مجلة جامعة الشارقة للعلوم الإنسانية والاجتماعية

اسم المقال: فاعلية برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية
اسم الكاتب: وحيد عبدالرحمن بانافع، عبدالله خالد بن ربيعان
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8966
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 21:56 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة الشارقة للعلوم الإنسانية والاجتماعية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

جامعة الشارقة
ملتقى الحضارات

مجلة جامعة الشارقة

دورية علمية محكمة

للعلوم الإنسانية والاجتماعية



المجلد 15، العدد 2
ربيع الثاني 1440 هـ / ديسمبر 2018 م

الترقيم الدولي المعياري للدوريات 1996-2339

فاعلية برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية

وحيد عبدالرحمن بانافع

عبدالله خالد بن ربيعان

قطاع الاقتصاد والميزانية - معهد الإدارة العامة

الرياض - المملكة العربية السعودية

تاريخ الاستلام: 12-06-2016 **تاريخ القبول: 06-03-2017**

ملخص البحث:

هدفت هذه الدراسة إلى تقييم فاعلية برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية وذلك باستخدام الأسلوب الوصفي التحليلي. حيث تم اختيار عينة عشوائية من خمس مناطق جغرافية للمملكة (الوسطى، الغربية، الشرقية، الشمالية، الجنوبية) بلغت (1920) مفردة. وقد أشارت نتائج الدراسة الميدانية إلى أن برنامج منح الأراضي المقدم من وزارة الشؤون البلدية والقروية قد حصل على مستوى فاعلية منخفض، في حين حصل باقي البرامج على مستوى فاعلية متوسط. حيث إن هذه النتائج تؤكد على الدور المتواضع لبرامج الإسكان في المملكة في المساهمة في تقليص الفجوة بين العرض والطلب في سوق الإسكان. وفي ضوء نتائج الدراسة تم اقتراح بعض التوصيات التي من الممكن أن تؤدي إلى زيادة فاعلية برامج الإسكان في المملكة ومن أبرزها عدم توزيع الأراضي السكنية المفتقدة للخدمات العامة، وضرورة أن تسير البرامج الإسكانية المتعلقة بجانب العرض بوتيرة أسرع من البرامج التي تستهدف جانب الطلب لتحقيق التوازن المستقبلي والحالي لسوق العقار.

الكلمات الدالة: مشكلة الإسكان، برامج الإسكان، الفاعلية، السعودية.

15-2.indd 1 2/12/19 1:25 PM

مقدمة:

يعتبر الإسكان من القطاعات ذات الأهمية الكبيرة لجميع اقتصاديات الدول وذلك لكونه أحد أهم حقوق الأفراد ومستلزماتهم الأساسية. ويعد تأمين السكن التزاماً أساسياً على جميع الدول وخصوصاً لذوي الدخول المتوسطة والمنخفضة، حيث إن أصحاب هذه الدخول يجدون صعوبة في الحصول على السكن المناسب نظراً لانخفاض قدرتهم الشرائية. ولذلك فقد سعت الدول إلى توفير السكن المناسب لمواطنيها من خلال اتباع سياسات إسكان تستهدف زيادة المعروض من الوحدات السكنية ورفع القدرة الشرائية لمواطنيها. وتعتبر مشكلة الإسكان من المشكلات المستمرة والتي لا تنتهي عند مدة معينة طالما كان هناك نمو سكاني وتوسع عمراني.

ولا تقتصر مشكلة الإسكان على الدول النامية بل تشمل الدول المتقدمة، ولكن تعاني معظم الدول النامية من مشكلة عدم وجود أجهزة متكاملة تستطيع أن تتعامل مع الجوانب المختلفة والمؤثرة في الإسكان في جميع مراحله سواء مرحلة التخطيط أو تحديد البرامج المناسبة أو مراحل تنفيذ هذه البرامج ومتابعتها وتقييمها. ورغم كبر حجم الجهود المبذولة والدعم الكبير الذي يحظى به قطاع الإسكان في المملكة إلا أن المملكة لم تكن بمعزل عن باقي دول العالم التي تواجه تحديات كبيرة في ذلك القطاع الحيوي. وعانت المملكة في الفترة الأخيرة من اختلال سوق الإسكان، وذلك نتيجة لعدد من الأسباب أهمها الزيادة في الطلب المكبوت والمعبر عنه بالرغبة غير المدعمة بالمقدرة المالية لتلبية الحاجة السكنية نتيجة لضعف دخول المستفيدين وارتفاع أسعار العقارات بدرجة لا توازي زيادة الدخول. وتبنت المملكة إستراتيجيات اهتمت بجانبي العرض والطلب لحل مشكلة الإسكان، وانبثق عن تلك الإستراتيجيات سياسات إسكان تمثلت في برامج لدعم وتوفير السكن للمواطنين، ونظراً لتركز معظم دراسات الإسكان في المملكة على تحليل المشكلة من خلال دراسة واقع ومستقبل الإسكان ولم تتطرق إلى تحليل مدى مساهمة برامج الإسكان في تقليص الفجوة بين العرض والطلب وتحقيق رضا المواطنين، فإن هذه الدراسة الميدانية تهدف إلى تقييم برامج الإسكان في المملكة من خلال التعرف على فاعلية هذه البرامج من وجهة نظر الأفراد الموجهة لهم. ولتحقيق هدف الدراسة فقد تم تقسيمها إلى خمسة أجزاء كالآتي: الجزء الأول ويناقش مشكلة الدراسة وأهميتها وهدفها الرئيس وتساؤلاتها وفرضياتها، في حين يستعرض الجزء الثاني أهم الدراسات السابقة المرتبطة بموضوع الدراسة، وفي الجزء الثالث يتم استعراض منهجية الدراسة ووصف بياناتها إحصائيا، ويتضمن الجزء الرابع تحليل بيانات الدراسة، وتختم الدراسة في الجزء الخامس بأهم النتائج والتوصيات.

