



المنتدى الوزاري العربي الثالث للإسكان والتنمية الحضرية: دبي ٧-٨ أكتوبر ٢٠١٩

## التحديات التي تواجه المطورين العقاريين في تقديم منتجات الشقق السكنية المعدة للتملك ضمن إطار تيسير الإسكان في المملكة العربية السعودية

المحور: دور القطاع الخاص والمنظمات غير الحكومية في دعم الإسكان الحكومي

م. محمد بن مستور العلياني

ماجستير العلوم في التطوير العقاري، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية

[arch.mms@gmail.com](mailto:arch.mms@gmail.com)

د. وليد بن سعد الزامل

رئيس وحدة أبحاث الإسكان السعودي، أستاذ مساعد في قسم التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية

[waalzamil@ksu.edu.sa](mailto:waalzamil@ksu.edu.sa)

### الملخص

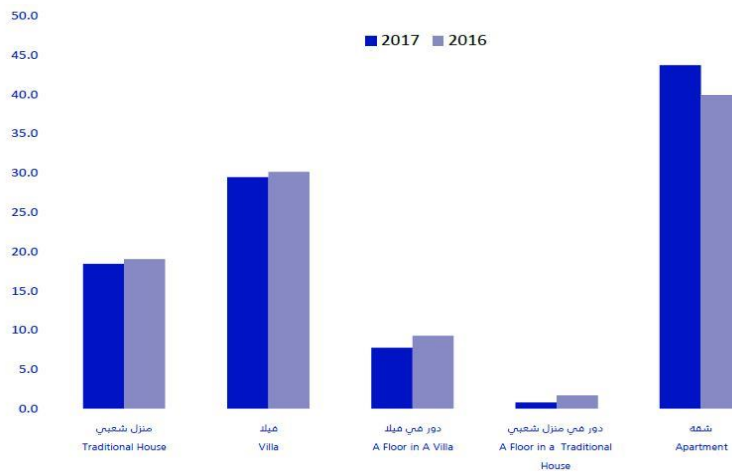
شهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية نمواً كبيراً في العقود الماضية نتيجة لتنامي الطلب على الإسكان وتنوع القاعدة الاقتصادية. لقد عملت رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ على تطوير العديد من المبادرات الاقتصادية والإصلاحات الهيكلية لبنية هذا القطاع الحيوي بالتوازي مع الحفاظ على الكفاءة والجودة. وتعد الشقق السكنية أحد المنتجات السكنية التي شاع استخدامها كبديل لتحقيق الحيازة السكنية للأسرة السعودية. ولكن في المقابل، هناك العديد من التحديات التي تواجه تعزيز مبدأ تملك منتجات الشقق السكنية. لذلك، تسعى هذه الورقة إلى استنباط أبرز التحديات التي تواجه المطورين العقاريين في تقديم منتجات الشقق السكنية كبديل اقتصادي يمكن أن يساهم في دعم مبدأ تيسير الإسكان في المملكة العربية السعودية. تعتمد هذه الورقة على المنهج النظري والوصفي التحليلي، حيث يسلط المنهج النظري الضوء على النظريات وتجارب تيسير الإسكان في العالم؛ في حين يركز الجانب الميداني على تحليل منتجات الشقق السكنية، باستخدام نموذج الحالة الدراسية لحي الملقا في مدينة الرياض. عملت الورقة على استقراء آراء عينة مكونة من (٥٢) مطوراً عقارياً يقدمون منتجات شقق سكنية معدة للتملك في مدينة الرياض. لخصت الدراسة ثلاث تحديات رئيسية تواجه المطورين العقاريين تتمثل بالتحديات التصميمية، والاقتصادية، وتحديات تحقيق الجودة. لقد أشارت نتائج التحليل إلى أن التحدي التصميمي الأبرز يتمثل بمدى القدرة على تصميم منتجات سكنية مرنة وتتلاءم مع خصائص الأسرة السعودية. في حين يتمثل التحدي الاقتصادي الأبرز بعدم استجابة أنظمة البناء الحالية للمتغيرات الاقتصادية للأسرة السعودية بما يساهم في نهاية المطاف بخفض تكلفة المنتج السكني. ويبرز غياب العمالة الماهرة ضمن حدود التكلفة الاقتصادية المناسبة للأسر كأحد أبرز تحديات تحقيق الجودة في تنفيذ المنتج السكني. وختاماً، توصي الدراسة بالعمل على رفع مستوى المشاركة بين المطورين العقاريين والجهات الحكومية المعنية بالإسكان، وتطوير سياسات توفير منتجات الإسكان الميسر كمشاريع اقتصادية، تنموية، مستدامة، تعزز توجهات رؤية المملكة ٢٠٣٠ بالارتقاء بالبيئة العمرانية في الأحياء السكنية، وترفع من جودة الحياة.

**الكلمات المفتاحية:** التحديات، الإسكان، التيسير، الشقق السكنية، المطور العقاري، التطوير العقاري، المملكة العربية السعودية

## ١ . المقدمة

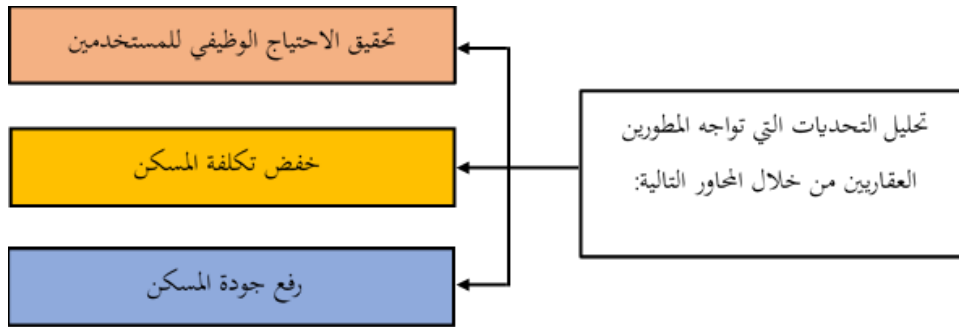
إن قضية الإسكان من القضايا التي توليها المملكة العربية السعودية اهتماماً خاصاً لما لها من أهمية على مستوى الفرد والمجتمع. لقد وضعت المملكة العربية السعودية عدة سياسات وطنية لتوفير المساكن الدائمة للمواطنين في ظل النمو السكاني والتمركز في المدن الكبرى؛ حيث يقدر معدل النمو السنوي للسكان بـ ٢,٥٢٪ [١]. لقد تزايد الطلب على الإسكان خلال العقود الماضية ليصل إلى معدل ٢٥٠ ألف وحدة سنوياً نظراً للتوسع الحضري ونمو فئة الشباب [٢]. ومن هذا المنطق، تبدو الحاجة ماسة إلى تقديم منتجات سكنية متنوعة للمواطنين بما يحقق احتياجاتهم، ويرفع نسبة التملك للمنتجات العقارية. لقد أصبحت أساليب الدعم الحكومي التقليدية كمنح الأراضي والتمويل العقاري المباشر غير كافية في ظل ارتفاع أسعار الأراضي وزيادة تكاليف البناء والنمو السكاني. لذلك، هناك حاجة إلى تفعيل برامج دعم المساكن مخفضة التكاليف من خلال زيادة نسبة تملك المساكن لشريحة أكبر من المواطنين [٣]. وضمن هذا الإطار سعت الخطة التنفيذية لبرنامج جودة الحياة ٢٠٢٠ أحد برامج التحول الوطني إلى إنشاء برنامج إسكاني تعاوني من خلال عقد شراكات مع مطوي القطاع الخاص على الأراضي الحكومية لإنشاء المساكن للمواطنين بحيث لا تقل نسبة التملك للمساكن في المملكة عن ٧٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠م [٤].

