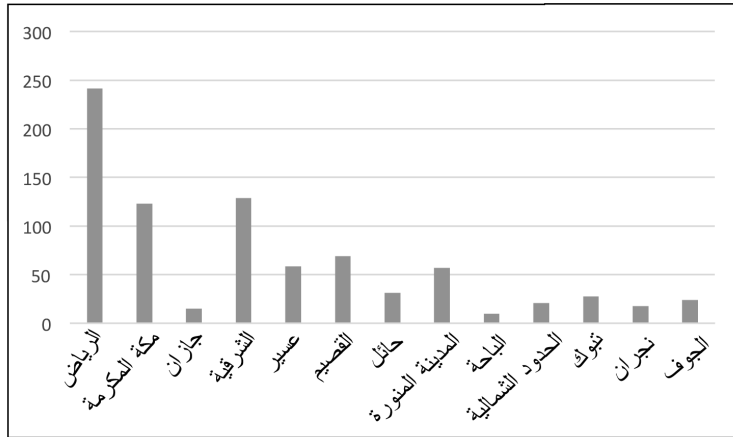


شكل 2: المدن التي يزيد عدد سكانها على مليون نسمة (الرقم بالمليون)

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء 2014.

وفيما يخص التمويل العقاري، فقد مول صندوق التنمية العقارية منذ نشأته في عام 1394هـ / 1973م حتى نهاية العام المالي 2015 بناء (822) ألف مسكن،

بتكلفة إجمالية بلغت 270,139 مليار ريال. وهذا يعني أن العدد الأكبر من المساكن أنشئ عن طريق القطاع الخاص أو بالتمويل الذاتي للأفراد⁽¹⁾ (الفرق بين عدد المساكن الإجمالي وعدد المساكن الممولة من الصندوق). ويوضح الشكل البياني (3) توزيع قروض الصندوق بحسب مناطق المملكة الإدارية الثلاث عشرة.



شكل 3: عدد المساكن التي مولها الصندوق بحسب المناطق (بالآلف)

المصدر: وزارة المالية 2016.

وفيما يتعلق بدعم برامج وزارة الإسكان، فقد خصص للبرامج دعم قدره 250 مليار ريال بناءً على الأمر الملكي رقم (أ/63) بتاريخ 13/4/1432هـ، وإذا ما أضيف إلى ما لدى الوزارة من مخصصات سابقة يصبح إجمالي ما لدى الوزارة المخصص للإسكان مبلغ (275,444) مليار ريال. ولكن هذه المبالغ لم يستفد منها للآن؛ إذ لم يزد إجمالي ما تم الارتباط عليه حتى نهاية العام المالي 2015 على مبلغ (24,472) مليار ريال لتنفيذ (85,177) وحدة سكنية (تطوير أراض، شقق، فلل) (وزارة المالية، 2016).

وبالأرقام يقدر عدد الوحدات المطلوب بناؤها خلال الفترة (2015-2020) بـ 1,46 مليون وحدة سكنية، بمتوسط سنوي يبلغ 292 ألف وحدة. ويوضح جدول (1) نوع الوحدات المطلوب إنجازها خلال فترة الخطة.

(1) كان الصندوق في بداياته يمول المستثمرين العقاريين بما يصل إلى 10 ملايين ريال بلا فوائد، وأوقف هذا النوع من التمويل في منتصف التسعينيات (Mubarak, 1999).

جدول (1)
عدد الوحدات السكنية المطلوبة خلال السنوات 2016-2019

العدد	الوحدات المطلوبة
1,010,000	الوحدات السكنية الجديدة
300,000	الوحدات السكنية لتلبية الطلب المرحل من خطة التنمية التاسعة
150,000	الوحدات السكنية المطلوبة للإحلال
1,460,000	إجمالي الوحدات السكنية للخطة
292,000	المتوسط السنوي للخطة

المصدر: (عبدالله الجربوع، 2016).

وبني الجدول بافتراض متوسط مساحة يبلغ 400 متر مربع للوحدة السكنية، والأخذ في الاعتبار النمو السكاني المتوقع خلال الخطة؛ حيث توقعت الخطة زيادة عدد السكان بـ 3,5 ملايين فرد، منهم 2,1 مليون سعودي.

الدراسات السابقة:

تناول عدد من الدراسات موضوع الإسكان في المملكة خلال تاريخه الطويل الممتد لأكثر من 60 عاماً، وتركزت معظم الدراسات على قراءة واقع الإسكان من خلال خطط التنمية الخمسية التي بدأ تطبيقها في المملكة منذ خطة التنمية الأولى في 1390هـ/1970م؛ فركزت دراسة (بانافع، وربيعان، 2016) على قياس فاعلية برامج الإسكان في المملكة، واستخدمت معيار الجودة "Quality" لقياس الفاعلية. وتوصلت الدراسة التي أجريت على جميع المناطق الجغرافية الخمس في المملكة إلى أن الفاعلية في برنامج المنح المقدم من وزارة الشؤون البلدية والقروية منخفضة، وحصلت على 35% فقط، في حين حصلت بقية البرامج السبعة (القرض العقاري المقدم من صندوق التنمية العقاري، الفلل السكنية، الشقق السكنية، أرض وقرض، إيجار، القرض الإضافي، التمويل المصرفي للسكن) على درجة فاعلية متوسطة راوحت بين نسبتي 42% و 52%.

وأكدت دراسة (الجربوع، 2016) أن أبرز التحديات التي تواجهها سوق الإسكان في المملكة حالياً غياب المعلومة ومنهجية البحوث، كما أن وضع المنتجات الحالية لا يتناسب مع جميع شرائح المجتمع. وقسمت الدراسة التحديات إلى تحديات تخص

جانب العرض، وتمثلت في ارتفاع تكلفة التطوير والبناء، بطء وتعطيل الإجراءات الحكومية في هذا المجال، صعوبة الحصول على التمويل العقاري للمشاريع، وسيطرة المطورون الأفراد على نحو (70%) من حجم التطوير العقاري السكني. وتحديات تخص جانب الطلب، وهي أن نسبة النمو العقاري إلى الناتج المحلي ضئيلة مقارنة بالدول الأخرى، وهذا يدل على عدم فاعلية واكتمال منظومة التمويل العقاري نتيجة عدم وجود شركات ضمان عقاري، وعدم إنجاز مشروع التسجيل العيني للعقار، واقتصار دور وزارة الإسكان في نظام التمويل العقاري على أنها جهة ممولة فقط. إضافة إلى صعوبة الإجراءات والتنظيمات الحالية؛ حيث لا تملك وزارة الإسكان أداة للسيطرة على إتمام إجراءات تطوير المساكن. وخلصت الدراسة إلى ضرورة إصدار النظام الوطني للإسكان وتطبيق أنظمة الرهن والتمويل العقاري وإقرار الإستراتيجية الوطنية للإسكان وتنفيذ برامجها، إضافة إلى ضرورة تطوير نظام منح الأراضي، ووضع التنظيمات والضوابط للحد من احتكار الأراضي السكنية واكتنازها وبخاصة تلك التي تقع ضمن النطاق العمراني.

