

الإسكان

١/٢٠ المقدمة

يُعد قطاع الإسكان من أهم القطاعات الاجتماعية والاقتصادية في المجتمعات المعاصرة. وقد حظي هذا القطاع باهتمام متنامٍ في المملكة خلال خطط التنمية المتعاقبة بصفة عامة وخطة التنمية الثامنة بصفة خاصة إذ تم إنشاء الهيئة العامة للإسكان بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣٦) وتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٤ هـ (٢٠٠٧) الذي أناط بها عدداً من المهام من أبرزها زيادة نسبة تملك المواطنين للمساكن، وزيادة المعروض منها ومن الأراضي السكنية، وإنشاء مساكن مناسبة للمحتاجين، وإعداد الاستراتيجية الإسكانية الشاملة للمملكة وتحديثها وتطويرها، واقتراح الأنظمة واللوائح والسياسات والتنظيمات الخاصة بنشاط الإسكان. كما تم زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية مما أسهم في زيادة عدد الوحدات السكنية التي مولها الصندوق، وارتفاع معدلات بناء المساكن لمنسوبي عدد من الجهات الأمنية والعسكرية والتعليمية والصحية. وواصل القطاع الخاص أداء دوره في بناء المشاريع السكنية وتطوير الأراضي والمخططات السكنية.

وينطوي قطاع الإسكان بالمملكة على العديد من القضايا والتحديات، منها: مدى كفاية المعروض من الوحدات السكنية، ومعدل ملكية المواطنين للمساكن، ومستويات الأسعار والإيجارات السائدة للوحدات السكنية، ومدى توافر التمويل للإسكان والأراضي السكنية. تستهدف خطة التنمية التاسعة، الانتهاء من إعداد الاستراتيجية الإسكانية الشاملة واعتمادها والإسراع في تطبيقها، وتقليص الفجوة المتصاعدة بين العرض من المساكن والطلب عليها من خلال البدء في تنفيذ برامج الإسكان بمختلف أنواعه في جميع مناطق المملكة، ومواصلة دعم موارد صندوق التنمية العقارية، والاهتمام بالتطوير التنظيمي للقطاع ومتابعته، وإقرار أنظمة التمويل والرهن العقاري وتطبيقها، وحقوق المستأجرين والملاك للوحدات السكنية، ووضع التنظيمات لتشجيع مشاركة القطاع الخاص في دعم نشاطات الإسكان وبرامجه المختلفة. وتستهدف الخطة أيضاً تحسين نوعية السكن، من خلال اعتماد معايير ملائمة للكثافة الإسكانية، وترشيد المساحات السكنية، وتشجيع الاستفادة من اقتصاديات الحجم في جميع مراحل إعداد المساكن، وتطبيق نظام (كود) البناء السعودي.

يتناول هذا الفصل الوضع الراهن لقطاع الإسكان موضحاً التطورات التي شهدتها خلال خطة التنمية الثامنة، ومستعرضاً أبرز القضايا والتحديات التي ينبغي معالجتها خلال خطة

التنمية التاسعة، كما يبرز توقعات الطلب على المساكن، ويُلقى الضوء على الرؤية المستقبلية، والأهداف العامة والسياسات والأهداف المحددة للقطاع في خطة التنمية التاسعة.

٢/٢٠ الوضع الراهن

١/٢/٢٠ الأداء العام

ارتكزت أهداف خطة التنمية الثامنة فيما يختص بقطاع الإسكان على محورين رئيسيين: الأول، توفير مسكن ملائم لكل أسرة لا تمتلك مسكناً، وعلى وجه الخصوص الفئات المحتاجة من الأسر. والثاني، زيادة ملكية المواطنين للمساكن. وقد شهدت الخطة عدداً من التطورات في سبيل إنجاز هذين المحورين. فقد بلغ إجمالي الوحدات السكنية في نهاية خطة التنمية السابعة، وطبقاً للتعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤) نحو ٤ ملايين وحدة سكنية. ويقدر عدد الوحدات السكنية التي تم إنشاؤها خلال خطة التنمية الثامنة استناداً إلى عدد رخص البناء الصادرة خلال الخطة نحو ٦٠٠ ألف وحدة سكنية، بزيادة (٣٤٪) عن ما تم إضافته خلال خطة التنمية السابعة ليلبلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية في نهاية خطة التنمية الثامنة نحو ٤,٦ ملايين مسكن، كما تحسّن معدل كثافة الإشغال والتمثلة بمتوسط عدد الأشخاص لكل وحدة، إذ انخفضت من ٦,١ فرد إلى نحو ٥,٧ فرد خلال الحقبة نفسها.

