

Housing policies and its impact on urban development in the Kingdom of Saudi Arabia during the period 1957-2021

Areej Ali Al-Mudhyan

Department of Geography | College of Languages and Humanities | Qassim University | Kingdom of Saudi Arabia

Abstract: This study aimed to identify the Saudi experience in the housing sector by highlighting the housing policies that contained development plans during the period (1970 AD - 2020 AD), and highlighting the institutions and programs that support the housing sector during the period (1957-2021AD), in order to identify the housing policies that have encountered obstacles that have prevented the achievement of their desired objectives and to identify policies that have played a role in supporting the Kingdom's urban development. The study adopted a scientific approach based on (historical and descriptive approaches). Among the most important results it found: the low growth rate of the housing sector during the first development plan, which affected urban development; this decline is due to population migration towards cities, and the increase in land prices. The urban growth of housing occurred during the second development plan in places that do not correspond to the trend of urban growth with regard to cities, and the housing policies during the fourth development plan were able to achieve urban development, which resulted in meeting 60% of the volume of demand for housing during this period. The study made some recommendations, the most important of which are: working to increase the supply of serviced residential lands within the urban areas, and this is done through: Doubling the efforts of municipalities in extending services to all lands within the urban areas, thereby reducing the prices of serviced lands by increasing its supply. And to encourage the private sector to contribute to the increase the residential lands. It is worth pointing out here that this study is a summary of office and electronic data, and reports obtained from government agencies such as the Ministry of Housing, the Ministry of Economy and Planning, and the Real Estate Development Fund). This study is just a human endeavor that may be affected by deficiency and error. Perhaps the results and recommendations of this study will be used to support physical development.

Keywords: Housing policies - development plans - urban development - housing programs - Ministry of Housing.

السياسات الإسكانية وأثرها على التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية خلال الفترة الممتدة ما بين عامي 1957-2021م

أريج بنت علي المضيان

قسم الجغرافيا | كلية اللغات والعلوم الإنسانية | جامعة القصيم | المملكة العربية السعودية

المستخلص: عَمَدَت هذه الدراسة إلى الوقوف على التجربة السعودية في قطاع الإسكان من خلال إبراز السياسات الإسكانية التي جاءت بها خُطط التنمية خلال الفترة الزمنية (1970م-2020م)، وإبراز المؤسسات والبرامج الداعمة لقطاع الإسكان خلال الفترة الزمنية (1957م-2021م)، وذلك بهدف التعرف على السياسات الإسكانية التي واجهت عقبات حالت دون تحقيق الأهداف المرجوة منها، والتعرف على السياسات التي كان لها دور في دعم التنمية العمرانية في المملكة. وقد سلكت الدراسة منهجاً علمياً قائماً على (المنهج التاريخي والوصفي).

ومن أبرز النتائج التي توصلت لها الدراسة: انخفاض معدل نمو قطاع الإسكان خلال حُطّة التنمية الأولى مما أثر على التنمية العمرانية؛ ويعود هذا الانخفاض إلى الهجرة السكانية نحو المدن، وارتفاع أسعار الأراضي. كما حدث نمو عمراني للمساكن خلال حُطّة التنمية الثانية في أماكن لا تتفق مع اتجاه النمو العمراني للمدن، كما تمكّنت السياسات الإسكانية خلال حُطّة التنمية الرابعة من تحقيق تنمية عمرانية متوازنة نتج عنها تلبية 60% من حجم الطلب على المساكن خلال تلك الفترة. ثم خرجت الدراسة بتوصيات أهمها: العمل 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 يُسهم 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. وتجدر الإشارة هنا إلى أن هذا البحث هو خلاصة للبيانات المكتبية والإلكترونية، والتقارير التي تم الحصول عليها من الجهات الحكومية كوزارة الإسكان، ووزارة التخطيط، وصندوق التنمية العقاري، وهذا البحث ما هو إلا جهد بشري قد يناله النقص والخطأ. ولعل ما توصلت إليه الدراسة من نتائج وتوصيات يُستفاد منها في دعم التنمية العمرانية.

الكلمات المفتاحية: السياسات الإسكانية - خطط التنمية - التنمية العمرانية - البرامج الإسكانية - وزارة الإسكان.

1- المقدمة والأهداف:

يتطلّب النمو السكاني المستمر في المملكة العربية السعودية، لا سيّما التغير في الحجم السكاني للمدن، الاهتمام بالتنمية الحضرية وخاصة التنمية العمرانية لقطاع الإسكان؛ من أجل السيطرة على النمو العمراني وجعله نموًا متوازنًا ومتماشياً مع متطلبات العصر؛ لذا فإن المملكة العربية السعودية جعلت من قطاع الإسكان أحد المحاور الرئيسية في خطط التنمية الخمسية، والتي بدأت عام 1970هـ.

ومن الجدير بالذكر أن جميع خطط التنمية الخمسية منذ عام 1970م تضمّنت سياسات إسكانية من شأنها أن تُيسّر على المواطنين حصولهم على المساكن الملائمة مع الاهتمام بالبيئة المحيطة بتلك المساكن؛ بهدف تحقيق تنمية عمرانية متوازنة لا سيما في المناطق الحضرية، ومن الجدير بالذكر أيضاً أن الجهات المختصة تعمل على مراجعة خطط التنمية الخمسية بعد انتهاء السنة الخامسة من كل حُطّة؛ للوقوف على ما نُقِّذ منها بهدف معالجة نقاط الضعف في الحُطّة التالية. لذا اهتمت هذه الدراسة بالتركيز على هدفين أساسيين هما:

- الوقوف على التجربة السعودية في قطاع الإسكان والتنمية العمرانية من خلال إبراز السياسات الإسكانية التي جاءت بها خطط التنمية الخمسية لدعم قطاع الإسكان، خلال الفترة الزمنية الممتدة من عام (1970م/ 1390هـ- 2020م/ 1440هـ).
- إبراز المؤسسات والهيئات والبرامج الداعمة لقطاع الإسكان خلال الفترة الزمنية الممتدة ما بين عاميّ (1957م/ 1377هـ- 2021م/ 1441هـ).

2- مشكلة الدراسة:

بأنه على الرغم من اهتمام الدولة ومؤسساتها بوضع خطط تنموية لدعم قطاع الإسكان، إلا أن بعضاً من خطط التنمية لم تتمكّن من تحقيق الأهداف المرجوة منها للوصول بقطاع الإسكان إلى تنمية عمرانية متماشية مع تلك الخطط؛ فعلى سبيل المثال قُدرت الحاجة السكنية خلال حُطّة التنمية الأولى بـ 154 ألف وحدة سكنية، إلا أن المساكن التي تم بناؤها فعلاً خلال هذه الفترة بلغت 75 ألف مسكن فقط (وزارة التخطيط، 1395هـ، ص 429)، فالمساكن المبنية شكّلت أقل من نصف كمية المساكن المطلوبة (المرجع السابق، ص 729). وخلال الخطة التنموية الثالثة حدث نمو لقطاع الإسكان إلا أن زيادة المعروض من المساكن انحصرت في المدن الرئيسية فقط على حساب المدن الأخرى والأرياف، فظهِرَ عدد كبير من المساكن الشاغرة في المدن تُقدَّر بنحو 100 ألف وحدة سكنية، كما ترتّب على السرعة في تشييد

المساكن خلال خطة التنمية الثالثة سوء الأعمال المنجزة؛ مما تسبب في حدوث تلف مبكر في معظم المساكن (وزارة التخطيط، 1405هـ، ص433). لذا اهتمت هذه الدراسة بإلقاء الضوء على السياسات الإسكانية الواردة بالخطط التنموية والبرامج الإسكانية، بغرض تحديد السياسات التي واجهت عقبات في التنفيذ، مما قلل من دورها في تحقيق تنمية عمرانية متوازنة؛ بهدف الوصول إلى توصيات من شأنها أن تزيد من فاعلية الخطط والبرامج الداعمة لقطاع الإسكان. ومن المؤمل أن تفيد هذه الدراسة الجهات المسؤولة عن التنمية العمرانية (كوزارة البلدية والشؤون القروية والإسكان)، وذلك من خلال إبراز نقاط الضعف في الخطط التنموية، والتي تسببت بإحداث قصور في التنمية العمرانية خلال سنوات تنفيذ تلك الخطط لتجنبها، وكذلك إبراز نقاط القوة في السياسات المنفذة وتعزيزها.

3- الدراسات السابقة:

تعددت الدراسات التي تناولت السياسات الإسكانية والتنمية العمرانية، سواء على المستوى العالمي أو الإقليمي أو المحلي، ومن هذه الدراسات دراسة باهمام (2002م) التي وثق من خلالها تجربة الإسكان السعودية، والعوامل الأساسية المساهمة في توفير احتياجات الإسكان المستقبلية حسب السياسات الواردة في الخطة الخمسية السابعة فقط. وتوصل الباحث إلى أهمية خفض تكلفة المسكن، والاستفادة من التقنيات والمواد التي توفرت محلياً لإنتاج مساكن ذات جودة أعلى وبتكلفة أقل. ومن أبرز ما يُميّز الدراسة الحالية عن دراسة باهمام (2002م) أنها دراسة تحليلية للتجربة السعودية في مجال الإسكان، حيث تناولت جميع الخطط الخمسية من الخطة الأولى حتى العاشرة، واهتمت بإبراز المشكلات التي واجهت بعض تلك الخطط الأمر الذي قلل من فاعليتها في إحداث تنمية عمرانية متوازنة، كما احتوت هذه الدراسة على غالبية المؤسسات الداعمة لقطاع الإسكان حتى عام 2021م.

كما أكدت العديد من الدراسات الإقليمية على الدور المهم للدولة في توجيه التنمية العمرانية من خلال دعم وتنظيم قطاع الإسكان، فعلى سبيل المثال أكد بودقة (2013م) على ضرورة الأخذ بمعايير التنمية المستدامة لإدارة وتوجيه النمو، وعلى دور الدولة في تنظيم التنمية العمرانية من خلال السياسات الإسكانية. وأكدت بعض الدراسات السابقة على ضرورة مراجعة السياسات الإسكانية بعد تنفيذها للوقوف على السلبيات وتحسينها، ففي الدراسة التي قدمها شوكت (2014م) أهتم بإضافة مقترحات من شأنها أن تعالج السلبيات التي ظهرت في تنفيذ برنامج الإسكان القومي، ومشروع الإسكان الاجتماعي في مصر.

كما توصلت نعمون (2016م) في دراستها للسياسات الإسكانية في الجزائر، وأثرها على التنمية العمرانية المستدامة إلى أن التجربة الجزائرية للإسكان تعاني من مشكلات خاصة فيما يرتبط بتأثيرها على الحياة الاجتماعية وحالتهم الاقتصادية؛ الأمر الذي يتطلب إعادة النظر في تلك السياسات وتصحيحها.

ورصدت العلوي (2016م) في دراستها أيضاً للسياسات الإسكانية في مدينة سطيف الجزائرية، العوامل التي أدت إلى إضعاف تلك السياسات، وتوصلت إلى أن السياسات الإسكانية المتبعة في الجزائر أسهمت بتزايد العشوائيات، بسبب غياب الرقابة، وضعف أدوات التعمير.

أما جوينات (د.ت) فقد توصلت في دراستها للسياسات الإسكانية في الأردن، إلى نتيجة هامة تتمثل في ضرورة تنظيم الجهود لمختلف الجهات العاملة في قطاع الإسكان، وضرورة التنسيق فيما بينها لعمل خطط مستقبلية داعمة لقطاع الإسكان، فتداخل المهام بين الجهات المعنية يتسبب في ازدواجية الجهود وتأخر التنفيذ.

أما على المستوى العالمي فقد قدّم كلٌّ من Sock-Yong Phang and Matthias Helble (2016م) ورقة بحثية بعنوان: السياسات الإسكانية في سنغافورة (Housing Policies in Singapore)، وقد تناول الباحثان فيها السياسات الإسكانية التي اعتمدتها الحكومة السنغافورية لدعم قطاع الإسكان، وتقوم على تمويل المنازل من خلال صندوق الادخار

المركزي؛ ونتج عن ذلك ارتفاع معدل التملك إلى 90٪، ومن أبرز السياسات الإسكانية المنفّذة: تجديد العقارات المتقادمة، ودعم قطاع الإسكان، وتقديم المنح السكنية للمحتاجين، وكبح جماح المضاربة والاستثمار في مجال الإسكان. أما Pascal De Decker (2008م) قدّم بحثاً بعنوان: "أوجه السياسات الإسكانية والإسكان في بلجيكا (Facets of housing and housing policies in Belgium)"، تناول فيه الجوانب الرئيسية للإسكان في بلجيكا، وتناول أيضاً السياسات الإسكانية، والتي عزّزت إلى حدٍ كبيرٍ ملكية المسكن.

4- منهج البحث:

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج التاريخي والوصفي من خلال وصف واقع قطاع الإسكان خلال الفترات الزمنية المواكبة لكل خطة تنموية على حدة، وحصر السياسات الإسكانية والجهات الداعمة لقطاع الإسكان منذ بدايتها، وتحليل نتائج تطبيق تلك السياسات؛ للاستدلال على مدى فاعليتها في دعم التنمية العمرانية، وقد استعانت الباحثة في وصف الظاهرة وتحليلها بأدوات عرض البيانات، وتشمل هذه الأدوات الرسوم البيانية المنفّذة بواسطة برنامج الإكسل، والخرائط المنتجة بواسطة برنامج Arc map، بهدف تحليلها والمقارنة فيما بينها والاستفادة منها للوصول للنتائج.

5- المناقشة والتحليل:

أولاً- السياسات الإسكانية في خطط التنمية الخمسية (1970م/1390هـ -2020م/1440هـ): جميع خطط التنمية التي أصدرتها وزارة التخطيط منذ عام 1390هـ/1970م حتى عام 1440هـ/2020م أكدت على أهمية امتلاك الأسرة السعودية للمسكن الملائم، ويظهر ذلك من خلال الخطط التنموية وما جاءت به من أهداف وسياسات إسكانية على النحو الآتي:

1- خطة التنمية الأولى (1390هـ/1970م-1395هـ/1975م):

تبين من خلال التقارير الصادرة من وزارة التخطيط أن هذه الفترة الزمنية اتّسمت بحدوث انخفاض في نمو قطاع الإسكان؛ الأمر الذي تطلّب مضاعفة جهود الدولة، خاصةً أن حجم الطلب على المساكن ازداد بشكل مُتّرد بسبب زيادة الهجرة السكانية نحو المدن السعودية (وزارة التخطيط، 1390هـ، ص40)، كما يعود أيضاً البطء العام في نمو قطاع الإسكان خلال هذه الفترة إلى ارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء، وقلة الأيدي العاملة وارتفاع أسعارها. وعلى الرغم من أن الحاجة السكنية خلال خطة التنمية الأولى قُدرت بـ 154 ألف وحدة سكنية، إلا أن المساكن التي تم بناؤها فعلاً خلال هذه الفترة بلغت 75 ألف مسكن فقط (وزارة التخطيط، 1395هـ، ص429)، أي إن ما تم إنجازه من وحدات سكنية لم يُغطّ الطلب عليها. وقد تبنت الخطة التنموية الأولى هدفاً عاماً (وهو الارتقاء بمستوى السكن لفئات الدخل المنخفض من خلال تحسين موارد المياه والخدمات الصحية بما يُحقّق تطوير المدن والقرى في أنحاء المملكة كافة). ويتطلّب تحقيق هذا الهدف إجراء حصر شامل لجميع المساكن في المملكة، بالتعاون مع مصلحة الإحصاءات العامة آنذاك؛ حتى تتم الاستفادة من نتائج الحصر في تحديد الظروف السكنية للسكان، وبالتالي فإن هذا الأمر أتاح إمكانية الحصول على معلومات تتعلق بتكاليف مواد البناء وطرق التمويل، وتوفير أُسس مهمة لتقدير الحاجة السكنية من المساكن الملائمة للمواطنين على اختلاف مستوياتهم المعيشية، ووضع البرامج والسياسات التي تتناسب مع كل فئة، وتحديد الوسائل التي تشجع القطاع الخاص للمساهمة في قطاع الإسكان، وكيفية توجيه مدخرات الأفراد لتنمية قطاع الإسكان، وكيفية التنسيق بين تنمية مشاريع الإسكان وتخطيط المدن (وزارة التخطيط، 1395هـ، ص429).

من الجدير بالذكر أن المساكن التي بُنيت خلال خطة التنمية الأولى لم تُغطّ حاجة السكان خلال تلك الفترة، حيث شكّلت المساكن المبنية أقل من نصف كمية المساكن المطلوبة (المرجع السابق، ص729). وعلى أي حال فإن خطة

التنمية الأولى لم تستطع تحقيق هدفها الرئيس وهو (توفير المساكن لجميع الأسر المحتاجة إليها)، ولم تستطع أيضاً تلبية الطلب المتزايد على المساكن على الرغم من تنوع السياسات المطروحة.

2- خُطّة التنمية الثانية (1395هـ/1975م-1400هـ/1980م):

تنحصر أبرز العقبات التي واجهت قطاع الإسكان في هذه الفترة بما يلي:

- نقص الأراضي السكنية داخل المدن، وارتفاع أسعارها: هذا الأمر دفع بالأسر إلى بناء مساكنهم ذات الطابع البدائي في مواقع منخفضة التكاليف، تنعدم فيها الخدمات، ولا تتفق مع اتجاه النمو للمدينة.
- نقص الأيدي العاملة وارتفاع أجورها، ونقص الإداريين العاملين في قطاع التشييد.
- نقص مواد البناء وارتفاع أسعارها: هذا الأمر تسبّب في توقّف الكثير من أعمال البناء؛ بسبب ندرة الإسمنت والحديد، فقد كان توفير الإسمنت خلال تلك الفترة عن طريق الاستيراد، كما أن المواد الأولية المحلية كالرمل والزيوت الخام لا تتوفر بشكل جيد بسبب نقص التكنولوجيا.
- نقص مصادر رؤوس الأموال الداعمة لقطاع الإسكان: حيث اقتصر تمويل قطاع الإسكان على مدخرات أرباب الأسر. (المراجع السابق، ص 729-730).

هذه الأمور مجتمعة تسبّبت في إحداث عجز حادّ في المساكن؛ مما ترتب عليه حدوث ارتفاع في أسعارها وارتفاع الإيجارات (وزارة التخطيط، 1400هـ، ص 356). وعلى الرغم من وجود العقبات الأنفة الذكر فإن الدولة تمكّنت من إحداث تقدّم ملحوظ في قطاع الإسكان تمثّل في استحداث مؤسسات تهدف إلى مساعدة المواطنين على بناء مساكنهم، أهمها:

- الإدارة العامة للإسكان: أنشئت هذه الإدارة في بداية الخُطّة الخمسيّة الأولى، وتتبع وزارة المالية والاقتصاد الوطني، وقد قامت بإعداد وتنفيذ برنامج ضخم للإسكان يتضمّن الآتي:

1. إقامة مشروعات إسكانية لذوي الدخل المحدود والمتوسط، وترشيح المستحقين لها.
 2. جمع ثمن المساكن من المستفيدين بواسطة نظام التأجير المنتهي بالتمليك، ويمتد 25 عامًا.
 3. الاهتمام بالخدمات المحيطة بمشروعات الإسكان، لإحداث تنمية عمرانية.
- صندوق التنمية العقاري: تم إنشاؤه في نهاية الخُطّة الخمسيّة الأولى، ومن أهم أهدافه مساعدة المواطنين لبناء مساكنهم. وعلى الرغم من أن قيام هاتين المؤسستين تم في وقت مبكر، إلا أن أنشطتهما لم تظهر خلال الخُطّة الخمسيّة الأولى والثانية بشكل واضح، بسبب انشغالهما في تكوين أجهزتهما الفنية والإدارية ووضع الخطط المستقبلية.

وخلال هذه الفترة وضعت الإدارة العامة للإسكان الأسس الأولى لتنفيذ عدّة مشروعات، أهمها: البدء في تنفيذ 2500 وحدة سكنية في كلّ من: الرياض، والدمام، وجدة، والخبر، لذوي الدخل المحدود والمتوسط، وتطوير 1000 قطعة أرض سكنية بمدينة الدمام. ووضّع تصميم أوّل لـ 31 ألف مسكن في 8 مدن، ودعوة الشركات والمؤسسات التي لديها إمكانيات لإنشاء 100 ألف وحدة خلال 3 سنوات (وزارة التخطيط، 1395هـ، ص 731-732). أما صندوق التنمية العقاري فقد مُنح خلال هذه الفترة صلاحيات، أهمها: (إعطاء قروض للأفراد لبناء مساكنهم، وتوقيع اتفاقية مشتركة مع البلديات؛ لتطوير أراضي سكنية وتجارية، وبناء المساكن فيها، ومساعدة أصحاب الشركات والمؤسسات في إنشاء مساكن لموظفيهم).