واستعرضت دراسة (سلطان وآخرين، 2013) أهم أسباب مشكلة الإسكان في المملكة مستخدمة أسلوب التحليل الوصفي بجانب التحليل التطبيقي. وخلصت إلى بعض التوصيات لحل مشكلة الإسكان، كوجود خطط تنمية متوازنة تشمل جميع مناطق المملكة بما يساعد على إيجاد فرص عمل، ويقلص الهجرة الداخلية للمدن الكبيرة ويحولها إلى هجرة عكسية. وفيما يخص جانب العرض، اقترحت الدراسة زيادة العرض عن طريق إجراء حصر دقيق للأراضي الصالحة للبناء السكني وتخصيص جزء كبير منها للإسكان الاقتصادي على أن تباع بسعر التكلفة. وضرورة فرض ضريبة على الأراضي البيضاء التي تزيد على مساحة محددة وتبقى لفترة زمنية دون بناء. وكذلك ضرورة التنسيق بين وزارتي الإسكان والمالية لتخصيص مناطق عمرانية جديدة مزودة بالبنية التحتية وتحقيق جانب الكفاءة في تكاليف البناء للوصول للاستخدام الأمثل للموارد.

فيما تناولت دراسة (صيداوي، 2012) معوقات التمويل الميسر في المملكة، وأشارت إلى أنه من العوامل التي أسهمت في زيادة الطلب على التمويل الميسر للإسكان اختلاف مستويات الدخل بالإضافة إلى الزيادة في عدد السكان الذين يفتقدون القدرة على شراء المساكن مباشرة من سوق العقار دون مساعدة الدولة. وأشارت الدراسة إلى معوقات قانونية وتشريعية للإقراض، من مثل أن قوانين

الإسكان الحالية تفتقد المرونة وتحد من حرية مالك السكن والتصرف في ممتلكاته، كما تفتقر هذه القوانين إلى الحزم في تطبيقها. وأكدت الدراسة أن عدم الوضوح في مثل هذه الأمور قد يوقع البنوك في بعض المشكلات عند إتمام عملية الإقراض. كما أن أراضي المنح - وفقاً للدراسة - تشكل قلقاً للبنوك باعتبارها قد تعطى لغير مستحقيها، ومن ثم تترك هذه الأراضي دون تنميتها أو البناء عليها؛ مما يؤثر بشكل سلبي على قيمة الممتلكات المحيطة بها. وتطرقَت الدراسة إلى معوقات مالية، منها أن المقرضين يضعون شروطاً على استخدام الممتلكات ليحموا أنفسهم من الخسارة المالية؛ فكثير من البنوك ترفع هامش المخاطرة على القروض بشكل يفوق مثيله في البنوك الأمريكية، كما أن الممارسات المالية الإسلامية في خلق السيولة وفق الشريعة مازالت منخفضة؛ مما يضعف القدرة على الإقراض السكني. إضافة إلى اختلاف شروط الإقراض من بنك إلى آخر؛ حيث توافق اللجنة الشرعية لبنك معين على قاعدة أو معاملة معينة، في حين ترفضها اللجنة الشرعية للبنك الآخر، وكلها عوائق تؤدي في النهاية لضعف التمويل السكني للأفراد والمؤسسات.

وهدفَت دراسة (العنوان، 2008) إلى معرفة رضا الموظفين الحكوميين العاملين في الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض عن الخدمات المقدمة من جهات الدعم السكني في المملكة، واستطلعت آراءهم حول أهم الأسباب التي أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط وبرامج الإسكان الحكومية. وكان أهم ما توصلت إليه الدراسة أن بعض برامج الإسكان تعاني من انخفاض مستوى الفاعلية؛ فما نسبته 41,3% من إجمالي عينة الدراسة لم يتقدموا للحصول على منحة أرض من البلدية المحلية بسبب طول الانتظار للحصول على المنحة، وكون أراضي منح البلدية بعيدة وخارج النطاق العمراني ولا تتوافر فيها الخدمات والمرافق الأساسية. وفيما يخص مشاريع الإسكان العام اتضح أن مانسبته 93,3% من أفراد عينة الدراسة لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام بسبب محدودية هذه المشاريع وعدم توافرها خارج المدن الرئيسية، كما أن نمط هذه المساكن لا يتناسب مع تطلعات الأسر السعودية. وبناءً على آراء أفراد العينة فإن الأسباب التي حدت من نجاح سياسات الحكومة وبرامجها المعنية بتوفير الإسكان، هي: الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي المخدومة، عدم الاستفادة من تجارب بعض الجهات المحلية في توفير الإسكان لموظفيها، طول فترة الانتظار للحصول على القرض من صندوق التنمية العقاري، عدم قيام الجهات الحكومية بتيسير امتلاك الموظفين للسكن ومحدودية مشاريع الإسكان العام.

وقسمت الدراسة توصياتها إلى أربعة مستويات: مستوى السياسة السكانية، المستوى التمويلي، المستوى التنظيمي والتشريعي، المستوى التخطيطي، ومن أهم توصيات الدراسة على مستوى السياسة السكانية: العمل على تطوير سياسات سكانية وبرامج طويلة الأمد تلبي احتياجات مختلف المستويات، تحقيق مبدأ الاستدامة في التنمية العمرانية من خلال ضمان تحقيق سياسات الإسكان لاحتياجات جميع الفئات الحالية والمستقبلية، صياغة السياسات التي من شأنها تحفيز الجمعيات الأهلية والجمعيات التعاونية، وضع سياسات واضحة وخطط وبرامج متكاملة من قبل الجهات الحكومية المعنية بالإسكان. ومن أهم التوصيات على المستوى التمويلي: زيادة التمويل لقطاع الإسكان، تفعيل دور البنوك والمؤسسات المالية للدخول في مجال تمويل الإسكان، أن تعمل الجهات الحكومية على توفير إسكان بسعر رمزي لموظفيها وإقامة مشاريع إسكان تنتهي بالتملك. وأخيراً تشكيل ائتلاف بين الشركات الخاصة في هذا القطاع لتمكينها من بناء مشاريع كبيرة وتحمل التكلفة والأعباء المالية الكبيرة لمثل هذه المشاريع.

