



تقييم دور صندوق التنمية العقارية في تيسير الإسكان من وجهة نظر المستفيدين في مدينة الرياض

م. محمد بن إبراهيم اليحيى
د. وليد بن سعد الزامل

ملخص

هدف الدراسة: تهدف الدراسة إلى تقييم دور صندوق التنمية العقارية بوصفه أحد برامج الدعم السكني بالملكة العربية السعودية في تحقيق مبدأ تيسير الإسكان.

منهجية الدراسة: تم استخدام المنهج النظري والوصفي باستقراء آراء عينة من المستفيدين بمدينة الرياض، ومراجعة الأدبيات المتعلقة ببرامج الدعم الحكومي ومقارنة التجارب الدولية. كما استخدم المنهج التاريخي لرصد تطور الصندوق وتأثيره على قطاع الإسكان منذ بداية عمله عام 1394هـ حتى نهاية 1436هـ.

البيانات وعينة الدراسة: تم استخدام العينة العشوائية المنتظمة، التي طبقت على نموذج الحالة الدراسية (مدينة الرياض)، وبلغ حجمها 384 مستفيداً. نتائج الدراسة: إن قروض الصندوق تغطي 60% من القيمة الفعلية للمسكن، وعلى الأسر توفير 40% من القيمة المتبقية. كما أن إنفاق الأسر محدودة الدخل يصل إلى 55% من إجمالي دخلها، وهو ما يتجاوز المعدل العالمي في الإنفاق على السكن، المقدر بـ 30%. لقد وجدت الدراسة أن القروض لا تميز بين خصائص المستفيدين الاقتصادية والاجتماعية، وتفتقر إلى سياسات ضابطة لعمليات تحصيل القروض، وهو ما يزيد من تراكم قوائم الانتظار ونقص الموارد المالية للصندوق.

الخاتمة: تطوير مبادئ توجيهية تضمن التوزيع العادل للمستحقين بما يتوافق مع دخلهم والقيمة السوقية للإسكان وتنوع مصادر دخل الصندوق

- تم تسليم البحث في 2017/9/5، عُذّل في 2018/4/9، أُجيز للنشر في 2018/6/28.
Doi: ??????????

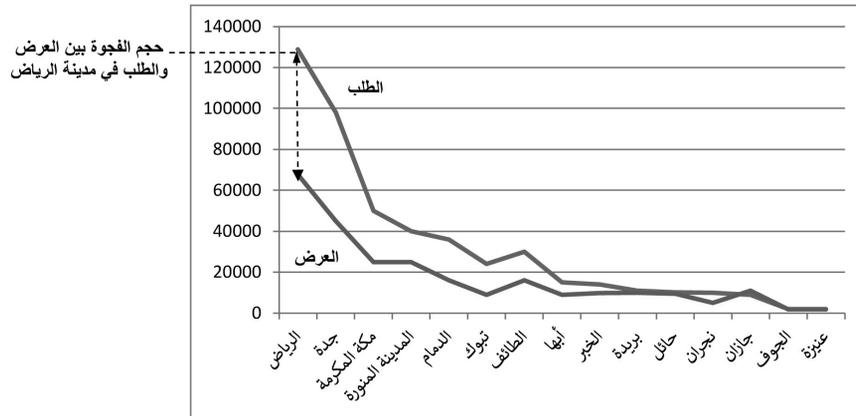
لتغطية الطلبات المتراكمة، وإعادة النظر في أنظمة البناء؛ بما يحقق خفض
كلفة المسكن وجعله ميسراً.
المصطلحات العلمية: تقييم، صندوق التنمية العقارية، تيسير الإسكان،
الرياض، المملكة العربية السعودية.

مقدمة:

تعد قضية تيسير الإسكان في المملكة العربية السعودية إحدى أهم القضايا
على مستوى سياسات التنمية الوطنية. ومنذ إقرار خطط التنمية الخمسية سعت
الحكومة الرشيدة إلى تطوير سياسات إسكانية متنوعة، مثل برنامج منح
الأراضي السكنية وبرنامج الدعم السكني المقدم من وزارة الإسكان وبرنامج
صندوق التنمية العقارية. وعلاوة على ذلك، أسهمت الجهات الحكومية والخيرية
في تطوير خطط التنمية العمرانية ودعمها من خلال برامج دعم المساكن الخيرية
لذوي الدخل المنخفض وإقامة مشروعات لإسكان بعض موظفي القطاع الحكومي
كالقوات المسلحة، الأمن العام، الحرس الوطني، وزارة الصحة، الجامعات. وعلى
الرغم من ذلك، تعد مشكلة الحصول على مسكن ميسر في مدينة الرياض
مستمرة في ظل عدة متغيرات اقتصادية، اجتماعية، عمرانية. أولاً: لقد أسهمت
خطط التنمية الإقليمية غير المتوازنة في استمرار تركيز السكان في بعض المدن
الكبرى بالمملكة؛ حيث يتركز نحو 81,3% من إجمالي سكان منطقة الرياض في
مدينة الرياض (الهيئة العامة للإحصاء، 2016). ثانياً: أدى اتساع الفجوة
الاقتصادية بين فئات المجتمع إلى صعوبة تمكين ذوي الدخل المنخفض من
الحصول على مسكن ميسر، حيث تشير الإحصاءات إلى أن متوسط دخل الفرد
السعودي في مدينة الرياض لا يتجاوز 134,899 ريال سعودي سنوياً (الهيئة
العليا لتطوير مدينة الرياض، 1437). ثالثاً: أشارت إحصاءات الهيئة العليا لتطوير
مدينة الرياض (1437هـ) إلى أن متوسط حجم الأسرة بمدينة الرياض يقدر بـ 6,3
أفراد، وأن نسبة الأسرة المفردة والمكونة من الزوجين والأولاد بلغت 86,6% من
مجموع الأسر البالغ 1,116,339 أسرة. وتشير هذه الإحصاءات إلى أن تغير نمط
الأسرة السعودية بمدينة الرياض من الأسر الممتدة إلى الأسر المنفصلة أسهم

في الطلب المتزايد على الوحدات السكنية المنفصلة. وأخيراً، فإن النمو السكاني المتسارع في مدينة الرياض؛ نتيجة الزيادة في معدلات الهجرة والسكان، أسهم في ارتفاع نسبة الطلب على الإسكان؛ حيث تشير الإحصائيات إلى أن معدل نمو السكان بلغ 4% خلال الفترة من عام 1431هـ حتى عام 1437هـ، كما أن التوزيع العمري للسكان السعوديين في مدينة الرياض يتصف بأنه فتي، فقد بلغت نسبة السعوديين من فئة صغار السن (أقل من 15 سنة) 30% من إجمالي السكان السعوديين (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1437هـ).

ونتيجة لهذه التحولات الاقتصادية والديموغرافية، ارتفع معدل الطلب على المساكن وتراجع المعروض منها، وخاصة الميسر، الذي يتوافق مع المقدرة المالية للأسر في السنوات العشر الماضية. وكما هو موضح في الشكل 1، فإن مقدار الفجوة بين العرض والطلب على المساكن يتزايد في المدن الكبرى كالرياض، وجدة، ومكة المكرمة؛ لذ يقدر إجمالي الطلب المرصود على المساكن في مدينة الرياض وحدها بـ 128,901 بين الفترة (1436 و 1435هـ). وفي المقابل لا يتجاوز عدد المعروض من المساكن في مدينة الرياض 67,755 وحدة سكنية جديدة بعجز يقدر بنسبة 52% من إجمالي الطلب (وزارة الإسكان، 1436هـ).



الشكل 1: حجم الفجوة بين العرض والطلب على المساكن في بعض مدن المملكة ومحافظاتها
المصدر: الباحثان استناداً إلى البيانات الواردة من: (وزارة الإسكان، 1436هـ).

ولمواجهة هذه التحديات عملت الحكومة على إنشاء صندوق التنمية العقارية بوصفه أحد أهم البرامج الحكومية المعنية بالتمويل لأغراض السكن، وقد أدى الصندوق دوراً مهماً في نمو المساكن على مستوى مدينة الرياض منذ إنشائه في عام 1394هـ. يهدف صندوق التنمية العقارية إلى إقامة المساكن الحديثة والمجمعات السكنية في مختلف أنحاء المملكة، وبدأ برأس مال، قدره 250 مليون ريال، ثم تضاعف عدة مرات، ليصبح رأس مال الصندوق حتى نهاية السنة المالية 1434/1435هـ إلى نحو 190,898 مليار ريال، تُفَع منها مبلغ 151,915 مليار ريال؛ ليصبح الصندوق من أكبر مؤسسات التمويل العقاري بالعالم بحسب ما ورد في التقرير السنوي لنشاط الصندوق (صندوق التنمية العقارية، 1436هـ). لقد أسهم صندوق التنمية العقارية في بناء 194,036 وحدة سكنية للمواطنين في مدينة الرياض (صندوق التنمية العقارية، 1437هـ)، بما يعادل نسبة 15,9% من إجمالي عدد المساكن بمدينة الرياض البالغ 1,217,996 وحدة سكنية (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1437).

وعلى الرغم من هذه الجهود، فإن الصندوق يواجه عدة عوائق أمام تحقيق أهدافه، تتمثل في ضعف التنظيمات الحالية، محدودية الموارد المالية؛ نتيجة اعتماده على الإنفاق الحكومي، تأخر الشراكات مع القطاع الخاص، ضعف آلية تحصيل مبالغ القروض من المقترضين. وأسهمت هذه العوامل في قلة المعروض من الدعم وزيادة مطردة في قوائم انتظار المستفيدين (صندوق التنمية العقارية، 1436هـ). لذلك، تبحث هذه الدراسة في تقييم دور صندوق التنمية العقارية في توفير الإسكان الميسر، من خلال تتبع التحولات التي صاحبت مسيرة الصندوق وأثرها على نمو المساكن. وترصد الدراسة عدد الوحدات التي شيدت من خلال قروض الصندوق منذ إنشائه ودورها في تغطية الطلب الإسكاني وزيادة قدرة المستفيدين منه على تحمل تكاليف المسكن على مستوى مدينة الرياض. يعتمد البحث على التحليل الميداني لعينة من المستفيدين من قروض الصندوق بمدينة الرياض لتعرف مدى فعاليتها وكفاءته في زيادة قدرتهم على تحمل تكاليف المسكن. كما يستخلص البحث

أبرز المعوقات التي تواجه صندوق التنمية العقارية تجاه تحقيق أهدافه استناداً إلى مقابلة عينة من متخذي القرار والمسؤولين بالصندوق.

إشكالية الدراسة:

تكمن إشكالية الدراسة في غياب السياسات والأطر التنظيمية اللازمة لصندوق التنمية العقارية تجاه تمكين ذوي الدخل المنخفض من الحصول على المسكن الميسر. إن سياسات دعم الصندوق الحالية لا تميز بين مختلف شرائح المستحقين، كما لا تستهدف فئات الدخل المنخفضة؛ وهو الأمر الذي أسهم في زيادة الفجوة بين تكلفة المسكن ومقدار ما تنفقه الأسر على الإسكان. كما أن الصندوق يواجه عجزاً في تلبية الطلبات السابقة والحالية على القروض، وقد بلغ إجمالي الطلب الحالي على القروض السكنية على مستوى مدينة الرياض 73,809 طلباً على قائمة الانتظار، وهو ما يعادل نصف ما تم تحقيقه خلال أربعين عاماً (صندوق التنمية العقارية، 1437). لذلك، تبرز الحاجة الماسة إلى تقييم دور الصندوق تجاه تيسير المسكن من خلال قياس مدى فعالية وكفاءة القروض التي يقدمها ورصد أبرز المعوقات التي تواجهه أمام تنفيذ مهامه وتحقيق أهدافه.

أهمية الدراسة:

تأتي أهمية الدراسة من خلال اقتراح عدد من المبادئ التوجيهية لزيادة فعالية الصندوق تجاه تحقيق مبدأ تيسير الإسكان؛ بما يساعد مستقبلاً على تمكين المسؤولين وأصحاب القرار من اتخاذ السياسات والآليات المناسبة لتطوير دور صندوق التنمية العقارية.

