

رؤية المملكة 2030 وتصحيح وضع سوق العقار السعودي Saudi Arabia's Vision 2030 and Saudi Real Estate Market Course Correction

د.البشير مضباح الفريضي

bechir.fridhi@gmail.com

أ.مساعد بكلية إدارة الأعمال جامعة المجمعة،
السعودية

د.سعد بن محمد الفليح

saad.alflayeh@gmail.com

عميد كلية إدارة الأعمال جامعة المجمعة،
السعودية

تاريخ الاستلام: 2017/10/02 تاريخ التعديل: 2017/12/15 تاريخ قبول النشر: 2017/12/29

تصنيف JEL:M12-D9-C14

المخلص :

تتولى هذه الدراسة البحثية تقييم وتوقع أبرز التوجهات التي يحتمل أن تؤثر وترسم ملامح القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية عام 2017 م وما بعده، وتجلي ذلك في رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في رهانها على هذا القطاع، فالمملكة تحتل المرتبة الثانية كأكبر سوق عقارية في العالم بحجم استثمارات تتجاوز ألتريليون ريال سعودي، وقدرت الأوساط العقارية حاجة السعودية من الوحدات السكنية بنحو 4.5 مليون وحدة سكنية بحلول العام 2020م، هذا بالإضافة إلى أن القطاع العقاري يعد أحد أهم روافد الميزانية وحلا لأهم التحديات التي تواجهها. وقد تم توظيف عينة من تسع متغيرات أو مؤشرات اقتصادية خلال الفترة الزمنية (2007م-2017م)، واعتمدت الدراسة نموذج تجريبي باستخدام الأسلوب الوصفي التحليلي والأسلوب الإحصائي الكمي القياسي لتحديد أسباب حالة الركود الكبيرة في عمليات البيع والشراء في القطاع العقاري خلال السنوات الأخيرة، وتحديد علاقة واتجاه المتغيرات المدروسة فيما بينها، وأثر هذه العلاقة على المدى القصير والطويل. وتوصلت الدراسة إلى أن أسعار العقار في المملكة تضخمت بشكل كبير خلال الفترة الماضية إلى أن أصبحت بعيدة عن متناول غالبية شرائح المجتمع السعودي، بالتزامن مع تباطؤ نمو إجمالي الناتج المحلي وتراجع أسعار النفط وارتفاع أسعار صرف الدولار الأمريكي، وبالتالي فإنه من الطبيعي أن تمر السوق بمرحلة تصحيح وسط ضغط العرض وقلة الطلب.

الكلمات المفتاحية: القطاع العقاري، رؤية المملكة 2030، الأسلوب الوصفي التحليلي، الأسلوب الإحصائي الكمي القياسي، تصحيح وضع سوق العقار.

Abstract:

This study aims at assessing and anticipating the most prominent trends that are likely to affect and determine the characteristics of the real estate sector in Saudi Arabia in 2017 and beyond. It appears on, Saudi Arabia's Vision 2030 which bets on the sector's revival since the Kingdom has the second largest real estate market in the world with investments exceeding SR 2 Trillions. Real estate experts estimate that Saudi Arabia's need of housing units will reach about 4.5 million housing units by 2020. In addition real estate sector is one of the main sources of financing government budget and its revenues are considered a solution to major economic challenges that are facing the Kingdom. In this study, nine variables or economic indicators were identified and examined during the period (2007 - 2017). The study adopted an empirical model using both the descriptive analytical method and the statistical quantitative method to determine the reasons behind the significant slowdown in the sales activity of Saudi real estate market during the last few years. The study also attempts to determine the relation between the variables understudy and the impact of such interrelations in the short and the long terms. The study found that real estate prices in the Kingdom have surged dramatically over the past few years which made real state property beyond the reach of many segments of the Saudi society. It should also be noted that this surge was in conjunction with a major slowdown in the GDP growth, a low oil price drop, and a significant rise in the US dollar exchange rates. Therefore, the Saudi real estate market is normally anticipated to witness a course-correction phase amid supply pressure and lack of demand.

Keywords: *real estate sector, Kingdom's Vision 2030, the descriptive analytical method, the statistical quantitative method, real estate market course-correction.*

المقدمة

يقدر حجم الاستثمارات العقارية في المملكة بأكثر من ألتريليون ريال، ما يجعل المملكة تتبوأ المرتبة الثانية كأكبر سوق عقارية في العالم، وقدرت الأوساط العقارية حاجة السعودية من الوحدات السكنية بنحو 4.5 مليون وحدة سكنية بحلول العام 2020م، فيما تقدر حجم التمويل الإسكاني بحوالي 117 مليار ريال سنوياً، لاستغلال مساحة 110 ملايين متر مربع من الأراضي الصالحة للاستثمار لمواجهة النمو السكاني المتزايد، فيما لا يزال حجم الاستثمار في قطاع صناعات مواد البناء منخفضاً باستثمار يبلغ نحو 9.5% من حجم الاستثمار في الصناعات التحويلية عموماً .

غير أنه خلال السنوات الأخيرة، أصيبت السوق العقارية السعودية بحالة ركود كبيرة في عمليات البيع والشراء، وتراوحت انخفاضات أسعار المخططات العقارية السكنية الواقعة على أطراف المدن ما بين 20 إلى 40%، فيما تراجعت أسعار الأراضي داخل المدن ما بين 10 إلى 20%.

وقد بلغ حجم الصفقات العقارية التي نفذت في جميع مناطق المملكة خلال الثلث الأول من العام الحالي 2016 م، حوالي 116.5 مليار ريال، مسجلة انخفاضا قدره 25.4 مليار ريال، وبنسبة 20% مقارنة بالثلث الأول من العام الماضي 2015 م، الذي حقق مبلغا قدره 141.9 مليار ريال، وقد استحوذ القطاع السكني على النسبة الأكبر من إجمالي الصفقات، حيث بلغ 68.6 مليار ريال، مقابل 47.9 للقطاع التجاري، وذلك وفقا لبيانات المؤشر العقاري التابع لوزارة العدل السعودية.

وفي ضل هذه التحديات والصعوبات التي يواجهها القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية محليا وإقليمياً، أتت أهمية هذا البحث والذي يهدف إلى دراسة وتحليل خصائص هذا القطاع الحيوي، بغية التعرف على أسباب حالة الركود الكبيرة في عمليات البيع والشراء خلال السنوات الأخيرة.

لقد تم ترتيب محتويات هذا البحث في سبعة أجزاء رئيسية: فالجزء الأول يحتوي على نظرة عامة عن القطاع العقاري السعودي، والجزء الثاني يتضمن هدف ومنهجية البحث والأساليب الإحصائية والتحليلية المتبعة بالإضافة إلى مصادر المعلومات وحدود البحث،

والجزء الثالث يتضمن توزيع الأراضي المعدة للغرض السكني والتجاري وقيمتها السوقية والموزعة بين مناطق المملكة العربية السعودية الثلاثة عشر، أما الجزء الرابع فيتضمن تقييم الوضع الراهن للقطاع العقاري بالمملكة من وجهة نظر الخبراء ثم بطريقة عملية (دراسة تجريبية)، وقد استخدمت الدراسة نموذج تجريبي لتقييم وتوقع أبرز التوجهات التي يحتمل أن تؤثر وترسم معالم القطاع العقاري في المملكة خلال عام 2017 م وما بعده، وقد تم توظيف عينة تتكون من تسع متغيرات والتي لها ارتباط مباشر مع السوق العقاري، أما الجزء الخامس فيحتوي على أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة وأبرز توجهات السوق العقاري، ويتضمن الجزء السادس رؤية المملكة 2030 والرهان على القطاع العقاري باعتباره أحد أهم روافد الميزانية وحلا لأهم التحديات التي تواجهها، وتجلي ذلك في رؤية السعودية 2030 التي وضح ملامحها وبعض أهدافها الأمير محمد بن سلمان ولي العهد الذي أكد على الدعم الذي سوف يلقاه هذا القطاع ليكون لاعبا أساسيا في صناعة المستقبل، والمهم هنا ليس فقط الدعم بل طريقة التفكير المختلفة لهذا القطاع الحيوي والمؤثر على المواطن وعلى الاقتصاد، أما الجزء الأخير فيحتوي على خلاصة عامة وتوصيات مستخلصة من الدراسة.