وسعت دراسة (الحريقي، 2005) إلى تعرف الخصائص الحالية للمساكن والبيئة العمرانية وآراء السكان حولها في المدن الرئيسية في المملكة، بالإضافة إلى استطلاع آراء السكان حول احتياجاتهم ورغباتهم في مسكن المستقبل. ومن أبرز ملاحظات الدراسة: أنه كلما زاد حجم الأسر زاد الطلب على الفلل وكلما قل زاد الطلب على الشقق، وكلما ارتفع دخل الأسر زاد الطلب على الفلل، وكلما قل زاد الطلب على الشقق. وأوضحت الدراسة أن هناك مبالغة في مساحات أراضي الفلل؛ إذ يهدر جزء كبير منها على شكل ارتدادات في جميع الاتجاهات بحسب أنظمة البلديات، كما أن الأسر السعودية تعطي أهمية كبيرة لغرف استقبال الضيوف التي لا تستخدم كثيراً وتخصص لها جزءاً كبيراً من مساحة السكن، وذلك على حساب غرف المعيشة. ومن أبرز توصيات الدراسة: ضرورة تشجيع الأسر الممتدة من خلال سياسات الإسكان مستقبلاً لتقليل الطلب على الإسكان، حل مشكلة غلاء الأراضي من خلال وضع ضوابط للمنح الحكومية، إعادة النظر في أنظمة البلدية المتعلقة بتقسيمات قطع الأراضي والعمل على تقليل مساحة القطع، تشجيع ودعم القطاع الخاص للمشاركة في بناء مزيد من المساكن، تشجيع جهات العمل الحكومية والخاصة على تقديم السكن لمنسوبيها.

المنهج العلمي المستخدم في الدراسة:

استخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي لتعرف آراء أفراد عينة عشوائية من المستفيدين والمستحقين لأي من برامج الدعم السكني تجاه أهم التحديات التي تواجه قطاع الإسكان في المملكة⁽²⁾، ويساعد هذا المنهج على شرح الظاهرة كما هي عليه في الواقع ويصفها بشكل كمي وكيفي، وهو ما يخدم هدف هذه الدراسة.

مجتمع الدراسة وعينتها:

يتكون مجتمع الدراسة من كل الأفراد السعوديين المستفيدين والمستحقين لأي من برامج الدعم السكني، ولأن أفراد مجتمع الدراسة منتشرون في أنحاء المملكة ومتموزعون بحسب الأعمال بين قطاعات الحكومة والقطاعات الخاصة وغيرهما من الأعمال، ومن أجل ضمان تمثيل جميع المناطق الجغرافية في المملكة استخدم أسلوب العينة العشوائية العنقودية متعددة المراحل "Multistage Cluster Sampling Technique". وقد اختير أولاً جميع المناطق الجغرافية الخمس في المملكة (الغربية، الشرقية، الوسطى، الجنوبية، الشمالية)، ثم اختيرت المدينة الأعلى كثافة سكانية من كل منطقة جغرافية، ثم حدد حجم العينة المستفيدة من الدعم السكني أو المستحقة له الواجب سحبها من المجتمع المستهدف بكل منطقة جغرافية وفقاً للمعادلة (أبو شعر، 1997: 134):

$$\eta = \frac{Z^2 P(1-p)}{d^2}$$

حيث تمثل η الحد الأدنى لحجم العينة الواجب سحبها، و p نسبة حدوث الظاهرة في المجتمع، وقيمتها غير معلومة، ولذلك فإننا إما أن نقوم بتقديرها من عينة استطلاعية وإما أن نستعيض عنها بالقيمة (0,50) التي تعطي أكبر حجم ممكن للعينة، وفي هذه الدراسة قام الباحثان بتقدير هذه النسبة بـ (0,50). وتمثل d أكبر خطأ للتقدير المسموح به عند تقدير نسبة حدوث الظاهرة في المجتمع (درجة الدقة المطلوبة)، وقام الباحثان بافتراضها بـ (0,05)، وتمثل z القيمة الجدولية المستخرجة من التوزيع الطبيعي بمستوى ثقة معين، وتقدر قيمة (z) بـ (1,96) إذا كان مستوى

(2) لتحديد أبرز التحديات التي تواجه قطاع الإسكان في الوقت الحاضر استعين بالدراسات السابقة وآراء خبراء ومسؤولين في شؤون الإسكان في المملكة.

الثقة (95%)، وتقدر بـ (2,58) إذا كان مستوى الثقة (99%)، وقام الباحثان بافتراضها بـ (1,96). وبتطبيق المعادلة كان العدد الأمثل للعينة المطلوب من كل منطقة جغرافية هو (384)، ومن ثم بلغ حجم عينة الدراسة الكلي 1920 فرداً، وزعوا في 5 مناطق (5 * 384 = 1920)، وتسلم 1883 استبانة صالحة للاستخدام في التحليل.

أداة جمع البيانات:

استخدمت الاستبانة أداة لجمع البيانات الأولية الضرورية للإجابة عن تساؤلات الدراسة، وقد اشتملت الاستبانة على ثلاثة أجزاء، هي:

- 1 - بيانات عامة عن أفراد عينة الدراسة، تمثلت في الجنس، العمر، المؤهل الدراسي، مستوى الدخل، حجم الأسرة، تملك الأرض وتملك المسكن.
- 2 - اختيار التحديات التي تواجه قطاع الإسكان في المملكة، واستخدام مقياس ليكرت الخماسي المتدرج (Likert scale) على النحو الآتي: (5) = موافق تماماً، (4) = موافق، (3) = غير متأكد، (2) = غير موافق، (1) = غير موافق إطلاقاً.
- 3 - أهم المقترحات والتوصيات للتغلب على التحديات التي تواجه قطاع الإسكان بالمملكة.

صدق أداة الدراسة:

تم التأكد من صدق أداة الدراسة (الاستبانة) من خلال الصدق الظاهري لها، وذلك بعرضها بصورتها الأولية على عدد من المحكمين والمختصين من أساتذة مركز البحوث بمعهد الإدارة العامة بالرياض، وطلب منهم التأكد من قدرة الأداة على قياس الأهداف التي أعدت من أجلها ومدى صلاحية العبارات وكفايتها لتغطية كل محور من محاور الدراسة الرئيسية. وبناء على الملاحظات القيمة التي حصل عليها الباحثان من قبل المحكمين، عدلت أداة الدراسة وفق ما رآه الباحثان مناسباً ومتوافقاً مع أغلب آراء المحكمين.

ثبات أداة الدراسة:

قام الباحثان باستخدام اختبار ألفا كرونباخ (α) (Cronbach's Alpha) لقياس ثبات أداة الدراسة. وقد راوحت قيمة معامل الاتساق الداخلي "Internal Consistent" لكرونباخ بين (70%) و (98%) لجميع المحاور الرئيسية للاستبانة، وهذه القيمة

جيدة، وتشير إلى أن هناك ثباتاً في أداة الدراسة باعتبار أن قيمة معامل الاتساق الداخلي لكرونباخ أعلى من (60%) لجميع محاور أداة الدراسة.