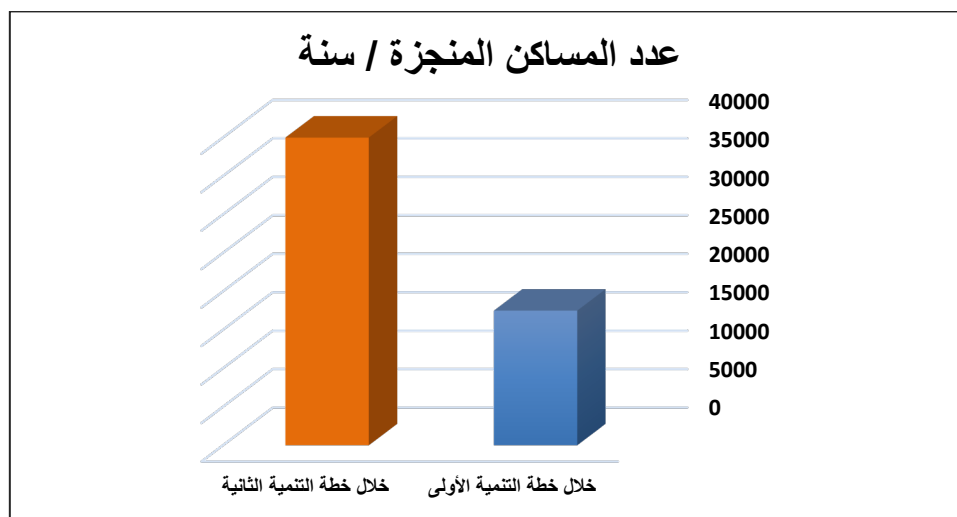
وخلال هذه الفترة أيضاً نشطت المؤسسات الحكومية في إعداد العديد من الدراسات لتقدير الاحتياجات السكنية في المناطق. ومن أبرز نتائج هذه الدراسات، الآتي:

- توصلت الدراسة التي أعدتها الإدارة العامة للإسكان عام 1392هـ إلى أن الحاجة السكنية في المدن ما بين عامي (1395-1400هـ) تستلزم بناء 324.200 وحدة سكنية.
- توصلت الدراسة التي أعدتها الهيئة المركزية للتخطيط إلى أن الحاجة السكنية للمدن بلغت 329 ألف وحدة سكنية.
- أما ما يخص تقدير الحاجة السكنية خلال الخطة الثانية، فقد كانت النتائج كما يلي:
- تُقدَّر الاحتياجات السكنية بما يقارب من 338 ألف مسكن.
- تُقدَّر احتياجات الأسر الجديدة في المدن بنحو 181 ألف وحدة سكنية.
- تُقدَّر الوحدات السكنية اللازمة لتحل محل المساكن المتدهورة بنحو 40 ألف وحدة سكنية. وتُقدَّر الوحدات السكنية اللازمة لتحل محل المساكن غير الملائمة، والمساكن التي تم الحصول عليها من خلال وضع اليد بنحو 117 ألف وحدة.
- كما جاءت خطة التنمية الثانية بمجموعة من الأهداف، أبرزها:
- تمكين الأسر السعودية كافة من الحصول على مسكن مريح، تتوفر فيه الشروط الصحية، ومقومات السلامة، ويكون مستواه متفقاً مع مستوى دخل الأسرة. إلا أن الخطة الثانية رأت أن تنفيذ هذا الهدف يُعتبر أمراً في غاية الصعوبة في ظل التحديات الأنفة الذكر.
- توفير عدد كافٍ من المساكن لاستيعاب القوى العاملة التي تحتاجها الدولة لتنفيذ خطط التنمية (المرجع السابق، ص 732-733).
- وقد أكدت خطة التنمية الثانية على مجموعة من السياسات لتحقيق الأهداف، أبرزها:
- العمل على زيادة إنتاجية القطاع الخاص المدعوم من قبل صندوق التنمية العقاري، بحيث يتمكن من بناء 122.100 وحدة سكنية في نهاية الخطة التنموية الثانية.
- ضرورة قيام القطاع العام ممثلاً بالإدارة العامة للإسكان بإنشاء مجموعة من المساكن تُقدَّر بـ 20 ألف وحدة، بالإضافة إلى توفير 44.300 قطعة أرض سكنية مزودة بالخدمات.
- الاستعانة بالمقاولين الذين يُنفذون المشاريع الكبرى (وزارة التخطيط، 1395هـ، ص 734).
- وقد تبنت خطة التنمية الثانية مجموعة من البرامج الداعمة للتنمية العمرانية، كما وُضع لها مجموعة من السياسات الإسكانية التي تُسهم في تنفيذها؛ ومن أبرز هذه السياسات:
- سياسات خاصة بإسكان ذوي الدخل المحدود والمتوسط، أبرزها:

 1. توجيه القطاع العام لإسكان ذوي الدخل المحدود والمتوسط، ورفع نسبة التملك إلى 75٪.
 2. تقديم المساعدات المالية للأسر التي ترغب في بناء مساكنها، بحيث تغطي هذه المساعدات الأسر التي تنفق أكثر من 20٪ من دخلها الشهري على الإيجار أو لدفع أقساط السكن.
 3. وضع الأنظمة التي تتيح ضمان البقاء في المسكن للأسر التي فقدت عائلاً، إذا كان المسكن من المساكن التي وزَّعتها الدولة (المرجع السابق، ص 735).

- سياسات لحماية ملكية المسكن، أهمها: ضمان ملكية المواطنين للمساكن التي حصلوا عليها من أحد مشاريع الإسكان.
- سياسات لتحديد أماكن إقامة مشاريع الإسكان أهمها: توجيه موارد القطاع العام المخصصة للإسكان إلى المناطق التي يرتفع فيها الطلب وتتوفر فيها العمالة، وإنشاء المشاريع السكنية ضمن حدود البلديات
- سياسات لتحديد جهات تمويل قطاع الإسكان، أهمها:

1. يقوم صندوق التنمية العقاري بتمويل المساكن التي يتولّى القطاع الخاص بناءها، وتمويل المؤسسات التي تعمل في تطوير العقار وبناء المساكن.
 2. يتم تمويل المساكن التي يتولّى القطاع العام بناءها من الأموال العامة، وإيرادات الإيجارات، والقروض، وأقساط التسديد (المرجع السابق، ص 737).
- وخلال هذه الفترة تعدّدت البرامج والمشاريع الإسكانية التي وضعتها خطة التنمية الثانية. ومن أبرز هذه البرامج التي أثّرت بشكل مباشر في دعم الإسكان والتنمية العمرانية، الآتي:
- المساكن التي تولّى القطاع الخاص توفيرها من خلال دعم صندوق التنمية العقاري.
 - المساكن التي تولّى القطاع العام توفيرها من خلال وضع برامج تفصيلية لإنشاء المساكن بالاتفاق مع وكالة الوزارة للشؤون البلدية، وكذلك وضع برامج لتطوير الأراضي السكنية.
 - الإصلاح الإداري للمؤسسات المرتبطة بقطاع الإسكان، والتي تقوم بتنفيذ أعمال تخدم القطاع، مثل تخطيط المدن، وتحديد المناطق السكنية فيها، وتوفير المرافق والخدمات، وتمويل الإسكان بنوعيه العام والخاص، وتملك الأراضي وتسجيلها قانونيًا (وزارة التخطيط، 1395هـ، ص 738-740). ومن الجدير بالذكر، أن السياسات الإسكانية خلال الخطتين الأولى والثانية أسهمت في تحقيق الآتي:
 - تحسين نوعية المساكن؛ فقد أصبح أكثر من نصف سكان المدن والأرياف يعيشون في مساكن جيدة، حيث بلغ عدد الوحدات المبنية خلال خطة التنمية الأولى ما يقارب 17.500 وحدة سنويًا، ثم تضاعف هذا العدد خلال خطة التنمية الثانية ليصل إلى 40 ألف وحدة سنويًا، شكل رقم (1).
 - حدوث نشاط في قطاع الإسكان؛ نتج عنه توفير المساكن لشريحة كبيرة من المواطنين، وقد ساعد في توفير تلك المساكن، الآتي:
 - قيام وزارة الأشغال العامة والإسكان بإنشاء مجموعة من المشاريع، منها 3600 شقة في كلٍّ من (جدة، والدمام)، بالإضافة إلى 1152 شقة بالرياض.
 - قيام وزارة الأشغال العامة والإسكان باستكمال دراسة مجموعة من المشاريع الإسكانية في كلٍّ من (مكة المكرمة، وبريدة، والمدينة المنورة، والمنطقة الجنوبية الغربية).
 - تمكن صندوق التنمية العقاري من تمويل القطاع الخاص، الذي قام ببناء 150 ألف مسكن، وبهذا تجاوز عدد المنتجات السكنية التي تم إنتاجها خلال خطة التنمية الثانية الهدف الذي وضعتُه الخطة، وهو إنتاج 122.100 وحدة سكنية.
 - قدّم صندوق التنمية العقاري قروضًا للمواطنين بلغ عددها 150 ألف قرض، كما بلغت قيمتها 30 بليون ريال سعودي؛ ليتمكنوا من بناء مساكنهم.



شكل رقم (1) أعداد المساكن المنجزة لكل سنة في المملكة العربية السعودية خلال خطة التنمية الأولى (1390-1395هـ) والثانية (1395-1400هـ)

المصدر: إعداد الباحثة بناء على بيانات (وزارة التخطيط، 1400، ص356)

وعلى الرغم من هذه الإنجازات إلا أنه ما زالت نسبة كبيرة من المواطنين يعيشون في مساكن غير ملائمة بنهاية الخطة الثانية (وزارة التخطيط، 1400هـ، ص356-357)، ويعود ذلك إلى ارتفاع معدل النمو السكاني في المدن بسبب الهجرة، وارتفاع عدد المساكن المتدهورة التي تحتاج إلى إحلال.

3- خطة التنمية الثالثة (1400هـ/1980م - 1405هـ/1985م):

تبنت خطة التنمية الثالثة مجموعة من الأهداف، أبرزها:

- تحسين الظروف المعيشية للمواطنين في المدن والأرياف، من خلال توفير المساكن والتجهيزات الأساسية والخدمات البلدية، وخفض تكاليف المساكن إلى مستويات معقولة.
- تطوير الإمكانات السكنية في مراكز النمو المحلية والإقليمية والوطنية.
- إشراك القطاع الخاص في تنمية قطاع الإسكان، من خلال توفير القروض للمواطنين والشركات العقارية (المرجع السابق، ص358).

كما تبنت خطة التنمية الثالثة مجموعة من السياسات الإسكانية، أبرزها:

- حصر القروض السكنية في المراكز التي تتوفر فيها المقومات الإنتاجية والتجهيزات الأساسية.
 - إزالة العوائق التي تُؤخر حصول المواطنين من ذوي الدخل المحدود على مساكنهم.
 - تطبيق لوائح البناء بالمدن والقرى (المرجع السابق، ص359).
- قُدِّرَت الحاجة السكنية خلال خطة التنمية الثالثة بـ 730 ألف وحدة سكنية، وتشمل هذه الحاجة: مساكن الأسر الجديدة، والمساكن التي تحتاج إلى إحلال لكونها غير ملائمة للسكن؛ كما قُدِّرَت الحاجة السكنية في المدن التي يزيد عدد سكانها على 30 ألف نسمة بما يقارب 450 ألف وحدة سكنية. وقد وجهت خطة التنمية الثالثة البرامج والسياسات الإسكانية إلى توفير السكن الملائم لذوي الدخل المحدود أولاً. ومن أبرز الأعمال التي تم إسنادها خلال خطة التنمية الثالثة للقطاعين العام والخاص، ما يلي:

الأعمال التي أُسندت للقطاع العام:

- إكمال المشاريع الإسكانية التي بدأ تنفيذها خلال حُطّة التنمية الثانية، أهمها إنشاء شقق وفلل تبلغ 12601، بالإضافة إلى ثلاث مشروعات تتضمن بناء 2100 فيلا و1152 شقة في الرياض. والبدء بإنشاء مشاريع إسكانية جديدة تتضمن 10 آلاف منتج سكني في كلّ من (الخفجي، مكة المكرمة، المدينة المنورة، الرياض، بريدة، القطيف).
- توزيع 14800 قطعة أرض سكنية مخدومة على المواطنين من ذوي الدخل المحدود في مجموعة من المدن بالمملكة على مرحلتين؛ في المرحلة الأولى: 2000 قطعة أرض في كلّ من (مكة المكرمة، المدينة المنورة، بريدة، الرياض) و500 بالقطيف. وفي المرحلة الثانية سيوزع قطع أراضي تتراوح ما بين 750-1000 في كلّ من (نجران، وجيزان، وحائل، وأبها، وبيشة، والطائف، والأحساء وتاروت، وخميس مشيط، وعنيزة، وتبوك).
- البدء بإنشاء الإسكان الخاص لتوفير المساكن لذوي الدخل المحدود ببناء 7000 مسكن.
- إجراء دراسات لحصر المساكن بالمملكة، وتحديد سمات المساكن غير الملائمة.
- توفير المساكن لموظفي الجهات الحكومية، وتُقدّر بنحو 53300 منتج سكني (وزارة التخطيط، 1400هـ، ص362-365).

الأعمال التي أُسندت إلى القطاع الخاص:

تشمل المساكن التي تم بناؤها من خلال المواطنين، أو من خلال الشركات؛ لتوفير السكن للعاملين بها، أو من خلال الشركات العقارية بغرض بيعها أو تأجيرها. وعلى أيّ حال فإن صندوق التنمية العقاري تكفل بتمويل 50٪ من المساكن التي تم بناؤها بواسطة القطاع الخاص، وكان من المتوقع أن يتمكّن القطاع الخاص في نهاية حُطّة التنمية الثالثة من بناء 181 ألف منتج سكني، أي ما يقارب من 68٪ من المساكن التي سيتم إنجازها في نهاية حُطّة التنمية الثالثة (المرجع السابق، ص366).

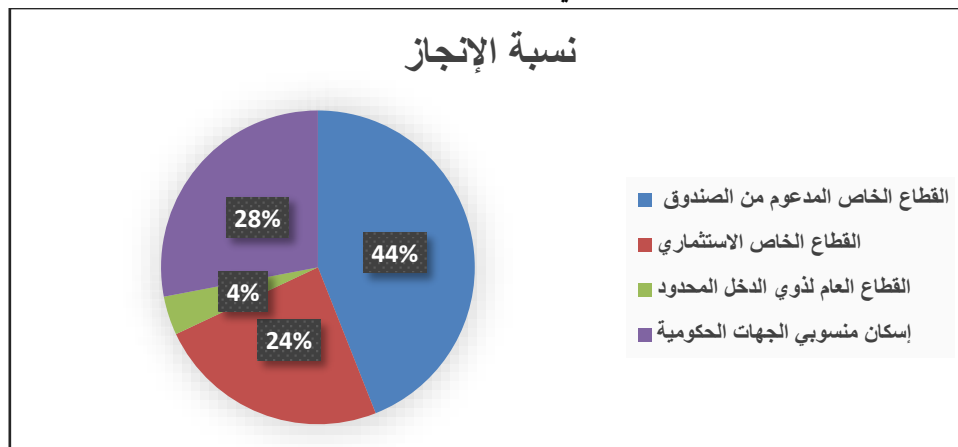
وبالنسبة لتمويل قطاع الإسكان خلال حُطّة التنمية الثالثة فإنه يعتمد بشكل أساسي على صندوق التنمية العقاري، الذي يُقدّم قروضاً طويلة الأجل بدون فوائد للمواطنين وللشركات، وبلغ حجم القروض التي تم تقديمها خلال حُطّة التنمية الثالثة 14,621 قرصاً (المرجع السابق، ص367).

ومن الجدير بالذكر أن المملكة تمكّنت خلال خطّي التنمية الثانية والثالثة من توفير الإمكانات التي أسهمت في دعم مشاريع الإسكان؛ الأمر الذي ترتّب عليه إحداث تنمية عمرانية، لا سيما خلال الفترة ما بين عامي (1400-1405هـ). ومما يدل على حدوث تقدّم في قطاع الإسكان خلال حُطّة التنمية الثالثة هو تجاوز عدد المساكن التي تم تنفيذها العدد المستهدف بما يقارب 170,600 وحدة سكنية، إلا أن زيادة المعروض من المساكن انحصرت في المدن الرئيسية فقط على حساب المدن الأخرى والأرياف، فظهر عدد كبير من المساكن الشاغرة في المدن تُقدّر بنحو 100 ألف وحدة سكنية (وزارة التخطيط، 1405هـ، ص430-431).

ومن أبرز منجزات قطاع الإسكان خلال حُطّة التنمية الثالثة، شكل رقم (2):

- 1- أسهم القطاع الخاص المدعوم من الصندوق العقاري ببناء 44٪ من المساكن التي تم تشييدها خلال الحُطّة الثالثة، ولكن حدث تفاوت في تخصيص القروض للمناطق، حيث نالت المنطقة الوسطى -وبالأخص الرياض- قروضاً هائلة مقابل القروض القليلة التي حُصّصت للمنطقة الجنوبية والغربية.
- 2- أسهم القطاع الخاص في تشييد ما يقارب 24٪ من إجمالي المساكن التي تم بناؤها خلال حُطّة التنمية الثالثة، وتُقدّر بـ 100.000 منتج سكني، وكان الغرض من بنائها الاستثمار؛ هذا الأمر ساعد على ارتفاع الإيجارات في بداية الحُطّة التنموية الثالثة.

- 3- أسهم القطاع العام ببناء 17.819 منتجاً سكنياً للمواطنين من ذوي الدخل المحدود بنسبة 4.2%، بالإضافة إلى البدء في تجهيز 7883 وحدة سكنية و3631 قطعة أرض مزوَّدة بالخدمات.
- 4- أسهم إسكان منسوبي الجهات الحكومية (كالجهات الأمنية، والجامعات، والهيئة الملكية في الجبيل وينبع، وغيرها) ببناء 28% من الوحدات السكنية، أي ما يقارب 120 ألف مسكن.



شكل رقم (2) منجزات قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية خلال خطة التنمية الثالثة (1400-1405هـ)

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات الوزارة (وزارة التخطيط، 1405هـ، ص 431-433).

ومن الجدير بالذكر أن الخطة التنموية الثالثة اتَّسمت بقلّة مساكن الصفيح والخيام داخل المدن الرئيسية، وتوفر المساكن الخرسانية المسلحة بكثرة في المنطقة الوسطى والشرقية، إلا أنه حدث فيها قصور في عدة جوانب هي: أن نصيب المدن الصغيرة والأرياف من المساكن الجديدة ما زال منخفضاً. ترتّب على السرعة في تشييد المساكن خلال خطة التنمية الثالثة سوء الأعمال المنجزة من حيث (تمديدات الكهرباء -وأعمال العزل الحراري- وضعف مقاومة الخرسانة): مما تسبّب في حدوث تلف مبكر في معظم المساكن. وجود عدد كبير من المساكن الشاغرة في المدن تقدر بنحو 100 ألف وحدة سكنية (وزارة التخطيط، 1405هـ، ص 431-433).