أهداف الدراسة:

هدفت الدراسة إلى تقييم دور صندوق التنمية العقارية في تحقيق مبدأ تيسير الإسكان من وجهة نظر المستفيدين في مدينة الرياض. كما تسعى إلى تحقيق الأهداف الآتية:

1 - تقييم مقدرة الأسر السعودية على الإنفاق لتأمين المسكن من خلال

- قروض صندوق التنمية العقارية، ضمن إطار القدرة على تحمل تكاليف الإسكان في مدينة الرياض.
- 2 - تعرف أبرز المعوقات التي تواجه الصندوق ضمن إطار تيسير الإسكان من وجهة نظر المستفيدين.
- 3 - تطوير مبادئ توجيهية تسهم في زيادة فعالية دور الصندوق في تحقيق مبدأ تيسير الإسكان.

منهج الدراسة:

تعتمد هذه الدراسة على المنهج النظري التحليلي، وذلك من خلال البحث التوثيقي في الأدبيات المتعلقة ببرامج الدعم ومقارنة التجارب العربية والعالمية ضمن إطار تيسير الإسكان. تناولت المنهجية تقييم دور صندوق التنمية العقارية في تيسير الإسكان من خلال استقراء وجهة نظر المستفيدين وأصحاب القرار في مدينة الرياض. كما استخدمت الدراسة المنهج التاريخي الذي رصد من خلاله تطور الصندوق وتأثير منتجاته على الإسكان في المملكة وعلى مستوى مدينة الرياض منذ بداية عمله عام 1394هـ حتى نهاية عام 1436هـ.

قُسم مجتمع الدراسة إلى شريحتين، هما: المستفيدين من قروض صندوق التنمية العقارية، البالغ عددهم 161,697 ألف مستفيد في مدينة الرياض منذ بداية عمل الصندوق عام 1394هـ حتى نهاية العام المالي (1435/1436هـ) (صندوق التنمية العقارية، 1436، أ)، ومتخذو القرار والمسؤولون في الصندوق البالغ عددهم 20 مسؤولاً في الإدارات العليا من العاملين في صندوق التنمية العقارية. واستناداً إلى أبو شعر (1997) فقد طبقت للوصول إلى العينة الممثلة لمجتمع الدراسة المعادلة الآتية:

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

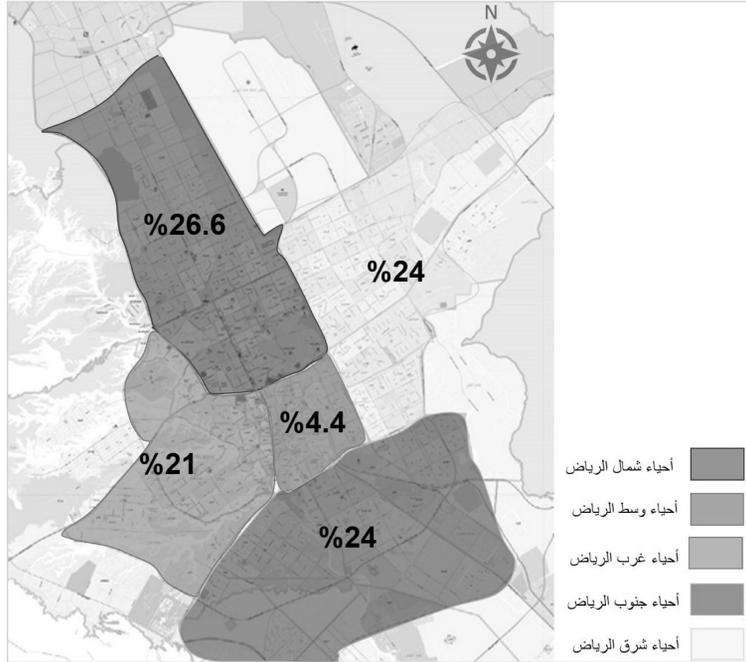
وبافتراض أن درجة الثقة المطلوبة هي (95%) وأن نسبة الخطأ المقبولة هي (5%) يصبح حجم العينة الممثلة لمجتمع الدراسة هو (384) مستفيداً:

$$n = \frac{[(1.92)]^2 (0.50) (0.50)}{(0.05)^2} = 384$$

وكما هو مبين في الشكل 2 اختيرت العينة الممثلة لمجتمع الدراسة استناداً إلى قاعدة البيانات الإلكترونية للمستفيدين في صندوق التنمية العقارية، ووزعت مكانياً Spatial Distribution وفق أسلوب العينة العشوائية المنتظمة Systematic Random Sample.

1 - أداة البحث (طريقة دلفي):

لاستقراء آراء عينة الدراسة أعدت استمارة استبانة احتوت على مجموعة من الأسئلة الموجهة إلى المستفيدين من قروض الصندوق بمدينة الرياض. صممت الاستبانة على رابط إلكتروني مدعوم من الموقع العالمي Survey Monkey، المتخصص في مجال الاستبانات الإلكترونية، وقد أرسلت عبر



الشكل 2: التوزيع المكاني لعينة الدراسة في مدينة الرياض

المصدر: استناداً إلى قاعدة البيانات الإلكترونية للمستفيدين في صندوق التنمية العقارية في مدينة الرياض، 2017.

رسائل نصية إلى أرقام الاتصال التي تم الحصول عليها من قاعدة بيانات صندوق التنمية العقارية في مدينة الرياض. اشتملت الاستبانة على عدد من البيانات الأولية، معلومات خاصة بمسكن أفراد العينة، أسئلة موجهة حول دور القروض في تيسير الإسكان. اعتمدت الاستبانة الشكل المغلق للإجابات Closed Questionnaire، وحددت الإجابات المحتملة لكل عبارة باستخدام مقياس ليكرت Likert Scale الخماسي لقياس كل عبارة، وذلك لارتفاع درجة صدقه وثباته (Likert, 1932). أما المقابلات الميدانية فقد تم تصميمها باستخدام نموذج الأسئلة المفتوحة Open Questions لمناقشة المسؤولين والخبراء المعنيين بإجراءات الإقراض المتبعة، وآليات التحصيل من المستفيدين.

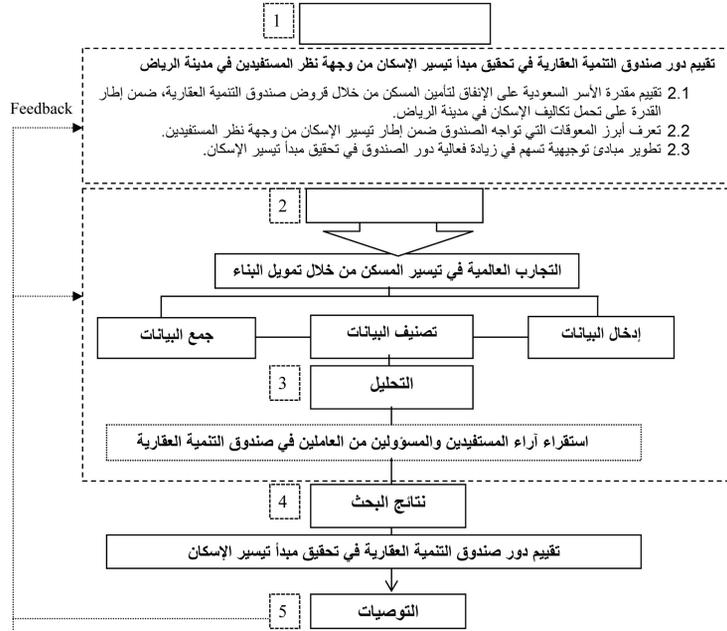
2 - أساليب المعالجة الإحصائية للبيانات:

تم ترميز البيانات وإدخالها إلى الحاسب الآلي واستخدم عدد من البرامج الإحصائية للتعامل مع البيانات، مثل Microsoft Excel و SPSS، كما حدد طول الخلايا باستخدام مقياس ليكرت الخماسي (الحدود الدنيا والعليا) في محاور الدراسة. وتم حساب المدى (5-1=4)، ثم تقسيمه على عدد خلايا المقياس للحصول على طول الخلية الصحيح أي (4/5=0,80). بعد ذلك أضيفت هذه القيمة إلى أقل قيمة في المقياس أو بداية المقياس وهي الواحد الصحيح؛ وذلك لتحديد الحد الأعلى لهذه الخلية (العمر، 2004). أدخلت نتائج البيانات من خلال نموذج التكرارات والنسب المئوية، وعرضت على هيئة جداول التوزيع التكراري. استخدم معامل الارتباط الخطي لبيرسون Person's Correlation Coefficient (الذي يرمز له بالرمز r_p) وهو من أكثر الأدوات الإحصائية استخداماً في الدراسات والبحوث العلمية في مختلف المجالات.

3 - الإطار المنهجي للبحث:

يلخص الشكل 3 الإطار المنهجي للبحث، بدءاً من أهداف البحث وانتهاء بنتائج الدراسة والتوصيات.

تقييم دور صندوق التنمية العقارية في تيسير الإسكان من وجهة نظر المستفيدين في مدينة الرياض



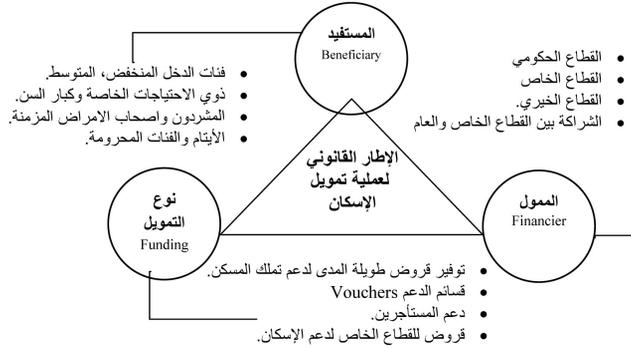
الشكل 3: الإطار المنهجي للدراسة

المصدر: الباحثان.

مفهوم التمويل الإسكاني:

عرّف أنيس (2002) التمويل الإسكاني أو العقاري على أنه "العملية التي يمكن من خلالها شراء عقارات اليوم بأموال الغد التي سيحصل عليها المقترض؛ حيث تقوم الجهة الممولة بتوفير المال اللازم لعملية الشراء، والتمويل يغطي عدة أنواع من العقارات، منها عقارات سكنية للتمليك أو الإيجار أو الاستثمار". ويوضح الشكل 4 منظومة التمويل، التي تتكون من العناصر الآتية:

- المستفيد وهو طالب التمويل العقاري، الأسرة المستفيدة، أو من يمثلها.
- مقدم التمويل، وهي جهة تمويلية من القطاع العام أو الخاص أو الأفراد.
- نوع التمويل، وهو صيغة التمويل العقاري أو شكله.



الشكل 4: عناصر تمويل الإسكان.

المصدر: الباحثان استناداً إلى: (أنيس، 2002)، (HUD، 2014)، (CHPA، 2008).

ووفقاً لما أشارت إليه الباحثة ملّة (2004) تضبط العلاقات بين هذه العناصر الثلاثة بواسطة "مجموعة من الشروط والقواعد، التي يحددها القانون الوضعي أو الأعراف السائدة في كل مجتمع، وتصاغ في صورة عقد أو عدة عقود بحسب الأحوال". من هذا المنطلق فإن مؤسسات التمويل وشركاته في الأسواق العقارية حول العالم تعد وسيطاً في تحقيق تأمين المسكن الذي ترغب فيه الأسر بحسب إمكانياته المالية وضمن شروط تضمن تحقيق مصلحة أطراف منظومة التمويل (حلواني، 2006).