الأساليب الإحصائية لمعالجة البيانات:

استخدم الباحثان مجموعة من الأساليب الإحصائية باستخدام برنامج SPSS، تمثلت في الآتي:

1. اعتماد مقياس ليكرت الخماسي لتعرف أبرز التحديات وفقاً لوجهة نظر أفراد الدراسة، وقد حدد طول خلايا مقياس ليكرت الخماسي على النحو الآتي:

$$- \text{حساب المدى: } 5 - 1 = 4$$

- تقسيم المدى على عدد خلايا المقياس للوصول لطول الخلية: $0,80 = 5 / 4$
- إضافة 0,80 إلى بداية المقياس، وهي الواحد الصحيح لتحديد الحد الأعلى للخلية (طارق عبدالرحمن، 2013).

ويمكن تحديد مستوى الموافقة على وجود التحديات أو عدمها بتحويل البيانات الرتببة " Ordinal data " إلى بيانات متصلة " Continuous data " لتفسير النتائج على النحو الآتي:

- إذا كانت قيمة الوسط الحسابي المرجح في العينة ما بين 1 وأقل من 1,8 فإن ذلك يشير إلى مستوى موافقة منخفض جداً.

- إذا كانت قيمة الوسط الحسابي المرجح في العينة ما بين 1,8 وأقل من 2,6 فإن ذلك يشير إلى مستوى موافقة منخفض.

- إذا كانت قيمة الوسط الحسابي المرجح في العينة ما بين 2,6 وأقل من 3,4 فإن ذلك يشير إلى مستوى موافقة متوسط.

- إذا كانت قيمة الوسط الحسابي المرجح في العينة ما بين 3,4 وأقل من 4,2 فإن ذلك يشير إلى مستوى موافقة عالٍ.

- إذا كانت قيمة الوسط الحسابي المرجح في العينة ما بين 4,2 و 5 فإن ذلك يشير إلى مستوى موافقة عال جداً.

وقد استخدم الحد الأدنى من المتوسط الحسابي المرجح لمستوى الموافقة المتوسط (2,6) ومقارنته بالمتوسط المرجح العام لكل تحدٍ لدراسة اختلافات اتجاهات آراء أفراد عينة الدراسة تجاه مستوى التحديات المختلفة.

- 2 - استخدم المتوسط الحسابي المرجح لمعرفة مدى ارتفاع وانخفاض استجابات أفراد الدراسة عن كل عبارة من عبارات متغيرات الدراسة إلى جانب المحاور الرئيسية، بالإضافة إلى ترتيب درجة الاستجابة بحسب أعلى متوسط حسابي.
- 3 - استخدم الانحراف المعياري لمعرفة مدى تشتت استجابات أفراد عينة الدراسة عن وسطها الحسابي، بالإضافة إلى ترتيب درجة الاستجابة في حال تساوي المتوسط الحسابي المرجح لبعض عناصر الدراسة.
- 4 - استخدم اختبار (ت) للمجموعة الواحدة لاختبار الفروض وتحديد إذا ما كانت درجة الاستجابة لكل عبارة على حدة في مجتمع الدراسة ككل يزيد على قيمة معينة أو يقل عنها.
- 5 - استخدم مستوى معنوية (0,05) لاختبار الدلالة الإحصائية تجاه المحاور المختلفة للدراسة.

الخصائص الشخصية لأفراد عينة الدراسة:

توزيع العينة حسب فئات العمر:

وزع أفراد العينة إلى سبع فئات عمرية، تبدأ الأولى بمن هم أقل من 25 سنة، وتنتهي الفئة السابعة بـ 50 عاماً فأكثر، على نحو ما هو موضح في جدول (2).

جدول (2)

توزيع عينة الدراسة بحسب العمر

فئات العمر	عدد أفراد الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية
أقل من 25	196	10,7
25 – 29	286	15,6
30 – 34	420	22,9
35 – 39	332	18,1
40 – 44	332	18,1
45 – 49	165	9,0
(50) فأكثر	107	5,8

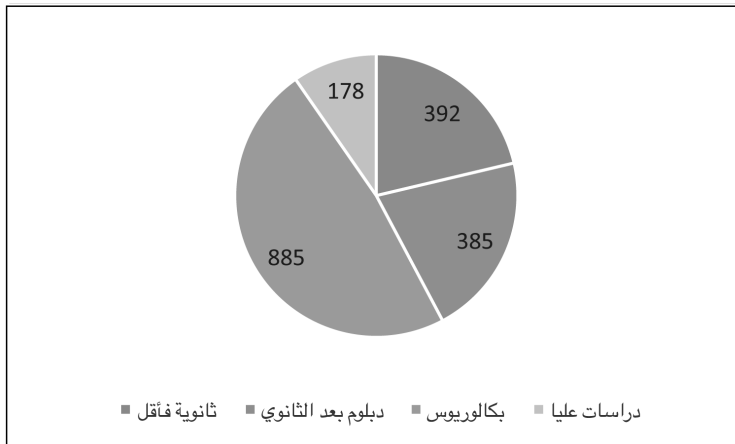
يتضح من جدول (2)، أن الفئة العمرية بين 30 و 34 سنة هي الأكثر بين أفراد

العينة بنسبة بلغت نحو 23%، تلتها بالتساوي الفئتان العمريتان 35-39 سنة و40-44 سنة، بنسبة بلغت 18,1% لكل منهما من إجمالي العينة. وبلغ عدد المستجيبين من الرجال 1622 فرداً بنسبة (88,2%) في مقابل 218 مستجيبة من النساء بنسبة (11,8%)، في حين كانت نسبة الأكبر من 50 سنة هي الأقل ولم تتجاوز 5,8% من إجمالي العينة.

وبنظرة مقربة على أرقام الجدول يظهر أنه ينسجم مع التوزيع العمري لسكان المملكة؛ حيث يشكل الشباب ما نسبته 65% من إجمالي السكان (Assaf & Muwasheer, 2010). كما يدعم مصداقية هذه الأرقام كون العينة سحبت عشوائياً من تجمعات الموظفين والقطاعات الخاصة والأسواق الكبيرة في المدن الرئيسية، وهي تجمعات يطفئها العنصر الشبابي على مرتاديهما والعاملين فيها.

توزيع العينة بحسب المؤهل العلمي:

وزع المشاركون في العينة إلى أربع فئات، هي: ثانوية فأقل، دبلوم بعد الثانوية، بكالوريوس، دراسات عليا، وهو موضح في الشكل البياني (4).