1. هدف ومنهجية البحث

يهدف هذا البحث إلى دراسة وتحليل وضع القطاع العقاري للمملكة العربية السعودية خلال المدة ما بين 2007م إلى 2017 م بغية التعرف على أسباب الركود الكبيرة في عمليات البيع والشراء خلال السنوات الأخيرة، ورؤية المملكة 2030 لتصحيح وضع هذا القطاع الذي يعتبر أحد أهم روافد الميزانية وحلا لأهم التحديات التي تواجهها.

استقيت معلومات هذه الدراسة من الدوائر الحكومية ذات العلاقة كالهيئة العامة للإحصاءات والمعلومات، مؤسسة النقد العربي السعودي، وزارة العدل، وزارة العمل والتنمية، وزارة الإسكان، بالإضافة إلى الأبحاث والدراسات ذات الصلة بالقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية. ونظرا لمحدودية نوعية البيانات الرسمية وغير الرسمية المتعلقة بالقطاع العقاري فسوف نقتصر في هذه الدراسة خلال العشر سنوات الأخيرة على تسعة متغيرات أو مؤشرات رئيسية هي: الفائض/العجز التراكمي للوحدات السكنية (ألف وحدة)،

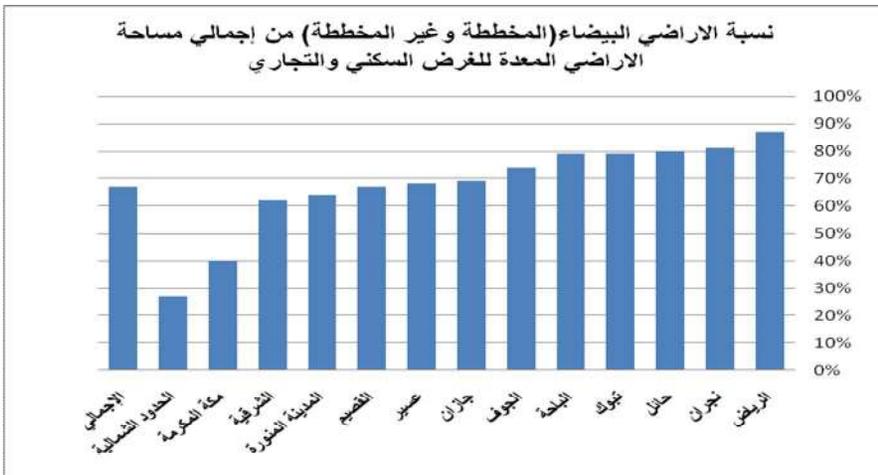
إجمالي المصروفات الحكومية (مليار ريال)، متوسط سعر برميل النفط العربي الخفيف (\$)، معدل التضخم السنوي (%)، معدل البطالة (%)، إجمالي عدد السكان (مليون نسمة)، إجمالي عدد الأسر (ألف أسرة)، عدد الوحدات السكنية (ألف وحدة)، المتوسط العام للأجور (ريال). ولعرض ومناقشة وتحليل أسباب حالة الركود في عمليات البيع والشراء خلال الفترة مابين 2007م إلى 2017م، فقد اعتمدت الدراسة نموذج تجريبي باستخدام الأسلوب الوصفي التحليلي والأسلوب الإحصائي الكمي القياسي لتقييم وتوقع أبرز التوجهات التي يحتمل أن تؤثر وترسم معالم القطاع العقاري في المستقبل.

2. توزيع الأراضي المعدة للغرض السكني والتجاري

بلغ إجمالي مساحة الأراضي البيضاء المخططة وغير المخططة للقطاعين "السكني والتجاري" بنهاية العام الماضي 2015 م نحو 27.62 مليار متر مربع تشكل نحو 67% من إجمالي مساحة الأراضي المخصصة للقطاعين التي تشمل "المستعملة المخططة وغير المخططة" البالغة نحو 40.95 مليار متر مربع.

وجاءت منطقة الرياض الأعلى من حيث نسبة الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة"، إذ بلغت 87% تلتها نجران 81% وحائل بنسبة 80%، في حين جاءت كل من الحدود الشمالية ومكة المكرمة الأقل بنسبة 27% و 40%.

الشكل رقم (1): نسبة الأراضي البيضاء المعدة للغرض السكني والتجاري



المصدر: وزارة العدل، مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

بينما أتت المناطق الأخرى في نسبة الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة"، أعلى من 50% من إجمالي الأراضي المعدة للغرض السكني والتجاري "المستعملة والمخططة وغير المخططة".

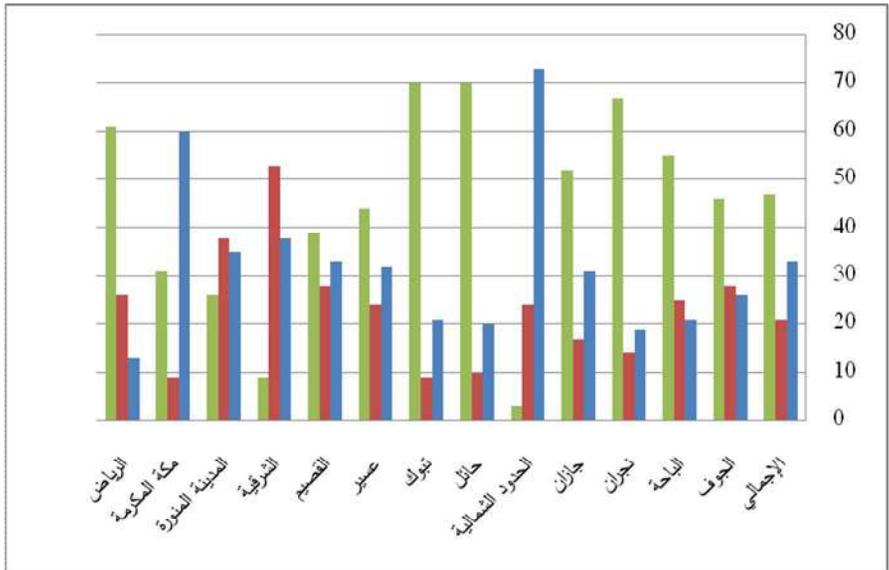
وفيما يتعلق بمساحة الأراضي التي تم عليها التداول خلال العام الماضي على مستوى المملكة بحسب بيانات وزارة العدل، فقد بلغت نسبتها نحو 3.2% من إجمالي الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة"، ووصلت أعلى نسبة بحسب المناطق في حائل 8.5%، بينما بلغت أدنى نسبة في منطقة الباحة 0.1%، أما الرياض ومكة فقد بلغت النسبة 3% لكل منطقة. وسنتناول بالدراسة أربعة مؤشرات للأراضي البيضاء على مستوى المملكة والمناطق والمؤشرات، كالتالي:

الأول (1) وهو نسبة الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة" من إجمالي مساحة الأراضي المعدة للغرض السكني "المستعملة والمخططة وغير المخططة"، بينما الثاني (2) فهو نسبة الأراضي البيضاء "غير مخططة فقط" ونسبتها من إجمالي مساحة الأراضي المعدة للغرض السكني "المستعملة والمخططة وغير المخططة".

