

غرفة الرياض تشخص واقع ومستقبل قطاع العقار في المملكة عبر دراسة علمية (1 من 2)

# أزمة الإسكان في المملكة سبب رئيس لاستمرار ارتفاع الإيجارات

## 4.2 مليون وحدة سكنية العجز الحالي ويرجح ارتفاعه إلى 4.2 مليون بحلول عام 2024

المشكلة المزدوجة التي تلقي بظلالها الاقتصادية والاجتماعية. فإننا نبحث عن كيفية العلاج، كي يتخلص المجتمع من الآثار الضارة الناجمة عن تقادم تلك الأزمة. وماذا يجري في ساحة العقار؟ وماذا عن أبرز التجارب العالمية في مواجهة أزمة الإسكان؟ وهل قدر لها النجاح؟ كل هذه الأسئلة وغيرها والتي تشرح واقع العقار ومستقبله في المملكة، وتضع اليد على مواضع الداء حتى يمكننا وصف العلاج، سنجدها في سياق هذه الدراسة التي نعرض لها عبر حلقتين .. وفيما يلي التفاصيل:

الصناعية بالرياض فإن الفجوة الإسكانية مقبلة على فقرة كبيرة لتصبح 4.2 مليون وحدة في عام 2024 أي بعد 14 عاماً. ولأن مشكلة العجز الإسكاني ناجمة في الأساس عن الفجوة المتزايدة بين العرض والطلب، وعدم توافر الأراضي المناسبة للبناء، وإذا ما توافرت فأسعارها تكون مرتفعة. إضافة إلى ندرة التمويل، وقصور النظم والتشريعات المنظمة للقطاع العقاري، وأخيراً غياب النظرة الشاملة للإسكان. ولهذا كان من الطبيعي أن يرتفع إيجار المساكن بصورة أرهقت المواطنين. وإزاء تلك

أسباب عديدة كانت وراء أزمة الإسكان وتفاقمها في المملكة عموماً. وفي الرياض خصوصاً كونها العاصمة السياسية والاقتصادية وتمثل 24 في المائة من سكان المملكة، حيث تضم حالياً أربعة ملايين نسمة، ومرشحة للتضاعف تقريباً لترتفع إلى سبعة ملايين شخص في عام 2024. وإذا نظرنا إلى حجم العجز في المساكن على مستوى المملكة فإنه يقدر في سنوات خطة التنمية الخمسية الثامنة (2009 - 2013م) بمليون وحدة وبمعدل 200 ألف وحدة سنوياً، لكن ووفق دراسة حديثة أجرتها الغرفة التجارية



مشكلة العجز الإسكاني فاجمة في الأساس عن الفجوة المتزايدة بين العرض والطلب وفي الصورة جانب من مدينة الرياض التي تشهد طلباً كبيراً على الوحدات السكنية.

مؤسسة التقاعد دخلت على خط  
الأزمة عبر برنامج طرحته  
لتمويل العقاري الميسر

الأسر محدودة الدخل تنفق 45%  
من دخلها على السكن  
والنسبة العالمية لا تتجاوز 30%



عرض: ناصر العلي

ويوضح (المرفق) الطلب على المساكن خلال خطة التنمية الثامنة والطلب التراكمي غير المشبع من الخطة السابعة، حيث يشير إلى أن الطلب على المساكن حسب تقديرات الخطة يناهز المليون مسكن بمتوسط 200 ألف في العام. والشواهد تدل على أن القطاع العقاري يتجه إلى الصعود وإلى مزيد من النمو وذلك لعدة أسباب نذكر منها:

- النمو السكاني المتزايد للسعوديين (نحو 67 في المائة من السكان هم دون الثلاثين).  
- قيام المدن الاقتصادية سيسهم في ازدهار وتنمية الحركة الاستثمارية.  
- ارتفاع الفوائض المالية في المملكة نتيجة لارتفاع أسعار البترول.

- اتجاه المستثمرين إلى الاستثمار في العقار بعد انهيار سوق الأسهم.

- العجز الكبير في عدد المساكن، إذ يقدر أن نحو 38 في المائة من السكان لا يمتلكون منازل وبالتالي تقدر الاحتياجات بنحو أكثر من مليون وحدة سكنية في الوقت الحاضر وإلى أكثر من 4,2 مليون وحدة سكنية حتى عام 2024.

- التطورات الإيجابية فيما يخص الأنظمة والتشريعات الخاصة بالتنمية العقارية ومن ذلك نظام الرهن العقاري وكود البناء وغيرها.