الصفحة

٣٣٢

امتداداً للمهام الرئيسية للقطاع الخاص في خطط التنمية المتعاقبة، فقد أدى القطاع دوراً أساسياً في تلبية احتياجات السوق وتمويل بناء معظم الوحدات السكنية التي تم إنشاؤها خلال خطة التنمية الثامنة، ولعل القروض العقارية من المصارف التجارية تؤثر إلى الدور المتنامي للقطاع الخاص في مجال توفير المساكن وتمويلها حيث نمت تلك القروض خلال خطة التنمية الثامنة بمعدل سنوي متوسط قدره (١٥,٤٪).

شهدت خطة التنمية الثامنة زيادات متتابة في رأس مال صندوق التنمية العقارية، بلغ مجموعها ٤٣ بليون ريال خلال المدة ١٤٢٦/٢٥ - ١٤٢٩/٢٨هـ (٢٠٠٥ - ٢٠٠٨)، مكنت الصندوق من مضاعفة حجم القروض الممنوحة إلى نحو ١٩,٥ بليون ريال موازنة بنحو ٨,٦ بليون ريال خلال خطة التنمية السابعة، ومن ثم تضاعفت أعداد الوحدات السكنية الممولة من الصندوق إلى نحو ١٠٥ آلاف وحدة موازنة بنحو ٤٣ ألف وحدة خلال خطة التنمية السابعة.

استهدفت خطة التنمية الثامنة توفير نحو ٦٦ ألف وحدة سكنية في إطار برنامج الإسكان التنموي لتلبية حاجات السكن للأسر المحتاجة. حيث قامت الدولة في عام ١٤٢٧/٢٦هـ (٢٠٠٦) باعتماد مبلغ ١٠ بلايين ريال من فائض إيرادات الميزانية لهذا البرنامج. وقد اقتضت التطورات التي شهدتها قطاع الإسكان إعادة النظر في متطلباته المؤسسية والإدارية لضمان تحقيق أهدافه. حيث تم في هذا السياق نقل مسؤولية البرنامج إلى الهيئة العامة للإسكان بعد إنشائها في عام ١٤٢٨هـ (٢٠٠٧). وقد باشرت الهيئة أعمالها، حيث دشنت في عام ١٤٣٠هـ باكورة مشاريع الإسكان التي بدأت في تنفيذها في كل من حفر الباطن، والقريات، وعرعر، وجازان من أجل تأمين السكن للشرائح المحتاجة من المواطنين. كما شهدت خطة التنمية الثامنة تزايد الأنشطة الإسكانية للهيئات الخيرية البارزة وعلى رأسها مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي، ومؤسسة الأمير سلطان الخيرية، وغيرها من المؤسسات التنموية التي وفرت وحدات سكنية للمواطنين الأكثر حاجة. ومن المتوقع أن تتوسع أنشطة المؤسسات الخيرية في هذا المجال خلال خطة التنمية التاسعة.

٢/٢/٢٠ ملكية المساكن

أظهرت بيانات التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤)، أن نحو (٦٠٪) من إجمالي الأسر السعودية البالغ عددها ٢,٧ مليون أسرة تمتلك مسكنها، كما أن البحث الديموغرافي لعام ١٤٢٨هـ (٢٠٠٧) لم يكشف عن تغير ملحوظ في هذا المعدل. وأظهرت نتائج التعداد في المقابل، أن نحو (٣٥٪) من الأسر السعودية تقيم في وحدات مستأجرة، ونحو (٥٪) منها تقيم في وحدات يوفرها أرباب العمل.