وجاء المؤشر الثالث (3)، نسبة الأراضي البيضاء "غير مخططة فقط" ونسبتها من إجمالي الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة"، أما الرابع (4) فهو نسبة إجمالي صفقات الأراضي التي تمت خلال عام 2015 م مقارنة بإجمالي مساحة الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة".

وبالعودة إلى الأراضي البيضاء على مستوى المملكة، فقد أظهرت الدراسة، أن مساحة الأراضي البيضاء "غير المخططة" شكلت نحو 61% من إجمالي مساحة الأراضي "المستعملة والمخططة وغير المخططة" على مستوى المملكة.

الشكل رقم(2): توزيع الأراضي المعدة للغرض السكني والتجاري بنهاية 2015م



المصدر: وزارة العدل، مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

في حين بلغت النسبة الأكبر من مساحة الأراضي البيضاء "غير المخططة" من إجمالي الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة"، بـ 69%، حيث بلغت مساحتها 19.15 مليار متر مربع بينما تبلغ مساحة "المخططة وغير المخططة" 27.62 مليار متر مربع.

بينما بلغت مساحة الأراضي التي تمت عليها صفقات خلال العام الماضي نحو 878.8 مليون متر مربع، شكلت نحو 3% فقط من إجمالي مساحة الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة" بنهاية عام 2015م .

وبحسب المناطق، جاءت منطقة "الرياض" الأعلى من حيث نسبة الأراضي البيضاء "مخططة وغير مخططة" من إجمالي الأراضي المخصصة للقطاعين السكني والتجاري

"المستعملة والمخططة وغير المخططة"، حيث بلغت النسبة 87%. في حين بلغت نسبة الأراضي البيضاء "غير المخططة" من إجمالي مساحة الأراضي "المستعملة والمخططة

وغير المخططة" 61%، أما نسبة الأراضي البيضاء "غير المخططة" من إجمالي الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة" فبلغت نحو 71%.

أما مساحة الأراضي التي تمت عليها صفقات في منطقة "الرياض" خلال عام 2015 م، فبلغت 212.4 مليون متر مربع، شكلت نحو 3% فقط من إجمالي مساحة الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة".

الجدول رقم(1): مساحة الأراضي التي تمت عليها صفقات خلال 2015 م ونسبتها من إجمالي مساحة الأراضي على مستوى المملكة والمناطق (مليون متر مربع)

المنطقة	مساحة الأراضي التي تمت عليها صفقات خلال 2015	الأراضي البيضاء (المخططة وغير المخططة)	نسبة الأراضي التي تمت عليها صفقات من إجمالي أراضي البيضاء
الرياض	212.4	7152.4	3.0%
مكة المكرمة	108.7	3594.6	3.0%
المدينة المنورة	31.2	434.7	7.2%
الشرقية	91.5	1757.0	5.2%
القصيم	98.5	1836.3	5.4%
عسير	13.7	3051.8	0.4%
تبوك	4.6	1140.6	0.4%
حائل	287.1	3391.1	8.5%
الحدود الشمالية	6.1	111.8	5.4%
جازان	3.8	2102.0	0.2%

نجران	11.7	1385.0	0.8%
الباحة	0.9	1236.6	0.1%
الجوف	8.6	425.0	2.0%
الإجمالي	878.8	27619.0	41%

المصدر: وزارة العدل، مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

منطقة "المدينة المنورة" حلت عاشرا، إذ بلغت نسبة الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة" من إجمالي مساحة الأراضي "المستعملة والمخططة وغير المخططة" 64%.
 فيما بلغت نسبة الأراضي البيضاء "غير المخططة" من إجمالي مساحة الأراضي "المستعملة والمخططة وغير المخططة"، 26%، في حين بلغت نسبة الأراضي البيضاء "غير المخططة" من إجمالي الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة" 41%.

أما مساحة الأراضي التي تمت عليها صفقات في منطقة "المدينة المنورة" خلال عام 2015م، نحو 31.2 مليون متر مربع، شكلت نحو 7.2% فقط من إجمالي مساحة الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة".

وجاءت منطقة "مكة المكرمة" في الترتيب الثاني عشر، إذ بلغت نسبة الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة" من إجمالي مساحة الأراضي "المستعملة والمخططة وغير المخططة" 40%. فيما بلغت نسبة الأراضي البيضاء "غير المخططة" من إجمالي مساحة الأراضي "المستعملة والمخططة وغير المخططة" 31%، في حين بلغت نسبة الأراضي البيضاء "غير المخططة" من إجمالي الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة" 77%.

أما مساحة الأراضي التي تمت عليها صفقات في منطقة "مكة المكرمة" خلال عام 2015 م، فقد بلغت نحو 108.7 مليون متر مربع، شكلت نحو 3% فقط من إجمالي مساحة الأراضي البيضاء "المخططة وغير المخططة".

3. القيمة السوقية للأراضي المعدة للغرض السكني والتجاري

بلغت القيمة السوقية للأراضي البيضاء (مخططة وغير مخططة) للقطاعين السكني والتجاري بنهاية العام الماضي نحو 9.9 تريليون ريال، وذلك بناء على متوسط سعر المتر المربع للأراضي التي تمت عليها صفقات خلال العام الماضي. وبلغ متوسط سعر المتر المربع للقطاعين (السكني والتجاري) خلال العام الماضي نحو 359 ريالاً حيث بلغت مساحة الأراضي التي تمت عليها صفقات نحو 878.8 مليون متر مربع بقيمة 315.6 مليون ريال. وبلغت مساحة الأراضي البيضاء (مخططة وغير مخططة) بنهاية العام الماضي 27.6 مليار متر مربع. وسوف تبلغ رسوم تلك الأراضي البالغ 2.5% نحو 247.9 مليار ريال في العام الواحد، حال عدم استثناء أية أراضٍ من الرسوم السنوية. وجاءت منطقة "مكة المكرمة" الأعلى من حيث القيمة السوقية للأراضي البيضاء (مخططة وغير مخططة) بـ 3.9 تريليون ريال، تليها منطقة "الرياض" بـ 3.5 تريليون ريال، ثم "عسير" بـ 1 تريليون ريال.

