

سلسلة تقارير أسبار

رقم (441)

ردمد : 2961-4074

ISSN: 2961-4074

رقم الإيداع :

1446/3664

استشراف مستقبل الإسكان في مدينة الرياض في ظل قرارات إصلاح السوق العقاري

لجنة شؤون البيئة والمياه والزراعة وتنمية
المدن



ملتقى أسبار
Asbar Council

(نادي تفكير)



مركز أسبار
ASBAR CENTER

31 Years
منذ 1994 عامًا

تقرير رقم (441)



ملتقى أسبار
Asbar Council
(نادي تفكير)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تقرير يصدر عن ملتقى أسبار

- رئيس الملتقى:
 - د. فهد العرابي الحارثي
 - رئيس الهيئة الإشرافية للملتقى
 - د. خالد بن دهيش
 - الأمين العام
 - د. أماني البريكان
 - التحرير
 - د. إبراهيم إسماعيل عبده
 - التصميم والإخراج:
 - أ. صفوان يحيى مسعد
- لجنة شؤون البيئة والمياه والزراعة
 - وتنمية المدن
 - أ. فائزة العجروش (رئيس اللجنة)
 - أ. د. وليد سعد الزامل (نائب رئيس اللجنة)
 - أعضاء اللجنة*:
 - م. إبراهيم بن محمد ناظر
 - د. خالد الشهري
 - م. عبدالله الرخيص
 - د. فهد سعود اليحيا
 - أ. د. فيصل المبارك
 - د. محمد بن سعيد الغامدي
 - د. مشاري النعيم

* ترتيب الأسماء حسب الحروف الأبجدية





تمهيد

يعرض هذا التقرير لقضية مهمة تمّ طرحها للحوار في ملتقى أسبار خلال شهر أغسطس 2025م، وناقشها نخبة متميزة من مفكري المملكة في مختلف المجالات الذين أثروا الحوار بأرائهم البناءة، ومقترحاتهم الهادفة، وجاءت بعنوان: استشراف مستقبل الإسكان في مدينة الرياض في ظل قرارات إصلاح السوق العقاري، وأعد ورقتها الرئيسة أ.د. وليد الزامل، وعقب عليها كلٌّ من: د. محمد العيسى، د. محمد حسين إبراهيم، أ.د. أحمد عبد الكريم، وأدار الحوار حولها أ.د. فيصل المبارك.





المحتويات

• الصفحة	• الموضوع
1	تمهيد
3	الملاخص التنفيذي
8	الورقة الرئيسية
22	التعقيبات
35	المدخلات حول القضية
35	تحرير المفاهيم في معالجة مستقبل السكن: بين النموذج الغربي والتجربة السعودية.
36	إشكالية الإسكان في المدن الكبرى.
37	أزمة الإسكان في الرياض: أسبابها، وتحديات التنمية المتوازنة.
38	تأثير المشاريع العقارية الضخمة على بيئة الرياض.
39	مشروع المدن النجمية لمدينة الرياض.
40	التحديات، والفرص في التخطيط العمراني.
41	إصلاح السوق العقاري في الرياض في ضوء التجارب العالمية.
42	أهمية السياسات التنظيمية، والإدارية في إصلاح سوق العقار بالرياض.
43	دور الأنظمة القانونية في تنظيم السوق العقاري، وتحقيق الاستقرار.
43	الشفافية، والحوكمة في قطاع العقار.
44	الجمعيات التعاونية الإسكانية، وتوفير سكن ميسر في المملكة.
46	التحديات التمويلية في القطاع الإسكاني.
47	التوازن بين العرض والطلب في سوق العقار.
47	إعادة النظر في حلول الإسكان.
48	ظاهرة الانعزال السكني، والتخطيط العمراني في المدن السعودية.
49	استشراف مستقبل الإسكان في الرياض.
51	مسارات علاجية شاملة لحل أزمة الإسكان في الرياض.
51	إصلاح الأراضي، وتطوير الإسكان: فرص، وتحديات في مسار رؤية 2030م.
52	جهاز مراقبة لتقييم تأثير قرارات الإسكان، وتنمية السوق العقاري.
53	التوصيات
54	المصادر والمراجع
55	المشاركون



الملخص التنفيذي:

يتناول هذا التقرير قضية استشراف مستقبل الإسكان في مدينة الرياض في ظل قرارات إصلاح السوق العقاري، وأشار أ.د. وليد الزامل في الورقة الرئيسية إلى أنه يمكن أن تؤدي الإصلاحات التي تم تنفيذها في السوق العقاري السكني في الرياض إلى تحسين توفير السكن الميسر، وزيادة نسبة تملك المواطنين للمنازل، وفي هذا السياق تستهدف هذه الإصلاحات زيادة المخزون السكني؛ وذلك من خلال توفير أراضٍ بأسعارٍ ميسرة، كما أنها تفرض رسوماً على الأراضي البيضاء غير المستغلة لمكافحة الاحتكار، ومن ناحية أخرى تهدف القرارات إلى ضمان شفافية السوق، وزيادة المعروض العقاري، وتطوير سوق إيجاري عاد، وتتسق هذه الإصلاحات مع رؤية السعودية 2030م، وأهداف التنمية المستدامة؛ حيث تركز على توفير مساكن تلبى احتياجات الأسر السعودية، وتحسين جودة الحياة، وفي هذا الإطار شهد السوق العقاري في الرياض ارتفاعاً ملحوظاً في الأسعار، خاصة في الأحياء الشمالية؛ حيث وصل متوسط سعر الفل إلى 5,824 ريال للمتر المربع في 2024م، ولكن مع تطبيق الإصلاحات الأخيرة مثل فرض ضريبة الأراضي البيضاء بدأت الأسعار في التراجع تدريجياً في عام 2025م؛ مما يشير إلى فعالية الإجراءات المتخذة؛ علاوة على ذلك تم تسجيل زيادة في المعاملات الإيجارية بنسبة 6% مقارنة بالعام السابق؛ مما يعكس استقراراً نسبياً في السوق العقاري، ومع ذلك، ولتحقيق الاستدامة الحقيقية في السوق يتطلب الأمر تحسين التخطيط العمراني، وتبني سياسات نمو حضري مستدام؛ لذا يجب على الرياض التركيز على النمو الذي؛ بدلاً من التوسع الأفقي الذي يزيد من الضغط على الموارد. ويشكل التنوع في أنماط الإسكان أمراً ضرورياً؛ حيث يواجه الإسكان الميسر تحديات كبيرة، ويجب تقديم دعم أكبر للإسكان التعاوني، والتنمية المجتمعية؛ وبالتالي يجب أن يشمل الإصلاح العقاري تحسين مستويات المعيشة، وتطوير مشاريع إسكانية توفر خيارات متعددة للشرائح الاجتماعية المتنوعة، وفي النهاية يعتمد نجاح السوق العقاري في الرياض على قدرة هذه الإصلاحات على تحسين العرض، وتخفيض الأسعار مع ضمان توازن بين العرض والطلب في المستقبل.

وذكر د. محمد العيسى- في التعقيب الأول- أن من أبرز الإشكاليات التي تناولتها الورقة هي استهداف السوق العقاري للفئات مرتفعة الدخل فقط، وعدم وضوح آلية توزيع الوحدات السكنية، هذا بالإضافة إلى غياب برنامج شامل للتجديد الحضري في مراكز المدينة، كما تطرق التعقيب- أيضاً- إلى تحليل للسوق العقاري في الرياض؛ وذلك بالإشارة إلى ارتفاع الأسعار في 2025م؛ مما استدعى اتخاذ قرارات، مثل: تفعيل ضريبة الأراضي البيضاء، ورفع القيود عن الأراضي في شمال الرياض.



وأشاد د. العيسى بمبادرة القرارات الإستراتيجية معتبرًا أنها تمثل فرصة لمزيد من الدراسات، والتفاعل العلمي، كما قدم مقترحات لتوسيع الإطار الاقتصادي للقرارات؛ بما في ذلك استكشاف سياسات تنظيمية تسهم في تخفيض الأسعار من خلال زيادة العرض، وتقليل المضاربات، وأوصى بعدد من السياسات، مثل: دمج سياسات العرض، والطلب، ودعم تطوير الأراضي البيضاء، وفرض ضريبة على المضاربة العقارية، وتطوير آليات رصد ديناميكي للسوق؛ وذلك لضمان فعالية السياسات التنظيمية في الرياض.

وناقش د. محمد حسين إبراهيم- في تعقيبه- تأثير قرارات إصلاح السوق العقاري على سوق الإسكان في الرياض؛ حيث أشار إلى أن رؤية السعودية 2030م تهدف إلى رفع نسبة تملك المساكن إلى 70%، وأن وزارة الإسكان تسعى إلى توفير منتجات سكنية متنوعة، كما أبرز د. وليد الأهداف الرئيسية للإصلاح والتي تشمل: (1) زيادة المعروض من الأراضي، (2) دعم السكن الميسر، (3) إيجاد توازن في سوق المساكن المؤجرة، كما ذهب إلى أن أحد أسباب الأزمة الحالية هو زيادة الطلب؛ بسبب الهجرة السكانية من مناطق أخرى إلى الرياض، وعلى الرغم من أن القرارات الإصلاحية قد خفضت الأسعار مؤقتًا إلا أن الزيادة المستمرة في الطلب قد تمنع استمرار هذا الانخفاض، وفيما يتعلق بالبناء الرأسي أيد د. محمد الاقتراح بتشجيع البناء بالقرب من محطات النقل العام، لكنه اقترح أن يشمل هذا كافة أحياء الرياض، وأن يكون سياسة حضرية واضحة في جميع مدن المملكة، كما أشار إلى الفوائد العديدة للبناء الرأسي، مثل: تقليل استهلاك الأراضي، وتحسين البيئة الحضرية.

وناقش أ.د. أحمد عبد الكريم- في تعقيبه- تأثير الإجراءات الأخيرة في قطاع الإسكان، والتنمية العقارية بمدينة الرياض بعد التوجيهات الملكية في 2025م التي تهدف إلى تحقيق التوازن في القطاع العقاري، وتساءل عن أثر تلك الإجراءات في تصحيح السوق العقاري على المدى الطويل، وكيفية تعزيز استدامة المدينة في ظل هذه التوجهات، وأشار إلى أهمية استخدام أدوات الاستشراف المستقبلي في التخطيط الحضري، والتنمية العقارية؛ لا سيما في مدينة الرياض ذات السوق العقاري الديناميكي، كما أكد أن التحولات الكبرى التي تشهدها الرياض، مثل: مشروعات مترو الرياض، والرياض الخضراء تتطلب تطوير حلول مبتكرة للتخطيط الحضري، وتكامل استخدام الأراضي في الأحياء الجديدة مع التركيز على تقليل الاعتماد على السيارة، كما أضاف أن المدينة بحاجة إلى اعتماد تقنيات حديثة، مثل: المنازل الذكية، والذكاء الاصطناعي لتحقيق الاستدامة البيئية، وتوظيف الطاقة المتجددة، وتقليل البصمة الكربونية في الوحدات السكنية.



وحول برامج الإسكان الميسر لفت أ.د. أحمد إلى أن التحديات المالية ما زالت قائمة رغم تزايد نسبة التملك السكني، خاصة في ظل الديون المرتبطة بقروض الرهن العقاري، كما دعا إلى تطوير حلول مبتكرة لتمويل الإسكان؛ بما في ذلك تقديم مشروعات متعددة الاستخدامات تكاملية تأخذ في الاعتبار الأبعاد الاقتصادية، والاجتماعية، والبيئية، كما ناقش أهمية الشراكة بين المصممين والمستخدمين في تصميم مشاريع الإسكان؛ وذلك لضمان تلبية احتياجات الأسر المتنوعة، وأكد أن الاستشراف المستقبلي في الرياض يجب أن يتسم بالمرونة، ويأخذ في اعتباره السياقات المحلية، والثقافية، وفي الختام اقترح عدة رؤى، وتوصيات لتعزيز استشراف مستقبل الإسكان في الرياض؛ بما في ذلك: إعداد تقارير سنوية لتقييم التزام المعايير التنظيمية، وتحفيز الاستثمار المؤسسي طويل الأجل في مشاريع الإسكان للإيجار، ووضع مؤشرات مرجعية للإيجارات عبر منصات رقمية، وتحديد سقف سنوي لزيادة الإيجارات، وتعزيز الشفافية، والحوكمة العقارية، وكذلك إجراء دراسات مقارنة للتجارب العالمية حول حقوق المؤجرين، والمستأجرين، وإطلاق حملات توعوية لتعزيز ثقافة التقييم العقاري العادل.

وتضمنت المداخلات حول القضية المحاور الآتية:

الجمعيات التعاونية الإسكانية، وتوفير سكن ميسر في المملكة.	تحرير المفاهيم في معالجة مستقبل السكن: بين النموذج الغربي والتجربة السعودية.
التحديات التمويلية في القطاع الإسكاني.	إشكالية الإسكان في المدن الكبرى.
التوازن بين العرض والطلب في سوق العقار.	أزمة الإسكان في الرياض: أسبابها، وتحديات التنمية المتوازنة.
إعادة النظر في حلول الإسكان.	تأثير المشاريع العقارية الضخمة على بيئة الرياض.
ظاهرة الانعزال السكني، والتخطيط العمراني في المدن السعودية.	مشروع المدن النجمية لمدينة الرياض.
استشراف مستقبل الإسكان في الرياض.	التحديات، والفرص في التخطيط العمراني.
مسارات علاجية شاملة لحل أزمة الإسكان في الرياض.	إصلاح السوق العقاري في الرياض في ضوء التجارب العالمية.
إصلاح الأراضي، وتطوير الإسكان: فرص، وتحديات في مسار رؤية 2030م.	أهمية السياسات التنظيمية، والإدارية في إصلاح سوق العقار بالرياض.
جهاز مراقبة لتقييم تأثير قرارات الإسكان، وتنمية السوق العقاري.	دور الأنظمة القانونية في تنظيم السوق العقاري، وتحقيق الاستقرار.
	الشفافية، والحوكمة في قطاع العقار.



ومن أبرز التوصيات التي انتهى إليها المتحاورون في ملتقى أسبار حول القضية ما يأتي:

- 1- تطوير أنظمة، وإجراءات التطوير العقاري للأحياء السكنية تعمل على زيادة المخزون السكني لفئات محدودي الدخل، والأسر الأشد حاجة، وتفعيل أنظمة الدعم الإسكاني المساندة، مثل: "الإسكان التعاوني"، و "الإسكان التنموي"؛ بحيث تكون رافدًا في الإنتاج السكني، وبدلاً عن الشراء المباشر من السوق، وبما يتلاءم مع حجم الطلب، ومتوسط الدخل العام في المدينة، وتساهم في توازن السوق، ويشمل ذلك تطوير برامج إسكانية، ومنح أراضٍ مقيدة باشتراط البناء تستهدف فئة الشباب، والمتروجين حديثاً، والاستفادة من التقنيات الحديثة في إطار يخدم مبادئ الاستدامة.
- 2- تطوير المخطط الإقليمي لمنطقة الرياض بشكل يؤكد تحقيق التوازن بين السكان والموارد، ويقوم على تنمية المدن الصغيرة، والقرية من مدينة الرياض، وتقوية الوصلية لها من خلال شبكات نقل فاعلة تربطها بمدينة الرياض؛ وذلك لتقليل حجم الطلب الإسكاني في المدينة.
- 3- تحديث المخطط العمراني الإستراتيجي للعاصمة، وما حولها تشرف عليه الهيئة الملكية للرياض، ويعمل على تبني نهج النمو الذكي، والتخطيط المتكامل، والمستدام للأحياء السكنية؛ بما في ذلك تطوير مناطق مستقلة ذات كثافات مرتفعة، وخدمات متناسقة، وبأسعار ميسرة، والحد من استمرار النمو الأفقي، واستغلال الأحياء القائمة، وتجديد الأحياء المتدهورة عمرانياً بالشراكة مع القطاع الخاص.
- 4- تطوير إجراءات رصد ديناميكي للسوق الإسكاني "مراكز رصد إسكانية" تتماشى مع التباين المكاني في المدن، وفجوات السوق، وتستجيب لاحتياجات الفئات غير القادرة على تحمل تكاليف الإسكان.
- 5- تنويع أنظمة التمويل السكني، وتبني إنشاء بنك حكومي للإسكان يكون (مساندًا لمنصة جود الإسكان)، ويعمل على تمويل المشاريع السكنية الكبرى، وإثراء الأعمال الإقراضية الإسكانية؛ وذلك من خلال توظيف الودائع لتتبع مصادر دخل البنك، والاستفادة منها في الأعمال السكنية ذات القيمة المضافة؛ بما يتواءم مع المتغيرات الإسكانية التي يتطلبها المجتمع.
- 6- دعم سبل التنسيق، والتكامل بين القطاعات المعنية بتنظيم الإشراف على القطاع العقاري؛ بما في ذلك السوق الإيجاري قانونياً، وتفعيل الحوكمة الفعالة، والشراكة المجتمعية؛ بما يضمن الوصول إلى إطار تنظيمي لتوزيع المشاريع السكنية، وهذا الإطار يقوم على أساس معايير الاحتياج السكني، والقدرة الاقتصادية، والبنية التحتية، والخدمات.
- 7- إصلاح فعال لنظام إدارة الأراضي LAND REFORM على المستوى الوطني، والعمل على دراسته من خلال "مركز وطني متخصص في البحوث، والدراسات السكنية"، وتمكين الجامعات، ومراكز الدراسات الوطنية، والعالمية من المساهمة في تطوير البحوث، والدراسات، والسياسات المستتيرة بالأدلة EVIDENCE BASED RESEARCH & POLICIES، وتطوير وسائل الحصول على البيانات الدقيقة في قطاع الإسكان، والمساكن، والبنى الأساسية اللازمة لتطوير المساكن، والخدمات السكنية.

الورقة الرئيسية: أ.د. وليد الزامل

مقدمة:

شهدت مدينة الرياض نموًا عمرانيًا سريعًا خلال العقود الأربعة الماضية؛ وذلك نتيجة للتحويلات الاقتصادية، والاجتماعية، وزيادة معدلات التحضر [1]، وتشير التوقعات الإحصائية أن مستويات التحضر في المملكة العربية السعودية يمكن أن تصل إلى 90٪ بحلول عام 2030م؛ وذلك في إطار تحول المجتمع السعودي، والتوسع الحضري الذي تشهده المدن السعودية [2]، وفي ضوء التأثير المحدود للتخطيط العمراني محليًا في مواكبة أهداف التنمية الحضرية المستدامة يمكن أن يؤدي هذا التحضر السريع إلى العديد من المشاكل الحضرية، وخاصة في قطاع الإسكان؛ لذلك تأتي هذه الورقة؛ لتركز على استشراف مستقبل الإسكان في مدينة الرياض في ظل قرارات سمو ولي العهد- حفظه الله- لإصلاح السوق العقاري



جاءت التوجيهات الكريمة من سمو ولي العهد- حفظه الله- بمثابة الحلول العاجلة، وفي سياق يؤكد المصلحة العامة، وإعادة التوازن لسوق الإسكان في مدينة الرياض، ووضعت هذه التوجيهات معيار الأرض؛ بصفتها مؤشرًا لحالة السوق العقاري في المدينة، وأكدت ضخ مساحات واسعة من الأراضي في السوق، وتوفير أراضٍ سكنية بأسعار ميسرة ترتبط بضوابط التطوير، والبناء النفعي بعيدًا عن الممارسات الاحتكارية، كما شملت التوجيهات تنظيم السوق الإيجاري، وبرنامج رسوم الأراضي البيضاء؛ وذلك لزيادة المعروض العقاري، ومكافحة الاحتكار، وتمكين المواطنين من امتلاك السكن الملائم لتعزيز جودة حياتهم.