٣/٢/٢٠ أنواع المساكن

تفيد الموازنات الإحصائية لنتائج التعداد العام للسكان والمساكن لعامي ١٤١٣هـ (١٩٩٢)، و١٤٢٥هـ (٢٠٠٤) إلى تحسن واضح في أنواع المساكن، حيث يلاحظ ارتفاع حصص الوحدات السكنية التي توفر وسائل الراحة والرفاهية للأسرة (الفلل والشقق)، وفي المقابل انخفضت حصة المساكن الشعبية والمساكن الأخرى، الجدول (١/٢٠).

الجدول (١/٢٠)
الوحدات السكنية حسب النوع
التعداد العام للسكان والمساكن
١٤١٣، ١٤٢٥هـ - (١٩٩٢، ٢٠٠٤)

معدل النمو السنوي المتوسط (%)	التغير		١٤٢٥هـ - (٢٠٠٤)		١٤١٣هـ - (١٩٩٢)		نوع الوحدة السكنية
	١٤١٣-١٤٢٥هـ (١٩٩٢-٢٠٠٤)		١٤٢٥هـ - (٢٠٠٤)		١٤١٣هـ - (١٩٩٢)		
	الحصة النسبية (%)	العدد	الحصة النسبية (%)	العدد	الحصة النسبية (%)	العدد	
٤,٠	٢٢,٦	٢٧٥٤١٥	١٨,٣	٧٢٩٧٨٠	١٦,٤	٤٥٤٣٦٥	فلل
١,٧	١٦,٩	٢٠٥٤٥١	٢٧,٩	١١١٤٤٥٦	٣٢,٧	٩٠٩٠٠٥	مساكن شعبية
٤,٩	٥٤,٢	٦٥٨١٩٦	٣٧,٧	١٥٠٥٤٢٩	٣٠,٥	٨٤٧٢٣٣	شقق
٤,٠	١٢,٠	١٤٥٥٩٤	٩,٧	٣٨٦٩١١	٨,٧	٢٤١٣١٧	دور في فيلا أو عمارة
٢,٠-	٥,٧-	٦٩٧٩٥-	٦,٤	٢٥٥٢٠٧	١١,٧	٣٢٥٠٠٢	مساكن أخرى
٣,١	١٠٠,٠	١٢١٤٨٦١	١٠٠,٠	٣٩٩١٧٨٣	١٠٠,٠	٢٧٧٦٩٢٢	إجمالي الوحدات المأهولة

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات.

وتظهر تلك الموازنات الوضع العام لأنواع المساكن لجميع الأسر السعودية وغير السعودية. وقد شكّلت الأسر التي تسكن في فلل ومساكن شعبية نحو (٤٦,٢%) في عام ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤)، والتي تسكن في أدوار أو شقق نحو (٤٧,٤%). وتشكل الوحدات الصغيرة الغالبية العظمى في المخزون الإسكاني بالمملكة، حيث تمثل الوحدات السكنية من غرفة نوم أو غرفتي نوم (٦٤,٣%) من إجمالي المخزون الإسكاني. وتمثل الوحدات السكنية المكونة من ثلاث غرف نوم (١٩,١%) من جميع الوحدات السكنية المأهولة، أما الوحدات الأكبر (أكثر من ثلاث غرف نوم) فتمثل (١٦,٦%) من إجمالي المخزون الإسكاني.

الصفحة
٣٣٤

٤/٢/٢٠ التطوير المؤسسي والتنظيمي

شهدت سنوات خطة التنمية الثامنة تطورات هيكلية في قطاع الإسكان، استهدفت تطوير إدارة السياسة الإسكانية ورفع كفاءتها، فضلاً عن تعزيز القدرات المادية والفنية للجهات المعنية. فقد تم تأسيس الهيئة العامة للإسكان في عام ١٤٢٨هـ (٢٠٠٧). كما تم نقل مسؤولية برنامج الإسكان التنموي من وزارة الشؤون الاجتماعية إلى الهيئة، ابتداء من العام المالي ١٤٢٩/٢٨هـ (٢٠٠٨)، فضلاً عن نقل مهمات إعداد الاستراتيجية الإسكانية وتنفيذها وإنشاء قواعد معلومات الإسكان من وزارة الاقتصاد والتخطيط إلى

