

برنامج الإسكان



رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

برنامج الإسكان الخطة التنفيذية (2021-2025)





جدول المحتويات

1. نطاق برنامج الإسكان	
1.1 وصف البرنامج.....	1.1
1.2 الملخص التنفيذي.....	1.2
2. الوضع الحالي	
2.1 أبرز الإنجازات.....	2.1
2.2 الجهود الحالية.....	2.2
3. تطلعات برنامج تحقيق الرؤية	
3.1 التزامات 2030.....	3.1
3.2 التزامات 2025.....	3.2
4. استراتيجية برنامج الإسكان	
4.1 الأهداف المباشرة وغير المباشرة التي ينطوي عليها المستوى الثالث.....	4.1
4.2 الرؤية والرسالة (برنامج الإسكان).....	4.2
4.3 أهداف البرنامج والركائز الاستراتيجية.....	4.3
4.4 وصف الركائز الاستراتيجية.....	4.4
4.5 مؤشرات ومستهدفات البرنامج.....	4.5
5. المبادرات	
5.1 محفظة المبادرات.....	5.1
5.2 الجدول الزمني للتنفيذ.....	5.2



1. نطاق برنامج الإسكان

1.1. وصف البرنامج

يهدف برنامج الإسكان إلى تقديم الحلول السكنية للعائلات السعودية وامتلاك المساكن المناسبة أو الانتفاع بها حسب احتياجاتها وقدراتها المالية، مما يساهم في تحسين الظروف المعيشية للجيل الحالي والأجيال القادمة وزيادة المعروض من الوحدات السكنية الملائمة وتمكين الحصول على القرض العقاري المدعوم.

ويضم برنامج الإسكان برامج متخصصة تستهدف الأسر الأشد حاجة في المجتمع، بالإضافة إلى تطوير البيئة التشريعية والتنظيمية. وصممت هذه المقاييس لزيادة جاذبية قطاع الإسكان لدى القطاع الخاص، وزيادة المساهمة في المحتوى المحلي، وخلق فرص عمل متنوعة للمواطنين، وتعزيز الأصول الاقتصادية في المملكة.

1.2. الملخص التنفيذي

تم إطلاق برنامج الإسكان في عام 2018، كمكوّن أساسي من رؤية المملكة العربية السعودية 2030، لتحقيق الهدف الاستراتيجي "حصول الأسر السعودية على الخيارات السكنية الملائمة". إن أهمية برامج الإسكان متعارف عليها عالمياً، حيث تستثمر الحكومات حول العالم ما نسبته 0.1-1% من الناتج المحلي الإجمالي لدعم مواطنيها للحصول على خيارات سكنية ذات جودة وميسرة التكلفة. وتعكس المملكة هذا التوجّه العالمي لسياسة الإسكان من خلال وضع معايير جديدة لتطوير سوق الإسكان. وفي ضوء البرنامج، تُعنى رؤية المملكة 2030 بتحسين جودة حياة الأسر السعودية بشكل مباشر من خلال تمكينهم من الحصول على الخيارات السكنية الملائمة وميسرة التكلفة، والتي تتمتع بجودة بناء عالية وفي مواقع مناسبة. بالإضافة إلى ذلك، يساهم البرنامج بشكل غير مباشر في تحقيق العديد من الأهداف الأخرى لرؤية المملكة 2030 ويمثل محركاً هاماً للتحوّل الحضري في المملكة، حيث يلعب القطاع السكني دوراً هاماً في تخطيط المدن وتحديد كثافتها السكانية ومدى ترابطها.

استهدفت المرحلة الأولى من البرنامج (2018-2020) طموحات رؤية المملكة 2030، من خلال تطوير حوكمة القطاع، ووضع وتحسين آليات التنفيذ والسياسات المالية في السوق العقاري السكني. وقد حقق البرنامج نجاحاً ملحوظاً في المرحلة الأولى من خلال تسريع وزيادة تملك المنازل للأسر في المملكة، ورفع مستوى القدرات لدى القطاع العقاري السكني وتطوير نظام التمويل المقدم. حيث ارتفع المؤشر الرئيسي لتملك المنازل بشكل سريع؛ من خط الأساس البالغ 47% في عام 2016 إلى 60% في عام 2020، وقد أدّى هذا التحوّل في نسب التملك إلى وضع المملكة بموقع يتماشى مع الدول النظيرة لها في مجموعة دول العشرين ودول المنطقة.

كما أسهم التوسع السريع في سوق التمويل العقاري السكني بصورة كبيرة في تعزيز مستوى تملك المنازل، حيث شهدت أحجام القروض العقارية ارتفاعاً ملموساً من 50 ألف عقد في عام 2018 إلى 296 ألف في عام 2020، بفضل الخدمات المقدّمة من مبادرة "القرض العقاري المدعوم" وغيرها من مبادرات البرنامج. بالإضافة إلى ذلك، عمل البرنامج بشكل أساسي على تغيير حياة الأسر الأشد حاجة عبر توفير حوالي 46 ألف وحدة سكنية من خلال برنامج الإسكان التنموي. وقد أدّت هذه التحسينات إلى مساهمة البرنامج اقتصادياً، حيث بلغ الناتج المحلي الإجمالي التراكمي 115 مليار ريال سعودي، وتم استحداث حوالي 38 ألف فرصة عمل مباشرة.

كما ساهم البرنامج في بناء منظومة مؤسسية متميّزة، ذات شموليّة ومتوائمة مع القطاع ككل. حيث يُظهر الشكل (1) هيكل منظومة قطاع الإسكان، إذ تم تأسيس هيئات وجهات بارزة، مثل الشركة الوطنية للإسكان والهيئة العامة للعقار، لمعالجة الفجوات في جانب العرض المرتبطة بالمشاريع السكنية واللوائح التنظيمية، بالإضافة إلى تشكيل مجموعة من الجهات الداعمة بهدف التصديّ للتحديات التي تواجه السوق؛ بدءاً من البيروقراطية في منح التراخيص، تمويل المطورين العقاريين واعتماد أساليب البناء المتقدمة. حيث تُعد هذه المنظومة مجتمعاً بمثابة أداة قويّة يعمل البرنامج على التنسيق بين مكوناتها للحفاظ على التقدّم الذي تم إنجازه في المرحلة الأولى وتعزيز دور قطاع الإسكان في المستقبل.



الشكل 1: منظومة قطاع الإسكان

لقد شهد العام الأخير من المرحلة الأولى التبعات الاقتصادية المترتبة عن جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد - 19)، ولم تجابه المملكة جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد - 19) فحسب، بل واجهت أيضًا الآثار الاقتصادية المترتبة عن انخفاض أسعار النفط، وتمكّن البرنامج من تحقيق نتائج ساهمت في تعزيز الوضع الاقتصادي للمملكة على الرغم من الآثار الناتجة عن هذه الأحداث، وفيما يلي أبرز النقاط فيما يتعلق بالمساهمات الاقتصادية والاجتماعية والقطاعات الرئيسية للبرنامج :

- رفع نسبة تملك المنازل للأسر السعودية إلى 60%، على الرغم من الظروف التي تُعيق نمو حجم الطلب في عام 2020 والمرتبطة بجائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد - 19).
- المحافظة على مستويات أسعار ملائمة للمنتجات السكنية (دون الـ 5 أضعاف من مستوى أجر العامل السعودي).
- تطوير إمكانية الحصول على الخيارات السكنية عبر منصة سكني، حيث تمت خدمة أكثر من 1.1 مليون مستفيد من خلال المنصة.
- تحقيق معدلات رضا عن مستوى الخدمات والمنتجات المقدّمة من برنامج الإسكان لدى المستفيدين من المواطنين تجاوزت الـ 80% كمعدل عام.
- تطوير بيئة الأعمال في القطاع العقاري من خلال تعزيز قوة أساسات العقار إلى 75.8%.
- توسيع نطاق الحصول على تمويل عقاري سكني من خلال دعم أكثر من 420 ألف عقد تمويل عقاري سكني.

تتطلب المرحلة الثانية من البرنامج (2021-2025) سلسلة من النقلات النوعية لضمان استمرارية التقدّم المُحرز في المرحلة الأولى وتطوّر منظومة الإسكان والتصدّي للتحديات المتبقية التي تواجه السوق. ويتمثّل هذا التطوّر ضمن المحاور الخمسة الموضحة في الشكل التالي:

المحاور الرئيسية	حالة المرحلة الأولى 2020	التحول النوعي للمرحلة الثانية 2025
الأهداف الاستراتيجية	زيادة نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن من 47% إلى 60% خلال فترة زمنية قياسية (2016-2020)	تقديم الدعم للشرائح الأشد حاجة، زيادة نسبة التملك، تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن وتحقيق الكفاءة في سوق الإسكان
المستفيدون	خدمة مجموعة واسعة من المستفيدين، من بينهم الشرائح الأشد حاجة	استمرار خدمة المستفيدين بحلول تمويلية وخيارات سكنية ومنها الشرائح الأشد حاجة
الدعم المالي / الاستدامة المالية	العمل على تأسيس منظومة قطاع الإسكان و الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري وتطوير آليات عمل الصندوق العقاري	تحسين كفاءة الإنفاق في منظومة قطاع الإسكان وتخفيض تكلفة التمويل العقاري وإطلاق شركة الضمانات لخدمة المواطن والمطور
حجم المعروض السكني في السوق	العمل على زيادة المعروض السكني من خلال تطوير منتجات سكنية (بيع على الخارطة) بالشراكة مع القطاع الخاص وكذلك توفير أراضي مطورة (مشاريع البنية التحتية)	رفع مساهمة القطاع الخاص وتعزيز قدرات شركات التطوير الصغيرة والمتوسطة في زيادة عرض الوحدات السكنية
الحكومة والتنسيق	إنشاء منظومة قطاع الإسكان والتنسيق فيما بينها مع وضع جميع السياسات واللوائح	التركيز على زيادة مستوى وكفاءة أعمال قطاع الإسكان عبر التكامل مع التخطيط المكاني والتموي للمدن.

الشكل 2: التحولات النوعية في عام 2025

تعزز استراتيجية البرنامج لعام 2025 للانتقال من تسريع وتيرة تملك المنازل إلى الاستمرار في تحسين قدرة المواطن على تحمل تكاليف المسكن الأول، فضلاً عن تعزيز نضج القطاع وزيادة فرص الحصول على الخيارات السكنية الملائمة، حيث خصّصت رؤية المملكة 2030 لبرنامج الإسكان الهدف الذي ينطوي عليه المستوى الثالث 2.6.2 "إتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية"، وفي ضوء استراتيجية البرنامج لعام 2025، سيركز البرنامج على زيادة الفرص المتاحة أمام المواطنين للحصول على السكن الملائم، سواء كان مملوكاً أو مستأجراً.

ستساهم استراتيجية البرنامج لعام 2025 في تحقيق آثار كبيرة على اقتصاد المملكة، والمجتمع والقطاع السكني، فضلاً عن رفع مستويات كفاءة الإنفاق مقارنةً بالمرحلة الأولى وتشجيع القطاع الخاص على تولّي دور أكبر في توفير الخيارات السكنية الملائمة لذوي الدخل المنخفض. أما من الناحية الاقتصادية، فسيساهم البرنامج بما قيمته 157 مليار ريال سعودي في الناتج المحلي الإجمالي، بالإضافة إلى استحداث أكثر من 38 ألف فرصة عمل إضافية.

المراحل الرئيسية لبرنامج الإسكان



الشكل 3: خارطة طريق البرنامج لعام 2030

يتطلّع البرنامج إلى تنفيذ مرحلة ثالثة لاحقة خلال الفترة ما بين عامي 2026-2030، ومن المتوقع أن يكون البرنامج والمنظومة الشاملة لقطاع الإسكان قد وصل إلى مستوى الجاهزية المطلوبة، وبالتالي يمكن إطلاق العديد من المبادرات الرامية لتحسين عملية صنع السياسات واتخاذ الإجراءات التشريعية اللازمة لتوجيه سوق الإسكان نحو تحقيق نسبة تملك 70% للأسر السعودية بحلول عام 2030 والوصول إلى استدامة مالية.

2. الوضع الحالي

أطلقت المملكة العربية السعودية برنامج الإسكان ليكون المحرك الرئيسي لعملية تطوير قطاع الإسكان ضمن برامج تحقيق رؤية المملكة 2030، ويهدف البرنامج بشكل رئيسي إلى رفع نسبة تملك المنازل للأسر السعودية في المملكة. ولتحقيق الطموحات الرئيسية التي تسعى لها رؤية المملكة 2030، يركّز برنامج الإسكان على تمكين الأسر السعودية من الحصول على المسكن الملائم عبر تقديم الدعم الحكومي اللازم لهم. وقد تم تطوير القطاع العقاري السكني بشكل شامل، عبر مشاركة وتحفيز القطاع الخاص لزيادة المعروض من المنتجات السكنية في السوق، وتمكين الأسر السعودية من خلال دعمها ماليًا للحصول على التمويل العقاري المناسب عبر الجهات التمويلية المختلفة لتمكّن مسكنها الأول.

يوضّح الشكل التالي مدى أهمية البرنامج في المرحلة الأولى في دعم قطاع الإسكان في المملكة. فقبل إطلاق البرنامج، كانت الجهات الحكومية تتولى وحدها كافة العمليات ذات الصلة بالقطاع السكني، ما أدّى إلى طول فترات انتظار للحصول على الدعم، وخدمة عدد قليل نسبياً من المستفيدين، إضافةً إلى انخفاض مستوى رضا المواطنين.

فترة انتظار طويلة للحصول على الدعم

- طول فترة انتظار المستفيدين من صندوق التنمية العقارية من 10 إلى 15 سنة للحصول على الدعم بالإقراض المباشر المحدود



قلّة عدد المستفيدين الحاصلين على الدعم السكني

- قدم صندوق التنمية العقارية الدعم السكني لمعدل 20 ألف مستفيد سنوياً فقط خلال 40 سنة، قبل إطلاق برنامج الإسكان



تدني مستوى رضا المواطنين

- بلغت نسبة رضا المستفيدين عن وزارة الإسكان نحو 20% خلال عامي 2015 و2016



ضعف مستوى سوق التمويل العقاري

- حقق سوق التمويل السكني معدل سنوي منخفض نسبياً من الفروض العقارية السكنية (بمتوسط 20 ألف قرض عقاري سنوياً قبل عام 2016)



الافتقار إلى وجود لوائح تنظيمية لسوق الإيجار السكني

- لم يتم وضع إرشادات ومبادئ توجيهية واضحة لسوق الإيجار بما يوفر الحماية اللازمة للملاك والمستأجرين



الشكل 4: التحديات التي واجهت قطاع الإسكان قبل عام 2018

ساهم إطلاق برنامج الإسكان في مرحلته الأولى في نقل المملكة إلى مصافّ الدول النظيرة لها عالمياً والتي تعتمد سياسة إسكان وطنية واضحة، حيث يبلغ متوسط استثمار غالبية دول العالم في قطاع الإسكان نحو 0.1-1% من ناتجها المحلي الإجمالي، بينما تستثمر المملكة حوالي 0.4% من ناتجها المحلي الإجمالي في هذا القطاع. كما يُعدّ تصميم برنامج الإسكان فريداً ومميزاً مقارنةً ببرامج الإسكان الوطنية الأخرى حيث أن الهدف الأساسي والأولي للبرنامج يركز على التحوّل في قطاع الإسكان.

يعتبر برنامج الإسكان البرنامج الوطني الوحيد عالمياً الذي يسعى إلى تحقيق مستهدف نسب التملك ويقاس بشكل كمي محدد، إلى جانب سنغافورة، والتي تسعى إلى تحقيق مستهدف نسب التملك كهدف استراتيجي محدد وواضح أيضاً. بينما تستهدف الدول الأخرى المدرجة ضمن المقارنات المعيارية أساسيات السوق بشكل عام،

مثل: القدرة على تحمل التكاليف في سوق الإسكان؛ أو نضج قطاع الإسكان؛ أو دعم الأسر الأشد حاجة؛ أو الحصول على منازل ملائمة سواء كانت مملوكة أو مستأجرة، كما هو موضح في الشكل أدناه.



الشكل 5: برنامج الإسكان في السعودية والدول المعيارية

2.1. أبرز الإنجازات

نجح البرنامج خلال المرحلة الأولى في إحداث تغييرات محورية في قطاع الإسكان في المملكة. وقد ساهمت استراتيجيته الشاملة في تقديم مميّزات أساسية للأسر السعودية، وشركات التطوير العقاري، وجهات التمويل العقاري، إضافة إلى الجهات الحكومية العاملة في قطاع الإسكان.

حيث عمل البرنامج بشكل أساسي على تسريع وتيرة تملك المنازل فارتفع معدّل التملك من 47% في عام 2016 إلى 60% في نهاية 2020 ووصل معدّل رضا المواطنين إلى 80% خلال عام 2020، حيث تم توفير حلول تمويلية ومنتجات سكنية متنوعة تتضمن (الوحدات الجاهزة، البناء الذاتي، الوحدات تحت الإنشاء، الأراضي)، استفاد منها أكثر من 834 ألف أسرة، بينها 310 ألف أسرة سكنت منازلها.