4- خطة التنمية الرابعة (1405هـ/1985م-1410هـ/1990م):

في بداية الخطة التنموية الرابعة ظهرت بعض السلبيات في نتائج الخطة التنموية الثالثة، أبرزها: حدوث تلف مبكر بالمساكن؛ بسبب السرعة في عملية البناء والتشييد، ومعاناة القطاع الخاص من نقص البيانات الدقيقة عن حجم المساكن بالمملكة ونوعيتها؛ نتيجةً لضعف العمليات المتبعة لجمع المعلومات (المرجع السابق، ص 433)؛ لذا جاءت خطة التنمية الرابعة بهدف عام وهو: (تلبية احتياجات المواطنين من المساكن عن طريق دعم القطاع الخاص بتقديم القروض للأفراد، مع تركيز الدولة على نوعية أعمال التشييد، وعلى إنشاء 285 ألف منتج سكني). وتُشكّل هذه المساكن مع الفائض من المساكن خلال خطة التنمية الثالثة ما يقارب من 385 ألف مسكن من شأنه أن يُلبي الاحتياجات السكنية لما يقارب من 325 ألف أسرة جديدة خلال الفترة الزمنية للخطة. كما جاءت خطة التنمية الرابعة بمجموعة أخرى من الأهداف أبرزها:

- توفير الحجم المناسب من المساكن الملائمة للمواطنين، وتسهيل تملك المواطنين للمساكن.
- رفع مستويات المساكن في المناطق الريفية (وزارة التخطيط، 1405هـ، ص 433).
- ومن الملاحظ هنا، أن الاهتمام بتوفير المسكن شَمِلَ أيضاً الاهتمام بتوفير الحجم المناسب للأسر. ولتنفيذ هذه الأهداف مجتمعة؛ جاءت الخطة الرابعة بمجموعة من السياسات، أبرزها:
- الاستمرار بدعم المواطنين بقروض من الصندوق العقاري، ووضع أنظمة لبناء المساكن.

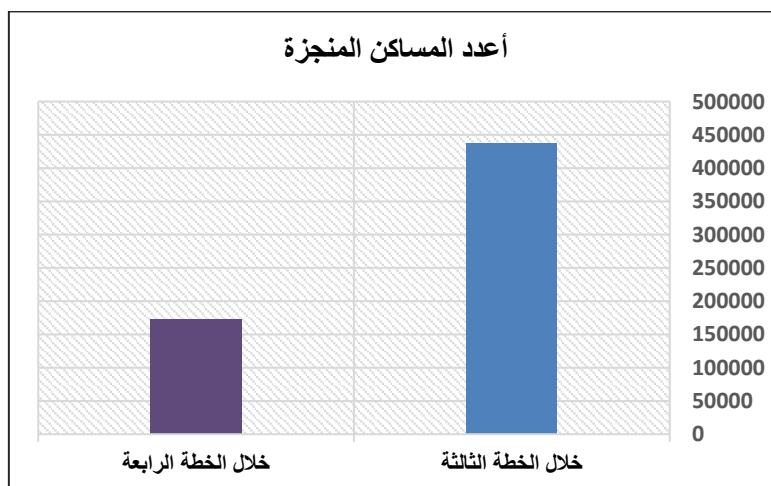
- العمل على توفير المساكن الملائمة للمواطنين غير القادرين على شرائها.
- عدم بناء المساكن العامة إلا للضرورة وفي المناطق التي تحتاجها (المرجع السابق، ص 434).
- السماح بإعطاء قروض من صندوق التنمية العقاري لشراء مساكن قائمة، أو شقق. والسماح بإعطاء قروض لشراء مساكن تحتاج إلى ترميم وتجديد.
- الموازنة بين المناطق من حيث القروض المخصصة للمواطنين، حسب كمية الطلب عليها، بحيث لا يحدث فائض للمساكن في منطقة على حساب أخرى (المرجع السابق، ص 87).
- وشملت برامج الخطة التنموية الرابعة الآتي:
- القطاع العام: برنامج نظام المباني لتحسين نوعيتها، وتُشرف عليه وزارة الأشغال العامة - برنامج جمع المعلومات والبيانات وتتولاه مصلحة الإحصاءات - برنامج القروض وتتولاه صندوق التنمية العقاري.
- القطاع الخاص: يقوم هذا القطاع بدعم قطاع الإسكان بواسطة القروض التي يحصل عليها من صندوق التنمية العقاري (المرجع السابق، ص 434-435).

إنجازات قطاع الإسكان بنهاية خطة التنمية الرابعة:

- انخفض معدل تشييد المساكن خلال خطة التنمية الرابعة مقارنة بالمعدلات السابقة، شكل رقم (3).
- انخفض معدل تشييد المساكن عن الأهداف المقررة خلال خطة التنمية الرابعة.
- بلغ إجمالي المساكن القائمة في نهاية خطة التنمية الرابعة 871.700 وحدة سكنية.
- بلغ عدد الوحدات السكنية التي ظهرت خلال الخطة التنموية الرابعة 172,607 وحدات سكنية، وتمثل 60% من الوحدات السكنية التي تهدف الخطة إلى إنشائها لتغطية الطلب.
- بلغ عدد الوحدات السكنية التي شيدتها القطاع العام 48.607 وحدات سكنية.
- بلغ عدد الوحدات السكنية التي شيدتها القطاع الخاص بتمويل ذاتي 3700 وحدة سكنية.
- بلغ عدد الوحدات السكنية التي شيدتها القطاع الخاص بتمويل من صندوق التنمية العقاري 87 ألف وحدة سكنية (وزارة التخطيط، 1410هـ، ص 437).

وقد واجهت الخطة التنموية الرابعة العديد من المعوقات، أبرزها:

- وجود اختلاف في مجال التنمية البلدية (كمشاريع الصرف الصحي، وسفلة الشوارع وإنارتها) ما بين المناطق الحضرية والقروية على الرغم من توفر متطلبات التنمية في المناطق الريفية بما يفوق الاحتياج.
- أن التخطيط العمراني ما زال يفتقر إلى الأنظمة المتعلقة بإعداد المخططات واعتمادها؛ هذا الأمر تسبب في إعاقة استخدام الأراضي المزودة بالمرافق العامة بالشكل الملائم.
- تسبب عدم التنسيق بين وزارة الشؤون البلدية والقروية وبعض الجهات الحكومية التنفيذية في ازدواجية الجهود ونقص في الخدمات (المرجع السابق، ص 427-428).



شكل رقم (3) معدل تشييد المساكن في المملكة العربية السعودية خلال خطة التنمية الثالثة (1400-1405هـ) والرابعة (1405-1410هـ)

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على البيانات الواردة في الخطة الرابعة والثالثة.

5- خطة التنمية الخامسة (1410هـ/1990م - 1415هـ/1995م):

يتمثل الهدف الأساسي لخطة التنمية الخامسة بتوفير الإسكان الكافي من حيث العدد والنوع بتكلفه معقولة لتلبية الاحتياجات السكنية للمواطنين. وقد خصّصت الدولة خلال الخطة التنموية الخامسة 10٪ من مجموع الاستثمارات المالية الخاصة بالتنمية لقطاع الإسكان (وزارة التخطيط، 1410هـ، ص 432). وقد تميّزت هذه الفترة بوجود فائض من المساكن المعروضة الشاغرة في المدن الرئيسية، وانخفاض قيمة العقارات والإيجارات، واستقرار تكاليف البناء والتشييد، واتسمت باستمرار تواجد المساكن القديمة المتهاكلة التي تحتاج إلى إعادة ترميم، حيث يشغلها سكان غير سعوديين.

وتتسم الفترة الزمنية للخطة الخامسة بأنها مرحلة استقرار لقطاع الإسكان؛ مما ساعد في وضع الأنظمة والقواعد لإيجاد سوق حرّة للإسكان.

ومن أبرز السياسات الإسكانية التي جاءت بها خطة التنمية الخامسة:

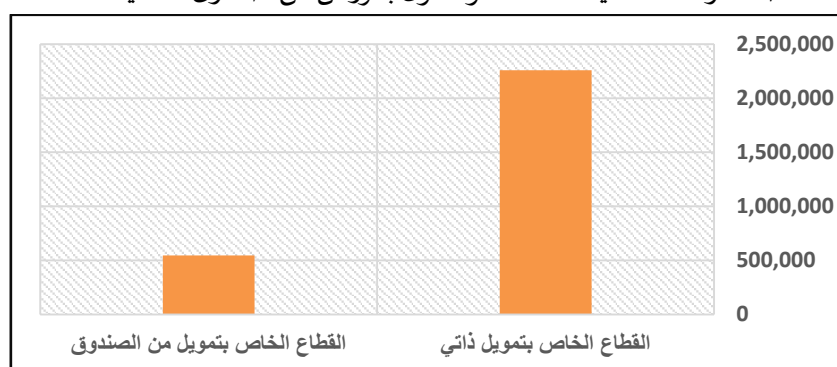
- ضرورة توسيع نظام القروض ليشمل شراء الشقق وترميم المساكن القائمة.
- مراجعة المهام الإسكانية التي كُلف بها القطاع العام، ووضع كود للبناء مع متابعة تنفيذه.
- توجيه رؤوس أموال القطاع الخاص لبناء المساكن، وشراء المساكن القائمة وترميمها.
- قصر تشييد المساكن من قبل الجهات الحكومية لمنسوبيها على الاحتياجات الضرورية فقط (المرجع السابق، ص 437-439).

ومن أبرز البرامج الإسكانية التي وُضعت خلال الخطة الخامسة: قروض الصندوق العقاري، والمساكن التي توفرها بعض الجهات الحكومية لمنسوبيها، واستكمال مشاريع الإسكان في بعض المناطق، والاستمرار في صيانة المشاريع الإسكانية التي تم الانتهاء منها حتى يتم توزيعها، إيجاد قاعدة بيانات عن الإسكان تُحدّث باستمرار (المرجع السابق، ص 439). وعلى الرغم من وجود فائض من المساكن خلال الخطة التنموية الخامسة إلا أن النمو السكاني الناتج من الزيادة الطبيعية والهجرة، والزيادة في دخول الأفراد، وارتفاع معدلات تكوين الأسر؛ أدّى إلى زيادة الطلب على المساكن، وقد قدّر الطلب بـ 400 ألف مسكن (وزارة التخطيط، 1410هـ، ص 439).

أما الأهداف التي حدّدت آلية العمل بقطاع الإسكان خلال خطة التنمية الخامسة، فتتمثل بالآتي: أن يتولّى القطاع العام تنفيذ 5676 وحدة سكنية، وأن يتولّى صندوق التنمية العقاري تمويل 78.792 وحدة سكنية، وأن يتولّى القطاع الخاص أيضاً تمويل 36.741 وحدة سكنية. وبالتالي فإن المساكن التي سيتم بناؤها بواسطة القطاع العام، والمساكن الممولة من صندوق التنمية العقاري، بالإضافة إلى المساكن التي سيتولّى القطاع الخاص تمويلها، مع الوحدات السكنية الشاغرة التي توفرت بنهاية الخطة التنموية الرابعة وعددها 20,026 وحدة سكنية؛ ستشكّل كمّيّة من المساكن تُقدّر بنحو 400 ألف وحدة سكنية من شأنها أن تُغطّي الطلب على المساكن خلال خطة التنمية الخامسة (المرجع السابق، ص440).

ومن أبرز الإنجازات بمجال الإسكان خلال خطة التنمية الخامسة:

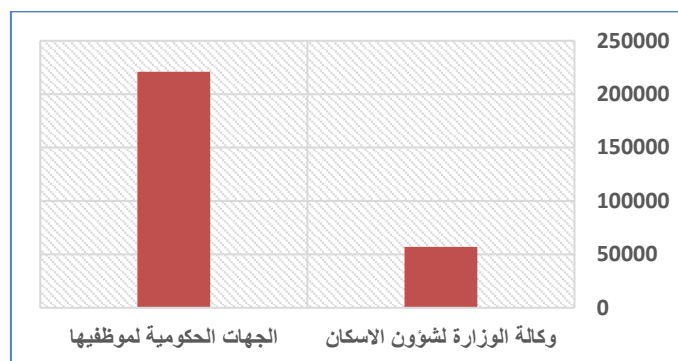
- قيام وزارة الأشغال العامة والإسكان باستكمال مشروعات الإسكان في (مكة، والمدينة، والقطيف، والأحساء)، وصيانة الإسكان المنقذ في (الرياض، والمدينة، والدمام، وجدة، وبريدة، والأحساء) لحين تسليمها للمواطنين (المرجع السابق، ص439).
- بلغ عدد الوحدات السكنية بالملكة في نهاية الخطة الخامسة 2,850,000 وحدة، حيث تولّى القطاع الخاص إنشاء ما يقارب 2,604,430 وحدة بنسبة 91٪، أما القطاع الحكومي ممثلاً بوزارة الأشغال العامة والإسكان، بالإضافة إلى بعض الجهات الحكومية؛ فقد أنشأ ما يقارب من 245,570 وحدة.
- وتنقسم المساكن التي أنشأها القطاع الخاص إلى فئتين، شكل رقم (4): الفئة الأولى أنشأها القطاع الخاص بتمويل ذاتي، وعددها 2,258,610 وحدات سكنية، منها 345,570 وحدة سكنية نُفّذت خلال خطة التنمية الخامسة. أما الفئة الثانية فعدها 545,820 وحدة سكنية، نفّذها المواطنون بقروض من صندوق التنمية.



شكل (4) الوحدات السكنية المنشأة في المملكة العربية السعودية من قبل القطاع الخاص حتى نهاية الخطة الخامسة 1415هـ

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد ببيانات الوزارة (وزارة التخطيط، 1415هـ: ص437).

أما الوحدات السكنية التي نفّذها القطاع العام فتقسم إلى فئتين أيضاً، شكل رقم (5): الفئة الأولى وهي الوحدات السكنية التي أنشأتها وكالة الوزارة لشؤون الإسكان، وقد بلغ عددها 570,24 وحدة سكنية تم توزيعها على المواطنين من خلال صندوق التنمية العقاري. والفئة الثانية تضم المساكن التي أنشأتها بعض الجهات الحكومية، وقد بلغ عددها 221 ألف وحدة سكنية (وزارة التخطيط، 1415هـ: ص437).



شكل (5) الوحدات السكنية المنشأة في المملكة العربية السعودية من قبل القطاع العام حتى نهاية الخطة الخامسة 1415هـ

- المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد بيانات الوزارة (وزارة التخطيط، 1415هـ: ص 437).
- وعلى الرغم من التقدم الذي حققته الدولة بمجال توفير الوحدات السكنية للمواطنين خلال الخطة التنموية الخامسة، إلا أنه تزامن مع هذه الفترة بعض المعوقات، لعل أبرزها:
- ارتفاع أسعار الأراضي الواقعة ضمن النطاق العمراني للمدن؛ وترتب عليه توجُّه المواطنين من ذوي الدخل المتوسط والمحدود لبناء مساكنهم بأطراف المدن بعيداً عن الخدمات.
 - عدم توفُّر المعلومات الإحصائية اللازمة للتخطيط والتحليل واتخاذ القرار.
 - قلة مصادر التمويل الخاصة بقطاع الإسكان، واعتماد قطاع الإسكان بشكل أساسي على صندوق التنمية العقاري فقط (المرجع السابق، ص 438).

- 6- خُطَّة التنمية السادسة (1415هـ/1995م-1420هـ/2000م):
- تراوح الطلب على المساكن خلال خُطَّة التنمية السادسة ما بين (500-600) ألف وحدة سكنية، منها 100 ألف وحدة سكنية تحتاج إلى استبدال بأخرى؛ نظراً لعدم ملاءمتها للسكن. أما بقية الطلب من الوحدات السكنية فالهدف منه تلبية الحاجة السكنية للأسر الجديدة. وركَّزت خُطَّة التنمية السادسة على مجموعة من الأهداف، كان من أبرزها:
- تشجيع القطاع الخاص للمشاركة في تنمية قطاع الإسكان والعمل على زيادة معدل تملك الأسر السعودية للمساكن، خاصة ذوي الدخل المتوسط.
 - خفض تكاليف المساكن إلى مستويات معقولة، وتوفير الخدمات والمخططات لمراكز النمو؛ بهدف زيادة المعروض من الأراضي السكنية (المرجع السابق، ص 441-443).
 - ولتحقيق هذه الأهداف تم وُضِع مجموعة من السياسات الإسكانية، أبرزها:
 - دراسة الأسلوب التنظيمي المناسب؛ بهدف التوسع في مصادر تمويل قطاع الإسكان.
 - مراجعة نظام القروض التي يُقدِّمها صندوق التنمية العقاري.
 - التوسع في نقل ملكية الوحدات السكنية التي يُموِّلها الصندوق بين المواطنين.
 - قَصُر سياسات الإسكان على مراكز النمو المحلية والإقليمية؛ لتخفيف الضغط على سوق العقار في المدن الرئيسية.
 - اتِّباع منهج المخططات السكنية، وتوفير الخدمات العامة؛ بهدف تنظيم العرض من الأراضي السكنية، ووضْع الضوابط اللازمة لتوزيع أراضي المنح وتطويرها. وتحسين نوعية المساكن المنشأة من خلال مراجعة أنظمة البناء (وزارة التخطيط، 1415هـ، ص 441).

ومن الجدير بالذكر أن خطة التنمية السادسة تمكّنت من تحقيق الكثير من الإنجازات في قطاع الإسكان، ويظهر من خلال جدول رقم (1) أبرز هذه الإنجازات، وهي كما يلي:

- بلغ عدد الوحدات السكنية التي تم تنفيذها خلال خطة التنمية السادسة 283,300 وحدة سكنية، وقد وصل إجمالي الوحدات السكنية التي تم تنفيذها حتى نهاية عام 1420هـ ما يعادل 3.126.540 وحدة سكنية، وهذه الوحدات نُفِذَت من خلال عدّة جهات، وهي (وكالة وزارة الأشغال العامة والإسكان لشؤون الإسكان - جهات حكومية أخرى-القطاع الخاص بتمويل ذاتي - القطاع الخاص بتمويل من صندوق التنمية العقاري).
- بلغ عدد الوحدات السكنية التي نفّذها القطاع الخاص بتمويل من صندوق التنمية العقاري خلال خطة التنمية السادسة 33.300 وحدة سكنية بنسبة 11.8٪.
- بلغ عدد الوحدات السكنية التي نفّذها القطاع الخاص بتمويل ذاتي خلال خطة التنمية السادسة 250 ألف وحدة سكنية بنسبة 88.2٪.
- وبالإضافة إلى ما سبق فإن قطاع الإسكان خلال خطة التنمية السادسة حقّق الآتي:
- قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان بتسليم الوحدات السكنية التي تم تنفيذها للمواطنين كما في جدول رقم (1)، بالإضافة إلى توزيع 3793 أرضاً مُطَوَّرة على المتقدمين إلى الصندوق العقاري بمدينتي الرياض وبريدة (وزارة التخطيط، 1420هـ، ص395).
- بلغت نسبة ما يقتطعه إيجار المسكن من دخل رب الأسرة (26٪)، وتُعدّ هذه النسبة جيدة إلى حدٍّ ما عند مقارنتها بالنسبة التي يقتطعها الإيجار من دخل أرباب الأسر في أمريكا والتي تُقدَّر بـ (31٪) (المرجع السابق، ص397).
- بلغت نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن (60٪)، وتُعدّ هذه النسبة جيدة عند مقارنتها بنسبة تملك الأسر في ألمانيا والبالغة (48٪)؛ ويعود ارتفاع نسبة التملك للمساكن إلى استمرار صندوق التنمية

جدول رقم (1): الوحدات السكنية المنجزة في المملكة خلال خطة التنمية السادسة (1415-1420هـ)

الجهة المنفّذة	المتحقق خلال الخطة السادسة	النسبة المئوية للإنجازات السكنية المتحققة خلال خطة التنمية السادسة (%)	إجمالي المتحقق تراكمياً حتى نهاية خطة التنمية السادسة	النسبة المئوية المتوقعة لإجمالي المتحقق إلى الإجمالي العام (%)
الإسكان الحكومي:	-	-	24540	0,8
وزارة الأشغال العامة والإسكان	-	-	221000	7,1
الجهات الحكومية المنسوبة لها	-	-	245540	7,9
المجموع الفرعي	-	-		
القطاع الخاص:				
صندوق التنمية العقاري	33300	11,75	573000	18,3
بتمويل ذاتي	250000	88,24	2308000	73,8
المجموع الفرعي	283300	100	2881000	92,1
الإجمالي العام	283300	100	3126540	100,0

المصدر: (وزارة التخطيط، 1420هـ، ص495).

* النسبة المئوية للإنجازات السكنية المتحققة خلال خطة التنمية السادسة من حساب الباحثة.