التجارب العالمية في تيسير المسكن من خلال التمويل لبناء المساكن:

يشير الجدول 1 إلى نماذج الإقراض الحكومي لتأمين المساكن في بعض الدول اعتماداً على تصنيف صندوق النقد الدولي لبلدان العالم من حيث حجم السكان، الخدمات، الصادرات من السلع سنوياً (صندوق النقد الدولي، 2013). استخدمت الدراسة أسلوب التحليل المقارن لتقييم ثلاثة نماذج من الإقراض الحكومي المتباينة وفق معايير مدى مساهمتها في تيسير الإسكان، وذلك من خلال قياس قيمة القرض، مدة سداده، نسبة الاستقطاع الشهري. لقد حلت هذه التجارب بغرض الاستفادة من الأساليب والمبادرات والخطوات التي قامت بها هذه الدول في مجال الإقراض الحكومي لبناء المساكن الميسرة للمواطنين.

تعكس التجربة الأولى (بنك الائتمان الكويتي) نموذج البلدان النامية والقريبة نسبياً من المملكة العربية السعودية. أما تجربة الفلبين فتعبر عن نموذج البلدان ذات الاقتصاديات الناشئة، في حين تمثل تجربة المملكة المتحدة الدول ذات الاقتصاديات المتقدمة.

الجدول (1)

تقييم التجارب العالمية في الإقراض الحكومي السكني

جمهورية الفلبين الرهن العقاري بمشاركة المجتمع	المملكة المتحدة	دولة الكويت بنك الائتمان الكويتي	السعودية صندوق التنمية العقارية	معايير المقارنة
شبه حكومي	حكومي	شبه حكومي	حكومي	طبيعة تنظيم الجهة
28 سنة	8 سنوات	56 سنة	40 سنة	عمر المنشأة أو البرنامج
أسهم البرنامج في 110,632 امتلاك 80 ألف	أسهمت الهيئة في دعم المواطنين لشراء 80 ألف وحدة سكنية خلال أربع سنوات	أسهم البنك في دعم 140 ألف أسرة لامتلاك مساكنها حتى الوقت الراهن	أسهم في توفير 906,978 ألف وحدة سكنية	دورها في تيسير المسكن للمواطنين
مسكنها حتى 2001م				مدة سداد القرض
25 سنة	قبل انتهاء مدة خدمة المقترض من العمل أو 25 سنة	أكثر من 50 سنة	25 سنة	الحد الأعلى لمبلغ القرض (بالريال السعودي)
21	80%-90% من قيمة الوحدة السكنية أو بحد أقصى 2,1 مليون	أكثر من 800 ألف لشراء أو بناء الوحدة السكنية	500 ألف	نسبة الفائدة
بإجمالي يصل إلى 21 ألفاً لشراء وتطوير الأرض، وشراء أو بناء المسكن	1,75% متزايدة	بدون فوائد	دون فوائد	تعدد أنواع وبرامج الإقراض
6%	نوع واحد فقط (ثلاث مراحل) لغرض التملك	متعدد بحسب الغرض (شراء، بناء، ترميم، تلبية أدوار. إلخ)	نوعان من القروض: قروض خاصة واستثمارية	

تابع / الجدول (1) تقييم التجارب العالمية في الإقراض الحكومي السكني

جمهورية الفلبين الرهن العقاري بمشاركة المجتمع	المملكة المتحدة هيئة المساكن والمجتمعات	دولة الكويت بنك الائتمان الكويتي	السعودية صندوق التنمية العقارية	معايير المقارنة
بعد إتمام أفراد الجمعية بناء أو تطوير المساكن الخاصة بهم	بعد مرور خمس سنوات من تملك المسكن	بعد سنتين من تاريخ توقيع العقد أو تاريخ إيصال التيار الكهربائي ويؤخذ في ذلك التاريخ الأقرب	بعد سنتين من تاريخ توقيع العقد	بداية تحصيل القرض
لا تتجاوز 40%	لا توجد نسبة ثابتة، وتحدد بحسب مبلغ القرض ومدة السداد والراتب الشهري والفائدة	لا تتجاوز 25%	لا تتجاوز 25%	نسبة الاستقطاع الشهري من الراتب
دفعة واحدة للشراء	خمس دفعات للبناء	دفعة واحدة للشراء	أربع دفعات للبناء	آلية تسليم القرض للمستفيد
الثالثة لبناء أو تحسين المسكن	الثانية لتطوير البنية التحتية	الأولى لشراء الأرض	ثلاث دفعات:	دفعة واحدة لغرض شراء المسكن فقط

المصدر: الباحثان استناداً إلى التقرير: صندوق التنمية العقارية، 1436، أ، وبيك الائتمان الكويتي، 2015،
وHomes and Communities Agency، 2015، وChristian، 2001، وMagti & Ballesteros، 2015.

واستناداً إلى التحليل المقارن للتجارب السابقة نجد أن تجربة بنك الائتمان الكويتي تعد قريبة نسبياً لتجربة صندوق التنمية العقارية بالمملكة العربية السعودية؛ فمن حيث الوظيفة فالبنك يقوم بعدة أدوار لا تقتصر على تيسير الإقراض للأغراض السكنية، هذا التنوع في الإقراض يسهم في دعم إمكانيات البنك المالية وتمكينه من تغطية الطلبات العالية على التمويل السكني. علاوة على

ذلك، يضع بنك الائتمان الكويتي KCB معايير يحدد من خلالها مدى أحقية المتقدمين للحصول على التمويل، وتضمن إعادة جميع المبالغ إلى البنك في وقتها دون التعرض لعمليات تعثر من قبل المستفيدين. كما أن مدة سداد القرض تصل إلى 50 عاماً؛ مما يؤدي إلى تقليل نسبة الاستقطاع الشهري من دخل المواطن المستحق ويقلل من أعباء الإنفاق على الإسكان. لقد تميزت تجربة بنك الائتمان الكويتي KCB بتنوع الإقراض للأغراض السكنية وعدم اقتصرها على البناء أو الشراء فقط، حيث أسهم البنك في دعم أكثر من 140 ألف أسرة لامتلاك مساكنها حتى الوقت الراهن.

أما تجربة هيئة المساكن والمجتمعات في المملكة المتحدة؛ فقد تميزت بتوسيع نطاق المستفيدين منه لتشمل فئة الشباب البالغين ثمانية عشر عاماً؛ وهو ما أسهم بدوره في إعطاء المستفيدين فرصة لسداد قيمة القرض خلال سن العمل القانوني أو أقل من ذلك. لقد تنوعت أنواع القروض التي تقدمها الهيئة وتمكن بدورها الفرد من الحصول على وحدة سكنية ملائمة لقدرته المالية. إن هذه البدائل المتعددة أسهمت في جذب المواطنين إلى شراء المساكن في سن مبكرة؛ نظراً لتغطيتها العالية لقيمة العقار المراد شراؤه. كما أسهمت الهيئة في الحد من بناء الأفراد مساكنهم بأنفسهم، وجعلت هذه المهمة للقطاعات المختصة بأعمال البناء؛ إذ إن الهيئة لا تعطي القروض إلا لشراء الوحدة السكنية.

وأخيراً ركزت تجربة جمهورية الفلبين على الحد من المشكلات التي واجهت الحكومة في تنمية الإسكان والعشوائيات المنتشرة في التجمعات الحضرية بمختلف مستوياتها وكل ما يترتب عليها من انخفاض نسب تملك المواطنين للمساكن الملائمة. إن برنامج الرهن العقاري بمشاركة المجتمع أسهم خلال ثمانية وعشرين عاماً من انطلاق عمله في توفير قاعدة تمكن الأفراد الذين يعيشون في هذه المناطق من الحصول على مسكن ملائم بوساطة نظام رهن قائم على التمويل الذاتي Self-Finance. كما أسهم البرنامج في تمكين ذوي الدخل المنخفض من امتلاك مسكن ملائم وتحويل المناطق العشوائية إلى مناطق مخططة. بالمقابل، لعل مايؤخذ على هذا البرنامج نقص الموارد المالية اللازمة

لتمويل تلك المشروعات؛ حيث إن هذه الجمعيات لا تملك القدرة الإدارية والإمكانات المالية والفنية لتطوير البنية التحتية والمساكن بصورة ذاتية؛ مما قد يتسبب في تعثر سير تنفيذ المشروعات الإسكانية التطويرية.

واستناداً إلى نتائج التحليل المقارن للتجارب السابقة نجد أنه على الرغم من اختلاف الأوضاع والتحويلات الاقتصادية التي تحيط بمشكلة تيسير المسكن في الدول الثلاث، فإنه يمكن استخلاص الدروس المستفادة من هذه التجارب، وبخاصة تجارب الدول متوسطة النمو أو النامية، التي تتشابه في ظروفها القانونية والاقتصادية والاجتماعية مع المملكة العربية السعودية، وهي:

- 1 - ضرورة تحديد الفئات المستهدفة من القروض ودراسة احتياجاتهم من المسكن بدقة وأن يتم تصنيف المتقدمين بطلب القروض إلى شرائح، بحسب فئات الدخل التي ينتمون إليها، بما يتوافق مع متطلباتهم المعيشية.
- 2 - الاهتمام بقدرة المقترض على السداد؛ حيث وجد أن أحد أسباب نجاح برنامج التمويل العقاري يقوم على بناء لائحة قانونية لتحصيل المبالغ من المقترضين تراعي مقدرتهم على السداد، بما يضمن استدامة المبالغ المالية ومساهمتها في تغطية الطلبات على القروض في قائمة الانتظار.
- 3 - التركيز على الاحتياجات الأساسية لذوي الدخل المنخفض أو المتوسط من طالبي القرض السكني وتقديم مبلغ القرض بما يتناسب مع فئة الدخل التي ينتمون إليها. إن التركيز على توجيه الدعم الحكومي لهذه الفئات سوف يسهم في رفع فعالية برامج الدعم الحكومي الإسكاني وكفاءتها.
- 4 - تنويع برامج الإقراض لغرض تأمين المسكن وعدم اقتصرها على البناء أو الشراء؛ بما يسمح باختيار طريقة التمويل المناسبة لطالبي الدعم السكني، مع مراعاة الاختلاف بين الفئات المستهدفة من برنامج الإقراض من النواحي الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.
- 5 - جعل الحد الأعلى لمدة سداد مبلغ القرض أكثر مرونة بما يتناسب مع المقدرة المالية للمقترض؛ فهي تلعب دوراً كبيراً في تقليل الاستقطاع من دخل المقترض؛ ومن ثم يقل إنفاقه على المسكن.

6 - تحسين آلية تسليم مبلغ القرض إلى المقترض لغرض البناء على وجه الخصوص، بما يتوافق مع المقدرة المالية للمقترض، التي بدورها تعمل على تقليل حالات التعثر في بناء المسكن؛ نتيجة نقص الأموال اللازمة للاستمرار في عملية البناء.

تمويل الإسكان في المملكة العربية السعودية:

تاريخياً، بدأت عمليات التمويل الإسكاني في المملكة العربية السعودية منذ عام 1951 من خلال برامج خاصة بموظفي شركة الزيت العربية السعودية (أرامكو)، التي سهلت لمنسوبيها تملك المساكن عبر أقساط ميسرة تستقطع من الراتب الشهري وفق إطار زمني طويل المدى. وفي عام 1953 قامت وزارة المالية بدعم أول مشروع إسكاني في المملكة الذي أُقيم لموظفي الدولة المنقولين من مكة المكرمة إلى حي الملز بمدينة الرياض؛ حيث تم بناء المساكن وبيعها على الموظفين بموجب عقود طويلة الأمد (آل مشيط، 1421هـ). أما في الوقت الراهن، فيتم دعم الإسكان حكومياً من خلال برامج التمويل المتعددة التي تشرف عليها وزارة الإسكان. ويعد صندوق التنمية العقارية أحد أهم البرامج المخصصة لدعم الإسكان للمواطنين والمستثمرين في المملكة العربية السعودية؛ حيث يتم تقديم قروض طويلة الأجل تسدد على مدى 25 سنة.