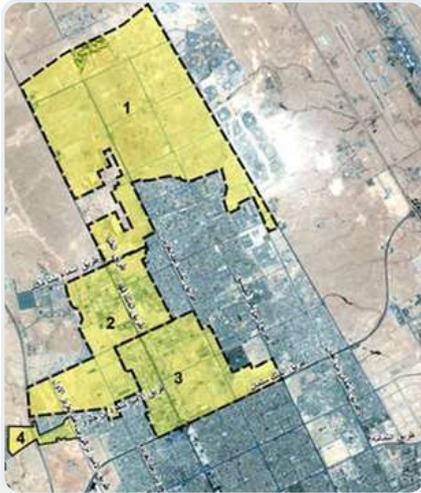
إن أهداف التنمية المستدامة SDGS تؤكد المنظور الشمولي لإنتاج الإسكان الذي يحقق العدالة الاجتماعية، والإدماج الاجتماعي، والشراكة بين أصحاب المصلحة، وخاصةً الفئات الاجتماعية ذات الدخل المنخفض [3]، كما تهدف الرؤية السعودية 2030م إلى تحقيق تحول شامل في قطاع الإسكان، ورفع نسبة تملك المواطنين للمساكن إلى 70% بحلول عام 2030م، وتشمل مبادرات برنامج الإسكان توفير منتجات سكنية متنوعة، وميسرة AFFORDABLE HOUSING، وتحسين جودة الحياة للمواطنين، وتعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص، وغير الربحي في تنمية قطاع الإسكان [4]، ومع ذلك لا تزال هناك تحديات في سياق تطوير حلول إبداعية، ومبتكرة في قطاع الإسكان تأخذ في عين الاعتبار التوازن بين البعد الاقتصادي والاجتماعي، والبيئي في المدن السعودية.



يظل التخطيط العمراني، والبعد التنموي في الإسكان غير مستغل في سياق إيجاد حلول إبداعية من منظور التخطيط الإقليمي، أو المحلي، وعادة يُنظر للإسكان في كثير من الأطروحات؛ بوصفه محل السكن، أو المبنى السكني، وهو ما يجرده من سياقاته الاقتصادية، والاجتماعية، والبيئية، ويطرح حلولاً سطحية تركز- في مجملها- على بدائل عقارية لوحدة سكنية ذات مساحات صغيرة، ومواد بناء رخيصة الثمن، أو حلول تمويلية ترهق كاهل الأسر، وهذا الطرح- محدود الأفق- يستبعد المنظور الشمولي للإسكان؛ باعتباره "قضية الأسرة"، وأداة لتنمية المدن، والارتقاء بالمجتمعات؛ فعلى مدار العقود الماضية أصبح هذا الطرح العقاري بمثابة هدفٍ إستراتيجيٍّ يؤكد تلبية الطلب دون مراعاة للتنوع الاقتصادي للسكان، ومستوى الجودة، ونوع الخدمات، والاعتبارات البيئية، والأنماط الاجتماعية. وقد أدى هذا الفكر محدود الأفق في النهاية إلى "تطوير عقاري تقليدي"، ويمكن وصفه بذلك التطوير القائم على أساس النمو، والبناء، والتطوير المجرد تمامًا من استيعاب التنوع الاجتماعي، والاقتصادي، والبيئي، والبعد كل البعد عن أهداف التنمية المستدامة، وتوجهات الرؤية السعودية الطموحة [5].

وتطرح الورقة تساؤلاً مُهمًا حول آفاق هذه القرارات على السوق العقاري السكني على المدى الطويل في مدينة كبرى مثل مدينة الرياض، وكيف يمكن تعظيم الأثر الإيجابي لهذه القرارات ليس على مستوى السوق العقاري السكني فحسب؛ بل في إطار استدامة المدينة، ويتمثل السؤال الجوهر في كيفية إعادة هيكلة السوق العقاري؛ بما يتوافق مع إطار الاستدامة، وتعزيز دور برنامج رسوم الأراضي البيضاء؛ وذلك لزيادة المعروض العقاري، ومكافحة الاحتكار، ووصولاً لتمكين المواطنين من امتلاك السكن اللائم لتعزيز جودة حياتهم؟

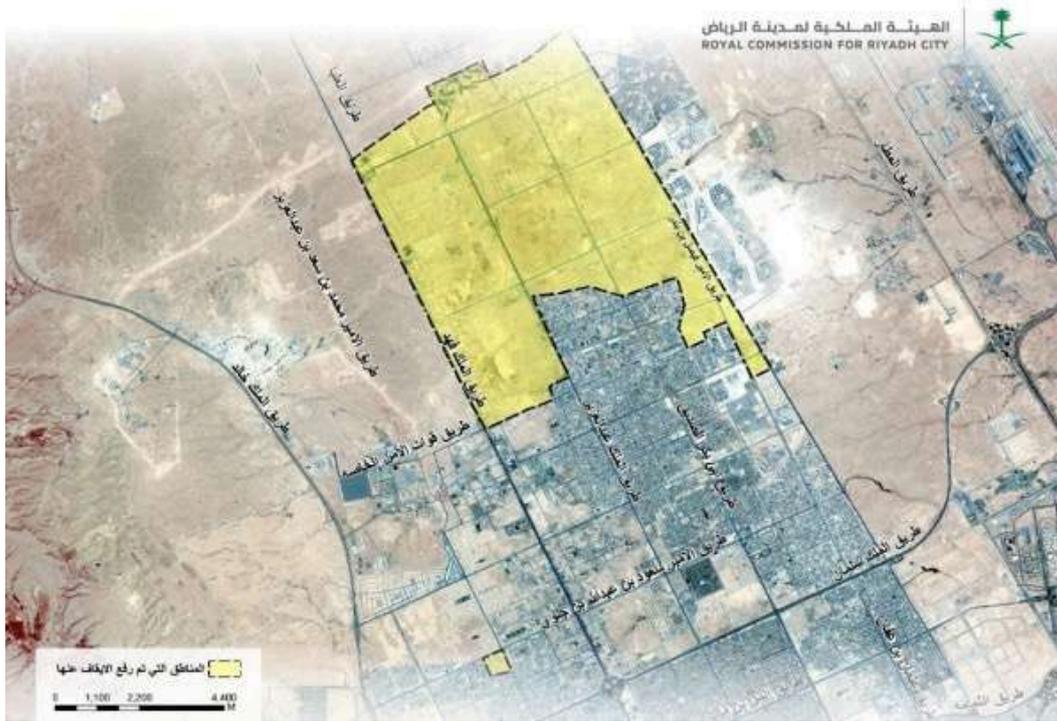
تحليل قرارات إصلاح السوق الإسكاني:



في 29 مارس 2025م أطلق سمو ولي العهد الأمير محمد بن سلمان- حفظه الله- جملة من القرارات العاجلة لإصلاح السوق العقاري السكني في مدينة الرياض؛ وذلك في ظل الارتفاع المتنامي لأسعار العقارات، وتؤكد هذه القرارات- في مجملها- استقرار السوق العقاري، وتعزيز فرص تملك المواطنين للسكن اللائم، وضمان توفير بيئة عقارية مستدامة تسهم في تعزيز الاستقرار الاقتصادي، وتحقيق مستهدفات رؤية 2030م التي تسعى إلى جعل الرياض واحدة من أكبر الاقتصاديات الحضرية في العالم [6]

وإذا قمنا بتحليل هذه القرارات نجد أنها تؤكد خمسة محاور أساسية، وهي:

1. **زيادة المخزون السكني:** اعتمدت القرارات الإصلاحية على مبدأ زيادة مخزون الأراضي في السوق العقاري لمدينة الرياض؛ وبالتالي الحفاظ على توازن الأسعار؛ وذلك من خلال رفع الإيقاف عن التصرف بالبيع، والشراء، والتقسيم، وإصدار رخص البناء في مناطق حيوية من شمال مدينة الرياض، وكما هو موضح في الأشكال رقم (1)، و (2) تقع المنطقة التي تم رفع الإيقاف عنها بين طريق الملك فهد غربًا وطريق الأمير فيصل بن بندر شرقًا، ويحدها من الجنوب طريق قوات الأمن الخاصة، ومن الشمال حى خط الأنابيب بمساحة تقارب 46 مليون متر مربع؛ وعلاوة على ذلك أعلنت الهيئة الملكية لمدينة الرياض عن رفع الإيقاف لمساحة 4,714,900 متر مربع من الأراضي الواقعة في منطقة تطوير مشروع المربع الجديد، ونتيجة لذلك سوف يساهم هذا القرار في إضافة مخزون إسكاني، وزيادة المعروض؛ وبالتالي تقليل الارتفاع غير المبرر لأسعار الإسكان وصولاً لمرحلة التوازن.



شكل رقم (1) الأراضي التي تم رفع الإيقاف عنها في شمال مدينة الرياض المصدر: [7]



شكل رقم (2) الأراضي التي تم رفع الإيقاف عنها في مشروع تطوير المربع الجديد المصدر: [7]

2. دعم الإسكان الميسر: اشتملت القرارات على توجيه الهيئة الملكية لمدينة الرياض بتوفير ما بين 10 إلى 40 ألف قطعة أرض سكنية سنويًا بأسعار لا تتجاوز 1,500 ريال للمتر المربع، وهو ما يعني أن سعر الأرض بمساحة 250 متر مربع لن يتجاوز 375,000 ريال، وهو في حدود القدرة الاقتصادية إذا ما علمنا أن متوسط دخل الأسرة السعودية الشهري يبلغ 18,056 ريال [8]؛ فيساعد هذا القرار على توفير مخزون إسكاني ميسر AFFORDABLE HOUSING يتلاءم مع حدود القدرة الاقتصادية لمحدودي الدخل، أو متوسطي الدخل من المتزوجين حديثًا، أو الذين تجاوزت أعمارهم 25 عامًا، وأولئك الذين لم يحصلوا سابقًا على دعم إسكاني، وترافق هذا القرار مع تطوير ضوابط صارمة؛ وذلك لضمان عدم بيع هذه الأراضي، أو التصرف بها، أو رهنها لغير أغراض التمويل للبناء لكونها مخصصة للدعم؛ وذلك لضمان وصول الدعم إلى الفئات المستحقة، وحتى لا تتحول هذه الأراضي إلى وسيلة للمضاربة العقارية.



3. الحد من الاحتكار: أكدت القرارات الإصلاحية الحد من احتكار الأراضي؛ وذلك من خلال مراجعة نظام رسوم الأراضي البيضاء، وفرض رسوم على الأراضي البيضاء بمساحات مختلفة، وتحفيز بناء الأرض، وهذه الرسوم تستهدف الأراضي غير المستغلة داخل النطاق العمراني التي يؤثر بقاؤها بلا تطوير على أسعار العقارات في مدينة الرياض، وبترافق هذا القرار مع إيجاد آلية للتعامل مع المباني الشاغرة، وهي المباني غير المستغلة لمدة طويلة دون مسوغ مقبول، والواقعة داخل النطاق العمراني، ويؤثر عدم تشغيل هذه المباني، أو استغلالها في توفير معروض كافٍ في السوق العقارية؛ مما يقلل من حجم مخزون الوحدات العقارية المتاحة، ونتيجة لذلك وضع برنامج رسوم الأراضي البيضاء قواعد تنفيذية تتضمن فرض رسم سنوي يصل إلى (10%) من قيمة الأرض التي لم يتم تطويرها؛ وفق ضوابط تحددها اللوائح؛ وذلك على الأراضي البيضاء المملوكة لشخص، أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية، أو الصفة الاعتبارية عدا عقارات الدولة، كما أكد البرنامج فرض رسم سنوي على العقارات الشاغرة بنسبة من أجرة المثل، وبما لا يزيد على (5%) من قيمة العقار؛ وفق أحكام هذا النظام، وما تحدده اللوائح، ولا يشمل ذلك عقارات الدولة، وإمكانية زيادة هذه النسبة إلى (10%)؛ بناءً على اقتراح من اللجنة الوزارية [9].

4. التوازن في السوق الإيجاري: تناولت القرارات الحفاظ على التوازن في السوق الإيجاري، وضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ بحيث يتم إعادة الحفاظ على حقوق الأطراف المختلفة، ويضمن بيئة أكثر استدامة؛ مما سينعكس إيجاباً على مستوى المعيشة، والقدرة على تحمل تكاليف السكن، وعلى الرغم من عدم وجود إطار تنفيذي واضح حتى الآن إلا أن هذه القرارات أكدت وضع حدود للزيادات غير المبررة، وتقليل العبء المالي على المستأجرين، ويجري العمل على إعداد دراسات لتفعيل دور منصة إيجار حفظاً لحقوق الطرفين، وفي إطار من الشفافية.

5. الرقابة، والتقييم: أكدت القرارات الإصلاحية على ضرورة تنظيم السوق العقاري في مدينة الرياض؛ بحيث تتولى الهيئة العامة للعقار، والهيئة الملكية لمدينة الرياض مراقبة الأسعار العقارية، والرفع بتقارير دورية؛ وذلك بهدف تحقيق أعلى مستويات الشفافية، والوضوح في السوق العقاري، وبشكل يتيح الاستثمار بشفافية بعيداً عن المضاربات التي تؤدي إلى تقلبات غير مبررة في الأسعار، وجانب الرقابة، والتقييم سوف يساهم- بشكل عام- في تعزيز مستويات الشفافية؛ وصولاً إلى سوق إسكاني عادل.

التساؤل المطروح:

ومما تقدم لا يغيب عن ذهن الباحث الحصيف تأثير هذه القرارات على واقع السوق العقاري السكني في مدينة الرياض؛ ولا سيما العمل على توازن الأسعار، وتحفيز البرامج التي تدعم ذوي الدخل المتوسط، ولكن إلى أي مدى يمكن أن تساهم هذه القرارات في إصلاح السوق العقاري، وتحقيق المصلحة العامة على المدى الطويل، وكيف يمكن استشراف أثرها في إطار الاستدامة؟

الإشكالية:



معضلة الإسكان في مدينة الرياض ليست وليدة اليوم؛ بل هي نتيجة سلسلة من الإشكالات المتعاقبة ذات البعد الحضري التنموي واكبتها طفرات اقتصادية أدت- في نهاية المطاف- إلى خلل في التوزيع الديموغرافي، والموارد بشكل لا يتوافق تمامًا مع أهداف التنمية المستدامة، وتشير إحصاءات الهيئة العامة للإحصاء إلى أن عدد سكان مدينة الرياض بلغ 7,009,120 نسمة في عام 2022م يشكلون ما نسبته 82% من إجمالي سكان منطقة الرياض البالغ 8,591,748 نسمة [10]. وخلال العقد الأخير شهدت مدينة الرياض ارتفاعًا غير مسبوق في أسعار العقارات السكنية؛ وذلك نتيجة لزيادة الطلب، والهجرة السكانية، وتركز الاستثمار؛ فبتبعًا لذلك توسعت المدينة أفقيًا استجابةً للطلب على المساكن، وقد ساهم هذا التوسع في مشاكل حضرية لا تتماشى تمامًا مع أهداف التنمية المستدامة، ولعل أبرزها ارتفاع أسعار العقارات.

وحاولت وزارة البلديات، والإسكان تطوير حلول، وبرامج لاستيعاب الطلب على الإسكان؛ وذلك من خلال إطلاق برنامج "سكني" لدعم الأسر متوسطة الدخل، ومن خلال عددٍ من المبادرات لدعم ذوي الدخل المحدود، مثل: الإسكان التعاوني، والإسكان التنموي، أو إنشاء مشاريع الإسكان الميسور على أطراف المدينة [11]، وعلى الرغم من وجود برنامج لرسم الأراضي البيضاء إلا أن فعاليته لم تكن واضحة في ضبط الارتفاع غير المسبوق لأسعار الأراضي في مدينة الرياض، وفي الواقع ركزت هذه الجهود على الحلول التمويلية، أو المشاريع السكنية الجديدة



وبعبارة أوضح ركزت هذه الجهود على مبدأ زيادة معدل ملكية المساكن؛ بما يتماشى مع أهداف الرؤية السعودية 2030م، ولكن دون وجود برنامج شامل للتجديد الحضري لمراكز المدن، أو صيانة المساكن المتداعية، أو إعادة التوازن للسوق العقاري؛ فلم يتم تضمين إستراتيجيات واضحة للإسكان ضمن المخطط الإقليمي، أو المحلي لمدينة الرياض، ومن غير الواضح آلية توزيع الوحدات السكنية، أو برامج الدعم على مستوى منطقة الرياض؛ حيث يتم ملاحظة توفير مشاريع في مناطق شبه نائية، أو بعيدة عن مركز المدينة، ولا تتمتع بفرص وظيفية، أو موارد متاحة، وهو ما يزيد من توسع المدينة، ويؤدي إلى رفع المخزون السكني الكمي، ولكن بلا فعالية ملموسة.

وعلى الرغم من وصول نسبة تملك الأسر السعودية إلى 63.74% إلا أن ذلك لا يعطينا مؤشرًا إيجابيًا بالمطلق؛ فتملك وحدة سكنية لن يكون خيارًا مناسبًا لأسرة مرتبطة بديون الرهن العقاري الذي يمكن أن يستنزف أكثر من 50% من ميزانيتها، وفي الواقع لا يزال أكثر من 24% من الأسر بحاجة إلى سداد قروض الرهن العقاري [12]؛ ففي مدينة الرياض - وحدها - تبلغ نسبة الملكية 58.4%، و27.9 فقط من هذه الملكية هي ملكية مطلقة بلا رهن عقاري، أو قرض [10]، في حين يبقى أكثر من 31% من مالكي العقارات بحاجة إلى تسديد ديون الرهن العقاري، أو التمويل البنكي لفترات تمتد لأكثر من 20 سنة، وهناك العديد من التحديات المتعلقة بتوفير مساكن بأسعار معقولة في مدينة الرياض؛ وذلك بسبب ارتفاع تكاليف الإنتاج، وزيادة الطلب، وضعف برامج الدعم لذوي الدخل المنخفض، أو الأسر الأشد حاجة [13]، والسوق الإسكاني - غالبًا - ما يستهدف الفئات مرتفعة الدخل، أو الأسرة متوسطة الدخل التي تتمتع بملاءة مالية، أو طول تمويلية [14]، في حين تظل الفئات محدودة الدخل، أو تلك التي لا تتمتع بطول تمويلية غير قادرة للحصول على مسكن ميسر، ويدفع العديد من الأسر ذات الدخل المتوسط أكثر من 35% من دخله على السكن، ولا يتوافق ذلك مع معايير الإسكان الميسر [15]، ولا تمتلك الأسر محدودة الدخل ملاءة مالية للحصول على قرض عقاري، وتعتمد كليًا على الإسكان التتموي، أو البرامج التعاونية التي لا تزال محدودة [13].