الجدول رقم(2): القيمة السوقية للأراضي البيضاء (المخططة وغير المخططة) والرسوم (مليون ريال)

المنطقة	مساحة الأراضي (مخططة غير المخططة)	القيمة السوقية للأراضي البيضاء	متوسط سعر المتر المربع	قيمة الرسوم
الرياض	7152	3514730	491	87868
مكة المكرمة	3595	3873199	1078	96830
المدينة المنورة	435	273094	628	6627
الشرقية	1757	930228	529	23256

5312	116	212485	1836	القصيم
26180	343	1047188	3052	عسير
12866	451	514624	1141	تبوك
724	9	28960	3391	حائل
508	182	20336	112	الحدود الشمالية
22161	422	886455	2102	جازان
3224	93	128980	1385	نجران
7946	257	317848	1237	الباحة
1641	154	65643	425	الجوف
247880	359	9915185	27619	الإجمالي

المصدر: وزارة العدل، مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

4. تقييم الوضع الراهن للقطاع العقاري بالمملكة

1.4.1 من وجهة نظر الخبراء

يرى خبراء الاقتصاد أن أسعار العقار في المملكة تضخمت بشكل كبير خلال الفترة الماضية إلى أن أصبحت بعيدة عن متناول غالبية شرائح المجتمع، وبالتالي فإنه من الطبيعي أن تمر السوق بمرحلة تصحيح وسط ضغط زيادة العرض وقلة الطلب، بالإضافة إلى العامل الأبرز وهو قرب تطبيق فرض الرسوم على الأراضي البيضاء، وهو الذي جعل الكثير من المشترين يحجمون عن الشراء خلال هذه الفترة حتى تتضح الصورة بشكل جيد خلال الفترة القادمة، هذا بالإضافة إلى أن هناك أمراً آخر على قدر من الأهمية ربما يضغط على أسعار الأراضي خلال الفترة القادمة، وهو استرجاع الدولة لمساحات شاسعة

من الأراضي تقدر بمئات الملايين على أطراف المدن الرئيسية، وإزالة التعديلات الحاصلة عليها والتوجه نحو منحها لوزارة الإسكان لإعادة توزيعها على المستحقين من المواطنين، مما يدل دلالة أكيدة على جدية الدولة في حل مشكلة الإسكان من خلال زيادة المعروض من الأراضي، وبالتالي فإن كل هذه الجهود تنعكس على معدلات الأسعار لتكون بالتالي في متناول غالبية المواطنين.

فيما يرى المستثمرون بالقطاع العقاري، أن حالة الركود الذي تشهدها السوق حالياً هي انعكاس طبيعي لتأثير قرار فرض الرسوم على الأراضي البيضاء، وعدم معرفة أبرز اشتراطات واستثناءات القرار سواء للمدن الرئيسية أو غيرها من المدن غير الرئيسية في مرحلة التطبيق الأولى، وكذلك عدم معرفة مساحات الأراضي التي سيشملها تطبيق القرار والذي سيعلن عن كل تفاصيله في شهر رمضان القادم.

2.4. الدراسة التطبيقية

هدفنا في هذه الورقة البحثية هو دراسة أسباب الركود الكبيرة في عمليات البيع والشراء خلال العشر سنوات الأخيرة (2007م-2017م)، وقد استخدمت الدراسة نموذج تجريبي لتقييم وتوقع أبرز التوجهات التي يحتمل أن تؤثر وترسم معالم القطاع العقاري في المملكة خلال عام 2017 وما بعده، وقد تم توظيف عينة تتكون من تسع متغيرات والتي لها ارتباط مباشر مع السوق العقاري وهي كالتالي:

X_1 : الفائض/العجز التراكمي للوحدات السكنية والتجارية (ألف وحدة)،

X_2 : إجمالي المصروفات الحكومية (مليار ريال)،

X_3 : متوسط سعر برميل النفط العربي الخفيف (\$)،

X_4 : معدل التضخم السنوي (%)،

X_5 : معدل البطالة (%)،

X_6 : إجمالي عدد السكان (مليون نسمة)،

X_7 : إجمالي عدد الأسر (ألف أسرة)،

X_8 : عدد الوحدات السكنية (ألف وحدة)،

X_9 : المتوسط العام للأجور (ريال)

1.2.4 Specification of the Empirical Model

Model

يمكن تمثيل النموذج التجريبي على النحو التالي:

$$X_1^t = \beta_1 + \beta_2 X_2^t + \beta_3 X_3^t + \beta_4 X_4^t + \beta_5 X_5^t + \beta_6 X_6^t + \beta_7 X_7^t + \beta_8 X_8^t + \beta_9 X_9^t + \varepsilon_t$$

X_1^t : المتغير i خلال السنة t ($i \in \{1, 2, \dots, 9\}$)
($t = \{2007, 2008, \dots, 2017\}$)

β_i : ($i \in \{1, 2, \dots, 9\}$) القيم التي سيتم تقديرها (Values to estimate)

ε_t : القيمة المتبقية خلال السنة t : (Residual value)

X_1 : المتغير التابع، $\{X_9, \dots, X_2\}$: المتغيرات التفسيرية

2.2.4 الإحصاء الوصفي (Descriptive Statistics)

الجدول رقم (3): نتائج الإحصاء الوصفي التحليلي

	X_1	X_2	X_3	X_4	X_5	X_6	X_7	X_8	X_9
Mean	505.7	826.30	85.145	4.172	16.92	29.09	5070.87	5554.809	6486.36
Median	338.6	873.3	80.	3.5	18.3	29.2	5007.90	5343.3	6871
Maximum	1529	1221.4	110.2	9.9	24.9	32.9	5926.7	7452.7	7366
Minimum	-45	466.2	61	2	2.08	24.9	4312.70	4262.5	5081
Std. Dev.	504.3	243.49	18.935	2.204	7.734	2.656	551.817	1044.172	864.519
Skewness	0.913	0.007	0.0675	1.648	-1.213	-0.120	0.098	0.528	-0.535
Kurtosis	2.641	1.953	1.445	5.206	3.147	1.791	1.695	2.092	1.706
Jarque-Bera	1.59	0.502	1.116	7.211	2.707	0.696	0.797	0.89	1.291
Probability	0.451	0.777	0.572	0.027	0.258	0.706	0.671	0.64	0.524
Sum	5563	9089.4	936.6	45.9	186.1	320	55779.6	61102.90	71350
Sum Sq. Dev.	2543	592912	3584.86	48.601	598.2	70.549	3045021	10902958	7473941
Observations	11	11	11	11	11	11	11	11	11

المصدر: إعداد المؤلفين اعتماداً على نتائج STATA

تبرز النتائج المعروضة في الجدول (3) أن:

- مؤشر الفائض/العجز التراكمي للوحدات السكنية والتجارية (X_1) لديه معدل 505.78 ولديه تباين شديد على مر الزمن (504.37).
- المتغيرات التفسيرية لديها انتشار منخفض مقارنة بالمعدل، باستثناء المتغيرات التالية: إجمالي عدد الأسر (ألف أسرة)، عدد الوحدات السكنية (ألف وحدة) و المتوسط العام للأجور (ريال) فإن التباين مرتفع نسبياً.

3.2.4 نتائج مصفوفة الارتباط (Correlation Matrix Results)

تتم أهمية مصفوفة الارتباط في إبراز مشكلة العلاقة الخطية بين المتغيرات التفسيرية ثم دراسة مدى الترابط بين المتغير التابع (الفائض/العجز التراكمي للوحدات السكنية والتجارية (X_1)) وغيره من المتغيرات (الجدول (4)).

الجدول رقم(4): مصفوفة الارتباط

	X_1	X_2	X_3	X_4	X_5	X_6	X_7	X_8	X_9
X_1	1								
X_2	0.798	1							
X_3	-0.22	0.268	1						
X_4	-0.55	-0.704	0.081	1					
X_5	0.023	-0.019	0.039	0.11	1				
X_6	0.922	0.924	0.012	-0.693	-0.023	1			
X_7	0.942	0.916	-0.008	-0.687	0.024	0.993	1		
X_8	0.987	0.864	-0.132	-0.63	0.012	0.97	0.982	1	
X_9	0.729	0.888	0.214	-0.776	0.231	0.885	0.893	0.814	1

المصدر: إعداد المؤلفين اعتماداً على نتائج STATA

يتبين من خلال نتائج مصفوفة الارتباط أن:

- هناك مشكلة ارتباط خطي بين المتغيرات التفسيرية التالية: (X_2)، (X_6)، (X_7)، (X_8) و (X_9). لذا لا يمكن جمعها في نفس الانحدار،

- هناك ارتباط خطي إيجابي قوي بين المتغير التابع (X_1) والمتغيرات التفسيرية (X_2) ، (X_4) ، (X_6) ، (X_7) ، (X_8) و (X_9) وبناء عليه فإن أي تغيير في المؤشرات الاقتصادية التالية: إجمالي المصروفات الحكومية، معدل التضخم السنوي، إجمالي عدد السكان، إجمالي عدد الأسر والمتوسط العام للأجور له تأثير مباشر على مؤشر الفائض/العجز التراكمي للوحدات السكنية والتجارية.