إن التمويل لبناء المساكن الخاصة أصبح حاجة ضرورية لتأمين المساكن بمختلف أنماطها للمواطنين السعوديين، نظراً للمتغيرات الاجتماعية والرغبة في الاستقلال بمساكن خاصة بديلاً للأسر الممتدة التي سادت في العقود الماضية. علاوة على ذلك، فإن الزيادة المطردة في عدد السكان وارتفاع نسبة الشباب في المجتمع السعودي تعدّ أحد الأسباب التي تدعو المواطنين للاقتراض، وتشكل فئة من هم دون سن العشرين 50% من إجمالي عدد السكان؛ وهو ما يعني أن الطلب على المساكن الخاصة والتمويل اللازم لبناء المساكن سيزداد مستقبلاً (ملّة، 2010). لقد أشار باهامم (1423هـ) إلى أن ارتفاع أسعار المساكن يعد أحد الأسباب الرئيسية التي تدعو المواطنين للاقتراض؛ إذ إن دخل الأسرة لا يتوافق

مع الأسعار المرتفعة للمساكن المعروضة في السوق أو مع تكاليف شراء الأرض وبنائها. وأخيراً، أشار الحريقي (2005) إلى أن نمط عيش المواطن السعودي يؤدي دوراً كبيراً في الطلب على التمويل العقاري لتأمين المسكن؛ حيث تميل الأسر السعودية لامتلاك مساكن بمساحات كبيرة وتخصيص غرف تفوق الاحتياج الفعلي، بالإضافة إلى المبالغة في أعمال التشطيبات النهائية، وكل ذلك يزيد من التكاليف الإجمالية للمسكن.

تحليل تطور الطلب على قروض صندوق التنمية العقارية:

يبين الشكل البياني 5 تحليل تطور القروض المطلوبة والممنوحة من صندوق التنمية العقارية منذ بداية نشاطه في عام 1395هـ حتى نهاية عام 1436هـ. واستناداً إلى تحليل بيانات العرض والطلب نجد أن متوسط الطلب السنوي على قروض الصندوق يعادل 35,557 طلباً، وأن متوسط القروض الممنوحة يعادل 19,324 قرصاً عن كل سنة. بالإضافة إلى ذلك، يواجه الصندوق عجزاً سنوياً في تلبية القروض المطلوبة بمتوسط 14,233 طلباً لم يتم تلبيةه، حتى بلغ إجمالي عدد الطلبات على قائمة الانتظار في نهاية عام 1436هـ نحو 555,984 طلباً، موزعة في مختلف مناطق المملكة (صندوق التنمية العقارية من عام 1395هـ حتى 1436هـ). ويمكننا تقسيم أبرز مراحل تطور الطلب على قروض صندوق التنمية العقارية إلى أربعة فترات رئيسية:

1 - الفترة الأولى (1395هـ إلى 1405هـ):

شهدت هذه الفترة نشاطاً ملحوظاً في حجم الطلب على القروض وخاصة في الأعوام الأولى، ولم يسجل الصندوق عجزاً في تلبية الطلبات نتيجة ضخ الأموال المخصصة للإقراض. بالمقابل سجل الصندوق أعلى نسبة عجز أمام تلبية الطلبات في الفترة نفسها، وتحديداً في العام المالي الثالث (1397/1398هـ) حتى بلغت نسبة 84,3%. إن ارتفاع نسبة العجز تلك أثرت سلبياً على رأس المال المخصص لإقراض المستفيدين، انخفض معها معدل القروض الممنوحة. ويلاحظ ارتفاع معدل الطلب على القروض في نهاية الفترة الأولى؛ وذلك بسبب تعديل الصندوق

لفئات القروض الممنوحة في بداية العام المالي (1401/1402هـ)، حيث أصبح لمبلغ القرض حد أعلى وحد أدنى بحسب تصنيف التجمع العمراني المراد إقامة المسكن فيه (مدينة، قرية، هجرة). وأخيراً، أسهم توسع البلديات في توزيع الأراضي السكنية كمنحة دون مقابل مالي للمواطنين لإقامة المساكن الخاصة بهم عليها في زيادة الطلب على القروض نهاية الفترة الأولى (صندوق التنمية العقارية، 1402هـ).

2 - الفترة الثانية (1405 إلى 1415هـ):

سجل الصندوق انخفاضاً في عدد طلبات القروض في بداية الفترة، صاحبه انخفاض في عدد القروض الممنوحة بالمقارنة مع الأعوام السابقة. ويعود السبب وراء انخفاض الطلب على القروض الممنوحة إلى توافر المساكن الحديثة في معظم مناطق المملكة ورغبة كثير من المواطنين في الحصول على وحدات سكنية جاهزة من المشروعات المقدمة من قبل وزارة الأشغال العامة والإسكان في تلك الفترة (صندوق التنمية العقارية، 1409هـ).

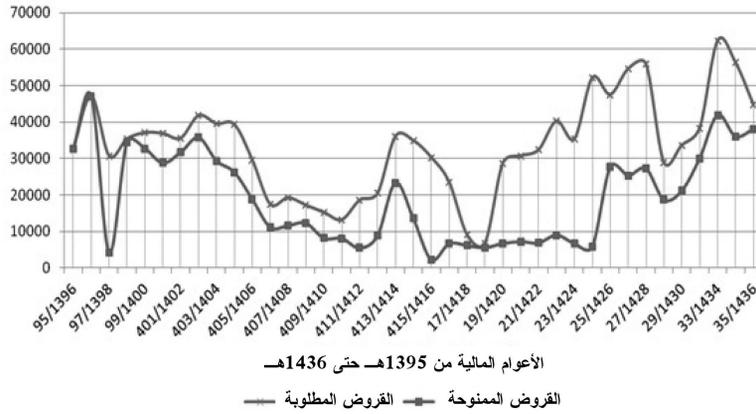
3 - الفترة الثالثة (1415 إلى 1425هـ):

سجلت هذه الفترة ارتفاعاً في معدلات الطلب على القروض، نتيجة استمرار البلديات في منح المواطنين للأراضي السكنية. إلا أن الصندوق سجل في الفترة نفسها أكبر معدل عجز خلال مسيرته بنسبة 92,4% نتيجة تعثر الكثير من المستفيدين في سداد أقساط القرض. ولكن بدأ معدل العجز في تلبية الطلبات ينخفض إلى أن وصل إلى مرحلة التوازن في العامين الماليين 1417/1418هـ و1418/1419هـ؛ نتيجة نقل القروض من المقترضين المتعثرين إلى آخرين التزموا بسداد الأقساط في أوقاتها المحددة؛ مما أسهم في إعادة صرف القروض مجدداً إلى مستحقيها (صندوق التنمية العقارية، 1419هـ).

4 - الفترة الرابعة (1425 إلى 1436هـ):

تميزت هذه الفترة بانحسار حجم العجز في القروض المطلوبة خلال السنوات الخمس المالية الأخيرة منها. ولعل أبرز القرارات التي أسهمت في انحسار الفجوة تمثلت في الدعم المالي المقدم من الدولة وتطوير عملية تحصيل مبالغ القروض؛ بحيث أصبحت بالاستقطاع الشهري أو السنوي. لقد أسهمت

هذه العوامل في انتظام سداد المستفيدين واستمرار تدفق القروض، كما أصبحت وزارة الإسكان الجهة المشرفة على الصندوق مطلع العام المالي 1435 / 1436هـ، على أن يقوم الصندوق باستيفاء باقي الطلبات المتراكمة من السنوات السابقة (صندوق التنمية العقارية، 1436هـ، أ).



الشكل 5: تطور القروض الخاصة من عام 1395 حتى 1436هـ

المصدر: الباحثان بالاعتماد على بيانات التقارير السنوية لصندوق التنمية العقارية من عام 1395 حتى 1436هـ.

مقدرة الأسر على الإنفاق لتأمين المسكن في مدينة الرياض:

إن إنفاق الأسرة على الإسكان يجب أن يتوافق مع حدود القدرة على تحمل تكاليفه وبما لا يتجاوز 30% من إجمالي دخل الأسرة. لذلك، فإن زيادة الإنفاق على الإسكان سوف يؤثر سلبياً على بقية الاحتياجات الضرورية الأخرى كالغذاء والنقل والتعليم والرعاية الطبية (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2016). وتشير بيانات الدراسة السكانية لمدينة الرياض (1437هـ) إلى أن متوسط دخل الأسرة السعودية يبلغ 11,241 ريالاً شهرياً وأنه حدث تحسن إيجابي فيه بنسبة 35% عن عام 1425هـ. واستناداً إلى بيانات الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (1430هـ) يمكننا استعراض سيناريوهات تملك الأسرة لمسكن بناء على افتراض التكلفة التقديرية للوحدة السكنية وتحديد نسبة الإنفاق لفئات الدخل المختلفة في مدينة الرياض.

يشرح السيناريو الأول امتلاك الأسرة لفيلا صغيرة تقدر تكلفتها بـ 820 ألف ريال سعودي، وعلى افتراض حصول الأسرة على التمويل بالحد الأقصى لمبلغ القرض وهو 500 ألف ريال سعودي، نجد أن الصندوق يغطي 60% من القيمة الفعلية للمسكن، من ثم يتوجب على الأسرة توفير ما يقارب 40% من القيمة المتبقية. ويشير الجدول 2 إلى أن عدد السنوات المتوقعة لامتلاك المسكن ضمن إطار القدرة على تحمل تكاليف الإسكان يزيد مع قلة الدخل. فالفئات الاقتصادية التي لا يتجاوز متوسط دخلها السنوي على 36,000 ألف ريال سوف تحتاج إلى 76 عاماً لتأمين تكلفة المسكن ضمن حدود القدرة المالية للأسرة دون دعم الصندوق. وفي المقابل فإن الفئات مرتفعة الدخل سوف تحتاج إلى 17 عاماً لسداد تكاليف المسكن. وفي حال توفير التمويل المالي فإنه يتطلب من مختلف شرائح الدخل توفير 320,000 ريال لتغطية تكاليف المسكن. كما أن فئتي الدخل المنخفض جداً والمنخفض لا تستطيع استيفاء الحد الأقصى لمبلغ القرض في المدة المحددة من الصندوق، وهي 25 سنة.

الجدول (2)

حدود القدرة على تحمل تكاليف مسكن من نوع فيلا

عدد السنوات لتأمين المسكن بدعم الصندوق***	الدعم المالي (القرض)***	عدد السنوات لتأمين المسكن دون دعم الصندوق	الإنفاق السنوي**	تكلفة المسكن*	متوسط الدخل السنوي	فئات الدخل
30	500,000	76	10,800	820,000	36,000	منخفض جداً
15		38	21,600		72,000	منخفض
9		23	36,000		120,000	متوسط
5		17	50,400		168,000	المرتفع

المصدر: الباحثان بالاعتماد على بيانات الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1430هـ.
 * التكلفة التقديرية لمسكن من نوع فيلا صغيرة بمساحة بنائية (320م²)، تمثل الحد الأدنى المسموح به بحسب أنظمة البناء لمدينة الرياض.
 ** مقدار الإنفاق السنوي على المسكن الذي يمثل (30%) من الدخل، وهي حدود القدرة على تحمل تكاليف المسكن.
 *** يمثل الحد الأعلى لمبلغ قرض الصندوق، ويتطلب من جميع شرائح الدخل استيفاء نسبة (40%) من التكلفة الإجمالية للمسكن، التي تعادل 320 ألف ريال.
 **** مساهمة الحد الأعلى لقرض الصندوق في تقليل عدد السنوات لتأمين هذا النوع من المساكن بحسب فئات الدخل.

أما السيناريو الثاني؛ فيشير إلى قدرة الإنفاق للأسر التي ترغب في امتلاك شقة تقدر تكلفتها بـ 574 ألفاً. ويشير الجدول 3 إلى أن عدد السنوات المتوقعة لامتلاك الشقة ضمن إطار القدرة على تحمل تكاليف الإسكان يزيد مع قلة الدخل. فالفئات الاقتصادية التي لا يتجاوز متوسط دخلها السنوي على 36,000 سوف تحتاج إلى 54 عاماً لتأمين قيمة المسكن ضمن حدود القدرة المالية للأسرة. وفي المقابل فإن الفئات مرتفعة الدخل سوف تحتاج إلى 12 عاماً لسداد قيمة المسكن نفسها. وفي حال توفير التمويل المالي فإنه يتطلب من مختلف شرائح الدخل توفير 74,167 ريالاً لتغطية تكاليف المسكن، وهو ضمن حدود القدرة على تحمل تكاليف الإسكان لجميع فئات الدخل.