ساهمت الإنجازات التي تم تحقيقها خلال المرحلة الأولى في تحقيق أثر إيجابي على قطاع الإسكان، حيث تقوم استراتيجية المرحلة الأولى على خمس ركائز أساسية هي: (1) الحصول على التمويل؛ (2) توفير منتجات سكنية ملائمة وميسورة التكلفة؛ (3) تحسين عمليات القطاع العقاري ورفع مستوى أدائه؛ (4) تعزيز أساسيات القطاع العقاري؛ (5) وضع نموذج حوكمة البرنامج. وقد حقق البرنامج نتائج ملموسة وأحدث أثراً تنموية ملحوظة على مستوى كل ركيزة، كما هو موضح في الشكل التالي:



الشكل 6: الأثر الاستراتيجي لبرنامج الإسكان

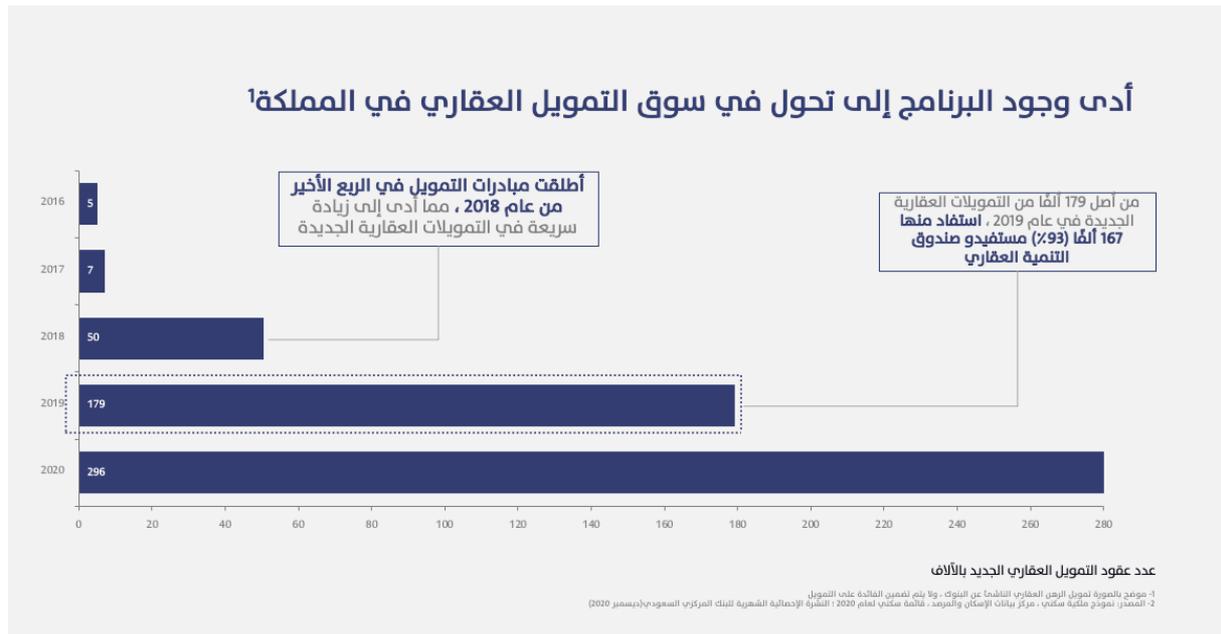
تتجسد هذه الإنجازات في إطار منظّم من الجهود والمساهمات التي قام البرنامج في ابتكارها أو تطويرها أو تنسيقها. وذلك لتعزيز الارتباط والتعاون ضمن قطاع الإسكان من خلال تيسير الطلب على المنازل للمستفيدين وتقديم نموذج تمويل عقاري مبني على تحفيز الممولين والمستثمرين على المشاركة وتحسين قدرة شركات التطوير العقاري على توفير وحدات سكنية ميسورة التكلفة وإطلاقها في السوق مباشرة. ويوضّح الشكل التالي طريقة عمل البرنامج وأهميته بالنسبة لسوق الإسكان في المملكة اليوم.



الشكل 7: يشكل برنامج الإسكان حلقة الربط في السوق

2.1.1. تمكين المستفيدين من الحصول على التمويل الملائم

قام برنامج الإسكان في مرحلته الأولى بالعديد من المبادرات والجهود التي أدت إلى توسيع نطاق حصول المستفيدين المستحقين على الدعم اللازم للتمويل العقاري الملائم مما ساهم بشكل مباشر في رفع نسبة تملك المساكن على المستوى الوطني من 47% بنهاية عام 2016 إلى 60% بنهاية عام 2020، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع التمويل العقاري السكني بشكل ملحوظ، حيث ارتفعت العقود التمويلية من 50 ألف عقد في عام 2018 إلى 296 ألف عقد تمويلي في عام 2020 والتي تعكس زيادة بنسبة 592%، ويمثل دعم البرنامج أكثر من 93% من إجمالي القروض العقارية التمويلية بهدف تمكين تملك الأسر السعودية وتوفير حياة كريمة لهم.

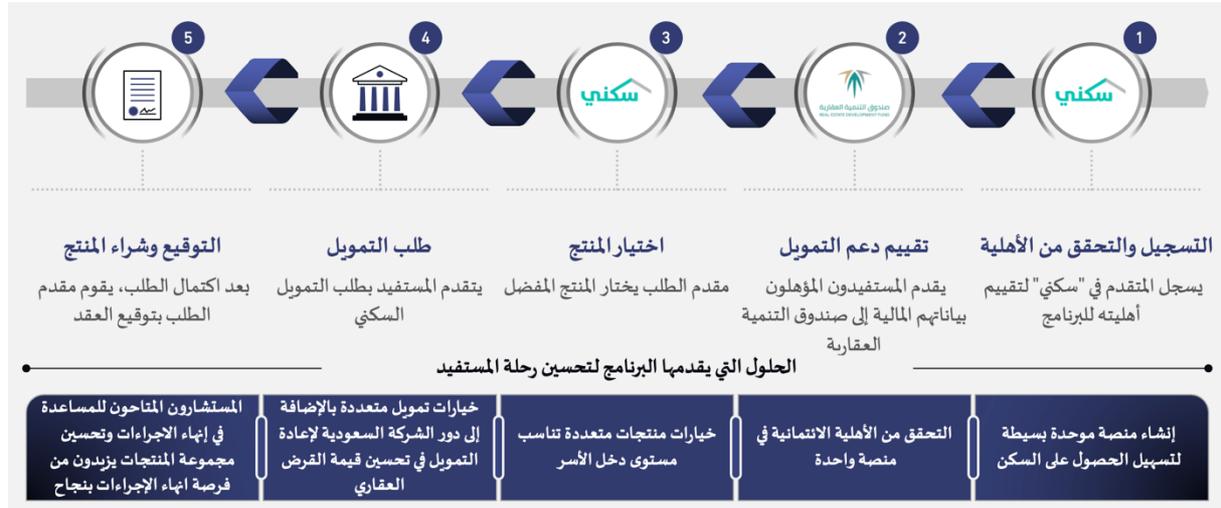


الشكل 8: رسم بياني يوضح ارتفاع عقود التمويل العقاري الجديد في المملكة

لقد استجاب القطاع بشكل كبير لمبادرات تمكين الطلب، وخاصة التمويل المدعوم ودعم الدفعة المقدمة، ومثلت هذه البرامج عوامل تمكين رئيسية لجانب الطلب وذلك من خلال إسهامها في زيادة التملك لشريحة كبيرة من المواطنين (المدينين والعسكريين) من خلال دعم الدفعة المقدمة. الأمر الذي أدى إلى الارتفاع الكبير في حجم التمويل العقاري السكني في المملكة نتيجة هذه البرامج والمبادرات، التي يتم تقديمها لمستفيدي الدعم السكني لتمكين تمويلهم من قبل الجهات التمويلية المختلفة (البنوك وشركات التمويل). كما تم إطلاق الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري للمساهمة في توفير السيولة والتوسع في الحلول التمويلية، حيث بلغت قيمة إعادة شراء قروض التمويل العقاري أكثر من 6.7 مليار ريال.

كما لم يقتصر دور البرنامج على تقديم الدعم المالي فقط، بل عمل برنامج الإسكان على إنشاء المنصات الإلكترونية المختلفة والتي تتيح خدمة الوصول إلى قائمة شاملة من المنتجات السكنية وخيارات التمويل المتاحة كمنصة "سكني" والتي تمكن المواطن من التعرف على استحقاقه بشكل فوري واستعراض وحجز بعض المنتجات السكنية والتعرف على العروض التمويلية، حيث بلغ عدد عمليات تحميل تطبيق سكني أكثر من 2.5 مليون عملية، وتمت خدمة أكثر من 1.5 مليون مستفيد من خلال المنصة. كما تم إطلاق خدمة المستشار العقاري والتي ساهمت في تقديم خدمات استشارية لأكثر من 800 ألف مستفيد، وذلك لتسهيل وتمكين جانب الطلب من خلال تبسيط رحلة تجربة مستفيدي المساكن وتسريعها، وانعكست فاعلية هاتين المنصتين

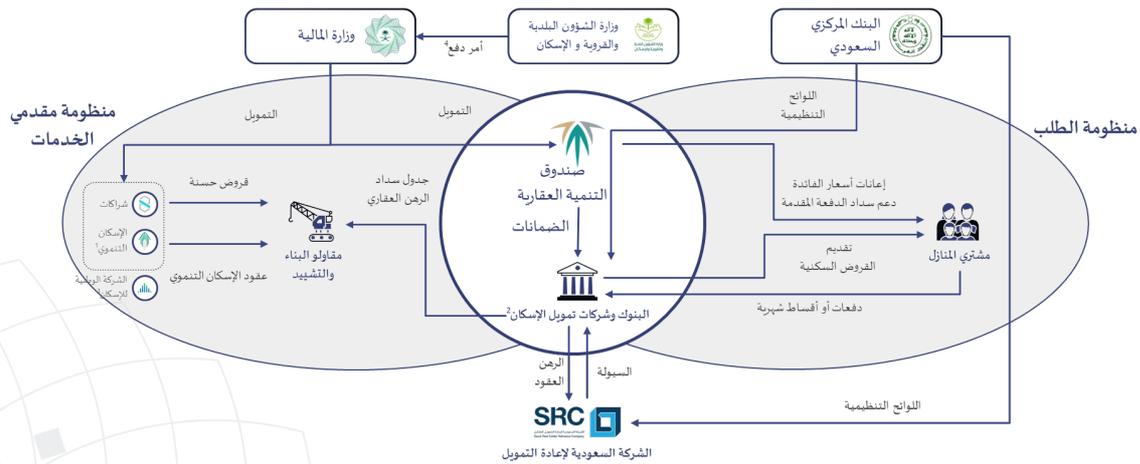
على مستويات رضا المستفيدين من البرنامج التي ارتفعت إلى 80% في عام 2020 والتي تتجاوز النسبة المستهدفة (70%).
 يبيّن الشكل أدناه مدى وضوح وسلاسة رحلة تجربة المستفيد التي قدمها البرنامج.



الشكل 9: رحلة تجربة المستفيد المحسنة من قبل البرنامج

ومن ناحية أخرى عمل البرنامج، من خلال مبادراته المختلفة، على تمكين التمويل لجانب العرض، كما قدّم برنامج الإسكان التنموي عشرات الآلاف من الوحدات السكنية للأسر الأشد حاجة، وذلك عبر تمويل مباشر لبناء أو شراء هذه الوحدات وعن طريق الشراكة مع القطاع الغير الربحي ومنصة جود الإسكان - فقد استفادت حوالي 46 ألف أسرة من برنامج الإسكان التنموي.

عمل برنامج الإسكان على تطوير نموذج عمل تفاعلي متنشعب ومتكامل لتمكين جانب الطلب وضمان تفعيل رحلة مستفيد مبسطة وذات شفافية عالية (المذكورة أعلاه) مما ساهم في تحسينات جذرية في سوق التمويل العقاري السكني.



1. الإسكان التنموي، 2. شركات تمويل الإسكان، 3. الشركة الوطنية للإسكان، 4. يمكن استرداد المبلغ التنموي للمساكن في وزارة المالية المصدر: تعديلات شركة بوسطن كونستلينج جروب

الشكل 10: نموذج عمل البرنامج لتمكين جانب الطلب وخدمة المستفيد

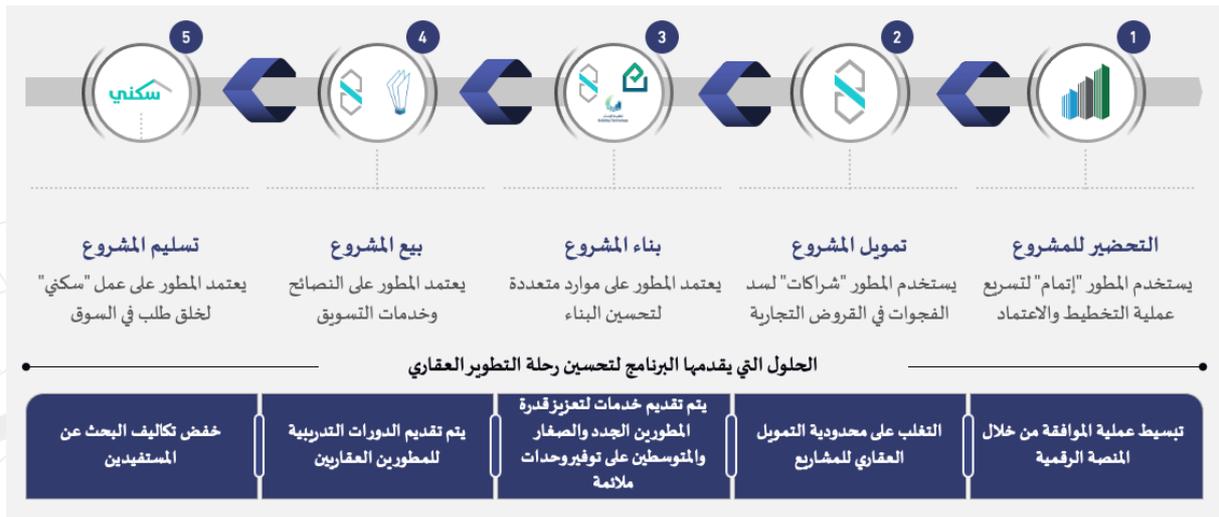
2.1.2. تحفيز جانب العرض

أثر البرنامج بشكل إيجابي وكبير على جانب المطورين العقاريين وبناء المساكن، فقد كان القطاع مجزأً وذو مستوى إنتاجية منخفضة نسبياً مقارنةً بالقطاعات الأخرى في المنظومة الاقتصادية للمملكة. ويوضح الشكل أدناه حجم هذه التحديات.



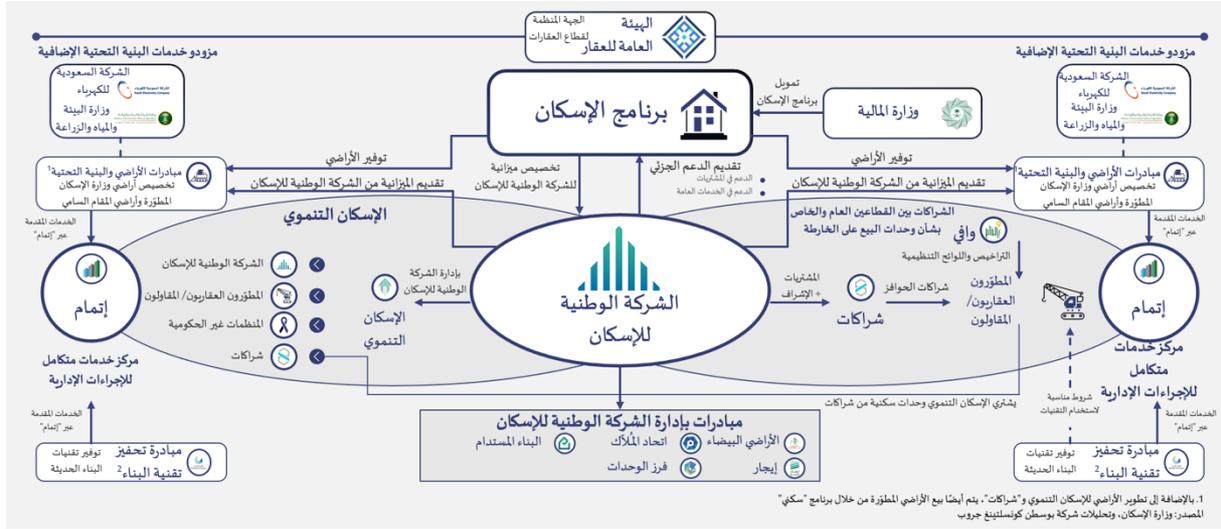
الشكل 11: بعض التحديات التي تواجه قطاع الإسكان

ركّز البرنامج في العديد من المبادرات ضمن استراتيجية المرحلة الأولى على رفع كفاءة العمل في القطاع من خلال الحدّ من المعوقات المرتبطة بالشؤون التنظيمية والحوكمة، وتمكين الوصول إلى التقنيات المتقدمة وأساليب البناء الحديث، ورفع مستوى التنسيق بين الجهات الحكومية ذات العلاقة. أحدثت هذه المبادرات تغيير جذري حيث ساهمة في تسهيل وتسريع عملية تطوير المشاريع وتسليمها في قطاع الإسكان. يوضح الشكل أدناه تجربة رحلة المطور والتحديات التي تم حلها.



الشكل 12: رحلة تجربة المطور المعززة التي قدمها البرنامج

استطاع البرنامج تبسيط رحلة تجربة المطور وتعزيزها من خلال تصميم وتطبيق نموذج عمل تفاعلي متكامل لسد الفجوة في سوق الإسكان ومعالجة أوجه القصور التي يعاني منها السوق وتحديث الإجراءات واللوائح التنظيمية القديمة.



الشكل 13: نموذج عمل البرنامج لجانب العرض

تتلخص المبادرات الخاصة بالاستراتيجية في جانب العرض في: (1) إنشاء الشركة الوطنية للإسكان (2) إنشاء برنامج "شركات" لتمويل مشاريع التطوير وتحفيزها (3) إنشاء برنامج الإسكان التنموي لسد الفجوات في جانب العرض لذوي الدخل المحدود جداً (4) إعداد مبادرة تحفيز تقنية البناء، (5) إنشاء برنامج "وافي" لتحفيز بيع الوحدات على الخارطة (6) إنشاء مركز "إتمام" لتبسيط الإجراءات التنظيمية والموافقات.

- الهدف من إنشاء الشركة الوطنية للإسكان هو إيجاد ذراع استثماري لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان يساهم بشكل كبير في تطوير القطاع العقاري السكني وتعزيز الشراكة مع القطاع الخاص. حيث تُعد الشركة الوطنية للإسكان المطور الرئيسي القادر على تحفيز وزيادة المعروض السكني الملائم بما يتناسب مع حجم ونوع الطلب مما يمكن المطورين العقاريين وخاصة الصغار والمتوسطين منهم من الاستثمار في توسيع نطاق أعمالهم. وتعمل الشركة على الاستمرار في توسيع نطاق أعمالها، إذ قامت بتنفيذ العديد من مشاريع التطوير العقاري السكني والبنية التحتية، هذا بالإضافة إلى قيادتها للعديد من مبادرات برنامج الإسكان من حيث الشؤون التنظيمية وحوكمة السوق.