- دخول الكثير من الشركات الخليجية والأجنبية إلى السوق السعودية لتأسيس فروع لها. كما أن الشركات الخليجية مسموح لها الاستثمار والتملك

يخضع تحديد قيمة إيجار المساكن لقانون العرض والطلب مثلها مثل أي سلعة أو خدمة، ويرتفع الإيجار وينخفض تبعاً لذلك. وأوضحت خطة التنمية الثامنة (2005 - 2009) أن تكلفة الإيجارات قد ارتفعت إلى 30 في المائة في خطة التنمية السابعة عوضاً عن 26 في المائة خلال خطة التنمية السادسة، وذلك منسوب إلى متوسط دخل الأسرة في المملكة.

ولذلك انخفضت نسبة ملكية المساكن خلال الفترة نفسها من 65 في المائة إلى 55 في المائة نتيجة عدم قدرة المواطنين على تملك مسكن خاص بهم. إما لمحدودية فرص التمويل أو لانخفاض الدخل والادخار.

وقدردت الخطة أن الطلب التراكمي على المساكن بنهاية الخطة السابعة في حدود 270 ألف مسكن، وعلى الرغم من ذلك فإن هناك مساكن شاغرة وغير مؤجرة تبلغ نسبتها ما بين 12 في المائة إلى 15 في المائة خلال الفترة نفسها مما يدل على أن أسعار المعروض من المساكن أكبر من نطاق القوة الشرائية لشرائح كبيرة من المجتمع.

في السوق العقارية.

**الرياض والتكديس السكاني**  
تمثل الرياض العاصمة مركز الثقل من حيث عدد السكان إذ يسكنها نحو 24,1 في المائة من السكان حسب المسح الديموغرافي في عام 2007 بل هي مرشحة للمزيد من الهجرة السكانية إليها بحكم موقعها الاقتصادي والجغرافي والسياسي وتطور الخدمات وتوفرها مقارنة بالمدن الأخرى بالمملكة.

وأجرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض دراسة شاملة لمشكلة الإسكان في الرياض في ضوء المعطيات المتوافرة عن السكان والمساكن وتوقع الطلب عليها. وأوضحت الدراسة أن النمو السكاني الطبيعي يبلغ نحو 3,1 في المائة وأن التعداد الحالي يقدر بأكثر من أربعة ملايين نسمة، ينتظر أن يقفز إلى نحو سبعة ملايين نسمة بحلول عام 1445هـ، في ضوء معدل النمو الحالي بالمدينة، ويعزى النمو السكاني المتزايد للرياض إلى أن نحو 58 في المائة من السكان السعوديين هم دون سن 25 عاماً، وهذا يعني أن فئة الشباب هي الغالبة وبالتالي يتجه هؤلاء الشباب إلى تكوين أسرة والحاجة لمزيد من المساكن.

**الإنفاق على السكن**

تتباين التقديرات حول نسبة الإنفاق على السكن من دخل الفرد طبقاً للشريحة التي يصنف بها اعتماداً على دخله السنوي. وأظهرت بيانات الرقم القياسي لتكاليف المعيشة أن ما تخصصه الأسرة المستأجرة في مدينة الرياض على المساكن حسب نوعيتها ( فلل، شقق، منازل شعبية وغيرها) يراوح بين 14 في المائة و 18 في المائة، كما أن الأسر السعودية المستأجرة للمنازل تعادل نحو 45 في المائة من عدد الأسر في الرياض.

ويتناسب حجم الإنفاق على السكن عكسياً مع دخل الأسرة السنوي بالرياض، بمعنى أنه كلما انخفض دخل الأسرة ارتفعت نسبة الإنفاق على السكن من دخل الأسرة. فقد اتضح أن دخل الأسرة الذي يقل عن 36 ألف ريال سنوياً (ثلاثة آلاف ريال شهرياً) تنفق نحو 45 في المائة من دخلها السنوي على إيجار المسكن.

وتعتبر هذه الأسرة من الشرائح الضعيفة في المجتمع، إذ إن نسبة الإنفاق هذه تعادل مرة ونصف المرة من النسب العالمية والتي لا يتجاوز عن أكثر من 30 في المائة من دخل الأسرة.