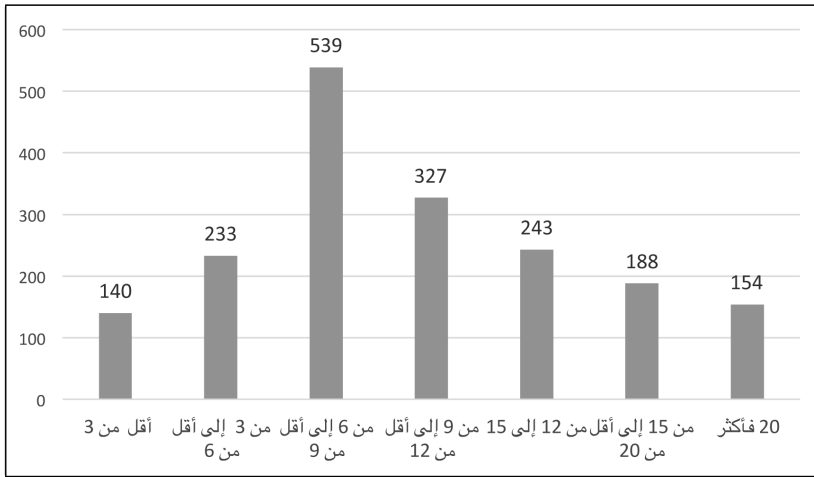
شكل 4: توزيع عينة الدراسة بحسب المؤهل العلمي

واحتل حملة البكالوريوس المرتبة الأولى في عدد المستجيبين، وبلغت نسبتهم (48,1%) من إجمالي المستجيبين في العينة. تلاهم حاملو مؤهل ثانوية فأقل

بنسبة (21,3%)، ثم الدبلوم مابعد الثانوي بنسبة (20,9%). وكان حاملو المؤهلات العليا هم الأقل عدداً ونسبة؛ حيث لم يزد عددهم على 178 فرداً، بنسبة بلغت 9,7%.

توزيع العينة بحسب مستوى الدخل الشهري:

يتضح من الشكل البياني 5 أن الشريحة الأولى من المستجيبين الأفراد الذين تراوح دخولهم من 6 آلاف إلى أقل من 9 آلاف ريال قد تصدرت العينة بنسبة بلغت 29,6%، تلتهم شريحة الأفراد بمستوى دخول من 9 إلى 12 ألف ريال بنسبة بلغت 17,9%، ثم الأشخاص الذين تزيد دخولهم على 12 ألفاً وتقل عن 15 ألفاً بنسبة 13,3%. وفي المرتبة الرابعة جاء الأفراد الذين تراوح دخولهم بين 3 و6 آلاف ريال بنسبة 12,8%، تلاهم في التصنيف الخامس شريحة أصحاب الدخل بين 15 ألفاً و20 ألف ريال بنسبة 10,3%، ثم سادساً الدخل المرتفعة فوق 20 ألف ريال بنسبة 8,4%، وتذيل التصنيف أصحاب الدخل المحدودة الأقل من 3 آلاف ريال بنسبة 7,7%.

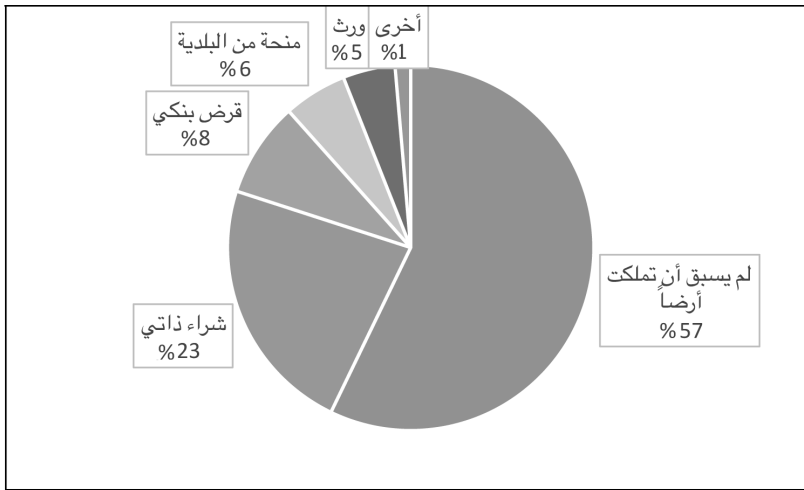


شكل 5: توزيع أفراد العينة بحسب الدخل الشهري

توزيع العينة بحسب مصدر ملكية الأرض الحالية:

وبحسب الشكل البياني، جاء من لايملكون أراضي سكنية على رأس القائمة بعدد بلغ 1040 شخصاً وهو ما نسبته 57% من إجمالي المستجيبين في العينة، تلاهم ثانياً المشترون لأراضيهم شراء ذاتياً وعددهم 415 شخصاً ونسبتهم 23%،

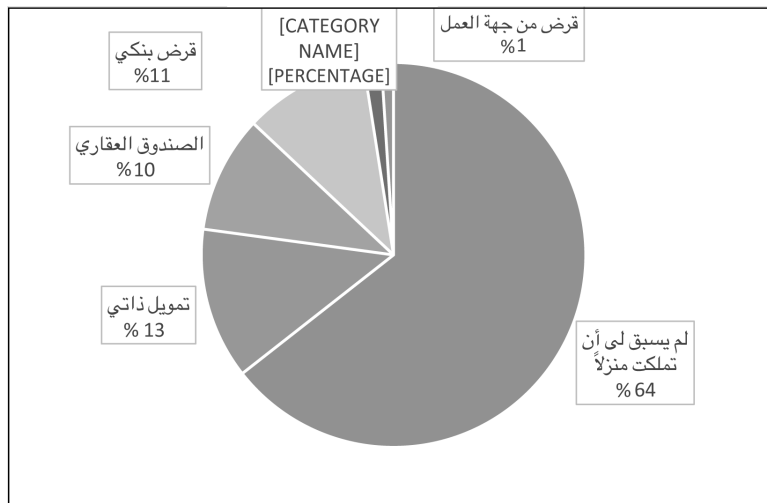
في حين جاء من حصلوا على الأرض السكنية عن طريق القروض البنكية ثالثاً وبلغ عددهم 153 ونسبتهم 8%، تلاهم رابعاً الحاصلون على منح بلدية وعددهم 102، ونسبتهم 6% تلاهم من حصلوا على أرضهم عن طريق الميراث وعددهم 82 شخصاً بنسبة بلغت 5%. ويتضح من الجدول أن تملك الأرض السكنية هو المشكلة الكبرى بحسب آراء العينة، وهو ما يتطابق مع الواقع المشاهد بسبب غلاء أسعار الأراضي السكنية.



شكل 6: توزيع أفراد العينة بحسب تملك وعدم تملك الأرض السكنية

توزيع العينة بحسب مصدر ملكية السكن الحالي:

ويوضح الشكل البياني 7 عدد من لم يملكوا سكناً، وكذلك عدد من تملكوا ومصدر تمويل هذا السكن. وبحسب الشكل جاء من لا يملكون سكناً على رأس القائمة بعدد بلغ 1139 شخصاً وهو مانسبته تقريباً 64% من إجمالي المستجيبين للاستبانة، في حين كان من يملك سكناً هم البقية وتبلغ نسبتهم مجتمعين 36%، حيث تملك 13% منهم عن طريق التمويل الذاتي، و11% عن طريق القروض البنكية، و10% عن طريق الصندوق العقاري، ولم تزد نسبة من تملكوا مساكنهم عن طريق جهات العمل أو أي مصادر أخرى على 1% لكل نوع.