تعتبر الشقق السكنية إحدى المنتجات العقارية والتي يمكن أن تدعم مبدأ التيسير في الإسكان (affordability)، في حال التغلب على العوائق والتحديات التي تواجه تملك مثل هذا النوع من المنتجات السكنية. وتسعى وزارة الإسكان ليكون هذا المنتج أحد الخيارات المطروحة لتحقيق مسكن دائم للمواطنين واعتماده كبديل إسكاني ميسر وفق خطة وضعتها الوزارة لتشمل الخدمات الإسكانية العدد الأكبر من السكان الذين تنطبق عليهم اشتراطات الدعم الحكومي في مختلف مناطق المملكة. وتشير الإحصاءات إلى أن عدد الشقق السكنية المشغولة بأسر سعودية لعام ٢٠١٧م تقدر بـ (١,٥٣٠,٦٥٥) شقة وذلك بنسبة (٤٣,٦٧٪) من إجمالي المساكن المشغولة بأسر سعودية مقارنة بـ (١,٣٦٣,٠٧٠) شقة بنسبة (٣٩,٨٨٪) في عام ٢٠١٦م [١]. وكما هو موضح من الشكل رقم (١) فإن منتجات الشقق السكنية تعتبر أكثر المنتجات السكنية المشغولة بالأسر السعودية حيث ازدادت نسبة الأسر السعودية التي تشغل هذا المنتج بين العامين الماضيين. وفي المقابل، يعد هذا النوع من الأسكان أكثر أنماط الحيازة السكنية المؤقتة والتي تشغلها الأسر بعقود إيجارية.



شكل (١) مقارنة بين التوزيع النسبي لعدد المساكن (المشغولة بأسر سعودية) حسب نوع المسكن ٢٠١٦-٢٠١٧. المصدر: [١].

تسلط هذه الورقة البحثية الضوء على منتجات الشقق السكنية كونها إحدى أكثر الخيارات السكنية المشغولة بالأسر السعودية والتي يمكن أن تحقق مبدأ التيسير والاستدامة متى ما أحسن استغلالها. إن التكلفة التي تحقق مفهوم المسكن الميسر للمواطنين يمكن تقديرها من قبل مقدمي منتجات الإسكان وذلك من خلال مقارنة متوسط الدخل السنوي للأسر مع سعر الوحدة السكنية [٥]. وفي المقابل، هناك تحديات تواجه المطورين العقاريين في إمكانية تملك الأسر منخفضة أو متوسطة الدخل لتلك المنتجات السكنية نظراً لضعف القدرة المالية. وكما هو موضح من الشكل رقم (٢) فالمسكن الميسر يعتمد على الكفاءة الوظيفية في استخدام الفراغ السكني، وخفض تكلفة إنشاء تلك المنتجات، مع مراعاة تحقيق الجودة المطلوبة [٥]. ووفق هذا الإطار تهدف هذه الورقة إلى استقراء أبرز التحديات التي تواجه المطورين العقاريين كونهم أحد الشركاء في تقديم منتجات الشقق السكنية للمواطنين.

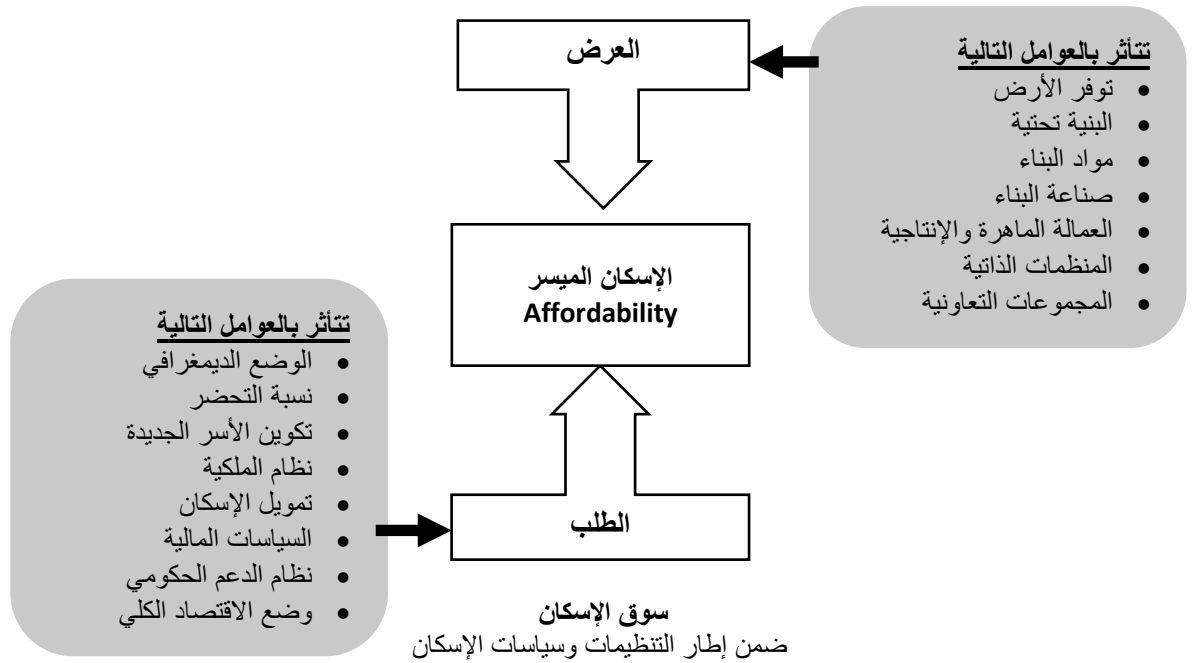


شكل رقم (٢) محاور التحديات التي تهدف لها الورقة البحثية

المصدر: الباحثان استناداً إلى [٥].

## ١-١ مفهوم المسكن الميسر

يُطلق مصطلح الإسكان الميسر لوصف الوحدات السكنية بتكلفة إجمالية تقع ضمن حدود معقولة للأسر ذات الدخل المتوسط [٦]. لقد أشار باهمام (٢٠٠٣) إلى أن الإسكان الميسر هو ذلك الذي يحافظ على مستوى التكلفة والجودة سواء في مراحل التخطيط، أو التنفيذ، أو الصيانة وبما يتلاءم مع احتياجات الأسرة، وإمكاناتها الاقتصادية، ويستجيب للظروف المناخية، والاعتبارات البيئية ضمن نطاق الحي السكني [٥]. لذلك، فالإسكان الميسر غالباً ما يركز على ثلاث اعتبارات رئيسية وهي: التصميم، والتكلفة، والجودة. ويمكن قياس القدرة على تحمل تكاليف الإسكان من خلال تحليل العلاقة بين تكلفة السكن (housing cost) ودخل الأسرة، حيث أشارت دائرة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية (HUD) إلى أن تكلفة السكن الميسر يجب ألا تزيد عن ٣٠٪ من إجمالي دخل الأسرة [٧]. إن الأسر التي تنفق أكثر من ٣٠٪ من دخلها للإسكان سوف تجد صعوبة في توفير النفقات الضرورية الأخرى مثل الغذاء، والنقل، والرعاية الصحية. أما الوحدات السكنية التي تستهلك أكثر من ٥٠٪ من دخل الأسرة فتصنف بالإيجار شديد العبء وفق تعريف دائرة الإسكان الأمريكية [٧]. إن سوق الإسكان يخضع لاعتبارات العرض والطلب، وغالباً ما تحدث فجوة الإسكان نتيجة غياب أو نقص الوحدات السكنية الخاضعة للدعم [٨]. لذلك، فإن الإسكان الميسر (Affordable housing) يشير إلى سوق الإسكان (Housing market) الذي يحافظ ثبات المعروض من الإسكان الذي يتلاءم مع حدود القدرة الاقتصادية لذوي الدخل المنخفض والمتوسط [٩]. وكما هو موضح من الشكل رقم (٣) يتأثر حجم الطلب على الإسكان بعوامل عديدة مثل: التركيبة السكانية، ومعدلات النمو، وقوانين البناء، وأنظمة الدعم الحكومي والحالة الاقتصادية.