ونتيجة لذلك جاءت قرارات حكومية من أعلى الهرم السياسي في الدول لضبط السوق العقاري في مدينة الرياض، وإيجاد حلول تكفل تحقيق المسكن الميسر للأسرة في حدود تتلاءم مع الدخل، وقرارات سمو ولي العهد - حفظه الله - جاءت في ظل الارتفاع غير المسبوق للعقارات السكنية، وهو أمر لا يتماشى مع توجه مدينة الرياض في استقطاب العديد من الفعاليات، والأنشطة السياحية التي تتطلب توفير خيارات سكنية متنوعة، وأكدت هذه القرارات عامل المصلحة العامة، واعتبار الأرض أداة للتطوير العقاري النفعي، وليس الاحتكار، أو الاستثمار القائم على تملك عدد من الأراضي لغیر نية التطوير، أو السكن؛ لذلك تكمن الإشكالية في الحاجة إلى استشراف مستقبل الإسكان في مدينة الرياض في ظل قرارات إصلاح السوق، وفهم الأبعاد التي تساعد على إعادة هيكله السوق العقاري؛ بما يخدم توجهات، وأهداف التنمية المستدامة.

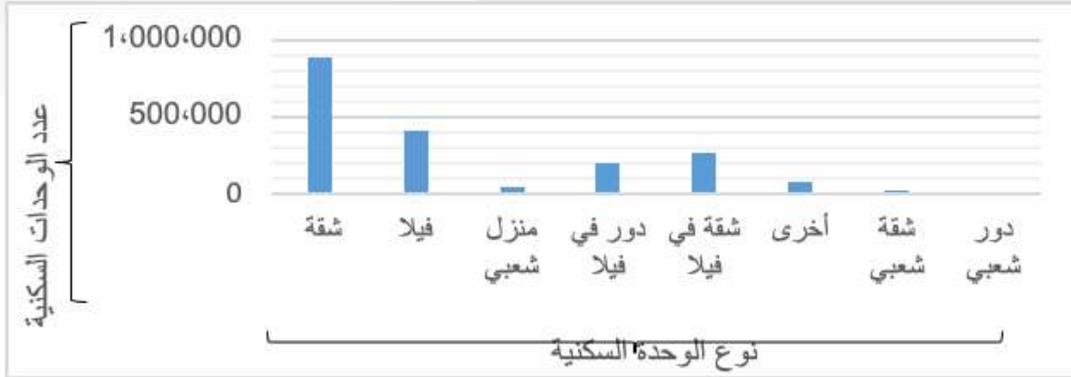
تحليل السوق العقاري السكني في مدينة الرياض:

إشارة إلى إحصاءات الهيئة العامة للإحصاء؛ فإن إجمالي عدد الوحدات السكنية في المملكة العربية السعودية يبلغ 8,174,674 وحدة سكنية. ويمثل الرصيد السكني في منطقة الرياض 2,273,197 وحدة سكنية، منها: 1,894,070 في مدينة الرياض، وهو ما يعني أن المخزون السكني في مدينة الرياض يشغل نسبة 83% من إجمالي الوحدات السكنية في منطقة الرياض [10]. وهي نتيجة واقعية إذا ما علمنا تركيز 82% من سكان منطقة الرياض في مدينة الرياض وحدها، ويُلخص الجدول رقم (1)، والشكل رقم (3) توزيع الوحدات السكنية في مدينة الرياض حسب نوع السكن.

الجدول رقم (1) توزيع الوحدات السكنية في مدينة الرياض حسب نوع الوحدة السكنية

النسبة	عدد الوحدات السكنية	نوع الوحدة السكنية
46.7	884,334	شقة
21.5	406,413	فيلا
2.2	41,828	منزل شعبي
10.4	197,871	دور في فيلا
13.9	263,043	شقة في فيلا
4.1	77,693	أخرى
0.7	12,432	شقة في منزل شعبي
0.5	10,456	دور في منزل شعبي
100%	1,894,070	الإجمالي

المصدر: [10].



شكل رقم (3) توزيع الوحدات السكنية في مدينة الرياض حسب نوع الوحدة السكنية المصدر: استنادًا إلى بيانات الهيئة العامة للإحصاء [10].

قبل صدور قرارات إصلاح السوق العقاري سجلت مدينة الرياض ارتفاعات غير مسبقة للعقارات السكنية؛ حيث ارتفع متوسط سعر الفل إلى أكثر من 12% سنويًا؛ لتصل إلى 5,824 ريال للمتر المربع في نهاية عام 2024م، كما بلغ متوسط أسعار الشقق السكنية 4,971 ريال للمتر المربع؛ وذلك بزيادة بلغت 6.6% [16]. وأشار تقرير سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية CBRE إلى أن سوق العقار في مدينة الرياض شهد ارتفاعًا متناميًا في الربع الأول لعام 2025م، وتبقى السمة البارزة في إجراءات إصلاح السوق العقاري لمعالجة ارتفاع أسعار الإيجارات التي تمثلت بضريبة الأراضي البيضاء، ورفع القيود عن 81 مليون متر مربع من الأراضي في شمال الرياض إضافة إلى طرح أكثر من 40,000 قطعة أرض ميسورة التكلفة؛ فكل هذه الإصلاحات تأتي في سياق كبح الارتفاع المتنامي في الأسعار [17]. واستنادًا إلى بيانات منصة (إيجار) هناك زيادة لمعاملات الإيجار في مدينة الرياض بنسبة بلغت 6% في عام 2024م؛ وذلك بالمقارنة مع 2023م؛ حيث سجلت مدينة الرياض أكثر من 274,146 معاملة إيجارية للشقق السكنية، ويخص الشكل رقم (3)، و (4) تطور أسعار الشقق، والفلل السكنية في مدينة الرياض.

شكل رقم (4) متوسط أسعار الشقق السكنية في مدينة الرياض حتى نهاية 2024م. المصدر: [16].



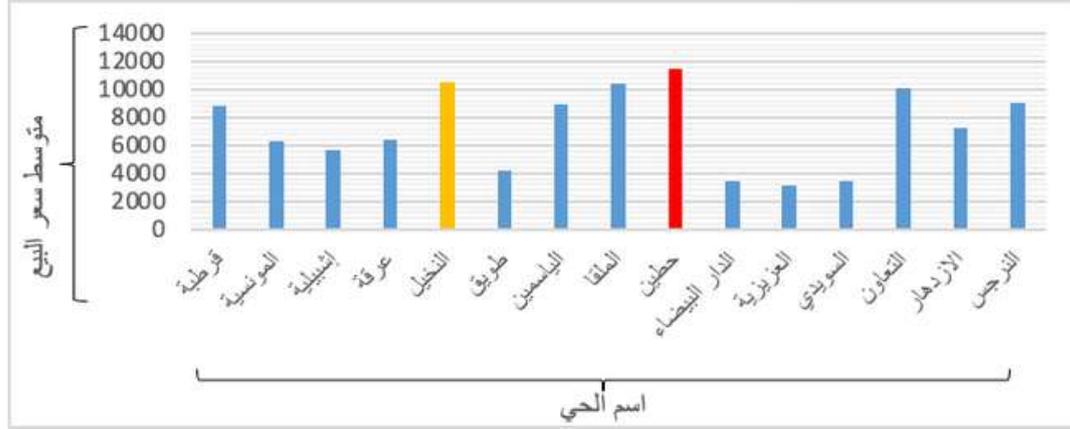
شكل رقم (5) متوسط أسعار الفلل السكنية في مدينة الرياض حتى نهاية 2024م.
المصدر: [16].

واستنادًا إلى تقرير CBRE، وبيانات الهيئة العامة للعقار وُجِدَ أن هناك تباينًا مكانيًا في توزيع أسعار العقارات السكنية (الفلل) في مدينة الرياض؛ حيث ترتفع الأسعار بمعدلات تزيد عن 10,000 ريال للمتر في بعض أحياء شمال مدينة الرياض، مثل: (الملقا، والنخيل، والتعاون، وحتين)، وتشير الإحصاءات أن أسعار الفلل السكنية في حي حطين هي الأعلى؛ حيث تراوحت من 9,500-13,500 ريال للمتر المربع، وبمتوسط 11,500 ريال للمتر المربع، وفي المقابل سجل حي العزيزية أقل معدل سعري للفلل السكنية؛ حيث تراوح نطاق البيع بين 2,200-4,050 ريال للمتر المربع، وبمتوسط سعري 3,125 ريالًا للمتر المربع، ويلخص الجدول رقم (2) نطاقات أسعار بيع الفلل السكنية في مدينة الرياض مكانيًا.

جدول رقم (2) متوسط أسعار بيع الفلل في مدينة الرياض لعام 2024م.

م	اسم الحي	نطاق البيع		
		أدنى سعر	أعلى سعر	المتوسط
1	قرطبة	7350	10400	8875
2	المونسية	5300	7400	6350
3	إشبيلية	4000	7350	5675
4	عرقة	4750	8000	6375
5	النخيل	9000	12000	10500
6	طويق	3400	4900	4150
7	الياسمين	7850	10000	8925
8	الملقا	8000	12900	10450
9	حطين	9500	13500	11500
10	الدار البيضاء	2900	4050	3475
11	العزيزية	2200	4050	3125
12	السويدي	2150	4800	3475
13	التعاون	7650	12500	10075
14	الازدهار	6250	8350	7300
15	الترجس	8100	10000	9050

المصدر: حساب المتوسطات من الكاتب استنادًا إلى بيانات [16].
*السعر ريال/ متر مربع.



شكل رقم (4) متوسط بيع الفلل السكنية في مدينة الرياض حتى نهاية 2024م.
المصدر: [16].

استشراف مستقبل الإسكان في مدينة الرياض:

تشكل القرارات الإصلاحية للسوق العقاري السكني في مدينة الرياض دفعة مهمة نحو تيسير الإسكان، وتمكين الأسر من الحصول على مسكن في حدود القدرة الاقتصادية؛ إذ يمكن القول: إن القرارات تلامس خمسة محاور مهمة، وهي: أولاً - زيادة مخزون الإسكان من خلال تحرير القيود على مساحات واسعة من الأراضي؛ وبالتالي إضافة مخزون يمكن أن يردم الفجوة بين العرض والطلب. ثانياً - توفير برنامج عاجل لإدارة الأراضي الميسرة للأسر التي تستحق الدعم؛ وبالتالي إيجاد سوق إسكاني موجه لمتوسطي الدخل؛ فيمكن أن تساهم هذه الأراضي في سد الاحتياج، وفي الوقت نفسه تخفيض أسعار الأراضي في السوق العقاري. ثالثاً - الجانب التشريعي، والمتمثل بمراجعة رسوم الأراضي البيضاء، والعقارات الشاغرة، وهذا من شأنه الحد من الاحتكار، واعتبار الأرض وسيلة نفعية للبناء، وليست للتجارة. رابعاً - تطوير آليات لضبط العلاقة بين المستأجر والمؤجر في السوق الإيجاري، وهذا القرار من شأنه المساهمة في إيجاد آلية واضحة تحكم الارتفاع غير المبرر لإيجارات العقارات السكنية، وتعزيز الشفافية في السوق. خامساً - تأكيد أهمية التقييم، والمتابعة من خلال الهيئة العامة للعقار؛ وذلك بهدف تحقيق أعلى مستويات الشفافية، والوضوح في السوق العقاري.



إن القرارات الإصلاحية للسوق العقاري السكني في مدينة الرياض أثرت بشكل واضح في السوق العقاري بمجرد إطلاقها؛ حيث انخفضت معدلات الطلب على الأراضي، والوحدات السكنية، ولكن السؤال الأهم في كيفية إصلاح السوق العقاري السكني؛ وذلك لضمان استدامة تأثير هذه القرارات إيجاباً على متوسطي الدخل، ومحدودي الدخل؟ لذلك؛ فإن تعظيم الأثر الإيجابي للقرارات الإستراتيجية في الإسكان على السوق العقاري في إطار أبعاد التنمية المستدامة لا بد أن يتواءم مع إصلاح منظومة التخطيط العمراني، والتطوير العقاري.

ويمكن تلخيص أبرز المبادئ الجوهرية لاستشراف مستقبل الإسكان في مدينة الرياض على النحو الآتي:

1- التنمية الإقليمية المستدامة:

مدينة الرياض لازالت في طور نمو عمراني؛ لا سيما مع ضخ كم كبير من الاستثمارات، والمشاريع النوعية، مثل: مشروع المربع الجديد، والمسار الرياضي، وحديقة الملك سلمان، كما تستضيف المدينة فعاليات كبرى في السنوات القادمة، مثل: كأس العالم 2034م، ومعرض إكسبو الدولي 2030م، كل هذه العوامل سوف تزيد من فرص العمل، وتؤدي إلى تدفق المهاجرين من داخل المملكة العربية السعودية، وخارجها؛ فالיום يعيش أكثر من 82% من سكان منطقة الرياض في مدينة الرياض، وهو ما يدعونا للتفكير مَلِيًّا في أهمية إعادة التوضع الإقليمي، وبناء هرمية مناسبة للنمو العمراني للمدن؛ بوصفها مدخلًا لحل أزمة الإسكان في المستقبل؛ لذا فإن القرارات الإصلاحية للسوق الإسكاني يمكن اعتبارها بمثابة حلول عاجلة، ومع ذلك ينبغي تطوير حلول بعيدة المدى تأخذ في عين الاعتبار أن يكون قطاع الإسكان جزءًا من التنمية الإقليمية الشاملة؛ بما يتماشى مع مفاهيم الاستدامة، ويشمل ذلك إعادة هيكلة السكان في المدن لضمان التنمية المتوازنة، وتعزيز العلاقة بين المدن الصغيرة والكبيرة، وتشجيع الهجرة العكسية إليها؛ إذ يتطلب التخطيط الإقليمي استخدام تطوير الهياكل البلدية لاتخاذ قرارات تدعم المرونة، واعتبار الإسكان عنصرًا تَنَمُويًّا مُحرِّكًا يتكامل مع الخدمات؛ وذلك لتحفيز تنمية المدن الصغيرة.

ويجدر تأكيد أهمية بناء خطة تنموية إقليمية متوازنة لمنطقة الرياض؛ فالخلل الحالي في التنمية الإقليمية يمكن ملاحظته بجلاء، وهو ما يؤثر في زيادة معدلات الهجرة إلى مدينة الرياض، ويزيد من احتمالية نمو مستوطنات عشوائية على أطراف المدينة، أو في مناطق قريبة منها.

2- التخطيط المحلي المستدام:

فعلى مستوى الخطة الإستراتيجية لمدينة الرياض ينبغي تطوير سياسات إسكانية تؤكد الاستدامة؛ حيث إن النمو الحضري الأفقي للمدن الكبيرة يزيد من الطلب على الأراضي، والمسكن؛ فبرامج الإسكان لازالت غير واضحة في الخطة المحلية لمدينة الرياض؛ سواء من حيث تموضع مشاريع الإسكان مكانيًا، أو تطوير طول حضرية يمكن أن تستوعب السكان؛ فالنمو الأفقي أصبح منهجًا رائجًا للمطورين العقاريين الذين يفضلون توسع المدينة لاستمرار عملية بيع الأراضي، وضخها، وتداولها؛ فبدلاً من ذلك يمكن اعتماد النمو الذكي؛ بوصفه نهجًا مستدامًا يركز على الاستخدام الأمثل للموارد، ويقلل من التمدد العمراني غير المتوازن؛ فيكون من الأهمية بمكان استغلال الأحياء السكنية القديمة، والبناء الرأسي في مناطق التطوير الموجه للنقل العام TOD؛ لأن هذه المناطق تشكل فرصة واعدة لبناء مشاريع سكنية متعددة الأدوار، ووحدات سكنية إيجابية تساعد على ردم الفجوة في الطلب الإسكاني، وينبغي- أيضًا- دعم برامج إعادة التجديد العمراني للمناطق المتدهورة عمرانيًا؛ وذلك بالشراكة مع القطاع الخاص؛ وبالتالي دعم عودة السكان لأحياء سكنية هجرها معظم السكان السعوديين؛ ولا سيما الأحياء القريبة من وسط مدينة الرياض.

3- التنوع في أنماط الإسكان:

علينا أن ندرك أن الإسكان الميسر في مدينة الرياض يواجه تحديات كبيرة؛ حيث يُنظر للمسكن الميسر؛ باعتباره وحدة سكنية صغيرة المساحة دون وجود معدل سعري واضح يتلاءم مع متوسط الدخل العام في المدينة، وفي معظم الأحوال لا تقدم مؤسسات القطاع الخاص مشاريع سكنية للموظفين؛ فعوضًا عن ذلك يتم تقديم بدل سكن، وهو ما يزيد الطلب على السوق العقاري السكني، أما الحلول الحكومية؛ فتعتمد بشكل رئيس على التمويل، وزيادة التمويل السكني لرفع نسبة التملك لن تكون الوسيلة الناجعة لمواجهة أزمة الإسكان في مدينة الرياض؛ فالتمويل يصاحبه زيادة في الطلب؛ وبالتالي ارتفاع الأسعار، كما أن زيادة معدلات التملك ليست مؤثرًا على نجاعة السوق الإسكاني إذا لم يصاحب ذلك آليات استقطاع تقل عن 30% من دخل الأسرة؛ فعوضًا عن ذلك هناك حاجة إلى توسيع أنماط الإسكان في مدينة الرياض؛ بما في ذلك دعم الإسكان التعاوني، والإسكان التنموي، والإسكان الخاص لموظفي القطاع الخاص.



ولازال الإسكان التعاوني غير ناجح، وهو أمر يدعو للتساؤل حول أسباب عدم نجاح هذا النوع من الإسكان، ومن الأهمية بمكان إيجاد حلول قائمة على دعم الجمعيات الإسكانية التعاونية؛ بما في ذلك تحويلها إلى شركات تتمتع بنموذج عمل واضح [13]، والإسكان التنموي- أيضًا- يواجه تحديات، وعدم نجاحه سوف يلقي بظلاله على منظومة الإسكان ككل، وتوزيع الوحدات السكنية في الإسكان التنموي غير قائم على معدلات الطلب؛ بل بناء على مدى توفر الأرض، والمساهمين [18].