□□□□□□ □□□□□□□□□ 15-2.indd 2 2/12/19 1:25 PM

مشكلة الدراسة وأهميتها:

مشكلة الدراسة:

تعتبر مشكلة الإسكان من المشاكل المستمرة والتي لا تنتهي عند فترة زمنية معينة طالما كان هناك نمو سكاني، وتوسع عمراني، وهجرة بمختلف أشكالها (ريفية، وحضرية، وهجرة تتعلق بالظروف الاقتصادية والجيوسياسية). تبنت المملكة العربية السعودية إستراتيجيات وسياسات انبثق عنها برامج إسكان متعددة تهدف إلى تقليص الفجوة بين العرض والطلب، إلا أن هذه البرامج لم يقيم أثرها ومدى الاستفادة منها في حل مشكلة الإسكان. حيث تركزت معظم دراسات الإسكان السابقة على تحليل المشكلة من خلال دراسة واقع ومستقبل الإسكان ولم تتطرق إلى تقييم فاعلية برامج الإسكان.

ولذلك هدفت هذه الدراسة الميدانية لتقييم فاعلية برامج الإسكان المنبثقة من سياسات الإسكان المعنية بدعم وتوفير الإسكان للمواطنين، فهناك برامج استهدفت جانب الطلب لتقليص الطلب المكبوت مثل قرض الصندوق العقاري والقرض الإضافي المقدم من البنوك التجارية بالتعاون مع وزارة الإسكان، وفي المقابل هناك برامج استهدفت جانب العرض ومنها توزيع المنح المقدمة من البلديات وتوفير الوحدات السكنية من فلل وشقق وأراضي مطورة مقدمة من وزارة الإسكان.

أهمية الدراسة:

تنبع أهمية هذه الدراسة من كونها تتطرق إلى تقييم فاعلية برامج الإسكان بالمملكة العربية السعودية لمعرفة مدى استفادة سوق الإسكان منها في تقليص حجم الفجوة بين العرض والطلب. فالملاحظ أن الدراسات السابقة التي تطرقت إلى تقييم وتشخيص برامج الإسكان في المملكة قليلة جدا كما أن الدراسات الميدانية التحليلية منها تعتبر نادرة. لذا فإن هذه الدراسة سوف تسهم في سد هذه الفجوة في هذا الجانب الحيوي من خلال تحليل برامج الإسكان ومعرفة مدى فاعلية هذه البرامج في تقليص الاختلالات في سوق الإسكان.

هدف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تقييم فاعلية برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية ومعرفة مدى مساهمتها في تقليص حجم الفجوة بين العرض والطلب في سوق الإسكان.

15-2.indd 3 2/12/19 1:25 PM

تساؤلات الدراسة:

ترتبط أسئلة الدراسة بشكل مباشر بهدف الدراسة الرئيس، ولذلك تم صياغة الأسئلة كالآتي:

1. ما مدى تحقق الفاعلية في برامج الإسكان؟
2. ما مدى اختلاف فاعلية برامج الإسكان باختلاف الخصائص الشخصية للمستفيدين والمستحقين لتلك البرامج؟
3. ما مدى اختلاف فاعلية برامج الإسكان باختلاف المناطق (الرياض، والغربية، والشرقية، والشمالية، والجنوبية)؟

فرضيات الدراسة:

تنص الفرضية الرئيسة على أنه لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (5%) لمتغيرات فاعلية برامج الإسكان (وضوح الإجراءات للحصول على الدعم السكني، سهولة التقديم للحصول على الدعم السكني، الأرض الممنوحة من البلديات جاهزة للاستخدام الفوري بالبناء عليها، الأرض الممنوحة من البلديات مناسبة من حيث المكان (الحي أو المدينة)، مبلغ القرض العقاري كافياً للبناء، طريقة صرف الصندوق للقرض (طريقة الدفعات) مناسب، خفض تكلفة تملك المسكن، يزيد من القدرة على الحصول على سكن ملائم، معايير الاستحقاق للدعم السكني منطقية، مساحة الوحدة السكنية (فيلا، شقة) مناسبة وكافية للمستفيد، حفظ حقوق المستأجر، حفظ حقوق المؤجر، يوفر معلومات عن الوحدات المعروضة للإيجار، يسهم في تمكين المواطنين من شراء الوحدة التي يرغبوها، يزيد حجم المنافسة بين البنوك مما يؤدي إلى تخفيض تكلفة القرض، لا يسهم في زيادة أسعار الوحدات العقارية، فترة سداد القرض مناسبة) في فاعلية برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية. كما أن هناك عددا من الفرضيات الفرعية تتمثل في الآتي:

- لا يوجد اختلافات ذات دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (5%) في آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان باختلاف (الجنس، العمر، المؤهل الدراسي، مستوى الدخل، حجم الأسرة، اختلاف المناطق).