الجدول (3)

حدود القدرة على تحمل تكاليف مسكن من نوع شقة

متوسط فئات الدخل الدخل السنوي	تكالفة المسكن*	الإنفاق السنوي**	عدد السنوات لتأمين المسكن دون دعم السنديوق	الدعم المالي للتأمين المسكن بدعم السنديوق***	عدد السنوات
منخفض جداً 36,000	574,167	10,800	54	500,000	7
منخفض 72,000		21,600	27		3,5
المتوسط 120,000		36,000	16		2,5
المرتفع 168,000		50,400	12		1,5

المصدر: الباحثان بالاعتماد على بيانات البنك السعودي الفرنسي، 2010.

* التكلفة التقديرية لمسكن من نوع شقة كبيرة بمساحة بنائية (135م² - 190م²)، تمثل متوسط مساحة الشقق الكبيرة بمدينة الرياض.

** مقدار الإنفاق السنوي على المسكن الذي يمثل (30%) من الدخل، وهي حدود القدرة على تحمل تكاليف المسكن.

*** يمثل الحد الأعلى لمبلغ قرض السنديوق، ويتطلب من جميع شرائح الدخل استيفاء نسبة (13%) من التكلفة الإجمالية للمسكن التي تعادل 74,167 ألف ريال.

**** مساهمة الحد الأعلى لقرض السنديوق في تقليل عدد السنوات لتأمين هذا النوع من المساكن بحسب فئات الدخل.

تقييم دور صندوق التنمية العقارية في تيسير الإسكان:

اعتماداً على التحليل الإحصائي SPSS لعينة المستفيدين من قروض الصندوق في مدينة الرياض والمقابلات مع المسؤولين ومتخذي القرار بالصندوق، تم استنتاج عناصر التقييم وفق المحاور الآتية:

1 - مساحة المسكن للأسر المدعومة:

تشير بيانات الجدول 4 إلى أن المساحة المبنية للمسكن الذي يقيم فيه أفراد عينة البحث بالمتري المربع، تقدر بأكثر من 500 متر مربع بتكرار 103 ونسبة 26,8%. أما الفئة التي تسكن مساكن مساحتها من 301 إلى 450 متراً مربعاً فشكل نسبة 22,9%؛ وهو ما يؤكد رغبة الأسر السعودية في امتلاك المساكن ذات المساحات الكبيرة، ولاسيما أن متوسط حجم الأسرة السعودية في مدينة الرياض يعادل 6,3 أفراد (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1437هـ).

الجدول (4)

التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة بحسب المساحة المبنية للمسكن بالمتري المربع

النسبة المئوية %	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	المساحة المبنية بالمتري المربع
3,4	13	أقل من 100
18,0	69	100 - 250
13,8	53	251 - 300
22,9	88	301 - 450
15,1	58	451 - 500
26,8	103	أكثر من 500
100%	384	المجموع

المصدر: تحليل إحصائي باستخدام SPSS استناداً إلى نتائج عينة الدراسة.

2 - مبلغ القرض ودوره في تغطية تكاليف المسكن:

استناداً إلى أن التكلفة التقديرية للوحدة السكنية من نوع فيلا صغيرة مستقلة بارتفاع دورين بمساحة مبنية قدرها 320م² هي 820 ألف ريال سعودي (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1430هـ). أشارت نتائج التحليل الإحصائي إلى أن مقدار تغطية مبلغ القرض لمتوسط تكلفة المسكن يعادل 60% من متوسط تكلفة المسكن في مدينة الرياض، وتعد هذه النسبة أقل بما يقارب 10% من النسبة التي يستهدفها الصندوق وهي 70% من قيمة الوحدة السكنية. وأن مبلغ القرض الذي يقدمه الصندوق ثابت ولا يتجاوز 500 ألف ريال سعودي ولا ينظر الصندوق فيه إلى واقع سوق الإسكان واختلافه بين المدن، أو الحالة الاقتصادية للأسر المتقدمة للحصول على قروض التمويل.

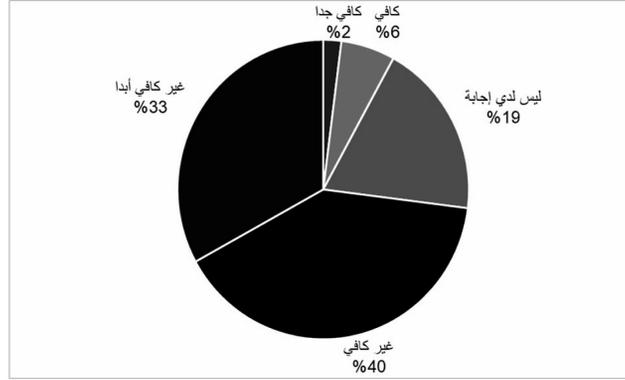
وكما هو مبين من الجدول 5 والشكل 6 فإن 152 من أفراد عينة الدراسة يرون أن قيمة القرض غير كافية، ويشكلون نسبة 40%. كما يرى ما نسبته 33% من عينة الدراسة أن قيمة القرض غير كافية أبداً. ونستنتج من ذلك، أن ما يعادل أكثر من 73% من عينة الدراسة يعتقدون أن قيمة القرض لا تكفي لتغطية تكاليف المسكن في مدينة الرياض.

الجدول (5)

التوزيع التكراري لقياس كفاية مبلغ القرض لأفراد عينة الدراسة للحصول على المسكن

قيمة القرض لتغطية تكاليف المسكن	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية
كافية جداً	8	2
كافية	24	6
ليس لدي إجابة	74	19
غير كافية	152	40
غير كافية أبداً	126	33
المجموع	384	100%

المصدر: تحليل إحصائي باستخدام SPSS استناداً إلى نتائج عينة البحث.



الشكل 6: كفاية مبلغ القرض استناداً إلى آراء عينة الدراسة

المصدر: تحليل إحصائي باستخدام Microsoft Excel استناداً إلى نتائج عينة البحث.

3 - نسبة الإنفاق من الدخل الشهري لسداد مبلغ القرض:

لقياس مدى كفاءة آلية سداد القروض المقدمة من صندوق التنمية العقارية لفئات الدخل الشهري تم افتراض حصول المستفيدين من أفراد عينة الدراسة على الحد الأعلى لمبلغ القرض وهو 500 ألف ريال سعودي. ويوضح الجدول 6 مقدار الدفعة المالية التي يدفعها المستفيد، وهو مقدار ثابت يعادل 20,000 ألف ريال سنوياً. ولا يراعي الصندوق اختلاف فئات الدخل في أثناء تقديم الدعم المالي للمستفيدين؛ حيث يشترط الصندوق أن يتم سداد مبلغ القرض سنوياً أو شهرياً على مدة 25 عاماً.

لقد أشارت نتائج تحليل البيانات إلى أن مقدار الإنفاق من الدخل الشهري لسداد مبلغ القرض يقل بزيادة الدخل الشهري للمستفيد، ويبين الشكل 7 أن ذوي الدخل الشهري المنخفض من أفراد عينة الدراسة يصل إنفاقهم على المسكن المدعوم إلى أكثر من 55% من الدخل الشهري وهو ما يتجاوز المعدل العالمي في الإنفاق على السكن والمقدر بـ 30% من الدخل (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2016). وفي المقابل، فإن إنفاق الأسر ذات الدخل المتوسط والمرتفع على المسكن المدعوم لا يتجاوز 27% من الدخل وهو ضمن حدود القدرة على تحمل تكاليف الإسكان. ونستنتج من ذلك، أن القروض التي يقدمها الصندوق لها دور ضعيف في تمكين الأسر من ذوي الدخل الشهري المنخفض من تحمل تكاليف المسكن الخاص بها.

الجدول (6)

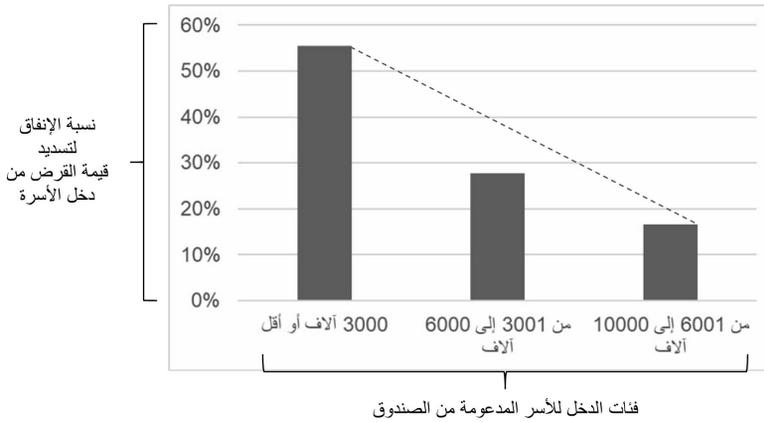
مقدار الدفعة المالية التي يدفعها المستفيد بحسب فئات الدخل الشهري

فئات الدخل الشهري	مقدار الدفعة المالية السنوية**	مقدار الدفعة المالية الشهرية***	نسبة الإنفاق من الدخل الشهري
3000 آلاف أو أقل	20,000 ألفاً	1666	55,5%
من 3001 إلى 6000			27,7%
من 6001 إلى 10000			16,6%
المجموع	500 ألف ريال		

المصدر: تحليل إحصائي باستخدام SPSS استناداً إلى نتائج عينة الدراسة وصندوق التنمية العقارية، 1436هـ، ب.

** يمثل ناتج قسمة الحد الأعلى لمبلغ القرض (500) ألف ريال سعودي على مدة سداد القرض 25 عاماً.

*** يمثل ناتج قسمة القسط السنوي المستحق على المستفيد على سنة واحدة من مدة سداد القرض.



الشكل 7: نسبة الإنفاق لتسديد قيمة القروض لفئات الدخل المختلفة

المصدر: تحليل إحصائي باستخدام Microsoft Excel استناداً إلى نتائج عينة الدراسة وصندوق التنمية العقارية، 1436 هـ، ب.

4 - فعالية قروض صندوق التنمية العقارية:

أشارت نتائج التحليل الإحصائي إلى أن نسبة 60,7% من أفراد عينة البحث هم من ذوي الدخل الشهري الأكثر من عشرة آلاف ريال سعودي. وقياس فعالية

قروض صندوق التنمية العقارية يتطلب التأكد من مساهمة هذه القروض في رفع نسبة حصول المستفيدين منه على المساكن ضمن حدود القدرة المالية للأسر. ويشير الجدول 7 إلى أن دور قروض الصندوق ضعيف في تمكين المستفيدين من ذوي الدخل الشهري المنخفض على تأمين المسكن الخاص بها من حيث نوع المسكن ومبلغ القرض.

إن مقدار الارتباط بين متغير الدخل الشهري لأفراد عينة الدراسة ومتغير نوع المسكن المدعوم بقرض من الصندوق يعادل (0,15) وهي علاقة طردية ضعيفة عند مستوى دلالة إحصائي يعادل (0,01)؛ وهو ما يؤكد أنه كلما انخفض مستوى الدخل الشهري قل مستوى نوع المسكن المدعوم من الصندوق. أما مقدار الارتباط بين متغير الدخل الشهري وحجم التمويل فيشير إلى (0,09) وهي علاقة طردية ضعيفة عند مستوى دلالة يعادل (0,01)، تؤكد عدم توافق دخل الأسرة مع حجم التمويل المستحق لها لتأمين المسكن.

الجدول (7)

تحليل الارتباط بين نوع المسكن ومبلغ القرض المقدم من صندوق التنمية العقارية

مبلغ القرض	نوع المسكن	فئات الدخل الشهري		
,095	**,158	1	Pearson Correlation	فئات الدخل الشهري
,062	,002		Sig. (2-tailed)	
384	384	384	N	
,012	1	**,158	Pearson Correlation	نوع المسكن
,819		,002	Sig. (2-tailed)	
384	384	384	N	
1	,012	,095	Pearson Correlation	مبلغ القرض
	,819	,062	Sig. (2-tailed)	
384	384	384	N	

المصدر: تحليل إحصائي باستخدام SPSS استناداً إلى نتائج عينة البحث.