- قيام القطاع الخاص بتنفيذ عدد كبير من المساكن حتى عام 1420هـ، ويُقدَّر عدد هذه المساكن بـ 2.900.000 وحدة سكنية، منها 573 ألف مسكن تم تمويلها من قبل الصندوق التنموية العقاري، 2.308.000 بتمويل ذاتي (وزارة التخطيط، 1420هـ، ص 397).
- وعلى الرغم من التقدم الذي حقَّقه قطاع الإسكان خلال الخُطة السادسة إلا أنه ما زال هناك العديد من المشكلات التي تحتاج إلى حلول عاجلة خلال خُطة التنمية السابعة، أبرزها:
- لم تُعَدِّد موارد الصندوق العقاري كافية لتلبية الطلب المتزايد من قبل المواطنين؛ ويعود ذلك إلى وجود صعوبة في تحصيل أقساط القروض من المواطنين.
- الصعوبات التي يواجهها المواطنون من ذوي الدخل المتوسط والمحدود داخل المدن من أجل توفير مبالغ لشراء الأراضي السكنية وبناءها، وقد تسبَّب انخفاض عدد الوحدات السكنية التي تُموِّلها الجهات الحكومية، والانخفاض المستمر في القروض التي يُقدِّمها الصندوق في زيادة تلك الصعوبات؛ ولحل هذه المشكلة كان لا بد من أن تقوم الدولة بالآتي: (توفير أراضٍ سكنية مخدومة بأسعار مناسبة داخل الكتلة العمرانية، وإعطاء ذوي الدخل المتوسط والمحدود الأولوية في القروض التي يمنحها الصندوق، وتخصيص برامج لذوي الدخل المحدود).
- ارتفاع تكاليف بناء المساكن بشكل مستمر؛ لذا ينبغي للجهات المختصة وضع (نظام للبناء السعودي)، لتخفيض تكاليف البناء والصيانة.
- النمو السكاني المستمر وما يترتب عليه من زيادة الحاجة السكنية، وزيادة الطلب على المساكن، مما يتطلب وضع استراتيجية وطنية بعيدة المدى للإسكان تعتمد على نتائج العد السكاني (وزارة التخطيط، 1420هـ، ص 396-397).

7- خُطة التنمية السابعة (1420هـ/ 2000م-1425هـ/ 2005م):

يُقدَّر الطلب على الوحدات السكنية خلال خُطة التنمية السابعة بـ 800 ألف وحدة سكنية، ولتلبية الطلب المتزايد على المساكن، ولحل المشكلات التي واجهتها الخُطة التنموية السادسة جاءت خُطة التنمية السابعة بمجموعة من الأهداف، أهمها: إعداد استراتيجية بعيدة المدى لقطاع الإسكان، وتوفير الأراضي السكنية في المواقع المناسبة، ورفع نسبة تملك المواطنين لمساكنهم. والتقليل من تكاليف تشييد المساكن، وتطوير أساليب القطاع الخاص في دعم قطاع الإسكان.

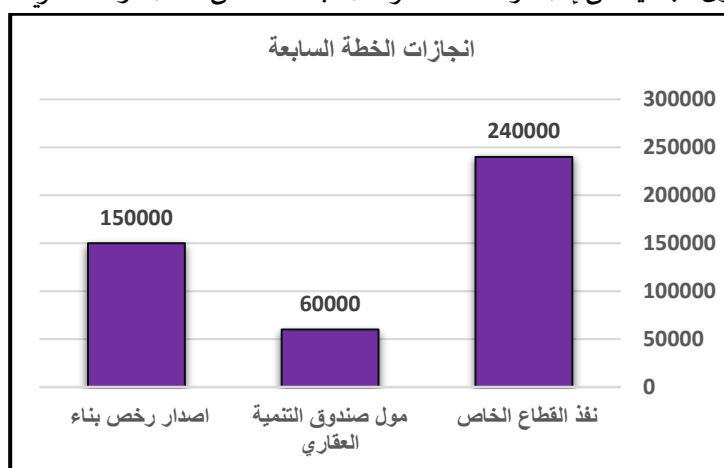
ولتحقيق هذه الأهداف تم وضع مجموعة من السياسات الإسكانية، أبرزها:

- تطوير قاعدة البيانات الإسكانية من خلال إجراء المسوحات والدراسات الميدانية.
- العمل على زيادة دور القطاع الخاص في تنمية قطاع الإسكان، ويتسبَّب ذلك من خلال تشجيع البنوك والمؤسسات التمويلية لتقديم قروض مُيسَّرة للمواطنين.
- تحسين نوعية المساكن، والتخفيف من تكاليف البناء من خلال مراجعة أنظمة البناء.
- زيادة الأراضي السكنية المعروضة والمزوَّدة بالخدمات، ووضع الضوابط لمنح الأراضي.
- ويتم تطبيق السياسات الإسكانية الأنفة الذكر من خلال برامج الإسكان التي وُضعت لاستكمال المشروعات السكنية.

ومن أبرز الأهداف التي حُدِّدت لنمو قطاع الإسكان خلال خُطة التنمية السابعة، الآتي:

- العمل على إنشاء 800 ألف وحدة سكنية خلال خُطة التنمية السابعة؛ لتلبية الطلب المتوقع على المساكن، على أن يتم إنشاء 160 ألف مسكن سنوياً.

- إصدار 57 ألف قرض عقاري من صندوق التنمية العقاري للمواطنين؛ للمساهمة في إنشاء 70 ألف وحدة سكنية بمختلف مناطق المملكة.
- إشراك القطاع الخاص ببناء 730 ألف مسكن، وتوفير ما يقارب من 110 ملايين متر مربع من الأراضي السكنية المخدومة (المراجع السابق، ص 397-399).
- وفي نهاية الخطة التنموية السابعة حدثت تغييرات إدارية في قطاع الإسكان، حيث تم إلغاء وزارة الأشغال العامة والإسكان⁽¹⁾، وأسند إعداد الاستراتيجيات الخاصة بقطاع الإسكان إلى وزارة الاقتصاد والتخطيط، وأسند الإسكان الشعبي إلى وزارة الشؤون الاجتماعية، واستمر صندوق التنمية العقاري في تقديم القروض السكنية للمواطنين⁽²⁾. بعد ذلك تم اسناد مجموعة أخرى من المهام إلى وزارة الاقتصاد والتخطيط⁽³⁾، كان من أبرزها:
 - تنفيذ الاستراتيجية الوطنية للإسكان، وإيجاد قاعدة معلومات إسكانية.
 - إعداد الدراسات والبحوث الإسكانية (وزارة التخطيط، 1425، ص 381-382).
 - ومن أبرز إنجازات قطاع الإسكان خلال خطة التنمية السابعة، شكل رقم (6):
- تنفيذ 300 ألف وحدة سكنية، نفذ القطاع الخاص منها 240 ألف وحدة سكنية، أما صندوق التنمية العقاري فقد مؤل ما يقارب من 60 ألف وحدة سكنية.
- تمكنت وزارة الشؤون البلدية من إصدار 150 ألف رخصة بناء لمساكن خاصة واستثمارية.



شكل رقم (6) الوحدات السكنية المنجزة في المملكة العربية السعودية خلال خطة التنمية السابعة (1420هـ- 1425هـ)

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على البيانات الواردة في الخطة السابعة (وزارة التخطيط، 1425، 382).
 وبهذا بلغت نسبة المساكن التي مؤلها القطاع الخاص منذ الخطة الأولى وحتى نهاية الخطة التنموية السابعة 75٪ من إجمالي المساكن بالمملكة، أي ما يقارب من (3,990,000) مسكن، في حين تولى صندوق التنمية العقاري تمويل ما يقارب من 610 آلاف وحدة سكنية. أما الدولة فقد أسهمت ببناء ما يقارب من 24,500 وحدة سكنية ضمن إطار برنامج

(1) الغيت وزارة الأشغال العامة بالأمر الملكي رقم (2/أ) بتاريخ 1424/2/28هـ (وزارة التخطيط، 1425: ص 381-382).

(2) تم تحديد الجهات المسؤولة عن المهام في قرار رقم (123) بتاريخ 1424/5/14هـ (وزارة التخطيط، 1425: ص 381-382).

(3) تم اسناد هذه المهام إلى وزارة الاقتصاد والتخطيط في الأمر السامي رقم (7/ب/48941) بتاريخ 1425/9/26هـ (وزارة التخطيط، 1425: ص 381-382).

الإسكان العاجل. كما قدّمت الدولة للمواطنين منجاً من الأراضي السكنية بلغ عددها 1,5 مليون قطعة، بالإضافة إلى 250 ألف وحدة سكنية قدّمتها بعض الجهات الحكومية لإسكان منسوبيها (المرجع السابق، ص282).

ولعل ما يُميّز الفترة الزمنية (1420-1425هـ) هو تشكيل لجنة وطنية بقرار وزاري⁽¹⁾ مهمتها وضع خطة وطنية لإعداد كود البناء السعودي. وتضم هذه اللجنة أعضاء من الوزارات المعنية، ومدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية، والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، ومختصين من الجامعات السعودية ومن القطاع الخاص. ثم تلا ذلك صدور قرار آخر لمجلس الوزراء⁽²⁾ حدّد الإطار العام لكود البناء السعودي. وعلى الرغم من الإنجازات التي حقّقها قطاع الإسكان خلال خطة التنمية السابعة إلا أنه واجه مجموعة كبيرة من المشكلات، كان من أبرزها:

- ارتفاع نسبة متوسط تكلفة الإيجارات إلى متوسط دخل الأسرة من 26٪ إلى 30٪.
- انخفضت نسبة الأسر المملوكة للمساكن من 65٪ إلى 55٪؛ ويعود ذلك إلى قلة فرص التمويل العقاري؛ بسبب الطلب المتزايد على القروض من صندوق التنمية العقاري.
- لم يستطع السوق العقاري تلبية الطلب المتزايد على المساكن؛ لذا بلغ الطلب التراكمي على المساكن في نهاية خطة التنمية السابعة 270 ألف مسكن.
- ارتفعت نسبة المساكن الشاغرة لتصل إلى نسبة تتراوح ما بين 12-15٪ من إجمالي المساكن، وهي نسبة مرتفعة مقارنة بالمعدلات الطبيعية التي تتراوح عادةً ما بين 3-5٪ (وزارة التخطيط، 1425هـ، ص382-383)، وربما دلّ ذلك على عدم مناسبة المعروض من المساكن للقوة الشرائية.

8- خطة التنمية الثامنة (1425هـ/2005م-1430هـ/2010م):

واجهت خطة التنمية الثامنة تحديات كبيرة، أبرزها:

- أ- عدم قدرة المواطنين من ذوي الدخل المحدود على توفير مساكن لأسرهم، ابتداءً من شراء الأرض، وانتهاءً بتوفير المبالغ اللازمة لبناء المساكن. ومما زاد الأمر سوءاً ارتفاع قيمة الأراضي السكنية نتيجة لتقلص المساحات المتاحة لها ضمن النطاق العمراني للمدن، وقلة المساكن المقدّمة من بعض الجهات الحكومية لمنسوبيها، وقلة القروض المقدّمة من صندوق التنمية العقارية أمام زيادة الطلب عليها من قبل المواطنين، بالإضافة إلى انخفاض كمية المساكن المعروضة للبيع التي تتلاءم مع القوة الشرائية لهذه الشريحة. ومن أبرز المقترحات لمواجهة هذه المعوقات ما يأتي:

- توفير الأراضي السكنية المزوّدة بالخدمات والمرافق داخل النطاق العمراني، وبأسعار مناسبة.
- إعطاء الأولوية بالحصول على قروض من الصندوق العقاري للمواطنين ذوي الدخل المحدود.
- الاستفادة من تجارب الدول في دعم الأسر محدودة الدخل، وتشجيع الجمعيات والمؤسسات الخيرية على بناء المساكن للمحتاجين (المرجع السابق، ص383-384).
- ب- عجز صندوق التنمية العقاري عن تلبية الطلبات المتزايدة على القروض السكنية، حيث ترتّب على هذا العجز اتساع الفجوة بين الطلبات المقدّمة ومعدل استجابة الصندوق لتلبيتها. وقد قدّر عدد طلبات التمويل التي تنتظر استجابةً عام 1425هـ بما يقارب من 400 ألف طلب؛ ويعود ذلك إلى وجود عقبات تحوّل دون قدرة

(1) رقم القرار (7/ب/3230) وتاريخ 1421/3/9هـ (وزارة التخطيط، 1425هـ: ص382).

(2) الوزراء رقم (279) بتاريخ 1425/11/8هـ (وزارة التخطيط، 1425هـ: ص382).

الصندوق العقاري في تحصيل ديونه المستحقة على المواطنين، بالإضافة إلى محدودية وسائل تمويل قطاع الإسكان.

ومن أهم المقترحات لمواجهة هذه التحديات:

- تقليل فترة انتظار المواطنين، وقد تم ذلك من خلال الدعم الذي حصل عليه الصندوق بعد التوجهات السامية لزيادة رأس المال المخصص للصندوق بمبلغ قُدِّر بنحو 9 بلايين ريال سعودي من فائض الميزانية، بالإضافة إلى الأمر السامي رقم (7/ب/48941) وتاريخ 1425/9/26هـ القاضي بالموافقة على مجموعة من طرق تحصيل مستحقات الصندوق.
- إزالة العقبات التي تحدّ من قدرة المصارف التجارية والشركات الخاصة على تقديم تمويل عقاري طويل الأجل بشروط مُيسّرة. والتوسع في برامج الإسكان التعاوني.
- الادخار الإسكاني مع العمل على إصدار الأنظمة المساندة، مثل: نظام الرهن العقاري، ونظام التقسيط والتأجير المنتهي بالتمليك.
- معالجة إشكالية الأراضي البيضاء (وزارة التخطيط، 1425هـ، ص 384-385).

ج- عدم الانسجام بين التخطيط العمراني ومتطلبات الإسكان في المدن الكبيرة: تتميز المدن الكبيرة بارتفاع الكثافة السكانية فيها؛ الأمر الذي ترتّب عليه زيادة الحاجة السكنية والطلب على المساكن. ونتج عن زيادة الحاجة السكنية حدوث ارتفاع في أسعار المساكن، كما يعود ارتفاع أسعار المساكن أيضًا إلى قلة الأراضي المطوّرة والمخدومة في المدن الكبيرة، وعدم توفّر الأراضي الصغيرة ذات الأسعار المناسبة. وترتّب على تحديد النطاق العمراني للمدن مع استمرارية النمو السكاني -حدوث نقص في الأراضي السكنية المعروضة أمام الطلب المتزايد عليها، ولعلاج هذا الأمر كان لا بد من تنفيذ المقترحات التالية:

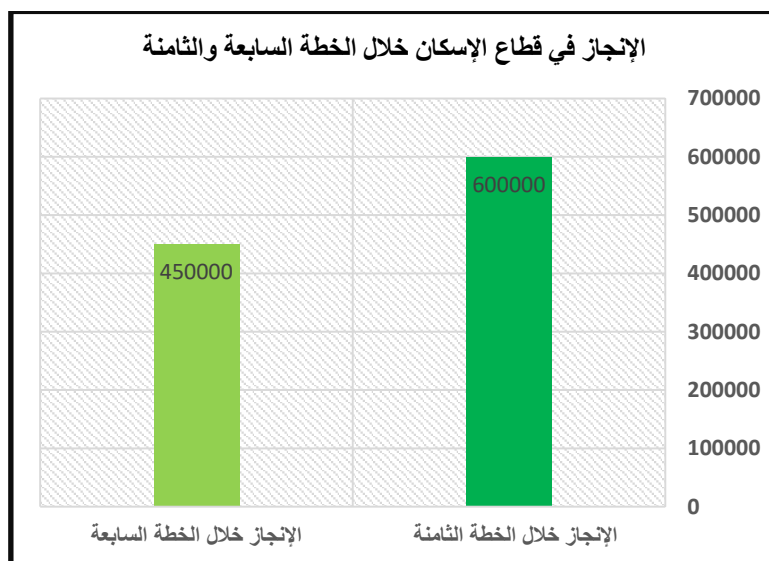
- توفير أراضي سكنية داخل النطاق العمراني في المدن الكبيرة، وتطوير المناطق المجاورة لها.
- دراسة استعمالات الأراضي بالمدن مع تخصيص مساحات كبيرة للاستعمالات السكنية.
- تشجيع النمو الرأسي للمدن.
- د- ارتفاع تكاليف تشييد المساكن بسبب ارتفاع تكاليف مواد البناء؛ ولعلاج هذا الأمر كان لا بد من تنفيذ المقترحات الآتية:

- الإسراع في إنجاز نظام البناء السعودي وتطبيقه، والتوسع في استخدام المباني الجاهزة.
- تطبيق المواصفات المناسبة لمواد البناء المتوفرة في البيئة المحلية وتوعية المواطنين.
- هـ- عدم توفر قاعدة بيانات لقطاع الإسكان؛ ويعود ذلك إلى عدم وجود جهة مسؤولة عنه بشكل مباشر، فالمسؤولية موزعة بين جهات متعددة دون وجود جهة تُنسيق فيما بينها (المرجع السابق، ص 385-386).
- و- هناك مجموعة من العوامل تؤثر في حجم الطلب على المساكن ونوعه، وتشمل عوامل (ديموغرافية - اقتصادية - اجتماعية)، فالعوامل الديموغرافية تُحدّد حجم الطلب، أما العوامل الاقتصادية والاجتماعية فتُحدّد نوعه. ومن خلال الاعتماد على النتائج الأولية لتعداد عام 1425هـ فإن حجم الطلب على المساكن خلال الخطة التنموية الثامنة قُدِّر بمليون وحدة سكنية بمختلف مناطق المملكة، بالإضافة إلى طلبات الإسكان التي لم تُلبّ خلال خطة التنمية السابعة حيث تُقدّر بنحو 270 ألف مسكن (وزارة التخطيط، 1425هـ، ص 386).
- وقد جاءت خطة التنمية الثامنة بهدفين أساسيين: هما (توفير المساكن للأسر التي لا تمتلك مسكنًا - رفع معدل امتلاك المواطنين للمساكن).

ومن أبرز السياسات الإسكانية التي جاءت بها خطة التنمية الثامنة، ما يأتي:

- توفير المساكن لذوي الدخل المحدود والمتوسط، وتنويع طرق التمويل والدعم.
- العمل على تقليل تكاليف إنشاء المساكن، ومراجعة أنظمة البناء التي تكفل ذلك.
- توسيع برامج الإسكان لتغطي جميع المناطق، مع التركيز على المدن المتوسطة والصغيرة الواقعة بالقرب من المدن الكبيرة. وتحسين نظام إدارة الأراضي السكنية.
- زيادة دور القطاع الخاص (كالبَنوك) بتنمية قطاع الإسكان، والتوسع في مشاريع الإسكان الخيرية.
- وتتوقع خطة التنمية الثامنة أن هذه السياسات ستساعد بتحقيق الآتي:
- إنشاء مليون وحدة سكنية لتلبية الطلب على المساكن، وتقديم صندوق التنمية العقاري لـ 75 ألف طلب، لبناء 90 ألف وحدة سكنية بجميع المناطق.
- قيام وزارة الشؤون الاجتماعية والجمعيات الخيرية ببناء 35 ألف وحدة سكنية من المساكن ذات الطابع الشعبي بجميع المناطق، وقيام القطاع الخاص ببناء 875 ألف وحدة، منها 225 ألف وحدة بواسطة الدعم الحكومي، أما البقية فيُنشئها القطاع الخاص بتمويل ذاتي.
- توفير 280 مليون متر مربع من الأراضي السكنية؛ لسد الحاجة السكنية.
- إيجاد قاعدة بيانات لقطاع الإسكان، وإنهاء كود البناء، وإعداد استراتيجية الإسكان السعودي، وكذلك إعداد الدراسات الإسكانية (وزارة التخطيط، 1425هـ، ص 390-391).
- ومن أبرز إنجازات قطاع الإسكان خلال خطة التنمية الثامنة:
- إنشاء الهيئة العامة للإسكان⁽¹⁾ (وزارة التخطيط، 1430هـ، ص 334).
- ارتفاع معدلات بناء المساكن للموظفين من منسوبي بعض الجهات الحكومية.
- استمرار القطاع الخاص ببناء المشاريع الإسكانية (المرجع السابق، ص 331).
- تمكّن قطاع الإسكان خلال خطة التنمية الثامنة من بناء 600 ألف وحدة سكنية بزيادة تُقدَّر بـ 34٪ على ما تم إنجازه خلال خطة التنمية السابعة، شكل رقم (7).
- انخفاض معدل إشغال الوحدات السكنية من 6.1 فرد / وحدة إلى 5.7 فرد / وحدة.
- استمرار القطاع الخاص في تنمية قطاع الإسكان من خلال تمويل بناء المساكن، ومما يدل على ذلك ارتفاع معدل القروض العقارية من المصارف التجارية بمعدل سنوي 15.4٪.
- زيادة رأس المال المخصّص لصندوق التنمية العقاري بمبلغ قُدِّر بـ 43 بليون ريال سعودي، هذه الزيادة ساعدت على زيادة القروض الممنوحة من 8.6 بليون ريال خلال خطة التنمية السابعة لتصبح 19.5 بليون ريال خلال خطة التنمية الثامنة.
- تضاعف عدد الوحدات السكنية الممولة من الصندوق التنمية من 43 ألف وحدة سكنية خلال خطة التنمية السابعة إلى 105 آلاف وحدة خلال الخطة الثامنة (وزارة التخطيط، 1430هـ، ص 332).