4- إنتاج إسكاني مستدام:

إن استشراف مستقبل إيجابي للإسكان في مدينة الرياض يجب أن يصاحبه إصلاح عملية إنتاج المساكن؛ بحيث يؤكد هذا الإنتاج مبدأ التنوع الاجتماعي، والاقتصادي، ولكن- للأسف- لا يزال نظام التطوير العقاري يتعامل مع البناء المادي، والفكر الاستثماري المحض دون تطوير نموذج لتحسين مستويات المعيشة في الأحياء السكنية؛ فلذلك تقع المسؤولية على الجهات التخطيطية في تطوير منظومة التطوير العقاري، واعتماد جملة من الإجراءات في تطوير الأحياء السكنية الجديدة؛ بما في ذلك تخصيص مساحات لمشاريع الإسكان التنموي، أو تعاونيات الإسكان، ويمكن أن يساهم ذلك في زيادة مخزون المساكن في السوق، ويحافظ على توازن الأسعار؛ فمن الأهمية بمكان تطوير ضوابط، واشترطات لشركات التطوير العقاري، أهمها: الملاءة المالية؛ وذلك لضمان بناء منظومة احترافية قائمة على تطوير الأحياء السكنية؛ بدايةً من البنية التحتية، وحتى الوحدات السكنية؛ وذلك للحد من المضاربات العقارية على الأراضي الشاغرة.



وأخيرًا؛ فإن نقص الأراضي المتاحة للتداول في مدينة الرياض يؤثر على مخزون المساكن، ويرفع أسعارها؛ حيث يستثمر العديد من ملاك الأراضي فيها، وعلى الرغم من توفر الأراضي الشاغرة في مدينة الرياض إلا أنها مملوكة لشركات عقارية، أو أفراد؛ لذلك ينبغي الإسراع في تنفيذ آليات لتطوير برنامج رسوم الأراضي البيضاء، والشاغرة، كما ينبغي عدم الاعتماد كلية على إنتاج الإسكان القائم على التطوير العقاري من القطاع الخاص فحسب؛ بل من الأهمية بمكان إيجاد شركات تطوير عقاري حكومية، وتلك القائمة على الجهد المجتمعي (تعاونيات الإسكان).



التعقيبات:

التعقيب الأول - د. محمد العيسى

مقدمة:

تنطلق الورقة من قرارات سمو ولي العهد- حفظه الله- لإصلاح السوق العقاري، وتشير إلى حزمة من الإجراءات، والطول العاجلة لإعادة التوازن في سوق الإسكان بمدينة الرياض المستند إلى تأكيد المصلحة العامة، علماً بأن هذه القرارات نابعة من المعطيات الاقتصادية المتعلقة بمبدأ العرض، أو الطلب في السوق العقاري.

إشارات، وتحليلات، ومقترحات مبدئية:

نلاحظ أن الورقة أشارت إلى حزمة من الإجراءات، والطول تشمل ما يأتي:

- ضخ مساحات واسعة من الأراضي في السوق العقاري بالرياض.
- توفير أراضي سكنية بأسعار ميسرة ترتبط بضوابط التطوير، والبناء النفعي بعيداً عن الممارسات الاحتكارية.
- تنظيم السوق الإيجاري.
- تفعيل برنامج رسوم الأراضي البيضاء؛ وذلك لزيادة المعروض العقاري.
- مكافحة الاحتكار.

كما أشارت الورقة- في ثانيا الحديث عن التخطيط العمراني، والبعد التنموي للإسكان- إلى التأثير المحدود للتخطيط العمراني- محلياً- عن مواكبة أهداف التنمية الحضرية المستدامة، واستبعاد المنظور الشمولي للإسكان، والجنوح إلى التطوير العقاري التقليدي.

كما أن الورقة تطرح ثلاثة أسئلة مهمة لمتابعة تنفيذ القرارات، وآثارها، وهي:

- ما آفاق القرارات على السوق العقاري السكني على المدى الطويل في مدينة الرياض؟
- كيف يمكن تعظيم الأثر الإيجابي لهذه القرارات على مستوى السوق العقاري، وفي إطار استدامة المدينة؟

- كيف يمكن إعادة هيكلة السوق العقاري؛ بما يتناسب مع إطار الاستدامة، وتعزيز دور برنامج رسوم الأراضي البيضاء؛ وذلك لزيادة المعروض العقاري، ومكافحة الاحتكار لتمكين المواطنين من امتلاك السكن الملائم، وتعزيز جودة حياتهم؟



وقد حاولت الورقة تقديم تحليل لقرارات إصلاح السوق الإسكاني، وبيان الإجراءات المتعلقة بكل منها؛ وذلك يشمل ما يأتي:

- إجراءات زيادة المخزون السكني، وإمكانيات تأثيرها الإيجابي.
 - إجراءات دعم الإسكان الميسر، وإمكانيات تأثيرها على القدرة الشرائية لشرائح أسرية متوسطة، دخلها في حدود 18,056 ريالاً في الشهر.
 - إجراءات الحد من الاحتكار، وآفاق تطويره، وتوظيفه.
 - إجراءات التوازن في السوق الإيجاري.
 - إجراءات الرقابة، والتقييم
- كما طرحت الورقة عدداً من الإشكاليات، أهمها:
- البعد التاريخي لنمو مدينة الرياض، وتنميتها، وتطويرها الذي أدى إلى تزايد الطلب على الإسكان، وتفاقم المشاكل الحضرية الناتجة عن ذلك، ومنها: مشاكل السكن، وما يتعلق بها من ارتفاع السوق العقاري
 - مع الإشادة بمبادرات، وبرامج، ودلول، واستيعاب زيادة الطلب على الإسكان في مدينة الرياض؛ فإن هذا لا يحل مشاكل ارتفاع الأسعار.
 - استهداف السوق الإسكاني فقط للفئات مرتفعة الدخل.
 - برامج استيعاب الأسر متوسطة الدخل لا تكفي في تقديم الحلول التمويلية؛ لتتوافق مع معايير محدود الدخل.
 - عدم وضوح آلية توزيع الوحدات السكنية، أو برامج الدعم.
 - رغم وجود برامج رسوم الأراضي إلا أن فعاليتها لم تكن واضحة؛ وذلك وسط الارتفاع غير المسبوق في أسعار الأراضي بالرياض.
 - عدم وجود برنامج شامل للتجديد الحضري لمراكز المدينة.
 - عدم تضمين إستراتيجيات واضحة للإسكان ضمن المخطط الإقليمي، أو المحلي لمدينة الرياض.
- كما عرضت الورقة تحليلاً للسوق العقاري السكني في مدينة الرياض، وخلصته:
- شهد السوق العقاري في مدينة الرياض ارتفاع الأسعار في الربع الأول لعام 2025م؛ مما استدعى التدخل لإصلاح السوق العقاري، ومعالجة ارتفاع أسعار الإيجار؛ وبالتالي إصدار الإجراءات، والقرارات الآتية:



تفعيل ضريبة الأراضي البيضاء.

- رفع القيود عن 81 مليون متر مربع من الأراضي في شمال الرياض.
- طرح أكثر من 40,000 قطعة أرض ميسرة الكلفة.

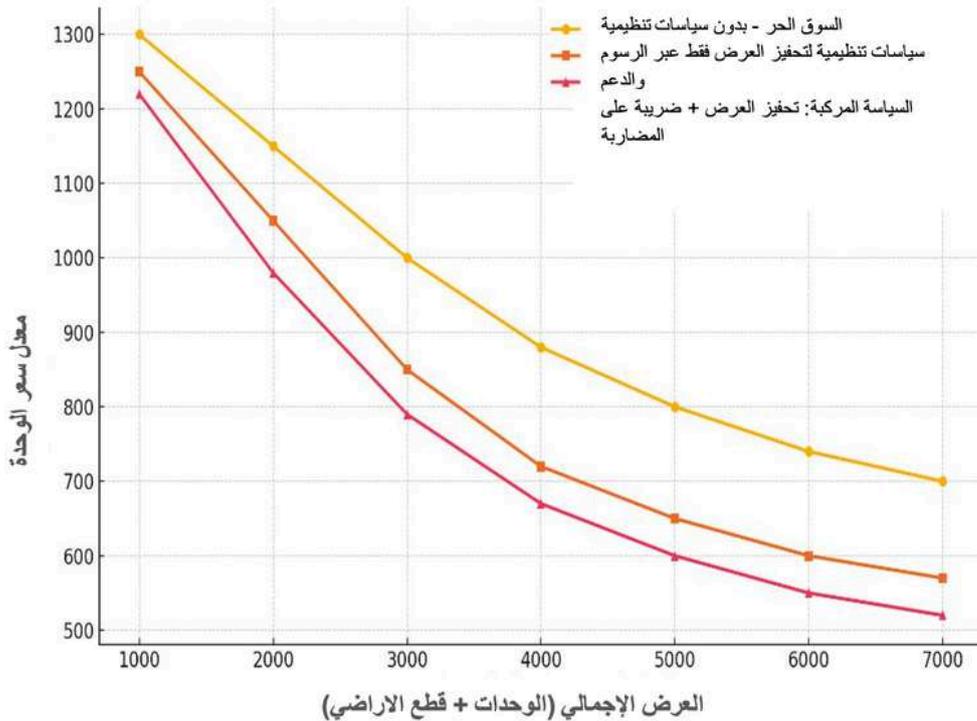
تقييم:

أرى أن الورقة المطروحة في إطار قرارات سمو ولي العهد الإستراتيجية هي مبادرة مقدرة، وآمل أن تكون الورقة بأسئلتها، وتحليلاتها، ومقترحاتها محفزة للتفاعل العلمي لمزيد من الدراسات، والأبحاث المعمقة للمشاركة في صناعة السياسات، والقرارات التنظيمية لسوق العقار.

إضافة رؤية، ومقترحات، تفتح آفاق جديدة:

تجدر الإشارة إلى أن الإطار الاقتصادي المتعلق بقرارات سمو ولي العهد جاء باعتبار السوق العقاري الصحي، وهو في دائرة تنظيم السوق العقاري (REGULATION)؛ وذلك من خلال تفعيل العلاقة التقليدية بين العرض والطلب، وتوظيفها؛ من أجل محاولة كبح جماح ارتفاع الأسعار غير المبرر، وفي هذا الإطار الاقتصادي بالإمكان استكشاف أبعاد أخرى، ومعالجات إضافية؛ حسب الشكل التوضيحي أدناه.

أثر السياسات التنظيمية على أسعار العقارات





فالشكل- السابق- يشرح العلاقة بين إجمالي المعروض العقاري المتمثل بعدد الوحدات السكنية + عدد قطع الأراضي السكنية؛ بناء على متوسط السعر لكل وحدة، أو قطعة أرض؛ حيث نلاحظ أن زيادة المعروض لكل من الوحدات السكنية الجاهزة، وقطع الأراضي يساهم في كبح الارتفاع السعري، وسنلاحظ أن هناك علاقة عكسية واضحة؛ فكلما زاد المعروض من الوحدات، وقطع الأراضي انخفضت الأسعار لكن هذا الانخفاض ليس دائمًا خطيًا؛ بل يتأثر بفعالية السياسات التي تضبط السوق، كما أن الشكل- أعلاه- يوضح ثلاثة سيناريوهات للسياسات التنظيمية الممكنة، وتأثيرها على أسعار العقار؛ وفق سيناريوهات السياسات التنظيمية الآتية:

سيناريو 1 - السوق بدون سياسات تنظيمية:

- العرض يتحكم- تدريجيًا- في الأسعار، لكن المضاربات تؤخر التوازن.
- الأسعار تنخفض ببطء على الرغم من توسع المعروض.

سيناريو 2 - دعم الأراضي، وفرض رسوم الأراضي البيضاء:

- زيادة العرض الفعلي، وتحرير الأراضي المحتجزة يؤدي إلى تسارع انخفاض الأسعار مع نمو العرض.

سيناريو 3 - فرض ضرائب على المضاربة العقارية:

- يحد من الطلب غير السكني، والاحتكار.
- يخفض الأسعار بشكل حاد، خاصة في المراحل الأولى للتدخل.

الخلاصة:



تحقيق التوازن العقاري يتطلب تدخلًا ذكيًا، ومدروسًا، وليس مجرد ترك السوق لقوى العرض والطلب؛ وذلك حيث إن المزج بين الحوافز والضوابط هو الطريق الأمثل لضمان استقرار الأسعار.



توصيات:

1. دمج سياسات العرض، والطلب:
 - إذ إن دعم العرض فقط لا يكفي لإحداث أثر؛ بل يجب معالجة المضاربة أيضًا
2. تحفيز تطوير الأراضي البيضاء:
 - وذلك بتوفير تسهيلات تمويل، وتصاريح.
3. تعميم ضريبة مضاربة تدريجية:
 - تستهدف العقار غير المستخدم، أو المحتكر.
4. تطوير إجراءات رصد ديناميكي للسوق:
 - باستخدام بيانات آنية لتعديل السياسات؛ حسب المستجدات.
5. تحديد الفئات المعنية بالسياسات التنظيمية:
 - لدعم الفئات الأقل قدرة على الشراء.
6. متابعة تقييم المبادرات التنظيمية في مدينة الرياض:
 - وذلك لتطوير سياسات تنظيمية أكثر فعالية.

التعليق الثاني - د. محمد حسين إبراهيم

حاول كاتب الورقة الرئيسة استطلاع تأثير قرارات إصلاح السوق العقاري على سوق الإسكان في الرياض، ويوضح = في البداية- أن الرؤية السعودية 2030م تهدف إلى رفع نسبة تملك المساكن إلى 70%، وأن برامج الإسكان (التي تبناها وزارة الإسكان) تهدف إلى توفير منتجات سكنية متنوعة، وميسرة، ولخص الكاتب الأهداف الرئيسية لإصلاح السوق السكني في ثلاثة مكونات رئيسية: (1) زيادة مساحات الأراضي المعروضة في السوق؛ وذلك عن طريق رفع الإيقاف عن التصرف في مساحات كبيرة من الأرض؛ أي: السماح لملاكها بعرضها في السوق، ووضع رسوم على الأراضي البيضاء قد تصل إلى 10% من قيمتها السوقية، (2) دعم السكن الميسر عن طريق بيع أراضي حكومية بأسعار لا تتجاوز 1500 ريال للمتر المربع، (3) إيجاد توازن في سوق المساكن المؤجرة على الرغم من عدم وجود إطار تنفيذي واضح للآن، ويتساءل عن "تأثير هذه القرارات على واقع السوق العقاري السكني في مدينة الرياض".



وللرد على هذا التساؤل يرى الكاتب أن أحد أسباب الأزمة الحالية هو زيادة الطلب على المساكن بصورة مفاجئة؛ بسبب زيادة الهجرة السكانية من باقي أنحاء المملكة إلى الرياض بحثاً عن الوظائف، والفرص الاقتصادية، ومع أن القرارات الإصلاحية أدت بمجرد إطلاقها إلى خفض أسعار الأراضي إلا أن ذلك لن يستمر طويلاً؛ بسبب استمرار الهجرة السكانية، وازدياد الطلب على المساكن، أما الحلول بعيدة المدى؛ فتشمل إعادة توزيع السكان في المدن السعودية، وتشجيع "الهجرة العكسية"؛ أي: الهجرة من الرياض إلى المدن الأخرى؛ وذلك عن طريق تطوير خطة إقليمية متوازنة تهدف إلى تقليل الهجرة إلى الرياض عن طريق توزيع المشاريع الإنمائية على مدن المملكة الأخرى، وأتفقُ- في هذا- مع الكاتب تمامًا، كما يقترح د. وليد- أيضًا- تشجيع البناء الرأسي في المناطق المجاورة لمحطات المواصلات العامة (TOD)، ومع أنني أتفقُ معه في هذا الأمر إلا أنني أرى أن تشجيع البناء الرأسي ينبغي أن يشمل كافة أحياء الرياض؛ بل ينبغي أن يكون تشجيع البناء الرأسي سياسة حضرية واضحة المعالم في كل مدن المملكة؛ إذ إن ذلك لا يخفف الطلب على الأراضي فقط، ولكنه يخلق بيئة حضرية جذابة، واقتصادية، وصحية؛ لأنه يقلل تكلفة النقل العام، ويسهل توسعته في أنحاء الرياض، ويقلل من الحاجة إلى استخدام السيارات الخاصة، وهذا- بدوره- يقلل الحاجة إلى استهلاك الأراضي الحضرية لبناء الطرق السريعة، والشوارع العريضة؛ فتزيد مساحات الأراضي التي يمكن استخدامها للسكن، ولا ننسى أن ذلك أيضًا يرفع جودة الحياة الحضرية؛ وذلك بتسهيل المشي، واستخدام الدرجات الهوائية؛ فتصبح شوارع المدينة أكثر جاذبية، وهو- أيضًا- يقلل تلوث الهواء؛ فنتحسن صحة السكان، وتقل تكاليف العناية الطبية.

ود. وليد لا يحدّ تسهيل التمويل السكني؛ لأن ذلك- في رأيه- يزيد الطلب على الأراضي السكنية، ويستهلك جزءًا من دخل الأسرة لتسديد القرض السكني، ولا أتفقُ معه في هذه النقطة؛ حيث أرى أن تسهيل التمويل السكني هو أهم وسيلة لتمكين الكثير من الأسر من تملك منازلهم؛ أي: أنه يساهم في تحقيق رؤية 2030م، والمتمثلة في زيادة نسبة تملك المساكن، وتقليل الطلب على الأراضي، وهي وسيلة، وليست هدفًا بحد ذاته، وهناك وسائل أخرى ذكرناها- أعلاه- لتقليل الطلب على الأراضي؛ فمن لا يملك سكنًا يستأجر، ويدفع نحو ثلث راتبه للإيجار، وكذلك من يقترض لشراء منزل يدفع نحو ثلث دخله لتسديد القرض، لكن هناك فروقًا كبيرة بين الحالتين؛ فالمستأجر ليس له أمل في تملك بيته بعد عشرين سنة من السكن فيه، كما أنه واقع تحت رحمة المؤجر الذي قد يرفع الإيجار، أو يرغم المستأجر على إخلاء المنزل لأسباب متنوعة، وعندها ليس للمستأجر أية حقوق فيما يتعلق بذلك المنزل.

أما لو كان الساكن مالكا مقترضا، واضطر لإخلاء المنزل بسبب عدم دفع الأقساط؛ فعندئذ يباع المنزل في السوق، وتسد الأقساط الباقية، ويسترجع المالك ما تبقى من قيمة المنزل بعد تسديد أقساط القرض، ولو ارتفعت أسعار العقارات في الفترة ما بين شراء المنزل وبيعه؛ فربما حقق المالك ربحا إضافة إلى ذلك؛ فليس لدى المستأجر دافع قوي لصيانة المنزل، أو تحسينه؛ لأنه لا يرى جدوى اقتصادية من ذلك. أما المالك المقترض؛ فهو أكثر حرصا على صيانة منزله؛ وبالتالي فإن تشجيع التمويل يزيد من نسبة تملك المساكن، ويساهم في الحفاظ على مساكن المدينة بصورة أفضل.