- تم إنشاء برنامج "شركات" والذي يهدف إلى استقطاب وتحفيز ورفع كفاءة بناء المساكن من المطورين العقاريين من خلال تقديم مجموعة متنوعة من المنتجات التمويلية والأراضي المطورة المجانية وغيرها لزيادة المعروض السكني الملائم من حيث التكلفة والجودة معاً. وقد ساهم برنامج "شركات" في رفع كفاءة وفعالية قطاع البناء والتشييد، لاسيما فيما يتعلق بوحدة البيع على الخارطة الجديدة حيث يتم بناء وتطوير ما يزيد عن 141 ألف وحدة سكنية.

- نجح برنامج الإسكان التنموي في توفير 46 ألف وحدة سكنية للأسر الأشد حاجة، ولا يقتصر دور البرنامج على توفير هذه الوحدات السكنية فحسب، بل يساهم في تحفيز دور الجهات ذات العلاقة والقطاع الغير ربحي في عملية التنفيذ عبر إنشاء وتأهيل أكثر من 350 جمعية أهلية سكنية، كما تم إطلاق منصة جود الإسكان والتي تعنى بإتاحة الفرصة لإشراك المجتمع لتقديم يد العون للخيري السكني وبلغت المساهمات المجتمعية أكثر من 400 مليون ريال.

- تعمل مبادرة تحفيز تقنية البناء على قيادة عملية التحوّل من البناء التقليدي إلى أساليب البناء الحديث في تنفيذ الوحدات السكنية، من خلال تحفيز المصانع وتمكين استخدام الأساليب والممارسات الحديثة لبناء المساكن والمطورين العقاريين. كما تم تجربة البناء باستخدام الطابعة ثلاثية الأبعاد بنجاح كأول تجربة سكنية يتم تنفيذها في الشرق

الأوسط، وشكلت الوحدات السكنية المعتمدة لأساليب البناء الحديث أكثر من 50% من مشاريع البيع على الخارطة ضمن برنامج "شراكات" ومشاريع الإسكان التنموي.

- يسعى برنامج "وافي" إلى تحفيز نمو منتج البيع على الخارطة من خلال إصدار التصاريح. وقد تخطى مستوى مشاركة المطورين من القطاع الخاص المستوى المستهدف بنسبة 20%. بالإضافة إلى رفع مستوى نضج القطاع عبر رفع كفاءة ودعم المطورين العقاريين. كما يعود هذا التّقدم إلى الترابط التشغيلي الوثيق بين "وافي" و"إتمام" و"شراكات" الذي أدّى إلى تحقيق الكفاءة التشغيلية للبرنامج.
- تشكّل مبادرة "إتمام" حجر الأساس لرحلة المطورين المبسّطة التي وضعها البرنامج. فهي تقدّم منصة رقمية شاملة للمطورين للحصول على التصاريح اللازمة بالإضافة إلى أكثر من 30 خدمة للمطورين كما تم إنهاء اعتماد 329 مخطط سكني من خلال المنصة.

ساهم البرنامج في تحقيق العديد من الإنجازات الهامة، ومن أبرزها تطوير مسار المعروض من الوحدات السكنية في القطاع، حيث عمل البرنامج على الحد من المعوقات التشغيلية، وسد الفجوات التمويلية والمواءمة بين كل من موردي تقنيات البناء الحديثة والمطورين العقاريين إلى جانب تطوير القطاع بشكل عام.

2.1.3 اللوائح والأنشطة التنظيمية والتشريعية

ترتكز إنجازات برنامج الإسكان في مرحلته الأولى على الجهود المتضافرة لتعزيز دور منظومة الإسكان في المملكة، وتتضمن أبرز الإنجازات التي تمّ تحقيقها خلال المرحلة الأولى ما يلي:

- إنشاء الهيئة العامة للعقار: تعمل الهيئة العامة للعقار باعتبارها الجهة التنظيمية للقطاع العقاري في المملكة، حيث تقوم بتوفير الفدرات اللازمة لتعزيز اللوائح التنظيمية والتشريعية في القطاع. وتجدر الإشارة إلى أن نطاق العمل والاختصاص التنظيمي للقطاع العقاري يتّسم بالازدواجية قبل إنشاء الهيئة العامة للعقار.

وقد قامت الهيئة العامة للعقار بتنفيذ جزء من مبادرات البرنامج لتساهم بأثر كبير على القطاع العقاري ككل نذكر منها:

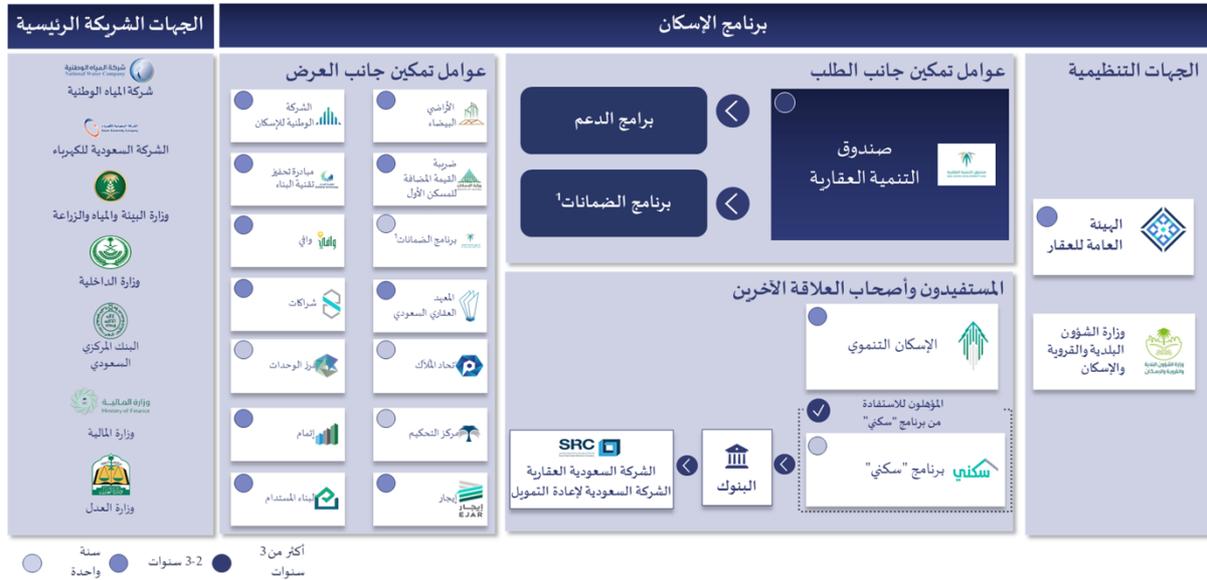
- إنشاء مركز فض النزاعات العقارية الذي يقدّم خدمة للسوق تتمثّل في حلّ الخلافات العقارية بين مختلف الجهات المعنية.
- إطلاق التسجيل العيني والبدء بإنشاء سجل أراضي رقمي للمملكة يكون المصدر الوحيد لكل ما يتعلّق بالملكية والحقوق في القطاعات العقارية.
- قدّم المعهد العقاري السعودي أكثر من 550 برنامجًا تدريبيًا يغطي مجموعة واسعة من الموضوعات (مثل إدارة المرافق من خلال دراسات المواد) وتدريب 40 ألف متدرب والذي تجاوز الأهداف بنسبة 37%. كما أقام المعهد شراكة مع مؤسسات معرفية رائدة في جميع أنحاء العالم، مثل IE Business School والجامعة الوطنية في سنغافورة.

- إطلاق خدمة توثيق عقود الإيجار (منصة إيجار): يُعد برنامج "إيجار" عنصرًا رئيسيًا في تنظيم قطاع الإيجار العقاري في المملكة، نظرًا لأهميته في حفظ حقوق أطراف التعاقد (المستأجر، المؤجر، الوسيط العقاري)، وضمان توثيق العقود وتسجيل الوحدات العقارية على شبكة إيجار وتفعيل استخدامها كسندات تنفيذية. حيث بلغ عدد العقود الموثقة أكثر من 1.4 مليون عقد إيجار موثق سكني وتجاري.
- إطلاق خدمة "فرز الوحدات العقارية" حيث تم فرز أكثر من 230 ألف وحدة سكنية، وتنظيم العلاقة بين الملاك وشاغلي الوحدات السكنية ذات الملكية المشتركة من خلال برنامج "ملاك" حيث بلغ عدد جمعيات "ملاك" المسجلة أكثر من 10 آلاف جمعية.
- إطلاق برنامج "البناء المستدام" لتمكين المواطنين من التأكد من جودة وسلامة بناء الوحدات الجاهزة وتحت الإنشاء من قبل فاحصين معتمدين، حيث بلغ عدد الفاحصين أكثر من 6 آلاف فاحص مسجل.

- تأسيس المركز الوطني للبحوث والرصد الإسكاني: ساهم المركز في بناء قاعدة بيانات إسكانية شاملة لرصد واقع ومتغيرات سوق الإسكان في المملكة. كما يُقدم المركز بيانات ومؤشرات تعكس واقع العرض والطلب في السوق، بالإضافة إلى رصد المتغيرات والمؤشرات الرئيسية والمؤثرة في القطاع، بما في ذلك أسعار الوحدات السكنية في جميع أنحاء المملكة.

تمثل الإنجازات المذكورة مجموعة من الأنشطة الأساسية التي حققها البرنامج وتولّى إدارتها لضمان مواصلة تطوير قطاع الإسكان في المملكة .

إضافة إلى النجاح الكبير المحقق خلال المرحلة الأولى في زيادة الطلب على المساكن، وتمكّن البرنامج من تحقيق مكاسب اقتصادية ذات الأثر الإيجابي على الاقتصاد الكلي، فقد تم إنشاء منظومة متنوعة من الجهات المتصلة بقطاع الإسكان، حيث يمثل ذلك عامل النجاح الرئيسي خلال المرحلة الأولى، واستطاعت هذه المنظومة من وضع حجر الأساس للقطاع لتحقيق الإنجازات منذ انطلاق برنامج الإسكان ضمن برامج تحقيق الرؤية.



الشكل 14: منظومة قطاع الإسكان

2.2. الجهود الحالية

حدد البرنامج التحديات الرئيسية التي تواجه القطاع وسيواصل العمل على التعامل معها بشكل استباقي. وتم إدراج الدروس المستفادة في تصميم استراتيجية البرنامج لعام 2025 .

2.2.1. تمكين المستفيدين من الحصول على التمويل الملائم

الجهود الحالية	التحديات التي يتطلب معالجتها
عمل البرنامج على تشكيل لجنة لدراسة الفروقات في القدرة على تحمّل التكاليف في سوق الإسكان عبر جميع مناطق المملكة، وجمع المعلومات والبيانات الأساسية ذات الصلة.	<ul style="list-style-type: none"> مستويات القدرة على تحمّل التكاليف في السوق الإسكاني: تواجه شريحة كبيرة من الأسر السعودية صعوبة في تملك العديد من المنتجات السكنية وخاصة الفلل نظرًا لارتفاع أسعارها في السوق
يقوم البرنامج بإجراء استطلاعات رأي مكثفة في القطاع لفهم تفضيلات المستفيدين المحتملين من الوحدات السكنية لتعزيز المنتجات المقدمة من البرنامج. ساهم البرنامج بالتعاون مع برنامج "سكني"، في تحديد التحديات التي تواجه الفئات المستهدفة من خلال الجهود المتواصلة المبذولة لتعزيز المنصة. كما سيتم تسريع وتيرة هذه الجهود المبذولة من خلال تصميم استراتيجية البرنامج لعام 2025. يعمل البرنامج بالتنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على إعداد استراتيجية مفصلة للأراضي لتحديد آلية تحسين منتجات الأراضي، وبالتالي تعزيز كفاءة التطوير العقاري وخيارات السكن بما يتماشى مع تفضيلات المستفيدين.	<ul style="list-style-type: none"> المنتجات المقدمة: محدودة خيارات المنتجات السكنية المتاحة مما يشكل تحدي في تحسين الفرص أمام جميع شرائح الأسر السعودية
عمل البرنامج على البحث بشكل مكثف حول كيفية مساهمة المنتجات المهيكلية، مثل: سندات إعادة التمويل العقاري في زيادة فرص حصول البنوك التجارية على رأس المال طويل الأجل، ودعم السيولة الموجهة للتمويل العقاري وذلك كجزء من الجهود المتواصلة لخفض تكلفة تمويل قطاع الإسكان.	<ul style="list-style-type: none"> تكلفة التمويل: ارتفاع تكلفة تمويل المساكن نسبيًا
عمل البرنامج مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري لمواءمة سقف معدّل إعادة الشراء المدفوع على عقود التمويل العقاري من قبل الشركة، مما انعكس بشكل مباشر على تخفيض تكلفة تمويل قطاع الإسكان.	<ul style="list-style-type: none"> تخفيض تكلفة التمويل: "أسعار الفائدة من 7% إلى 5.4%"



2.2.2. تحفيز جانب العرض

التحديات التي يتطلب معالجتها	الجهود الحالية
<ul style="list-style-type: none"> • تنسيق عملية التخطيط العمراني: يُمكن تحسين المخرجات على مستوى المدن بصورة أفضل • نموذج الكثافة السكانية 	<p>يسهم الضم بين وزارة الإسكان ووزارة الشؤون البلدية والقروية في إتاحة فرصة فريدة لتحقيق المواءمة بين البرامج التشغيلية، والتي يستفيد منها البرنامج بشكل يومي.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • توقّر الأراضي: الاستفادة من الأراضي المميزة بشكل أكثر فعالية وكفاءة • تطوير مشاريع البنية التحتية من إيرادات الرسوم 	<p>يعمل البرنامج على تحديد الفرص المتاحة لتوسيع نطاق نظام رسوم "الأراضي البيضاء"، والاستفادة من استراتيجية الأراضي المذكورة لتقييم التحدي الرئيسي الذي يواجه قطاع الأراضي.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • إنتاجية القطاع: لا يزال يعاني قطاع البناء والتشييد السكني من انخفاض في معدّل الإنتاجية. 	<p>تسعى مبادرة تحفيز أساليب البناء الحديثة التابعة للبرنامج - والممولة من قبل هيئة المحتوى المحلي والمشتريات الحكومية - إلى معالجة المجال المتعلق بالابتكار من هذا التحدي، حيث يتم حاليًا إعادة هيكلة المبادرة لتحسين فعاليتها.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • توفير التمويل: يواجه المطوّرون العقاريون صعوبات في الحصول على التمويل المطلوب لتنفيذ المشاريع 	<p>تتم مراجعة نظام التمويل الخاص ببرنامج "شراكات"، بالإضافة إلى ذلك، العمل نحو تأسيس شركة ضمانات، والتي يمكن أن تساهم في وضع نظام ضمان التمويل لمشاريع البيع على الخارطة.</p>

3. تطلعات برنامج تحقيق الرؤية

3.1. التزامات 2030

أبرز التزامات استراتيجية برنامج الإسكان 2030
الوصول إلى 70% نسبة تملك المواطنين للمنازل بنهاية عام 2030
توفير 75 ألف وحدة سكنية تنموية (2021 إلى 2030)

يعد برنامج الإسكان هو المحرك الرئيسي لزيادة نسبة التملك وسيستمر في جهوده في رفع نسبة التملك إلى 70% بحلول عام 2030. كما يساهم البرنامج بشكل مباشر في تحقيق أهداف وتطلعات رؤية المملكة 2030 من خلال الركائز الاستراتيجية الثلاثة، التي يمكن تلخيصها فيما يلي:

... ما يؤثر تأثيراً ملحوظاً في تحقيق التطلعات والأهداف التطويرية والتنموية لرؤية 2030

أثر برنامج الإسكان	أهداف رؤية المملكة 2030	ركائز رؤية المملكة 2030
●	• خدمة 30 مليون معتمر • رفع عدد المواقع الأثرية المسجلة في اليونسكو إلى الضعف على الأقل	... جنوره راسخة
●	• تصنيف (3) مدن سعودية بين أفضل (100) مدينة في العالم • زيادة إنفاق الأسر على الثقافة والترفيه داخل المملكة • زيادة نسبة ممارسي الرياضة	... مجتمع حيوي ¹ ...
●	• الإرتقاء بتصنيف المملكة في مؤشر رأس المال الاجتماعي • زيادة متوسط العمر المتوقع إلى 80 عامًا	... بنيانه متين
●	• تخفيض معدل البطالة إلى 7% • ارتفاع مساهمة المنشآت الصغيرة والمتوسطة في إجمالي الناتج المحلي إلى 35% • رفع نسبة مشاركة المرأة في سوق العمل إلى 30%	... فرصه مثمرة
●	• انتقال الاقتصاد السعودي إلى المراتب (15) الأولى على مستوى العالم • رفع نسبة المحتوى المحلي في قطاع النفط والغاز إلى 75% • رفع قيمة أصول صندوق الاستثمارات العامة إلى ما يزيد على (7) تريليونات ريال سعودي	... استثماره فاعل
●	• الانتقال في مؤشر التنافسية العالمي إلى أحد المراكز (10) الأولى • رفع نسبة الاستثمارات الأجنبية المباشرة من إجمالي الناتج المحلي إلى المعدل العالمي (5.7%) • زيادة مساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي إلى (65%)	... اقتصاد مزدهر
●	• تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية إلى المرتبة (25) عالمياً • رفع نسبة الصادرات غير النفطية من (16%) إلى (50%) على الأقل من إجمالي الناتج المحلي غير النفطي	... موقعه مستغل
●	• زيادة الإيرادات الحكومية غير النفطية إلى (1) تريليون ريال سنوياً • زيادة الترتيب على مؤشر فاعلية الحكومة ليصل إلى المرتبة 20 • الوصول إلى المراكز (5) الأولى في مؤشر الحكومات الإلكترونية	... حكومته فاعلة
●	• رفع نسبة مدخرات الأسر من إجمالي دخلها إلى (10%) • رفع مساهمة القطاع غير الربحي في إجمالي الناتج المحلي إلى (5%) • الوصول إلى (1) مليون متطوع في القطاع غير الربحي سنوياً	... وطن طموح مواطنه مسؤول

1. هدف الرؤية الأساسي الذي يسهده برنامج الإسكان في الوثائق الرسمية

● أثر منخفض ● أثر مرتفع

الشكل 15: أثر البرنامج على ركائز وأهداف رؤية المملكة 2030

3.2. التزامات البرنامج لعام 2025

أبرز التزامات استراتيجية برنامج الإسكان حتى عام 2025
355 ألف عقد تمويل عقاري يتم دعمها خلال خمس سنوات
توفير 40 ألف وحدة سكنية تنموية (2021 – 2025)
80% نسبة رضا المواطنين عن برنامج الإسكان في عام 2025
تنظيم السوق من خلال وضع اللوائح التنظيمية وتمكين القطاع الخاص وتعزيز منظومة قطاع الإسكان
مساهمة تراكمية في الناتج المحلي الإجمالي قدرها 157 مليار ريال سعودي
استحداث أكثر من 38 ألف وظيفة مباشرة للسعوديين

تعتمد استراتيجية برنامج الإسكان حتى عام 2025 على ما تمّ إنجازه في المرحلة الأولى والتركيز على تحسين المستوى العام للقدرة على تحمل تكاليف السكن (Affordability)، إضافة إلى مواصلة تحقيق مستهدف رفع نسبة تملك المنازل للمواطنين للوصول إلى 70% بحلول عام 2030، كما سيسعى البرنامج إلى تعزيز استدامته المالية، وأخيراً، تهدف الاستراتيجية إلى تعزيز منظومة الإسكان وتسهيل أعمالها من خلال صياغة اللوائح التنظيمية وتحفيز مشاركة القطاع الخاص ومختلف الجهات ذات العلاقة حتى يتم تمكين منظومة قطاع الإسكان بأكملها (كما هو موضح بالشكل أدناه).