□□□□□□ □□□□□□□□□ 15-2.indd 4 2/12/19 1:25 PM

الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات التي تناولت موضوع الإسكان في المملكة، حيث تطرقت تلك الدراسات إلى تحليل مشاكل الإسكان واستعراض الحلول لها. وقد استعرضت دراسة (الجربوع، 2016) القضايا والتحديات التي تواجه قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية، وناقشت الحلول الممكنة التي قد تقلص الفجوة بين العرض والطلب في سوق الإسكان، حيث أشارت الدراسة إلى القضايا التي تتعلق بوزارة الإسكان وحصرتها في غياب المعلومة ومنهجية البحوث بالإضافة إلى عدم تناسب منتجات وزارة الإسكان الحالية مع مختلف شرائح المجتمع. أيضاً قسمت معوقات الإسكان إلى جزأين: معوقات طلب ومعوقات عرض، تمثلت معوقات جانب الطلب في عدم فاعلية منظومة التمويل العقاري، اقتصار دور وزارة الإسكان في نظام التمويل العقاري على التمويل فقط. في المقابل تمثلت معوقات العرض في ارتفاع تكاليف البناء، ضعف الكفاءة في تنفيذ الإجراءات الحكومية في مجال الإسكان، وسيطرة المطورين الأفراد على نسبة كبيرة تقدر بحوالي 70% من حجم التطوير العقاري السكني. ومن أبرز الحلول التي اقترحتها الدراسة وضع الضوابط التي تحد من ظاهرة احتكار الأراضي السكنية.

وتناولت دراسة (العتيبي، 2016) أنظمة التمويل العقاري وأهدافها وأثرها على مستقبل الإسكان في المملكة العربية السعودية، حيث حصرت الدراسة أبرز أثار نظام التمويل العقاري على مستقبل الإسكان في المملكة في خمسة عناصر تمثلت في إيجاد منظومة عقارية متكاملة، وزيادة قاعدة التمويل العقاري، وتكوين بيئة تنافسية، وتعزيز جانب الشفافية، وتنظيم الدعم الحكومي. واستعرضت دراسة (الفارس، 2016) دور المصارف والمؤسسات المالية في تمويل برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية، حيث أشارت نتائج الدراسة أن للمصارف والمؤسسات المالية دوراً كبيراً في زيادة قدرة المطورين على البناء مما يسهم في زيادة جانب العرض، وفي المقابل زيادة قدرة الأفراد على تملك السكن المناسب وبالتالي تقليص حجم الفجوة بين العرض والطلب في سوق الإسكان.

وأشارت دراسة (سلطان وآخرون، 2013) إلى أن هناك اختلالا في سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية ناتجا عن عدة عوامل تمثلت في التركيبة السكانية للسكان السعوديين، وارتفاع تكلفة الأراضي حيث إنها تمثل 60% تقريبا من تكلفة السكن، وارتفاع تكاليف البناء. وهذا ناتج عن انخفاض مستوى الكفاءة كاختيار مواد غير مناسبة والمبالغة في استخدامها، وتفضيلات الأسر السعودية لنوعية السكن (فيلا أو شقة) انعكس على أسعار المساكن، حيث تفضل معظم الأسر السعودية السكن في فيلات لما تتمتع به من خصوصية، وانخفاض حجم الائتمان الداعم لتمويل النشاط العقاري.

15-2.indd 5 2/12/19 1:25 PM

واستعرض تقرير (مجموعة سامبا المالية، 2010) أبرز المشاكل التي يعاني منها سوق العقار في المملكة العربية السعودية، وذكر التقرير أن أسعار الأراضي ارتفعت بوتيرة أسرع من أسعار العقارات المادية وارجع ذلك لنمو الطلب المتسارع على الإسكان، وانخفاض جانب العرض بسبب اتجاه شركات الإعمار للتركيز على الوحدات الفاخرة بدلاً من الوحدات الاقتصادية. كذلك استعرض التقرير أبرز المشاكل التمويلية والمتمثلة في ندرة تمويل الرهن العقاري، وعدم كفاية القروض المقدمة من صندوق التنمية العقاري بالنظر إلى الطلب على الإسكان، وطول فترة الموافقة على إعطاء قروض من صندوق التنمية العقاري، واقتصار الاقتراض من البنوك التجارية على من يستطيع دفع المبالغ الكبيرة المطلوبة مقدماً.