- هناك ارتباط خطي ضعيف بين المتغير التابع (X_1) والمتغيرات التفسيرية (X_3) و (X_5) . وهذا يعني من خلال الدراسة أنه أي تغيير في مؤشر متوسط سعر برمبل النفط العربي الخفيف ومؤشر معدل البطالة له تأثير ضعيف على مؤشر الفائض/العجز التراكمي للوحدات السكنية والتجارية.

4.2.4. تقديرات النتائج (Estimation Results)

▪ اختبار جذر الوحدة:

يعد اختبار جذر الوحدة الذي يهدف إلى التحقق من استقرار البيانات خطوة أولية إلزامية في تحليل السلاسل الزمنية الحديث¹. فيتعين إجراء اختبار جذر الوحدة على المتغيرات التسعة خلال الفترة الزمنية 2007-2017م باستخدام اختبار ديكي فيلر الموسع (ADF).

ولتقدير نتائج الدراسة، لا بد من دراسة سكون (Stationary) متغيرات النموذج التجريبي بواسطة اختبار (ADF)، وتظهر نتائج اختبار جذر الوحدة في الجدول (5)

الجدول رقم(5): تقديرات نتائج الدراسة

	t-statistic	Critical Values		
		1%	5%	10%
في المستوى	-21.942*	-5.835	-4.246	-3.59
في الفرق الأول	-	-	-	-
في المستوى	2.183	-2.816	-1.982	-1.601
في الفرق الأول	-1.793***	-	-	-
في المستوى	-2.283	-4.297	-3.212	-2.747

¹ دالة الارتباط الذاتي هي رسم بياني من p_{T-k} لمتأخرات زمنية k تقيس مدى ارتباط قيمة y_t في فترة زمنية معينة بقيم في فترات زمنية سابقة y_{t-k} .

في الفرق الأول	-3.611**	-	-	-
في المستوى	-0.661	-2.816	-1.982	-1.601
في الفرق الأول	-1.604***	-	-	-
في المستوى	-3.982**	-4.297	-3.212	-2.747
في الفرق الأول	-	-	-	-
في المستوى	-15.81*	-4.297	-3.212	-2.747
في الفرق الأول	-	-	-	-
في المستوى	-4.101**	-5.295	-4.008	-3.46
في الفرق الأول	-	-	-	-
في المستوى	2.731	-4.297	-3.212	-2.747
في الفرق الأول	-1.573	-	-	-
في الفرق الثاني	-4.558**	-	-	-
في المستوى	-0.845	-4.297	-3.212	-2.747
في الفرق الأول	-3.029	-	-	-

المصدر: إعداد المؤلفين اعتماداً على نتائج STATA

ملاحظة. القيم (.) احتمالات t-student، (*) أهمية عند مستوى 1%، (***) أهمية عند مستوى 5%، (***) أهمية عند مستوى 10%.

يوضح الجدول أعلاه أن جميع المتغيرات المعتمدة في المنوال أو النموذج لديها جذر الوحدة وتعاني من الارتباطات الذاتية بما أن من المرجح أن غالبية المتغيرات تتبع نمط المسار العشوائي ولذلك فهي ترتفع وتنخفض.

وتجدر الإشارة إلى أن المتغير التابع (X_1) هو ثابت عند مستوى 1%، كما هو الشأن بالنسبة للمتغيرات (X_5)، (X_6) و(X_7) فهي ثابتة عند نفس المستوى، أما المتغيرات (X_2)، (X_3)، (X_4) و(X_9) فهي ثابتة في الفرق الأول، وبالنسبة للمتغير (X_8) فإنه ثابت في الفرق الثاني.

▪ نتائج تقديرات مختلف الانحدارات (.)Regression (الجدول (6))

يظهر الجدول التالي نتائج تقديرات مختلف الانحدارات الخمسة:

الجدول رقم(6): نتائج تقديرات مختلف الانحدارات

	Regres	Regres	Regres	Regres	Regres
	sion(1)	sion(2)	sion(3)	sion(4)	sion(5)
	LSOM	LSOM	LSOM	GLSM	LSOM
X_2	3.718*				
	(0.007)				
X_3	-1.98**	-0.571	-0.549	-0.237	-1.9**
	(0.02)	(0.147)	(0.143)	(0.275)	(0.02)
X_4	-0.075	-0.341			
	(0.899)	(0.427)			
X_5	0.0005	-0.064	-0.133	-0.012	-0.2**
	(0.997)	(0.539)	(0.385)	(0.859)	(0.04)
X_6		11.45*			
		(0.002)			
X_7			10.62*		
			(0.001)		
X_8				4.67*	
				(0.001)	
X_9					7.80*
					(0.000)
Constant	-10.286	-29.7**	-82.11*	-33.21*	-53.6*
	(0.114)	(0.013)	(0.002)	(0.003)	(0.000)
R^2	0.933	0.96	0.92	0.98	0.90
DW	2.40	1.51	1.57	2.79	1.96
ARCH	0.013	0.394	0.55	0.82	0.34

المصدر: إعداد المؤلفين اعتمادا على نتائج STATA

ملاحظة: القيم (.) احتمال T-Student، * أهمية عند مستوى 1%، ** أهمية عند

مستوى 5%، *** أهمية على عتبة 10%.

يمكن تلخيص مجمل نتائج التقديرات فيما يلي:

- ليس هناك مشكلة أخطاء الارتباط الذاتي للانحدارات : (1)، (2)، (3) و (5)، لأن اختبار دارين واتسن (DW) قريب من القيمة 2، ولهذا تم تطبيق طريقة (Least Squares Ordinary Method (LSOM). أما بالنسبة للانحدار (4)، فإن اختبار دارين واتسن (DW) بعيد عن القيمة 2، ولذلك هناك مشكلة ارتباط ذاتي وبالتالي تم تطبيق طريقة Generalized Least Squares Method (GLSM).
- تقاس مختلف الانحدارات بمعامل الارتباط Correlation Coefficient (R^2)، وهذا مفاده أننا كلما اقتربنا من ($1 \pm$) بالسالب أو الموجب كلما كانت درجة الارتباط أقوى ونتائج التقديرات أحسن وأدق، وكلما انحرفنا عنه كلما كانت درجة الارتباط أقل ونتائج التقديرات أضعف.
- ليس هناك مشكلة Heterosedasticity عند تطبيق اختبار ARCH. وتبرز النتائج العملية أيضا أن:
- تأثير المتغير (X_2) على المتغير (X_1) هو إيجابي (3.718) وهام عند مستوى 1% (0.007). وهذا يعني أن أي زيادة في إجمالي المصروفات الحكومية بمليار ريال يؤدي مباشرة إلى زيادة في نمو الفائض/العجز التراكمي للوحدات السكنية والتجارية أي زيادة 37 وحدة سكنية أو تجارية، أي هناك ترابط طردي بين المؤشرين.
- بالنسبة للمتغير (X_3)، تأثيره على المتغير (X_1) هو سلبي وهام significant عند مستوى 5% في الانحدارات (1) و (5). وهذه النتيجة تشير إلى أن أي زيادة في متوسط سعر برميل النفط العربي الخفيف يسبب ارتفاعا في العجز التراكمي للوحدات السكنية والتجارية.
- المتغير (X_5) له تأثير سلبي وهام على المتغير (X_1)، على عتبة 5% في الانحدار (3) (-253.0) وهذا يعني أن أي انحراف في إجمالي عدد الأسر يعادله انحراف عكسي في الفائض/العجز التراكمي للوحدات السكنية والتجارية، أي هناك ارتباط عكسي بين المؤشرين.