وتبقى السكان الذين لا يكفي دخلهم لدفع الإيجار، أو شراء مسكن؛ فهؤلاء يحتاجون إلى مساعدات حكومية مباشرة، ويقترح د وليد تفعيل السكن التعاوني؛ وذلك لمساعدة هذه الفئة من السكان، وله أبحاث حول هذا الموضوع، ومن المناسب- هنا- أن أذكر أنه في أحد المشاريع السكنية البريطانية التي استعرضتها في مجلة (عمران) تشتري الدولة جزءا من مسكن، ويشترى الساكن الجزء الآخر بقرض يدفع أقساطه شهريا، وإذا تحسن وضعه المالي قبل نهاية فترة القرض؛ فيمكنه شراء الجزء الآخر من المنزل، وبإمكانه- أيضا- بيع حصته في المنزل ضمن قيود معينة، وهناك حلول أخرى لا يتسع المجال لمناقشتها هنا.

وختاما؛ فإنه كان من اللافت إبراز كاتب الورقة الرئيسة أهمية مشاركة أصحاب المصلحة من سكان، ومطورين، وغيرهم في اتخاذ القرارات الحكومية التي تتعلق بالتشريعات السكنية، وتصميم، وتنفيذ مشاريع الإسكان التي تنفذها الدولة لخدمتهم؛ لأن ذلك يرفع جودة المشاريع الحكومية، والتشريعات التي تتعلق بالسكن، كما كان واضحا اهتمامه بتوفير المساكن المناسبة لأفراد الطبقة الفقيرة التي تسكن في الأحياء التي تسمى "عشوائيات"، وأبحاثه في هذا الموضوع كثيرة، والإسكان موضوع شائك يشترك فيه مجموعة كبيرة من أصحاب المصالح المتنوعة، والمتضاربة أحيانا، وكيفية التوفيق بين مصالح جميع هؤلاء هو تحدٍ ليس بالسهل.





التعقيب الثالث - أ.د. أحمد عبد الكريم

السياق الموضوعي:

ناقشت الورقة الرئيسة أبرز القضايا، والأبعاد التي تخدم التوجه السعودي المستقبلي في مجال الإسكان، والتنمية العقارية في مدينة الرياض؛ وذلك بعد صدور الموافقة الكريمة، وتوجيه صاحب السمو الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود، ولي العهد رئيس مجلس الوزراء في تاريخ 29 مارس 2025م باتخاذ عدد من الإجراءات لتحقيق التوازن في القطاع العقاري، وتطرح الورقة تساؤلاً جوهرياً حول أثر تلك الإجراءات في تصحيح مسارات السوق الإسكاني، والعقاري، وأدائها على المدى الطويل في مدينة الرياض، وكيف يمكن تعظيم أثرها الإيجابي في استدامة المدينة؟ وإذا كان الاستشراف المستقبلي- في عمق معناه- ليس تنبؤاً سطحيّاً، وإنما أداة علمية لصنع السياسات بشكل مرّن، وقابل للتكيف؛ فإن الحاجة أدعى في سوق عقاري ديناميكي، كما هو الحال في مدينة الرياض أن تطبق عليها أدوات ذلك الاستشراف لاستكشاف فرص، وممكنات التنمية العقارية، واستدامتها، وهو ما تم استجلاؤه بالورقة؛ من حيث دقة المحاور التي يركز عليها بناء الاستشراف الحضري لمستقبل الإسكان في المدينة؛ فضلاً عن عمق التحليل المركز على الإجابة عن التساؤل الرئيس للورقة.

ويمكن القول: إن كاتب الورقة قد تنبه- ببطنة المخطط، ووعيه- لهذا الموضوع الحيوي، وسبر ورقته البحثية الشائكة، والعابرة بين عدة قضايا تتعلق باستدامة مدينة الرياض، وجودة الحياة فيها، ولعل مكن الصعوبة في ذلك نابع في الأصل من أن استشراف التصورات المستقبلية عمل يحتاج لمجموعة من العقول الخيرة التي تطل الأوضاع الراهنة؛ ومن ثم تضع بدائل السيناريوهات، وتنتخب أنسبها، وليس بالضرورة أفضلها.

تتضح أهمية الطرح الذي ناقشته الورقة حول ما سينتج من آثار لتلك الإجراءات، وما يمكن أن تبني عليها التحولات الخاصة بمنظومة التنمية العقارية الإسكانية برمتها؛ بما يعزز دور الأراضي البيضاء، ومحاربة احتكارها، أو تخزينها، وبما ينسجم مع الطموحات الكبرى للعاصمة الرياض لاستقطاب العديد من الفعاليات العالمية العملاقة، والأنشطة السياحية، والفعاليات الترفيهية التي تتطلب بالضرورة إتاحة عالية، ومرنة لخيارات سكنية من جميع الأشكال، والدرجات؛ فضلاً عن العوامل التي تضافرت في السنوات الأخيرة؛ لتصبح المدينة جاذبة للاستثمارات العقارية، والسكنية، والتجارية الكبرى، ومن هذه العوامل ما يأتي:



ومن المعلوم أن هذه المشاريع التي يجري تنفيذها- حاليًا- بمدينة الرياض، مثل: مشروع القدية لا ترتبط فقط بالأحداث العالمية التي ستستضيفها المدينة، مثل: معرض اكسبو (1930م)، وجزء كبير من كأس العالم (2034م)، وإنما في إطار رؤية أشمل لجعلها أكثر جاذبية بوجود مشاريع ذات طابع عالمي بهوية، وبصمة سعودية؛ بحيث تكون مدينة نابضة بالحياة، والمتعة، ومستدامة.

وفي الوضع كما هو مذكور؛ فقد كان من الطبيعي أن تنتج عنه مجموعة تحديات في مدينة الرياض؛ بما يتطلب المزيد من الحلول، والمبادرات الابتكارية؛ فبالإضافة إلى ما طرحته الورقة؛ فهناك حلول أخرى ترتبط بتعزيز تكامل التخطيط الحضري؛ حيث تحتاج الأحياء، والمناطق العمرانية الناشئة في هذه المدينة إلى مزيد من التكامل الوظيفي لتقليل الاعتماد المفرط على السيارة لقطع مسافات غير بعيدة في نطاق الخدمة (بالمعايير التخطيطية)؛ لأن عدم وجود هذا التكامل في المستقبل القريب سيؤثر حتمًا، وبصورة سلبية على جودة الحياة الحضرية.



وفضلاً عفاً ذكر؛ فمن المهم أن تكون نظم تخطيط المشاريع، وإدارتها ذات مرونة، وتكيف مع دمج تقنيات المنازل الذكية (SMART HOMES)، وتوظيف الذكاء الاصطناعي، وإنترنت الأشياء، والبيانات الضخمة، خاصة أن مواصفات كود البناء السعودي، والكود العمراني أصبحت منذ عدة سنوات إلزامية التطبيق؛ من أجل تنفيذ أجندة الاستدامة البيئية للمدينة، وأهمها: تقليل البصمة الكربونية، وتوظيف الطاقة المتجددة في تصميم الوحدات السكنية، وتشغيلها، والجدول أدناه يعطي فكرة نظرية للمركزات الأساسية لاستشراف المستقبل في مشاريع الإسكان؛ بما يتسق وطروحات الورقة.

المرتكز	التوضيح
الرؤية بعيدة المدى.	وضع خطط إستراتيجية متكاملة بمدى زمني محدد؛ وفقاً للسيناريوهات المستقبلية.
المشاركة المجتمعية.	إشراك السكان، والمستفيدين في صياغة التطلعات السكنية المستقبلية.
التحليل الاستباقي.	استخدام أدوات تحليل الاتجاهات، والسيناريوهات، وتوقع المخاطر المستقبلية.
مرونة السياسات، والتشريعات.	تطوير سياسات، وتشريعات مرنة تسمح بتعديل خطط الإسكان؛ وفق الآتي: - اقتراح سياسات تنظيم الإيجارات (سقوف سعرية، وعقود موحدة، وأنظمة توثيق ذكية). - تطوير أدوات تمويل جديدة للمطورين، والمستأجرين. - تحفيز نماذج الإسكان الميسر.
التكامل القطاعي.	تنسيق الجهود مع قطاعات النقل، والتعليم، والطاقة، والبيئة، والإدارة البلدية.. إلخ.
تبني الابتكار.	تعزيز ثقافة الابتكار في تصميم المشاريع الإسكانية، وتنفيذها، وتقييمها.



استشراف برامج الإسكان الميسر، ومبادراته:

أشارت الورقة الرئيسية إلى ناحية مهمة، وهي: "أنه على الرغم من وصول نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن إلى 63.74% إلا أن ذلك يعطي مؤشرًا إيجابيًا؛ فتملك وحدة سكنية لن يكون خيارًا مناسبًا لأسرة مرتبطة بديون الرهن العقاري الذي يمكن أن يستنزف أكثر من 50% من ميزانيتها، وفي الواقع لا يزال أكثر من 24% من الأسر بحاجة إلى سداد قروض الرهن العقاري". وتدل الإشارة- أعلاه- على التحديات المالية التي تواجهها نسبة كبيرة من المواطنين في سبيل التملك السكني، خاصة أصحاب الدخل الشهري من الرواتب، وقد جاءت الإجراءات الأخيرة؛ لتذلل تلك التحديات؛ فضلًا عن تعزيز فعالية التنمية العقارية، وكفاءتها، وسد الفجوات المرتبطة بمنظومة الإسكان، ومنها: محدودية الابتكار في أدوات تمويله، والتوسع في مشاريعه متعددة الاستخدامات، أو ذات التكامل الخدمي، وكل تلك التحديات تحتاج إلى حلول إبداعية، ومبتكرة، وتأخذ في الاعتبار التوازن بين الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية، والبيئية.



ومن جهة أخرى؛ فمن الواجب ذكر الحقيقة المجردة بأن المملكة العربية السعودية كانت من بين الدول العربية السبابة لتقديم حلول لمعضلة السكن لمواطنيها؛ وذلك منذ عدة عقود من خلال برامج، ومبادرات متعددة، مثل: برنامج منح الأراضي، وبرنامج قروض صندوق التنمية العقارية، وبرنامج الإسكان الخاص بالوزارات، والمصالح الحكومية، والإسكان التنموي، والأخير له شروطه، ومعايير ضمن فئات الضمان الاجتماعي، ويُضاف إلى ذلك البرامج الخاصة، وخير مثال لها ما تقدمه مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي منذ عام 2003م.



استشراف شركات المستخدمين في تصميم الإسكان:

تساعد الإجراءات الأخيرة- كما ترى الورقة- على "توفير مخزون إسكاني ميسر يتلاءم مع حدود القدرة الاقتصادية لمحدودي الدخل، أو متوسطي الدخل من المتزوجين حديثاً، أو الذين تجاوزت أعمارهم 25 عامًا، أو الذين لم يحصلوا سابقاً على دعم إسكاني"، ويتطلب ما ذكر وضع الاعتبارات التصميمية في إنشاء المشاريع المخصصة للغرض؛ لأن تنفيذ مسكن ميسر قابل للتحويل (TRANSFORMABLE HOUSE) ينبغي معه فهم المصممين لهذه التحولات، والتغيرات في دورة حياة الأسرة، وما يرتبط بها من متطلبات حياتية؛ ابتداءً من مرحلة الأسرة النواة (بدون أطفال)، حتى المراحل اللاحقة. وفي السياق- أعلاه- تذهب الورقة إلى أن ما تم من سياسات للتنمية العقارية كانت قد نفذت بمنأى عن استيعاب التنوع الاجتماعي، والاقتصادي، والبيئي، وهو ما أبقاها بعيدة عن أهداف التنمية المستدامة، وتوجهات الرؤية السعودية الطموحة؛ لذا فمن المهم اتباع عدة نُهج من شأنها تعديل المسار، وإعادة ضبط الغاية الجوهرية للتخطيط، وهي: أن المستخدم يمثل الهدف النهائي لأي مشروع إسكاني مستدام. ولعل تعزيز العمل بنهج الشركات التصميمية (DESIGN PARTNERSHIPS) مع المستهدفين ببرامج الإسكان هو من الأساليب المهمة التي يجب أن تتأصل فكرتها، والعمل بأدواتها؛ لأن الحاجة إلى هذا النوع من الشركات تبدو أكثر إلحاحاً؛ فما تزال ممارساته هشة في ذهنية ممولي مشاريع الإسكان، ومطورها. كما أن استشراف مستقبل الإسكان لمدينة الرياض، وما يتطلبه ذلك من ابتكارات، ومبادرات لا يعني فقط تبني التكنولوجيا؛ بل يجب معها فهم السياقات المحلية، وتلبية الاحتياجات الثقافية، والمجتمعية؛ بدلاً من تطبيق نماذج جاهزة قد لا تتناسب مع الواقع المحلي (انظر الإطار أدناه).

إطار المشاركة الناجحة للمستخدمين في تصميم الإسكان (Successful Participation)

- الإشراف في مرحلة مبكرة من التصميم (Involving the public at an early stage in design): مما يجعل اقتراحاتهم متكامل ضمن خيارات التصميم.
- توفير عدة بدائل للتفاعل معها (Availability of several concrete alternatives to react to)، وهنا تظهر الخيارات التراكمية في وضع أهداف بدائل التصميم؛ بإعطائها البدائل التي تجد استجابات مباشرة.
- تقديم البدائل بوضوح (Presentation of possibilities in a forwards that is comprehensible): وبالذات الاستعانة بنماذج محاكاة ثلاثية الأبعاد تمكن المستخدمين من وضع تصورات واقعية عن البدائل المقدمة.

Source: Bell, Poul A., (2019). Environmental Psychology, P. 384



رؤى استشراف مستقبل الإسكان في مدينة الرياض، وتوصياته:

- استعرضت الورقة أبرز المبادئ الجوهرية لاستشراف مستقبل الإسكان في مدينة الرياض التي تم استخلاصها ممّا تم من تناولٍ، ونقاشٍ بين سطورها، ومن الممكن إضافة بعض الرؤى، والتوصيات التي تتمحور حول تلك المبادئ الواردة، وهي كالآتي:
- إعداد تقارير سنوية لتقييم مدى الالتزام بالمعايير التنظيمية من قبل المؤثرين في رفع القيم السعرية للأراضي، وتأجير المساكن، مثل: المطورين، وملّاك الأبنية، والمشاريع السكنية، وأصحاب المكاتب العقارية.
- تحفيز الاستثمار المؤسسي طويل الأجل؛ وذلك عبر تقديم مزايا استثمارية للمشاريع الإسكانية المعدّة للإيجار طويل الأجل، مثل: الإعفاءات الضريبية، والتمويل الميسر.
- وضع مؤشرات مرجعية للإيجارات؛ وذلك من خلال المنصات الرقمية، مثل: منصة (إيجار)، وإصدارها بشكل دوري؛ وذلك لتحديد نطاقات سعرية عادلة؛ حسب الموقع، والخدمات، ومن شأن هذه المؤشرات المساعدة الحد من ظاهرة ارتفاع الإيجارات بصورة مبالغ فيها.
- تحديد سقف سنوي لزيادة الإيجارات بنسبة محددة، مثلاً: (2% - 5%) مع مراعاة مؤشرات التضخم، وتكاليف الصيانة.
- تعزيز الشفافية، والحكمة العقارية؛ وذلك عبر تفعيل مؤشر مرجعي للإيجارات السكنية يُحدّث دورياً؛ وفقاً للموقع، ومستوى الخدمات.
- إجراء مقارنات معيارية ذات تحليل عميق لأفضل التجارب، والممارسات العالمية حول ضمان حقوق المؤجرين، والمستأجرين، وتدعم هذه المقارنات بدراسات مسحية شاملة حول أفضليات الإسكان من وجهة نظر المستهدفين.
- تعزيز الوعي المجتمعي، والسلوك الإيجاري السليم عن طريق إطلاق حملات توعوية بحقوق المؤجرين، والمستأجرين، وواجباتهم لبناء علاقة تعاقدية متوازنة، ونشر ثقافة التقييم العقاري المحوكم، والمعتمد لمحابرة المضاربة، وتعزيز التسعير العادل.



المدخلات حول القضية:

تحديد المفاهيم في معالجة مستقبل السكن: وذلك بين النموذج الغربي والتجربة السعودية: لا يمكن الحديث عن معالجة مستقبل السكن دون تحديد المفاهيم، والمصطلحات المتداولة، خاصة تلك التي وفدت إلينا من الغرب، وعلى رأسها: مصطلح "الإسكان" (HOUSING) الذي يحمل دلالات وظيفية، وإدارية تختلف جذرياً عن مفهوم "السكن" (HOME)، كما نفهمه في بيئتنا، ومجتمعنا، والإسكان هو نمط من التدخلات المؤسسية، والتخطيطية نشأ في المدن الغربية الكبرى؛ وذلك استجابة لأزمة حضرية حادة ظهرت في أعقاب التحضر السريع، والثورة الصناعية؛ حيث واجهت تلك المدن أزمات السكن غير الكافي، أو غير الصحي؛ مما استدعى تدخلاً حكومياً واسعاً، وقد اتسم مفهوم "الإسكان" في المدن الغربية بالخصائص الآتية:

1. نشأ في بيئة أزمة حضرية. وذلك نتيجة الاكتظاظ، والفقر، والعشوائيات، وتردي الصحة العامة.
2. مرتبط بالدولة، والتخطيط: كمشروع لتوفير وحدات سكنية بأسعار مناسبة؛ وذلك ضمن معايير الصحة، والسلامة.
3. مفهوم وظيفي أكثر من كونه إنسانياً: يركز على عدد الوحدات، والموقع، والسعر، لا على جودة الحياة، والسكينة.
4. تحول إلى سلعة، وسوق: إذ دخل الإسكان ضمن المنظومة العقارية، والتجارية، ويخضع للعرض، والطلب، والتمويل العقاري.
5. وهنا مكمن الخلل؛ إذ إن السكن ليس سلعة تجارية محضة؛ بل هو سلعة اجتماعية لها أبعاد إنسانية، وأخلاقية، وثقافية؛ وبالتالي من الخطأ إخضاعه كُلياً لحسابات السوق، والمحاسب. وعلى خلاف التجربة الغربية تمتلك المملكة العربية السعودية تجربة رائدة في معالجة الحاجة للسكن؛ وذلك عبر مسارين رئيسيين:

مشاريع المدن السكنية التي أنشئت في مختلف مناطق المملكة، وهي من أفضل ما بُني على مستوى التخطيط، والجودة.

بنك التنمية العقاري الذي أسهم بشكل ملموس في توفير السكن الكريم للمواطنين.