شكل 7: توزيع أفراد العينة بحسب تملك السكن

تحليل نتائج الدراسة:

يظهر جدول (3) نتائج آراء أفراد عينة الدراسة تجاه التحديات التي تواجه قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية؛ إذ راوحت درجة الموافقة على العناصر التي تمثل التحديات التي تواجه قطاع الإسكان بين عالية وعالية جداً (العمود الأخير من الجدول). وقد رتبت العبارات وفقاً للمتوسط الحسابي المرجح (الانحراف المعياري في حال تساوي المتوسطات الحسابية) على النحو الآتي:

جدول (3)

آراء واتجاهات أفراد عينة الدراسة تجاه تحديات الإسكان في المملكة العربية السعودية

الترتيب وفقاً للمتوسط الحسابي	قيمة الدلالة المحسوبة P-Value	اختبار (ت) (2,6)	الانحراف المعياري	الوسط الحسابي	غير موافق إطلاقاً (1)	غير موافق (2)	غير متأكد (3)	موافق (4)	موافق تماماً (5)	التحديات
عالية 12	0,000	60,44	0,99	4,06	39	68	323	550	683	قصور الأنظمة والتشريعات
					2,3	4,1	19,4	33,1	41,1	
عالية جداً 9	0,000	58,05	1,14	4,21	55	65	223	490	856	عدم وجود خطة إسكانية على المستوى الوطني
					3,3	3,8	13,2	29	50,7	

تابع / جدول (3)

آراء واتجاهات أفراد عينة الدراسة تجاه تحديات الإسكان في المملكة العربية السعودية

التحديات	موافق تماماً (5)	موافق (4)	غير متأكد (3)	غير موافق (2)	غير موافق إطلاقاً (1)	الوسط الحسابي المعياري	الانحراف المعياري (ت) (2,6)	اختبار قيمة الدلالة المحسوبة P-Value	الترتيب وفقاً للمتوسط الحسابي
تأخر القروض العقارية المقدمة من الصندوق العقاري للبناء	ك 991	427	153	44	65	4,35	1,4	0,000	عالية جداً 2
	% 59	25,5	9,1	2,6	3,9				
عدم كفاية القروض العقارية المقدمة من الصندوق العقاري للبناء	ك 969	402	148	59	61	4,29	1,04	0,000	عالية جداً 5
	% 57,1	24	11	3,5	3,8				
عدم قيام وزارة البلديات بتطوير الأراضي السكنية في ضواحي المدن	ك 984	417	186	40	65	4,31	1,02	0,000	عالية جداً 3
	% 58,2	24,6	11	2,4	3,8				
عدم زيادة عرض الأراضي السكنية المطورة	ك 936	425	219	50	58	4,26	1,2	0,000	عالية جداً 6
	% 55,5	25,2	13	3	3,4				
تركز السكان في مدن معينة	ك 791	464	285	91	52	4,10	1,06	0,000	عالية 10
	% 47	27,6	16,9	5,4	3,1				
عشوائية المنح من الأراضي	ك 793	415	334	63	62	4,10	1,07	0,000	عالية 11
	% 47,6	24,9	20	3,8	3,7				
ميل المطورين العقاريين للمضاربة في الأراضي وترك عملية التطوير والاستثمار	ك 661	368	243	50	55	4,30	1,61	0,000	عالية جداً 4
	% 57,3	21,9	14,5	3	3,3				
تأخر تطوير وتنمية المدن والمحافظات المتوسطة والصغيرة	ك 915	432	225	63	51	4,24	1,02	0,000	عالية جداً 7
	% 54,3	25,6	13,3	3,7	3				
تعدد الجهات المسؤولة عن الإسكان وغياب التنسيق بينها	ك 859	442	276	52	50	4,22	1,40	0,000	عالية جداً 8
	% 51,3	26,3	16,4	3,1	3				
تأخر وزارة الإسكان في إنجاز برامجها في الوقت المخطط له	ك 1086	329	182	42	55	4,41	1,38	0,000	عالية جداً 1
	% 64,2	19,4	10,7	2,5	3,2				

1 - جاء في الترتيب الأول التحدي (تأخر وزارة الإسكان في إنجاز برامجها في الوقت المخطط له) بمتوسط حسابي مرجح بلغ (4,41) درجات وانحراف معياري بلغ (1,38) درجة؛ إذ إن المتوسط الحسابي المرجح لهذا التحدي أعلى من القيمة (2,6) وذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (0,05)، وقد بلغت قيمة اختبار (ت) (53,83) عند دلالة إحصائية تساوي (0,000).

2 - جاء في الترتيب الثاني التحدي (تأخر القروض العقارية المقدمة من الصندوق العقاري للبناء) بمتوسط حسابي مرجح بلغ (4,35) درجات وانحراف معياري بلغ (1,4) درجة؛ إذ إن المتوسط الحسابي المرجح لهذا التحدي أعلى من القيمة (2,6) وذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (0,05)، وقد بلغت قيمة اختبار (ت) (51,33) عند دلالة إحصائية (0,000).

3 - جاء في الترتيب الثالث التحدي (عدم قيام وزارة البلديات بتطوير الأراضي السكنية في ضواحي المدن) بمتوسط حسابي مرجح بلغ (4,31) درجات وانحراف معياري بلغ (1,02) درجة؛ إذ إن المتوسط الحسابي المرجح لهذا التحدي أعلى من القيمة (2,6) وذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (0,05)، وقد بلغت قيمة اختبار (ت) (69,04) عند دلالة إحصائية تساوي (0,000).

4 - جاء في الترتيب الرابع التحدي (ميل المطورين العقاريين للمضاربة في الأراضي وترك عملية التطوير والاستثمار) بمتوسط حسابي مرجح بلغ (4,30) درجات وانحراف معياري بلغ (1,61) درجة؛ إذ إن المتوسط الحسابي المرجح لهذا التحدي أعلى من القيمة (2,6) وذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (0,05)، وقد بلغت قيمة اختبار (ت) (43,12) عند دلالة إحصائية تساوي (0,000).

5 - جاء في الترتيب الخامس التحدي (عدم كفاية القروض العقارية المقدمة من الصندوق العقاري للبناء) بمتوسط حسابي مرجح بلغ (4,29) درجات وانحراف معياري بلغ (1,04) درجة؛ إذ إن المتوسط الحسابي المرجح لهذا التحدي يزيد على القيمة (2,6) وذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (0,05)، وقد بلغت قيمة اختبار (ت) (66,7) عند دلالة إحصائية تساوي (0,000).