(1) تم إنشاء الهيئة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (136) وتاريخ 1428/4/22هـ (وزارة التخطيط، 1430هـ: ص 334).



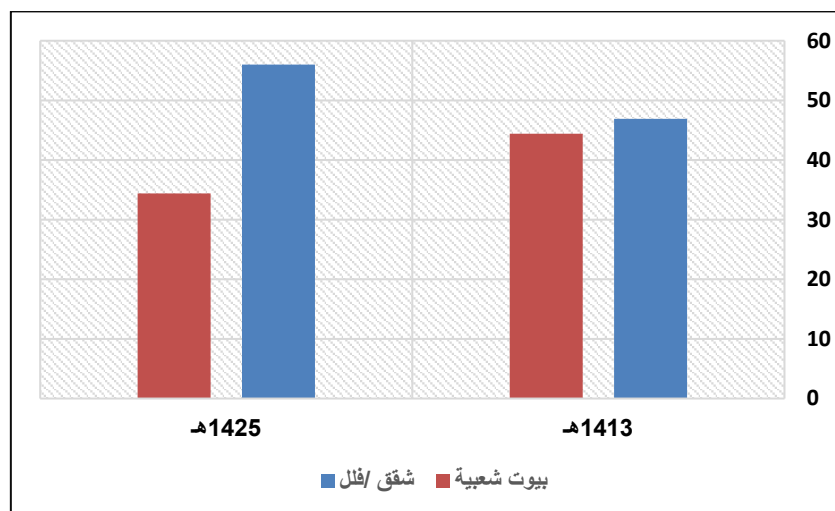
شكل رقم (7) الإنجاز في قطاع الإسكان بالمملكة العربية السعودية خلال خطتي التنمية السابعة (1420-

1425هـ) والثامنة (1425هـ-1430هـ)

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات الوزارة (وزارة التخطيط، 1430هـ: ص332)

ولتلبية الحاجة السكنية للأسر ذات الدخل المحدود، خصّصت الدولة عام (1426-1427هـ) عشرة بلايين ريال من فائض الإيرادات لبرنامج الإسكان التنموي، ثم نُقلت مسؤولية هذا البرنامج إلى الهيئة العامة للإسكان التي أنشئت عام 1428هـ. وقد دشنت الهيئة مشاريع الإسكان للفئات المحتاجة في كلٍّ من (حفر الباطن، والقريات، وعرعر، وجازان) عام 1430هـ. كما حدثت زيادة في نشاط المؤسسات الخيرية، وفي مقدمتها مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه، ومؤسسة الأمير سلطان (المرجع السابق، ص333).

- بلغت نسبة تملك الأسر 60٪ وفق إحصائية 1425هـ، في حين بلغت نسبة الأسر المستأجرة 35٪، أما الـ 5٪ المتبقية فهي الأسر التي تقيم في وحدات يوفرها أرباب العمل.
- ظهر تحسُّن في نوعية المساكن شكل رقم (8)، فقد شكَّلت الوحدات السكنية الحديثة (شقق - فلل) حسب إحصائية 1425هـ (56٪) من إجمالي الوحدات، بعد أن كانت تُشكِّل (46,9٪) وفق إحصائية عام 1413هـ، أما البيوت الشعبية فقد كانت نسبتها عام 1413هـ (44,4٪) وحدة سكنية، ثم تقلَّصت هذه النسبة عام 1425هـ لتصبح (34,4٪).
- شكَّلت الوحدات السكنية الصغيرة الحجم التي تتكوَّن من (غرفة-غرفتي نوم) غالبية المساكن بنسبة 64٪، في حين شكلت الوحدات التي تتكون من ثلاث غرف نوم 19,1٪، أما الوحدات التي يزيد فيها عدد غرف النوم عن ثلاث غرف نسبتها 16,6٪.
- استكمال مشاريع نظام الرهن والتمويل العقاري (وزارة التخطيط، 1430هـ، ص333-335).



شكل رقم (8) التحسن في نوعية المساكن في المملكة العربية السعودية ما بين تعدادي 1413-1425هـ
المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات الوزارة (وزارة التخطيط، 1430هـ، ص 333-335).

9- خُطّة التنمية التاسعة (1430هـ/2010م-1435هـ/2015م):

- مع بداية الخُطّة التاسعة واجه قطاع الإسكان مجموعة من القضايا، وتتمثل في الآتي:
- عدم كفاية المعروض من المساكن الطلب عليها، وارتفاع أسعار المساكن والإيجارات، وانخفاض التمويل لقطاع الإسكان.
- ارتفاع نسبة المساكن التي فاق فيها معدل إشغال الغرف متوسط الإشغال الوطني، حيث بلغت نسبتها 56.3٪ من إجمالي المساكن بالمملكة.
- ارتفاع الطلب على المساكن الملائمة والميسرة التي تتناسب مع حجم الأسرة، حيث وصل الطلب إلى 450 ألف وحدة (وزارة التخطيط، 1430هـ، ص 331-335).
- العمل على رفع نسبة المساكن المملوكة لتصل إلى 80٪ بحلول عام 1446هـ، حيث استقرت نسبة المساكن المملوكة عند 60٪ خلال إحصائية السكان والمساكن التي أجريت في عامي (1413-1425هـ)، وكذلك في نتائج البحث الديموجرافي عام 1428هـ؛ ويعود ذلك إلى التأخر في تنفيذ برامج الإسكان التنموي، وقلة الجهات الحكومية والخاصة التي توفر السكن لمنسوبيها، وعدم كفاية مصادر التمويل العقاري.
- ارتفاع الطلب على مواد البناء؛ فارتفعت أسعارها كما ارتفعت أسعار المساكن وإيجاراتها؛ لذا على الجهات المسؤولة إيجاد معايير وتصاميم تسهم في خفض تكاليف التشييد.
- على الرغم من قيام الدولة بدعم الصندوق العقاري بما يزيد على 43 بليون ريال خلال خُطّة التنمية الثامنة، إلا أن صندوق التنمية العقاري ما زال غير قادر على تلبية جميع الطلبات بسبب وجود طلبات متراكمة تزيد على 500 ألف طلب؛ لذا كان لا بد من تعزيز موارد الصندوق، ووضع استراتيجية لنظام الإقراض، وتحسين وسائل تحصيل القروض، وتحسين فرص التمويل من المصادر الأخرى (وزارة التخطيط، 1430هـ، ص 336).
- وُعدّ انخفاض حجم التمويل العقاري ومحدوديته في المملكة مقارنة بالدول الأوربية أحد الأسباب التي قلّلت من فرص تملك المواطنين للمساكن؛ لذا فإن تطبيق أنظمة التمويل والرهن العقاري من خلال البنوك والشركات المتخصصة في التطوير والتمويل العقاري التي تم إنشاؤها مؤخراً يسهم في دعم قطاع الإسكان خلال خُطّة التنمية التاسعة. إنّ تركّز 70٪ من الطلب على المساكن بالمدن خلال خُطّة التنمية التاسعة يتطلب تبني طرق حديثة غير تقليدية لتغطية الطلب

المتزايد على المساكن فيها، ويتم ذلك من خلال زيادة الوحدات السكنية عَبرَ التوسع الرأسي للمدن، والاستفادة من الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني، والاهتمام بتوصيل الخدمات إلى أراضي المنح، وتطوير الأحياء القديمة والعشوائية.

- عدم وضوح السوق العقاري، فلا بد من نُشر أسعار الأراضي والمساكن والإيجارات، ويتطلب هذا الأمر الانتهاء من إعداد استراتيجية الإسكان لتُشكّل مع بيانات التعداد العام للسكان والمساكن والبحوث الديموغرافية أساساً جيداً لبناء قاعدة بيانات (المرجع السابق، ص338).
- وقد قُدِّر الطلب على المساكن خلال الخُطة التاسعة بالاعتماد على المؤشرات التالية:
- معدل نمو السكان السعوديين 2.2٪ سنوياً، وبالتالي فإن زيادة الأسر السعودية خلال خُطة التنمية التاسعة تُقدَّر بما يقارب 750 ألف أسرة؛ وهذا الأمر يتطلب توفير 800 ألف وحدة. أما معدل نمو السكان غير السعوديين فقد بلغ 1.86٪ سنوياً، وهذا الأمر يتطلب توفير 200 ألف وحدة.
- هناك طلب على المساكن لم يتم استيفاؤه خلال الخُطة الثامنة يُقدَّر بسبعين ألف وحدة.
- وجود وحدات سكنية آيلة للسقوط لا بد من استبدالها، وتُقدر بنحو 70 ألف وحدة.
- ضرورة توفير مخزون إضافي يُقدَّر بنحو 10٪ من الطلب، أي توفير 110 آلاف وحدة. وبالتالي فإن إجمالي الطلب على المساكن خلال خُطة التنمية التاسعة يُقدر بنحو 1.25 مليون وحدة سكنية، وحتى يتم تنفيذ هذه الطلبات كان لا بد من توفير مساحات من الأراضي السكنية تُقدَّر بـ 350 مليون متر مربع. وتسعى خُطة التنمية التاسعة إلى بناء مليون وحدة سكنية، أي ما يقارب من 80٪ من إجمالي الطلب على المساكن، ويتم بناؤها بواسطة القطاع الخاص، وصندوق التنمية العقاري، وهيئة الإسكان (وزارة التخطيط، 1430هـ، ص338-339).
- ومن أهم الأهداف التي جاءت بها خُطة التنمية التاسعة ما يأتي: (توفير سكن لائق للمواطنين -زيادة المعروض من المساكن والأراضي السكنية، وزيادة مشاركة القطاع الخاص).

ولتحقيق هذه الأهداف كان لا بد من تطبيق السياسات التالية:

- تطوير الهيئة العامة للإسكان، وزيادة فاعلية الصندوق العقاري، وإصدار أنظمة التمويل.
- إيصال المرافق والخدمات للمشروعات الإسكانية كافة، وتطوير مخططات أراضي المنح، وتطوير الأحياء القديمة والعشوائية، والعمل على تشجيع الإسكان التعاوني والخيري، وإعطاء الأولوية في الدعم السكني للأسر ذات الدخل المنخفض.
- تطبيق كود البناء السعودي، وخفض تكاليف مواد البناء والأراضي السكنية.
- التنوع في طرق التمويل من القطاع الحكومي والخاص، ورفع معدل التملك.
- إعداد استراتيجية إسكانية شاملة للمملكة، وفرعية للمناطق، وإعداد قاعدة بيانات إسكانية لجميع المناطق.
- وتسعى خُطة التنمية التاسعة إلى إنشاء مليون وحدة سكنية، بحيث يتم من خلالها تنفيذ 80٪ من حجم الطلب على المساكن، على أن يقوم بتنفيذ هذه الوحدات الجهات التالية:
- صندوق التنمية العقاري: حيث يسهم بتمويل 109 آلاف وحدة سكنية.
- الهيئة العامة للإسكان: حيث تقوم ببناء 66 ألف وحدة سكنية.
- القطاع الخاص: حيث يقوم ببناء وتمويل 775 ألف وحدة سكنية.
- بعض الجهات الحكومية: حيث تقوم ببناء 50 ألف وحدة سكنية لمنسوبها.
- بالإضافة إلى توفير ما يقارب من 266 مليون متر مربع من الأراضي السكنية المخدومة، وقيام الهيئة العامة للإسكان بوضع التصاميم الهندسية للمشروعات الموكلة بها، ووضع استراتيجية إسكانية، وقاعدة معلومات إسكانية،

وإعداد البحوث، وقيام وزارة الشؤون البلدية والقروية بالبداية في تنفيذ كود البناء ومتابعة تطبيقه (المرجع السابق، ص340-341).

10- خُطَّة التنمية العاشرة (1435هـ/2015م-1440هـ/2020م):

رَكَزَت خُطَّة التنمية العاشرة على هدف أساسي، وهو تيسير حصول المواطنين على السكن الملائم، وفق برامج وخيارات متنوعة، وسيتم تحقيق هذا الهدف من خلال مجموعة من السياسات أبرزها:

- شمولية برامج الإسكان الحكومي لجميع المناطق، وزيادة المعروض من المساكن والأراضي.
- الحدّ من الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني، والتوسع الرأسي للمدن.
- التشجيع على المساكن الاقتصادية، وتشجيع القطاع الخاص والجمعيات التعاونية والخيرية على المشاركة في قطاع الإسكان، وتطوير الأحياء القديمة والعشوائية، وإيصال الخدمات إلى أراضي المنح، وتطبيق كود البناء على المساكن (وزارة التخطيط، 1435هـ، ص16).

وخلال الخُطَّة العاشرة أعلنت وزارة الإسكان عن طرح أكثر من 280 ألف منتج سكني في عام 2017م، من خلال برنامج التحول الوطني، ومن الجدير بالذكر أن هذه المنتجات متنوعة ما بين وحدات سكنية وأراضي وقروض (وزارة الإسكان (2)، 2017م، ص71).

ثانيًا: المؤسسات والبرامج الداعمة لقطاع الإسكان خلال الفترة الزمنية الممتدة ما بين عامي (1957م/1377هـ-2021م/1441هـ).

1- البلديات (1357هـ):

بدأت البلديات بإنشاء ما يُسمَّى (أمانة العاصمة والبلديات)، ثم كُلفت بالإشراف على تنظيم المدن، وتجميلها، والاهتمام بمرافقها العامة، ومنع التعديات على الأراضي الحكومية والشوارع، والاهتمام برصف الطرق، وإزالة الأبنية الآيلة للسقوط، وحصر العقار⁽¹⁾. وفي عام 1360هـ وضعت الأمانة (نظام الطرق والمباني) لخدمة المدن، وقد تناول هذا النظام كل ما من شأنه أن يخدم عمليات تخطيط المدن وأنظمة البناء فيها (الشريف، وآخرون، 1419هـ، ص87). ومن الجدير بالذكر هنا أن الأراضي الواقعة داخل المدن أو خارجها اعتُبرت ملكًا للبلديات ما عدا الأراضي المملوكة للأفراد بموجب صكوك شرعية⁽²⁾ (فارسي، 1406هـ، ص134)؛ ونتيجةً لذلك تمكّنت البلديات خلال خُطَّة التنمية الأولى من مساعدة المواطنين في الحصول على الأراضي السكنية من خلال تخطيط الأراضي التي تملكها، وبيعها على المواطنين بأسعار رمزية، إلا أنه في بداية الخُطَّة التنموية الثانية صدرت الأوامر السامية بإيقاف عملية بيع الأراضي السكنية واستبدالها بالمنح، وكانت المنح تأخذ صورتين:

- منحة ذوي الدخل المحدود: وهي منحة خُصِّصَت لذوي الدخل المحدود مزوَّدة بالخدمات، يستطيعون من خلالها التقدم لصندوق التنمية العقاري للحصول على القرض.

(1) صدر نظام يُحدِّد مهام البلديات بالأمر السامي (8723) 1357/7/20هـ (الشريف، وآخرون، 1419هـ، ص87).

(2) خُصِّصَت هذه الأراضي للبلديات بموجب الأمر الملكي رقم (13/1/20/1009) الصادر بتاريخ 17/6/1374هـ، وقد حُدِّد نطاق هذه الأراضي في التعميم رقم (7140) الصادر بتاريخ 19/9/1374هـ، ثم أُكدت هذه الملكية من خلال المرسوم الملكي رقم (م/5) وتاريخ 21/7/1397هـ في المادة 32، حيث نصَّ على أن الأراضي التي لا يملكها أحد داخل حدود البلدية هي ملك للبلدية (فارسي، 1406هـ، ص134).

- المنح الصريحة⁽³⁾: وهي منح تُوزَّعها الحكومة ممثلةً (بالمقام السامي) على المواطنين، بالإضافة إلى المنح التي تُقدَّم للجامعيين (العنقري، 1992م، ص 145-146).

وقد أسهم برنامج المنح في تيسير امتلاك نسبة من المواطنين، كما أسهم أيضاً في زيادة رقعة المناطق العمرانية وإحداث تنمية عمرانية في المدن، والتحكم في أسعار الأراضي (باهمام، 1419هـ، ص 291). وقد بلغ إجمالي أراضي المنح السكنية المخصَّصة للمواطنين حتى عام 2009م (2.200.000) قطعة أرض (باهمام، 2015م، ص 6).

2- مصلحة الأشغال العامة (1383هـ):

صدر القرار رقم 128 لإنشاء هذه المصلحة التي تهتم بشؤون السكن للمواطنين عام 1383هـ، وتُعَدّ مصلحة الأشغال العامة بداية نشأة وزارة الأشغال العامة والإسكان (الخياط، 2003م، ص 421)؛ وكان من أبرز أعمالها: الإشراف على المباني ومراقبة أعمال البناء، ووضع المواصفات والتصاميم الخاصة ببناء المشاريع وصيانتها (الغامدي، 1422هـ، ص 16).

3- وزارة الاقتصاد والتخطيط (1390هـ):

كانت الهيئة المركزية للتخطيط نواة لقيام الوزارة، وقد أنشئت الهيئة المركزية للتخطيط قبل عام 1390هـ، وأُسند إليها مجموعة من المهام أبرزها: توزيع الموارد وتوجيهها لأغراض التنمية، ومتابعة الاقتصاد السعودي، وتطوير رؤية المملكة بشأن التنمية. ثم أُسِّست الوزارة عام 1390هـ، وتوسَّعت مهامها لتشمل دعم الوزارات والأجهزة الحكومية لتحقيق أهدافها الاستراتيجية، وإعداد خطط التنمية الخمسية، وتقييم تنفيذها وقياس فعاليتها وأثرها (موقع وزارة التخطيط، 1438هـ، <http://www.mep.gov>)، وبعد ذلك ألغيت وزارة الأشغال العامة والإسكان⁽¹⁾، وأُسندت مجموعة من المهام الخاصة بقطاع الإسكان إلى وزارة الاقتصاد والتخطيط (وزارة التخطيط، 1425، ص 381-382). وبذلك كان لوزارة الاقتصاد والتخطيط دورٌ جوهريٌّ في تطوير قطاع الإسكان وإحداث تنمية عمرانية في المدن، ويتبيَّن ذلك من خلال ما يلي: (قيام الوزارة بوضع الخطط الخمسية - تزويد تلك الخطط بدراسة الوضع الحالي لقطاع الإسكان والتنمية العمرانية في المملكة- وضع السياسات والبرامج الإسكانية التي من شأنها أن تعالج مكان القصور- بالإضافة إلى تقديم دراسة في كل خطة خمسية توضِّح ما تم تنفيذه من السياسات الإسكانية التي نصَّت عليها الخطة السابقة لها).

4- الإدارة العامة للإسكان التابعة لوزارة المالية والاقتصاد الوطني (1391هـ):

أُسِّست هذه الإدارة عام 1391هـ، وتمكَّنت من إحداث نقلة في مجال التنمية العمرانية لقطاع الإسكان. ومن أبرز أعمالها تنفيذ مجموعة من المشاريع الإسكانية لذوي الدخل المحدود والمتوسط، والاهتمام بالخدمات المحيطة بها، والعمل على ترشيح المستحقين للمساكن، بالإضافة إلى جَمْع المستحقات من المواطنين المستفيدين منها (وزارة التخطيط، 1995م، ص 731).

5- بنك التسليف السعودي (1391هـ):

(3) المنح الصريحة أكثر مرونةً من منح ذوي الدخل المحدود، حيث يتم تقديم الطلب بشكل مباشر إلى المقام السامي، وفي حال الموافقة على طلب المتقدم يصدر أمرٌ سامٍ بمنح المتقدم قطعة أرضٍ، يوضح فيه مساحة الأرض، وأحياناً موقعها.

(1) صدر الأمر السامي رقم (ب/48941) بتاريخ 1425/9/26هـ، والذي تم بموجبه إلغاء وزارة الأشغال العامة والإسكان (وزارة التخطيط، 1425، ص 381-382).