وهذه المشاريع تشكل نموذجًا يُحتذى به؛ من حيث الجودة، والتكامل، والتخطيط الحضري الناجح، والواقع أن النظر في التجريبتين: الغربية، والسعودية يضع أمامنا مجموعة من الدروس، والعبر يمكن إجمالها فيما يأتي:

- لا ينبغي إخضاع الإسكان لمشروط المحاسب فقط؛ فالجانب الاقتصادي لا يجب أن يطغى على البُعد الاجتماعي، والإنساني.
- الإسكان؛ بوصفه "إدارة أزمة" لا يصلح أن يُنقل كما هو إلى مجتمعاتنا؛ لأنه لا يراعي خصوصيتنا الثقافية، والدينية.
- السكن في منظومتنا القيمية ليس مجرد مأوى؛ بل هو:
 - **استقرار:** "وجعل لكم من بيوتكم سكنًا".
 - **سكينة:** "لتسكنوا إليها".

بناءً على ما سبق يمكن القول: إن أزمة السكن في مدينة الرياض ليست أزمة موضوعية بالضرورة؛ بل هي في جانب كبير منها أزمة ناتجة عن الخلل في إدارة الأرض، والممارسات العقارية، وليس عن نقص حقيقي في الموارد، أو القدرة؛ ولهذا تتباين الآراء، وتتشعب، ويغيب التوافق على جذور الأزمة نتيجة غموض المفاهيم، وتشوش المقاربات.

وبالمجمل فإن استيراد مفاهيم "الإسكان" الغربية دون إعادة تعريفها، وإخضاعها للمعايير القيمية، والمجتمعية الخاصة بنا هو جزء من المشكلة، لا من الحل؛ ولذلك فإننا ندعو إلى:

- تحرير المصطلحات في الخطاب التخطيطي.
- تبني مفهوم "السكن الكريم"، لا "الإسكان الكمي".
- إدراج البعد الاجتماعي، والثقافي في أية مشاريع إسكانية.

إشكالية الإسكان في المدن الكبرى:

تُعد مشكلة الإسكان في المدن الكبيرة مشكلة من صنع الإنسان، وليست نتيجة حتمية للنمو السكاني.

أمثلة على ذلك عالمياً:

1. **نيويورك:** على الرغم من وجود آلاف الوحدات الفارغة إلا أن الإيجارات مرتفعة؛ وذلك بسبب المضاربة، وقيود العرض.
2. **لندن:** يتم بناء مشاريع فاخرة للمستثمرين الأجانب؛ بدلاً من توفير مساكن بأسعار مناسبة للسكان.
3. **مومباي:** تتوسع العشوائيات؛ وذلك بسبب غياب سياسة إسكان عادلة، وعدم استثمار الأراضي العامة في مشروعات شعبية.



إذا فإن الإسكان ليس مشكلة موارد؛ بل مشكلة إدارة؛ فالموارد متوفرة، لكن سوء إدارتها، وغياب العدالة في توزيعها هو ما يصنع المشكلة، وكلما كان هناك وعي بأن المشكلة من صنع الإنسان، وليست طبيعية كلما أصبح حلها أقرب، وأكثر عدالة، واستدامة

والتصور أن مشاكل الإسكان في مدننا الكبرى، مثل: الرياض هي نتيجة لمؤثرات عدة: أحدها - أن التخطيط السابق للمدينة لم يراعِ مسألة توازن العرض، والطلب بشكل حقيقي.

أزمة الإسكان في الرياض: أسبابها، وتحديات التنمية المتوازنة:

أصبحت مدينة الرياض بفضل سياسات جذب السكان مؤثرة للغاية على التنمية في باقي المناطق؛ فيتجاوز اقتصاد الرياض اقتصاد عشر مناطق أخرى مجتمعة، وهي مشكلة نشأت مع مرور الوقت نتيجة للهجرة السكانية الداخلية من المناطق الأقل نمواً إلى الرياض؛ وذلك بحثاً عن فرص عمل، وقد أدى ذلك إلى أزمة سكنية في الرياض، وفي بعض المناطق الأخرى على المستوى الوطني.

وتُعَدُّ الزيادة السكانية الناتجة عن الهجرة الداخلية إحدى الأسباب الرئيسية التي تؤثر على أزمة الإسكان في الرياض، وفي ظل هذه التحديات الاقتصادية تتبنى الحكومة جهوداً كبيرة لتحقيق التوازن في المخزون السكني؛ بما يتناسب مع احتياجات السكان، والعوامل الاقتصادية، وهو أمر مطلوب، ومبرر، ومع ذلك من الأهمية بمكان أن تُطرح حلول تعالج أصل المشكلة؛ وذلك من خلال مراجعة إستراتيجية، وسياسات تركيز الأنشطة الاقتصادية، والخدمات الحكومية في الرياض، والإستراتيجيات التي بُنيت عليها سياسة توسع الرياض بحاجة إلى مراجعة شاملة، وشفافة، خصوصاً في ظل المخاطر الأمنية، والاقتصادية، والاجتماعية التي تهدد الرياض، والمناطق التي فقدت شبابها الذين هاجروا بحثاً عن الفرص في العاصمة؛ فهذه المناطق لم تحظ بالاستدامة الاقتصادية، والاجتماعية؛ وذلك بسبب تنافس الرياض معها.



ومن الضروري أن تكون هذه المراجعة منهجية بعيدة عن الدوافع غير المدروسة اقتصاديًا، وتنمويًا. بينما يُعد التركيز على العواصم؛ بما في ذلك الرياض أمرًا منطقيًا؛ وفقًا لمعايير مناسبة إلا أن التوازن في توزيع الأنشطة الاقتصادية، والخدمات بين الرياض والمناطق الأخرى يمثل ضرورة لتحقيق التنمية المستدامة، وإن امتلاك الرياض لنحو 50% من الناتج المحلي الإجمالي، بينما تشارك نصف المناطق الأخرى بنحو 5% فقط يعكس خللاً في السياسات يحتاج إلى مراجعة حكيمة؛ وذلك لضمان التوازن التنموي، وحماية الرياض من الأزمات السكانية، والبيئية، والمخاطر الناتجة عن الازدحام، وارتفاع تكاليف السكن، ومن جهة أخرى تؤدي هذه السياسات إلى إفراغ المناطق من شبابها الذين يغادرونها بحثًا عن فرص في الرياض؛ مما قد يؤدي إلى شيخوخة سكانية، ويزيد من تكاليف الإنتاج، والخدمات الصحية، والاجتماعية في تلك المناطق؛ إذ تشير البيانات إلى أن نسبة هجرة الشباب من بعض المناطق تصل إلى 4% من السكان، وهو ضعف معدل نمو السكان في تلك المناطق، وهذا يشكل ضغطًا على المخزون السكاني في الرياض، ويظهر التحديات التنموية في المناطق التي فقدت نسبة كبيرة من شبابها بسبب الهجرة.

تأثير المشاريع العقارية الضخمة على بيئة الرياض:

تعد مشكلة التخطيط العمراني غير السليم من أبرز القضايا البيئية التي تواجه مدينة الرياض، خصوصًا مع تدفق عدد كبير من النازحين؛ وذلك نتيجة للمشاريع التطويرية الكبرى في المملكة؛ فقد أدى هذا التوسع العمراني إلى ترك مساحات كبيرة من الأراضي البيضاء المحيطة بالأحياء السكنية، وفجأة قرر ملاك هذه الأراضي التي تصل مساحتها إلى ملايين الأمتار المربعة بدء البناء عليها دفعة واحدة. ومن المهم تسليط الضوء على العلاقة بين النمو العقاري والبيئة، وخطورة غياب البعد البيئي في التطوير العمراني؛ فبفضل هذه المشاريع الضخمة يعاني السكان من تدهور بيئي واضح من الناحية السمعية، والبصرية، والصحية، والنفسية؛ فخلال فترات التطوير تصبح الحياة بالنسبة للسكان المحيطين بالمشاريع شبه مستحيلة؛ وذلك جراء أصوات الحفر المستمرة، والجرف الليلي، والغبار الكثيف؛ مما يجعل الساكن يظن أنه يعيش في مشهد من فيلم خيال علمي، وهذا الغبار يتسبب في مشاكل صحية متعددة، مثل: الحساسية في الصدر، والعين، بالإضافة إلى تلف الأجهزة المنزلية، والمكيفات بسبب تراكم الأتربة.



وعلى الرغم من وجود بعض القوانين التي تنظم عملية البناء التي غالبًا ما يسعى المقاولون لتجاوزها إلا أن هذه التشريعات لا تواكب التوسع العقاري السريع؛ لذلك يحتاج هذا الموضوع إلى مراجعة شاملة مع الاستفادة من تجارب الدول الأخرى في تنظيم عمليات البناء، والحفاظ على بيئة سليمة للسكان في مثل هذه الحالات (BENCHMARKING).

مشروع المدن النجمية لمدينة الرياض:

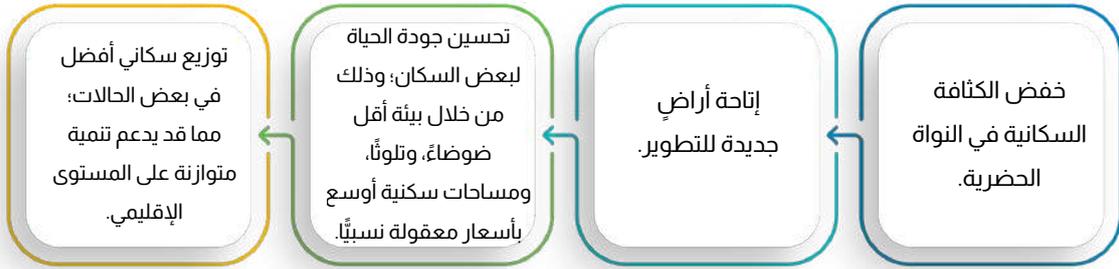
فكرة الضواحي نشأت في المدن الكبرى، وخاصة في الولايات المتحدة؛ حيث كانت تُعرف بالمدن النجمية؛ إذ كان الهدف منها تخفيف الزحام المروري، والابتعاد عن التلوث البيئي، بالإضافة إلى خلق تجمعات سكنية (COMMUNITIES)، وتفعيل أنماط النقل الجماعي لربط هذه الضواحي بمراكز المدن المكتظة، ولم تكن هذه الفكرة تهدف إلى حل المشكلات العقارية، وفيما يخص الرياض يمكن تبني حل شامل يتضمن فكرة الضواحي مع اتخاذ قرار بإيقاف زيادة الكثافة السكنية في المدينة، وتحويل الأراضي المتاحة إلى مناطق مفتوحة، ومنتزهات خضراء، ويتم ذلك من خلال إجراء يسمى "نقل حقوق استخدامات الأرض" (TRANSFER OF LAND USE RIGHTS)؛ حيث تُحدد استخدامات الأرض؛ وفقًا للمخطط العمراني، وفي حال كانت هناك حاجة عامة لتحويل أراضٍ محددة يمكن للبلدية مقايضة استخدامات الأراضي مع الملاك بأراضي في مناطق الضواحي تحت ملكية، أو تصرف البلديات؛ وفقًا لاتفاقات مع الملاك، وبمواصفات تطويرية مغرية لهم، وبهذا الشكل لا تحتاج الحكومة إلى دفع تعويضات مالية ضخمة؛ مما يعزز من تطوير الضواحي.

وهذا يتطلب إيقاف التمدد الحضري لمدينة الرياض؛ وذلك عبر تحديد النطاق العمراني، ودعمه بقرارات، وأنظمة دقيقة، وللعلم؛ فقد تم تطبيق هذا الإجراء لتحديد النطاق العمراني في نهاية الثمانينات، وبداية التسعينات من القرن الماضي؛ وعلاوة على ذلك يجب توفير الطرق، ووسائل النقل اللازمة لدعم هذا المشروع؛ حيث يجب أن يكون مشروع المدن النجمية لمدينة الرياض مشروعًا متكاملًا من جميع الجوانب.



التحديات، والفرص في التخطيط العمراني:

الفلسفة التخطيطية التي تبنتها المدن السعودية أسفرت عن امتداد أفقي مستمر للعمران دون التركيز على البناء الرأسي، وهو ما يحمل بعض الإيجابيات مثل ما يأتي:



لكن هذا الوضع أفرز أيضاً العديد من الضغوط على البنية التحتية التي تطلبت ميزانيات ضخمة لصيانتها؛ مما ساهم في ارتفاع أسعار الأراضي، والإيجارات، ومن أبرز السلبيات التي نتجت عن ذلك:

- ارتفاع تكاليف البنية التحتية؛ وذلك نتيجة توصيل الكهرباء، والمياه، والصرف الصحي، والطرق إلى مساحات واسعة.
- الاعتماد المفرط على السيارات؛ بسبب المسافات الطويلة؛ مما يزيد من التلوث المروري، والانبعاثات.
- هدر في الأراضي، والموارد.
- ضعف الترابط الشبكي الحضري الفعال، وهو ما يهدد جودة الحياة في مدينة الرياض تحديداً، خاصة في ظل تكامل النمو الاقتصادي، والاجتماعي في المدينة ككل، وعلى الرغم من مشاريع النقل المستدام التي تتزايد، مثل: الحافلات، ومترو الرياض؛ فإن التنقل بين شمال المدينة وجنوبها، أو شرقها، وغربها يبقى مهمة مرهقة.

ويبقى التحدي في تحديد الحوافز التي تجعل مالكي العقار السكني يقرر تخفيض الإيجار للعام التالي؛ فهل ستؤدي القرارات، والإجراءات المصاحبة لها إلى تغيير سلوك المالك، أم أنها ستؤثر فقط على أسعار الأراضي البيضاء التي يُطلق عليها "ظاهرة تخزين المساكن" حتى ترتفع الأسعار؟



إصلاح السوق العقاري في الرياض في ضوء التجارب العالمية:

الخوف يكمن في أن تُعيق مصالح السماسرة، والجشع العقاري تحقيق أهداف إصلاح السوق العقاري في الرياض؛ فهؤلاء العقاريون لا يهمهم الإصلاح بقدر ما يهمهم تحقيق مكاسبهم الشخصية، ويستغلون خبرتهم في السوق لتحقيق أرباح على حساب المشاريع الإصلاحية، وتتمثل أحد الخطوات الأساسية لمكافحة هذه الممارسات في فرض رقابة صارمة، وتطبيق غرامات كبيرة على من يخلون بالقوانين؛ فهؤلاء العقاريون يستخدمون أساليب ملتوية لرفع الأسعار بشكل غير مبرر؛ مما يعرقل أهداف الإصلاح؛ فمن الضروري وجود تشريعات صارمة تضمن الشفافية في التعاملات العقارية، وتحد من تلاعب السوق، وتحمي المستهلكين، وإن غياب هذه اللوائح قد يعيق تحقيق أهداف إصلاح السوق العقاري؛ وبالتالي يؤخر تحقيق أهداف رؤية 2030م، وتبرز- هنا-أهمية الاستفادة من التجارب العالمية؛ وذلك فيما يخص كيفية مواءمة السوق العقاري مع التخطيط العمراني المستدام، وعلبالرغم من الإنجازات التي تحققت في الرياض إلا أن الإصلاح سيكون أكثر شمولاً إذا تم دعمها بنماذج دولية ناجحة في تحقيق توازن بين التنمية العقارية والإسكان؛ وذلك ضمن إطار تخطيط حضري مستدام.

ومثال: (حي الجزيرة النموذجي) في الرياض، وهو أحد الأمثلة المميزة التي أنشئت لدعم تملك المواطنين للأراضي بأسعار معقولة، وهو مشروع تطور عبر صندوق التنمية العقاري، ومن النماذج الدولية الناجحة التي يمكن الاستفادة منها:

1. سنغافورة: نموذج "هيئة الإسكان، والتطوير (HDB)"; حيث يعيش 80% من السكان في وحدات سكنية ميسرة طورتها الدولة مع تكامل بين السياسات العقارية والتخطيط الحضري.
2. فيينا، النمسا: نموذج الإسكان الاجتماعي المتنوع الذي يدمج الإسكان المدعوم من الدولة، ويقدم أسعاراً عادلة لجميع الفئات.
3. كوبنهاغن، الدنمارك: نموذج التخطيط العمراني الموجه للنقل الذي يعزز الربط بين السكن والعمل، والخدمات.
4. طوكيو، اليابان: نموذج التحرير في قيود البناء؛ وذلك لتعزيز المعارض السكني داخل المدينة.



أهمية هذه النماذج للرياض:

تظهر هذه النماذج أن التوازن بين قطاع الإسكان والقطاع العقاري يتطلب:



فنتطبيق مفاهيم مشابهة في الرياض ضمن التخطيط الحضري، والإقليمي سيعزز من تحقيق أهداف رؤية 2030م، ويحقق توازناً بين التطوير العقاري وتوفير السكن المناسب لجميع فئات المجتمع.

أهمية السياسات التنظيمية، والإدارية في إصلاح سوق العقار بالرياض:

تتجلى أهمية السياسات التنظيمية، والإدارية لقطاع العقار في الرياض في ضرورة وجود تنظيم، ومراقبة فعالة لإصلاح السوق العقاري؛ بما يساهم في تحقيق الإستراتيجيات، والاستقرار، والشفافية، والنمو المستدام، كما تساهم هذه السياسات في حماية الحقوق؛ مما يؤدي إلى الوصول للأهداف المنشودة، وتنفيذ قرارات إصلاح السوق العقاري بنجاح؛ ومن هنا يطرح السؤال الآتي: ما أهمية السياسات التنظيمية لإصلاح سوق العقار؟ وتتمثل أهمية السياسات التنظيمية لإصلاح سوق العقار في توفير بيئة عمل منظمة تضمن الأساس الذي تقوم عليه جميع الأنشطة، والإجراءات؛ مما يضمن سير العمل بكفاءة، وفعالية، والهدف هو تحقيق سوق عقاري متوازن، ومستدام يلبي احتياجات سكان مدينة الرياض، ويحقق التوازن بين العرض والطلب في السوق العقاري مستقبلاً، وعلى الرغم من أهمية السياسات التنظيمية الفاعلة تظهر مشكلة رئيسية تتمثل في تعدد الجهات المسؤولة عن السياسات التنظيمية لسوق العقار، مثل:

1. الهيئة العامة للعقار.
2. البنك المركزي السعودي.
3. وزارة الإسكان.
4. وزارة الشؤون البلدية، والقروية.
5. وغيرها...



لذا يتطلب استشراف مستقبل الإسكان في الرياض في ظل قرارات إصلاح السوق العقاري وجود إستراتيجيات تنظيمية متكاملة تشارك فيها جميع القطاعات ذات العلاقة.

دور الأنظمة القانونية في تنظيم السوق العقاري، وتحقيق الاستقرار:

بالتركيز على الجانب القانوني الذي له أثر فعّال في معالجة هذه القضية تبرز التوجيهات الكريمة من سمو ولي العهد- حفظه الله- التي أوصت بضرورة قيام عدد من الجهات الحكومية بتطوير السوق العقاري، ورصده، ومراقبته إلى جانب دراسة العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وتنظيمها، وهذه التوجيهات من شأنها- بإذن الله- المساهمة في ضبط السوق العقاري، وتحقيق التوازن بين العرض والطلب، وكذلك حماية مصالح الأطراف المختلفة، وفي هذا السياق يبرز دور الأنظمة، واللوائح القانونية في تنظيم السوق العقاري التي تساهم- بشكل كبير- في توفير الحماية الوقائية، والعدالة الناجزة لكلّ من: طالبي السكن، والمستثمرين، ويتحقق ذلك من خلال التنسيق، والتكامل بين مختلف القطاعات، وتفعيل الحوكمة، والإشراف؛ فضلاً عن تطبيق الأنظمة، واللوائح بكفاءة، وهذا كله يُعد جزءاً أساسياً من وضع حلول فعّالة للتحديات التي يواجهها القطاع العقاري.