شكل رقم (٣) العوامل المؤثرة على حجم الطلب ضمن إطار سوق الإسكان  
المصدر: ترجمة بواسطة الباحثان استنادا إلى: [١٠].

## ٢-١-٢ تحديات توفير الإسكان الميسر

أشار الشهري (٢٠٠٨) إلى أن أبرز تحديات تحقيق مبدأ تيسير الإسكان تتمثل بعدم وجود استراتيجيات شاملة لإدارة الإسكان في المملكة العربية السعودية [٣]. ويتأثر سوق الإسكان الحالي بالطلب المتنامي على الوحدات السكنية في ظل ارتفاع تكلفة تملك الأراضي السكنية وارتفاع تكاليف إنشاء الوحدات السكنية [١١]. كما أن العديد من الخطط والبرامج الإسكانية يتأخر تنفيذها لعدم وجود آليات تنفيذية تترافق مع برامج زمني محدد [٣]. إن تطوير سياسات الإسكان التي تستجيب لخطط التنمية العمرانية سوف يساعد المطورين العقاريين على توجيه مشاريع الإسكان إلى المدن المتوسطة والصغيرة بحسب الاحتياج وبما يتوافق مع الكثافة السكنية لتلك المناطق. وفق هذا المنطق، فإن تعزيز مستوى مشاركة المطورين العقاريين في عملية مراجعة سياسات الإسكان يمكن أن يضمن تحقيق الجودة والكفاءة في المنتجات السكنية المقدمة للمستفيدين [١٢]. من جهة أخرى، أشار السوسي (٢٠١٥) إلى أن تصميم منتجات الإسكان يجب أن يحقق مبدأ الاستغلال الأمثل للفراغات الداخلية بما يتماشى مع متطلبات الأسرة وحجمها وإمكاناتها الاقتصادية [١٣]. ويتطلب ذلك، إيجاد معالجات تصميمية ذات قدر عالي من المرونة من خلال التحليل المقارن للمكونات الداخلية للفراغات السكنية والرغبات السكانية. وأخيراً، يواجه المطورين العقاريين إشكالية القدرة على توفير منتجات سكنية ذات تكلفة منخفضة للمستفيد النهائي (Beneficiary)، حيث أن ارتفاع أجور الأيدي العاملة، ومواد البناء، وتكاليف التشغيل، والصيانة يحول دون تحقيق هذا الهدف [٩]. واستناداً إلى التحليل المقارن لعدد من الأدبيات النظرية يلخص الجدول رقم (١) التحديات التي تواجه المطورين العقاريين في تحقيق مبدأ تيسير الإسكان ضمن أربع محاور تتناول البعد العمراني والتنظيمي، ومستوى الجودة، والبعد التصميمي، والاقتصادي.

## جدول رقم (١): التحليل النظري لأبرز التحديات التي تواجه المطور العقاريين في تقديم منتجات سكنية مسيرة للأسر السعودية

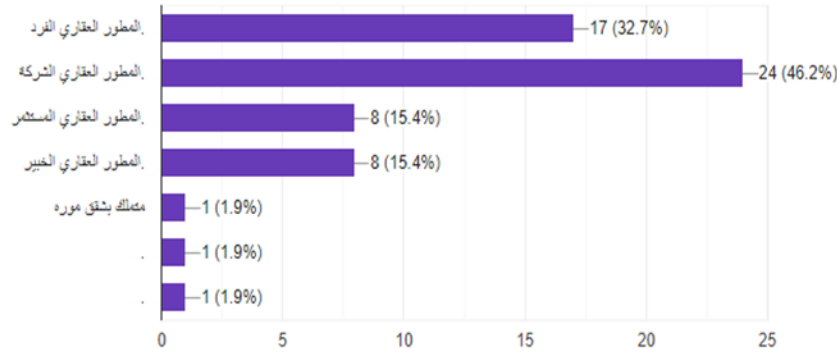
تحديات عمرانية وتنظيمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>حاجة المطورين العقاريين إلى وجود قاعدة معلومات للجهات المعنية بالإسكان في المملكة والتي تسهل على المطورين العقاريين عملية تقييم ما تم إنجازه في القضايا الإسكانية.</li> <li>حاجة المطورين العقاريين إلى إيجاد معايير لتحقيق التنمية العمرانية التي تساعد على إنجاز التخطيط اللازم لإيجاد الحلول الإسكانية بحيث تساعد المطورين العقاريين على توجيه مشاريع الإسكان إلى المدن المتوسطة والصغيرة بحسب الاحتياج وبما يتوافق مع الكثافة السكنية لتلك المناطق.</li> <li>حاجة المطورين إلى زيادة الاهتمام بتوفير الأراضي السكنية داخل النطاق العمراني من قبل الجهات الحكومية المعنية والتي تسهل على المطورين تقديم المنتجات السكنية الميسرة.</li> <li>حاجة المطورين إلى وجود قوانين تفرض الالتزام بالاستعمال المرخص على الواقع بما يضمن عدم إجراء تغيير في تلك الاستعمالات بما فيها السكنية وتشديد الجهات المعنية الرقابة على استعمالات الأراضي كما في المخططات المعتمدة بما يضمن عدم حدوث اختلال في تركيبة استعمالات الأراضي المراد تطويرها من قبل المطورين العقاريين.</li> </ul>
تحديات تصميمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>مدى قدرة المطورين على تقديم منتجات سكنية التي يراعي تصميمها النمو المستقبلي للأسر المملوكة للمنتجات العقارية ومنها منتجات الشقق السكنية من خلال تحقيق مبدأ المرونة الوظيفية والإنشائية الذي يسمح بإمكانية إجراء التعديلات على الفراغ السكني بما يتوافق مع التغيير في احتياجات الأسرة عبر الزمن ويسمح للأنظمة الإنشائية تحقيق التوسع المستقبلي في المسكن بما يتناسب مع حجم الأسرة.</li> <li>مدى قدرة المطورين العقاريين على تجزئة الفراغات الداخلية في المسكن المعد للملك إلى عدد من فراغات ذات وظائف محدد من خلال وضع فواصل متحركة للوصول إلى أعلى درجات المرونة بما يرفع كفاءة استخدام الفراغ.</li> <li>مدى قدرة المطورين العقاريين على تطوير عدة نماذج تصميمية بما يساهم في تلبية احتياجات الأسر المملوكة حسب حجمها واحتياجاتها.</li> <li>وجود تفاوت بين اشتراطات أنظمة البناء الخاصة بالوحدات السكنية في مناطق المملكة والحاجة إلى توحيد تلك الاشتراطات والتي قد تؤدي إلى تهرب بعض المطورين من المناطق ذات الاشتراطات الأكثر تعقيداً.</li> </ul>
تحديات اقتصادية	<ul style="list-style-type: none"> <li>مدى قدرة المطورين على تقديم منتجات سكنية بتكلفة أقل بحيث تساهم في تخفيض تكلفة مشروعات الإسكان وبما يحقق الاحتياج الفعلي للأسر والجودة العالية للمساكن وذلك لخدمة أكبر شريحة ممكنة من الأسر المستفيدة من الإسكان الميسر.</li> <li>مدى قدرة المطورين على خفض تكلفة التشغيل والصيانة للمساكن الميسرة من قبل المطورين العقاريين بما يساهم في تحقيق الكفاءة الاقتصادية للمنتجات السكنية.</li> </ul>
تحديات الجودة	<ul style="list-style-type: none"> <li>مدى قدرة المطورين على تقديم منتجات الشقق السكنية تحقق الجودة المطلوبة للمسكن الميسر باستخدام أنظمة بناء حديثة ومواد البناء ذات الجودة العالية واختيار الأيدي الماهرة مع مراعاة تكلفة إنشاء تلك المساكن وبما يحقق العائد الربحي للمطورين.</li> <li>مدى قدرة المطورين العقاريين على تحفيز مشاركة المواطنين والأسر المستفيدة من الإسكان الميسر لرفع الجودة ومن ذلك توفير منصات تكون حلقة وصل بين المطورين والمستفيدين والتي تسمح بطرح الآراء والأفكار التي تحقق لهم المنتجات السكنية التي تلبى احتياجاتهم والتي تساهم في تحقيق الكفاءة الوظيفية للمساكن وتلبي احتياجاتهم الفعلية.</li> <li>حاجة المطورين العقاريين للمشاركة في عملية مراجعة السياسات الخاصة بالتنمية العمرانية بشكل دوري ومستمر لضمان تحقيق الجودة في الأحياء السكنية بما يعكس على المنتجات السكنية وذلك بوضع خطة تحقق التعاون بين جميع القطاعات ذات العلاقة بالإسكان لكون المطورين العقاريين أحد شركاء في تقديم المنتجات السكنية الميسرة.</li> <li>ضعف التنسيق التنظيمي بين المطورين وبين القطاع العام بما يخدم تقديم المنتجات السكنية الميسرة التي تحقق الجودة للأسر وضمان السلطة التنفيذية لحقوق المطورين العقاريين وتوثيق حقوقهم المادية.</li> </ul>