تم إنشاء بنك التسليف السعودي عام 1391هـ⁽¹⁾، وكان الهدف من إنشائه تقديم قروض الترميم للمواطنين من ذوي الدخل المحدود بدون فوائد، ويوجد في المملكة العربية السعودية 24 فرعاً لبنك التسليف السعودي (الشريف وآخرون، 1419هـ، ص146).

6- صندوق التنمية العقاري (1394هـ):

تم إنشاء صندوق التنمية العقاري عام 1394هـ⁽²⁾، حيث زامن إنشاؤه نهاية الخطة التنموية الأولى، وقد بدأ الصندوق برأس مال قُدِّر بعشرة بلايين ريال. وقد أسهم الصندوق في إحداث تنمية عمرانية في المملكة من خلال تسييره لامتلاك شريحة كبيرة من المواطنين للمساكن، حيث كان من أهم أهدافه توفير المساكن الملائمة للمواطنين من خلال الاستراتيجيات الآتية:

- إعطاء المواطنين قروضاً مُيسَّرةً طويلة الأجل لبناء مساكنهم، وتسديدها خلال 25 عامًا بأقساط سنوية دون فوائد، ومنح قروض للمستثمرين لبناء المجمعات السكنية.
- توزيع الوحدات السكنية بمشاريع الإسكان بمختلف المناطق بالمملكة على المواطنين الراغبين فيها بدلاً من الحصول على قرض للبناء (الخياط، 2003م، ص304-307).

وقد بدأ الصندوق بتقديم القروض طويلة الأجل للأسر في السنوات الأولى من عمله بالمدن الرئيسة فقط، ثم توسَّع نشاطه ليشمل المدن الأخرى والقرى (الشريف وآخرون، 1419هـ، ص142). وقد بدأ الصندوق بصرف القروض الاستثمارية متوسطة الأجل للمستثمرين السعوديين لبناء المجمعات السكنية ابتداءً من السنة المالية 1396هـ/1397هـ (باهمام، 1419هـ، ص293).

ويعطي جدول رقم (2) صورة واضحة للدور الذي قام به الصندوق العقاري في دعم التنمية العمرانية، حيث يظهر من خلال بيانات الجدول أن إجمالي الوحدات السكنية التي تم تمويلها بواسطة الصندوق منذ إنشائه وحتى تاريخ 1437/9/29هـ بلغت 1,026,083 وحدة سكنية، وأن مجموع ما صُرف على تمويل هذه الوحدات السكنية بلغ 269,852,662,615 ريالاً. في حين أن المبالغ المحصَّلة من المواطنين المقترضين منذ بداية عمل الصندوق وحتى تاريخ 1437هـ بلغت 114,399,466,173 ريالاً. ويُمثِّل هذا المبلغ ما يقارب 42٪ من إجمالي المبالغ المصروفة على تمويل القروض.

جدول رقم (2): منجزات في المملكة صندوق التنمية العقاري منذ تأسيسه حتى تاريخ 1437/9/29هـ

العدد	المنجزات
269.852.662.615	مجموع ما صُرف لتمويل القروض
1.026.083	مجموع الوحدات السكنية الممولة
114.399.466.173	المبالغ المحصَّلة من المواطنين المقترضين
31.610.651.801	متأخرات التحصيل
412.586	طلبات القروض السارية
206.293.000.000	قيمة الطلبات السارية

المصدر: موقع صندوق التنمية العقاري (2)، 1438هـ، (<http://www.redf.gov>).

(1) تم إنشاء بنك التسليف السعودي عام 1391هـ بموجب المرسوم الملكي رقم م/44 الصادر بتاريخ 1391/9/21هـ (الشريف وآخرون، 1419هـ، ص146).

(2) تم إنشاء الصندوق العقاري عام 1394هـ بموجب المرسوم الملكي رقم 23 وتاريخ 11/6/1394هـ (الخياط، 2003م، ص304-307).

ومن الجدير بالذكر أن قيمة الطلبات السارية (المستحق تنفيذها) عام 1437هـ تُشكّل 76.4٪ من إجمالي المبالغ المصروفة على التمويل منذ إنشائه حتى تاريخ 1437/9/29هـ؛ ومن هنا كان لا بد من إيجاد سياسات أخرى لتلبية تلك الطلبات. هذا الأمر دفع بصندوق التنمية العقاري في نهاية الخطّة الخمسيّة العاشرة إلى طرح مجموعة من البرامج لتخفيف الطلبات المتكدسة على قائمة الانتظار؛ ومن أبرز هذه البرامج: برنامج القرض المعجل: وهو عبارة عن تمويل اختياري يتم أخذه من الممول العقاري سواء أكان بنكاً أم شركة تمويل عقارية، ويكون القرض مدعوم الفوائد من الصندوق، مُخصّصاً لمن هم في قائمة الانتظار (موقع صندوق التنمية العقاري (1)، 1438هـ، <http://portal.redf.gov.sa>).

7- وزارة الأشغال العامة والإسكان (1395هـ):

تم تأسيس الوزارة عام 1395هـ⁽¹⁾، وقد أنشئت هذه الوزارة لتقوم بتنفيذ الهدف الرئيس الذي جاءت به خطّة التنمية الثانية في مجال الإسكان وهو (تمكين كافة الأسر من الحصول على مسكن مريح تتوفر فيه الشروط الصحية، ومقومات السلامة، ويكون مستواه متفقاً مع مستوى دخل الأسرة)، بالإضافة إلى تطوير الإمكانيات والمؤسسات اللازمة لإحداث تنمية عمرانية لقطاع الإسكان، والقيام بتنفيذ مجموعة من المشاريع الإسكانية (وزارة التخطيط، 1395هـ، ص 734)، ويتبعها مجموعة من الوكالات.

وتقوم الوزارة من خلال وكالاتها بعدد من الوظائف، أبرزها:

- الإشراف على الأعمال الهندسية والتصاميم، وتوفير الخدمات الفنية.
 - إعداد الدراسات للمشاريع الإسكانية الخاصة، وإعداد برامج لتشييد الإسكان العام.
 - تسجيل وتصنيف وتأهيل المقاولين ومنحهم الشهادات والتراخيص.
- وقد كان للوكالات التابعة للوزارة دورٌ كبير في دعم قطاع البناء في المملكة، لا سيما خلال خطط التنمية الثانية والثالثة والرابعة، حيث تمكّنت وكالة الوزارة لشؤون الأشغال العامة من تنمية قطاع البناء من الناحية النوعية، وتنفيذ العديد من المشروعات، والاهتمام برفع الأداء المهني للمهندسين السعوديين من خلال عقْد الدورات التدريبية، ومن أبرز أعمالها ما يأتي:

- دراسة المسكن السعودي، والمواد المستخدمة في إعداده، والطراز المعماري في كل منطقة.
- إعداد دراسات خاصة بالمشاريع الإسكانية، وتشمل اختيار الموقع المناسب، وتوفير الخدمات والبنى التحتية، والمرافق العامة (الخياط، 2003م، ص 421-424).
- إيجاد قاعدة للبيانات الإسكانية في المملكة (الشراف وآخرون، 1419هـ، ص 146).
- ومن أبرز أنشطة وكالة الوزارة لشؤون الإسكان القيام ببناء ثلاثة عشر مشروعاً سكنياً في تسع مدن سعودية، وتتكوّن هذه المشاريع من 14,686 شقة، و9,854 فيلا، كما شملت هذه المشاريع 3,793 قطعة أرض مُطوّرة. وقد زُوِّدت كافة المشاريع بجميع الخدمات والمرافق، وقد بلغت تكلفة هذه المشاريع 18 بليون ريال سعودي (الغامدي، 1422هـ، ص 17). ويظهر من خلال جدول (3) أبرز المشاريع الإسكانية التي نفّذتها وزارة الأشغال العامة من خلال وكالة الوزارة لشؤون الإسكان؛ وهي كالآتي:

أولاً- مشاريع الإسكان بجدة، وتشمل: مشروع الإسكان العام (طريق مكة-جدة السريع): ويتكون هذا المشروع من 3,420 وحدة بنظام الشقق، وأيضاً مشروع الإسكان العاجل بمدينة جدة (شارع الملك فهد)، ويتكون هذا المشروع من 1,936 وحدة بنظام الشقق.

(1) تم تأسيس الوزارة بتاريخ 1395/11/13هـ بقرار مجلس الوزراء رقم (448) في عهد الملك خالد (الخياط، 2003م، ص 421).

جدول رقم (3): أبرز المشاريع التي نفذتها وزارة الأشغال العامة والإسكان من خلال وكالة الوزارة لشؤون الإسكان خلال خطط التنمية الثانية والثالثة والرابعة

المدينة	المشروع	الموقع	الوحدات			تكلفة المشاريع (مليون ريال)
			عدد الوحدات السكنية	%	مساحة الوحدة	
الرياض	الإسكان العام	ط الرياض - الخرج	2408 شقق	16,4	2م186	3716
			2623 فيلا	23,9	2م216	
	الإسكان العاجل	طريق المعذر	1152 شقة	7,8	2م226	1012
	الإسكان العام	حي الجزيرة شرق	1258 فيلا	11,5	2م235	1354
جدة	الإسكان العام	طريق مكة-جدة	3420 شقة	23,3	2م241	1748
	الإسكان العاجل	شارع الملك فهد	1936 شقة	13,2	2م220	2150
الدمام	الإسكان العاجل	ط الدمام-الخبر	1664 شقة	11,3	2م207	1914
الخبر	الإسكان العام	طريق العزيزية	4106 شقق	28	2م197	2080
بريدة	الإسكان العام	شمال مدينة بريدة	949 فيلا	8,6	2م237	837
المدينة المنورة	الإسكان العام	حي الحرة الشرقية	2084 فيلا	18,9	2م225	1287
مكة المكرمة	الإسكان العام	حي الرصيفة	2592 فيلا	23,5	2م225	1664
الأحساء	الإسكان العام	مدينة الهفوف	400 فيلا	3.6	2م218	282
	الإسكان المبسط	غرب قرية الكلابية	500 فيلا	4.5	2م175	90
القطيف	الإسكان العام	جنوب القطيف	600 فيلا	5.4	2م218	411
المجموع			14,686 شقة			18545
			11,016 فيلا			

المصدر: تجميع الباحثة من:

* المطير (1426هـ)، الأبعاد الجغرافية للمجمعات السكنية وأثرها على الرضا السكني (مجمع المعذر السكني)، مجلة الدارة، الرياض، ص110.

* اليوسف، محمد بن طاهر (1423هـ)، "الإسكان الحكومي ونتائج الانتقال السكني في قرى الأحساء بالمملكة العربية السعودية"، رسائل جغرافية، دورية علمية مُحكَّمة، قسم الجغرافيا، جامعة الكويت، ص23.

* الخياط، نوال (2003م)، الملك خالد بن عبد العزيز آل سعود: دراسة تاريخية وحضارية (الإنجازات في مجال الإسكان)، رسالة جامعية، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة أم القرى، ص ص421-429.



المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول رقم (3)

ثانيًا-مشاريع الإسكان بالرياض، وتشمل: إسكان حي الجزيرة، ويتكون من 1,258 وحدة سكنية بنظام الفلل، والإسكان العاجل بالرياض (المعذر)، ويتكون من 1,152 وحدة سكنية بنظام الشقق، والإسكان العام بالرياض (حي الإسكان)، ويتكوّن من 2,408 وحدات سكنية بنظام شقق، و2,623 وحدة سكنية بنظام فلل.

ثالثًا-مشروع الإسكان العاجل بالدمام: ويتكون من 1,664 وحدة سكنية بنظام الشقق.

رابعًا-مشروع الإسكان العام بالخبر: ويتكون من 4,106 وحدات سكنية بنظام الشقق.

خامسًا-مشروع الإسكان العام ببريدة: ويتكون من 949 فيلا، و1,675 قطعة أرض مخدمة.

سادسًا-مشروع الإسكان العام في المدينة المنورة: ويتكون من 2,084 فيلا.

سابعاً-مشروع الإسكان العام في مكة المكرمة: ويتكون من 2,592 وحدة بنظام الفلل.
ثامناً -مشروع الإسكان في الأحساء: ويشمل مشروع الإسكان العام بمدينة الهفوف، والذي يتكون من 400 وحدة سكنية بنظام الفلل، ومشروع الإسكان المبسط غرب قرية الكلابية، والذي يتكوّن من 500 فلة.
تاسعاً-مشروع الإسكان العام في القطيف: ويتكون من 600 وحدة سكنية بنظام الفلل.
ويظهر من خلال شكل رقم (9) أن المشاريع التي نفذت خلال خطط التنمية الثانية والثالثة والرابعة انحصرت في خمس مناطق رئيسية هي: (الرياض-مكة المكرمة-القصيم -المدينة المنورة - الشرقية)، وقد حازت الرياض على المركز الأول من حيث نسبة مساكن الفلل، يليها في ذلك منطقة مكة المكرمة ثم المدينة المنورة، أما الشقق فقد حازت المنطقة الشرقية على النسبة الأعلى يليها في ذلك منطقة مكة المكرمة.

ومن الجدير بالذكر أنه لم تكن هناك آلية لكيفية توزيع مساكن مشاريع الإسكان (العام والعاجل والمبسط) على المواطنين، حيث بقيت بعض هذه المشاريع لمدة عشر سنوات بلا سكان، وفي عام 1415هـ سُلمت إلى صندوق التنمية العقاري ليقوم بتوزيعها على المواطنين، وتكون الأولوية في الحصول على مسكن فيها لمن هم على قائمة الانتظار لدى الصندوق العقاري (اليوسف، 1423هـ، ص 27).

وبعد أن تولّت وزارة الأشغال العامة والإسكان مسؤولية تنفيذ جميع مشاريع الإسكان العام والعاجل وصيانتها خلال الخطط التنموية من الثانية حتى السابعة، صدر الأمر الملكي رقم (2/أ) وتاريخ 1424/2/28هـ الموافق 2003/4/30م القاضي بإلغاء الوزارة؛ بهدف إعادة التنظيم الإداري، ثم صدر قرار مجلس الوزراء رقم (123) وتاريخ 1424/5/14هـ المتضمن الآتي (إيكال مهمة وضع استراتيجيات الإسكان وخططه إلى وزارة الاقتصاد والتخطيط- وإلحاق الإسكان الشعبي بوزارة الشؤون الاجتماعية- واستمرار صندوق التنمية العقارية بتقديم القروض. ثم أوكل الأمر السامي رقم (7/ب/48941) الصادر بتاريخ 1425/9/26هـ إلى وزارة الاقتصاد والتخطيط مهمة متابعة تنفيذ الاستراتيجية الوطنية للإسكان (وزارة التخطيط، 1425هـ، ص 381).

8- القطاع الخاص (البنوك التجارية والشركات العقارية):

يظهر من خلال جدول رقم (4) مدى إسهام البنوك التجارية والشركات العقارية في دعم التنمية العمرانية لقطاع الإسكان، حيث يظهر من خلال الجدول تزايد دعم القطاع الخاص لقطاع الإسكان في الفترة الزمنية الممتدة ما بين عامي 2009 -2016م؛ إذ ازداد الدعم العقاري من البنوك التجارية عام 2016م أربعة أضعاف ما كان عليه عام 2009م، أما القروض العقارية من شركات التمويل فقد تضاعفت أيضاً عام 2016م خمسة أضعاف ما كانت عليه عام 2010م.

جدول رقم (4): القروض العقارية من القطاع الخاص في المملكة العربية السعودية خلال الفترة الزمنية الممتدة ما بين عامي (2009-2016م)

نهاية عام	القروض من البنوك	%	القروض من شركات التمويل	%
2009م	28,211	5,3	-	-
2010م	32,978	6,2	2,226	4,2
2011م	42,314	7,9	4,590	8,7
2012م	53,576	10	6,545	12,3
2013م	70,334	13,2	8,624	16,3
2014م	94,241	17,6	9,516	17,9
2015م	102,207	19,1	10,163	19,1

نهاية عام	القروض من البنوك	%	القروض من شركات التمويل	%
2016م	110,582	20,6	11,402	21,5
المجموع	534,443	100	53,066	100

المصدر:

- وزارة الإسكان (3)، (2017م)، النشرة الدورية لوزارة الإسكان، (ع 3، شعبان 1438هـ): ص 5.
- التَّسَبُّب المنوي من حساب الباحثة.

9- هيئة الإسكان (1428هـ): أنشئت الهيئة العامة للإسكان عام 1428هـ⁽¹⁾، وقد أُسند إليها مهام متعلقة بالتنمية العمرانية أهمها: زيادة المعروض من الوحدات والأراضي السكنية، والاهتمام بإسكان الأسر ذات الدخل المنخفض. ووضع الاستراتيجية والأنظمة الإسكانية للمملكة وتطويرها، وتولي برنامج الإسكان التنموي من وزارة الشؤون الاجتماعية، وإعداد قاعدة بيانات إسكانية (وزارة التخطيط، 1430هـ، ص 331-334).

10- مشاريع إسكان موظفي الجهات الحكومية:

أسهم عدد من المؤسسات الحكومية في دعم التنمية العمرانية من خلال توفير السكن المناسب لموظفيهم، ومن هذه المؤسسات، وزارة الدفاع والطيران، إدارة الحرس الوطني، وزارة الداخلية، الهيئة الملكية في الجبيل وينبع، الجامعات السعودية. وقد بلغ عدد المساكن التي تم توفيرها من خلال هذه الجهات حتى نهاية الخطة التنموية الخامسة 211 ألف وحدة سكنية، مزودة بكافة الخدمات وعلى مستوى عالٍ من الجودة (باهمام، 1419هـ، ص 306). بالإضافة إلى هذه الجهات أسهمت أيضاً وزارة الخارجية ووزارة الصحة في تقديم المساكن لمنسوبيها (الشريف وآخرون، 1419هـ، ص 146).

11- المؤسسات الداخلة في ظل وزارة العمل والتنمية الاجتماعية:

- الجمعيات الخيرية: بلغ عدد الجمعيات الخيرية في المملكة عام 1438هـ (686) مؤسسة، ومن أبرز مناشط هذه الجمعيات مساعدة الأسر المحتاجة في تأمين السكن (موقع وزارة العمل والتنمية الاجتماعية، 1438هـ، <https://sd.mlsd.gov>).

- المؤسسات الخيرية: بلغ عدد المؤسسات الخيرية الخاصة عام 1438هـ (148) مؤسسة، كما بلغ عدد المؤسسات الخيرية النسائية 7 مؤسسات وجميعها في الرياض. ومن أبرز أهداف المؤسسات الخيرية: تنفيذ مشاريع الإسكان الخيري، وشراء وترميم المنازل للمحتاجين (المرجع السابق). ومن أبرز المؤسسات الخيرية:

- أ- مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي: أنشئت هذه المؤسسة عام 2016م⁽¹⁾، وقد أسهمت في إحداث تنمية عمرانية لقطاع الإسكان، ومن أبرز أهدافها:
- توفير الوحدات السكنية الملائمة للأسر الأكثر حاجةً للسكن من خلال إنشاء المجمعات السكنية في جميع مناطق المملكة، وتوفير الخدمات لها وأعمال الصيانة.
- عرض تجربة المؤسسة في الإسكان التنموي محلياً وإقليمياً ودولياً لدعم نشاطها، وتشجيع المؤسسات الخيرية على توفير خدمات إسكان تنموي.

(1) أنشئت الهيئة العامة للإسكان خلال خطة التنمية الثامنة بموجب القرار الصادر من مجلس الوزراء رقم (136) وتاريخ 1428/4/22هـ (وزارة التخطيط، 1430هـ، ص 331).

(1) أنشئت مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي في 15 مارس 2006/ 15 صفر 1427هـ (موقع المركز الدولي للأبحاث والدراسات - مداد، د. ت: <http://www.medadcenter.com>) ، وقد تم إنشاؤها بعد الموافقة السامية الصادرة بمرسوم ملكي رقم (أ/159) بتاريخ 1424/8/20هـ (صحيفة الرياض الإلكترونية، 1432هـ: <http://www.alriyadh.com>).