**الأنماط الإسكانية السائدة**

وأوضحت دراسة غرفة الرياض حول واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض، أن عدد المباني السكنية قد زاد بمدينة الرياض من 146 ألف مبنى سكني عام 1997 ليصل إلى 803 آلاف مبنى سكني في عام 2007، وقد حدث تطور في مفهوم المواطن للسكن من السكن المنفرد إلى السكن في مبان مشتركة، إذ أوضحت الدراسة أن مباني الشقق مثلاً قد شكلت نسبتها عام 1425 هـ نحو 46 في المائة والمباني

مبادرة لإطلاق برنامج تمويل المواطنين لشراء المساكن وتبسيطه على فترات مناسبة تصل إلى 25 عاماً، وينتظر التفاوض مع البنوك التجارية حول كيفية إدارته.

ويرى أغلب المراقبين والمهتمين بالشأن العقاري أن غياب آليات التمويل الإسكاني والتشريعات الضابطة لها تمثل إحدى العقبات المهمة في عدم ظهور الشركات العقارية العملاقة، وتعاني قوى السوق الإسكانية (مطورين، ممولين، إدارة أملاك، شركات تقييم، وشركات المقاولات والاستشارات الهندسية) من ضعف في إمكاناتهم أدت إلى ضعف مساهمتهم في حل إشكالات المباني السكنية وتوفير الآليات المناسبة لمساعدة طالبي السكن في المملكة.

تفضل القروض الاستهلاكية رغم أن البنوك التجارية تمتلك سيولة كبيرة، إلا أن السياسات التمويلية والإقراضية لهذه البنوك فضلت الاتجاه نحو القروض الاستهلاكية الأكثر ربحية والأضمن لأموالها بدلاً من القروض الإنتاجية، ونتج عن هذه السياسة أن بلغت قيمة القروض الممنوحة بنهاية عام 2007 نحو 197 مليار ريال. فيما بلغت قيمة القروض المتعثرة على السداد من قبل العملاء نحو سبعة مليارات ريال بنسبة تعادل 3,6 في المائة مقارنة بنحو خمسة مليارات ريال في عام 2006 والتي مثلت نحو 2,7 في المائة من قيمة القروض الممنوحة في ذلك العام 188 مليار ريال.

وتمثل القروض الاستهلاكية (شراء السيارات والسلع الكمالية والمضاربة في سوق الأسهم) نحو 90 في المائة من إجمالي القروض الشخصية، وتمثل شريحة الشباب (من 20 إلى 40 عاماً) الفئة الرئيسية التي حصلت على هذه القروض وهي الفئة التي لا تزال على رأس العمل في الحكومة والقطاع الخاص. كما أن المناطق الأكثر استئثاراً

الطلب المتزايد على الإسكان واتساع الفجوة بين العرض والطلب مما أدى إلى ارتفاع إيجار المساكن وعدم قدرة الغالبية العظمى من المواطنين على الحصول على السكن الاقتصادي المريح، ويقتضي ذلك حسب رأي وزير المالية إلى الحاجة لإجراء دراسات شاملة بدأتها وزارته لوضع نظام مؤسسي للتمويل العقاري والسكني يستجيب لاحتياجات السوق ويشجع الاستثمار الخاص ويوفر حماية فعالة لمصالح وحقوق كافة الأطراف (المستثمر والمطور والمالك والمستأجر).

وهناك مبادرات من بعض المؤسسات الحكومية وشركات التمويل في البحث عن مصادر أخرى للتمويل غير الحكومي بعد أن أصبح صندوق التنمية العقارية غير قادر على مواجهة الطلب المتزايد على السكن - على الرغم من جهوده المقدره - فضلاً عن عدم كفاية القرض الذي يقدمه للمواطنين لبناء المساكن والذي لا يتعدى في أحسن الحالات أكثر من 40 في المائة من تكلفة الإنشاء. وتعززاً لجهود الصندوق اتخذت المؤسسة العامة للتقاعد

تليها المنطقة الشرقية بنسبة 25 في المائة ثم منطقة مكة المكرمة بنحو 22 في المائة، فيما وزعت نحو 23 في المائة على بقية مناطق المملكة، ولعل ذلك يفسر الكثافة السكانية في هذه المناطق الثلاث تحديداً.

لقد أدى كثرة طلبات الإقراض من الصندوق وعدم قدرته على مواكبتها إلى اتساع الفجوة بين العرض والطلب. وبلغ إجمالي الطلبات للصندوق بنهاية عام 2005 نحو 451 ألف طلب بقيمة إجمالية تقدر بنحو 123 مليار ريال. وهذا يؤخر الاستجابة للطلبات لعدة سنوات. ومن الأسباب الرئيسة لهذا التأخير هو صعوبة تحصيل الديون المستحقة للصندوق من المستفيدين من قروضه. وقد تجاوزت نسبة التخلف عن السداد نحو 30 في المائة في عام 2004، فيما تقدر الطلبات السنوية المقدمة للصندوق في حدود 30 ألف طلب سنوياً.