المصدر: الباحثان استناداً إلى: [٣]؛ [٩]؛ [١١]؛ [١٢]؛ [١٣]؛ [١٤]؛ [١٥].

## ٢- المنهجية

اعتمدت الورقة البحثية على المنهج النظري والوصفي التحليلي، استناداً إلى مراجعة التقارير الحكومية من وزارة الإسكان، والهيئة العامة للإحصاء، والهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. ركز المنهج النظري على تحليل التجارب والحالات الدراسية ذات العلاقة بمفهوم الإسكان الميسر والتحديات التي تواجه قطاع التطوير العقاري لتقديم منتجات سكنية ميسرة ومستدامة. أما الجانب الميداني فقد تضمن زيارات ميدانية لعدد من المنتجات السكنية المقدمة من المطورين العقاريين في حي الملقا كحالة دراسية في مدينة الرياض. وعلاوة على ذلك، تناولت الورقة تحليل آراء عينة من المطورين العقاريين، لاستقراء أبرز تحديات تملك الشقق السكنية ضمن إطار تيسير الإسكان في المملكة العربية السعودية. تم توزيع نموذج الاستبيان لعينة طبقية

مكونة من ٥٢ مطوراً عقارياً يقدمون منتجات شقق سكنية معدة للتملك في مدينة الرياض، وذلك من خلال زيارة مقرات شركات التطوير العقاري أو من خلال الروابط الإلكترونية لمجموعات التطوير العقاري. ويوضح الشكل رقم (٤) خصائص العينة المشاركة في الاستبيان حيث تمثل شركات التطوير العقاري النسبة الأعلى من المشاركين في الاستبيان. يتكون نموذج الاستبيان من ثلاثة أقسام تم استنباطها من التجارب النظرية وتتناول التحديات التصميمية، والاقتصادية، وتحديات الجودة في الإسكان. وتم قياس آراء المطورين العقاريين وفقاً لمقياس ليكرت (Likert Scale) ضمن خمس نطاقات رقمية (أوافق بشدة: ١، أوافق: ٢، حيادي: ٣، غير موافق: ٤، غير موافق بشدة: ٥).



شكل رقم (٤): خصائص العينة المشاركة في استطلاع الرأي حول تحديات تملك الشقق السكنية المصدر: مسح ميداني.

### ٣. النتائج

صُنفت نتائج تحليل التحديات التي تواجه المطورين العقاريين في تقديم منتجات الشقق السكنية القابلة للتملك ضمن ثلاث محاور رئيسية؛ ركز المحور الأول على التحديات التصميمية التي تلبي الاحتياج الوظيفي للمستخدمين من خلال تصميم الفراغات الداخلية، وتحقيق الخصوصية، والملائمة الاجتماعية. أما المحور الثاني فقد تناول التحديات الاقتصادية وارتباطها بالسوق العمراني، ويتمثل ذلك في توفير كافة السبل لخفض تكلفة منتجات الشقق السكنية ضمن إمكانيات الأسرة وبما يحقق مفهوم المسكن الميسر. أما المحور الثالث فقد ركز على تحديات تحقيق الجودة في منتجات الشقق السكنية وتكاملها مع البيئة العمرانية من وجهة نظر المطورين العقاريين بما يحافظ على استدامة المنتج السكني.

#### ٣-١ التحديات التصميمية

إن تصميم الشقق السكنية المعدة للتملك التي تلبي احتياجات المستخدمين بشكل تحدياً للمطورين العقاريين نظراً لتنوع الشرائح المستفيدة، حيث يوافق على ذلك أكثر من ٦٣٪ من المطورين العقاريين. كما يجب أن يراعي تصميم المنتج السكني إمكانية التمدد والمرونة لملاءمة النمو المستقبلي في حجم الأسرة، ويشكل ذلك تحدي كبيراً للمطورين العقاريين نظراً لمحدودية المساحة المخصصة للفراغ السكني ضمن الاشتراطات الحالية للبناء. ويرى أكثر من ٨٠٪ من المستجيبين أن تقديم منتجات سكنية متنوعة بحيث تراعي التباين الاجتماعي يشكل تحدي كبير نظراً لغياب المعلومات حول خصائص الأسر المستفيدة. وكما هو موضح من الشكل رقم (٥) فإن النسق التصميمي المكرر للوحدات السكنية يعد شائعاً في كثير من المنتجات المقدمة من قبل المطورين العقاريين في حي الملقا حيث يتم استغلال أقصى مساحة ممكنة من الأرض في تصميم الشقق السكنية

لتحقيق أعلى عائد اقتصادي. وأخيراً، يلخص الجدول رقم (٢) نتائج استطلاع رأي المطورين العقاريين حول التحديات التصميمية في تقديم منتجات الشقق السكنية المعدة للتملك.



شكل (٥): نماذج من منتجات الشقق السكنية المقدمة من قبل المطورين العقاريين في حي الملقا في مدينة الرياض  
المصدر: مسح ميداني.