ويشير الجدول 8 إلى أن مقدار الارتباط بين متغير مبلغ القرض ومتغير المساحة البنائية بالمتري المربع للمسكن المدعوم بالقرض ضعيف ويعادل (0,02) وتتزايد المساحة البنائية للمسكن مع زيادة مبلغ القرض طردياً. ومن ذلك نستنتج حاجة المستفيد من القرض إلى طلب الحصول على قروض إضافية للوصول إلى المساحة البنائية الملائمة للأسرة؛ إذ إن صندوق التنمية العقارية حدد المساحة البنائية للحصول على كامل مبلغ القرض البالغ 500 ألف ريال بـ 217م² كحد أدنى للمسكن من نوع شقة، و239م² للمسكن من نوع فيلا (صندوق التنمية العقارية، 1436هـ، ب).

الجدول (8)

تحليل الارتباط بين مساحة المسكن ومبلغ القرض المقدم من صندوق التنمية العقارية

المساحة المبنية للمسكن بالمتري ²	مبلغ القرض		
,027	1	Pearson Correlation	مبلغ القرض
,599		Sig. (2-tailed)	
384	384	N	
1	,027	Pearson Correlation	المساحة المبنية للمسكن بالمتري المربع
	,599	Sig. (2-tailed)	
384	384	N	

المصدر: تحليل إحصائي باستخدام SPSS استناداً إلى نتائج عينة الدراسة.

أشارت نتائج التحليل الإحصائي لمقابلة المسؤولين حول دور صندوق التنمية العقارية في زيادة قدرة المستفيدين على تحمل تكاليف الإسكان إلى أنه على الرغم من ارتفاع أسعار العقارات السكنية في مدينة الرياض، إلا أن عملية تقديم القروض دون فوائد، على مدة سداد طويلة تصل إلى 25 سنة، باستقطاع لا يتجاوز 30% من الدخل الشهري أسهم في رفع قدرة بعض المستفيدين من تأمين المسكن، حيث اتفق 69,2% من عينة البحث حول الدور الإيجابي

للسندوق في تمكين المواطن من الحصول على مسكن. إن التحدي الذي يواجهه الصندوق هو التعامل مع نوي الدخل المنخفض والمتوسط؛ وذلك نظراً لعدم ملائمة دخل هؤلاء الأسر مع سوق الإسكان في مدينة الرياض؛ حيث يرى 38,4% من المسؤولين أن مبلغ القرض يتطلب دعماً إضافياً في المدن الكبرى كمدينة الرياض أو الادخار الذاتي لتغطية باقي تكاليف المسكن نظراً لارتفاع أسعار العقارات السكنية في مدينة الرياض. وفي ظل تغيير الصندوق لبعض الاشتراكات المتعلقة بالحد الأدنى من مساحة البناء المسموح به للحصول على قرض لغرض الشراء، قد يساعد بعض المستفيدين من تأمين المسكن دون أعباء مالية إضافية.

لقد أشار 53,8% من المسؤولين ومتخذي القرار إلى أن أحد الأوجه التي تدل على أن للصندوق دوراً فاعلاً في زيادة قدرة المستفيدين من المواطنين على تحمل تكاليف المسكن يتمثل في مساهمته في رفع نسبة ملكية المواطنين للمساكن. ويؤكد هذا الجانب مساهمة قروض الصندوق في تحقيق جزء من الطلب على المساكن الواردة في الخطط الخمسية للدولة منذ بدايتها حتى الخطة العاشرة. وبناء على نتائج الرصد السنوي الذي يقوم به الصندوق لعدد الوحدات السكنية التي شيدت من خلال القروض في مدن المملكة ومحافظاتها، يعتقد 46,1% من المسؤولين أن قروض الصندوق قد أسهمت في تحقيق حاجة الكثير من الأسر لتأمين مسكنها الخاص.

5 - المعوقات التي تواجه صندوق التنمية العقارية:

أشارت نتائج التحليل الإحصائي لمقابلة المسؤولين إلى أن أحد أهم المعوقات التي تواجه صندوق التنمية العقارية في تنفيذ مهامه وبرامجه يتمثل في تراكم قوائم الانتظار. وأن نسبة 92,3% من المسؤولين يعتقدون أن تأخر بعض المواطنين في سداد قروض التمويل في مواعيدها المحددة يُشكل عائقاً أمام الصندوق في تنفيذ طلبات المواطنين المتراكمة على قائمة الانتظار، التي بلغ إجماليها أكثر من ثلاثين مليار ريال سعودي. إن تراكم هذه الطلبات يؤثر

سلباً على تقديم قروض جديدة ويضعف من أداء الصندوق واستدامته. وفي المقابل، يعتقد 76,9% من المسؤولين أن عدم تعاون الجهات الأخرى ذات العلاقة مع صندوق التنمية العقارية يشكل عقبة ولاسيما في الجانب المالي؛ إذ إن الصندوق يعتمد في صرف القروض على ما يرده من دعم حكومي (الميزانية السنوية). إن أدوار الصندوق تخضع لتنظيمات الجهة المزودة بالدعم المالي، وهي وزارة المالية، ويتأثر هذا الدعم في نهاية المطاف بالأوضاع الاقتصادية للدولة.

وفيما يتعلق بالأنظمة الإدارية أشارت نتائج التحليل الإحصائي إلى أن 61,5% من المسؤولين يعتقدون عدم ملاءمة الأنظمة الحالية لطبيعة عمل الصندوق؛ وذلك لارتباطها بأنظمة وزارة الخدمة المدنية التي لا تتوافق مع طبيعة معظم المهام التي يقوم بها موظفو الصندوق. إن صندوق التنمية العقارية يتطلب استقطاب عدد مؤهل من الموظفين المختصين للقيام بمهام متابعة تحصيل القروض، فالتنظيم الحالي للصندوق يخضع لما يتم تعيينه من موظفين غير متخصصين من قبل وزارة الخدمة المدنية للقيام بهذه المهمة، وهذا يؤثر سلباً على أداء الصندوق لهذه المهام بالكفاءة المطلوبة. وعلاوة على ذلك، يرى 84,6% من المسؤولين أن خضوع تنظيم إدارة الصندوق للعمل تحت إشراف وزارات أخرى، مثل وزارة المالية أو وزارة الإسكان، قد أسهم في رسم لوائح تنفيذية وآليات استحقاق وقواعد عمل حدت من فرص التطوير التي حدثت على مستوى الدولة خلال فترة الطفرة الاقتصادية. ويعتقد 38,5% من المسؤولين أنه لم يتم الاستفادة الكاملة من تجارب بعض الدول الناجحة والمشابهة لطبيعة عمل الصندوق والدور الذي يقوم به على مستوى التنمية الإسكانية بالمملكة خلال الأربعين سنة الماضية؛ نظراً لارتباطه تنظيمياً ومالياً بجهات حكومية أخرى؛ وهو الأمر الذي شكل عائقاً كبيراً أمام متخذي القرار لطرح سياسات وخطط وبرامج حديثة تعمل على تحقيق الطلب المستقبلي للإسكان في المملكة العربية السعودية.

نتائج الدراسة:

ناقشت الدراسة تقييم دور صندوق التنمية العقارية في تيسير الإسكان استناداً إلى وجهة نظر المستفيدين في مدينة الرياض. وقد خلصت إلى أن صندوق التنمية العقارية أسهم في تغطية 60% من متوسط تكلفة المسكن في مدينة الرياض. كما أسهم الصندوق في تحقيق التنمية العمرانية وزيادة المعروض من المساكن، وقد أشارت نتائج الدراسة إلى أن 15,9% من إجمالي عدد المساكن بمدينة الرياض تم بناؤها بواسطة قروض الصندوق.

وعلى الرغم من ذلك، يواجه صندوق التنمية العقارية العديد من العوائق في اللوائح والأنظمة المالية والإدارية، التي تكفل ضمان استمرارية عمله في تقديم القروض الميسرة على المدى الطويل. لقد أشارت نتائج التحليل إلى أن مبلغ قرض الصندوق غير كاف لتأمين المسكن للأسر محدودة الدخل؛ إذ وجد أن مقدار إنفاق الأسر لسداد مبلغ القرض يقل بزيادة الدخل الشهري للمستفيدين. وأن إنفاق الأسر محدودة الدخل يصل إلى أكثر من 55% وهو ما يتجاوز المعدل العالمي للإنفاق على السكن، المقدر بـ 30% من الدخل. لذلك يتضح لنا أن دور الصندوق لا يزال ضعيفاً في تمكين المستفيدين من ذوي الدخل الشهري المنخفض من تأمين المسكن الملائم. علاوة على ذلك، أشارت نتائج الدراسة إلى أن حجم الوحدات السكنية المدعومة من صندوق التنمية العقارية لا تتلاءم مع عدد أفراد الأسرة المستفيدة من حيث المساحة المبنية بالمتري المربع، وقد أظهرت الدراسة أن نسبة المساكن متفاوتة، وتمثل المساحة الكبرى ما نسبته 26,8% من إجمالي مساكن أفراد العينة، وهي المساحة التي تقدر بأكثر من 500م². في حين يعادل متوسط حجم الأسرة السعودية في مدينة الرياض 6,3 أفراد وهم في واقع الأمر الأكثر احتياجاً لتأمين المسكن بمساحة ملائمة (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1437هـ).

وبناءً على تقييم الوضع الراهن لصندوق التنمية العقارية واستناداً إلى

تحليل الأطروحات النظرية والتجارب المنشورة، يمكن تلخيص أبرز المبادئ التوجيهية المقترحة لتطوير فعالية صندوق التنمية العقارية على النحو الآتي:

1 - تطوير شروط الأهلية لمستحقي الدعم:

يخضع صندوق التنمية العقارية لشروط أهلية لا تميز بين الفئات الاجتماعية والاقتصادية والمهنية؛ الأمر الذي أدى إلى إهدار جزء كبير من موارد الصندوق المالية على فئات قد لا تكون مستحقة للدعم. يقدم صندوق التنمية العقارية القروض لمختلف الفئات الاقتصادية التي ينتمي إليها المستفيدون؛ وقد أشارت نتائج الدراسة إلى أن 60,6% من المستفيدين يحصلون على دخل شهري أكثر من 10 آلاف ريال سعودي، وتمثل هذه الفئة من واقع الدراسة الأكثر قدرة على تحمل تكاليف المسكن؛ حيث إن نسبة إنفاقهم على الإسكان لا تتجاوز 16% من الدخل، وهو ضمن إطار القدرة على تحمل تكاليف الإسكان. في حين تظل الفئات محدودة الدخل خارج حدود القدرة على تحمل تكاليف الإسكان؛ حيث تنفق هذه الأسر أكثر من 55% من دخلها الشهري لتسديد قروض الدعم، وهو ما يتجاوز المعدل العالمي للإنفاق على المسكن. علاوة على ذلك، أشارت نتائج الدراسة إلى أن أكثر من 73% من عينة المستفيدين يعتقدون أن قيمة القرض لا تكفي لتغطية تكاليف المسكن في مدينة الرياض.

وفق ما تقدم، تقترح الدراسة تطوير شروط الأهلية للمتقدمين لصندوق التنمية العقارية؛ بحيث تستهدف الفئات المحرومة اجتماعياً واقتصادياً. وأن تقديم قروض الدعم يجب أن تتناسب طردياً مع الحالة الاقتصادية والتركيبية الاجتماعية وتكون ضمن إطار متوسط التكلفة الفعلية للإسكان في المدينة. ويوضح الجدول 9 مستوى الدعم المقترح الذي يتلاءم مع الوضع الاقتصادي والاجتماعي للأسرة، ويكون ذلك بتخفيض القيمة المستحقة لسداد القرض تبعاً للحالة الاقتصادية والاجتماعية للأسرة أو زيادة قيمة الدعم للأسر المستحقة.