الشكل 16: التحولات النوعية في عام 2025

4. استراتيجية برنامج الإسكان

4.1. الأهداف المباشرة وغير المباشرة التي ينطوي عليها المستوى الثالث

تركز استراتيجية البرنامج 2025 على السعي نحو تحقيق الهدف المباشر الذي ينطوي عليه المستوى الثالث رؤية المملكة 2030:

2.6.2 " إتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية".

هذا إلى جانب ارتباط البرنامج بمجموعة أخرى من الأهداف الغير مباشرة التي ينطوي عليها المستوى الثالث:

1.3.1 ترسيخ القيم الوطنية وتعزيز الشعور بالانتماء الوطني

2.3.1 الارتقاء بجودة الخدمات المقدّمة في المدن السعودية

2.3.2 تحسين المشهد في المدن السعودية

2.6.1 دعم مشاركة الأسر في الإعداد لمستقبل أبنائها

2.6.4 تمكين المواطنين عبر منظومة الرعاية الاجتماعية

2.6.5 تحسين كفاءة وفعالية منظومة الرعاية الاجتماعية

3.1.2 إتاحة الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص

3.3.2 تطوير الاقتصاد الرقمي

3.3.7 زيادة نسبة التوطين بالقطاعات غير النفطية

6.1.1 دعم وتمكين التخطيط المالي

4.2. الرؤية والرسالة (برنامج الإسكان)

انطلاقاً من أهداف الرؤية (المستوى الثالث) ذات العلاقة المباشرة وغير المباشرة بالبرنامج وتأكيداً على التزامنا برؤية المملكة 2030، تمّ تحديد رؤية البرنامج في مرحلته الثانية كما يلي

رؤية برنامج الإسكان لعام 2025



"تقديم الحلول السكنية التي تتيح للأسر السعودية تملك الوحدات السكنية أو الانتفاع بها حسب احتياجاتهم وملاءتهم المالية من أجل تحسين الظروف السكنية للأجيال الحالية والقادمة.

وتأتي رسالة البرنامج لتعكس التحوّل المنشود للإسكان تماشياً مع رؤية المملكة 2030 ومع محاور استراتيجية البرنامج لعام 2025 مقارنة بالمرحلة الأولى.

رسالة برنامج الإسكان لعام 2025



"تتلخص رسالتنا في تعزيز السياسات واللوائح التنظيمية والأنظمة التي يحتاج إليها سوق الإسكان في المملكة لتلبية احتياجات السكان بما يعكس التطلّعات الاقتصادية والاجتماعية لرؤية المملكة 2030."

4.3. أهداف البرنامج والركائز الاستراتيجية

4.3.1. تحديد التوجه الاستراتيجي

في المرحلة الأولى من البرنامج، تم تصميم استراتيجية لتحقيق أهداف المستوى الثالث، وتحديداً لتحسين وزيادة تملك المنازل في المملكة. وللمرحلة الثانية، تم تطوير رؤية البرنامج ضمن نطاق رؤية المملكة 2030 بناءً على عدة عوامل، من أهمها تسارع وتيرة تملك المنازل التي حققها البرنامج في المرحلة الأولى، التحولات في منظومة الاقتصاد العالمية، الأوضاع المالية في المملكة وعليه، تم تصميم استراتيجية البرنامج لعام 2025 مع الأخذ في الاعتبار المدخلات التالية:

- رغبات واحتياجات مستفيدي برنامج الإسكان
 - أفضل الممارسات العالمية المتبعة في سوق الإسكان
 - الحالة الراهنة لسوق الإسكان في المملكة
 - نسبة تملك المنازل المستهدفة والبالغة 70% بحلول عام 2030
 - الملاحظات والآراء المستخلصة من المقابلات مع أصحاب العلاقة من المطورين العقاريين والمقاولين
 - الدروس المستفادة من المرحلة الأولى من البرنامج
 - المقابلات الشخصية وورش العمل مع قادة وفرق عمل منظومة الإسكان
- تم إجراء تحليل مفصل لهذه المدخلات، وبناء مجموعة من الاستنتاجات التي تؤثر على توجه استراتيجية البرنامج لعام 2025، تم تلخيصها كالتالي:

- الأهداف الاستراتيجية – تشكل القدرة على تحمّل تكلفة السكن (Affordability) من أهم التحديات والمواضيع ذات الأولوية، في الوقت الذي كان فيه التركيز على تملك المساكن عامل النجاح الرئيسي في المرحلة الأولى للبرنامج، تُعنى المرحلة الثانية بحثاً تحدياً محدودية القدرة على تحمّل التكاليف في سوق الإسكان في مختلف أنحاء المملكة. ويعتبر هذا التحدي أساسياً ومُستمرّاً في السوق، والذي يحدّ من فرص الأسر السعودية في الحصول على سكن ملائم (الهدف الثالث المباشر الذي ينطوي عليه المستوى الثالث). كما أنه سيواصل البرنامج تركيزه على توفير المساكن للفئات الأشد حاجة من خلال الإسكان التنموي وعلى تطوير قطاع الإسكان بشكل عام وزيادة نسبة التملك.
- المواطنون – التركيز على المستفيدين: مقم البرنامج نموذج دعم مالي شامل في قطاع الإسكان خلال المرحلة الأولى، ورغم فعالية هذا النموذج في تسريع نمو القطاع وزيادة نسبة التملك بشكل كبير، إلا أنه يوجد ممارسات عالمية أكثر ترشيداً للإنفاق تركّز على الدعم السكني الحكومي للأسر من الفئات الأشد حاجة للدعم المالي، وبالتالي، فإن تطوير النموذج الحالي بحيث يصبح أكثر استهدافاً للمواطنين بحسب مستوى احتياجهم للدعم وخياراتهم السكنية ضمن معايير أكثر تفصيلاً وشمولية في المرحلة الثانية سيساهم بشكل كبير في تحقيق كفاءة الإنفاق.
- الاستدامة/الدعم المالي – رفع كفاءة الدعم المالي الحكومي المطلوب: سيقوم البرنامج في مرحلته القادمة بصفة مستمرة بتعزيز دور الحكومة بشكل كبير، بعد نجاح المرحلة الأولى، في دعم انطلاق ونمو قطاع الإسكان.
- يحتاج جانب الطلب إلى استمرارية الدعم بشكل أكثر كفاءة وبمنهجية القيمة المضافة، نظرًا لعامل عدم القدرة على تحمّل التكاليف في السوق. بينما يمكن في جانب العرض التركيز على دعم العوامل التي تؤثر على قطاع الإسكان (مثل: الاستثمار في التقدم التقني في قطاع الإسكان).
- جانب العرض – توجيه دور الحكومة نحو "التنظيم أولاً": تطوير دور برنامج الإسكان ليتولى وضع السياسات وتحديث المعايير ليصبح جهة تنظيمية تهدف إلى تحفيز وتعزيز دور القطاع الخاص والتركيز على رفع الإنتاجية وجودة مخرجات قطاع التطوير العقاري وبخاصة المطورين الصغار والمتوسطين ورفع كفاءتهم لبناء مجمعات سكنية متكاملة الخدمات.

- الحوكمة والتنسيق – الحاجة إلى تعزيز دور المنظومة بالتعاون مع إمارات المناطق والمدن: زيادة مستوى النضج وكفاءة أعمال الكيانات التي تم تأسيسها وتعزيز مستوى التنسيق مع الجهات الحكومية والشبه حكومية والغير ربحية والمشاريع العملاقة في المملكة.

4.3.2 الأهداف الاستراتيجية

تم تحديد التوجّه الاستراتيجي العام للبرنامج من خلال الهدف المباشر الذي ينطوي عليه المستوى الثالث المبين في رؤية المملكة 2030، وقد تمّ تفصيله في 4 أهداف من المستوى الرابع التي سيسعى البرنامج إلى تحقيقها في استراتيجية البرنامج لعام 2025. ويبين الشكل التالي أهداف المستوى الرابع في استراتيجية البرنامج لعام 2025 وارتباطها المباشر بهدف رؤية المملكة 2030:

هدف المستوى الثالث

**إتاحة فرص تملك السكن
الملائم للأسر السعودية**

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

القدرة على تحمل تكاليف السكن
تمكين الأسر السعودية من تحمل تكلفة السكن

تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان
تسهيل ممارسة الأعمال التجارية وتوسيع نطاق الإقراض

تقديم الدعم للمشرايح الأشد حاجة
توفير السكن للأسر الأشد حاجة

تمكّن المنازل
معدل تملك المنازل للأسر السعودية

الشكل 17: أهداف البرنامج في المستوى الرابع

تتجه استراتيجية البرنامج لعام 2025 نحو الهدف الأشمل المتمثل في تحسين القدرة الأساسية على تحمل التكاليف في سوق الإسكان. مع الأخذ بالاعتبار بأنه يجب متابعة تحديات محدودية القدرة على تحمل التكاليف في سوق الإسكان ليتمكن البرنامج من تحقيق هدف المستوى الثالث الذي يسعى إلى إتاحة فرص تملك المسكن الملائم للأسر السعودية.

ويساعد هذا التوجّه الجديد لاستراتيجية البرنامج لعام 2025 على تحقيق نموذج دعم مستدام مالياً أكثر مما كان عليه في المرحلة الأولى. حيث سعت الاستراتيجية الشاملة في المرحلة الأولى إلى زيادة وتسريع وتيرة تملك المساكن، مما تطّلب نظرة شمولية للدعم المالي وذلك للتغلب على تحديات القدرة على تحمل تكاليف السكن في السوق. وبالتركيز على التحديات الأساسية، وعلى تحدي القدرة على تحمل التكاليف، يمكن للبرنامج اعتماد منظور طويل الأجل يركّز على النهوض بأساسيات السوق العقاري السكني وسد الفجوات المتعلقة بالقدرة على تحمل التكاليف لجميع شرائح المستفيدين، وبالتالي اعتماد نموذج دعم يركّز أكثر على احتياجات المستفيدين مقارنة بالمرحلة الأولى.

يتطلّب تحسين القدرة على تحمل التكاليف تطوراً مستمراً في السوق العقاري السكني في جانب الطلب (من خلال تقديم محفزات إضافية ورحلة مستفيد مطوّرة)، وسوق التمويل العقاري (من خلال زيادة نطاق وحجم الإنفاق الرأسمالي والعمل على تطوير الأنظمة والتشريعات في سوق التمويل العقاري) وجانب العرض (من خلال تعزيز إنتاجية القطاع وإيجاد الممكّنات اللازمة لخفض تكاليف التطوير العقاري وبناء القدرات لرفع الجودة المقدمة).

4.3.3. نظرة عامة على الركائز الاستراتيجية

بناءً على توجّهات رؤية المملكة 2030 وعلى النجاح الذي حقّقه استراتيجيته المرحلة الأولى، طوّر البرنامج استراتيجية شاملة لعام 2025، تتمحور حول ثلاث ركائز تحتوي كل منها على محفظة من المبادرات تم تصميمها بناءً على مجموعة من المنهجيات الاستراتيجية التي تساعد في تحديد المخزجات الهامة وذات الأولوية للاستراتيجية.



الشكل 18: رؤية ورسالة برنامج الإسكان

ويبيّن الشكل أدناه إطار استراتيجية البرنامج لعام 2025، ويعكس ارتباط الركائز الاستراتيجية بأهداف البرنامج والهدف المباشر الذي ينطوي عليه المستوى الثالث لرؤية المملكة 2030



الشكل 19: الإطار الاستراتيجي للبرنامج لعام 2025

كما هو مبيّن في الشكل 19، ترتبط ركائز استراتيجية البرنامج لعام 2025 مباشرة بأهداف البرنامج. وهي موضحة في الشكل 20، حيث يبيّن الشكل العلاقات بين الركائز الثلاث وأهداف البرنامج الأربعة.



الشكل 20: العلاقات بين الركائز الاستراتيجية وأهداف البرنامج

4.4 وصف الركائز الاستراتيجية

4.4.1 تعزيز قدرة المستفيد على تحمّل تكاليف السكن (Affordability)

تهدف هذه الركيزة إلى تحديد وتأهيل ودعم مستفيدي المسكن الأول ومستأجريه بناءً على معايير متعلقة بالقدرة على تحمّل تكاليف السكن من خلال برنامج "سكني 2.0" المطوّر لتقديم تجربة رقمية أكثر شفافية وسهولة، تركز على المستفيدين. وتتألف هذه الركيزة من التدخلات غير المالية المصممة لخدمة مشتري المساكن والمستأجرين.

ستساهم هذه الركيزة في إعادة هيكلة برنامج "سكني" ورحلة مستفيدي الإسكان التنموي لتوحيد الإجراءات وتسهيل رحلة المستفيد داخل برنامج الإسكان. كما يطمح البرنامج لإحداث تحوّل كبير في نموذج عمل مبادرة برنامج الإسكان التنموي عن طريق عقد شراكات مبتكرة مع المنظمات غير الربحية، الجمعيات الخيرية، والقطاع الخاص على غرار أفضل الممارسات المستقاة من برامج الإسكان العالمية.

ترتبط هذه الركيزة ارتباطاً مباشراً بأهداف البرنامج التالية:

- تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن: تمثل هذه الركيزة المسار الرئيسي نحو تحقيق هدف تملك المساكن من خلال تسهيل عملية الحصول على التمويل اللازم.
- تقديم الدعم للشرائح الأشد حاجة: سيتم تحديد عدد المستفيدين المستهدفين في برنامج الإسكان التنموي بشكل مباشر من خلال المبادرات والأنشطة المحددة في المبادرة لتحقيق مستهدفات هذه الركيزة.

كما تساهم في تحقيق التالي:

- التركيز على المستفيد: سيتمّ تحقيق رضا المستفيدين من خلال تجاربهم على منصة "سكني"، وسيساهم في تقديم تجربة أكثر تخصيصاً وسلاسة بمنتجات مطوّرة في تحسين مؤشر الأداء الرئيسي الخاص بمعدل الرضا.

4.4.2. ركيزة تطوير السوق التمويلية

سعى برنامج الإسكان في مرحلته الأولى إلى معالجة تحدي حصول المستفيدين على التمويل الملائم، وحقّق نجاحًا بارزًا في توسيع نطاق التمويل العقاري. وذلك من خلال دعم أكثر من 90% من القروض العقارية في السوق، ومع ذلك، فإن التحدي الأساسي في الحصول على التمويل لا يزال مقرونًا بتحديات تتعلق بتكلفة التمويل، تركيز الإقراض، ومحدودية المستثمرين. لذلك، ستساهم هذه الركيزة في تطوير السوق التمويلية للقطاع العقاري السكني من خلال تقديم حلول مالية مختارة والتوسع في الاقتراض من البنوك التجارية.

ترتبط هذه الركيزة ارتباطًا مباشرًا بأهداف البرنامج التالية:

- تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن: تتناول هذه الركيزة تحدي تكلفة التمويل العقاري السكني بشكل مباشر للمساهمة في تخفيض نسبة تكلفة السكن.
- تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان: تتناول هذه الركيزة حجم الإقراض العقاري بشكل مباشر، بالإضافة إلى تعزيز تنوع الجهات التي تقدم استثمارات في سوق الإسكان في المملكة.

4.4.3. ركيزة تطوير جانب العرض

في المرحلة الأولى من برنامج الإسكان، تمّ دعم جانب العرض بشكل كبير بهدف تطوير وتعزيز مشاركة القطاع الخاص. وشمل هذا الدعم التطوير التنظيمي والتمويل المباشر لتوفير وحدات بأسعار ميسورة التكلفة من خلال برنامج البيع على الخارطة بالشراكة مع القطاع الخاص. كما تمّ منح الأولوية للاستثمارات النوعية في أساليب البناء الحديث، فضلًا عن إنشاء شركة تطوير عقاري وطنية (الشركة الوطنية للإسكان). وبالتالي، أحرزت هذه المبادرات تقدمًا كبيرًا في البرنامج في تقديم منتجات سكنية مبتكرة.

ومع ذلك، أظهر التقييم الاستراتيجي المفضل، وتقييم الوضع الحالي وتقييم السوق، العديد من التحديات التي ما زالت تواجه قطاع الإسكان. حيث لا يزال جانب العرض في سوق الإسكان محدود الإمكانيات مقارنةً بالتطلّعات المأمولة لرفع كفاءته بما يتناسب مع حجم الطلب والجودة المستهدفة، حيث أن الإنتاجية الحالية لا تلبّي مجمل حجم الطلب.