الشفافية، والحوكمة في قطاع العقار:

تُعد مشكلة الإسكان، وتحدياته في المدن الكبرى من القضايا التي تترنح مع المعالجة الجذرية بشكل محير؛ مما يجعلها قضية شائكة؛ فعلى سبيل المثال: يُعتبر برنامج رسوم الأراضي البيضاء، وكذلك العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والعلاقة الطردية بين التمويل وارتفاع العقار من أبرز المشكلات التي تحتاج إلى وقفة حقيقية؛ حيث يُعتبر التمويل جزءاً من عملية استنزاف الأموال العامة على حساب المواطنين، وهذه المشكلات تكشف عن وجود خلل كبير في الشفافية، والإدارة الفعّالة، وعلى الرغم من أن برنامج رسوم الأراضي البيضاء يهدف إلى تحفيز المعروض العقاري، والحد من احتكار الأراضي؛ فإن فعاليته المحدودة في الحد من أسعار الأراضي في الرياض تثير تساؤلات حقيقية حول منظومة الحوكمة العقارية، ومدى اتساقها مع الواقع السوقي، وعلى الرغم من تركيز الجهود الرسمية على دعم التمويل، وتوسيع قاعدة التملك إلا أن معالجة الأسباب الجذرية للاختلالات لا يزال دون المستوى المأمول.



ويلاحظ أن التكنوقراط الذين يتولون المناصب القيادية في المجال العقاري- رغم عدم انتمائهم السياسي الواضح- يساهمون بشكل مزدوج في هذه المنظومة: فمن المفترض أن يمثل وجودهم ضماناً للحوكمة الرشيدة، واتخاذ القرارات المبنية على تحليلات علمية، لكن انغماس بعضهم في علاقاتهم مع المتنفذين في السوق العقاري أدى إلى عزلتهم عن الواقع الاجتماعي، والاقتصادي، وأدى إلى غياب التكامل في صياغة السياسات، وبوصفها حالة دراسية يُمكن النظر إلى النظام الأساسي الاسترشادي لجمعية الملاك الذي أقرته الهيئة العامة للعقار؛ حيث تنص المادة السادسة على دفع المالك مبلغاً سنوياً لا يزيد عن 3% من قيمة الوحدة العقارية؛ مما يثير تساؤلات حول العدالة في تطبيق هذه النسب، والشفافية في القرار، وفي الواقع غالباً ما يستغل المتنفذون هذه المواد الاسترشادية لجني الأرباح؛ مما يزيد العبء المالي على الملاك.

وعند النظر إلى خلفية اتخاذ هذا القرار يُطرح سؤال مهم: هل كان للتكنوقراط، وأصحاب المصالح دور في تمرير هذه النسبة المرتفعة؟ الحقيقة تشير إلى أن الجمعيات العامة التي تقرر هذه النسب غالباً ما تكون تحت تأثير كبار الملاك؛ مما يسمح لهم بتمرير قرارات تخدم مصالحهم، وتؤثر على صفار الملاك، وفي هذه الحالة يتحول التكنوقراط من أداة للحياد، والكفاءة إلى وسيط لخدمة قرارات محسوبة مسبقاً؛ مما يُظهر غياب الشفافية، وعدم وجود آلية مستقلة لتقييم القرارات؛ وبالتالي قد تكون هذه الفجوة في الشفافية سبباً رئيسياً في استمرار هذا الوضع المقلق.

لذلك ينبغي تسليط الضوء على دور التكنوقراط في قطاع العقار، وخاصة في ما يتعلق بتعزيز الشفافية، وتحسين القرارات التنظيمية، وتطبيق الحوكمة الرشيدة، وكذلك حماية المستهلك العقاري، وبالإضافة إلى ذلك يجب أن يكون هناك تنظيم محكم لمنع استيلاء كبار المطورين العقاريين على الدعم الحكومي؛ لأن ذلك يؤثر بشكل كبير على العديد من القطاعات الحيوية الأخرى؛ بما في ذلك تزايد المشاكل الاجتماعية، مثل: الطلاق، والعنوسة.

الجمعيات التعاونية الإسكانية، وتوفير سكن ميسر في المملكة:

أحد الحلول المطروحة يرتبط بالتوسع في إنشاء "جمعيات تعاونية إسكانية" في كل مدينة، وقرية؛ بهدف توفير سكن ميسر بعيداً عن جشع البنوك مع ضمانات مالية مناسبة في حالة الشراء بالأجل (من خلال الأقساط الشهرية)، وستعود هذه الجمعيات بالفائدة على الأفراد المنتسبين لها؛ حيث سيتم منح الأولوية في التملك للمساهمين في الأسهم، ويشمل الاقتراح بناء عمائر، وأبراج تحتوي على شقق بمساحات متنوعة؛ وذلك لتلبية احتياجات طالبي السكن مع الالتزام بالموصفات العمرانية، وكود البناء لضمان سلامة المباني، وتفادي الحاجة لإصلاحات؛ بسبب سوء التنفيذ، كما يحدث في "الفلل الكرتونية".



وتُعتبر الأنشطة التعاونية في المجتمع غير نشطة، وقد تعرقل من قبل بعض أصحاب المصالح؛ حيث تَحُدُّ من احتكار القطاع الخاص، مثل: (البنوك، وملاك الأراضي)، وتساهم في تلبية احتياجات الأفراد؛ فضلاً عن خلق وظائف؛ مما يعود بالنفع على المجتمع، وذوي الدخل المحدود، والمأمول أن يلقي هذا المقترح القبول، ويتم المضي قدماً في إنشاء جمعيات تعاونية خاصة بالإسكان، وتوفير السكن المناسب للأسر الفقيرة، والمحتاجة، وهو مطلب مهم، والوسيلة المقترحة وهي الجمعيات التعاونية التي أثبتت جدواها في العديد من البلدان المتقدمة، والنامية على مر السنوات، وفي كتاب "الدفاع عن الحق في السكن" لمؤلفيه: ديفيد مادون، وبيتر ماركيس ورد العديد من التجارب الناجحة لمساهمة المجتمعات في توفير السكن؛ وذلك من خلال دعم تشريعي، وتنظيمي من الحكومات، والمؤسسات العامة، وقدّمت الحلول التي وفرها مجتمع التعاونيات في بعض الدول أثراً كبيراً؛ حتى أن نسبة المساكن التي وفرتها التعاونيات بلغت نحو ثلث المساكن في بعض البلدان.



في دول منظمة التعاون، والتنمية الاقتصادية (OECD)، ويمثل الإسكان الاجتماعي الذي توفره المؤسسات، والجمعيات التعاونية حوالي 7% من إجمالي المخزون السكني بمتوسط 8% في دول الاتحاد الأوروبي، وتصل النسبة إلى أكثر من 20% في بعض الدول، مثل: النمسا، والدنمارك، وهولندا

وجاءت أبرز الدول التي تتمتع بقطاع تعاوني قوي للإسكان كالآتي:

- **هولندا:** حيث تقوم مؤسسات الإسكان الاجتماعي؛ بما في ذلك (الجمعيات التعاونية) بتطوير أكثر من 30% من المساكن، وإدارتها.
- **النمسا:** يمثل الإسكان التعاوني نحو 24% من المخزون السكني.
- **النرويج:** حوالي 23% من السكن الاجتماعي/التعاوني.
- **الدنمارك:** يُعد حوالي 20% من السكن عبر جمعيات تعاونية.
- **سويسرا (زيورخ):** في مدينة زيورخ فقط حوالي 20% من المساكن مملوكة، ويُعاد تطويرها تعاونياً.
- **السويد:** حيث يعيش حوالي 25% من السكان ضمن جمعيات تعاونية.



وفي المملكة برزت تجربة القطاع غير الربحي في توفير المساكن؛ وذلك من خلال مؤسسة الإسكان التنموي الأهلية "سكن" التي تسعى لتوفير السكن الملائم للمواطنين المستحقين في مختلف مناطق المملكة؛ وذلك بدعم من الجمعيات الأهلية الشريكة.



وتُعد "جود الإسكان" إحدى المبادرات الخيرية التابعة لمؤسسة الإسكان التنموي الأهلية التي تهدف إلى إشراك المجتمع في تقديم الدعم السكني؛ وذلك من خلال منصة إلكترونية تحقق الشفافية، والدقة، وحتى الآن قدمت "سكن" حوالي 7,000 وحدة سكنية تم تملكها مباشرة، في حين استفادت حوالي 6,000 أسرة من دعم الإيجار البديل، ويبلغ إجمالي المستفيدين من برامج المؤسسة حوالي 50,000 شخص.

التحديات التمويلية في القطاع الإسكاني:

يواجه القطاع الإسكاني العديد من التحديات التمويلية، أبرزها: غياب القروض الإسكانية المدعومة بنسبة منخفضة، بالإضافة إلى أن معظم الأراضي السكنية الموزعة تقع في مواقع تفتقر للخدمات الأساسية، كما أن شروط منح الأراضي السكنية لا تساهم في توفير الاستقرار السكني الفعلي للمواطنين، ومن أبرز مشاكل الدعم السكني هو الحصول على دعم مالي بقيمة 100، أو 150 ألف ريال عند شراء وحدة سكنية، وعلى الرغم من استحقاق الشخص لهذا الدعم؛ فقد لا يحصل عليه بسبب اشتراطات معينة؛ فعلى سبيل المثال: في حال كان الشخص يملك مائلاً نقدياً، ويرغب في الحصول على قرض بسعر فائدة أقل من مبلغ الدعم، ولن يتم منحه الدعم؛ إذ يتعين على مستحق القرض من البنك لفترة لا تقل عن سنتين، كما يمنع سداد القرض بشكل مبكر في هذه الفترة، وفي حال السداد المبكر تُضاف الفوائد الخاصة بالسنتين الأوليين بغض النظر عن السداد المبكر؛ فهذه القيود تتسبب في أن تصبح المشكلة مرتبطة بالبنك نفسه الذي يقدم الدعم للمستحقين؛ ومن ثم يستعيده عبر دفعات من صندوق الدعم؛ مما يجعل الدعم موجهاً للبنوك بشكل أساسي، وليس للمواطنين.



من ناحية أخرى هناك فئة محرومة من الدعم، مثل: المتقاعدين الذين تزيد أعمارهم عن 75 عامًا. هؤلاء قد يملكون المبلغ الكافي لشراء شقة، ولكن ينقصهم مبلغ الدعم لتغطية باقي تكلفة الشقة؛ فالبنوك ترفض إقراضهم بسبب أعمارهم، والإسكان يرفض بيع العقارات لهم؛ لأنهم لا يحصلون على قرض عقاري، وهذا يتطلب معالجة فورية لتلك الإشكاليات، خاصة لفئة المتقاعدين؛ بهدف تسهيل سرعة تملك المسكن، وهو أمر يعد عاملاً حاسماً في حياة الشباب، وقد يؤثر بشكل كبير على القرارات الاجتماعية، مثل: الزواج.

التوازن بين العرض والطلب في سوق العقار:

- نظرياً من الطرق الاقتصادية المعروفة: فآلية "تقليل الطلب" عبر تقليص التمويل السكني المدعوم التي تساهم في انخفاض أسعار العقارات، ولكن لتحقيق ذلك يجب على المطورين العقاريين الحصول على تمويلٍ كافٍ يشجعهم على بناء وحدات سكنية إضافية، ومتنوعة بأسعار معقولة مع تحفيز البنوك لتقديم القروض بأسعار فائدة منخفضة.
- وعملياً يبقى الدعم ضرورياً لعدد كبير من المواطنين، ولكنه يحتاج إلى إعادة تصنيف، ومراعاة خاصة لبعض الفئات، مثل: محدودي الدخل، وكبار السن، كما يجب تسهيل الأمر لمن يملك جزءاً من المبلغ، ويحتاج إلى دعم إضافي دون اللجوء إلى القروض؛ فالهدف ليس فقط رفع نسبة تملك المواطنين؛ بل يشترط- أيضاً- الحفاظ على استدامة نسبة الإنفاق السكني من إجمالي إنفاق الأسر؛ مما يتيح مساحة أكبر للإنفاق على جوانب أخرى من جودة الحياة.
- المعادلة الحقيقية صعبة: بين زيادة المعروض العقاري ومحاولة كبح الطلب؛ لكي يستوعب السوق العرض المتزايد؛ وذلك عبر تقليص التمويل العقاري.

إعادة النظر في حلول الإسكان:

عادة ما تتجه برامج الإسكان نحو زيادة نسبة التملك، ولكن الواقع يثبت أن زيادة التملك لا تعتبر حلاً حقيقياً لأزمة الإسكان؛ فالعديد من المساكن المملوكة تواجه مشاكل في تسديد رسوم الرهن التي قد تصل- أحياناً- إلى أكثر من 50% من دخل الأسرة؛ مما يعكس أن أزمة الإسكان هي في الواقع أزمة اقتصادية أسرية، وليست مشكلة سكنية بحتة، وطول التمويل لا تعتبر ناجحة في ظل الارتفاع غير المنطقي للأسعار؛ بل تؤدي في الواقع إلى إرهاق كاهل الأسر؛ لذلك يتعين النظر إلى الإسكان من منظور تنموي يتضمن تنمية المدن الصغيرة، وتقوية القاعدة الاقتصادية فيها؛ مما قد يساهم في تقليل الضغط على المدن الكبرى.



ومن الأهمية بمكان تنويع برامج الدعم؛ لتشمل نماذج جديدة ناجحة في دول أخرى، مثل: "الإسكان التعاوني"، و "الإسكان التنموي"، ودراسة أسباب غياب الفعالية لهذه الأنماط في قطاع الإسكان حاليًا، وأيضًا من الضروري تحديث منظومة التطوير العقاري التي لازالت تسير؛ وفق النهج نفسه الذي بدأ في السبعينات؛ مما نتج عنه نسيج عمراني جامد، وغير مرن.

ودراسات الدخل تعتبر عاملاً مهمًا؛ حيث إن أسواق الإسكان تختلف من مدينة إلى أخرى، وترتبط بمتوسط الدخل، وتكلفة المعيشة، وهذا يعني أن منظومة الدعم يجب أن تتماشى مع التباين الجغرافي للأسواق؛ فعلى سبيل المثال: قد تصنف الأسرة ذات الدخل 15000 في مدينة معينة كـ "أسرة محدودة الدخل"، بينما قد تصنف في مدينة أخرى كـ "أسرة متوسطة الدخل"؛ وذلك بناءً على التباين في السوق، والدخل المتوسط للمدينة.

ظاهرة الانعزال السكني، والتخطيط العمراني في المدن السعودية:

توفير المساكن يتطلب وجود الإنسان بكل قيمه الاجتماعية التي تُمارس، وتُعبّر من خلال هذه المشاريع السكنية، ومن المعروف بين المخططين أن ظاهرة الانعزال السكني، والعزل السكني أصبحت من المواضيع البارزة في التخطيط العمراني والاجتماعي، خاصة في المدن الكبرى؛ بما في ذلك بعض المدن العربية، والخليجية، والظاهرة الأولى هي توجه الأفراد، أو الجماعات للعيش في مناطق سكنية مغلقة، أو منعزلة عن بقية المجتمع؛ بسبب عوامل اجتماعية، مثل: (الطبقة، أو المستوى المعيشي)، أو ثقافية، أو أمنية، أما العزل السكني؛ فهو تنظيم عمراني يعتمد على تخطيط مجمعات مغلقة بأسوار، وحراسات، وبوابات دخول، وغالبًا ما تقطنها فئات اجتماعية محددة؛ حيث يتم فصل نمط حياة سكان المجمع عن البيئة الحضرية العامة، ومن بين الأسباب الرئيسية لهذه الظاهرة: رغبة الطبقات الميسورة في العيش في بيئات مخصصة لها فقط، وتوفير المجمعات المغلقة لخدمات راقية من (مدارس، وحدائق، ورياضة)، ورغبة البعض في التميز الاجتماعي، أو العزلة عن "الآخر"، بالإضافة إلى السياسات العمرانية التي قد تدفع للاستثمار في مناطق مغلقة بعيدًا عن محيطها، ومن أبرز الآثار السلبية للظاهرتين معًا:





وفي بعض المدن السعودية، مثل: الرياض، وجدة، والخبر انتشرت مجمعات سكنية مغلقة، مثل: (كمبوندات الوافدين، والعوائل الميسورة)؛ مما أدى إلى تقسيم اجتماعي، وعمراني لا يعكس طبيعة المجتمع التشاركية، وبالإضافة إلى ذلك بعض المجمعات تتفصل تمامًا عن النسيج الحضري؛ مما يؤدي إلى غياب المواصلات العامة، والتفاعل السكاني، وعدم وجود أسواق، أو مدارس مشتركة، ويتم تلخيص الموضوع في ناحيتين مهمتين:

1. هذه المناطق المنعزلة تتميز بقيم إيجارية عالية، ومن المهم أن تقوم الكيانات التخطيطية المتخصصة، مثل: (كليات التخطيط العمراني، ومراكز البحوث) بإجراء دراسات تحليلية معمقة تأخذ في اعتبارها جميع العناصر المؤثرة في هاتين الظاهرتين.

2. من الحلول المقترحة التي تحتاج إلى مزيد من الدراسة ما يأتي:

- تعزيز السياسات الإسكانية المتكاملة، مثل: مزج الإسكان العادي، والفاخر في أحياء واحدة مع تحديد تسعير تمليكي، أو إيجاري يتناسب مع مختلف الأنماط السكنية.
- دعم المشاريع الحضرية المفتوحة التي توفر خدمات جيدة للجميع.
- تقنين التوسع في المجمعات المغلقة، خاصة في المناطق ذات الطلب العالي على السكن.
- مراجعة لوائح التخطيط الحضري؛ وذلك لضمان العدالة المكانية، والتوازن الاجتماعي.