جدول (٢) نتائج استطلاع رأي المطورين العقاريين حول التحديات التصميمية في تقديم منتجات الشقق السكنية المعدة للتملك

م	وصف التحدي	نسبة المشاركة %				
		١	٢	٣	٤	٥
١	تصميم الشقق السكنية التي تلبي احتياجات المستخدمين بشكل تحدي يواجه المطورين العقاريين.	28.85	34.62	23.08	13.46	0
٢	تصميم الشقق السكنية التي تراعي النمو المستقبلي في حجم الأسر المملوكة لتلك الشقق بشكل تحدي للمطورين العقاريين.	46.15	42.31	11.54	0	0
٣	تقديم شقق سكنية معدة للتملك ذات نماذج تصميمية متعددة والتي تساهم في زيادة قاعدة المستفيدين من تلك المنتجات بشكل تحدي للمطورين العقاريين.	28.85	51.92	9.62	9.62	0
٤	تصميم منتجات الشقق السكنية التي تراعي مبدأ المرونة الوظيفية والذي يسمح بتغيير الأنشطة داخل الفراغ حسب احتياجات الأسرة يعد تحدي للمطورين العقاريين.	40.38	36.54	5.77	17.31	0
٥	تحقيق المساحة المطلوبة بما يحقق فعالية الفراغ الوظيفية للمستخدمين في منتجات الشقق السكنية بشكل تحدي للمطورين العقاريين.	30.77	53.85	5.77	9.62	0
٦	تجزئة الفراغات الداخلية للشقة السكنية والتي تساهم في تحقيق الاحتياج الوظيفي وزيادة الخصوصية للمستخدمين بشكل تحدي للمطورين العقاريين.	40.38	36.54	11.54	11.54	0
٧	استخدام أنظمة بناء تحقق المرونة الإنشائية بحيث تساعد على التوسع في مساحة منتجات الشقق السكنية بما يتوافق مع احتياجات الأسرة المملوكة لتلك الوحدات في المستقبل بشكل تحدي للمطورين العقاريين.	50	28.85	7.69	13.46	0
٨	تحقيق الخصوصية في العناصر المشتركة في مجمع الشقق السكنية المعدة للتملك والمقدمة من قبل المطورين العقاريين تعد أحد التحديات التي تواجه المطورين في تحقيق الاحتياج الوظيفي للمستخدمين.	46.15	40.38	7.69	5.77	0

المصدر: (مسح ميداني، ٢٠١٩).

### ٢-٣ التحديات الاقتصادية

إن الوصول إلى منتج سكني يحقق الرضا الاجتماعي وبتكلفة اقتصادية ملائمة للأسر السعودية يشكل تحدي كبير يواجه المطورين العقاريين؛ نظراً لعوامل عديدة تتضمن أنظمة البناء الحالية، وأسعار مواد البناء، وأجور الأيدي العاملة. ويعتقد أكثر من ٨٠٪ من المستجيبين أن أنظمه البناء الحالية غير مرنة ولا تشجع على إنتاج وحدات سكنية على درجة عالية من الجودة والكفاءة الاقتصادية لكونها تركز على نسبة الفراغ والكتلة البنائية ضمن محيط الأرض دون اعتبار البيئة العمرانية ككل. وهو ما يؤدي إلى إهدار فراغات عمرانية مشتركة يمكن استغلالها لخدمة المنتجات السكنية كمواقف سيارات أو خدمات عامة. كما أن تحقيق التوازن بين خفض تكلفة منتجات الشقق السكنية مع الحفاظ على العمر الافتراضي لها يشكل تحدي كبيراً أمام المطورين العقاريين نظراً لحاجة تلك المنتجات لأنظمه إدارة وصيانة مستمرة. ويلخص الجدول رقم (٣) نتائج استطلاع رأي المطورين العقاريين حول التحديات الاقتصادية في تقديم منتجات الشقق السكنية المعدة للتملك.

جدول (٣) نتائج استطلاع رأي المطورين العقاريين حول التحديات الاقتصادية في تقديم منتجات الشقق السكنية المعدة للتملك

م	وصف التحدي	نسبة المشاركة %				
		١	٢	٣	٤	٥
١	استخدام أنظمة البناء التي تحقق التكلفة المنخفضة لمنتجات الشقق السكنية تشكل تحدي أمام المطورين العقاريين.	36.54	44.23	3.85	13.46	1.923
٢	استخدام مواد البناء التي تخفض تكلفة الإنشاء والتشغيل في مرحلة ما بعد البيع بما يحقق مفهوم المسكن الميسر للمستخدمين في منتجات الشقق السكنية يمثل إحدى التحديات أمام المطورين العقاريين.	40.38	38.46	9.62	7.69	3.85
٣	أجور الأيدي العاملة في منتجات الشقق السكنية إحدى تحديات خفض تكلفة إنشاء منتجات الشقق السكنية أمام المطورين العقاريين.	44.23	21.15	19.23	11.54	3.85
٤	تحقيق التوازن بين خفض تكلفة منتجات الشقق السكنية بما لا يؤثر على العمر الافتراضي لها يمثل إحدى التحديات أمام المطورين العقاريين.	34.61	38.46	13.46	13.46	0
٥	ضعف القدرة المالية للأسر الراغبة في تملك منتجات الشقق السكنية إحدى التحديات التي تواجه المطورين العقاريين والتي تتطلب خفض تكلفة إنشاء تلك المنتجات.	61.54	15.38	13.46	9.62	0
٦	عدم وجود كود موحدة للمشاريع الإسكانية ومنها منتجات الشقق السكنية يمثل تحدي أمام المطورين العقاريين في تقديم منتجات سكنية منخفضة التكلفة.	40.38	23.08	23.08	7.69	5.77
٧	مراعاة المدة الزمنية في تنفيذ منتجات الشقق السكنية المنخفضة التكلفة يمثل تحدي أمام المطورين العقاريين في ظل الطلب المتزايد على تلك المنتجات.	28.85	38.46	23.08	5.77	3.85
٨	تقديم منتجات الشقق السكنية المتكررة والتي تعد أحد وسائل خفض تكلفة مشاريع الإسكان يمثل العمل بها إحدى التحديات أمام المطورين العقاريين.	21.15	46.15	15.38	13.46	3.85

المصدر: (مسح ميداني، ٢٠١٩).

### ٣-٣ تحديات تحقيق الجودة

إن تحقيق الجودة لمنتجات الشقق السكنية التي يقدمها المطورين العقاريين مرتبط بمدى تكامل البيئة العمرانية المحيطة ويعتقد ٧٥٪ من المستجيبين أن الوصول إلى ذلك يشكل تحدي كبيراً نظراً لافتقاد معظم مشاريع الإسكان إلى النظرة الشمولية في تخطيط الأحياء السكنية كبيئات عمرانية مستدامة. كما أن الوصول إلى منتجات سكنية ذات جودة عالية تتطلب تطوير أنظمة ومواد البناء، وعمالة ماهرة تراعي متطلبات تحقيق الجودة والمتانة للمسكن. كما يرى ٦٨٪ من المستجيبين أن تنامي الطلب على المنتجات السكنية مؤخراً، قد يساهم في إنتاج وحدات سكنية أدنى من متطلبات الجودة، وذلك بهدف سد الفجوة في الطلب الإسكاني. وفي المجمل، فإن تطبيق معايير الجودة تساهم غالباً في زيادة تكاليف المسكن، وهو ما يؤثر سلباً على الأسر المستفيدة. ويلخص الجدول رقم (٤) نتائج استطلاع رأي المطورين العقاريين حول تحديات تحقيق الجودة في تقديم منتجات الشقق السكنية المعدة للتملك.