وبناءً على ما سبق، يجب معالجة أوجه القصور لتطوير جانب العرض في سوق الإسكان للمساهمة في تعزيز القدرة على تحمل التكاليف. وسيتم تحقيق ذلك من خلال توفير معروض سكني بأسعار تنافسية ملائمة تناسب الأسر السعودية بجميع شرائحها، والذي يتطلب إعادة تحديد الدعم الذي يقدمه البرنامج لجانب العرض في سوق الإسكان.

تساهم هذه الركيزة في تحقيق الاستراتيجية من خلال توجيه تركيزها على تطبيق السياسات العقارية وحلّ الخلافات والتحديات التنظيمية والإدارية التي تواجه قطاع التطوير العقاري السكني، وبذلك، ستقلّل الاستراتيجية من التدخلات المباشرة في السوق. وتجدر الإشارة هنا إلى أنه سيتم إعادة هيكلة التمويل المباشر من خلال برنامج "شراكات" لتحفيز الجهات التمويلية (بنوك وشركات تمويل) على إقراض المشاريع مباشرةً. وسيؤدي ذلك إلى تحسين استقلالية السوق العقاري السكني عن البرنامج، والذي سيتم تعزيزه من خلال إقامة شراكات جديدة بين القطاعين الحكومي والخاص لتحسين مستوى التعاون بين ملاك الأراضي والمطورين العقاريين ومقدمي خدمات البنية التحتية. إضافةً إلى ذلك، سيتم الاستعانة بالأنظمة والسياسات الموجهة لعوامل السوق (الأرض، والقوى العاملة، ورأس المال، والمواد) باعتبارها مقومات استراتيجية أساسية.

يتمثل الهدف الأساسي من هذه الركيزة في تحقيق إعادة تنسيق آلية الحوكمة بين برنامج الإسكان ومدن ومناطق المملكة، حيث يعاني قطاع الإسكان حاليًا من محدودية التوافق مع عمليات الجهات المعنية بتطوير المدن وهيئات تطوير المناطق الحضرية والمشاريع الضخمة على الرغم من الجهود الاستثمارية الوطنية المبذولة في تحسين المشهد الحضري في المملكة. سيعمل برنامج الإسكان في مرحلته المقبلة على رفع مستوى التعاون في عملية التخطيط وتبسيط الأنظمة. سيسهم ذلك في تمكين البرنامج من لعب دورٍ تمكيني فعّال في تحسين البصمة الحضرية للمملكة، لا سيما فيما يتعلق بتحسين عملية التخطيط الحضري بما يسهم في خلق العديد من الفرص الاقتصادية المتميّزة عن طريق زيادة التجمعات السكانية بصورة مدروسة في مختلف المناطق بدلاً من التوسع الأفقي فحسب.

4.5. مؤشرات ومستهدفات برنامج تحقيق الرؤية

ستحقق استراتيجية البرنامج لعام 2025 أثرًا اجتماعيًا واقتصاديًا ملموسًا من خلال تحقيق مجموعة من مستهدفات البرنامج ومستهدفات الاقتصاد الكلي. توضح الجداول التالية هذه المستهدفات ومؤشرات الأداء الرئيسية بالتفصيل:

4.5.1. المؤشرات والمستهدفات الاقتصادية

المؤشر	الوضع عام (2019)	مستهدف 2021-2025
مساهمة البرنامج في الناتج المحلي الإجمالي (الغير نفطي)	115 مليار ريال سعودي مساهمة تراكمية	157+ مليار ريال سعودي مساهمة تراكمية
فرص العمل في القطاع الخاص (للمواطنين السعوديين)	38+ ألف وظيفة مباشرة	38+ ألف وظيفة مباشرة
المساهمة في المحتوى المحلي	35%	49%
الإيرادات غير النفطية	(0) ريال	200 مليون ريال سعودي إيرادات تراكمية
ميزان المدفوعات	-28 مليار ريال	-132 مليار ريال
معدل الاستهلاك	2.55%	2.42%
معدل التضخم	-7.6%	+0.64%

مؤشرات الاقتصاد الكلي

4.5.2. مؤشرات ومستهدفات البرنامج

القدرة على تحمل تكاليف السكن

نسبة تكلفة السكن: يعدّ هذا المؤشر بمثابة المؤشر الرئيسي للبرنامج ضمن خطة التنفيذ لعام 2025. يقيس المؤشر مدى القدرة على تحمل تكاليف السكن في المملكة، وبالتالي، يرتبط بالهدف الرامي لتحسين قدرة المواطنين على تحمل تكاليف السكن ضمن خطة التنفيذ. تُعرّف نسبة تكلفة السكن باعتبارها النسبة المخصصة من دخل الأسرة لتكاليف السكن، سواءً من حيث التكلفة الأساسية أو التكلفة التمويلية (إما كتمويل عقاري أو مدفوعات إيجارية) أو التكلفة التي يتم تحمّلها لشراء منزل ملائم. هذا المؤشر معترف به دوليًا، وقد تم تناوله في إطار المقارنات المعيارية التفصيلية لعددٍ من برامج الإسكان الوطنية في العديد من دول العالم. تضّقت المقارنات المعيارية التي تم إجرائها كلاً من كندا والسويد والمملكة المتحدة والنمسا وسنغافورة. تم تحديد مستهدفات المؤشر وفقاً لتوجيهات منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية والمُدخلات المقدّمة من الخبراء الدوليين المتخصصين في مجال الإسكان.

مدى جاهزية سوق الإسكان

- قوة أساسيات القطاع العقاري بالمملكة: هو المؤشر الأول لقياس مدى جاهزية السوق العقاري والسكني في المملكة. يقيس المؤشر مدى جاهزية المعروض في السوق العقاري والسكني في المملكة. تم تصميم المؤشر خلال المرحلة الأولى من برنامج الإسكان، ومع ذلك، سيتم تطوير الآلية المتبعة في حساب المؤشر أثناء تنفيذ الخطة لعام 2025. في البداية، سيتم استخدام المنطق الحسابي الأصلي لمؤشر "سهولة ممارسة الأعمال" الصادر عن البنك الدولي لتحديد مستوى الجاهزية. بعد 18 شهرًا من عملية التنفيذ، سيطلق برنامج الإسكان استطلاعاً جديداً على المستوى المحلي لجمع المدخلات والمعلومات اللازمة لقياس المؤشر مع التركيز بصورة حصرية على سوق الإسكان في المملكة. تم وضع أهداف المؤشر بالاستناد إلى مجموعة من المقارنات المعيارية الشاملة، عن طريق احتساب متوسط مؤشر "سهولة ممارسة الأعمال" في الدول المعيارية المماثلة.
- إجمالي القروض العقارية القائمة للأفراد: المؤشر الثاني لقياس مدى جاهزية السوق العقاري والسكني في المملكة. يقيس المؤشر مدى جاهزية سوق التمويل السكني في المملكة، وتحديدًا سوق التمويل العقاري الذي يعد بمثابة القناة الأساسية التي تُؤمن من خلالها الأسر السعودية التمويل اللازم لشراء مساكنها. تجدر الإشارة إلى أن زيادة حجم القروض العقارية في السوق يعد مؤشرًا مباشرًا لمدى جاهزية وكفاءة سوق التمويل السكني. تم تحديد مستهدفات المؤشر عبر حساب حجم القروض العقارية اللازم للوصول إلى المستهدفات المتعلقة بملكية المساكن في المملكة بحلول عام 2025

دعم الفئات الأكثر احتياجاً

- عدد الوحدات التي تم توفيرها من الإسكان التنموي: تم تصميم هذا المؤشر لقياس الدعم المقدم من البرنامج للفئات المستحقة المشمولة ضمن مبادرة الإسكان التنموي. تعتبر مبادرة الإسكان التنموي بمثابة الآلية الرئيسية لتوفير الخدمات السكنية اللازمة للأسر محدودة الدخل، وتعدّ واحدة من المبادرات الهامة كونها تعتمد بصورة أساسية على التعاون الوثيق بين القطاعات العام والخاص والغير ربحي لتوفير المعروض اللازم من الوحدات السكنية. ستشتمل هذه المبادرة على مجموعة من المؤشرات الفرعية على المستوى التشغيلي لمتابعة حجم الوحدات السكنية التي سيتم توفيرها بالشراكة مع القطاعين الخاص والغير ربحي.

ملكية المنازل

- نسبة الأسر السعودية التي تمتلك منزل: يعد هذا المؤشر واحداً من بين المؤشرات الرئيسية التي تم ترقيتها من المرحلة الأولى من البرنامج نظرًا لأهميته في قياس نسبة التغير في حجم ملكية المنازل (المنازل المسلحة - خرسانية) من قبل الأسر السعودية. نظرًا للأهمية الجوهرية التي يشكّلها مؤشر "القدرة على تحمل تكلفة السكن" ضمن خطة التنفيذ لعام 2025.
- نسبة رضا المواطنين عن البرامج الإسكانية المقدمة لهم: يقيس هذا المؤشر مستوى رضا المواطنين عن مشاركتهم في البرنامج. يتم قياس المؤشر باستخدام مجموعة من استطلاعات الرأي لقياس مستوى رضا المواطنين المستفيدين عن خدمات البرنامج. تم تحديد أهداف المؤشر عبر تحليل اتجاهاته السابقة خلال المرحلة الأولى من البرنامج، وتحديد النسبة المنشودة لمستوى رضا المستفيدين بنسبة 80%.

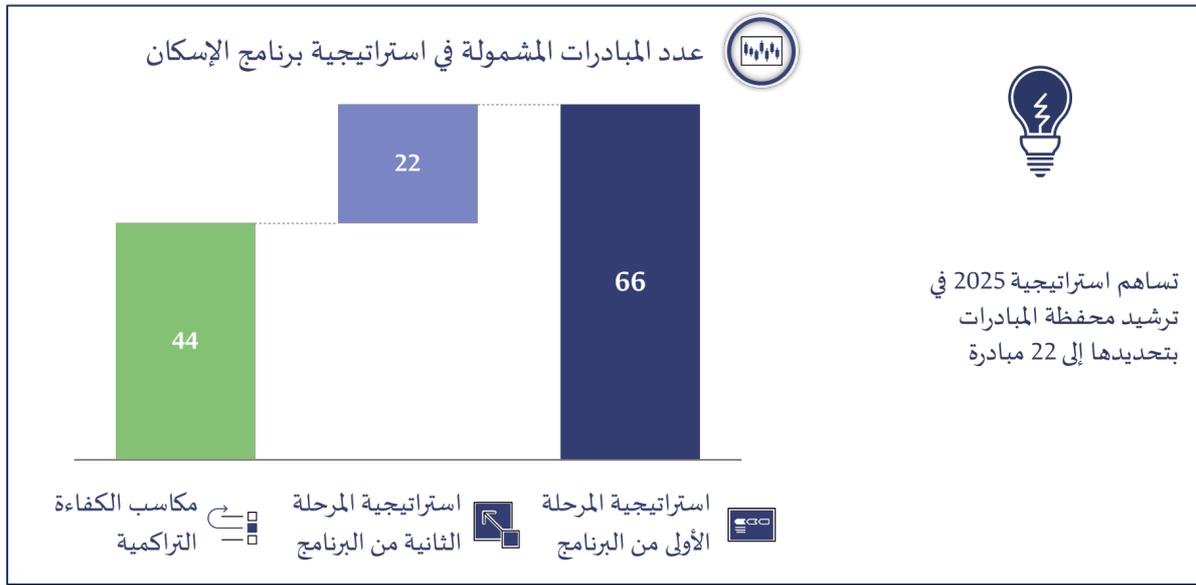
المؤشر	سنة الأساس 2020	المستهدف 2025
نسبة تكلفة السكن لغير ملاك المنازل المؤهلين (%)	49	40
قوة أساسيات القطاع العقاري بالمملكة (%)	71.6	82.0
إجمالي القروض العقارية القائمة للأفراد (التمويل العقاري) (مليار ريال)	420	640
عدد الوحدات التي تم توفيرها من الإسكان التنموي (تراكمي)	46,000	95,000
نسبة الأسر السعودية التي تمتلك وحدة سكنية (%)	60%	70% حتى عام 2030
نسبة رضا المواطنين عن البرامج الإسكانية المقدمة لهم (%)	80%	80%

5. المبادرات

5.1. محفظة المبادرات

تمّ العمل على تطوير عدة مبادرات جديدة تضمن بمجملها تحقيق التزامات البرنامج متوائمة مع السياسات الجديدة للبرنامج. تعكس هذه المبادرات بشكل جوهري طموحات والتزامات البرنامج ضمن الركائز الاستراتيجية التي تمّ تحديدها وتشكل عنصراً أساسياً لتحقيق تطلّعات رؤية المملكة 2030.

كما سيتم استكمال بعض من مبادرات برنامج الإسكان الحالية عبر إعادة هيكلتها وتوسيع نطاق عملها لتساهم بشكل مباشر في تحقيق استراتيجية 2025. وتمّ ذلك من خلال القيام بدراسات واسعة النطاق تشمل إجراء تحليلات تفصيلية للوضع الحالي للبرنامج، والاستفادة من أفضل الممارسات المتبعة عالمياً، والاستعانة بخبرات عالمية ودراسات معيارية قام بتقديمها خبراء عالميين في المجالات التالية: الإسكان، التمويل السكني، الاقتصاد السكني، وسياسة الرعاية الاجتماعية.



الشكل 21: المبادرات المشمولة في استراتيجية برنامج الإسكان

قبل تفصيل المبادرات، من الضروري توضيح الروابط وأوجه الارتباط بين المبادرات. تناقش الأقسام الفرعية التالية هذه العلاقات لكل من الركائز الاستراتيجية الأساسية الثلاثة في خطة التسليم لعام 2025: (1) تعزيز ريادة قدرة المستفيد على تحمل التكاليف؛ (2) ريادة الحلول المالية؛ و (3) ريادة العرض.

ريادة تعزيز قدرة المستفيدين على تحمل التكاليف: تتكون هذه الريادة من 6 مبادرات بينها خمس مبادرات مملوكة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ومبادرة واحدة - تعزيز المسؤوليات الاجتماعية للشركات في قطاع الإسكان - مملوكة لوزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.

مبادرات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان: تعتبر الفاعل الأساسي في جانب الطلب في سوق الإسكان من خلال إدارة منصة سكني. هذه المبادرة تشكل صلة الوصل بين مشتري المساكن المحتملين، ومنتجات الإسكان المتوفرة والتمويل العقاري المتاح. بالإضافة إلى ذلك، تتحمل الوزارة أيضاً مسؤولية تسليم الوحدات للفئات الأشد حاجة من خلال الإسكان التنموي. ستكون الوزارة قادرة على تحديد الطلب والتنسيق للمبادرات في هذه الريادة من خلال ادارتها للعملية الشاملة وتطوير آلية تأهيل المستفيدين (المبادرة 1.1.1)، وتحديد مزيج منتجات الإسكان المتاحة لهم (المبادرة 1.2.1)، وضمان تغطية الفئات الأشد حاجة ودمجها في رحلة المستفيد الشاملة عبر برنامج الإسكان التنموي (1.2.2)، ورفع مستوى التجربة الرقمية الشاملة وتطوير رحلة سكني (1.3.1). بالإضافة إلى ذلك، ستدير الوزارة أيضاً مبادرة بموجب مرسوم ملكي لبرنامج دعم المتعثرين (1.2.3)

مبادرة وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية: المبادرة تركز على تحسين دور القطاعين الخاص والغير ربحي في دعم الإسكان للفئات الأشد حاجة عبر مبادرة تعزيز المسؤولية الاجتماعية للشركات في قطاع الإسكان (1.2.4).

ركيزة الحلول التمويلية: تتكون هذه الركيزة من 6 مبادرات مقسمة بين صندوق التنمية العقاري (REDF) والبنك المركزي السعودي (SAMA) من خلال أربع مبادرات ومبادرتين على التوالي.

مبادرات صندوق التنمية العقارية: صندوق التنمية العقارية هو نقطة ارتكاز للأنشطة في قطاعات التمويل العقاري السكني في المملكة، سواء في قطاع الخدمات المصرفية التجارية أو قطاع التمويل العقاري من خلال تنفيذ أربع مبادرات مالية أساسية. تشمل هذه المبادرات: تطوير برنامج القرض العقاري المدعوم 2.0 (2.1.1)، وتعزيز توافر الضمانات لمشتري المنازل والمطورين (2.1.2)، وتمكين المطورين العقاريين من الحصول على حلول تمويلية (2.2.1) وتوعية وتثقيف المواطنين بتحسين تخطيطهم المالي ورفع مستوى فهم تفاصيل التمويل العقاري (2.1.3)

مبادرات البنك المركزي السعودي: المبادرتان اللتان يملكهما البنك المركزي السعودي هما أساسيتان لسوق التمويل العقاري السكني في المملكة. تسعى المبادرة الأولى (2.3.1) إلى تحديد المحفظة المستقبلية من المنتجات والأدوات القادرة على توسيع الائتمان لمشتري المنازل والمطورين، بينما تتضمن المبادرة الثانية (2.4.1) تحسين الأساس التنظيمي للعمليات التجارية وتطوير المنتجات التمويلية.

• ركيزة العرض: تتألف الركيزة من 8 مبادرات تم تخصيصها لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (ستة مبادرات) والهيئة العامة للعقار (مبادرة واحدة) والشركة الوطنية للإسكان (مبادرة واحدة).

مبادرات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان: هي مبادرات شاملة تعنى بجانب العرض في سوق الإسكان. تتم الاستفادة من تغطية الوزارة للهيئات المحلية وأسواق الإسكان في ثلاث مبادرات لضمان تحسين التنسيق بين الهيئات العامة والقطاع الخاص والتخطيط طويل الأمد للمناطق الحضرية (3.1.1)، وتعزيز الحصول على الأراضي القابلة للتطوير - باعتبارها من العوامل الممكنة الرئيسية للإسكان (3.2.1)، وإعادة التطوير لأواسط المدن (3.2.3) مما يخلق تأثيرًا مباشرًا لتحسين السبل التي يحفز بها الإسكان ويشكل التنمية الحضرية في المملكة. تركز المبادرات الثلاث الأخرى على دور الوزارة في دفع الحلول المبتكرة إلى الأمام في سوق بناء المساكن في المملكة من خلال تطوير شركات مبتكرة لدفع تكاليف البنية التحتية (3.2.2)، وتقليل التدخلات في رحلة بناء المساكن وإطلاق نماذج شراكة جديدة للتوسع (3.3.1)، وأخيرًا، العمل على مطابقة أساليب ومواد البناء الحديثة مع قطاع تشييد المساكن وتطويرها (3.3.4)

مبادرات الهيئة العامة للعقار: تستفيد المبادرة الوحيدة (3.3.3) التي تملكها الهيئة العامة للعقار من تفويضها لتنظيم وإدارة وتطوير أسواق العقارات في المملكة من خلال التركيز على تعزيز دور وقدرات المعهد العقاري السعودي.