- استثمار أموال المؤسسة، والعمل على استقطاب التبرعات لتنمية موارد المؤسسة (المركز الدولي للأبحاث والدراسات-مداد، د.ت: <http://www.medadcenter.com>).
 - ومن أهم مشاريع مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي: بناء 8,652 وحدة سكنية مكتملة الخدمات، موزعة على 20 مشروعًا في مختلف مناطق المملكة، هذه المساكن تساعد في سدّ الحاجة السكنية لـ 65 ألف مواطن، وتُقدّر تكلفة المشروع بما يقارب 6,642 مليار ريال سعودي. وقد وُزعت هذه المشاريع على عدّة برامج، منها:
 - برنامج إسكان الريف المتكامل: يُوجد هذا البرنامج في 12 موقعًا، هي: (أملج، ينبع، الليث، الأحساء، صامطة، سرة عبيدة، الريث)، ويبلغ عدد الوحدات فيه 1,902 وحدة.
 - برنامج الإسكان بالمدن المتوسطة: يبلغ عدد المساكن فيه 680 وحدة سكنية، و23 مرفقًا خدميًا، وقد أُقيم هذا البرنامج في (نجران، وجدة، والقريات، ورفحاء، وعرعر، والأفلاج).
 - برنامج تطوير الأحياء العشوائية: ويعمل في (الرياض، ومكة المكرمة، والمدينة المنورة، وحائل، وجدة، والدمام، وجازان) (صحيفة الرياض الإلكترونية، 1435هـ، <http://www.alriyadh.com>).
 - بالإضافة إلى مجموعة أخرى من البرامج، أهمها: برنامج بناء 9 مجمعات سكنية مكونة من 900 وحدة في 9 مواقع هي: (الرياض، حائل، الحدود الشمالية، مكة، عسير، نجران، الباحة، القصيم، الجوف)، يشتمل كل موقع على 100 وحدة، ومسجد جامع، وجمعية تعاونية، مع وجود كافة الخدمات والمرافق والبنى التحتية، وقد قُدّرت تكلفة المشروع بما يقارب 350 مليون ريال (صحيفة الرياض الإلكترونية، 1436هـ: <http://www.alriyadh.com>).
 - ب- مؤسسة الملك سلمان الخيرية: ومن أبرز أهدافها: إنشاء مجمعات سكنية مهيأة لاحتواء المحتاجين للسكن، تقديم برامج تنمية للسكان لتحويلهم من أسر معتمدة إلى أسر منتجة، العمل على استقرار الأسر الفقيرة من خلال توفير المساكن الملائمة، ومكافحة الفقر. ويختص برنامج الملك سلمان بالأسر السعودية الفقيرة المقيمة بالرياض، والتي لا يزيد دخلها الشهري على 3000 ريال، ولم يسبق لها الحصول على قرض من الصندوق، ولا تمتلك مسكنًا.
 - ويضاف إلى مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي، ومؤسسة الملك سلمان للإسكان الخيري، مشروع المساكن الخيرية في منطقة حائل، ومشروع الأمير سلطان الخيري بالحائط، ومشروع الإسكان الخيري بقرية المندسة بمنطقة المدينة المنورة، ومشروع قرية الملك فيصل النموذجية، ومشروع إسكان الحريضة (الزامل، وآخرون، 2014م، ص516).
- 12- وزارة الإسكان (1432هـ):**
- أصبح امتلاك المسكن الملائم من التحديات التي يواجهها المواطن؛ لذا توجّهت الحكومة السعودية لإنشاء وزارة مستقلة للإسكان بأمر ملكي من خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز رحمه الله⁽¹⁾. وقد تبنت الوزارة الجديدة رؤية ورسالة، وتتمثل الرؤية بتنظيم بيئة إسكانية متوازنة ومستدامة، أما الرسالة فتضمّنت استحداث وتطوير برامج تشجع القطاعين العام والخاص للتعاون فيما بينهما لوضع الخطط، والهدف من ذلك تيسير حصول المواطنين على المساكن الملائمة بالجودة والسعر المناسبين.
- وتبنت وزارة الإسكان أيضًا خمسة أهداف أساسية تتمثل في:

(1) صدر القرار الملكي الخاص بإنشاء وزارة الإسكان في يوم الجمعة الموافق 1432/4/20هـ (صحيفة الرياض الإلكترونية، 2011م، <http://www.alriyadh.com>).

الهدف الأول: تحفيز المعروض من العقار، ورفع مستوى الإنتاجية؛ بهدف توفير منتجات سكنية بسعر وجودة مناسبين، ويتم ذلك من خلال تنفيذ مجموعة من السياسات أهمها: (عقد الشراكات على أراضي الوزارة مع مُطوِّرين- تحفيز تطوير المنتجات السكنية على أراضي القطاع الخاص - تحفيز تطوير المنتجات السكنية على الأراضي البيضاء الخاضعة للرسوم - تحفيز تطوير المناطق العشوائية ومراكز المدن - الاهتمام بتنظيم الكثافة العمرانية في المدن- العمل على تخفيض تكلفة البناء ورفع جودة المنتجات السكنية).

الهدف الثاني: تمكين المواطنين من الحصول على تمويل سكني مناسب من خلال تنفيذ مجموعة من السياسات أهمها: (وضع عقود للتمويل بضمانات مناسبة، ووضع برامج تساعد على الإِدْخار - وتقديم الدعم المالي للتمويل العقاري - وضع برنامج الإسكان الميسر والإسكان التعاوني).

الهدف الثالث: تحسين أداء القطاع العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي، ويتم ذلك من خلال تنفيذ مجموعة من السياسات أهمها: (تنظيم سوق الإيجار، وتحسين برنامج البيع على الخارطة، وإنشاء مركز خدمات المطورين، وإنشاء المركز الوطني للبحوث والرصد السكاني -فرض رسوم على الأراضي البيضاء).

الهدف الرابع: تحسين كفاءة الوزارة، ويتم ذلك من خلال تنفيذ مجموعة من السياسات أهمها: (تنمية الموارد البشرية- برنامج التحول للتعاملات الإلكترونية -تصميم السياسات والإجراءات الداخلية).

الهدف الخامس: السعي إلى استدامة موارد الوزارة.

ولقد واجهت الوزارة عدّة تحديات، تتمثل في: محدودية الوحدات السكنية المناسبة لشرائح المجتمع- عدم كفاءة القطاع العقاري، وصعوبة الحصول على تمويل سكني- الاعتماد على التمويل الحكومي (موقع وزارة الإسكان (1)، 1438هـ، <https://housing.sa>).

وحسب الإحصائيات الأولية لدى وزارة الإسكان عام 2017م فإن نسبة المحتاجين للدعم السكني من موظفي القطاع الحكومي بلغت 61٪ مقابل 22٪ من موظفي القطاع الخاص، كما سجّلت الأسر التي يقل دخلها الشهري عن 9000 ريال النسبة العليا من بين طلبات الدعم السكني بنسبة بلغت 59٪ (وزارة الإسكان (1)، 2017م، ص6). وبناءً على قاعدة البيانات الأولية عام 2017م بدأت الوزارة بتطبيق مجموعة من الحلول لتلبية الحاجة السكنية من خلال السعي إلى تنفيذ مجموعة من المشاريع والبرامج التي تبنّتها.

المشاريع والبرامج التي تبنّتها الوزارة⁽¹⁾:

قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بوضع مجموعة من الحلول السكنية شملت ما يلي: (منتج الأراضي السكنية- منتج البناء الذاتي- منتج وحدات تحت الإنشاء- منتج فلل الوزارة الجاهزة- تحويل القرض العقاري القائم إلى مدعوم - القروض السكنية للعسكريين في الخدمة - مبادرة دعم المدنيين - مبادرة دعم مندوبي التعليم -مبادرة تجديد المساكن - تحمّل ضريبة القيمة المضافة). ومن أبرز المشروعات التي بدأت الوزارة بتنفيذها ما يلي:

أ- المشاريع الإسكانية (الفلل):

يتبيّن من خلال بيانات جدول رقم (5) وشكل رقم (10) أن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان أسهمت في التنمية العمرانية من خلال تبنّيها لعدد من المشاريع بلغ عددها 42 مشروعاً في 12 منطقة من مناطق المملكة، وتتكوّن المشاريع من 13.667 وحدة سكنية على مساحة قُدِّرت بـ 22433300,3م². ويتبيّن من بيانات الجدول أيضاً أن منطقتي

(1) تم إعادة ضم وزارة الإسكان إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية، وفق مرسوم ملكي رقم 322/أ الصادر بتاريخ 1442/6/11هـ(صحيفة أرقام الإلكترونية، 1442هـ، <https://www.argaam.com>).

الرياض والقصيم حَظِيَّتًا بالنصيب الأكبر من عدد المشاريع الإسكانية، فقد بلغ عدد المشاريع الإسكانية في كلٍّ منهما 8 مشاريع، واحتلت منطقة جازان المركز الثاني من حيث عدد المشاريع الإسكانية، حيث بلغ عدد المشاريع الإسكانية فيها 5 مشاريع. ويظهر من بيانات الجدول أيضاً أن الوحدات السكنية في منطقة الرياض بلغت 2081 وحدة سكنية. أما الوحدات السكنية في القصيم فقد بلغت 1273 وحدة سكنية، ويظهر من بيانات الجدول أيضاً أن الوحدات السكنية في مشاريع جازان بلغت 1633، كما تبين من خلال شكل رقم (10) أن المناطق التي حازت على نسبة كبيرة من الفلل هي منطقة الرياض يليها الشرقية ثم تبوك، أما المناطق التي حازت على نسبة أقل من الوحدات السكنية هي الباحة، كما أن أكثر المناطق من حيث نسبة الأراضي السكنية الرياض تليها حائل ثم الحدود الشمالية، وأقل المناطق من حيث نسبة الأراضي السكنية جازان، في حين لم تحظى منطقة عسير بأي مشروع سكني.

جدول رقم (5): مشاريع الفلل التي تبنتها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في المملكة العربية السعودية منذ نشأتها حتى عام 1443هـ

تسلسل	اسم المشروع	المنطقة	المدينة	المساحة م ²	الوحدات	%	أراضي سكنية %	%
1	العلا	المدينة	العلا	326024	201	-	0	-
2	خير	المدينة	خير	238303	149	-	22	-
المجموع	2			564327	350	2,6	22	0,3
3	ثادق	الرياض	ثادق	233043	115	-	115	-
4	المجمعة	الرياض	المجمعة	603250	440	-	0	-
5	شقرأ	الرياض	شقرأ	500000	250	-	235	-
6	الدوادمي	الرياض	الدوادمي	1836780	501	-	735	-
7	رماح	الرياض	رماح	209797	82	-	88	-
8	العينة	الرياض	العينة	526717	316	-	392	-
9	الأفلاج	الرياض	الأفلاج	148688	127	-	0	-
10	الزلفي	الرياض	الزلفي	531998	250	-	250	-
المجموع	8 مشاريع			4590273	2081	15,2	1815	28,7
11	سكاكا 1	الجوف	سكاكا	326191	294	-	0	-
12	القريات	الجوف	القريات	314570	255	-	0	-
13	سكاكا 2	الجوف	سكاكا	220565	241	-	0	-
المجموع	3 مشاريع			861326	790	5,8	0	0
14	صامطة	جازان	صامطة	150000	162	-	0	-
15	بيش	جازان	بيش	375087	249	-	0	-
16	أحد المسارحة	جازان	أحد المسارحة	153000	149	-	0	-
17	ضاحية الملك عبد الله	جازان	الضاحية	1330480	812	-	0	-
18	صبيا	جازان	صبيا	291.600	261	-	12	-
المجموع	5 مشاريع			2008858.6	1633	11,9	12	0.2
19	عرعر	الحدود الشمالية	عرعر	770000	254	-	722	-
20	رفحاء	الحدود	رفحاء	417490	328	-	104	-

تسلسل	اسم المشروع	المنطقة	المدينة	المساحة م ²	الوحدات	%	أراضي سكنية	%
		الشمالية						
21	طريف	الحدود الشمالية	طريف	297000	342	-	0	-
المجموع	3 مشاريع			1484490	924	6.8	826	13
22	أملج	تبوك	أملج	800000	359	-	359	-
23	تيما	تبوك	تيما	749300	388	-	376	-
24	تبوك	تبوك	تبوك	950140	901	-	0	-
المجموع	3 مشاريع			2499440	1648	12,1	735	11,6
25	المذنب	القصيم	المذنب	99665	100	-	0	-
26	عيون الجواء	القصيم	العيون	116227	76	-	24	-
27	عنيزة	القصيم	عنيزة	1102120	340	-	372	-
28	رياض الخبراء	القصيم	رياض الخبراء	100008	92	-	0	-
29	البدائع	القصيم	البدائع	77696	100	-	0	-
30	الرس	القصيم	الرس	245000	94	-	6	-
31	النهبانية	القصيم	النهبانية	424779	90	-	403	-
32	بريده	القصيم	بريدة	504518	381	-	0	-
المجموع	8 مشاريع			2670013	1273	9.3	805	12,7
33	القنفذة	مكة	القنفذة	597000	593	-	0	-
34	الخرمة	مكة	الخرمة	500000	260	-	260	-
المجموع	2			1097000	853	6,2	260	4,1
35	نجران	نجران	نجران	1260000	1061	-	0	0
المجموع	1			1260000	1061	7,8	0	0
36	حائل	حائل	حائل	2499160	1040	-	720	-
37	الشنان	حائل	الشنان	1134200	111	-	950	-
المجموع	2			3633360	1151	8,4	1670	26,4
38	المبرز	الشرقية	المبرز	198301	116	-	190	-
39	الخبر	الشرقية	الخبر	259216	272	-	0	-
40	حفر الباطن	الشرقية	الحفر	1185000	900	-	0	-
41	الإحساء	الشرقية	الأحساء	470.661	500	-	0	-
المجموع	4			1642987.7	1788	13,1	190	2,9
42	المخوة	الباحة	المخوة	121225	115	-	0	-
المجموع	1			121225	115	0,8	0	0
المجموع	42			22433300.3	13667	100	6335	100

المصدر: تصميم الجدول وتصنيف المشاريع حسب المناطق، وكذلك حساب عدد المشاريع في كل منطقة، وحساب الحجم المساحي للمشاريع في كل منطقة، وإيجاد مجموع الوحدات السكنية من الفلل والشقق والأراضي السكنية في كل منطقة على جدة من عمل الباحثة، بالاعتماد على بيانات موقع وزارة الإسكان (2)، (1443هـ)، مشاريع وزارة الإسكان، fromhttps://housing.sa، أخذ من الموقع بتاريخ 1443/5/5هـ.

ب- المشاريع السكنية (تحت الإنشاء) عام 2021م: بلغ عدد المشاريع السكنية تحت الإنشاء خلال عام 2021م (122) مشروعاً، كما بلغ عدد الوحدات السكنية فيها 147751 وحدة سكنية ما بين (فلل وشقق)، وتوجد هذه المشاريع في 9 مناطق كما في جدول (6).

جدول رقم (6): مشاريع سكنية تحت الإنشاء تابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية عام 2021م

التسلسل	المناطق	عدد المشاريع	عدد الوحدات	التسلسل	المناطق	عدد المشاريع	عدد الوحدات
1	الرياض	27	32890	6	عسير	5	6432
2	مكة المكرمة	26	68270	7	تبوك	3	2600
3	المدينة المنورة	11	9836	8	الحدود الشمالية	1	383
4	القصيم	2	220	9	جازان	2	4947
5	الشرقية	35	22173				
المجموع			112	147751			

المصدر: موقع وزارة الإسكان (2)، (1443هـ)، مشاريع وزارة الإسكان، [fromhttps://housing.sa](https://housing.sa)، أخذ من الموقع بتاريخ 1443/5/5هـ إلا أن تصميم الجدول وتصنيف المشاريع فيه حسب المناطق، وكذلك حساب عدد المشاريع في كل منطقة من عمل الباحثة.



المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول رقم (5)

ج- الضواحي السكنية:

اتجهت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إلى إنشاء مجموعة من الضواحي السكنية في خمس مدن رئيسة جدول رقم (7)، وهي: (المدينة المنورة، خميس مشيط، جدة، الدمام، الرياض)، وقد بلغ إجمالي الوحدات السكنية

فيها (71966) وحدة سكنية ما بين فلل وشقق، وقد أقيمت هذه المساكن على مساحة قُدِّرَت بـ 33056786 م²؛ الأمر الذي أسهم بشكل ملحوظ في دعم التنمية العمرانية بتلك المدن.

جدول رقم (7): الضواحي السكنية التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان عام 2021م

التسلسل	الموقع	اسم الضاحية	عدد الوحدات	النوع	%	مساحة المشروع م ²	الخدمات
1	المدينة المنورة	الدار	6831	شقة	9,4	1540407	متوفرة
2	خميس مشيط	السديم	3208	شقة	9	4988041	متوفرة
			3302	فيلا			
3	جدة	الميثار	17961	شقة	25	3910199	متوفرة
4	الدمام	الواجهة	11699	شقة	27	9835585	متوفرة
			7750	فيلا			
5	الرياض	الجوان	1542	شقة	19,8	10782554	متوفرة
			12693	فيلا			
6	جدة	الجوهرة	6980	شقة	9,7	2000000	متوفرة
المجموع	6		71966			33056786	

المصدر: موقع وزارة الإسكان (2)، (1443هـ)، مشاريع وزارة الإسكان، <https://housing.sa>، أخذ من الموقع بتاريخ 1443/5/5هـ إلا أن تصميم الجدول وتصنيف المشاريع فيه حسب المواقع، وحساب إجمالي الوحدات السكنية والمساحات التي تشغلها من عمل الباحثة.

ويتضح من بيانات شكل رقم (11) أن الضواحي السكنية وضعت في خمس مناطق هي (المدينة - عسير - مكة - الشرقية - الرياض) وأن أكبر تلك الضواحي من حيث عدد الوحدات السكنية هي منطقة مكة المكرمة تليها في ذلك الدمام ثم الرياض.

ويتم توزيع الوحدات والأراضي السكنية في بعض المشاريع الأنفة الذكر حسب برنامج أطلقته الوزارة تحت مُسمى (برنامج إسكان)؛ وتتمثل أهدافه في: تحديد حجم الأسر السعودية المستحقة للدعم السكني، وإيجاد أنواع مختلفة من الدعم السكني (موقع وزارة الإسكان (3)، 1438هـ، <https://housing.sa>). ويقوم البرنامج بوضع قوائم أولوية حسب نوع الدعم السكني المطلوب (وحدات، أراضي)، وتختلف القوائم حسب المناطق والمدن (موقع وزارة الإسكان (4)، 1438هـ، <https://housing.sa>).

بالإضافة إلى برنامج «إسكان» تُشرف وزارة الإسكان على مجموعة من البرامج، منها:

- برنامج الإسكان التعاوني: حيث وقَّعت وزارة الإسكان اتفاقيات مع الجمعيات التعاونية للإسكان في كلٍّ من مكة والرياض؛ لإنشاء وحدات سكنية، ويكون دور وزارة الإسكان توفير الأراضي، والدعم، والإشراف (وزارة الإسكان (3)، 2017م، ص15).



المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول رقم (7).

- برنامج «وافي»: برنامج يُنظّم البيع والتأجير على الخارطة، ويُلزم البرنامج المطوّرين العقاريين بالتنفيذ وفق خطة زمنية (وزارة الإسكان (3)، 2017م: ص14).
- برنامج فرض الرسوم على الأراضي البيضاء (1): الهدف منه زيادة المعروض من الأراضي السكنية بأسعار مناسبة، ومكافحة الاحتكار العقاري، وتبلغ الرسوم المفروضة على الأراضي البيضاء ٢,٥٪ من قيمة الأرض (موقع وزارة الإسكان (5)، 1438هـ، <https://lands.housing.sa>).
- برنامج مسارات التملك: يتم فرز الأسر حسب الحاجة إلى السكن وفقاً لحالاتهم الاجتماعية، والقدرة المالية. وبعد فرز الأسر، يُستخدم نظام تحليلي للمواءمة بين الأسر (حسب حاجتها-وقدرتها المالية) وبين نوع المنتجات السكنية التي تُناسبها، ثم يتم تحديد المسار، وتشمل مسارات التملك:
 1. مسار التمويل الميسر: يحصل المتقدم على تمويل منخفض التكاليف من البنوك بعد توفير الدفعة الأولى أو تقديم ضمانات، وتبلغ قيمة الدفعة الأولى 15٪ من قيمة العقار.
 2. مسار الادخار السكني: الفئة التي لا تستطيع تقديم دفعة أولى من قيمة العقار أو لا تستطيع تقديم ضمانات، فإن هذا المسار يساعدها في التوفير من خلال الانضمام لصندوق الادخار لمدة زمنية تتراوح ما بين 3 و5 سنوات، يتم خلالها اقتطاع مبلغ شهري من دخله.
 3. مسار الإسكان التعاوني: سبق الحديث عنه كبرنامج مستقل.
 4. مسار الإسكان الميسر: يتم من خلاله إنشاء صندوق تنموي يقوم بتوفير وحدات سكنية ملائمة تناسب شرائح المجتمع، كما يقوم الصندوق بتوفير منتجات سكنية لدوي الدخل المنخفض (المسجلين في الضمان الاجتماعي) (موقع وزارة الإسكان (7)، 1441هـ، <https://housing.sa>).
- ويضاف إلى ما سبق مجموعة من الخدمات التي تُقدّم من خلال المراكز التابعة لوزارة الإسكان والتي أسهمت في إحداث نمو عمراني متوازن؛ أهمها: مركز إتمام الذي يقدم خدمات وتسهيلات للمطوّرين في مجال الإسكان (موقع وزارة الإسكان (6)، 1441هـ: <https://lands.housing.sa>).