وتطرقت دراسة (العلوان، 2008) إلى تقييم سياسات وبرامج الإسكان في المملكة العربية السعودية، حيث هدفت إلى معرفة رضا الموظفين الحكوميين العاملين في الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض عن الخدمات المقدمة من برامج الإسكان، واستطلاع آرائهم حول اهم الأسباب التي أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط وبرامج الإسكان الحكومية، وأهم المقترحات التي يرونها مناسبة لزيادة قدرة الجهات الحكومية على توفير الإسكان. وقد أشارت الدراسة إلى انخفاض مستوى الرضا عن منحة الأرض المقدمة من البلدية المحلية وذلك لعدة أسباب من أهمها طول فترة الانتظار للحصول على المنحة، ووقوع منحة البلدية خارج النطاق العمراني. وأيضاً انخفاض مستوى الرضا عن مشاريع الإسكان العام لعدد من الأسباب من أبرزها محدودية هذا النوع من المشاريع، وعدم مناسبة نمط هذه المساكن لتطلعات الأسر السعودية.

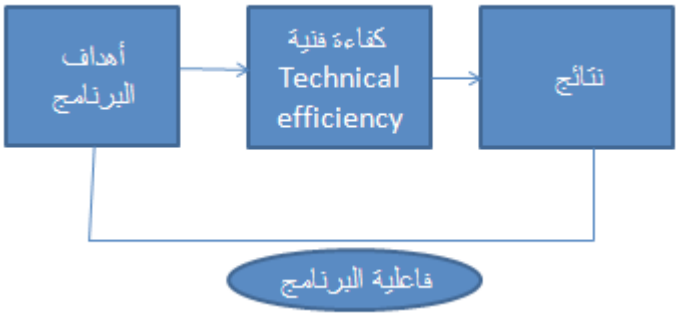
منهجية الدراسة ووصف بياناتها الاحصائية:

المنهج العلمي المستخدم في الدراسة:

تهدف الدراسة إلى تقييم فاعلية برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية، وللوصول لذلك فقد استخدم الباحثان الأسلوب الوصفي التحليلي لمعرفة آراء المستفيدين من برامج الإسكان وتحليلها وفق مفهوم الفاعلية. حيث إن اتباع هذا الأسلوب يساعد على شرح الظاهرة كما هي عليه في الواقع ويصفها بشكل كمي وكيفي. ومن خلال هذا الأسلوب يستطيع الباحثان استقراء مستوى الفاعلية في برامج الإسكان المختلفة في المملكة ومدى استفادة المواطنين منها، وقد أشار (Babbie, 1989) إلى أن هذا المنهج يعد من أفضل الأساليب المتبعة لمعرفة وقياس مجتمع الدراسة. وسوف تقاس الفاعلية في هذه الدراسة بناء على مدى تحقق عنصر الجودة (Quality) في الخدمات التي تقدمها برامج الإسكان. ويمكن تعريف الفاعلية على أنها مقدرة المنظمات على تحقيق أهدافها وفق الموارد المتاحة

15-2.indd 6 2/12/19 1:25 PM

(العمـري، 1992، المنيـف، 1983 (Productivity Commission, 2013; Hoegl,) (Gemnenden, 2001 ، ويوضـح الشـكل رقـم (1) مفهـوم الفاعليـة.



شكل رقم (1): مفهوم الفاعلية

مجتمع وعينة الدراسة:

يتكـون مجتمـع الدراسـة مـن جميـع الأفـراد السـعوديين المسـتفيدين مـن الدعـم السـكني أو المسـتحقين لـه فـي المملكـة. ونظـراً لأن أفـراد المجتمـع البحثـي منتشـرون فـي مسـاحة جغرافيـة كبيـرة، وموزعـون فـي القطاعيـن الحكومـي والخـاص وغيرهمـا مـن الأعمـال، ومـع عـدم توافـر إطـار عـام للمعاينـة (قائمـة بأسـماء المسـتفيدين مـن الدعـم السـكني أو المسـتحقين لـه) فإنـه توجـد صعوبـة فـي تغطيـة المجتمـع البحثـي بالكامـل. ومـن أجـل ضمـان تمثيـل جميـع المناطـق الجغرافيـة فـي المملكـة وجميـع الأجهـزة الحكوميـة والخاصـة وغيرهمـا فقـد اُسـتخدم أسـلوب العينـة العشـوائية العنقوديـة متعـددة المراحـل Multistage Cluster Sampling Technique.

حيـث تـم فـي المرحلـة الأولـى اختيـار جميـع المناطـق الجغرافيـة الخمـس للمملكـة العربيـة السـعودية فـي العينـة، وفـي المرحلـة الثانيـة تـم اختيـار المدينـة ذات الكثافـة السـكانية الأعلـى مـن كل منطقـة جغرافيـة لتمثـل المنطقـة فـي عينـة الدراسـة، وفـي المرحلـة الثالثـة تـم تحديـد حجـم عينـة المسـتفيدين مـن الدعـم السـكني أو المسـتحقين لـه الواجـب سـحبها مـن المجتمـع المسـتهدف بـكل منطقـة جغرافيـة. وقـد أخـذ الباحثـان فـي الاعتبـار الموازنـة بيـن نسـبة الخطـأ الـذي يمكـن تحملـه والتكلفـة متمثلـة فـي حجـم العينـة المسـحوبة، وللحصـول علـى حجـم العينـة المناسـب لتحقيـق هـدف الدراسـة قـام الباحثـان بتطبيـق المعادلـة التاليـة (أبـو شـعر، 1997، 134):

$$n = \frac{z^2 p(1-p)}{d^2}$$

15-2.indd 7 2/12/19 1:25 PM

حيث:

(n) تمثل الحد الأدنى لحجم العينة الواجب سحبه.