مبادرات الشركة الوطنية للإسكان: تم تصميم المبادرة الوحيدة (3.3.2) التي تملكها الشركة الوطنية للإسكان لتعزيز دور الشركة في قيادة قطاع التطوير العقاري السكني والشريك التشغيلي الرئيسي لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

يتضمن القسم التالي تفاصيل محفظة المبادرات الكاملة لاستراتيجية البرنامج لعام 2025، حيث تم وصف كل مبادرة بصورة منفصلة، وتحديد مدى ارتباطها بالأهداف الاستراتيجية للبرنامج.

الركيزة الاستراتيجية الأولى: تعزيز ركيزة قدرة المستفيد على تحمل تكاليف السكن


المبادرة 1.1.1: تطوير آلية تأهيل المستفيدين - استهداف المستفيدين من برنامج الإسكان وتصنيفهم

نطاق عمل المبادرة:

سيكون التركيز في المرحلة الثانية على خدمة المستفيدين الأكثر حاجة من خلال تحسين آليات استهدافهم للمنتجات الملائمة وسد الفجوات المتعلقة بأهلية المستفيدين.

كما سيحدد البرنامج النهج الأنسب لتطبيق معايير الملاءة المالية عن طريق تطوير نموذج ديناميكي حيث يسهل أتمته والتحقق منه وتنفيذه، ومن خلاله سيتمكن البرنامج من تصنيف مقدمي الطلبات إلى واحدة من عدة شرائح منها: الأسر المكتفية بذاتها (الأسر القادرة على تلبية احتياجاتها السكنية بنفسها، والأسر القادرة على تحمل التكاليف)، الأسر التي تحتاج إلى دعم البرنامج لشراء منزل، وستحظى بالدعم من خلال منتجات مبادرة "إدارة محفظة منتجات الإسكان"، والأسر الأشد حاجة (الأسر التي لا تستطيع تحمل تكاليف تملك المنزل بالحد الأدنى من مواصفات الجودة أو استجاره، وتحتاج إلى دعم مباشر من البرنامج من خلال مبادرة "الإسكان التنموي" وغيرها).

وبناءً على الدراسات الأولية التي تمّ عملها، فإن اختبار الملاءة المالية (means testing) يعتبر من أفضل الممارسات المستخدمة في التصنيف إذ تستخدمه أفضل برامج الإسكان على المستوى الدولي، مثل: سنغافورة وكندا والسويد والعديد من الدول الأخرى. وستقوم المبادرة بإجراء المزيد من الدراسات التفصيلية لهذه المنهجية وغيرها وتحديد المكونات التشغيلية اللازمة لكل منها؛ بالتعاون مع الجهات ذات العلاقة.

الشريحة المستهدفة:

مستفيدي برنامج الإسكان.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: زيادة مستوى المشاركة في برنامج الإسكان من خلال تحديد المستفيدين الأشد حاجة على مستوى جميع مناطق المملكة. ويسهم ذلك في تمكين التوزيع العادل للدعم المالي الحكومي على الشرائح المستحقة.
- الأثر الاقتصادي: لا تساهم هذه المبادرة مساهمة مباشرة في الناتج المحلي الإجمالي أو المتغيرات الاقتصادية الأخرى. إلا أنها مبادرة ضرورية للمساهمة الاقتصادية الشاملة لبرنامج الإسكان، حيث أنها تركز على جانب الطلب من البرنامج.

المخرجات النهائية:

- نموذج عمل لتصنيف المستفيدين إلى جانب تقييم قدرتهم على تحمل تكاليف السكن.
- أتمة عمليتي القياس وتحليل شرائح المستفيدين.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن.
- تقديم الدعم للشرائح الأشد حاجة.
- رفع نسبة تملك المنازل.

المبادرة 1.2.1: إدارة محفظة منتجات الإسكان - تقديم منتجات سكنية مصممة لتلبية احتياجات المواطنين

نطاق عمل المبادرة:

تهدف المبادرة إلى تطوير محفظة منتجات سكنية على المدى البعيد لتوفير منتجات سكنية تلبي احتياجات المستفيدين، وتحديد مسار واضح لتحسين آلية الحصول على المنتجات المتاحة وتقديم منتجات جديدة لسد الفجوات الحالية بين ما يفضلّه المستفيدون والمتاح. وإذ تتطلب هذه التحسينات إجراء المزيد من التحليلات، تم تصنيف المنتجات التسعة الأساسية في المرحلة الثانية إلى 4 فئات رئيسية: المنتجات الجاهزة في السوق (تشمل الفلل السكنية والشقق وغيرها)، منتجات تحت الإنشاء (البيع على الخارطة) (تشمل الفلل تحت الإنشاء والشقق السكنية تحت الإنشاء)، منتجات البناء الذاتي (تشمل منتج البناء الذاتي، ومنتج أرض وقرض، ومنتج الأراضي المميزة)، ومنتجات دعم الإيجار (تشمل الإيجار المنتهي بالتملك والإسكان التأميني). وبناء على ما سبق، سيتطلب هذا التحول الواسع في محفظة منتجات البرنامج إطلاق حملات تسويقية وتوعوية تستهدف المستفيدين بجميع الخيارات والحلول السكنية المبتكرة.

ستشمل هذه المبادرة مشاركة كبيرة من القطاع الخاص وذلك لأن المبادرة تربط مشتري المنازل ببناء المساكن والشركات العقارية (يتم تسليمها بشكل أساسي من قبل كيانات القطاع الخاص أثناء البناء والتمويل والسمسرة وتجهيز العقارات)

الشريحة المستهدفة:

مستفيدي برنامج الإسكان

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: ستركز هذه المبادرة على توفير وتيسير الحصول على خيارات الإسكان ميسور التكلفة والتي تلبي احتياجات المستفيدين ورغباتهم كما أن هذه المبادرة من أبرز العوامل التي تساعد على رفع مستوى رضا المستفيدين عن البرامج الإسكانية.
- الأثر الاقتصادي: وتتركز هذه المبادرة على تحفيز الاستثمارات الخاصة في مشاريع الإسكان، حيث سيؤدي تطوير محفظة منتجات الإسكان إلى زيادة الفرص المتاحة أمام القطاع الخاص لتوفير الإسكان لمستفيدي البرنامج. كما يُتوقع من المبادرة المساهمة غير المباشرة في الناتج المحلي الإجمالي من خلال المراحل النهائية لبناء الوحدات السكنية الجديدة (الأنواع المنتجات الإسكانية الجديدة).

المُخرجات النهائية:

- نظام آلي لربط العرض والطلب ونموذج العمل للموائمة المستمرة.
- إطلاق منتجات جديدة مبتكرة ومطورة تناسب شرائح المستفيدين المستهدفة.
- خطط الحملات التسويقية.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن.
- تقديم الدعم للشرائح الأشد حاجة.
- رفع نسبة تملك المنازل.

المبادرة 1.2.2: برنامج الإسكان التنموي 2.0

نطاق عمل المبادرة:

تهدف المبادرة إلى تطوير وتحسين برنامج الإسكان التنموي خلال المرحلة الثانية. فمن جانب الطلب، تعنى المبادرة بتحديد وتطوير معايير الاستحقاق لبرامج ومنتجات الإسكان التنموي بما فيها توفير وحدات وحلول سكنية لمستفيدي الضمان الاجتماعي ومن في حكمهم. بالإضافة إلى ضمان الحماية الاجتماعية للأسر ذوي الدخل المنخفض والمساهمة في دمجهم مع بقية شرائح المجتمع لتنميتهم وضمان التوازن الاجتماعي. علاوة على ذلك، سيتم دمج رحلة مستفيدي برنامج الإسكان التنموي في برنامج "سكني" لإيجاد رحلة متسقة وشاملة لتقديم عدّة حلول منها الانتفاع أو الانتفاع المنتهي بالتملك. وأخيراً، تقديم برنامج جديد للمساعدة في تعزيز القدرة على تحمّل التكاليف لدى الأسر المؤهلة التي لا تحتاج للانتقال إلى وحدة من وحدات الإسكان التنموي. كما تهدف إلى تحسين جانب العرض، من خلال اتباع نهج أكثر شمولاً لتوفير المعروض السكني، حيث يتم تطوير المنظمات المدنية مثل المنظمات غير الربحية والجمعيات الأهلية لتصبح جهات رئيسية مشاركة في تنفيذ المشاريع السكنية؛ إذ سيتطلب ذلك من البرنامج تكثيف دعمه ومشاركة المعرفة مع المنظمات المدنية. علاوة على ذلك، ستبذل المزيد من الجهود لتحديد فرص مشاركة القطاع الخاص في هذه المبادرة.

الشريحة المستهدفة:

مستفيدين برنامج الإسكان من الأسر الأشد حاجة سواء من مستفيدي الضمان الاجتماعي أو من في حكمهم.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة في تحسين كفاءة وفعالية منظومة الرعاية الاجتماعية وتمكين المواطنين عبر منظومة الرعاية الاجتماعية وإتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: تركز هذه المبادرة على محاربة الفقر وتعزيز الاستقرار الاجتماعي في المملكة عن طريق توفير الإسكان الاجتماعي للأسر ذات الدخل المنخفض والشرائح الأشد حاجة لهم وتيسير رحلة تملك المساكن
- الأثر الاقتصادي: تساهم هذه المبادرة مساهمة مباشرة في العديد من المؤشرات (جميع الأرقام تراكمية حتى عام 2025): 1. الناتج المحلي الإجمالي = 18+ مليار؛ 2. الوظائف = 4 آلاف وظيفة.

المُخرجات النهائية:

- توفير وحدات وحلول سكنية للمستفيدين الأشد حاجة ومن في حكمهم.
- نموذج حوكمة ومعايير الاستحقاق لمستفيدي الإسكان التنموي.
- إتاحة فرص تطوعية لمشاركة متطوعين لتحفيز ودعم وتمكين العمل التطوعي في قطاع الإسكان.
- تأسيس جمعيات أهلية لدعم نمو القطاع غير الربحي الإسكاني.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن.
- تقديم الدعم للشرائح الأشد حاجة.
- رفع نسبة تملك المنازل.

المبادرة 1.2.3: برنامج دعم المتعثرين

نطاق عمل المبادرة:

تقوم المبادرة على دعم الأسر الأشد حاجة في المجتمع عبر ثلاث نطاقات رئيسية:

(1) دعم المواطنين المتعثرين عن سداد أجرة المسكن: وفق الترتيبات الواردة في قرار مجلس الوزراء رقم (405) من خلال سداد الأجرة عن صدر بحقهم أمر تنفيذ (سداد/إخلاء).

(2) دعم المواطنين المتعثرين عن سداد أقساط التمويل العقاري السكني: من خلال دعم التعثرات المالية لمستحقي الدعم السكني ممن يمرون بظروف استثنائية بسبب عارض مؤقت ويتوقع زواله مثل الانقطاع عن العمل، المرض، وغيرها، وذلك أثناء فترة سداد مستحقات الجهات التمويلية ويتم سداد التعثر بما لا يتجاوز خمسة أقساط، أو تقديم بدل أجرة مسكن في حال صدور حكم بالإخلاء.

(3) كوبون دعم الإيجار: بشكل جزئي أو كامل لفترة محددة بهدف الحماية الاجتماعية وذلك من خلال كوبون إلكتروني في شبكة إيجار يستهدف الأسر الأشد حاجة المشمولين بالرعاية الاجتماعية بهدف تقديم الدعم لهم.

الشريحة المستهدفة:

- المواطنين المتعثرين عن سداد أجرة المسكن.
- المواطنين المتعثرين عن سداد أقساط التمويل العقاري السكني.
- الأسر الأشد حاجة المشمولين بالرعاية الاجتماعية.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي " إتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية " على المستوى الثالث لأهداف الرؤية، بالإضافة إلى "تحسين فعالية وكفاءة منظومة الخدمات الاجتماعية".

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: تركز هذه المبادرة على دعم سوق الإيجارات من خلال توفير الدعم لمستأجري المساكن الذين قد يتعرضوا لتغيرات مفاجئة في الدخل. وستسهم هذه المبادرة، على غرار الإسكان التنموي، في برامج الرعاية الاجتماعية في المملكة.
- الأثر الاقتصادي: هذه المبادرة ليس لها مساهمة اقتصادية مباشرة. وأبرز المتغيرات الاقتصادية التي تؤثر عليها هذه المبادرة هو القطاع الخاص عن طريق ضمان حصول مالكي العقارات على قيمة الإيجار في حال تعثر المستأجرين عن سداد أجرة المسكن.

المُخرجات النهائية:

- دعم حالات المتعثرين عن سداد أجرة المسكن وسداد أقساط التمويل العقاري.
- دعم مستحقي كوبون الإيجار.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن.
- تقديم الدعم للشرائح الأشد حاجة.

المبادرة 1.2.4: تعزيز المسؤولية الاجتماعية للشركات في قطاع الإسكان

نطاق عمل المبادرة:

تهدف المبادرة إلى وضع إطار حوافز يشجع القطاع الخاص على تعزيز مساهمته الاجتماعية في توفير الحلول السكنية للأسر السعودية الأشد حاجة. هذا وسيتم تنفيذ هذه المبادرة من خلال التنسيق مع مختلف الجهات الحكومية المعنية، ومنها: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ووزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية و المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي ووزارة التجارة بمشاركة الغرف التجارية في مختلف مناطق المملكة. وأخيراً، ستعمل هذه المبادرة على إطلاق حملة توعية وطنية لمشاركة إطار الحوافز مع القطاع الخاص والقطاع الربحي والغير ربحي، إلى جانب حشد الزخم المجتمعي اللازم لدعم المبادرة.

الشريحة المستهدفة:

مستفيدي الضمان الاجتماعي ومن في حكمهم.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة في تحسين كفاءة وفعالية منظومة الرعاية الاجتماعية وتمكين المواطنين عبر منظومة الرعاية الاجتماعية وإتاحة فرص تملك السكن الملائم.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: تهدف هذه المبادرة إلى تحفيز القطاع المدني والقطاع الخاص على زيادة المساهمة في تحقيق الرعاية الاجتماعية، مما يساعد على تعزيز الثقة وزيادة التعاون والتفاعل بين كل من القطاع العام والقطاع الخاص والقطاع الغير ربحي.
- الأثر الاقتصادي: يمكن لهذه المبادرة زيادة استثمارات القطاع الخاص والإيرادات غير النفطية من خلال المشاركة النسبية مع الحكومة في توفير الإسكان الاجتماعي.

المُخرجات النهائية:

- دليل استرشادي لتطبيق برامج المسؤولية الاجتماعية في قطاع الإسكان.
- حزم محفزات تقديرية لتشجيع القطاع الخاص على تنفيذ برامج المسؤولية الاجتماعية في قطاع الإسكان.
- حملات توعوية لتحفيز مشاركة القطاع الخاص في برامج المسؤولية الاجتماعية، ودعم تأهيل وتوعية كوادر القطاع الخاص لتنفيذ هذه البرامج.
- قائمة الشركات المشاركة في برنامج المسؤولية الاجتماعية.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن.
- تقديم الدعم للشرائح الأشد حاجة.

المبادرة 1.3.1: تطوير رحلة سكني 2.0

نطاق عمل المبادرة:

تهدف استراتيجية برنامج الإسكان في مرحلته الثانية إلى التركيز على المستفيد كمحور استراتيجي رئيسي، حيث سيتم إعطاء الأولوية لاحتياجات الأسر ورغباتهم عند تصميم أي نوع من أنواع الدعم التي يخطط برنامج الإسكان لتقديمها مستقبلاً.

ولتحقيق ذلك تهدف المبادرة إلى تطوير رحلة تجربة المستفيدين من برنامج سكني باتباع خمسة مبادئ رئيسية:

- تقديم تجربة مستهدفة ومخصصة تركز على المستفيد.
- تيسير التفاعل عبر قنوات متعددة.
- تمكين التواصل الشامل المباشر.
- تنفيذ خدمات موثوقة وذات قيمة مضافة.
- تحقيق شفافية واضحة.

كما ستقوم المبادرة ببناء رحلة تجربة مستفيدي برنامج سكني الجديدة باعتماد نهج شامل يبدأ ببناء فهم عام ومفصل للفرص الحالية والعقبات المحتملة، متبوعاً بتطوير رحلة تجربة المستفيدين من خلال إعادة تصميم نقاط التواصل على مستوى جميع مراحل تجربتهم.

الشريحة المستهدفة:

مستفيدي برنامج الإسكان.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك المسكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: تساعد المبادرة على تطوير تجربة المستفيدين من برنامج الإسكان. كما تسهم المبادرة في رفع مستوى رضا المستفيدين عن البرامج الإسكانية المقدمة لهم؛ نظراً للدور الحيوي للبرنامج في حياة المستفيدين، مما يؤدي بدوره إلى زيادة رضا المواطنين عن الخدمات الحكومية بوجه عام.
- الأثر الاقتصادي: تقوم هذه المبادرة بدور تيسيري من خلال ربط جانبي الطلب والعرض في السوق. وليس للمبادرة مساهمات اقتصادية مباشرة، إلا أنها ضرورية لتمكين البرنامج من تحقيق الأثر الاقتصادي المستهدف

المُخرجات النهائية:

الخطة الاستراتيجية لرحلة سكني 2.0.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن.
- تقديم الدعم للشرائح الأشد حاجة.
- رفع نسبة تملك المنازل.