جدول (٤) نتائج استطلاع رأي المطورين العقاريين حول تحديات تحقيق الجودة في تقديم منتجات الشقق السكنية المعدة للتملك

م	وصف التحدي	نسبة المشاركة %				
		٥	٤	٣	٢	١
١	تقديم منتجات الشقق السكنية التي تحقق الجودة في التنفيذ يمثل تحدي للمطورين العقاريين.	0	15.38	3.84	34.61	46.15
٢	رفع مستوى الجودة المعيشية للمستخدمين في المسكن من التحديات التي تواجه المطور العقاري في منتجات الشقق السكنية.	1.923	3.84	25	36.53	32.69
٣	مدى تكامل البيئة العمرانية المحيطة بمنتجات الشقق السكنية من التحديات التي تواجه المطور العقاري في تحقيق الجودة المعيشية للمستخدمين.	1.923	1.92	21.15	46.15	28.84
٤	استخدام أنظمة ومواد البناء التي تحقق الجودة والمتانة للمسكن من التحديات التي تواجه المطور العقاري في رفع الجودة لمنتجات الشقق السكنية.	0	15.38	13.46	42.30	28.84
٥	مدى توفر الأيدي الماهرة في تنفيذ منتجات الشقق السكنية من التحديات التي تواجه المطورين العقاريين في تحقيق جودة التنفيذ المطلوبة لتلك المنتجات.	0	3.84	9.61	44.23	42.30
٦	عدم وجود كود موحدة لمشاريع الإسكان ومنها الشقق السكنية يمثل تحدي أمام المطورين العقاريين في تقديم تلك المنتجات بما يحقق الجودة المطلوبة.	0	9.61	15.38	46.15	28.846
٧	تنامي الطلب على منتجات الشقق السكنية المعدة للتملك يمثل تحدي أمام المطورين العقاريين في تحقيق الجودة في المنتجات المعروضة.	3.84	19.23	9.61	40.38	26.92

المصدر: (مسح ميداني، ٢٠١٩).

#### ٤. المناقشة والاستنتاجات

أشارت نتائج التحليل إلى العديد من الإشكاليات التي تواجه المطورين العقاريين نحو توفير منتجات سكنية تلبي الاحتياجات الوظيفية للأسرة السعودية، وتتوافق مع الإمكانيات الاقتصادية ضمن مستويات عالية من الجودة والكفاءة. وكما هو موضح من الجدول رقم (٥) يبرز العامل الأول المتمثل بتصميم الشقق السكنية بما يتوافق مع النمو المستقبلي للأسرة السعودية كأحد أبرز التحديات التصميمية؛ نظراً لغياب التصور الشامل حول خصائص الأسرة السعودية واحتياجاتها. وتتوافق هذه النتيجة ما تشير له العديد من الأبحاث، حيث ذكر السوسي (٢٠١٥) صعوبة أن يتوافق تصميم المنتج السكني مع متطلبات النمو المستقبلي للأسرة نظراً لغياب البيانات الديموغرافية من جهة أو عدم مرونة اشتراطات ومعايير البناء [١٧]. ويرتبط التحدي التصميمي الثاني مع طبيعة احتياجات الأسر السعودية حيث يتفق أكثر من ٨٦٪ من المطورين على أن تحقيق الخصوصية في التصميم يشكل تحدي كبيراً نظراً لاختلاف التركيبة الاجتماعية بين الأسر. ويتوافق ذلك مع دراسة حيدر والزامل (٢٠١٩) والتي تشير إلى ضرورة ربط الاحتياجات الاجتماعية بالفراغات المعمارية المتاحة (البرمجة المعمارية) بما يعزز من ترشيد المكونات الوظيفية في المنتجات السكنية [١٦]. أما التحدي التصميمي الثالث فيتناول إشكالية محدودية الفراغات المتاحة للمنتج السكني وهو ما يؤثر سلبياً على أساليب التصميم وفاعلية الفراغ المعماري. وتتوافق هذه النتيجة مع ما أشار له باهمام (٢٠٠٣) من أن المساحة التي تحقق الكفاءة الوظيفية للمستخدمين تشكل تحدي أمام مقدمي تلك المنتجات السكنية، وهو ما يدعو ضرورة مراجعة التكوين العمراني للبيئة السكنية بالمنظور الشامل بما يحقق الاستفادة المثلى من الفراغات العمرانية [٥]. أما الجدول رقم (٦) فيلخص تصنيف التحديات الاقتصادية في تقديم منتجات الشقق السكنية المعدة للتملك من وجهة نظر المطورين العقاريين. إن استخدام أنظمة البناء التي تحقق التكلفة المنخفضة لمنتجات الشقق السكنية تشكل أكبر تحدي اقتصادي يواجه المطورين العقاريين حيث أن الأنظمة الحالية للبناء غير مرنة ولا تساعد على خفض تكلفة المسكن من وجهة نظر المطورين العقاريين. ويبرز العامل الاقتصادي الثاني والمتمثل بنوعية مواد البناء المستخدمة كونها لا تساهم في تخفيض الكلفة الإجمالية للمسكن، ويتوافق ذلك مع ضعف القدرة المالية للأسر الراغبة بالتملك. ويعتقد أكثر من ٧٨٪ من المطورين أن استخدام مواد البناء التي تخفض التكلفة تشكل تحدياً نظراً لمحدوديتها وتكلفتها العالية. كما يؤكد ٧٦٪ منهم على القدرة المالية للأسر تؤثر

على نوعية المنتج السكني وتحول دون تحقيق مبدأ التيسير في الإسكان. وتتوافق هذه النتيجة مع ما أشار له باهمام (٢٠٠٣) من أن الإمكانيات الاقتصادية للأسر ونوعية مواد البناء التي تخفض تكلفة الإنشاء والتشغيل في مرحلة ما بعد البيع تعد عامل هام في تحقيق مبدأ تيسير الإسكان [٥].