**التمويل غير الحكومي**  
ونتيجة لاتساع الفجوة السكنية توصلت الدولة إلى نتيجة مفادها أن كل المؤشرات الحالية تدل على عدم كفاية الجهود الحكومية لمعالجة

المكونة من مسكن واحد نحو 26,5 في المائة، وتلك المكونة من وحدتين سكنيتين نحو 27,5 في المائة، وهذا يعني أن نسبة المباني ذات المدخل الواحد نحو 54 في المائة من مجموع المباني. وتعد الوحدات السكنية من نوع الفيلات النمط السائد للمساكن في الرياض وبلغت نسبتها 57 في المائة من إجمالي الوحدات السكنية وتليها الشقق بنحو 38 في المائة من إجمالي الوحدات السكنية.

هذا التطور في مفهوم السكن في العمائر ذات الطوابق المتعددة أصبح مرغوباً في ظل النمو السكاني وعدم قدرة الغالبية العظمى من بناء مسكن مستقل لأسباب متعددة يأتي على رأسها قلة الأراضي المعروضة وارتفاع أسعارها مع ضعف القدرة الشرائية وصعوبات التمويل، واستعرضت الدراسة أسباب هذه الأوضاع فيما يلي:

صندوق التنمية العقاري: قدم البنك قروضاً بقيمة إجمالية بلغت 130 مليار ريال حتى نهاية العام المالي 2005 ساهمت في إنشاء نحو 592 ألف وحدة سكنية.

**الصندوق العقاري لا يكفي**  
وعلى الرغم من المجهودات المقدره للصندوق في سبيل دفع عجلة التمويل العقاري، إلا أن الواقع يشير إلى أن المشكلة أكبر من أن يقوم بها الصندوق بمفرده، وذلك على الرغم من الزيادة الإضافية التي قرررها خادم الحرمين الشريفين لدعم رأسمال الصندوق والبالغة تسعة مليارات ريال.

وتشير التقارير إلى أن قروض الصندوق لم تمول سوى 8 في المائة فقط من المساكن التي تم بناؤها، وأن 86 في المائة من المنازل المشتراة قد تم الدفع لها نقداً، فيما تم تمويل 6 في المائة الباقية من البنوك التجارية وشركات التمويل المختلفة.

وتستأثر مدينة الرياض بنحو 30 في المائة من موارد الصندوق

#### الطلب على المساكن خلال خطة التنمية الثامنة والطلب التراكمي من الخطة السابعة

المحافظة	الطلب خلال الخطة		الطلب التراكمي	
	العدد (بالآلاف)	النسبة (%)	العدد (بالآلاف)	النسبة (%)
الرياض	180	21,7	30	13,8
مكة المكرمة	115	26,7	22	16,2
مدينة المنورة	29	6,2	20	7,5
التصميم	25	3,1	12	2,5
الشرقية	128	18,9	27	10,0
حبر	25	5,8	22	11,9
بنوك	17,5	2,5	12	2,5
حائل	18	2,5	19	2,0
الحدود الشمالية	8,5	1,2	8	3,0
جازان	25	5,8	20	11,1
تجران	9	1,2	8	3
الباحة	16	2,2	8	2,0
الجوف	11	1,9	10	2,7
	730	100	270	100

المصدر: خطة التنمية الثامنة (2005-2009م)

بهذه القروض هي الرياض ومكة المكرمة والشرقية وهي المناطق الأكثر كثافة سكانية إذ يسكن بهذه المناطق أكثر من نصف سكان المملكة.

ويرى كثير من الاقتصاديين والخبراء في مجال التمويل إلى أن سلبية البنوك التجارية في التمويل العقاري تعزى إلى عدم وجود سياسات تحفيزية لجذب الاستثمارات وتحويلها من الإقراض الاستهلاكي إلى الإقراض العقاري والسكني. وكذلك تأخير تفعيل اللوائح والنظم والتشريعات في هذا المجال وعدم وجود ضمانات كافية لاسترداد القروض كل ذلك لا يحفز البنوك التجارية في الدخول بثقلها في هذا المضمار، ولعل تجربة صندوق التنمية العقاري في هذا المجال خير دليل على ذلك.