6- النتائج:

- انخفض معدل نمو قطاع الإسكان خلال خطة التنمية الأولى مما أثر على التنمية العمرانية؛ ويعود هذا الانخفاض إلى مجموعة من العوامل، أبرزها: الهجرة السكانية نحو المدن، وارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء، وقلة الأيدي العاملة وارتفاع أسعارها.
- لم تتمكّن خطة التنمية الأولى من خلال سياساتها الإسكانية من تلبية حاجة المواطنين للمساكن، حيث أسهمت هذه الخطة في بناء أقل من نصف كمية المساكن المطلوبة.
- خلال خطة التنمية الثانية حدث نمو عمراني للمساكن في أماكن لا تتفق مع اتجاه النمو العمراني للمدن السعودية؛ مما أثر على التنمية العمرانية المتوازنة، ويعود ذلك إلى مجموعة من العوامل أبرزها: ارتفاع أسعار الأراضي السكنية داخل النطاق العمراني للمدينة.

(1) الأراضي البيضاء: "كل أرض فضاء مخصّصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني. والنطاق العمراني: هو الخطوط المبيّنة بخرائط وناقص النطاق العمراني التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة، وحدّ حماية التنمية، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة" (موقع وزارة الإسكان (5)، 1438هـ، <https://lands.housing.sa>).

- على الرغم من القصور في تحقيق الهدف الرئيس في الخطة التنموية الأولى، وعلى الرغم من حدوث نمو عمراني في مواقع لا تتفق مع نطاق النمو العمراني للمدن خلال الخطة الثانية، إلا أنه ظهر تحسُّن في نوعية المساكن خلال تلك الفترة؛ مما أثر بشكل إيجابي في التنمية العمرانية، فقد أصبح أكثر من نصف سكان المدن والأرياف يعيشون في مساكن جيدة.
- نتج عن السياسات الإسكانية خلال الخطة الثالثة تقدُّم ملحوظ في قطاع الإسكان؛ مما أسهم في إحداث تنمية عمرانية في المدن الرئيسية، حيث تجاوزت المساكن التي تم تنفيذها العدد المستهدف بما يقارب 170.600 وحدة، إلا أن زيادة المساكن انحصرت في المدن الرئيسية فقط، فظهر عدد كبير من المساكن الشاغرة في المدن يُقدَّر بنحو 100 ألف وحدة.
- من أبرز المظاهر الإيجابية لتأثير السياسات الإسكانية على التنمية العمرانية خلال الخطة التنموية الثالثة قلة مساكن الصفيح والخيام داخل المدن الرئيسية، وتوفُّر المساكن الخرسانية المسلحة بكثرة في المنطقة الوسطى والشرقية.
- على الرغم من النجاح الذي حقَّقه السياسات الإسكانية خلال خطة التنمية الثالثة إلا أن نصيب المدن الصغيرة والأرياف من المساكن الجديدة كان منخفضاً.
- ترتَّب على السرعة في تشييد المساكن خلال الخطة الثالثة سوء الأعمال المنجزة من حيث (تمديدات الكهرباء - وضعف الخرسانة)؛ مما تسبَّب في حدوث تلف مبكر في المساكن.
- تمكَّنت السياسات الإسكانية خلال الخطة الرابعة من تحقيق تنمية عمرانية ملحوظة، حيث نتج عن تطبيق تلك السياسات تلبية 60% من حجم الطلب خلال تلك الفترة.
- واجهت الخطة الخامسة بعض المعوقات التي قللت من فاعلية السياسات الإسكانية التي جاءت بها، أهمها: ارتفاع أسعار الأراضي الواقعة ضمن النطاق العمراني للمدن، قلة مصادر التمويل الخاصة بقطاع الإسكان، واعتماد قطاع الإسكان بشكل أساسي على الصندوق العقاري.
- حدث تقدُّم ملحوظ في التنمية العمرانية خلال الخطة السادسة، حيث زادت المساكن الملائمة للمواطنين نتيجة لتضافر جهود الجهات المعنية بقطاع الإسكان وجهود القطاع الخاص؛ الأمر الذي ترتَّب عليه حدوث ارتفاع في نسبة التملك لتصل إلى 60%.
- أسهمت السياسات الإسكانية التي ركَّزت على إشراك القطاع الخاص في توفير المساكن بإحداث تنمية عمرانية، حيث بلغت نسبة مساهمة القطاع الخاص في دعم قطاع الإسكان منذ بداية الخطة الأولى وحتى السابعة ما يقارب من 75% من إجمالي المساكن بالملكة.
- خلال خطة التنمية السابعة ظهرت العديد من المشكلات التي قلَّلت من فاعلية السياسات الإسكانية، أهمها: انخفاض نسبة الأسر المملوكة للمساكن مقابل ارتفاع نسبة المساكن الشاغرة، وربما دل ذلك على عدم مناسبة المعروض من المساكن للقوة الشرائية.
- حدثت تنمية عمرانية خلال الخطة الثامنة فاقت ما تم إنجازه خلال الخطة السابعة بنسبة 34%، ويرجع ذلك إلى تضافر جهود مجموعة من الجهات، أهمها: (الجهات الحكومية التي وفرت مساكن لمنسوبيها، والمصارف التجارية، والصندوق العقاري).
- ظهر تحسُّن في نوعية المساكن خلال خطة التنمية الثامنة؛ مما أحدث نقلة نوعية في التنمية العمرانية، فقد ارتفعت نسبة (الشقق - والفلل) عام 1425هـ إلى (56٪)، بعد أن كانت تُشكِّل (46.9٪) عام 1413هـ وبالمقابل انخفضت نسبة البيوت الشعبية عام 1425هـ إلى (34.4٪) بعد أن كانت تُشكِّل (44.4٪) عام 1413هـ.

- نظراً لأهمية قطاع الإسكان في إحداث تنمية عمرانية متوازنة في المدن فقد أشرف عليه ما يقارب من 12 جهة حكومية من عام 1357هـ حتى عام 1442هـ، أحدثت كلٌ منها تغييرات نوعية وكمية، من خلال مجموعة من السياسات الإسكانية والبرامج التي كان لها دور كبير في تنمية قطاع الإسكان، ودعم التنمية العمرانية في المملكة، ورفع نسبة التملك.
- قدّمت وزارة الشؤون البلدية والقروية منذ نشأتها عام 1432 وحتى عام 1443هـ مجموعة من المشاريع التي أسهمت في دفع عجلة التنمية العمرانية بمدن المملكة بشكل ملحوظ، حيث بلغ عدد الوحدات السكنية في الضواحي السكنية التي أنشئت حديثاً 71966 وحدة، وبلغ عدد الوحدات السكنية في المشاريع الموزعة على مناطق المملكة 13667 وحدة سكنية، أما الوحدات السكنية تحت الإنشاء فقد بلغت 147751 وحدة سكنية.

7- التوصيات:

- سعياً إلى تحقيق مزيداً من النجاح وتخطي الصعوبات والعقبات التي واجهتها خطط التنمية والبرامج والمؤسسات المعنية بقطاع الإسكان؛ تُوصي الدراسة بما يلي:
- العمل على زيادة المعروض من الأراضي السكنية المخدومة داخل النطاق العمراني للمدن الأمر الذي يُسهم في تخفيض أسعار الأراضي، ويتم ذلك من خلال: مضاعفة جهود البلديات في مد الخدمات لكافة لأراضي الواقعة ضمن النطاق العمراني للمدينة، وتشجيع القطاع الخاص للمساهمة في زيادة المعروض من الأراضي السكنية، من خلال تقديم التسهيلات المختلفة لهم.
- تشجيع المستثمرين في مجال البناء والتشييد من خلال تقديم التسهيلات المتعلقة بفتح المؤسسات واستقدام الأيدي العاملة، وخفض الضرائب والرسوم المتعلقة بها.
- تشجيع المستثمرين في مجال صناعة مواد البناء من خلال تقديم التسهيلات وتخفيض الضرائب، الأمر الذي يترتب عليه زيادة المعروض من مواد البناء المحلية وانخفاض أسعارها.
- تنوع مصادر تمويل المواطنين لبناء مساكنهم (حيث كانت مقصورة على صندوق التنمية العقاري)، وتشجيع القطاع الخاص للمساهمة في ذلك.
- توسيع سياسات الإسكان لتشمل مراكز النمو المحلية والإقليمية، والاهتمام بالتنمية العمرانية للأرياف المحيطة بالمدن من حيث توفير (الخدمات -الأراضي السكنية- والتمويل) لضمان استقرارهم فيها؛ لما يترتب على الهجرة من إحداث ضغطاً على قطاع الإسكان في المدن.
- التنسيق بين وزارة الشؤون البلدية والقروية وبعض الجهات الحكومية التنفيذية لتلافي ازدواجية الجهود؛ لأن الازدواجية في المهام يعرقل التنمية العمرانية، وهو ما توصل إليه جوينات (د.ت) عندما أكد على ضرورة تنظيم الجهود لمختلف الجهات العاملة في نشاط الإسكان.
- التأكيد على استخدام كود البناء، الأمر الذي يسهم في خفض تكاليف البناء والتشييد.
- العمل على توفير المعلومات الإحصائية اللازمة للتخطيط والتحليل واتخاذ القرار؛ وبناء قاعدة بيانات عن السوق العقاري واتجاهاته، وعن أسعار الأراضي والإيجارات.
- الاستفادة من التجارب العالمية في مجال الإسكان كالتجربة السنغافورية التي تمكّنت من إحداث تنمية عمرانية نتج عنها رفع نسبة التملك إلى 90%، بسبب انتهاجها لسياسات عديدة أبرزها تجديد المساكن وإضافتها إلى المخزون السكني (PHANG, Sock Yong and HELBLE, Matthias, 2016م، ص4)، والاستفادة من التجربة البلجيكية التي سعت لرفع نسبة التملك من خلال تخفيض تكلفة المساكن عن طريق الإعفاءات الضريبية على مواد البناء والأراضي

(Pascal, 2008م، ص158)، والاستفادة من التجربة الأمريكية في تشجيع المستثمرين بمجال الإسكان على تخصيص استثماراتهم العقارية في بناء المساكن الميسرة التي تكون في متناول العامة، وذلك من خلال خفض الضرائب الحكومية على هذا النوع من المشاريع لجذب المستثمرين (Anastasia, 2010م، ص79).

قائمة المراجع والمصادر:

- أ- المراجع العربية:
 - الخياط، نوال، (2003م)، الملك خالد بن عبد العزيز آل سعود دراسة تاريخية وحضارية، رسالة جامعية، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة أم القرى.
 - الزامل، الجوهرة بنت فهد، وآخرون، (2014م)، "الرضا عن خدمة الإسكان الخيري وعلاقته بنوعية الحياة لدى الأسر السعودية محدودة الدخل-دراسة من منظور الخدمة الاجتماعية"، المجلة الأردنية للعلوم الاجتماعية، مج (7)، ع (3)، ص 513-545.
 - الشريف، محمد بن مسلط، وآخرون، (1419هـ)، الإسكان في المملكة العربية السعودية، وزارة الأشغال العامة والإسكان، وكالة الوزارة لشؤون الإسكان.
 - العلوي، جميلة، (2016م)، سياسات اسكانية أم رسم لعشوائيات حضرية، مجلة حقائق، مجلة علمية دولية محكمة، جامعة الجلفة، ع (9) -ج 2، ص 334-346.
 - العنقري، خالد بن محمد، (1992م)، "مواجهة مشكلة الإسكان في الدول النامية (النموذج السعودي)"، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، ع (64)، السنة (17)، ص 119-164.
 - الغامدي، محمد، (1422هـ)، "وزارة الأشغال العامة والإسكان التطورات والإنجاز"، مجلة الخدمة المدنية، مج (22)، ع (286)، ص 16-19.
 - المطير، عامر ناصر، (1426هـ)، "الأبعاد الجغرافية للمجمعات السكنية وأثرها على درجة الرضا السكاني"، مجلة الدارة-دارة الملك عبد العزيز، ع (2)، السنة (31)، ص 91-155.
 - اليوسف، محمد بن طاهر، (1423هـ)، "الإسكان الحكومي ونتائج الانتقال السكاني في قرى الأحساء"، رسائل جغرافية، دورية علمية محكمة، قسم الجغرافيا، جامعة الكويت.
 - باهمام، علي بن سالم بن عمر، (1419هـ)، "تجربة الإسكان السعودي"، المجلة العلمية لجامعة الملك فيصل، عدد خاص بمناسبة مرور بمناسبة مرور مائة عام على تأسيس المملكة.
 - باهمام، علي بن سالم، (2002م)، الإسكان في المملكة العربية السعودية: عشرون عاما من الإنجازات، جامعة الملك سعود، الرياض.
 - باهمام، علي بن سالم، (2015م)، "صعوبة الحصول على مسكن وامتلاكه في ظل المتغيرات الراهنة في المملكة العربية السعودية"، المجلة الاجتماعية، ع (9)، السنة (9)، ص 1-23.
 - بودقة، فوزي، (2013م)، تحديات التنمية العمرانية المستدامة وأثرها على إدارة وتوجيه النمو العمراني بمدينة الجزائر، مؤتمر تخطيط وإدارة النمو العمراني، المنعقد بالقاهرة في الفترة 19-21/ مايو/ 2013م.
 - جوينات، هالة، (د.ت)، السياسات والمشاريع الإسكانية كرافد للتنمية المستدامة للمدن، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، الأردن.

- شوكت، يحيى، (2014م)، سياسات الإسكان في مصر بين استمرار سياسات الماضي ووضع سياسات عادلة للمستقبل، وحدة العدالة الاقتصادية والاجتماعية، القاهرة.
- صحيفة الرياض الإلكتروني، (2011م)، أمر ملكي بإنشاء وزارة للإسكان، صحيفة الرياض الإلكتروني، (سنة 46، عدد 15614، الجمعة 1432/4/20هـ-25/مارس/2011م)، الرياض، <http://www.alriyadh.com>، from، أخذ بتاريخ 1436/11/1هـ.
- صحيفة الرياض الإلكتروني، (1432هـ)، توفير المساكن الملائمة للفئات الأكثر حاجة في المجتمع يدعمها للإنتاج - مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه، (سنة 46، عدد 15584، الأربعاء 20 ربيع الأول 1432 هـ -23 فبراير 2011م)، الرياض، <http://www.alriyadh.com>، from، أخذ من الموقع بتاريخ 1438/8/1هـ.
- صحيفة الرياض الإلكتروني، (1435هـ)، مؤسسة الملك عبد الله للإسكان التنموي»، (سنة 49، ع16908، الخميس 15 ذي الحجة 1435 هـ -9 أكتوبر 2014م)، الرياض، <http://www.alriyadh.com>، from، أخذ من الموقع بتاريخ 1438/8/1هـ.
- صحيفة الرياض الإلكتروني، (1436هـ)، مؤسسة الملك عبد الله للإسكان التنموي توقع عقود بناء 900 وحدة، (سنة 50، الاثنين 6 شعبان 1436هـ-25 مايو 2015م)، الرياض، <http://www.alriyadh.com>، from، أخذ من الموقع بتاريخ 1438/8/1هـ.
- صحيفة أرقام الإلكتروني، (1442هـ)، "أمر ملكي بضم وزارة "الإسكان" إلى وزارة "الشؤون البلدية والقروية" [.https://www.argaam.com](https://www.argaam.com).
- فارسي، محمد سعيد، (1406هـ)، معالجة ظاهرة التعدي على الأراضي الحكومية، المؤتمر الثاني للبلديات والمجمعات القروية، مطابع الحرس الوطني، ط1، ص131-145.
- موقع صندوق التنمية العقاري (1)، (1438هـ)، القرض المعجل، <http://portal.redf.gov.sa>، from، أخذ من الموقع بتاريخ 1438/11/6هـ.
- موقع صندوق التنمية العقاري (2)، (1438هـ)، البيانات المفتوحة "إحصائية القروض"، <http://portal.redf.gov.sa>، from، أخذ من الموقع بتاريخ 1438/11/15هـ.
- موقع المركز الدولي للأبحاث والدراسات-مداد، (د.ت)، مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي، <http://www.medadcenter.com>، أخذ بتاريخ 1438/8/1هـ.
- موقع وزارة الإسكان (1)، (1438هـ)، رؤية الوزارة ورسالتها وأهدافها، <https://housing.safrom>، أخذ من الموقع بتاريخ 1438/11/1هـ.
- موقع وزارة الإسكان (2)، (1443هـ)، مشاريع وزارة الإسكان، <https://housing.safrom>، أخذ من الموقع بتاريخ 1443/5/5هـ.
- موقع وزارة الإسكان (3)، (1438هـ)، أهداف برنامج إسكان، <https://housing.safrom>، أخذ من الموقع بتاريخ 1438/11/7هـ.
- موقع وزارة الإسكان (4)، (1438هـ)، اللائحة التنفيذية لبرنامج إسكان وشروط التقديم، <https://housing.safrom>، أخذ من الموقع بتاريخ 1438/11/7هـ.
- موقع وزارة الإسكان (5)، (1438هـ)، الأراضي البيضاء، <https://lands.housing.sa>.
- موقع وزارة الإسكان (6)، (1441هـ)، الخدمات التي تقدمها الوزارة للمواطنين <https://housingsa>.

- موقع وزارة الإسكان (7)، (1441هـ)، مسارات التملك، <https://housing.sa>.
- موقع وزارة التخطيط، (1438هـ)، نبذة عن وزارة التخطيط، <http://www.mep.gov>، أُخذ من الموقع بتاريخ 1438/10/5هـ.
- موقع وزارة العمل والتنمية الاجتماعية، (1438هـ)، الجمعيات والمؤسسات الخيرية، <https://sd.mlsd.gov>، أُخذ من الموقع بتاريخ 1438/2/5هـ.
- نعمون، ايمان، (2016م)، سياسات الإسكان والتنمية في الجزائر، مجلة جامعة بسكرة، مجلة علمية محكمة، مجلد (13)، العدد (20)، السنة (2016م)، ص 409-430.
- وزارة الإسكان (1)، (2017م)، "النشرة الدورية لوزارة الإسكان"، (ع 1 - رجب 1438هـ).
- وزارة الإسكان (2)، (2017م)، "مجلة الإسكان، مجلة دورية تصدر عن وزارة الإسكان في المملكة العربية السعودية، (ع 1، جمادى الآخرة 1438هـ).
- وزارة الإسكان (3)، (2017م)، "النشرة الدورية لوزارة الإسكان"، (ع 3 - شعبان 1438هـ).
- وزارة التخطيط، (1390هـ)، "خطة التنمية الأولى"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1395هـ)، "خطة التنمية الثانية"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1400هـ)، "خطة التنمية الثالثة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1405هـ)، "خطة التنمية الرابعة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1410هـ)، "خطة التنمية الخامسة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1415هـ)، "خطة التنمية السادسة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1420هـ)، "خطة التنمية السابعة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1425هـ)، "خطة التنمية الثامنة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1430هـ)، "خطة التنمية التاسعة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة الاقتصاد والتخطيط، (1435هـ)، "الأهداف والسياسات لخطة التنمية العاشرة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.

ب- المراجع الأجنبية:

- PHANG, Sock Yong and HELBLE, Matthias.(2016) Housing Policies in Singapore. (2016). 1-27. Research, Collection School Of Economics, Available at: https://ink.library.smu.edu.sg/soe_research/1802
- Pascal De Decker,(2008), Facets of housing and housing policies in Belgium, J Hous and the Built Environ (2008) 23:155–171 DOI 10.1007/s10901-008-9110-4
- Anastasia Kalugina, (2010), AFFORDABLE HOUSING POLICIES: AN OVERVIEW, Cornell Baker Program in Real Estate.