- للمتغير (X_6)، تأثير إيجابي هام على المتغير (X_1). وهذا يعني كل زيادة قدرها مليون نسمة ينتج عنها نمو الفائض/العجز التراكمي للوحدات السكنية والتجارية، أي زيادة ب 114 وحدة سكنية أو تجارية.
- بالنسبة للمتغير (X_7)، تأثيره على المتغير (X_1) هو ايجابي وهام عند مستوى 1%. وهذا يعني أن الزيادة في إجمالي عدد الأسر بنسبة 1% يسبب انخفاضا في العجز التراكمي للوحدات السكنية والتجارية بنسبة 0.046%.
- وأخيرا بالنسبة للمتغير (X_9)، تأثيره على المتغير (X_1) هو ايجابي وهام عند مستوى 1%. وهذا يعني أن الزيادة في المتوسط العام للأجور بنسبة 1% يسبب انخفاضا في العجز التراكمي للوحدات السكنية والتجارية بنسبة 0.078%.

5. أهم النتائج وأبرز التوجهات

من خلال هذه الدراسة البحثية يمكن توقع أبرز التوجهات التالية والتي يحتمل أن تؤثر وترسم معالم القطاع العقاري في المملكة في المستقبل.

ففي عام 2017م، سوف تواصل بيئة اقتصاد كلي حافلة بالتحديات (تراجع أسعار النفط وارتفاع أسعار صرف الدولار الأمريكي) التأثير في السوق العقاري السعودي بالتزامن مع تباطؤ نمو إجمالي الناتج المحلي السعودي والإنفاق الحكومي والسيولة الإجمالية. لكن

رؤية الدولة مشجعة للغاية لأنها تتخذ إجراءات جادة لضبط إيقاع الاقتصاد السعودي وتنويع موارده وإعداده لمواجهة سيناريو طويل الأمد من انخفاض أسعار النفط. كما تمنح هذه البيئة الحكومة السعودية فرصة إجراء تغييرات هيكلية وإطلاق حملة سريعة لتنويع موارد الاقتصاد الوطني سوف تُحدث في نهاية المطاف تأثيراً طويلاً الأمد في السوق العقاري والاقتصاد بأكمله. وسبق لنا أن شاهدنا بالفعل مؤشرات على انطلاق حملة إصلاحات اقتصادية مثل فتح أسواق التداول للمستثمرين الأجانب المميزين، وفتح الباب بنسبة 100% أمام الاستثمارات الأجنبية المباشرة في قطاعي تجارة التجزئة وتجارة الجملة، وتوسعة نطاق السياحة الدينية وغيرها من الإصلاحات. إضافة إلى ذلك، سوف تؤثر ميزانية عام 2017م في السوق العقاري السعودي وسوف تتاح فرص خاصة لبعض شرائح السوق مثل شريحة الإسكان الميسر.

ويمكن تحديد سبعة توجهات رئيسية سوف تؤثر في السوق العقاري السعودي هذا العام وهي:

أ. **تأثير ضريبة الأراضي البيضاء:** نتوقع أن يحقق تطبيق هذه الضريبة الجديدة العديد من المكاسب، حيث ستخفف ضغوط حدوث المزيد من الارتفاع في قيمة الأراضي وتؤدي في المحصلة النهائية إلى تعزيز نشاط المشاريع العقارية. كما تتيح الضريبة للحكومة القدرة على الحصول على إيرادات إضافية تستثمرها في توفير المساكن ذات الأسعار المعقولة خارج نطاق مراكز المدن. وبمجرد سريان مفعول هذه الضريبة، سوف تبحث شركات التطوير العقاري وملاك الأراضي خيارات الشراكة المختلفة التي تتيح لهم تطوير حيازاتهم من الأراضي. وسوف يحفز قانون هذه الضريبة طرح المزيد من المشاريع العقارية الكفيلة بمواجهة النقص الحاد في المساكن ذات الأسعار المعقولة لذوي الدخل المتوسط في جميع أنحاء المملكة.

ب. **إصلاح أنظمة تمويل بناء المنازل:** سوف يكون لأي إصلاح ملحوظ في تكلفة تمويل بناء المنازل تأثيراً إيجابياً في السوق العقاري. وهناك ضغوط تستهدف مراجعة الدفعة المطلوبة مقدماً لقروض تمويل بناء المنازل من 30% إلى 15%، لأن أسعار

الإسكان أصبحت تتجاوز إمكانات أغلبية المواطنين. كما سيؤدي تعديل قانون الرهن العقاري إلى منح زخم جديد لسوق يشهد تراجعاً مستمراً في حركة البيع. فقد تحول الطلب في ظل الظروف الراهنة إلى سوق التأجير الذي يشهد أسعاراً مرتفعة للإيجارات، بينما قد يؤدي إصلاح أنظمة تمويل بناء المنازل إلى تعديل هذا السيناريو. ففي الربع الرابع من عام 2016م، تم الإعلان عن أنه سيتم تحويل صندوق التنمية العقارية السعودي المملوك من قبل الحكومة إلى بنك عقاري، ويعتبر ذلك أحد التطورات التي ستعالج بعض القضايا المتعلقة بتمويل بناء المساكن في السوق السعودي.

ج. **تخفيض الإنفاق على المبني التحتية لنطاق النقل:** سوف تؤدي عملية إعادة هيكلة الإنفاق الحكومي إلى التركيز بصورة أكبر على مشاريع المبني التحتية المُحطّة وغيرها من الأولويات الوطنية. ونتيجة لذلك، يتوقع أن يشهد السوق

انخفاضاً في الإنفاق على المبنى التحتية لقطاع النقل بالتزامن مع استبعاد الإعلان عن مشاريع جديدة في هذا القطاع، بينما قد يتم تخفيض الإنفاق على المشاريع القائمة. وأعلنت الحكومة بوضوح أنه سوف يتم التركيز بصورة أكبر على المشاريع التي يتم تمويلها وتطويرها عبر شراكات بين القطاعين العام والخاص.

د. **تأخر إنجاز المشاريع يخفف مخاطر التخمة:** يعتبر تأخر تنفيذ المشاريع نتاجاً لتباطؤ نشاط السوق في عام 2016، ولكنه سيؤدي في نهاية المطاف إلى تخفيض مخاطر حدوث تخمة. ويمثل هذا الوضع ما يشبه "نعمة خفية" حيث أنه سيسهم في تحقيق استقرار السوق عبر ديناميكيات مواتية للعرض والطلب. وسوف يُعزى تأخر إنجاز المشاريع لأسباب عدة بما فيها انخفاض تأثير التنفيذ، وصعوبات التمويل المالي، ومشاكل التدفقات النقدية، والنزاعات التعاقدية، ونقص العمالة، وتأجيل شركات التطوير العقاري تنفيذ مشاريعها.