استشراف مستقبل الإسكان في الرياض:

على الرغم من الإنجازات المتحققة، والصدى الإيجابي لقرارات سمو ولي العهد؛ فإن الأمل لا يزال قائمًا في زيادة مخصصات المساعدات الإسكانية، ومراعاة ظروف المواطنين الاجتماعية، والاقتصادية، والمطالبة بتسهيل الحصول على المساعدات، خاصة للشباب المقبلين على الزواج، ومحدودي الدخل، وكذلك الحال مع المتقاعدين الذين لا يملكون منازل بعد؛ فضلًا عن تسريع تمويل الطلبات السكنية المدعومة للمواطنين المدرجين في قوائم الانتظار؛ حيث مر البعض بفترات طويلة من الانتظار، ومن جهة أخرى تم تأكيد أهمية وضع إطار تنموي أوسع يضمن التوازن بين الجاذبية الاستثمارية لمدينة الرياض، وتحقيق العدالة السكنية لقاطنيها مع الحفاظ على الهوية الوطنية، واستيعاب متغيرات المستقبل من خلال النقاط الآتية:

1. الترويج لمشاريع التطوير العقاري الكبرى على المستوى الوطني، والدولي، وطرح فرص استثمارية جاذبة للشركات المحلية، والدولية؛ مما يسهم في تلبية الاحتياجات المستقبلية للسكان، وتحقيق جودة الحياة.



2. تعزيز الشراكات مع المؤسسات الإقليمية، والدولية لدعم التنمية الحضرية الذكية، وتوفير بيئة عمرانية مستدامة تلبى تطلعات المواطنين، وتدعم الاقتصاد الوطني.

3. استقطاب استثمارات عالمية في تطوير المدن الذكية؛ مما يسهم في تحسين جودة الحياة، وبناء اقتصاد مجتمعي متوازن.

4. تعزيز حركة الاستثمار في قطاعي: العقار، والسياحة؛ وذلك عبر مشاريع عالية الجودة تساهم في خلق فرص عمل، وتحقيق تنمية اقتصادية شاملة.

أما فيما يتعلق بالتكامل بين القطاع الحكومي، والمؤسسات الأكاديمية؛ فقد تم تأكيد ضرورة إشراك طلبة الجامعات، والكليات الهندسية، والمعمارية في تقديم حلول تصميمية مبتكرة لمسكن الإسكان الاجتماعي مع مراعاة البيئة الصحراوية للرياض، ودمج تقنيات الذكاء الاصطناعي في التخطيط، والتصميم، كما تم تأكيد ضرورة تطوير نماذج سكنية تواكب تطورات العصر، وتستجيب لتحديات الاستدامة البيئية، والمالية، وتعزيز دور الشباب في صياغة مستقبل الإسكان الوطني، وفيما يخص المقترح الخاص بتشجيع البناء الرأسي في المناطق المجاورة لمحطات المواصلات العامة (TOD)؛ فثمة أهمية لتبني سياسة حضرية تشجع البناء الرأسي في كافة أحياء الرياض، وقد أظهرت البيانات أن الشقق تشكل أكثر من 46,5% من إجمالي الوحدات السكنية في الرياض؛ مما يشير إلى تفضيل المواطنين، والمقيمين للسكن في الشقق؛ مما يستدعي تطوير نماذج إسكان رأسية تتناسب مع ثقافة المجتمع.

أما بالنسبة لمقترح استغلال الأحياء القديمة؛ فيُطرح السؤال عن وجود خطة لدى الوزارة لمعالجة أوضاع الأحياء السكنية القديمة التي تعاني من تدهور في البنية التحتية، والخدمات، كما يُستفسر عن وجود مشاريع تستند إلى شراكة مجتمعية، واستثمارات ذكية تهدف إلى تحقيق تنمية مستدامة تحافظ على الطابع العمراني، وتحسن جودة الحياة.



والمؤكد أنه ثمة حاجة لأن تستند تنمية مدينة الرياض إلى تخطيط عمراني ذكي، ومستدام، ورؤية اقتصادية بعيدة المدى مع بيئة تنظيمية تشجع على تحرك حقيقي لدعم الإسكان الميسر للمواطنين؛ وذلك عبر شراكات تعكس الثقة، والالتزام، والنمو المشترك بين الجهات ذات العلاقة.



مسارات علاجية شاملة لحل أزمة الإسكان في الرياض:

1. المسار التنظيمي:

- ضبط سوق الأراضي؛ وذلك من خلال تشريعات تمنع الاحتكار.
- فرض ضرائب على الأراضي البيضاء؛ وذلك لتوجيه استخدامها بشكل أمثل.

2. المسار الاقتصادي:

- دعم التمويل السكني، وتوسيع نطاق القروض المدعومة.
- تشجيع الإسكان التعاوني، وزيادة استخدام الأراضي الحكومية في مشاريع الإسكان.

3. المسار التخطيطي:

- تطوير الإسكان؛ بما يتماشى مع رؤية حضرية شاملة.
- التوجه نحو إعادة التدوير الحضري للأحياء القديمة؛ وذلك مع تحديث التخطيط، وإعادة تأهيلها.

4. المسار الاجتماعي:

- إشراك المجتمعات المحلية في عملية التخطيط، والتصميم؛ مما يساهم في تلبية احتياجاتهم بشكل مباشر.
- دعم الأسر الكبيرة، وتشجيع استقرارها السكني.

وهذه المسارات تمثل حلولاً شاملة لمعالجة أزمة الإسكان في الرياض؛ وذلك من خلال تنظيم السوق، وتوفير الدعم الكافي؛ بما يتماشى مع تطلعات المدينة المستقبلية.

إصلاح الأراضي، وتطوير الإسكان: فرص، وتحديات في مسار رؤية 2030م:

منذ منتصف السبعينات بدأ صندوق التنمية العقاري، وبرامج البنى التحتية التي نفذتها الدولة التي أثبتت نجاحها في توفير السكن للمواطنين إلا أن التحديات التي نشأت مع الوقت، مثل: زيادة عدد السكان تحتاج إلى طول تتناسب مع الزيادة السكانية، بالإضافة إلى التوازن بين العرض والطلب في السوق العقاري، وما تغير هو تكلفة الحصول على المسكن التي ارتفعت نحو عشرين ضعفاً مقارنة بدخل المواطن؛ بسبب التضخم، وزيادة التكاليف الأخرى التي تتنافس مع السكن، إضافة إلى ذلك؛ فإن تكلفة السكن في المملكة تقترب من المعدل العالمي لدول منظمة التعاون، والتنمية الاقتصادية (OECD)؛ حيث بلغ معدل تكلفة تملك السكن إلى الدخل في المملكة 3.1، وهو ثاني أفضل معدل عالمي.

وفيما يخص الوحدات السكنية بلغ إجمالي تكلفة 8 ملايين وحدة سكنية، وتم تطويرها على مدى خمسين عامًا نحو 4.5 تريليون ريال، وفي المقابل تقدر التكلفة البيعية لمليون وحدة سكنية جديدة من قبل شركتي الوطنية للإسكان، وروشن بنحو تريليوني ريال، وهذا يشير إلى وجود فرصة كبيرة لإعادة هيكلة الأراضي، خاصة في بعض المناطق التي يعاني فيها المواطنون من أسعار الأراضي المرتفعة.



وتعتبر الفرصة سانحة الآن لتحقيق إصلاح جذري للأراضي؛ مما سيسهم في توفير المساكن بأسعار معقولة؛ وفقاً لرؤية السعودية 2030م، وفي هذا السياق تم إطلاق توجيهات سامية لمعالجة تضخم أسعار الأراضي في مدينة الرياض، وهي خطوة تدل على قدرة الحكومة في مراجعة العوامل المؤثرة في هذا الملف المهم.

ومن المقترحات الملائمة في هذا الصدد:

1. مراجعة إصلاح الأراضي على المستوى الوطني: دراسة ذلك من خلال لجنة مختصة، وتمكين الجامعات، والمراكز البحثية؛ وذلك لتطوير السياسات المبنية على الأدلة.
2. تأسيس مركز وطني متخصص في الدراسات السكانية: من أجل دعم السياسات التنموية، والإسكانية.
3. تخصيص نسبة من المساكن المدعومة: وذلك للأسر الأقل دخلاً، وضمان أن تتساوى النسبة الفعلية لتلك الأسر مع العدد الإجمالي للأسر السعودية.

جهاز مراقبة لتقييم تأثير قرارات الإسكان، وتنمية السوق العقاري:

كما هو الحال في العديد من البلدان يؤدي العقاريون على الثغرات، والأخطاء اليسيرة في الأنظمة لتحقيق مكاسب كبيرة، وأرباح مرتفعة من حسن الحظ أن إدارة المدينة قد تنبعت إلى معالجة بعض الأخطاء غير المقصودة التي ربما كانت نتيجة لظروف التنمية السريعة دون النظر في العواقب، واتخذت إجراءات تصحيحية، أبرزها: زيادة مخزون الأراضي السكنية بعد رفع الإيقاف عن نحو خمسين مليون متر مربع، ومراجعة رسوم الأراضي البيضاء، وكذلك إعادة ضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر بعد أن تضرر العديد من الأسر ذات الدخل المحدود.



وبالرغم من هذه الخطوات الإيجابية؛ فمن الضروري إنشاء جهاز خاص لمراقبة السوق، والتأكد من فاعلية القرارات التصحيحية، ومدى نجاحها؛ فهل هذه القرارات مجرد وسيلة لتقليص جشع العقاريين، أم أنها خطوة حقيقية نحو تحقيق تنمية مستدامة تصب في صالح المواطن؟ وينبغي أن يقوم هذا الجهاز بدراسات استشرافية، وتبؤية تسهم في تحديد أثر أي قرار تنموي، أو سياسي على سوق العرض، والطلب في قطاع الإسكان؛ بدلاً من الاقتصار على مراقبة تقويمية فقط.



التوصيات:

1- تطوير أنظمة، وإجراءات التطوير العقاري للأحياء السكنية التي تعمل على زيادة المخزون السكني لفئات محدودى الدخل، والأسر الأشد حاجة، وتفعيل أنظمة الدعم الإسكاني المساندة، مثل: "الإسكان التعاوني"، و "الإسكان التنموي"؛ بحيث تكون رافدًا في الإنتاج السكني بديلاً عن الشراء المباشر من السوق، وبما يتلاءم مع حجم الطلب، ومتوسط الدخل العام في المدينة، وتساهم في توازن السوق، ويشمل ذلك تطوير برامج إسكانية، ومنح أراضٍ مقيمة باشتراك البناء تستهدف فئة الشباب، والمتزوجين حديثاً، والاستفادة من التقنيات الحديثة في إطار يخدم مبادئ الاستدامة.

2- تطوير المخطط الإقليمي لمنطقة الرياض بشكل يؤكد تحقيق التوازن بين السكان والموارد، ويقوم على تنمية المدن الصغيرة، والقرية من مدينة الرياض، وتقوية الوصولية لها من خلال شبكات نقل فاعلة تربطها بمدينة الرياض؛ وذلك لتقليل حجم الطلب الإسكاني في المدينة.

3- تحديث المخطط العمراني الإستراتيجي للعاصمة، وما حولها تشرف عليه الهيئة الملكية للرياض، ويعمل على تبني نهج النمو الذكي، والتخطيط المتكامل، والمستدام للأحياء السكنية؛ بما في ذلك تطوير مناطق مستقلة ذات كثافات مرتفعة، وخدمات متناسقة، وبأسعار ميسرة، والحد من استمرار النمو الأفقي، واستغلال الأحياء القائمة، وتجديد الأحياء المتدهورة عمرانياً بالشراكة مع القطاع الخاص.

4- تطوير إجراءات رصد ديناميكي للسوق الإسكاني "مراكز رصد إسكانية" تتماشى مع التباين المكاني في المدن، وفجوات السوق، وتستجيب لاحتياجات الفئات غير القادرة على تحمل تكاليف الإسكان.

5- تنويع أنظمة التمويل السكني، وتبني إنشاء بنك حكومي للإسكان مسانداً لمنصة (جود الإسكان)، ويعمل على تمويل المشاريع السكنية الكبرى، وإثراء الأعمال الإقراضية الإسكانية من خلال توظيف الودائع؛ وذلك لتنويع مصادر دخل البنك، والاستفادة منها في الأعمال السكنية ذات القيمة المضافة؛ بما يتواءم مع المتغيرات الإسكانية التي يتطلبها المجتمع.

6- دعم سبل التنسيق، والتكامل بين القطاعات المعنية بتنظيم الإشراف على القطاع العقاري؛ بما في ذلك السوق الإيجاري قانونياً، وتفعيل الحوكمة الفعالة، والشراكة المجتمعية؛ بما يضمن الوصول إلى إطار تنظيمي؛ وذلك لتوزيع المشاريع السكنية يقوم على أساس معايير الاحتياج السكاني، والقدرة الاقتصادية، والبنية التحتية، والخدمات.

7- إصلاح فعال لنظام إدارة الأراضي، LAND REFORM 7- على المستوى الوطني والعمل على دراسته؛ وذلك من خلال "مركز وطني متخصص بالبحوث، والدراسات السكانية"، وتمكين الجامعات، ومراكز الدراسات الوطنية، والعالمية للمساهمة في تطوير البحوث، والدراسات، والسياسات المستتيرة بالأدلة، EVIDENCE BASED RESEARCH & POLICIES وتطوير، وسائل الحصول على البيانات الدقيقة في قطاع الإسكان، والمساكن، والبنى الأساسية اللازمة لتطوير المساكن، والخدمات السكنية.



المصادر والمراجع

- 1- UN-Habitat, "Saudi Arabia," Future Saudi Cities Program, United Nations Human Settlements Programme, Riyadh, 2016.
- 2- UN-Habitat, "Saudi Cities Report 2019," Future Saudi Cities Program, United Nations Human Settlements Programme, Riyadh, 2019.
- 3- Habitat for Humanity, "Housing and the Sustainable Development Goals The transformational impact of housing," Habitat for Humanity, Atlanta, 2024.
- 4- برنامج الإسكان، "برنامج الإسكان الخطة التنفيذية (2021م-2025م)." الرؤية الوطنية، الرياض، 2021م.
- 5- الزامل، وليد: رسائل ذات أولوية في التخطيط، والتنمية، العمرانية- جدة: تكوين للنشر، 2023م.
- 6- صحيفة عاجل، "توجيهات ولي العهد للقطاع العقاري... خارطة طريق جديدة لتنظيم السوق، واستقراره،" صحيفة عاجل، 3 29 2025م. [Online]. Available: <https://ajel.sa/local/9xxc322oy9>
- 7- وكالة الأنباء السعودية، "الهيئة الملكية لمدينة الرياض تعلن رفع الإيقاف عن 50 مليون متر مربع من أراضي شمال الرياض، ومشروع تطوير المربع الجديد،" وكالة الأنباء السعودية، 2025م 6 5. [Online]. Available: <https://www.spa.gov.sa/w2203340>
- 8- الهيئة العامة للإحصاء، "نشرة إحصاءات الدخل، والإنفاق الاستهلاكي للأسرة لعام 2023م،" الهيئة العامة للإحصاء، 2023م. [Online]. Available: <https://www.stats.gov.sa/statistics-tabs?tab=436312&category=127329>. [Accessed 19 6 2025]
- 9- برنامج رسوم الأراضي "النظام الجديد،" برنامج رسوم الأراضي البيضاء، [Online]. [Accessed]. Available: <https://idlelands.momah.gov.sa/ar>. [Accessed 17 6 2025]
- 10- General Authority for Statistics, "Housing and residences," 2022. [Online]. Available: <https://portal.saudicensus.sa/portal/public/8/24?type=TABLE>. [Accessed 26 3 2024].
- 11- Ministry of Municipalities and Housing, "Cooperative Housing Initiative," 13 5 2024. [Online]. Available: <https://momrah.gov.sa/en/node/6745>
- 12- Ministry of Municipalities and Housing, "The Housing Program," Ministry of Municipalities and Housing, 22 7 2024. [Online]. Available: <https://momah.gov.sa/en/news/annual-report-housing-program>. [Accessed 3 2 2025].
- 13- W. Alzamil, "A Conceptual Framework for the Activation of Sustainable Cooperative Housing Production in Saudi Arabia," Sustainability, vol. 16, no. 19, pp. 1-20, 2024.
- 14- W. Alzamil, "A Framework for Building a Housing Support System for Orphans: Saudi Society," Scientific Journal of King Faisal University, vol. 24, no. 1, 2023.
- 15- M. F. Alhajri, "Housing challenges and programs to enhance access to affordable housing in the Kingdom of Saudi Arabia," Ain Shams Engineering Journal, vol. 13, no. 6, 2022.
- 16- م. جرين and ه. الشريف، "تقرير سوق العقارات في المملكة العربية السعودية، 2024"، CBRE.
- 17- "تقرير سوق العقارات في المملكة العربية السعودية الربع الأول 2025م"، CBRE.
- 18- الزامل، وليد "البيات التحول نحو الإسكان التنموي المستدام في المملكة العربية السعودية"، مجلة الشمال للعلوم الأساسية، والتطبيقية JNBAS, vol. 10, no. 1, pp. 17-28, 2025.
- 19- العربية (16 يوليو، 2025م). توقعات بتزايد الطلب على العقار في السعودية بعد تمديد "الرهن الميسر". <https://www.alarabiya.net/aswaq/special-stories/2025/07/16> خبير-للعربية-تمديد-برنامج-الرهن-الميسر-يعزز-الطلب-على-العقار-بالسعودية
- 20- العربية (27 يناير، 2025م). السعودية ترخص لـ 192 مشروعًا عقاريًا بقيمة 147 مليار ريال في 2024م. <https://www.alarabiya.net/aswaq/realestate/2025/01/27> وزير-الاسكان-السعودي-اصدار-أكثر-من-20-تشريعات-عقاريًا-لتنظيم-القطاع-العقاري
- 21- صحيفة سبق الإلكترونية، (19 فبراير، 2025م). التوسع العقاري في الرياض 2025م.. فرصة تاريخية لن تتكرر. <https://sabaq.org/articles/ozfhtvr023>
- 22- مادك العقارية، (2025م). مستقبل العقار في المملكة 2030م: ما الذي ينتظرنا؟



المشاركون

- **الورقة الرئيسية:** أ.د. وليد الزامل
- **التعقيب الأول:** د. محمد العيسى
- **التعقيب الثاني:** د. محمد حسين إبراهيم
- **التعقيب الثالث:** أ.د. أحمد عبد الكريم
- **إدارة الحوار:** أ.د. فيصل المبارك
- **المشاركون بالحوار والمناقشة***
 - م. ابراهيم ناظر
 - أ. أحمد المحميد
 - د. أماني البريكان
 - د. حمد البريش
 - د. خالد بن دهيش
 - د. خالد الرديعان
 - د. زياد الدريس
 - د. سعيد مزهر
 - د. صالحة آل شويل
 - الفريق د. عبد الإله الصالح
 - د. عبد الرحمن العريني
- د. عبد العزيز الحرقان
- م. عبد الله الرخيص
- د. عبدالله الغفيص
- أ. فائزة العجروش
- د. فهد الغفيلي
- د. فهد اليحيا
- أ. محمد الأسمري
- د. محمد الغامدي
- د. مساعد المحيا
- د. مشاري النعيم
- د. وفاء طيبة



ملتقى أسبار
Asbar Council
(نادي تفكير)

تأسس الملتقى في 28 يونيو 2015م



@MultaqaAsbar



@Multaqa_Asbar



<https://cutt.us/U0nnC>



00966114624229



www.asbar.com