**جدول (٥) تصنيف التحديات التصميمية في تقديم منتجات الشقق السكنية المعدة للملك من وجهة نظر المطورين العقاريين**

م	ترتيب التحديات التصميمية	نسبة تأثير العامل
١	تصميم الشقق السكنية التي تراعي النمو المستقبلي في حجم الأسر المملوكة لتلك الشقق يشكل تحدي للمطورين العقاريين.	٨٨,٤٦٪ من المطورين يوافقون على أن التصميم الذي يراعي النمو المستقبلي يشكل تحدي أمام المطورين لابتكار نماذج سكنية ميسرة.
٢	تحقيق الخصوصية في العناصر المشتركة في مجمع الشقق السكنية المعدة للملك تعد أحد التحديات التي تواجه المطورين في تحقيق الاحتياج الوظيفي للمستخدمين.	٨٦,٥٣٪ من المطورين يوافقون على أن تحقيق الخصوصية يشكل تحدي للمطورين العقاريين.
٣	تحقيق المساحة المطلوبة بما يحقق فعالية الفراغ الوظيفية للمستخدمين في منتجات الشقق السكنية يشكل تحدي للمطورين العقاريين.	٨٤,٦١٪ من المطورين يوافقون على أن تحقيق المساحة التي تجعل الفراغ أكثر فعالية يشكل تحدي للمطورين العقاريين.
٤	تقديم شقق سكنية معدة للملك ذات نماذج تصميمية متعددة والتي تساهم في زيادة قاعدة المستفيدين من تلك المنتجات.	٨٠,٧٦٪ من المطورين يوافقون على أن تقديم نماذج تصميمية متعددة للشقق السكنية يشكل تحدي للمطورين.
٥	استخدام أنظمة بناء تحقق المرونة الإنشائية بحيث تساعد على التوسع في مساحة منتجات الشقق السكنية بما يتوافق مع احتياجات الأسرة المملوكة لتلك الوحدات في المستقبل.	٧٨,٨٤٪ من المطورين يوافقون على أن استخدام الأنظمة التي تحقق المرونة الإنشائية يشكل تحدي للمطورين العقاريين.
٦	تجزئة الفراغات الداخلية للشقة السكنية والتي تساهم في تحقيق الاحتياج الوظيفي وزيادة الخصوصية للمستخدمين يشكل تحدي للمطورين العقاريين.	٧٦,٩٢٪ من المطورين يوافقون على أن تجزئة الفراغات الداخلية للشقة السكنية بما يساهم في تحقيق الاحتياج الوظيفي يشكل تحدي للمطورين العقاريين.
٧	تصميم منتجات الشقق السكنية التي تراعي مبدأ المرونة الوظيفية والذي يسمح بتغيير الأنشطة داخل الفراغ حسب احتياجات الأسرة يعد تحدي للمطورين العقاريين.	٧٦,٩٢٪ من المطورين يوافقون على أن تصميم منتجات الشقق السكنية التي تراعي المرونة الوظيفية يشكل تحدياً للمطورين العقاريين.
٨	تصميم الشقق السكنية التي تلبي احتياجات المستخدمين بشكل تحدي يواجه المطورين العقاريين.	٦٣,٤٦٪ من المطورين يوافقون على أن التصميم الذي يلبي احتياجات المستخدمين بشكل تحدياً للمطورين العقاريين.

المصدر: (مسح ميداني، ٢٠١٩).

**جدول (٦) تصنيف التحديات الاقتصادية في تقديم منتجات الشقق السكنية المعدة للملك من وجهة نظر المطورين العقاريين**

م	ترتيب التحديات الاقتصادية	نسبة تأثير العامل
١	استخدام أنظمة البناء التي تحقق التكلفة المنخفضة لمنتجات الشقق السكنية.	٨٠,٧٦٪ من المطورين يوافقون على أن استخدام أنظمة البناء التي تخفض التكلفة تشكل تحدياً لهم.
٢	استخدام مواد البناء التي تخفض تكلفة الإنشاء والتشغيل في مرحلة ما بعد البيع بما يحقق مفهوم المسكن الميسر للمستخدمين في منتجات الشقق السكنية.	٧٨,٨٤٪ من المطورين يوافقون على أن استخدام مواد البناء التي تخفض التكلفة يشكل تحدياً للمطورين العقاريين.
٣	ضعف القدرة المالية للأسر الراغبة في تملك منتجات الشقق السكنية.	٧٦,٩٢٪ من المطورين يوافقون على أن ضعف القدرة المالية للأسر الراغبة في التملك يشكل تحدياً للمطورين لكونه يتطلب تصميم وحدات سكنية تتوافق مع الإمكانيات المالية للمستخدمين.
٤	تحقيق التوازن بين خفض تكلفة منتجات الشقق السكنية بما لا يؤثر على العمر الافتراضي لها.	٧٣,٠٧٪ من المطورين يوافقون على أن تحقيق التوازن بين خفض التكلفة والعمر الافتراضي لمنتجات الشقق السكنية يشكل تحدياً لهم.
٥	مراعاة المدة الزمنية في تنفيذ منتجات الشقق السكنية المنخفضة التكلفة يمثل تحدياً أمام المطورين العقاريين في ظل الطلب المتزايد على تلك المنتجات.	٦٧,٣٠٪ من المطورين يوافقون على أن مراعاة المدة الزمنية في تنفيذ منتجات الشقق السكنية المنخفضة التكلفة يشكل تحدياً لهم.
٦	تقديم منتجات الشقق السكنية المتكررة والتي تعد أحد وسائل خفض تكلفة مشاريع الإسكان يمثل العمل بها إحدى التحديات أمام المطورين العقاريين لاختلاف الرغبات السكنية.	٦٧,٣٠٪ من المطورين يوافقون على أن تقديم منتجات الشقق السكنية بأسلوب التكرار والتي تخفض التكلفة يشكل تحدياً لهم لاختلاف الرغبات.
٧	أجور الأيدي العاملة في منتجات الشقق السكنية إحدى تحديات خفض تكلفة إنشاء منتجات الشقق السكنية.	٦٥,٣٨٪ من المطورين يوافقون على أن أجور الأيدي العاملة في منتجات الشقق المنخفضة التكلفة يشكل تحدياً في خفض التكلفة.
٨	عدم وجود كود موحدة للمشاريع الإسكانية يمثل تحدياً أمام المطورين العقاريين في تقديم منتجات سكنية منخفضة التكلفة.	٦٣,٤٦٪ من المطورين يوافقون على أن عدم وجود كود موحدة لمشاريع منتجات الشقق السكنية يشكل تحدياً للمطورين

المصدر: (مسح ميداني، ٢٠١٩).

وأخيراً، يلخص الجدول رقم (٧) تصنيف تحديات تحقيق الجودة في تقديم منتجات الشقق السكنية، حيث يبرز العامل الأول المتمثل بتوفر الأيدي العاملة الماهرة والتي تساهم في تعزيز جودة التنفيذ للمنتج السكني. وفي المجمل، تتأثر منتجات الإسكان بالبيئة المحيطة حيث يعتقد أكثر من ٧٥٪ من المستجيبين أن تكامل البيئة العمرانية المحيطة بمنتجات الشقق تشكل تحدياً لهم في تحقيق الجودة. ويتوافق ذلك مع ما أشارت له العديد من الدراسات بضرورة الارتقاء بالبيئة العمرانية وأساليب المعيشة للسكان لرفع جودة مشاريع الإسكان الميسر [١٧].

جدول (٧) تصنيف تحديات تحقيق الجودة في تقديم منتجات الشقق السكنية المعدة للتملك من وجهة نظر المطورين العقاريين

م	ترتيب تحديات الجودة	نسبة تأثير العامل
١	مدى توفر الأيدي الماهرة في تنفيذ منتجات الشقق السكنية من التحديات التي تواجه المطورين العقاريين في تحقيق جودة التنفيذ المطلوبة لتلك المنتجات.	٨٦,٥٣٪ من المطورين يوافقون على أن توفر الأيدي الماهرة في تنفيذ منتجات الشقق السكنية هي التحدي الأبرز الذي يواجه المطورين العقاريين.
٢	تقديم منتجات الشقق السكنية التي تحقق الجودة في التنفيذ يمثل تحدياً للمطورين العقاريين.	٨٠,٧٦٪ من المطورين يوافقون على أن تقديم المنتجات التي تحقق الجودة في التنفيذ تشكل تحدياً للمطورين العقاريين.
٣	مدى تكامل البيئة العمرانية المحيطة بمنتجات الشقق السكنية.	٧٥٪ من المطورين يوافقون على أن تكامل البيئة العمرانية المحيطة بمنتجات الشقق تشكل تحدياً لهم في تحقيق الجودة.
٤	عدم وجود كود موحدة لمشاريع الإسكان.	٧٥٪ من المطورين يوافقون على أن عدم وجود كود موحدة لمشاريع منتجات الشقق السكنية تشكل تحدياً لهم.
٥	استخدام أنظمة ومواد البناء التي تحقق الجودة والمتانة للسكن.	٧١,١٥٪ من المطورين يوافقون على أن استخدام أنظمة ومواد البناء التي تحقق الجودة والمتانة تشكل تحدياً للمطورين العقاريين.
٦	رفع مستوى الجودة المعيشية للمستخدمين في المسكن.	٦٩,٢٣٪ من المطورين يوافقون على أن رفع مستوى الجودة المعيشية للمستخدمين يشكل تحدياً لهم.
٧	تنامي الطلب على منتجات الشقق السكنية المعدة للتملك يمثل تحدياً أمام المطورين العقاريين في تحقيق الجودة في المنتجات المعروضة.	٦٧,٣٠٪ من المطورين يوافقون على أن تنامي الطلب على منتجات الشقق السكنية يشكل تحدياً للمطورين العقاريين ويؤثر على الجودة.