ي. **المزيد من التحرك لتوفير مساكن ذات الأسعار المعقولة:** يكشف وجود أكثر من 60% من جميع المنازل السعودية في شريحة سكن ذوي الدخل المتوسط، وجود طلب كبير جداً على السكن مناسب التكاليف في جميع أنحاء المملكة.

ويترك النقص الراهن في هذه الشريحة الإسكانية آثاراً اجتماعية واقتصادية سوف يحتاج التغلب عليها إلى جهد تعاوني من الحكومة وشركات التطوير العقاري على حد سواء. وفي عام 2017، قد نشهد المزيد من الجهود التي تستهدف تمكين العائلات منخفضة ومتوسطة الدخل من تلبية احتياجاتها الأساسية مثل السكن مناسب التكاليف. وتتخذ الحكومة إجراءات ملحوظة لمواجهة النقص في السكن مناسب التكاليف، وسوف تسهم إيرادات ضريبة الأراضي البيضاء أيضاً في تمويل مشاريع السكن مناسب التكاليف. وعلى غرار ذلك، سوف يضيف مشروع "إسكان" الذي تنفذه وزارة الإسكان 500 ألف وحدة جديدة إلى معروض الإسكان مناسب التكاليف.

ت. **قطاع فندقى حافل بالتحديات:** من المتوقع أن يواجه القطاع الفندقى تحديات كبيرة عام 2017م بالتزامن مع فتور الطلب بصورة عامة. إذ أن هذا القطاع

سوف يتأثر أساساً بصعوبة ظروف السوق واستمرار عمليات الاندماجات في صفوف مثلي الفنادق. إلا أن السياحة الدينية سوف تظل المحرك الرئيسي للطلب وسوف تكتسب المزيد من الزخم إذا ازدادت أعداد الحجاج الوافدين. والملفت للانتباه في هذا السياق أن اللجنة السعودية للسياحة والتراث الوطني تبحث إمكانات توسعة نطاق السياحة غير الدينية الأمر الذي قد يوفر مصدر دخل إضافي للفنادق في المستقبل.

هـ. **تراجع خروج رؤوس الأموال:** طالما استحوذ مستثمرو القطاع الخاص والشركات العائلية تقليدياً على الجانب الأكبر من حركة خروج رؤوس الأموال من المملكة إلى سائر أنحاء العالم. وفي عام 2016م اشترى مستثمرون من الشرق الأوسط ما تناهز قيمته 11 مليار دولار أمريكي من الأصول العقارية في الخارج، إلا أنه من المتوقع أن ينخفض هذا الخروج عام 2017م، لكنه سوف يظل يمثل مبلغاً كبيراً لأن مستثمري القطاع الخاص في الشرق الأوسط سوف يواصلون تنويع أصولهم. وسوف يشهد عام 2017م أيضاً ازدياد حركة البيع من قبل أولئك المستثمرين من الشرق الأوسط في سياق جنينهم للأرباح وإعادة توزيع استثماراتهم، ما سوف يؤدي إلى ازدياد عدد الصفقات التي يبرمونها.

6. رؤية المملكة 2030 والرهان على القطاع العقاري

يعتبر القطاع العقاري أحد أهم روافد الميزانية وحلاً لأهم التحديات التي تواجهها، وتجلي ذلك في رؤية السعودية 2030 التي وضحت ملامحها وبعض أهدافها الأمير محمد بن سلمان ولي العهد الذي أكد على الدعم الذي سوف يلقاه هذا القطاع ليكون لاعباً أساسياً في صناعة المستقبل، والمهم هنا ليس فقط الدعم بل طريقة التفكير المختلفة لهذا القطاع الحيوي والمؤثر على المواطن وعلى الاقتصاد.

وملاحظ هذا القطاع ومستقبله يمكن استشرافها من خلال خمس نقاط مهمة وهي على النحو التالي:

- **أولاً:** صندوق الاستثمارات العامة الذي سيدخل لاعباً في السوق العقاري من خلال مسلكين الأول إدارة وتطوير بعض أراضي الدولة التي سيتم نقلها للصندوق لحل مشاكل المدن، أما المسلك الثاني دخول الصندوق في فرص عقارية ضخمة (أراضي أو فرص كبيرة) ودخول صندوق الاستثمارات العامة

بهذه الآلية يعني أنه سوف يتم إيجاد منافسة قوية ومطلوبة في السوق لرفع كفاءته ويكون الصندوق بمثابة صانع للسوق ويكون قادراً على إيجاد توازن مستمر بين العرض والطلب ولاعب رئيسي يستطيع أن يقود ويصحح توجهات السوق التي شابها شيء من التخبط والعشوائية في الفترات الماضية.

▪ **ثانياً:** كل مشاريع البنية التحتية مستمرة وقائمة ولن تتوقف. ومن المعلوم أن من أهم العوامل المساعدة على التنمية في الدولة بشكل عام وفي القطاع العقاري بشكل خاص هي استمرار الإنفاق على مشاريع البنية التحتية والتي تعمل على تأسيس بيئة قادرة على النهوض بالاقتصاد، وتأكيد ولي ولي العهد على أنها لن تتوقف متأثرة بانخفاض أسعار البترول أو بعوامل أخرى يعطي مؤشر بأن الإنفاق على هذه المشاريع هي من الأولويات لدى الحكومة.

▪ **ثالثاً:** رفع نسبة تملك السعوديين للمساكن لتصل إلى 52% من إجمالي نسبة السعوديين في عام 2020 م ، وهذا المحور تحديداً سوف يساعد على تحديد الطلب للمساكن في السنوات القادمة وفق تطلعات الدولة، ولقياس هذا الطلب بشكل مبدئي من خلال المعطيات المتاحة من عدة مصادر أهمها الهيئة العامة للإحصاء وهي على النحو التالي:

- عدد السكان السعوديين (ذكور فقط) يصل إلى قرابة 10 مليون نسمة
- عدد السكان اللذين تزيد أعمارهم عن 30 سنة حوالي 49%
- نسبة الزيادة السنوية في عدد السكان 2.55%
- نسبة تملك السعوديين الحالية للمساكن 47%

عليه ومن خلال المعطيات السابقة سوف نستنتج أنه ولكي نصل إلى نسبة تملك تصل إلى 52% من عدد السعوديين فإن عدد الوحدات السكنية اللازمة لتحقيق هذا الهدف هي (545) ألف وحدة سكنية على مستوى المملكة (الوصول إلى هذا الرقم بناء على عدد الذكور فقط ولم يتم الأخذ في الاعتبار الطلب الذي سينشأ من النساء. أرامل، مطلقات. الخ) وهو تحدي كبير يتطلب جهود استثنائية ليس فقط من الحكومة بل حتى من القطاع الخاص الذي سيجد في تحقيق هذه الطلب على المساكن فرصة استثمارية سوف تعمل الدولة على تشجيعها وتدليل الصعوبات لها.