6 - أتى في الترتيب السادس التحدي (عدم زيادة عرض الأراضي السكنية المطورة) بمتوسط حسابي مرجح بلغ (4,26) درجة وانحراف معياري بلغ (1,2) درجة؛ إذ إن المتوسط الحسابي المرجح لهذا التحدي يزيد على القيمة (2,6) وذو

دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (0,05)، وقد بلغت قيمة اختبار (ت) (66,85) عند دلالة إحصائية تساوي (0,000).

7 - أتى في الترتيب السابع التحدي (تأخر تطوير وتنمية المدن والمحافظات المتوسطة والصغيرة) بمتوسط حسابي مرجح بلغ (4,24) درجات وانحراف معياري بلغ (1,02) درجة؛ إذ إن المتوسط الحسابي المرجح لهذا التحدي أعلى من القيمة (2,6) وذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (0,05)، وقد بلغت قيمة اختبار (ت) (66,21) عند دلالة إحصائية تساوي (0,000).

8 - أتى في الترتيب الثامن التحدي (تعدد الجهات المسؤولة عن الإسكان وغياب التنسيق بينها) بمتوسط حسابي مرجح بلغ (4,22) درجات وانحراف معياري بلغ (1,40) درجة؛ إذ إن المتوسط الحسابي المرجح لهذا التحدي يزيد على القيمة (2,6) وذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (0,05)، وقد بلغت قيمة اختبار (ت) (47,24) عند دلالة إحصائية تساوي (0,000).

9 - أتى في الترتيب التاسع التحدي (عدم وجود خطة إسكانية على المستوى الوطني) بمتوسط حسابي مرجح بلغ (4,21) درجة وانحراف معياري بلغ (1,14) درجة؛ إذ إن المتوسط الحسابي المرجح لهذا التحدي يزيد على القيمة (2,6) وذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (0,000)، وقد بلغت قيمة اختبار (ت) (58,05) عند دلالة إحصائية تساوي (0,000).

10 - أتى في الترتيب العاشر التحدي (تركز السكان في مدن معينة) بمتوسط حسابي مرجح بلغ (4,10) درجات وانحراف معياري بلغ (1,06) درجة؛ إذ إن المتوسط الحسابي المرجح لهذا التحدي يزيد على القيمة (2,6) وذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (0,05)، وقد بلغت قيمة اختبار (ت) (85,03) عند دلالة إحصائية تساوي (0,000).

11 - أتى في الترتيب الحادي عشر التحدي (عشوائية المنح من الأراضي) بمتوسط حسابي مرجح بلغ (4,10) درجات وانحراف معياري بلغ (1,07) درجة؛ إذ إن المتوسط الحسابي المرجح لهذا التحدي يزيد على القيمة (2,6) وذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (0,05)، وقد بلغت قيمة اختبار (ت) (85,03) عند دلالة إحصائية تساوي (0,000).

12 - وأخيراً جاء في الترتيب الثاني عشر التحدي (قصور الأنظمة

والتشريعات) بمتوسط حسابي مرجح بلغ (4,06) درجات وانحراف معياري بلغ (0,99) درجة؛ إذ إن المتوسط الحسابي المرجح لهذا التحدي يزيد على القيمة (2,6) ونزو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (0,05)، وقد بلغت قيمة اختبار (ت) (60,44) عند دلالة إحصائية تساوي (0,000).

الخاتمة والتوصيات:

يتضح من تحليل النتائج وترتيبها في جدول (3)، أن هناك أثراً ذا دلالة إحصائية لجميع التحديات محل الدراسة في وجود مشكلة الإسكان في المملكة العربية السعودية، وهذه النتيجة متسقة مع الدراسات السابقة؛ إذ أتى على قائمة التحديات التي تواجه قطاع الإسكان في المملكة من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة أسباب تنظيمية وتراخ وتأخير في أداء الأجهزة المسؤولة عن القيام بمهامها. فالتحدي المتمثل في (تأخر وزارة الإسكان في إنجاز برامجها وتوزيعها في الوقت المحدد) أتى في الترتيب الأول من ناحية درجة الموافقة في وجود مشكلة الإسكان من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة، وهذا ما توصلت إليه دراسة (بانافع، وربيعان، 2016)، التي أشارت إلى انخفاض مستوى فاعلية برامج الإسكان التي تقدمها الوزارة، في حين أتى في الترتيب الثاني (تأخر القروض العقارية المقدمة من الصندوق العقاري للبناء)، فكل من دراسة (الجربوع، 2016) ودراسة (العنوان، 2008) أكدت أن طول الفترة للحصول على القروض العقارية يعد من أبرز العوامل التي أدت إلى اختلال سوق الإسكان في المملكة، كما أن التحدي المتمثل في عدم قيام وزارة البلديات بتطوير الأراضي السكنية في ضواحي المدن أتى في الترتيب الثالث، وهو ما يتسق مع النتائج التي توصلت إليها الدراسات السابقة: دراسة (بانافع، وربيعان، 2016) ودراسة (العنوان، 2008).

أتى أيضاً تحدي (ميل المطورين العقاريين للمضاربة في الأراضي وترك عملية التطوير والاستثمار) متنافساً مع آراء الخبراء في الإسكان التي اعتمدت عليها الدراسة. وجاء في الترتيب الخامس التحدي (عدم كفاية القروض العقارية المقدمة من الصندوق العقاري للبناء)؛ إذ أشارت دراسة (بانافع، وربيعان، 2016) إلى أن القروض التي يمنحها صندوق التنمية العقاري ذو مستوى فاعلية متوسط.

بالإضافة إلى ما سبق، جاء التحديان (عدم زيادة عرض الأراضي السكنية المطورة، وتأخر تطوير وتنمية المدن والمحافظات المتوسطة والصغيرة) في

الترتيبين السادس والسابع على التوالي، وهذا ما أكدته دراسة (العلوان، 2008) في كون أراضي منح البلدية بعيدة وخارج النطاق العمراني ولا تتوفر فيها الخدمات والمرافق الأساسية، بالإضافة إلى عدم الاستفادة من مشاريع الإسكان بسبب محدودية هذه المشاريع وعدم توافرها خارج المدن الرئيسية، وأتى في الترتيب الثامن تحدي (تعدد الجهات المسؤولة عن الإسكان وغياب التنسيق بينها)؛ إذ إن دراسة (الجربوع، 2016) أكدت وجود صعوبة في الإجراءات والتنظيمات الحالية؛ مما أدى إلى عدم تملك وزارة الإسكان أداة للسيطرة على إتمام إجراءات تطوير المساكن، في حين جاء في المستويات الدنيا في الترتيب التحديات (عدم وجود خطة إسكانية على المستوى الوطني، تركيز السكان في مدن معينة، عشوائية المنح من الأراضي، قصور الأنظمة والتشريعات)، التي تمثل أقل أهمية من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة في وجود مشكلة الإسكان في المملكة.