المصدر: (مسح ميداني، ٢٠١٩).

## ٥- التوصيات

تناولت الورقة البحثية أبرز التحديات التي تواجه المطورين العقاريين في تقديم منتجات الشقق السكنية التي تحقق مفهوم المسكن الميسر والقائم على تحقيق الاحتياج الوظيفي للمستخدمين، ومراعاة التكلفة المنخفضة، والجودة المعيشية. يمثل قطاع التطوير العقاري أحد القطاعات الهامة في تقديم منتجات الشقق السكنية المعدة للتملك في المملكة العربية السعودية. لذلك، فإن التعامل مع التحديات التي تواجه هذا القطاع يمكن أن يساهم في تقديم منتجات سكنية تحقق الرضا الوظيفي، والاحتياج الاجتماعي، والاقتصادي للأسر السعودية. وبناءً على ما توصل له هذا البحث من نتائج، توصي الدراسة بالآتي:

١. تطوير سياسات توفير منتجات الإسكان الميسر من كونها منتجات سكنية إلى مشاريع اقتصادية، تنموية، مستدامة، تعزز الارتقاء بالبيئة العمرانية في الأحياء السكنية، وترفع من جودة الحياة ضمن إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠.
٢. رفع مستوى المشاركة بين المطورين العقاريين والجهات الحكومية المعنية بالإسكان، والعمل على تقديم التسهيلات التي تمكن المطورين العقاريين من الوصول إلى احتياجات المستفيدين بما يساهم في تقديم منتجات سكنية تتوافق مع رغبات الأسر السعودية.
٣. تطوير منصات تفاعلية إلكترونية تدعم تواصل المطورين العقاريين بالمواطنين، وتفعيل إقامة المعارض الخاصة بالتطوير العقاري بالمشاركة مع الجهات الحكومية المعنية بالإسكان في مختلف مناطق المملكة، بما يساعد في معرفة احتياجات الأسر السعودية.

٤. الاستفادة من التجارب العالمية وتقنيات البناء الحديثة في مجال الإسكان الميسر وأنظمه الدعم الحكومي وذلك لتطوير لوائح ومعايير بناء مرنة وتستجيب للمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية للأسرة السعودية.
٥. التقييم المستمر لمشاريع الإسكان الراهنة وذلك من خلال قياس الرغبات السكانية ونماذج استطلاع الرأي بما يضمن تحقيق متطلبات الجودة والتغلب على التحديات التصميمية والاقتصادية التي تواجه تطوير هذه المنتجات.
٦. تطوير حد أدنى من معايير الجودة لمنتجات الشقق السكنية تعمل كموجهات إرشادية للمطورين العقاريين عند تصميم المنتجات السكنية.
٧. تشجيع المؤسسات الحكومية ومراكز البحث العلمي في العالم العربي لدعم إقامة المؤتمرات والملتقيات بشكل مستمر، وتطوير دراسات وأبحاث مشتركة، بما يدعم تبادل الخبرات ويخدم قطاع الإسكان.

## شكر

يتقدم الباحثان بالشكر الجزيل إلى وحدة أبحاث الإسكان السعودي في كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود في تقديم الدعم لهذا البحث.

## ٦- المراجع

- [١] الهيئة العامة للإحصاء. (٢٠١٧). مسح المساكن. الرياض: الهيئة العامة للإحصاء.
- [٢] باهام، ع. (٢٠١٨). منهج فعال لتوفير الإسكان الملائم في المملكة العربية السعودية. مجلة العمارة والتخطيط، ٧٨-٥٥.
- [٣] الشهري، ف. (٢٠٠٨). سياسات التنمية العمرانية ودورها في تيسير الإسكان في المملكة. جامعة أسيوط.
- [٤] برنامج جودة الحياة. (٢٠٢٠). برنامج جودة الحياة. الرياض: رؤية ٢٠٣٠.
- [٥] باهام، ع. (٢٠٠٣). الإسكان الميسر: تطوير معايير لأنموذج مستقبلي من الإسكان في المملكة العربية السعودية. مجلة العمارة والتخطيط: جامعة الملك سعود، ٤٢-١.
- [٦] Rinku, T., & Vidya, D. (2009). Low-cost housing. International Conference on Advances in Concrete (pp. 1-11). Pilani: International Conference on Advances in Concrete .
- [٧] HUD. (2019). Rental Burdens: Rethinking Affordability Measures. Retrieved from [https://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr\\_edge\\_featd\\_article\\_092214.html](https://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr_edge_featd_article_092214.html)
- [٨] Lin, J. (2011). The Development of Affordable Housing: A Case Study in Guangzhou City, China. Stockholm: KTH, Architecture & the built environment, Department of Real Estate and Construction Management, Division of Building and Real Estate Economics
- [٩] Alzamil, W. (2016). Evaluation of Affordable Housing and Subsidy Programs in Saudi Arabia. Saarbrücken: LAP LAMBERT Academic Publishing
- [١٠] UN-HABITAT. (2011). A Practical Guide for Conducting: Housing Profiles Supporting evidence-based housing policy and reform. Nairobi: UN-HABITAT
- [١١] Alhubashi, H. (2012). Housing sector in Saudi Arabia: a study of challenge and opportunities of homeownership for the middle and low income. UPCommons. Global access to UPC knowledge: Master thesis
- [١٢] Abouelmagd, D. (2011). Public Housing and Public Housing Policies in Greater Cairo. Housing and urban issues in developing countries (pp. 1-17). Toulouse: ENHR
- [١٣] السوسى، ر. م. (٢٠١٥). أثر المرونة التصميمية على كفاءة استخدام المسكن في قطاع غزة. غزة: الجامعة الإسلامية-غزة.
- [١٤] الجوير، د. ب. (١٤٣٣هـ). دراسة لبعض العوامل المؤثرة على توافر السكن بالمدينة السعودية: حالة دراسية الرياض. الرياض: مجلة جامعة الملك سعود، ٢٥٠م، العمارة والتخطيط (١).
- [١٥] Mubarak, F. (2004). Urban growth boundary policy and residential suburbanization: Riyadh, Saudi Arabia. Habitat International, 567-591
- [١٦] حيدر، ع.، & الزامل، و. (٢٠١٩). تصميم المسكن المستقل بناء على العوامل المؤثرة في مساحته ومكوناته من وجهة نظر المستخدمين. مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، ٣٠١-٣٤٠.
- [١٧] الزامل، و. (٢٠١٨). آليات تفعيل تعاونيات الإسكان كمدخل لتيسير الإسكان في المملكة العربية السعودية. ملتقى الإسكان والإسكان التعاوني الدولي ( pp. 1-22). الرياض: ملتقى الإسكان والإسكان التعاوني الدولي.