(p) تمثل نسبة حدوث الظاهرة في المجتمع، ومن البديهي أن تكون قيمة (غير معلومة، ولذلك فإننا إما أن نقوم بتقديرها من عينة استطلاعية أو نستعيض عنها بالقيمة (0.50) والتي تعطي أكبر حجم ممكن للعينة، وفي هذه الدراسة قام الباحثان بتقدير هذه النسبة بـ (0.50).

(d) تمثل أكبر خطأ للتقدير المسموح به عند تقدير نسبة حدوث الظاهرة في المجتمع (درجة الدقة المطلوبة)، وقد قام الباحثان بافتراضها بـ (0.05).

(z) تمثل القيمة الجدولية المستخرجة من التوزيع الطبيعي بمستوى ثقة معين، وتقدر قيمة (z) بـ (1.96) إذا كان مستوى الثقة (95%)، وتقدر بـ (2.58) إذا كان مستوى الثقة (99%)، وقام الباحثان بافتراضها بـ (1.96).

وبتطبيق المعادلة السابقة يكون الحجم الأدنى للعينة المطلوب من كل منطقة جغرافية هو (384)، ويكون حجم عينة الدراسة الكلي (5* 384= 1920). ونظراً لعدم توفر إطار معاينة دقيق وشامل بالمستفيدين من الدعم السكني أو المستحقين له في كل مدينة ومن ثم عدم توفر إطار معاينة جيد لهذا المجتمع فقد تم توزيع الاستبانات على المواطنين المستفيدين والمستحقين للدعم السكني في الأجهزة الحكومية وشركات القطاع الخاص والمراكز التجارية بكل مدينة تم اختيارها في العينة، وتم استلام عدد 1883 استبانة صالحة للتحليل. ويوضح الجدول رقم (1) توزيع أفراد الدراسة على المناطق والمدن.

جدول (1): توزيع أفراد الدراسة على المناطق والمدن

المنطقة	المدينة	حجم العينة المستهدف	عدد الاستبيانات المستردة
الوسطى	الرياض	384	337
الغربية	جدة	384	*479
الشرقية	الدمام	384	374
الجنوبية	عسير	384	312
الشمالية	تبوك	384	381
المجموع	-	1920	1883

□□□□□□ □□□□□□□□□ 15-2.indd 8 2/12/19 1:25 PM

*تمت الزيادة عن المستهدف بعدد 95 استبانة لضمان الحصول على العدد المستهدف، وقد فاقت الزيادة في عدد المستجيبين العدد المتوقع حيث أصبح عددهم 479 بمعدل استجابة أعلى من 100 % في المنطقة الغربية.

أداة جمع البيانات:

تم استخدام الاستبانة باعتبارها أداة لجمع البيانات الأولية الضرورية للإجابة عن تساؤلات الدراسة، وقد اشتملت على أربعة أجزاء كالتالي:

1. بيانات عامة عن أفراد عينة الدراسة تمثلت في الجنس، والعمر، والمؤهل الدراسي، ومستوى الدخل، وحجم الأسرة، وتوزيع أفراد العينة حسب المناطق.
2. قياس مدى تحقق الفاعلية في برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية، وذلك باستخدام مقياس لكيرت الخماسي المتدرج (Likert scale) كالتالي:

(5) = موافق تماماً، (4) = موافق، (3) = غير متأكد، (2) = غير موافق، (1) = غير موافق إطلاقاً.

3. أهم المقترحات والتوصيات لزيادة فاعلية برامج الإسكان بالمملكة.

صدق أداة الدراسة:

تم التأكد من صدق أداة الدراسة (الاستبانة) من خلال الصدق الظاهري للأداة، وذلك بعرضها بصورتها الأولية على عدد من المحكمين، حيث طلب منهم التأكد من قدرة الأداة على قياس الأهداف التي أعدت من أجلها ومدى صلاحية وكفاية العبارات لتغطية كل محور من محاور الدراسة الرئيسة. وبناء على الملاحظات القيمة التي حصل عليها الباحثان من قبل المحكمين، فقد تم تعديل أداة الدراسة وفق ما رآه الباحثان مناسباً ومتوافقا مع أغلب آراء محكمي أداة الدراسة.

ثبات أداة الدراسة:

لقياس ثبات أداة الدراسة قام الباحثان باستخدام اختبار ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha (α))، حيث يعتبر معامل الاتساق الداخلي لاختبار كرونباخ من أشهر المعاملات المستخدمة في قياس الثبات الداخلي لأداة الدراسة (الاستبانة). وقد تراوحت قيمة معامل الاتساق الداخلي لكرونباخ بين (68%) إلى (98%) لجميع المحاور الرئيسة للاستبانة، وهذه القيمة تعد مطمئنة وتشير إلى أن هناك ثباتاً في أداة الدراسة باعتبار أن قيمة معامل الاتساق الداخلي لكرونباخ أعلى من (60%) في جميع محاور أداة الدراسة.