الركيزة الاستراتيجية الثانية: ركيزة تطوير السوق التمويلية

المبادرة 2.1.1: الدعم المالي لمستحقي الدعم السكني – "القرض العقاري المدعوم 2.0"
نطاق عمل المبادرة:

تهدف المبادرة إلى الاستمرار في تقديم الدعم المالي للمستحقين بناءً على استراتيجية المنتجات وشرائح المستفيدين بما يخدم تمكين المستفيدين من تملك المسكن المناسب وتطوير آلية جديدة للقرض العقاري المدعوم، حيث تلتزم المبادرة بوضع خيارات بديلة لتحقيق التوازن بين تقديم الدعم للمواطنين المستحقين حسب ملاءتهم المالية وتوزيع قيمة هذا الدعم بما يتناسب مع المنتجات المختارة. وبالتالي، سيتم إجراء دراسات تهدف إلى إعادة هيكلة برنامج القرض العقاري المدعوم والعمل بموجبه أخذاً بعين الاعتبار تطوير كفاءة الدعم المالي.

الشريحة المستهدفة:

مستفيدي برنامج الإسكان.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

الأثر الاجتماعي: هذه المبادرة لها أهمية اجتماعية بالغة لاعتماد برنامج الإسكان عليها كآلية أساسية في إعادة توزيع الدعم المالي على مستحقي الدعم السكني. يخدم برنامج القرض العقاري المدعوم تمكين المستفيدين من تملك المسكن (المناسب) لأسرهم.

الأثر الاقتصادي: تساهم هذه المبادرة مساهمة مباشرة في العديد من المؤشرات (جميع الأرقام تراكمية حتى عام 2025):

1. الناتج المحلي الإجمالي = +128 مليار

2. الوظائف = 31 ألف وظيفة.

المُخرجات النهائية:

- نموذج يتيح تخصيص الدعم حسب الشرائح المستهدفة.
- عقود التمويل العقاري لمستفيدي برنامج الإسكان.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن.
- تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان.
- رفع نسبة تملك المنازل.

المبادرة 2.1.2: تأسيس شركة الضمانات لدعم تمويل المستفيدين والمطورين

نطاق عمل المبادرة:

تأسس شركة الضمانات التابعة لصندوق التنمية العقارية، كشركة تهدف إلى تخفيف المخاطر الائتمانية عن الجهات التمويلية وذلك لتمكينهم من إقراض أكبر عدد من الشرائح المؤهلة للدعم السكني من المواطنين. ويغطي برنامج الضمانات كلاً من المخاطر الائتمانية للإقراض والمخاطر الناجمة عن عمليات التشييد والبناء. وستقوم شركة الضمانات بإصدار ضمانات ائتمانية لعقود الدعم السكني وكذلك إصدار ضمانات مخصصة لمنتج البيع على الخارطة للمواطنين الراغبين في التعاقد على هذا المنتج كخيار لتملك وحدة سكنية جديدة. كما ستصدر ضمانات للمطورين القائمين على مشاريع الوحدات تحت الإنشاء (البيع على الخارطة) لتسهيل حصولهم على التمويل اللازم لإتمام عمليات البناء.

الشريحة المستهدفة:

مستفيدي برنامج الإسكان من ذوي الدخل المنخفض، من العاملين في القطاع الحكومي والقطاع الخاص وأصحاب الأعمال الحرّة.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك المسكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: تركز هذه المبادرة على دعم سوق التمويل العقاري من خلال توفير الدعم لمشتري المساكن الذين قد يتعرضوا لتغيرات مفاجئة في الدخل. وهذا أمر ضروري لتعزيز الثقة لدى البنوك التجارية وتحفيزها لتوفير تمويل عقاري للسعوديين من ذوي الدخل المنخفض.
- الأثر الاقتصادي: هذه المبادرة ليس لها مساهمة اقتصادية مباشرة. وأبرز المتغيرات الاقتصادية التي تؤثر عليها هذه المبادرة هو القطاع الخاص والاستثمار عن طريق ضمان قدرة البنوك التجارية على الحد من مخاطر التعثر عن السداد للمستفيدين.

المُخرجات النهائية:

- ضمانات عقود التمويل العقاري لمستفيدي برنامج الإسكان حسب آلية برنامج الضمانات.
- إطلاق شركة توفر ضمانات التمويل العقاري.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن.
- تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان.
- رفع نسبة تملك المنازل.

المبادرة 2.1.3: توعية و تثقيف المواطنين بتحسين التخطيط لشراء المنزل

نطاق عمل المبادرة:

تهدف هذه المبادرة إلى تعزيز الوعي بالتخطيط لتملك المسكن الملائم عن طريق مساعدة المواطنين على التخطيط لإدارة مدخراتهم بشكل أفضل، زيادة الوعي بأنواع الدعم المختلفة المقدمة من خلال إطلاق حملات إعلامية هادفة، وتقديم الدورات التدريبية واسعة النطاق للمستفيدين.

حيث يمكن للمستفيدين، الذين لديهم المعرفة المالية المطلوبة، خفض تكلفة الدعم بشكل كبير من خلال تحسين ادخاراتهم، والمساهمة في تقليل تكلفة التمويل عبر اختيار الجهة التمويلية الأكثر ملاءمة.

بالإضافة إلى ذلك، ستستخدم المبادرة أيضًا القنوات المحددة مسبقًا لتحسين اختيارات وتفضيلات المواطنين حول ماهية المنزل المناسب.

الشريحة المستهدفة:

مستفيدي برنامج الاسكان.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك المسكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: تعزز هذه المبادرة المعرفة المالية اللازمة للمستفيدين المحتملين بهدف تغيير تصوراتهم المسبقة عن مخاطر شراء المسكن وعدم جاهزيتهم لذلك، وهي مبادرة مهمة في تعزيز ثقة المواطنين في سوق الإسكان، وبالأخص ما يتعلق بأسواق التمويل العقاري.
- الأثر الاقتصادي: هذه المبادرة ليس لها مساهمة اقتصادية مباشرة، وأبرز المتغيرات الاقتصادية التي تؤثر عليها هذه المبادرة تعزيز الطلب على شراء المساكن.

المُخرجات النهائية:

إطلاق حملات تثقيفية وتوعوية.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن.
- تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان.
- رفع نسبة تملك المنازل.



المبادرة 2.2.1: تمكين المطورين العقاريين من الحصول على حلول تمويلية (من الجهات التمويلية)	
	نطاق عمل المبادرة:
<p>تهدف المبادرة في المرحلة الثانية إلى إعادة هيكلة تمويل المطورين العقاريين للتحوّل من نموذج الإقراض المباشر إلى نموذج التمويل عبر الجهات التمويلية. وستعمل هذه المبادرة على تطوير نظام التمويل المحدث وآلية تصنيف وتأهيل المطورين العقاريين.</p> <p>ترتبط هذه المبادرة ارتباطاً وثيقاً بمبادرة "برنامج شركات 2.0".</p>	
	الشريحة المستهدفة:
المطورين العقاريين، الجهات التمويلية.	
	مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:
تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك المسكن الملائم للأسر السعودية.	
	الأثر المتوقع:
<ul style="list-style-type: none"> • الأثر الاجتماعي: تهدف هذه المبادرة إلى زيادة مشاركة المطورين العقاريين في السوق، مما يساعد بدوره في تعزيز المنافسة في سوق الإسكان بالمملكة بتوفير خيارات سكنية أكثر وبأسعار أفضل للمواطنين الراغبين في شراء مسكن. • الأثر الاقتصادي: تُسهم هذه المبادرة في زيادة الاستهلاك وتعزيز استثمارات القطاع الخاص عن طريق إشراك البنوك التجارية في توفير التمويل للمطورين العقاريين في سوق الإسكان وإتاحة الفرصة أمام المطورين الجدد أو شركات التطوير صغيرة الحجم للحصول على التمويل اللازم لتنفيذ مشاريع الإسكان. 	
	المُخرجات النهائية:
<ul style="list-style-type: none"> • اعتماد آلية تمويل المطورين العقاريين. • زيادة الجهات التمويلية المشاركة في البرنامج التمويلي. 	
	الربط مع أهداف البرنامج:
<ul style="list-style-type: none"> • تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن. • تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان. 	

المبادرة 2.3.1: تطوير منتجات تأمين لتقليل وإدارة المخاطر المتلازمة مع مزاوله أنشطة التطوير والتمويل العقاري

نطاق عمل المبادرة:

تهدف هذه المبادرة إلى تعزيز سوق التمويل العقاري من خلال توفير منتجات تأمين تعنى بتخفيف أثر المخاطر عن المقرضين، كما تطمح المبادرة إلى توسيع نطاق الإقراض للمطورين والأسر ذات الدخل المنخفض. وستشمل هذه المبادرة جميع مراحل دورة تطوير الأدوات المالية الجديدة من خلال دراسة التجارب العالمية والتعرف على أوجه القصور التي تحد من قدرة الجهات التمويلية على تصميم أدوات التأمين اللازمة.

ستتطلب هذه المبادرة مشاركة صندوق التنمية العقارية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، إلى جانب الجهات المقرضة المعنية بالتمويل العقاري في المملكة.

الشريحة المستهدفة:

المطورين العقاريين، مستفيدي برنامج الإسكان

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك المسكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: تركز هذه المبادرة على دعم سوق التمويل العقاري من خلال توفير الدعم لمشتري المساكن الذين قد يتعرضوا لتغيرات مفاجئة في الدخل. وهذا أمر ضروري لتعزيز الثقة لدى البنوك التجارية وتحفيزها لتوفير تمويل عقاري للسعوديين من ذوي الدخل المنخفض.
- الأثر الاقتصادي: هذه المبادرة ليس لها مساهمة اقتصادية مباشرة وأبرز المتغيرات الاقتصادية التي تؤثر عليها هذه المبادرة هو القطاع الخاص والاستثمار عن طريق ضمان قدرة البنوك التجارية على الحد من مخاطر التعثر عن السداد للمستفيدين.

المُخرجات النهائية:

- منتجات تأمين عقاري تتسق مع حاجة المطورين العقاريين وللتوسع في التمويل العقاري للأفراد.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن.
- تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان.

المبادرة 2.4.1: مراجعة وتحديث الأنظمة والتشريعات الخاصة بالتمويل العقاري

نطاق عمل المبادرة:

تقوم هذه المبادرة بالعمل على تفعيل بعض المواد النظامية واللوائح التنظيمية للمساهمة في تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات الناشئة من عقود التمويل العقاري. كما تعنى هذه المبادرة بإجراء بعض التعديلات النظامية المرتبطة بالتمويل العقاري والتي تساعد وتمكّن شركات التمويل العقاري من مواولة نشاطات أخرى - خلاف التمويل العقاري - للقيام بأعمالها بتكلفة أقل وجودة أعلى، كما تعنى هذه المبادرة بتمكين شركات التمويل العقاري من طرح منتجات تمويل عقاري جديدة ومبتكرة.

الشريحة المستهدفة:

مستفيدي برنامج الإسكان والجهات العاملة في التمويل العقاري.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- هذه المبادرة هي إحدى المبادرات التأسيسية لاستراتيجية برنامج الإسكان حتى عام 2025، لذا لا يترتب عليها آثار مباشرة أو غير مباشرة على النتائج الاجتماعية والاقتصادية للبرنامج. ويتمثل دور هذه المبادرة في تمكين المبادرات الاستراتيجية على مستوى مختلف ركائز استراتيجية برنامج الإسكان.

المُخرجات النهائية:

- تطوير مقترح نموذج تنظيمي لتصنيف المنازعات الناشئة عن عقود ونشاط التمويل العقاري والجهة القضائية المختصة بالنظر بها.
- تعديل المادة الحادية عشرة من نظام مراقبة شركات التمويل.
- تعديل المادتين (3-4) من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن.
- تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان.

الركيزة الاستراتيجية الثالثة: ركيزة تطوير جانب العرض


المبادرة 3.1.1: التنسيق على مستوى منظومة الإسكان والجهات المسؤولة والقطاع الخاص بهدف التخطيط على مستوى المدن بناءً على العرض والطلب

نطاق عمل المبادرة:

تهدف المبادرة إلى وضع نهج للمواءمة وللتنسيق بين وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ومختلف أصحاب العلاقة الرئيسيين (مثل: هيئات تطوير المدن، والمشاريع الضخمة، ومزودي خدمات البنية التحتية) بشأن:

- تخطيط المعروض السكني على مستوى المدن بمشاركة القطاع الخاص.
- تبادل أفضل الممارسات بين مختلف الجهات التنظيمية.
- مواءمة معايير المعروض العقاري السكني بين الجهات المسؤولة.

وستعمل المبادرة على تحديد متطلبات التطوير العقاري السكني من خلال تحديد المتطلبات والمبادئ التوجيهية لإعادة تقسيم مناطق الإسكان ميسور التكلفة على مستوى المدن. بالإضافة إلى التنسيق مع الجهات المسؤولة لإعداد دليل تقسيم المناطق السكنية استناداً إلى العرض والطلب.

كما ستقوم المبادرة بتحديد وتفعيل منهجية التعامل مع الجهات المسؤولة على مستوى المدن، عبر تشكيل لجان تضم الأطراف الفاعلة ذات العلاقة في قطاع الإسكان والقطاع الخاص بالتنسيق مع المشاريع العملاقة وإشراك مراكز الأبحاث لتقديم الخدمات الإرشادية عند اتخاذ القرارات.

الشريحة المستهدفة:

المطورين العقاريين، الهيئات على مستوى المدن، المستثمرون والمقاولون.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك المسكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: تهدف هذه المبادرة إلى تحقيق أثر مباشر على المملكة من خلال رفع مستوى جودة المعروض السكني في المناطق الحضرية لتقليل عدم التوازن بين العرض والطلب في سوق الإسكان مستقبلاً.
- الأثر الاقتصادي: كما تسعى المبادرة إلى تمكين إدارات التخطيط التابعة للجهات المعنية بالإسكان والتخطيط العمراني. وسيكون لها أثر غير مباشر مستقبلاً على الاستثمار في قطاع الإسكان.

المُخرجات النهائية:

- استراتيجية التنسيق على مستوى المدن.
- استراتيجية تكامل القطاع الخاص.
- تحديث استراتيجية التنسيق على مستوى المدن.
- تحديث استراتيجية تكامل القطاع الخاص.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان.

المبادرة 3.2.1: تعزيز توفير الأراضي المطوّرة من أراضي القطاع الخاص والأراضي الحكومية

نطاق عمل المبادرة:

يُعد توفير الأراضي القابلة للتطوير من أهم المتطلبات الأساسية التي تضمن استمرار تطور سوق الإسكان في المملكة. تهدف المبادرة إلى عقد شراكات مع القطاع الخاص والعام لتوفير أراضي مطورة تساهم في تحقيق التالي:

- زيادة المعروض العقاري.
- زيادة خيارات التطوير ومصادر الأراضي المناسبة لمشاريع الإسكان.
- خفض تكاليف تطوير الأراضي من خلال موقعها داخل نطاق الخدمات وتحسين إمكانية الحصول عليها.
- إمكانية طرح الأراضي الغير مطورة للعرض في السوق وتحفيز استخدام الأراضي الحكومية.
- تعزيز وموائمة دور رسوم الأراضي البيضاء في زيادة المعروض العقاري.

وستركز هذه المبادرة على دراسة وتحليل الوضع الراهن للأراضي المتوفرة على مستوى المملكة من أجل تحديد أبرز التحديات التي تواجه سوق الأراضي في المملكة. وسيجري العمل على إعداد برنامج يستهدف تصميم نماذج شراكة جديدة لتحفيز مشاركة ملاك الأراضي في هذه المبادرة.

وفي ذات الوقت، ستعمل المبادرة على تخصيص الأراضي الحكومية على نحو أفضل لمشاريع التطوير السكني. ويشمل ذلك طرح الأراضي الجديدة، إلى جانب تحسين توزيع الأراضي المتوفرة في شتى مناطق المملكة. وتم إجراء مقارنة معيارية لأفضل الممارسات المتبعة في مختلف الدول (مثل الولايات المتحدة والمملكة المتحدة والبرازيل وغيرها) بهدف تعزيز المحاور المحددة لزيادة توفير الأراضي.

الشريحة المستهدفة:

ملاك الأراضي البيضاء، مستفيدي برنامج الاسكان.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك المسكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: الأثر الاجتماعي لهذه المبادرة غير مباشر. وتتمثل أبرز الأهداف المنشودة من هذه المبادرات في رفع مستوى جودة المعروض السكني المتاح أمام مشتري المنازل دون القلق من التأخر في إيصال الخدمات.
- الأثر الاقتصادي: تركز المبادرة على زيادة استثمارات القطاع الخاص والاستهلاك ورفع نسبة المحتوى المحلي والإيرادات غير النفطية والاستثمارات الأجنبية. وتتأثر هذه المتغيرات الاقتصادية بسبب تصميم المبادرة الذي يركز على إشراك القطاع الخاص في تنفيذ مشاريع الإسكان عوضاً عن القطاع الحكومي من خلال نماذج شراكات مبتكرة.
- 1. الناتج المحلي الإجمالي = 2+ مليار
- 2. الوظائف = 470 وظيفة مباشرة

المُخرجات النهائية:

- نماذج الشراكات المطورة.
- الشراكات مع الجهات المالكة للأراضي.
- توفير الأراضي.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان.

المبادرة 3.2.2: تطوير البنية التحتية الأساسية لأراضي وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وإيصال الخدمات من خلال الشراكات المبتكرة

نطاق عمل المبادرة:

الاستمرار بتطوير البنية التحتية الأساسية لأراضي وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (تسوية وسفلتة، تصريف أمطار وسيول).
 دراسة تقنيات البنى التحتية الحديثة والعمل على تطوير شراكات مبتكرة مع مقدمي خدمات البنية التحتية لإيصال الخدمات اللازمة للأراضي المطورة دون تكاليف إضافية (كهرباء، مياه، صرف صحي).

الشريحة المستهدفة:

مستفيدي برنامج الإسكان.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: الأثر الاجتماعي لهذه المبادرة غير مباشر. وتتمثل أبرز الأهداف المنشودة من هذه المبادرات في رفع مستوى جودة المعروض السكني المتاح أمام مشتري المساكن.
- الأثر الاقتصادي: زيادة استثمارات القطاع الخاص ورفع نسبة المحتوى المحلي والإيرادات غير النفطية والاستثمارات الأجنبية. وتتأثر هذه المتغيرات الاقتصادية بسبب تصميم المبادرة الذي يركز على إشراك القطاع الخاص في تنفيذ مشاريع الإسكان عوضاً عن القطاع الحكومي من خلال نماذج شراكات مبتكرة.
- الوظائف = 500 وظيفة مباشرة (إجمالي 3000 وظيفة).