▪ رابعاً: زيادة عدد الحجاج والمعتمرين لتصل إلى 15 مليون حاج ومعتمر في عام 2020م ، و 30 مليون في عام 2030 م. زيادة عدد الحجاج والمعتمرين يلقي بظلاله على العقارات المخصصة لإسكان الحجاج والمعتمرين والتي تشمل الفنادق، والشقق المفروشة، والعقارات السكنية الخاصة والتي كانت في موسم الحج الماضي تصل إلى (352) ألف غرفة موزعة على (4,410) عقار استوعبت (1.7) مليون حاج. فإذا ما تم تطبيق نسبة الزيادة التي تتطلع لها الحكومة وهي زيادة بمقدار (88%) قبل عام 2020م ، و(100%) عن الزيادة السابقة وذلك قبل عام 2030م، فإن هذه الزيادة تتطلب توفير (310) ألف غرفة جديدة قبل عام 2020م و (663) ألف غرفة جديدة قبل عام 2030م أي أننا نحتاج إلى أكثر من 3 أضعاف العدد المتوفر حالياً من العقارات في مكة المكرمة لتكون قادرة على إستيعاب (6.4) مليون حاج فقط.

▪ خامساً: الإقامة الدائمة في السعودية لغير السعوديين "الغرين كادر" سيتم تطبيقها خلال خمس سنوات وهي نقطة لا يمكن التنبؤ بأثرها على القطاع العقاري في الوقت الراهن نظراً لعدم وجود أي أرقام يمكن أن تساعد في تحليلها، لكن ما يمكن أن يقرأ في هذا الجانب أنه وفي ظل قرارات "السعودية" التي تعمل عليها الدولة سوف تجعل من الصعوبة أن يكون هناك من يأتي للدولة ويقوم إقامة دائمة فقط لغرض العمل أو التجارة. لذا سوف تكون النسبة الأكبر من المستفيدين من هذا النظام هم من يتطلعون لإقامة دائمة في السعودية بالدرجة الأولى للقرب من المشاعر المقدسة لذا ونظراً لأن التملك في مكة المكرمة والمدينة المنورة محظور على غير السعوديين حسب "نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره" عليه سوف تكون الاستفادة الأكبر من هذا النظام هي من نصيب المدن القريبة من المشاعر المقدسة مثل جدة والطائف وينبع وقد يكون أيضاً من نصيب بعض مشاريع الضواحي السكنية مثل مشاريع بوابة مكة أو مدينة الملك عبد الله الاقتصادية، وقد يكون هذا التنظيم الجديد حافزاً على توجيه استثمارات لإنشاء ضواحي أخرى محيطة بمدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

▪ أخيراً: ازدهار القطاع العقاري في المملكة لا يعني ارتفاع أسعار العقارات كما تروج له بعض الأطراف حينما يطالبون بمقاطعة جميع العقارات وبيروجون لانهايار وشيك للعقار، بل أن ازدهار القطاع العقاري يعني بالدرجة الأولى متانة اقتصاد الدولة وتعظيم إيراداتها من خلال توظيف الفرص والاستثمارات لامتناس المشكلات.

الخاتمة (النتائج والتوصيات):

لقد عرض وناقش هذا البحث نتائج الدراسة الخاصة بتحليل وضع القطاع العقاري للمملكة العربية السعودية خلال المدة ما بين 2007م إلى 2017 م بغية التعرف على أسباب الركود الكبيرة في عمليات البيع والشراء خلال السنوات الأخيرة. ويمكن تلخيص أهم نتائج هذه الدراسة بما يلي.

أولاً: إن إمكانية انهيار القطاع العقاري هي مجرد أقاويل وإشاعات أما في الواقع فالسوق العقاري يحوي معطيات كثيرة أساسية تحدد بشكل عام مدى إمكانية حصول حركة تصحيحية لأسعار العقارات، إذ أن السوق العقاري ليس كسوق الأسهم والبورصة ينهار بسرعة وسهولة ويتجاوب مع التوقعات والإشاعات سواء سلباً أو إيجاباً فهو سوق ضخم وغير نمطي لا يستطيع أن يتحكم فيه فرد أو مجموعة كما أن العقار سلعة يصعب تسيلها بسهولة كما يحصل في أسواق البورصات، إذ أن النزول في السوق العقاري السعودي لا يكون مباشراً ومفاجئاً كما يدعي البعض ولو كان هناك نزول سيكون مسبقاً بركود سنوات عدة قد تصل إلى 3 أو 4 سنوات يحصل بعدها تصحيح سعري لا يزد عن 20% أو أكثر قليلاً كما يكون أيضاً تدريجياً وغير مفاجئ وأعدو ذلك للأسباب التالية :

- غالبية ملاك العقارات هم مواطنون أي أنهم ليسوا أجانب وبالتالي ولاءهم لعقاراتهم يكون مرتفعاً،

- غالبية العقارات غير مرهونة للبنوك حيث إن الإحصاءات تؤكد أن العقارات المرهونة للبنوك لا تزيد عن 5% من حجم السوق العقاري البالغ 1,5 تريليون ريال وهذه نسبة متدنية وبالتالي لو تم تسيل العقارات المرهونة لأي سبب فلن تكون ذات تأثير كبير على السوق،

- إقرار نظام الرهن العقاري سيكون له تأثير نفسي لعدم تسرع ملاك العقارات من التخلص من عقاراتهم.

ثانياً: ستواجه المملكة العربية السعودية اقتصاد كلي حافل بالتحديات، وتتخذ الحكومة حالياً إجراءات استباقية لإعادة ضبط إيقاع الاقتصاد بحيث يتكيف مع وضع جديد يهيمن عليه انخفاض أسعار النفط وارتفاع أسعار صرف الدولار. وسوف يحتاج مختلف أصحاب المصلحة في السوق العقاري إلى تبني مقاربة واقعية والعمل معاً من أجل إعادة اصطفاهم وسد الفجوات الحرجة في السوق. وعلى المدى الأبعد، سوف يسهم أي تغيير هيكلي تنفذه الحكومة في تعزيز السوق العقاري بشكل إيجابي. وبصورة عامة، تبقى المملكة أكبر اقتصاديات دول مجلس التعاون الخليجي وتمتلك إمكانيات هائلة لتطوير السوق العقاري رغم التحديات قصيرة الأمد التي تواجهها.

الهوامش والإحالات:

- (1) كينيث دي.روزين، الاستثمارات العقارية، ست طرق أساسية لتحقيق ثروة من تجارة العقارات، ترجمة عائشة حمدي، (الإمارات العربية المتحدة، مجموعة النيل العربية، 2009م)، ص 147-209-301.
- (2) هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دار الفكر الجامعي للنشر والتوزيع ط1، الإسكندرية 2012م- جمهورية مصر العربية.
- (3) محمد الصيرفي، التسويق العقاري، دار الفكر الجامعي للنشر والتوزيع ط1، الإسكندرية 2013م- جمهورية مصر العربية.
- (4) عرقة سيد سالم، إدارة المخاطر الاستثمارية، الطبعة الأولى، دار الـراية 2014 عمان - المملكة الأردنية الهاشمية.
- (5) جميل هيل عجمي، الاستثمار الأجنبي المباشر الخاص في الدول النامية(الحجم والاتجاه والمستقبل)، مركز الدراسات والبحوث الإستراتيجية 2014-المملكة العربية السعودية.
- (6) رمضان زياد، مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، الطبعة الرابعة، دار وائل للنشر 2009- عمان، الأردن.

(7) الزرقاء مصطفى، عقد الإستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات العقارية، معهد البحوث والتدريب 2008-جدة، السعودية.

(8) عقيل جاسم، مدخل في تقييم المشروعات، الطبعة الأولى، دار حامد للنشر والتوزيع 1999- عمان، الأردن.

(9) Blake,A. and Rummel,O. Economic Modeling and Foreceasting. Center for Central Banking Stadies(2013).

(10) Brigham.Eugene F. Ehrbardt Michael.C Financial Management Theory and Practice, 14th ed. New York, Thomson South- Western(2014).