ولتحفيز البنوك التجارية وشركات التمويل العقارية والاستثمار الأجنبي للدخول في ضخ الأموال في التنمية العمرانية والسكنية خصوصاً، فلا بد من إعادة النظر في سياسات التخطيط العمراني وتوزيع الأراضي للأفراد وسياسات التمويل الجزئية للأرض أو البناء وتغيير مفهوم المواطن حول السكن المشترك عوضاً عن السكن الانفرادي ووضع حد لظاهرة الأراضي البيضاء غير المستغلة وتشجيع إنشاء المسكن من الألف للياء وتقديمه جاهزاً بشروط ميسرة حسب قدرة الشرائح المختلفة.

### عوامل ترفع الإيجارات

هناك الكثير من العوامل التي تداخلت بعضها مع بعض أو أثرت منفردة في ارتفاع إيجار المساكن في المملكة بصفة عامة وفي مدينة الرياض على وجه الخصوص ويمكن القول بأن ارتفاع إيجارات المساكن يعتبر نتيجة وليس سبباً. ولمعالجة هذه الأسباب لابد من الرجوع إلى جذور المشكلة والبحث عن حلول لها.

يختلف البعض في تحديد أسباب ارتفاع إيجارات المساكن حسب الجهة المسؤولة عن ذلك، فهناك السياسات الحكومية إزاء تهيئة وتوزيع الأراضي، وهناك التمويل الحكومي والخاص والذي يلعب دوراً مهماً في الوضع الراهن الذي آلت إليه إيجارات المساكن من ارتفاع في الأسعار بصورة يعتقد بها البعض غير مبررة في إطار السياسات النقدية والمالية والتطور الاقتصادي للمملكة. وبصورة عامة، فإن أغلب المهتمين بقطاع المساكن والسكان يتفقون على العوامل المؤثرة في ارتفاع الإيجارات ويعزونها للأسباب التالية:

- 1- النمو السكاني المتزايد والذي يراوح بين 2,8 في المائة و3,2 في المائة سنوياً.
- 2- الهجرة الداخلية نحو المدن الكبرى وخصوصاً نحو العاصمة الرياض من جراء سياسات التنمية غير المتوازنة بين المناطق مما أدى إلى هذه الهجرة للبحث عن العمل والحصول على الخدمات الضرورية من كهرباء ومياه وصحة وتعليم.
- 3- ارتفاع أسعار الأراضي نتيجة لقلّة الأراضي المطورة والمتاحة ضمن النطاق العمراني للمدن.
- 4- ارتفاع تكاليف مواد البناء (الحديد والأسمنت) على الرغم من إنتاجها محلياً بكميات تجارية.
- 5- صعوبة الحصول على التمويل من صندوق التنمية العقاري نتيجة لزيادة الطلب على التمويل وعدم قدرة الصندوق على الإيفاء بالقروض المطلوبة من طرف المواطنين. إلى جانب أن الشخص إذا نجح في الحصول على تمويل فإنه يكون في الغالب صغيراً، إذ لا يمثل أكثر من جملة تكلفة بناء المسكن، فضلاً عن الانتظار الطويل للحصول على هذا القرض. وإضافة إلى صعوبة الحصول على قروض تمويل المساكن من البنوك

التجارية مع ارتفاع نسبة الفائدة، فهناك صعوبة أخرى كذلك تتمثل في انخفاض القوة الشرائية لشريحة كبيرة من المجتمع وعدم قدرتها على شراء المعروض من الأراضي، كذلك محدودية وندرة شركات المقاولات الكبيرة ذات الإمكانيات المالية القوية والمتخصصة في بناء المساكن والمجمعات السكنية الكبيرة. تضاف لهذه الأسباب زيادة المضاربات على الأراضي والعقار على اعتبار أنه الملاذ الآمن للاستثمار بعد تجربة انهيارات سوق الأسهم ما أدى إلى تحويل الاستثمارات إلى مجال العقار مما أدى إلى ارتفاع الأسعار شراءً وإيجاراً. ومن الأسباب الرئيسية كذلك غياب التشريعات والنظم التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر مما نشأ عنه نزاعات في المحاكم لترك المالك ليعرض شروطه على المستأجر، وعدم قيام المستأجرين بدفع الإيجارات في أوقاتها، ما أدى إلى عزوف الملاك عن تأجير عقاراتهم وهو ما تسبب في ارتفاع إيجارها وعدم قدرة المستأجرين في الوفاء بالتزاماتهم الأمر الذي يؤدي إلى الدخول في الدائرة المفرغة بين المالك والمستأجر.... الحلقة المقبلة نستكمل التقرير.