الهيئة. وتم كذلك زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية، إضافة إلى وضع إجراءات جديدة لتنظيم الإقراض وزيادة التحصيل، والتي أسهمت في زيادة المبالغ المحصلة، ومن ثم زيادة القروض الممنوحة بمعدلات فاقت ما تم منحه خلال خطتي التنمية السادسة والسابعة. وشهدت خطة التنمية الثامنة أيضاً إكمال إعداد مشاريع أنظمة التمويل والرهن العقاري، والتي يتوقع أن يترتب على إقرارها توفير البيئة المناسبة لتحقيق مشاركة فعالة للتمويل العقاري من الشركات والبنوك في توفير التمويل.

٣/٢٠ القضايا والتحديات

١/٣/٢٠ المساكن الميسرة

تشير بيانات التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤) إلى أن (٥٦,٣%) من إجمالي الوحدات السكنية المشغولة بأسر سعودية تتسم بكثافة إشغال لكل غرفة تفوق المتوسط الوطني وهي تعد مكتظة. وتتكون تلك الوحدات بمجملها من غرفة نوم أو غرفتي نوم. ولم تشر نتائج البحث الديموغرافي الذي أجرته مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات للعام ١٤٢٨هـ (٢٠٠٧) إلى تغير في تلك الكثافة.

ولمعالجة هذه القضية المتعددة الأبعاد المتعلقة بتمكين المواطن من الحصول على سكن ملائم بتكاليف مناسبة، وسعة تتناسب مع حجم العائلة، يتطلب الأمر بناء أكبر عدد من الوحدات السكنية، نظراً لأن الطلب على هذا النوع من الوحدات السكنية للسعوديين، بنهاية خطة التنمية الثامنة، يقدر بنحو ٤٥٠ ألف وحدة (٣٠٠ ألف وحدة من فئة غرفتي نوم، ونحو ١٥٠ ألف وحدة من فئة ثلاث غرف نوم). كما يتطلب الأمر وضع مسألة الاكتظاظ السكني في الحسبان عند التخطيط والتنفيذ لبرامج التمويل العقاري التي تدعمها الدولة، سواءً من خلال صندوق التنمية العقاري، أو برامج الإسكان الأخرى.

٢/٣/٢٠ ملكية المساكن

تستهدف الاستراتيجية طويلة المدى للاقتصاد السعودي، رفع معدل ملكية المساكن لدى المواطنين إلى نحو (٨٠%) بحلول عام ١٤٤٦/٤٥هـ (٢٠٢٤). ويشار إلى أن نتائج التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤١٣هـ (١٩٩٢) ولعام ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤) والبحث الديموغرافي للعام ١٤٢٨هـ (٢٠٠٧)، قد أظهرت استقرار معدل الملكية للأسر السعودية عند نحو (٦٠%).

ويشار في هذا السياق، إلى أن التأخير في تنفيذ برنامج الإسكان التنموي من جهة، ومحدودية الجهات التي توفر مساكن لمنسوبيها (من القطاعين العام والخاص)، فضلاً عن عدم كفاية التمويل العقاري الخاص، أسهمت جميعها في تأخير إحراز تقدم على صعيد هذا المحور. ومن ثم، فإن تحقيق التقدم والخروج من حالة الركود هذه، تتطلب تعزيز قدرة المواطنين على تمويل إنشاء المساكن. ويتوقع في هذا الخصوص أن تسهم أنظمة التمويل والرهن العقاري في توسيع نطاق برامج الإقراض الخاصة، خاصة للفئات ذات الدخل المتوسطة، والتي تمثل الشريحة الكبرى بين المواطنين.

٣/٣/٢٠ تكاليف الوحدات السكنية

ترتب على الارتفاع الكبير في الطلب على مواد البناء والتشييد (محلياً وعالمياً)، خلال السنوات الأخيرة، ارتفاع ملحوظ في تكاليف البناء، وهو ما أدى إلى زيادات كبيرة في كل من أسعار المساكن ومعدلات الإيجار خلال خطة التنمية الثامنة.