المُخرجات النهائية:

- الأراضي المطورة (تطوير أساسي: تسوية وسفلتة، تصريف أمطار وسيول)
- اتفاقيات الشراكات مع الجهات الخدمية.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان.

المبادرة 3.2.3: دعم تملك الوحدات السكنية في الأحياء القديمة ووسط المدن	
نطاق عمل المبادرة:	تهدف المبادرة إلى تصميم الحوافز اللازمة ونماذج الشراكة المبتكرة المطلوبة لتشجيع القطاع الخاص على إعادة الاستثمار في المناطق المركزية والأحياء القديمة بمختلف مدن المملكة. ويتطلب تفعيل أنشطة التجديد العمراني على نطاق واسع في مدن المملكة جهود تنسيقية مكثفة بين برنامج الإسكان ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والهيئات الملكية المعنية بتطوير المدن والجهات الفاعلة في تطوير المشاريع الكبرى.
الشريحة المستهدفة:	مستفيدي برنامج الإسكان.
مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:	تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك المسكن الملائم للأسر السعودية.
الأثر المتوقع:	<ul style="list-style-type: none"> • الأثر الاجتماعي: الأثر الاجتماعي لهذه المبادرة غير مباشر، حيث أنها تسهم في تحسين المظهر العام والعمليات التشغيلية لأواسط المدن على مستوى المملكة. • الأثر الاقتصادي: تحقق هذه المبادرة مساهمات اقتصادية غير مباشرة من خلال إرساء الأسس لمشاريع التطوير العمراني التي تعمل على زيادة الاستثمار في الأحياء السكنية القائمة ووسط المدن، وزيادة استهلاك مواد البناء، ورفع نسبة الإيرادات غير النفطية.
المُخرجات النهائية:	<ul style="list-style-type: none"> • قائمة التشريعات والسياسات اللازمة. • قائمة المحفزات. • نماذج الشراكة لإعادة ضخ المعروض السكني في الأحياء القائمة ووسط المدن. • تحديد معايير التحسين العمراني للأحياء السكنية القديمة.
الربط مع أهداف البرنامج:	<ul style="list-style-type: none"> • تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان.

المبادرة 3.3.1: تمكين قطاع التطوير العقاري السكني من تعزيز المعروض وتطوير نماذج الشراكة (شراكات 2.0) لتشجيع الاستثمار، ورفع قدرات المطورين العقاريين

نطاق عمل المبادرة:

تهدف المبادرة إلى تمكين القطاع الخاص من المشاركة في زيادة المعروض السكني الملائم لتغطية الفجوة في الاحتياج السكني على مستوى المدن. وستعمل المبادرة على تطوير نماذج شراكة أكثر مرونة تتلاءم مع متطلبات مشاريع التطوير العقاري السكني المختلفة. بالإضافة إلى تطوير نموذج حوكمة الوصول إلى بيانات العرض والطلب الفعلي وآليات وتنظيمات منتج البيع على الخارطة، والتنسيق مع الجهات الحكومية والمشاريع الكبرى التابعة لصندوق الاستثمارات العامة. وستعنى المبادرة بتطوير وتحسين قدرات المطورين العقاريين عبر البرامج المقترحة لرفع كفاءتهم وتعزيز التوعية بشأن خطط ونماذج الشراكة ومشاريع المعروض السكني وبرامج رفع قدرات المطورين. كما سيتم مراجعة وتطوير رحلة المطور العقاري السكني لتسهيل الحصول على المنتجات الخاصة بالإسكان الميسور التكلفة.

وسيتضمن عمل المبادرة تحديث استراتيجية مركز إتمام والنموذج التشغيلي لتحسين نطاق التكامل مع الجهات الحكومية وتطوير خدمات شاملة وفعالة للمطورين.

الشريحة المستهدفة:

مستفيدي برنامج الإسكان، المطورين العقاريين.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك المسكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: الأثر الاجتماعي لهذه المبادرة غير مباشر، حيث أنها ستركز على تحسين معايير الجودة على مستوى جميع المطورين العقاريين، مما ينتج عنه زيادة مستوى رضا المواطنين عن الوحدات السكنية الجديدة المعروضة في السوق.
- الأثر الاقتصادي: تسهم هذه المبادرة مساهمة اقتصادية غير مباشرة عن طريق توفير التدريب اللازم للمطورين العقاريين لرفع قدراتهم بما يتيح لهم الاستفادة من الفرص التجارية في القطاع. كما أن للمبادرة آثار مشروطة على استثمارات القطاع الخاص والاستهلاك.

المُخرجات النهائية:

- استراتيجية تطوير المعروض السكني الملائم.
- خطة تعزيز وتحفيز المعروض السكني على مستوى المدن.
- تأهيل المطورين الصغار والمتوسطين.
- نماذج شراكة مع القطاع الخاص.
- منصة وطنية لتقديم خدمات التطوير العقاري إلكترونية.
- حملات تثقيفية تعريفية وتوعية بمفهوم البيع أو التأجير على الخارطة.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان.

المبادرة 3.3.2: تعزيز دور الشركة الوطنية للإسكان كذراع تنفيذي واستثماري لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في توفير معروض عقاري يلبي الطلب ويساهم في رفع نسبة التملك

نطاق عمل المبادرة:

تهدف المبادرة إلى تعزيز دور الشركة الوطنية للإسكان لدعم المعروض العقاري وتوفير خيارات سكنية متنوعة وذات جودة عالية بأسعار مناسبة لتلبية الطلب المتزايد من الأسر الراغبة بالتملك والناجمة عن النمو السكاني في المملكة العربية السعودية وذلك من خلال تأسيس شراكات استراتيجية مع القطاع العام والخاص.

وبالتالي ستعمل الشركة الوطنية للإسكان على توسيع نطاقها بشكل أكبر مما كان عليه في المرحلة الأولى لتساهم في تنفيذ المشاريع السكنية، نظرًا لأن الشركة ستصبح مطورًا عقاريًا رئيسيًا لأراضي الوزارة وأراضي المقام السامي. كما ستعمل المبادرة على التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بشأن إمكانية تخصيص أراضي الوزارة إلى الشركة الوطنية للإسكان، وذلك لتوفير الأصول اللازمة للشركة لتتمكن من إدارة المشاريع بفعالية ونجاح.

تتضمن المبادرة تحديث الخطة الاستراتيجية الحالية لدى الشركة الوطنية للإسكان لتوسيع قدرات التنفيذ في الشركة، كما تعمل في الوقت ذاته على تطوير الإجراءات لتسريع وتيرة عملية تخصيص الأراضي ومنح التراخيص لتمكين الشركة الوطنية للإسكان من العمل بسرعة ومرونة باعتبارها شريك التنفيذ الرئيسي لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الشريحة المستهدفة:

مستفيدي برنامج الإسكان، المطورين العقاريين.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك المسكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: الأثر الاجتماعي لهذه المبادرة غير مباشر، حيث تهدف إلى توسيع نطاق تطوير مشاريع الإسكان الملائمة التي توفر أفضل مستويات جودة الحياة، وتسريع وتيرة توفير المزيد من المعروض السكني الجديد في شتى أرجاء المملكة.
- الأثر الاقتصادي: تركز هذه المبادرة على تسريع وتيرة الآثار الاقتصادية المتوقعة تحقيقها من الشركة الوطنية للإسكان. كما يُتوقع أن تتضاعف هذه الآثار الاقتصادية بمشاركة المطورين العقاريين من القطاع الخاص عن طريق إتاحة فرص استثمارية إضافية لشركات التطوير العقارية الصغيرة والمتوسطة الحجم.

المُخرجات النهائية:

- توفير منتجات سكنية متنوعة.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن.
- تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان.
- رفع نسبة تملك المنازل.

المبادرة 3.3.3: تطوير برامج متقدمة لتعزيز قدرات القوى العاملة في القطاع العقاري

نطاق عمل المبادرة:

يتمثل هدف هذه المبادرة في المساهمة في رفع المعايير المهنية للعاملين في السوق العقاري. ولتحقيق ذلك، ستقوم المبادرة بإعداد إطار عمل لقدرات القطاع لتحديد المهارات المتوقعة المطلوبة (بالتنسيق مع وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية). إضافة إلى ذلك، سيتم إجراء تقييم للاعتمادات المهنية المطلوبة وتضمينها في مهن محددة (مثل الوسطاء) في القطاع من خلال هذه المبادرة، وسيتم كذلك مراجعة الدورات التدريبية المقدمة من المعهد العقاري السعودي، وتقديم دورات متخصصة لرفع مستوى مهارات العاملين في المنشآت الصغيرة والمتوسطة ودعم العاملين في مجال منتجات البناء الذاتي. كما تسعى المبادرة إلى تعزيز القدرات البحثية في المعهد، فضلاً عن الشراكات مع بيوت الخبرة العالمية والمحلية وإجراءات تبادل المعرفة.

كما سيتم الاستفادة من رفع مستوى المهارات في القطاع من خلال المعاهد الأكاديمية في العديد من الدول والقطاعات المختلفة.

الشريحة المستهدفة:

العاملين في قطاع التطوير العقاري.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة في إتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: الأثر الاجتماعي لهذه المبادرة غير مباشر، حيث تتيح النتائج المنشود تحقيقها من المبادرة فرصاً وظيفية أكثر مصداقية أمام الراغبين بالعمل في القطاع العقاري وتزيد من القيمة المضافة بفضل الزيادات المحتملة في أجور العاملين بهذا القطاع.
- الأثر الاقتصادي: تهدف هذه المبادرة إلى زيادة المساهمة الاقتصادية على المدى الطويل لبرنامج الإسكان. كما تسعى المبادرة إلى الارتقاء بقدرات القوى العاملة في القطاع العقاري، مما يساهم في زيادة إنتاجية القطاع بشكل عام وتحقيق نمو في الناتج المحلي الإجمالي لكل عامل.

المُخرجات النهائية:

- التأهيل للعاملين في القطاع لتوطينهم وتمكينهم في الوظائف العقارية.
- الاستدامة للمعهد العقاري.
- القيادات الوطنية المؤهلة والمدرّبة في القطاع العقاري لرفع مستوى التنافسية والشفافية والحوكمة.
- التدريب لتعزيز مفهوم المسؤولية الاجتماعية في القطاع العقاري.
- الشراكات النوعية لبرامج احترافية ذات مهنية عالية وإنتاجية أعلى.
- البرامج التدريبية المتقدمة والمسارات المتخصصة مثل: مسار الوساطة العقارية ومسار إدارة المرافق ومسار إدارة الأملاك لرفع كفاءة العاملين والمطورين العقاريين وتلبية احتياجاتهم وتمكينهم في القطاع العقاري.
- تأسيس مركز فكر وأبحاث عقاري كمرجع في القطاع للأبحاث والدراسات العقارية بهدف مراجعة التنظيمات العقارية المنظمة للسوق من واقع التطبيق العملي وإنشاء المعايير المهنية لتلبية المتطلبات التنظيمية.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان.

المبادرة 3.3.4: تعزيز تبني واستخدام أساليب البناء الحديث 2.0

نطاق عمل المبادرة:

تهدف المبادرة إلى تعزيز استخدام أساليب البناء الحديثة وإدخال وسائل البناء المستقبلية عبر تحفيز إنشاء و/أو التوسع بالإنتاج و/أو تطوير مصانع إنتاج الوحدات السكنية بالتواؤم مع المخطط من المعروض العقاري السكني.

ويندرج ضمن المبادرة المسارات التالية:

- تعزيز المعروض من أساليب البناء الحديثة.
- تمكين الطلب على أساليب البناء الحديثة.
- توطين أساليب البناء المستقبلية.
- رفع المهارات والقدرات في مجال أساليب البناء الحديثة.
- تحسين التنظيمات الممكنة لتطبيق أساليب البناء الحديثة.

الشريحة المستهدفة:

المطورين العقاريين، مصانع أساليب البناء الحديثة، مزودي أساليب البناء المستقبلية

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي: ستحقق هذه المبادرة أثر اجتماعي غير مباشر من خلال تحسين مستوى جودة الوحدات السكنية المطورة وخفض أسعارها على المدى البعيد.
- الأثر الاقتصادي: تسهم هذه المبادرة في زيادة إنتاجية قطاع تطوير العقارات السكنية، مما يزيد من المعروض السكني في القطاع ويحسن معدل ربحيته ويوفر حوافز أكثر لجذب استثمارات القطاع الخاص.

المُخرجات النهائية:

- استراتيجية تحفيز وزيادة تبني أساليب البناء الحديث.
- استراتيجية تحفيز وتوطين أساليب البناء المستقبلية.
- اتفاقيات التطوير العقاري لاستخدام تقنيات البناء.
- اتفاقيات تحفيز المصانع المزودة لأساليب البناء الحديث.

الربط مع أهداف البرنامج:

- تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان.
- رفع نسبة تملك المنازل



المبادرات الداعمة

المبادرة 4.1.2: قياس رؤى القطاع ونتائج - تمكين البنية المعلوماتية والمعرفية والابتكارية لقطاع الإسكان وتطوير آلية مراقبة وتقييم سوق الإسكان لدعم متخذي القرار

نطاق عمل المبادرة: تهدف المبادرة إلى التعاون بين المبادرات ذات العلاقة بالبنية المعلوماتية والمعرفية لقطاع وسوق الإسكان بما يساهم في توفير البيانات والمؤشرات الموثوقة ومن ثم تحسين الأداء وزيادة الشفافية وتشجيع الاستثمار وزيادة المساهمة في الاقتصاد الوطني، وتمكين تنفيذ استراتيجية برنامج الإسكان حتى العام 2025 من خلال:

- تحسين دقة وجودة وموثوقية البيانات الإسكانية، وإتاحتها لمتخذي القرار بما يعالج مشكلة عدم توفر وعدم دقة البيانات المطلوبة لدعم متخذي القرار ذوي العلاقة.
- فهم وتقييم أفضل لسوق الإسكان بما يعالج مشكلة الضبابية وقلة الشفافية.
- تحسين وتفعيل الجانب المعرفي والابتكاري لمواجهة التحديات.
- خلق المزيد من البيانات بحسب أفضل التجارب الدولية.
- توظيف البيانات جنباً إلى جنب مع نتائج المسوحات لدعم اتخاذ القرار.

وستعمل المبادرة على الارتقاء بمستوى قدرات مركز البيانات والرمد الإسكاني ودوره في استنباط أهم المرئيات ذات الصلة بسوق الإسكان، وتحديثاً للتطورات التي تطرأ على جانبي العرض والطلب في السوق. كما سيتولى المركز تطوير القدرات لتتبع مؤشرات الأداء الرئيسية، فضلاً عن تحسين قدرات وجودة الاستبيانات التي تجريها الوزارة .

وكما ستستند المبادرة إلى منجزات المرحلة الأولى المتمثلة في إنشاء مركز البيانات والرمد الإسكاني، بالإضافة إلى إجراءات جمع البيانات وإجراء البحوث. وكذلك، تستهدف المبادرة التنسيق والمواءمة الفعالة والوثيقة مع الهيئة العامة للإحصاء والهيئة السعودية للبيانات والذكاء الاصطناعي باعتبارها جهات ذات صلة.

الشريحة المستهدفة:

القطاع العقاري.

مساهمة المبادرة في تحقيق الهدف الاستراتيجي:

تساهم المبادرة بشكل مباشر في إتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية.

الأثر المتوقع:

- الأثر الاجتماعي توعوي وتعزيز الثقة في السوق وقطاع الإسكان
- الأثر الاقتصادي: بيان الفرص الاستثمارية.

المُخرجات النهائية:

- تطوير وتوسعة أعمال مركز البيانات والرمد الإسكاني.
- إنشاء وحدة لدعم اتخاذ القرار.
- تأسيس منصة قياس توازن سوق الإسكان Housing market balance platform
- المسوحات الميدانية واستطلاعات الرأي والنشر في قطاع الإسكان.
- إنشاء منصة وطنية متخصصة في إدارة وتطوير وتمويل الأبحاث والأفكار والابتكارات المتعلقة بقطاع الإسكان.

الربط مع أهداف البرنامج:

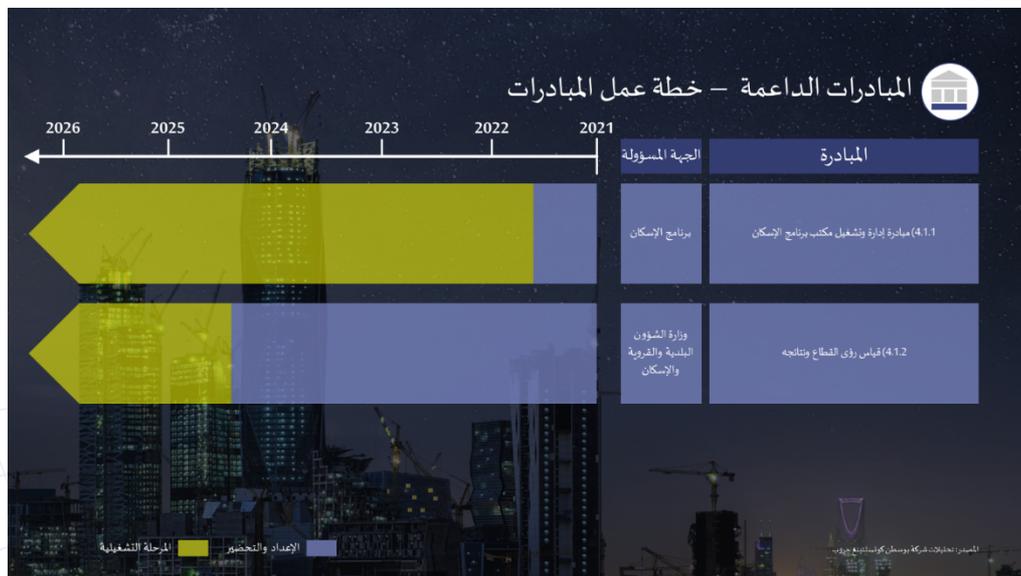
- العوامل التمكينية شاملة لجميع أهداف البرنامج
- تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان

ركيزة تطوير جانب العرض



الشكل 24

المبادرات الداعمة



الشكل 25