15-2.indd 9 2/12/19 1:25 PM

الأساليب الإحصائية لمعالجة البيانات:

استخدم الباحثان مجموعة من الأساليب الإحصائية باستخدام برنامج SPSS تمثلت في الآتي:

1. اعتماد مقياس ليكرت الخماسي لقياس مستويات الفاعلية، حيث تم تحديد طول خلايا مقياس ليكرت الخماسي كالآتي:

- حساب المدى: 5 – 1 = 4
- تقسيم المدى على عدد خلايا المقياس للوصول لطول الخلية: 4/5 = 0.80
- إضافة 0.80 إلى بداية المقاس وهي الواحد الصحيح لتحديد الحد الأعلى للخلية.
- ويمكن تحديد مستوى الموافقة على فاعلية برامج الإسكان بتحويل البيانات الرتبية (Ordinal data) إلى متصلة (Continuous data)، حيث يمكن تفسير النتائج كالتالي:
- إذا كانت قيمة الوسط الحسابي المرجح في العينة ما بين 1 إلى اقل من 1.8 فإن ذلك يشير إلى مستوى موافقة منخفض جداً.
- إذا كانت قيمة الوسط الحسابي المرجح في العينة ما بين 1.8 إلى أقل من 2.6 فإن ذلك يشير إلى مستوى موافقة منخفض.
- إذا كانت قيمة الوسط الحسابي المرجح في العينة ما بين 2.6 إلى أقل من 3.4 فإن ذلك يشير إلى مستوى موافقة متوسط.
- إذا كانت قيمة الوسط الحسابي المرجح في العينة ما بين 3.4 إلى أقل من 4.2 فإن ذلك يشير إلى مستوى موافقة عال.
- إذا كانت قيمة الوسط الحسابي المرجح في العينة ما بين 4.2 إلى 5 فإن ذلك يشير إلى مستوى موافقة عال جداً.
- وقد تم استخدام الحد الأدنى من المتوسط الحسابي المرجح لمستوى الموافقة المتوسط (2.6) ومقارنته بالمتوسط المرجح العام لكل برنامج لدراسة اختلافات اتجاهات آراء أفراد عينة الدراسة تجاه مستوى فاعلية كل برنامج بشكل عام.

□□□□□□ □□□□□□□□□ 15-2.indd 10 2/12/19 1:25 PM

2. استخدم المتوسط الحسابي المرجح لمعرفة مدى ارتفاع وانخفاض استجابات أفراد الدراسة عن كل عبارة من عبارات متغيرات الدراسة إلى جانب المحاور الرئيسة، بالإضافة لترتيب درجة الاستجابة حسب أعلى متوسط حسابي.

3. استخدم الانحراف المعياري لمعرفة مدى تشتت استجابات أفراد عينة الدراسة عن وسطها الحسابي، بالإضافة إلى ترتيب درجة الاستجابة في حال تساوي المتوسط الحسابي المرجح لبعض عناصر الدراسة.

4. استخدم اختبار (ت) للمجموعة الواحدة لاختبار الفرضيات وتحديد ما إذا كانت درجة الاستجابة لكل عبارة على حده في مجتمع الدراسة ككل تزيد أو تقل عن قيمة معينة.

5. استخدم اختبار (ت) للمقارنة بين مجموعتين مستقلتين وبيان الفروق ذات الدلالة الإحصائية في استجابات أفراد عينة الدراسة للمحاور المختلفة للدراسة كالبيانات الشخصية والمكونة من وجهين مثل ذكر، أنثى.

6. استخدم اختبار (ف) واختبار التباين (ONE WAY ANOVA) الأحادي لإظهار الفروق في استجابات أفراد العينة ذات الدلالة الإحصائية تجاه المحاور المختلفة للدراسة والمكونة من أكثر من وجهين.

7. استخدم اختبار Least Significant Difference (LSD) لمعرفة صالح الفروق ذات الدلالة الإحصائية لأي فئة من فئات المتغيرات الأولية (الشخصية والوظيفية) في حالة كان هناك فروقات معنوية.

8. استخدم اختبار كروسكال واليس (Kruskal-Wallis) ومانويتني في حالة انتفاء شرط توفر التوزيع الطبيعي للبيانات.

9. تم استخدام مستوى معنوية (0.05) لاختبار الدلالة الاحصائية تجاه المحاور المختلفة للدراسة.

التحليل الاحصائي لعينة الدراسة:

تم توزيع عينة الدراسة إلى فئات متعددة بحسب الجنس، والعمر، والمؤهل الدراسي، ومستوى الدخل الشخصي، وحجم الأسرة كالآتي:

1. توزيع العينة حسب الجنس: بلغت نسبة المستجيبين من الرجال (88.2%) في حين بلغت نسبة المستجيبات من النساء (11.8%)، إذ إن انخفاض عدد المستجيبات

□□□□□□ □□□□□□□□□ 15-2.indd 11 2/12/19 1:25 PM

من النساء يرجع إلى صعوبة الوصول اليهن مقارنة بالمستجيبين من الرجال.

2. توزيع العينة حسب فئات العمر: حيث تم توزيع المشاركين في العينة إلى سبع فئات عمرية، تبدأ الأولى بمن هم أقل من 25 سنة، وتنتهي الفئة السابعة بـ 50 عاما فأكثر، وقد أظهرت النتائج أن غالبية أفراد العينة هم من الفئة العمرية 30 – 44 سنة. وتعتبر هذه النتيجة متسقة مع التوزيع العمري لسكان المملكة، حيث يشكل الشباب ما نسبته 65% من إجمالي السكان[1].