يفرض هذا الوضع تحدياً للقطاعين العام والخاص ويتطلب بلورة استراتيجية فعالة للحصول على مزايا اقتصادية الحجم في قطاع الإسكان. ولتلبية الطلب الهيكلي على السكن في المملكة، في ضوء البيئة الاقتصادية والاجتماعية السائدة، ينبغي اعتماد معايير وتصاميم قياسية، تتيح تشييد أعداد كبيرة من الوحدات السكنية بتكلفة مناسبة، لمواجهة الطلب المتصاعد على الإسكان. كما أصبح من الضروري أن تنطوي هذه المواصفات على قواعد تضمن الاستخدام المرشد للموارد مثل الطاقة والمياه، فضلاً عن ترشيد المساحات الإجمالية للمساكن.

الصفحة

٣٣٦

٤/٣/٢٠ صندوق التنمية العقارية

على الرغم من زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية خلال خطة التنمية الثامنة بنحو ٤٣ بليون ريال إلا إن الطلبات المتراكمة لدى الصندوق، والتي تزيد على ٥٠٠ ألف طلب، تشير إلى أهمية تعزيز موارده المالية، لتقليص مدة الانتظار الطويلة الحالية. إن تخفيض مدة الانتظار وتغطية الطلب المتزايد على خدمات الصندوق، يتطلب الاستمرار في تعزيز موارده بمعدلات قد يصعب تلبيتها، بغض النظر عن حجم الموارد العامة، أو التحسن في معدلات تحصيل الديون القائمة.

إن معالجة هذا الوضع تتطلب مراجعة استراتيجية الإقراض، وتحسين وسائل التحصيل، مع تحسين فرص التمويل من المصادر الخاصة، ولاسيما بعد دخول أنظمة التمويل والرهن العقاري مرحلة التنفيذ.

٥/٣/٢٠ التمويل العقاري

على الرغم من أن السوق المحلي يشهد وفرة في السيولة المالية، إلا أنه في الوقت ذاته يتسم بمحدودية التمويل العقاري، وهو ما يشكل تحدياً كبيراً، خاصة أن مستوى التمويل العقاري الخاص في المملكة لا يزال دون المستويات السائدة عالمياً، إذ يشكل حجم التمويل العقاري في دول الاتحاد الأوروبي أضعاف النسبة السائدة في المملكة، والتي بلغ متوسطها (٨,١٪) من إجمالي التمويل خلال الخطة الثامنة. وربما يعزى هذا الوضع إلى غياب أنظمة التمويل والرهن العقاري طوال المدة الماضية.

وعلى الرغم من المعوقات المختلفة التي يشهدها السوق، فقد شهدت السنوات القليلة الماضية توسع البنوك التجارية في توفير التمويل العقاري، فضلاً عن إنشاء شركات متخصصة في التمويل والتطوير العقاري. ومن المتوقع أن تؤدي هذه الشركات دوراً متنامياً ومهماً في السوق العقاري.

ويتوقع لأنظمة التمويل والرهن العقاري، عند تطبيقها، أن تحفظ حقوق الدائنين والمدنيين، إضافة إلى تعزيز دور القطاع المصرفي والشركات في تلبية احتياجات السوق العقاري والسكني.

٦/٣/٢٠ متطلبات الإسكان والتخطيط العمراني

تظهر نتائج تحليل الطلب على الوحدات السكنية الجديدة خلال خطة التنمية التاسعة أن نحو (٧٠٪) من إجمالي الطلب يتركز في المراكز الحضرية الكبرى. بيد أن تلبية هذا الطلب يواجه بالعديد من التحديات، وفي مقدمتها: توفير الأراضي السكنية المجهزة بالبنية التحتية والخدمات العامة عالية الكفاءة والاستدامة. ولتحقيق ذلك يتطلب الأمر تبني آليات حديثة غير تقليدية، من خلال زيادة كثافة الوحدات السكنية والمرافق التجارية عبر التوسع الرأسي في المدن، والاستفادة من الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني، وتوصيل الخدمات إلى مخططات المنح، فضلاً عن إعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة والعشوائية.