الجدول (9) مستوى الدعم المقترح لصندوق التنمية العقارية

مستوى الدعم	الحالة الاقتصادية	الحالة الاجتماعية
مرتفع	الفئات الاقتصادية المحرومة Extremely low income	* المشردون * العاطلون * المعوقون * الأيتام
متوسط	الأسر منخفضة الدخل جداً Very low income	* أصحاب الأمراض المزمنة. * كبار السن. * الأرامل والمطلقات. * الأسر التي يزيد عدد أفرادها على 7 أشخاص ممن هم دون سن العمل.
	الأسر منخفضة الدخل Low income	* الأسر التي يزيد عدد أفرادها على، أشخاص ممن هم دون سن العمل.
منخفض	الأسر متوسطة الدخل Middle income	* الأسر التي يزيد عدد أفرادها على 5 أشخاص ممن هم دون سن العمل.

المصدر: الباحثان استناداً إلى نتائج الدراسة.

2 - تنويع أساليب الدعم:

إن التمويل الحالي الذي يقدمه صندوق التنمية العقارية يهدف إلى رفع نسبة الملكية للمساكن من خلال تقديم قروض تغطي 60% من تكلفة الوحدة السكنية المستقلة. لقد أسهم هذا التمويل في التوسع الحضري Urban Sprawl والتفاوت في سوق الإسكان بين المدن الكبرى والمدن الصغيرة، وقد أشارت الدراسة إلى أن مقدار الفجوة بين العرض والطلب على المساكن يتزايد في المدن الكبرى، كالرياض وجدة ومكة المكرمة. لقد وصلت نسبة العجز في الإسكان إلى أكثر من 52% من إجمالي الطلب في مدينة الرياض. وفي المقابل، لا تتجاوز نسبة العجز في الإسكان عن 4% في بعض المدن الصغيرة كحائل وعنيزة وأبها، ونتيجة لذلك، تقترح الدراسة تنويع أساليب تمويل الإسكان؛ بحيث تسهم في

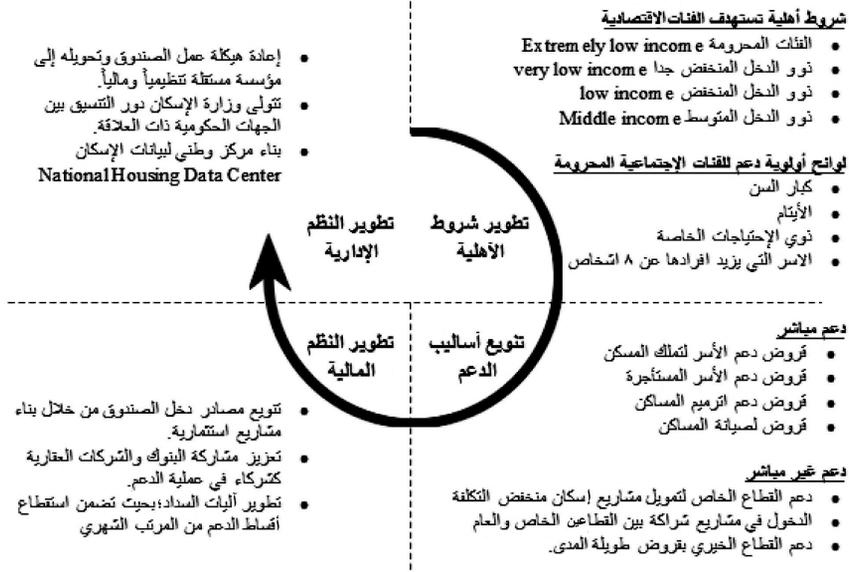
تحقيق الرؤى وإستراتيجيات التنمية الإقليمية المتوازنة في المملكة العربية السعودية. إن تنوع أساليب الدعم يجب أن ينسجم مع تحليل واقع سوق الإسكان واختلاف الأنماط الاقتصادية والاجتماعية في المدن والمحافظات. لذلك، تقترح الدراسة توفير أساليب دعم جديدة وعدم اقتصارها على البناء أو الشراء فقط، بما يسمح باختيار طريقة التمويل المناسبة لطالبي الدعم السكني، مثل قروض الترميم والصيانة وإعانة المستأجرين، أو قروض تسمح بالتوسع الأفقي والرأسي للوحدات السكنية.

3 - تطوير النظم الإدارية وإجراءات الدعم:

أشارت نتائج الدراسة إلى القصور في الإجراءات المتخذة لتحصيل مبالغ القروض المستحقة على المستفيدين؛ مما أدى إلى زيادة مدة انتظار المستفيدين الآخرين على قوائم الانتظار وذلك نتيجة عدم وجود تشريع نظامي يخول الصندوق من ضبط عملية تحصيل المبالغ من المقترضين. إن الغالبية العظمى من المسؤولين يعتقدون أن تحصيل القروض من المستفيدين يعد محوراً أساسياً لاستمرارية عمل الصندوق بالكفاءة والفعالية المطلوبة، وقد أكد 92,3% من العينة ضرورة استحداث آلية للتحصيل تضمن عملية انتظام المقترضين في السداد؛ وهو ما يؤثر إيجابياً على صرف القروض للمستحقين على قوائم الانتظار. وفق ماتقدم، تقترح الدراسة أن يتم إعادة هيكلة عمل الصندوق وتحويله إلى مؤسسة استثمارية مستقلة يتم دعمها من خلال الكوادر البشرية المؤهلة. وتبرز الحاجة إلى أن تتولى وزارة الإسكان مهام التنسيق بين الجهات الحكومية ذات العلاقة كوزارة الشؤون البلدية والقروية، والهيئات المحلية وكل ما يتعلق بتحقيق الشراكات بين القطاعين الحكومي والخاص. بالإضافة إلى ذلك، تقترح الدراسة بناء مركز وطني لبيانات الإسكان، يتم ربطه بالمؤسسات الحكومية ذات العلاقة؛ بما يسهم في تمكين الصندوق من الوصول إلى المقترضين المتأخرين عن السداد بالحسم من مخصصاتهم الشهرية وإيجاد برامج تساعد المتعثر منهم على إتمام السداد مثل برامج الادخار.

4 - تطوير النظم المالية:

يعتمد التمويل المالي لميزانية الصندوق على الدعم الحكومي والمخصصات المالية المقدمة من وزارة المالية. وغني عن البيان أن التمويل الحكومي يتأثر بتقلبات أسعار النفط، لذلك ينبغي إنشاء نظام تمويلي مستدام لا يخضع لتقلبات الميزانية الوطنية العامة. إن فكرة تحويل صندوق التنمية العقارية إلى مؤسسة مالية مستقلة أو بنك إسكان Housing Bank تهدف إلى تحويل دور الصندوق من تقديم القروض إلى الاستثمار العقاري؛ وهو ما يعزز إدارة الموارد المالية ويقلل من قوائم الانتظار. إن تنوع مصادر دخل الصندوق يضمن تغطية الطلبات على قائمة الانتظار وعدم الاعتماد على الإنفاق الحكومي انسجاماً مع رؤية المملكة 2030 وبرنامج التحول الوطني 2020؛ حيث يعتمد تمويل هذا النظام على مبدأ الشراكة بين الجهات الحكومية والقطاع الخاص أو القطاع الخيري. كما تقترح الدراسة تطوير قواعد بيانات للأسر تشتمل على بيانات الدخل والمهنة والحالة الاجتماعية بالتعاون مع وزارة العمل والتنمية الاجتماعية. وتخصيص جزء من موارد الصندوق لتقديم الدعم الإضافي للأسر محدودة الدخل بالشراكة مع القطاع الخيري، وذلك من خلال تقديم مساعدات إسكانية غير مباشرة تخفف من عبء المعيشة كتوفير إعانات الإيجار ورسوم المرافق العامة. وأخيراً، يلخص الشكل 8 المبادئ التوجيهية المقترحة لتفعيل دور صندوق التنمية العقارية في تحقيق مبدأ تيسير الإسكان.



الشكل 8: المبادئ التوجيهية المقترحة لتفعيل دور صندوق التنمية العقارية في تحقيق مبدأ تيسير الإسكان

المصدر: الباحثان استناداً إلى نتائج الدراسة.

توصيات الدراسة:

- بناءً على ما توصلت إليه هذه الدراسة من نتائج، توصي بالآتي:
- 1 - إن الإستراتيجية العمرانية الوطنية في المملكة العربية السعودية يجب أن تركز على ضمان استدامة التنمية للأجيال الحالية والمقبلة من خلال تحقيق التنمية الشاملة للمناطق الريفية والمدن الصغيرة، وربطها بإستراتيجية الإسكان وذلك للحد من هجرة السكان إلى المدن الكبرى؛ ومن ثم تقليل الطلب على قروض الإسكان في تلك المدن.
 - 2 - ضرورة أن تتلاءم أساليب الدعم المقدمة من صندوق التنمية العقارية مع احتياجات الأسرة السعودية الفعلية من خلال إقرار أنظمة تقييم وقياس الرضا المجتمعي Satisfaction Measurement Systems؛ وذلك لاستقراء آراء السكان وقياس ردود الفعل والمشاركة في صنع القرار.

- 3 - تنويع أنماط وتقنيات البناء في المملكة العربية السعودية؛ بما يسهم في ترشيد الإنفاق على تكاليف الإسكان وتقليل حجم الإقراض الحكومي، من خلال تطوير قوانين تدعم قطاع صناعة البناء والتشييد وتهيئة الفرص المتكافئة لجميع شركات البناء.
- 4 - تحفيز القطاع الخاص للمساهمة في دعم الإسكان الميسر من خلال تحسين مناخ الاستثمار وتقديم الدعم المالي لمشروعات الإسكان منخفضة التكلفة، مثل تخصيص الإعانات لوحدة الإيجار المنخفضة التكلفة ضمن إطار مؤشر سوق الإسكان على مستوى المدينة.
- 5 - الاستفادة من التجارب العربية والعالمية في مجال التمويل والإقراض الحكومي؛ لتطوير لوائح تنفيذية تضمن الوصول إلى الاستفادة المالية في تقديم القروض؛ بحيث تشمل على توفير برامج تساعد المتعثرين على إتمام سداد مبلغ القرض بالوقت المحدد مثل برنامج الادخار أو التمويل التعاوني والخيري.
- 6 - تعديل بعض الاشتراطات المتعلقة بالسداد من خلال رفع نسبة الاستقطاع من دخل المستفيد بما يتوافق مع القدرة المالية؛ وذلك لأجل إتمام سداد مبلغ القرض في مدة أقل من 25 سنة. هذه الخطوة ستسهم في استرداد المبالغ التي يتم إنفاقها وتغطية الطلب القائم وتقليل مدة انتظار المستفيدين للقروض.
- 7 - إعادة تفعيل القروض المخصصة للاستثمار العقاري، التي كانت تهدف إلى إقامة مجمعات تحتوي على وحدات سكنية متعددة الاستخدام (سكني - تجاري)؛ بما يسهم في تحقيق مبدأ الشراكة في تيسير الإسكان.
- 8 - تطوير أنظمة البناء والتخطيط العمراني للمساهمة في خفض كلفة المسكن وجعله ميسراً بإضافة بنود نظامية، تسهم في حصول الصندوق على استثناءات، تسمح ببناء مساكن بتقسيمات أراضٍ ومساحات مختلفة

- متعددة الأدوار في المناطق السكنية من المدينة؛ بحيث تلبى احتياجات مختلف شرائح المجتمع وقدراتها.
- 9 - مضاعفة الحد الأعلى لمدة سداد القرض لتصبح 50 سنة كما هو معمول به في نموذج بنك الائتمان الكويتي أو قبل انتهاء مدة خدمة المقترض من العمل، كما هو معمول به في هيئة المساكن والمجتمعات بالمملكة المتحدة وبما يتلاءم مع مستوى دخل المستفيد.
- 10 - تخصيص جزء من موارد الصندوق المالية في دعم الدراسات وأبحاث الإسكان في المملكة العربية السعودية بالتعاون مع المؤسسات البحثية والجامعات.