3. توزيع العينة حسب المؤهل العلمي: حيث تم توزيع المشاركين في العينة إلى أربع فئات (ثانوية فأقل، دبلوم بعد الثانوي، بكالوريوس، دراسات عليا)، وقد احتل حملة البكالوريوس المرتبة الأولى في عدد المستجيبين بنسبة (48.1 %)، وجاء في المرتبة الثانية فئة ثانوية فأقل بنسبة (21.3%) وجاءت فئة حملة الدبلوم ما بعد الثانوي في المرتبة الثالثة بنسبة (20.9%) في حين كان حاملي المؤهلات العليا هم الأقل وبنسبة بلغت (9.7%) من إجمالي المستجيبين في العينة.

4. توزيع العينة حسب مستوى الدخل الشهري: تم توزيع دخول الأفراد المشاركين في الدراسة إلى سبع فئات، وقد تصدرت الشريحة الأولى من المستجيبين الأفراد الذين تتراوح دخولهم من 6 آلاف إلى أقل من 9 آلاف ريال بنسبة بلغت (29.6%)، تلاهم في الترتيب شريحة الأفراد بمستوى دخول من 9 إلى 12 ألف ريال بنسبة بلغت (17.9%)، ثم شريحة الأفراد الذين تزيد دخولهم عن 12 ألف وتقل عن 15 ألف بنسبة (13.3%). وجاء في الترتيب الرابع الأفراد بشريحة دخل تتراوح بين 3 و6 آلاف ريال بنسبة (12.8%)، وتلاهم في الترتيب الخامس شريحة أصحاب الدخول بين 15إلى 20 ألف ريال بنسبة (10.3%)، ثم جاء في الترتيب السادس أصحاب الدخول المرتفعة فوق 20 ألف ريال بنسبة (8.4%)، وجاء في الترتيب الاخير أصحاب الدخول المحدودة الأقل من 3 آلاف ريال بنسبة (7.7%).

5. توزيع العينة حسب حجم الأسرة: تم توزيع حجم الأسرة إلى أربعة فئات، وجاءت فئة الأشخاص الذين يعيلون من 3 إلى 5 أفراد في الترتيب الأول وبنسبة بلغت (45%)، في حين جاء في الترتيب الثاني الأشخاص الذين يعيلون من 6 إلى 8 أفراد وبنسبة بلغت (32.5 %)، ومجموع الفئتين يعتبر كبيراً ويشكل مجتمعاً ما نسبته (77.5%). وجاء في المرتبة الثالثة فئة معدل إعالة شخصين وبنسبة بلغت (13.5%)، وجاء في الترتيب الاخير فئة ما يزيد عن 9 اشخاص وبنسبة لم تتجاوز (9%).

(1) مصلحة الإحصاءات العامة (2014).

15-2.indd 12 2/12/19 1:25 PM

تحليل نتائج الدراسة:

تحليل فاعلية برامج الإسكان[1]:

ركزت الدراسة على ثمانية برامج إسكان تستهدف جانبي العرض والطلب وتتمثل في الآتي:

- برنامج المنح المقدم من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- برنامج القرض العقاري المقدم من صندوق التنمية العقاري.
- برنامج الفلل السكنية المقدم من وزارة الإسكان.
- برنامج الشقق السكنية المقدم من وزارة الإسكان.
- برنامج أرض وقرض المقدم من وزارة الإسكان.
- برنامج إيجار المقدم من وزارة الإسكان.
- برنامج القرض الإضافي المقدم من البنوك التجارية بالتعاون مع وزارة الإسكان.
- برنامج القرض العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة.

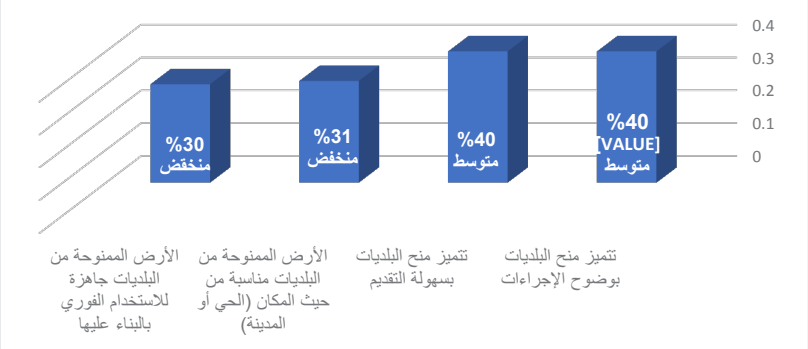
1. مستوى فاعلية برنامج المنح المقدم من وزارة الشؤون البلدية والقروية:

استخدمت الدراسة أربعة عناصر لقياس فاعلية برنامج المنح المقدم من وزارة الشؤون البلدية والقروية وتمثلت في الآتي: تتميز منح البلديات بوضوح الإجراءات، تتميز منح البلديات بسهولة التقديم، الأرض الممنوحة من البلديات جاهزة للاستخدام الفوري بالبناء عليها، الأرض الممنوحة من البلديات مناسبة من حيث المكان (الحي أو المدينة). ويلخص الشكل البياني رقم 2 الاختلاف في درجة الفاعلية باختلاف العناصر الأربعة التي تضمنها هذا المحور بالنسب المئوية[2].