٧/٣/٢٠ قواعد بيانات الإسكان

تشكل بيانات التعداد العام للسكان والمساكن، والبحوث الديموغرافية التي تجرى بشكل دوري، بالإضافة إلى استراتيجية الإسكان، أساساً جيداً لبناء قاعدة بيانات عن

المساكن في المملكة، بحيث تمكن الباحثين والمطورين من استخلاص العديد من المؤشرات الوطنية واستنباطها، وموازنتها بالمؤشرات الدولية، إضافة إلى قواعد البيانات السكانية. وفي هذا السياق، درجت الدول المتقدمة على إنشاء سجلات شاملة ودائمة لوحداتها السكنية، لاستخدامها لأغراض التنمية الاقتصادية والاجتماعية والتخطيط العمراني، من خلال تسجيل الوحدات السكنية المنفذة، وليس عدد التراخيص، حيث إن الأخيرة ربما لا تعكس العدد الفعلي للوحدات السكنية أو سماتها الإنشائية، مما يتطلب الاستناد عند إنشاء قاعدة البيانات الإسكانية الوطنية إلى سجل الرخص الإسكانية المنفذة، وليس تراخيص البناء. وتجدر الإشارة في هذا السياق إلى أهمية الانتهاء من إعداد استراتيجية الإسكان، ونشر بيانات بأسعار الأراضي والمساكن، وفئات الإيجار لتوفير الشفافية في السوق العقاري.

٤/٢٠ توقعات الطلب

تم تقدير الطلب على المساكن خلال خطة التنمية التاسعة بناءً على الافتراضات التالية:

- نمو السكان السعوديين بمعدل سنوي متوسط قدره (٢,٢٣٪)، وزيادة عدد الأسر السعودية بنحو ٧٥٠ ألف أسرة خلال مدة الخطة، وهو ما يعني الحاجة إلى توفير نحو ٨٠٠ ألف وحدة سكنية.
- نمو السكان غير السعوديين بمعدل (١,٨٦٪) في المتوسط سنوياً خلال الخطة، وهو ما يتطلب توفير نحو ٢٠٠ ألف وحدة سكنية.
- تلبية الطلب غير المستوفى من الوحدات السكنية بنهاية عام ١٤٣١/٣٠هـ (٢٠٠٩)، والذي يتطلب توفير نحو ٧٠ ألف وحدة سكنية.
- إحلال الوحدات السكنية الآيلة للسقوط، وهذا يتطلب توفير نحو ٧٠ ألف وحدة سكنية.
- تغطية المخزون الإضافي من المساكن (ويمثل نحو ١٠٪ من الطلب)، وهو ما يتطلب توفير نحو ١١٠ ألف وحدة سكنية.

ويوضح الجدول (٢/٢٠) ملخص التقديرات الإجمالية للطلب المتوقع على المساكن خلال خطة التنمية التاسعة. في ضوء التوقعات أعلاه، يُقدر الطلب على الوحدات السكنية بنحو ١,٢٥ مليون وحدة سكنية خلال خطة التنمية التاسعة، وتقدر مساحة الأراضي اللازمة لإقامة تلك الوحدات السكنية بنحو ٣٥٠ مليون متر مربع. وقد تم تقدير تلك المساحة بناءً على متوسط المساحة الكلية المطلوبة للوحدة السكنية، وقدرها ٢٨٠ متر مربع. ويوضح

الجدول (٣/٢٠) توزيع الطلب على المساكن والأراضي السكنية حسب المناطق الإدارية في المملكة.

وتستهدف خطة التنمية التاسعة تنفيذ نحو (٨٠٪) من الطلب ببناء نحو مليون وحدة سكنية يتم تنفيذها من قبل الهيئة العامة للإسكان، وصندوق التنمية العقارية، والقطاع الخاص.