المراجع

- أبو شعر، عبدالرزاق أمين. (1997). *العينات وتطبيقاتها في البحوث الاجتماعية*. معهد الإدارة العامة.
- باهمام، علي سالم. (2003). *الإسكان الميسر: تطوير معايير لأنموذج مستقبلي من الإسكان في المملكة العربية السعودية*. مجلة جامعة الملك سعود، العمارة والتخطيط، 15، (1)، 42-1. https://cap.ksu.edu.sa/sites/cap.ksu.edu.sa/files/imce_images/jap_ksu_2003_ar1.pdf
- بنك الائتمان الكويتي. (2015). *مسيرة الخمسين عام*.
- البنك السعودي الفرنسي. (2010). *تقرير العقارات السعودية*.
- الحريقي، فهد نويصر. (2005). *المساكن والبيئة العمرانية للمدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية*. مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، 31، (118)، 110-110.
- حلواني، محمد علي. (2006). *المرشد لامتلاك وبناء المسكن*. <http://mail.halawany.com.sa/images/morshed6.pdf>
- صندوق التنمية العقارية. (1402). *تقرير عن السنوات السبع الأولى 1396/1395 حتى 1401/1402*.
- صندوق التنمية العقارية. (1410). *التقرير السنوي للعام المالي 1410/1409*.
- صندوق التنمية العقارية. (1417). *التقرير السنوي للعام المالي 1417/1416*.
- صندوق التنمية العقارية. (1419). *التقرير السنوي للعامين الماليين 1418/1417 و 1419/1418*.
- صندوق التنمية العقارية. (1421). *التقرير السنوي للعامين الماليين 1420/1419 و 1421/1420*.
- صندوق التنمية العقارية. (1423). *التقرير السنوي للعامين الماليين 1422/1421 و 1423/1422*.
- صندوق التنمية العقارية. (1425). *التقرير السنوي للعامين الماليين 1424/1423 و 1425/1424*.
- صندوق التنمية العقارية. (1426). *التقرير السنوي للعام المالي 1426/1425*.
- صندوق التنمية العقارية. (1428). *التقرير السنوي للعامين الماليين 1427/1426 و 1428/1427*.
- صندوق التنمية العقارية. (1429). *التقرير السنوي للعام المالي 1429/1428*.
- صندوق التنمية العقارية. (1430). *التقرير السنوي للعام المالي 1430/1429*.
- صندوق التنمية العقارية. (1432). *التقرير السنوي للعام المالي 1432/1431*.
- صندوق التنمية العقارية. (1434). *التقرير السنوي للعام المالي 1434/1433*.
- صندوق التنمية العقارية. (1435). *التقرير السنوي للعام المالي 1435/1434*.
- صندوق التنمية العقارية. (1436). *التقرير السنوي للعام المالي 1436/1435*.

- صندوق التنمية العقارية. (1436). دليل آلية صرف قروض صندوق التنمية العقارية. صندوق التنمية العقارية. (1437). تقرير القروض الخاصة.
- صندوق النقد الدولي. (2013). آفاق الاقتصاد العالمي: دراسة استقصائية للأوضاع الاقتصادية والمالية العالمية. <https://www.imf.org/~media/Websites/IMF/imported-flagship-issues/external/arabic/pubs/ft/weo/2013/01/pdf/texta.ashx>
- العمر، بدران عبد الرحمن. (2004). التحليل الإحصائي للبيانات في البحث العلمي باستخدام (SPSS). معهد الدراسات الصحية.
- ملّة، رفعة تركي. (2010). التمويل بالإقراض لامتلاك المسكن وعلاقته بإدارة الدخل المالي للأسرة السعودية [رسالة دكتوراه غير منشورة]. جامعة الملك عبد العزيز.
- الهيئة العامة للإحصاء. (2016). المسح الديموغرافي. https://www.stats.gov.sa/sites/default/files/ar-demographic-research-2016_4.pdf
- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. (1430). واقع ومستقبل الإسكان بمدينة الرياض. الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. (1437). الدراسة السكانية لمدينة الرياض 1437. <https://www.rcrc.gov.sa/wp-content/uploads/2019/07/007523.pdf>
- وزارة الإسكان. (1436). دراسة العرض والطلب على المساكن في المملكة العربية السعودية: دراسة تحليلية.
- Abu Shaar, Abdul Razzaq Amin. (1997). Samples and their applications in social research (in Arabic). *Institute of Public Administration*.
- Alhariqi, Fahd Nuweiser. (2005). Urban housing and the environment for the main cities of the Kingdom of Saudi Arabia (in Arabic). *Journal of Gulf and Arabian Peninsula Studies*, 31(118), 101-110.
- Alomar, Badr and Abdelrahman. (2004). Statistical analysis of data in scientific research using (SPSS) (in Arabic). *Institute of Health Studies*.
- Bahamam, Ali Salem. (2003). A housing facilitator: the development of standards for a future model of housing in the Kingdom of Saudi Arabia (in Arabic). *King Saud University Journal, Architecture and Planning*, 15(1), 1-42. https://cap.ksu.edu.sa/sites/cap.ksu.edu.sa/files/imce_images/jap_ksu_2003_ar1.pdf
- CHPA. (2008). Affordable Housing Guidebook for Massachusetts. https://www.chapa.org/sites/default/files/f_122952789640BUpdate-Dec2008_3.pdf
- Faith, Christian. (2001). Microfinance Approach to Housing: The Community Mortgage Program *Philippine Institute for Development Studies*, 2001(28), 5-8.
- General Authority for Statistics. (2016). Demographic survey (in Arabic).

- https://www.stats.gov.sa/sites/default/files/en-demographic-research-2016_4.pdf
- Halawani, Muhammad Ali. (2006). A guide to owning and building a home (in Arabic). <http://mail.halawany.com.sa/images/morshed6.pdf>
- Housing and Communities Agency. (2015). *Annual Report and Financial Statements*.
- Homes and Communities Agency. (2015). *Housing Statistics*.
https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/435136/Housing_Statistics_June_2015.pdf
- HUD. (2014). *HIV/AIDS Housing*.
http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/comm_planning/aidshousing
- HUD. (2014). *Homeless Assistance Programs*.
http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/comm_planning/homeless/programs
- International Monetary Fund. (2013). *Global Economic Outlook, a survey of global economic and financial conditions (in Arabic)*.
https://www.imf.org/~media/Websites/IMF/imported-flagship_issues/external/arabic/pubs/ft/weo/2013/01/pdf/texta.ashx
- Kuwait Credit Bank. (2015). *March of fifty years (in Arabic)*.
- Ministry of housing. (2014). *Study of supply and demand for housing in the Kingdom of Saudi Arabia: an analytical study (in Arabic)*.
- Mullah, Rifaa Turki. (2010). Loan financing for home ownership and its relationship to managing the financial income of the Saudi family (Unpublished PhD thesis) (in Arabic). *King Abdulaziz University*.
- Real Estate Development Fund. (1981). *Report for the first seven years (in Arabic)*.
- Real Estate Development Fund. (1989). *Annual report for the fiscal year (in Arabic)*.
- Real Estate Development Fund. (1996). *Annual report for the fiscal year (in Arabic)*.
- Real Estate Development Fund. (1998). *Annual report for the two fiscal years (in Arabic)*.
- Real Estate Development Fund. (2000). *Annual report for the fiscal year (in Arabic)*.
- Real Estate Development Fund. (2002). *Annual report for the fiscal years (in Arabic)*.
- Real Estate Development Fund. (2004). *Annual report for the fiscal years (in Arabic)*.
- Real Estate Development Fund. (2005). *Annual report for the fiscal year (in Arabic)*.
- Real Estate Development Fund. (2007). *Annual report for the fiscal year (in Arabic)*.
- Real Estate Development Fund. (2008). *Annual report for fiscal year (in Arabic)*.
- Real Estate Development Fund. (2009). *Annual report for fiscal year (in Arabic)*.
- Real Estate Development Fund. (2010). *Annual report for fiscal year (in Arabic)*.
- Real Estate Development Fund. (2012). *Annual report for fiscal year (in Arabic)*.
- Real Estate Development Fund. (2013). *Annual report for the fiscal year (in Arabic)*.

- Real Estate Development Fund. (2014). *Annual report for the fiscal year (in Arabic)*.
- Real Estate Development Fund. (2014). Manual of the mechanism of disbursement of Real Estate Development Fund loans (in Arabic).
- Real Estate Development Fund. (2015). *Private loan report (in Arabic)*.
- Saudi France Bank. (2010). *Saudi real estate report (in Arabic)*.
- The High Commission for the Development of Riyadh. (2008). *The reality and future of housing in Riyadh (in Arabic)*.
- The High Commission for the Development of Riyadh. (2015). *The reality and future of housing in Riyadh (in Arabic)*.
<https://www.rerc.gov.sa/wp-content/uploads/2019/07/007523.pdf>
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (2016). *Affordable Housing*.
- Canada Mortgage and Housing Corporation. (2001). *Guide to Co-operative Housing*.
<https://www.cmhc/schl.gc.ca/en/maintaining-and-managing/co-operative-housing-guide>

Evaluating the Role of Real Estate Development Fund in Housing Affordability from the Beneficiaries' View in Riyadh City

Eng. Mohammed I. Alyahya
Dr. Waleed S. Alzamil

Abstract

Goal of the Study: The paper aims to evaluate the role of Real Estate Development Fund as one of subsidy programs to achieve the principle of housing affordability in the Saudi Kingdom.

Study Methodology: Theoretical and descriptive approach was used to extrapolate sample of beneficiaries' view in Riyadh city as well as review of subsidy programs' approaches and comparison of the international experiences. Moreover, the historical method was used to observe REDF development and its impact on housing sector since it was established in 1974 until the end of 2014. (1394-1436 A.H).

Study Data and Sample: A systematic random sample that involved (384) beneficiary was applied to a case study (Riyadh city).

Study Result: REDF's loans cover 60% of the actual dwelling value, and families have to provide 40% of remaining value. Low-income families spend over 55% of their total income, which exceeds global average estimated by 30%. The study found that loans do not consider economic and social characteristics of the beneficiaries, and lack controlling policies for loan-collection processes, the thing that increases accumulation of waiting lists and shortage of financial resources for REDF.

Study Conclusion: Developing guidelines to ensure equitable distribution to beneficiaries in line with their income and market housing value. Diversifying REDF's financial revenues to cover accumulated applications, and reconsider building regulations in order to reduce housing cost to make it affordable.

Keywords: Evaluation, Real Estate Development Fund, REDF, Housing Affordability, Riyadh, Saudi Arabia.

م. محمد بن إبراهيم اليحيى، حاصل على درجة ماجستير العلوم في التخطيط العمراني من جامعة الملك سعود في مدينة الرياض (المملكة العربية السعودية)، 2017. يعمل حالياً مديراً عاماً في وزارة الإسكان، المملكة العربية السعودية. الاهتمامات البحثية: الإسكان، اقتصاديات الإسكان، التخطيط العمراني، السياسات العمرانية، التشريعات العمرانية، تخطيط المجتمعات العمرانية. (eng.mialyahya@gmail.com)

د. وليد بن سعد الزامل، حاصل على درجة دكتوراه الفلسفة في الإسكان والاستيطان البشري، جامعة جنوب تكساس (الولايات المتحدة الأمريكية)، 2014. يعمل حالياً رئيساً لقسم التخطيط العمراني، وأستاذاً مشاركاً في جامعة الملك سعود. كما يعمل رئيساً لوحدة أبحاث الإسكان السعودي، ورئيساً لشعبة الإسكان في الجمعية السعودية لعلوم العمران. لديه أكثر من 30 ورقة علمية في مجال التخطيط العمراني والإسكان. شارك في تحكيم رسائل الماجستير، والدكتوراه، والأوراق العلمية في المؤتمرات والمجلات العلمية، كما أدرجت سيرته الذاتية في العديد من الموسوعات الدولية. (Waalzamil@ksu.edu.sa)