وعليه فمن المناسب أن تتركز التوصيات أولاً على تطوير أداء الأجهزة الحكومية المعنية بالإسكان وزيادة مستوى كفاءتها وفعاليتها في آن واحد. وبناءً على النتائج، يمكن ترتيب التوصيات على النحو الآتي:

- 1 - ضرورة إعادة النظر في كفاية القروض العقارية المقدمة من صندوق التنمية العقارية والأخذ في الاعتبار ارتفاع أسعار مدخلات البناء كل فترة زمنية.
- 2 - زيادة عرض الأراضي المطورة في المدن الرئيسية من خلال فرض الضريبة على الأراضي غير المستغلة وتطوير أحياء سكنية وضواحي جديدة.
- 3 - زيادة الضخ المالي لتنمية المدن المتوسطة والصغيرة وتشجيع الهجرة العكسية لها؛ بما يخفف من الزحام والكثافة السكانية في المدن الرئيسية.
- 4 - رفع مستوى التنسيق والتعاون بين الجهات المسؤولة عن الإسكان، وخصوصاً وزارة الشؤون البلدية والقروية والنقل والإسكان والكهرباء والمياه.
- 5 - العمل على خطة وطنية للإسكان تشمل الإسكان الخيري والتعاوني وإسكان منسوبي الجهات الحكومية.
- 6 - إعادة تخطيط وتطوير الأحياء العشوائية والقديمة داخل المدن الرئيسية والاستفادة منها ولا سيما أنها مكتملة الخدمات.
- 7 - استكمال التشريعات والأنظمة المتعلقة بالإسكان، مثل الرهن العقاري،

والبيع على الخريطة، والتمويل العقاري الميسر، وتطوير اللائحة المنظمة لملكية الوحدات السكنية المشتركة.

خلاصة:

رتبت الدراسة التحديات والصعوبات التي تواجه قطاع الإسكان في المملكة، كما رتبت التوصيات المقترحة للتغلب على هذه التحديات. ونتمنى أن تسهم هذه الدراسة الميدانية في إزاحة هذه العقبات، وأن تسهم ولو بشكل جزئي في حل مشكلة الإسكان في المملكة، فتعرف التحديات التي تواجه قطاع الإسكان يعتبر بداية الطريق لحلها. كما نتمنى أن تكون هذه الدراسة نواة لبحوث ودراسات أخرى معمقة؛ فما دامت مشكلة الإسكان من المشكلات المستمرة نظراً لارتباطها بالنمو السكاني والتطور العمراني، فهي تستحق البحث والدراسة بين فترة وأخرى لكشف الخلل، ثم اتخاذ الإجراءات اللازمة والحاسمة لعلاجها.

المراجع:

- أبو شعر، عبد الرزاق أمين. (1997). "العينات وتطبيقاتها في البحوث الاجتماعية. الرياض: مركز البحوث بمعهد الإدارة العامة.
- الأمم المتحدة. (1948). الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، تم استرجاعها بتاريخ 15 فبراير، 2016 من <http://www.un.org/ar/documents/udhr>
- بانافع، وحيد عبدالرحمن؛ وبن ربيعان، عبدالله خالد. (2016). تقييم فاعلية برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الانسانية والاجتماعية، مجلد 14(2): عدد تحت الطباعة.
- الجربوع، عبدالله. (2016). الإسكان في المملكة التحديات والحلول، بحث مقدم لندوة " الإسكان في المملكة: التحديات والحلول"، معهد الإدارة العامة 30/3/2016، الرياض.
- الجرادوي، عبدالرؤف عبدالعزيز. (1978)، دراسة في الاجتماع الحضري: الإسكان في الكويت، الكويت: شركة كاظمة للنشر والترجمة والتوزيع.
- الحريقي، فهد نويصر. (2005). المساكن والبيئة العمرانية للمدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية. مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، 31(118): 81-119، الكويت، جامعة الكويت.
- درة، إسماعيل إبراهيم الشيخ. (1988). اقتصاديات الإسكان. الكويت. المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب.
- سلطان، إبراهيم؛ باسنبل، أسلم؛ محبوب، عبد الحميد؛ علام، معتمد. (2013). أزمة الإسكان في المملكة العربية السعودية: الأسباب والحلول المقترحة، قدم لمنتدى جدة

الاقتصادي "الإسكان والنمو السكاني"، منتدى جدة الاقتصادي 16-18/3/2013م.

صندوق التنمية العقارية. (2012). التقرير السنوي عن نشاط صندوق التنمية العقارية للعام المالي 1433/1434هـ (2012).

صيداوي، بهزاد. (2012). تمويل الإسكان الميسر في المملكة العربية السعودية: المعوقات والحلول المحتملة. مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، 38(145): 43-57، الكويت، جامعة الكويت.

عبدالرحمن، طارق عطية. (2013). دليل تصميم وتنفيذ البحوث في العلوم الاجتماعية. الرياض: مركز البحوث بمعهد الإدارة العامة.

العلوان، أمير محمد. (2008). برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية ومدى استفادة الموظفين الحكوميين منها. الرياض، مركز البحوث بمعهد الإدارة العامة.

الهيئة العامة للإحصاء. (2014). "التعداد العام للسكان والمساكن في المملكة. تم استرجاعها بتاريخ 12 ديسمبر، 2015 من <http://www.cdsi.gov.sa/2010-07/31--7-00-05>

وزارة الإسكان. (2012). الاستراتيجية الوطنية للإسكان في المملكة العربية السعودية. نسخة غير منشورة.

وزارة الأشغال العامة والإسكان. (1998). الإسكان في المملكة العربية السعودية، طموحات وإنجازات مائة عام. الرياض، مطابع دار الهلال للأوفست.

وزارة الاقتصاد والتخطيط (د.ت). خطط التنمية الخمسية من الأولى إلى التاسعة. مكتبة معهد الإدارة العامة.

وزارة المالية. (2016). دعم مشاريع الإسكان في المملكة العربية السعودية، مقدم لندوة "الإسكان في المملكة: التحديات والحلول"، معهد الإدارة العامة 30/3/2016، الرياض.

Assaf, S., Bubshaitr, A., & Muwasheer, F. (2010). Factors affecting affordable housing cost in Saudi Arabia", *International Journal of Housing Markets & Analysis*3(4), 290-307.

Mubarak, F. (1999). Cultural adaptation to housing needs: A case study, Riyadh, Saudi Arabia". IAHS Conference Proceedings, June 1-7-1999 San Fransisco.

قدم في: سبتمبر 2016

أجيز في: يناير 2017