الجدول (٢/٢٠)
الطلب على الوحدات السكنية
خطة التنمية التاسعة

(ألف وحدة)

٨٠٠	الوحدات السكنية الجديدة (السعوديون)
٢٠٠	الوحدات السكنية الجديدة (غير السعوديين)
٧٠	الوحدات السكنية لتلبية الطلب المرحل من خطة التنمية الثامنة
٧٠	الوحدات السكنية المطلوبة للإحلال
١١٠	وحدات احتياطي بنسبة ١٠٪ لتخفيف التضخم في الإيجارات
١٢٥٠	إجمالي الوحدات السكنية لخطة التنمية التاسعة
٢٥٠	المتوسط السنوي لخطة التنمية التاسعة

المصدر: وزارة الاقتصاد والتخطيط.

الجدول (٣/٢٠)
الطلب على الوحدات السكنية والأراضي حسب المناطق الإدارية
خطة التنمية التاسعة

المنطقة	عدد الوحدات السكنية (ألف وحدة)	مساحة الأراضي السكنية (مليون متر مربع)
الرياض	٣٢٥,٠	٩١,٠
مكة المكرمة	٣٧٠,٠	١٠٣,٠
المدينة المنورة	٨١,٢	٢٢,٦
القصيم	٥١,٠	١٤,٢٧
الشرقية	١٦٦,٣	٤٦,٥٠
عسير	٨٣,١	٢٣,٢٧
تبوك	٣٨,٩	١٠,٨٩
حائل	٢٠,٥	٥,٧٤
الحدود الشمالية	١١,٥	٣,٢٢
جازان	٥٠,١	١٤,٠٤
نجران	٢١,٦	٦,٨٦
الباحة	١٧,٣	٤,٨٣
الجوف	١٣,٥	٣,٧٨
الإجمالي	١٢٥٠,٠	٣٥٠,٠

المصدر: وزارة الاقتصاد والتخطيط.

٥/٢٠ استراتيجية التنمية

١/٥/٢٠ الرؤية المستقبلية

قطاع إسكان قادر على توفير مقومات الراحة والرفاهية السكنية للشرائح الاجتماعية المختلفة، وفي جميع المناطق، يؤدي فيه القطاع الخاص دوراً محورياً في توفير التمويل والتنفيذ، تسنده سوق عقارية متطورة، وأنظمة وتشريعات مساعدة، وقواعد بيانات سكنية شاملة ومحدثة.

٢/٥/٢٠ الأهداف العامة

- توفير سكن لائق ومناسب للمواطنين.
- زيادة المعروض من المساكن والأراضي السكنية.
- تشجيع زيادة مشاركة القطاع الخاص في دعم نشاطات الإسكان وبرامجه المختلفة.

٣/٥/٢٠ السياسات

- إعطاء الأولوية في الدعم الحكومي لقطاع الإسكان للفئات التي تعجز عن توفير السكن الملائم من خلال آليات السوق.
- تعزيز دور الهيئة العامة للإسكان وتطوير قدراتها.
- تطوير قدرات صندوق التنمية العقارية وزيادة فعاليته.
- رفع معدل ملكية المواطنين للمساكن لتتواكب مع المعدلات العالمية المتميزة.
- تطبيق نظام (كود) البناء السعودي في المشروعات الإسكانية.
- إيصال المرافق والخدمات إلى جميع المشروعات الإسكانية.
- إعطاء أولوية لتطوير مخططات المنح في جميع مناطق المملكة.
- إعادة تطوير الأحياء القديمة والعشوائيات.
- خفض تكاليف مواد البناء والأراضي السكنية.
- إصدار أنظمة التمويل والرهن العقاري والإسراع في تطبيقها.
- إعداد الاستراتيجية الإسكانية الشاملة للمملكة والاستراتيجيات الفرعية للمناطق الإدارية.
- تنويع أساليب التمويل والدعم من القطاعين العام والخاص.

الصفحة

٣٤٠

- إعطاء أولوية للإسكان المنفذ من خلال آلية السوق لمواجهة الطلب المتصاعد على الوحدات السكنية.
- تشجيع الإسكان الخيري والتعاوني وإصدار التنظيمات الخاصة بهما.
- إعداد قاعدة معلومات إسكانية لجميع مناطق المملكة.

٤/٥/٢٠ الأهداف المحددة

- إنشاء مليون وحدة سكنية لمواكبة (٨٠٪) من حجم الطلب المتوقع على الإسكان خلال سنوات خطة التنمية التاسعة موزعة على مناطق المملكة بحيث تقوم ببنائها الجهات التالية:
 - الهيئة العامة للإسكان: بناء ٦٦ ألف وحدة سكنية في مختلف مناطق المملكة.
 - صندوق التنمية العقارية: تمويل بناء نحو ١٠٩ آلاف وحدة سكنية من خلال تقديم نحو ٩٠ ألف قرض في مختلف مناطق المملكة.
 - عدد من الجهات الحكومية: بناء نحو ٥٠ ألف وحدة سكنية لمنسوبيها.
 - القطاع الخاص: تمويل وبناء ٧٧٥ ألف وحدة سكنية في مختلف مناطق المملكة.
- توفير نحو ٢٦٦ مليون متر مربع من الأراضي لإقامة المشروعات السكنية المتوقع بناؤها من القطاعين العام والخاص خلال سنوات الخطة في مختلف مناطق المملكة مع توفير البنى التحتية لها.
- ويوضح الجدول (٤/٢٠) توزيع الأهداف المحددة بالنسبة للوحدات والأراضي السكنية بحسب المناطق الإدارية.
- قيام الهيئة العامة للإسكان خلال سنوات الخطة باستكمال التصاميم الهندسية لجميع المشروعات المناطة بها علاوة على مهام الإشراف على تنفيذ الوحدات السكنية. بالإضافة إلى استكمال إعداد استراتيجية الإسكان بالمملكة، وإعداد الدراسات والبحوث الإسكانية حسب الحاجة، وإيجاد قاعدة معلومات إسكانية.
- قيام وزارة الشؤون البلدية والقروية بالبداية في تطبيق نظام (كود) البناء السعودي على القطاع السكني.

الجدول (٤/٢٠)
توزيع الأهداف المحددة للوحدات السكنية والأراضي حسب المناطق الإدارية
خطة التنمية التاسعة

الأراضي السكنية (*) (مليون متر مربع)	إجمالي الوحدات السكنية * (ألف وحدة)	القطاع الخاص (ألف وحدة)	الهيئة العامة للإسكان (ألف وحدة)	صندوق التنمية العقارية (ألف وحدة)	المنطقة
٦٣	٢٢٥	١٩٨	٤	٢٣	الرياض
٧١	٢٥٣	٢٢٩	٤	٢٠	مكة المكرمة
١٨,٣	٦٥,٥	٥٠	٦,٥	٩	المدينة المنورة
١٢,٦	٤٥	٣٢	٤	٩	القصيم
٣٣,٧	١٢٠,٥	١٠٣	٤	١٣,٥	الشرقية
١٧,٦	٦٣	٥٢	٤	٧	عسير
٩,١	٣٢,٥	٢٤	٤	٤,٥	تبوك
٧	٢٥	١٤	٦	٥	حائل
٤,٦	١٦,٥	٧,٥	٦	٣	الحدود الشمالية
١١,٩	٤٢,٥	٣١	٦,٥	٥	جازان
٧	٢٤,٥	١٤	٦,٥	٤	نجران
٥,١	١٨,٥	١١,٥	٤	٣	الباحة
٥,١	١٨,٥	٩	٦,٥	٣	الجوف
٢٦٦	٩٥٠	٧٧٥	٦٦	١٠٩	الإجمالي

(*) يضاف إلى الإجمالي (٥٠) ألف وحدة تشييدها الجهات الحكومية لمنسوبيها تحتاج إلى أراضي سكنية بنحو (١٤) مليون متر مربع.
المصدر : وزارة الاقتصاد والتخطيط.

الصفحة
٣٤٢

٦/٢٠ المتطلبات المالية

تبلغ المتطلبات المالية المخصصة للجهات الحكومية في قطاع الإسكان (الهيئة العامة للإسكان) خلال خطة التنمية التاسعة (٤٣٥) مليون ريال، كما يتم تمويل مشروعات الإسكان في مختلف مناطق المملكة والبنى التحتية لها من المخصصات المعتمدة للهيئة من فائض إيرادات الميزانية والبالغة (١٠) بلايين ريال.