(1) لتقييم فاعلية برامج الإسكان بشكل موضوعي وأكثر دقة، ركز الباحثان على الشريحة من أفراد عينة الدراسة الذين لديهم خلفيه عن برامج الإسكان بالإضافة للذين استفادوا منها واستبعاد ما دون ذلك وصممت الاستبانة بشكل يضمن تحقيق ذلك.

(2) وللحصول على المزيد من التفاصيل حول الطرق الإحصائية المستخدمة والبيانات والنتائج، يمكن التواصل مع الباحثين.

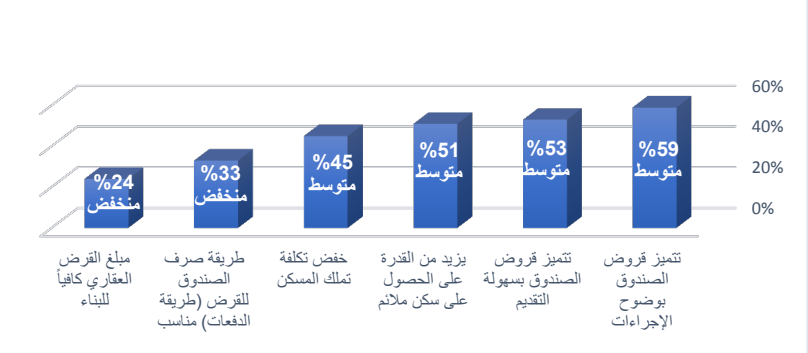
15-2.indd 13 2/12/19 1:25 PM



شكل (2): فاعلية برنامج المنح المقدم من وزارة الشؤون البلدية والقروية

2. مستوى فاعلية برنامج القرض العقاري المقدم من صندوق التنمية العقاري:

استخدمت الدراسة ستة عناصر لقياس فاعلية برنامج القرض العقاري المقدم من صندوق التنمية العقاري وتمثلت في الآتي: تتميز قروض الصندوق بوضوح الإجراءات، تتميز قروض الصندوق بسهولة التقديم، مبلغ القرض العقاري كافياً للبناء، طريقة صرف الصندوق للقرض (طريقة الدفعات) مناسب، يخفض تكلفة تملك المسكن، يزيد من القدرة على الحصول على سكن ملائم. ويلخص الشكل البياني رقم 3 الاختلاف في درجة الفاعلية باختلاف العناصر الستة التي تضمنها هذا المحور، حيث حصلت أربع عبارات في هذا المحور على تقييم متوسط للفاعلية تراوح بين 45 و59%. في حين حصلت عبارتي «طريقة صرف الدفعات» و «وكفاية مبلغ القرض للبناء» على فاعلية منخفضة قدرها 33 و24% على التوالي.

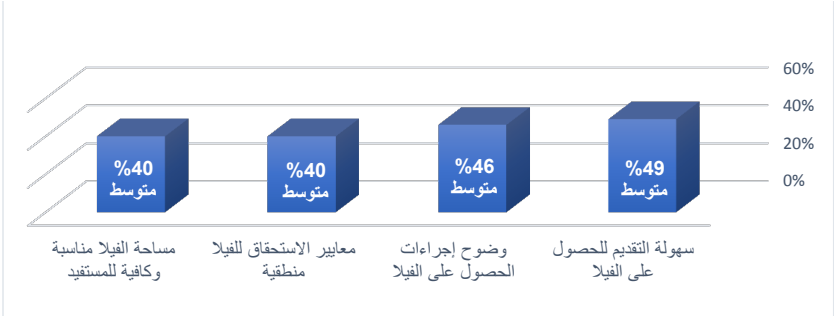


شكل (3): فاعلية برنامج القرض العقاري المقدم من صندوق التنمية العقاري

15-2.indd 14 2/12/19 1:25 PM

3. مستوى فاعلية برنامج الفلل السكنية المقدم من وزارة الإسكان:

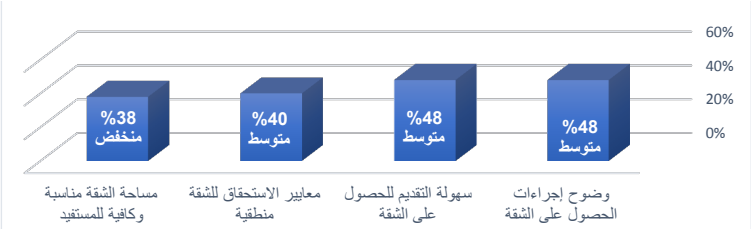
استخدمت الدراسة أربعة عناصر لقياس فاعلية برنامج الفلل السكنية المقدم من وزارة الإسكان وتمثلت في الآتي: وضوح إجراءات الحصول على الفيلا، سهولة التقديم للحصول على الفيلا، معايير الاستحقاق للفيلا منطقية، مساحة الفيلا مناسبة وكافية للمستفيد. ويلخص الشكل البياني رقم 4 الاختلاف في درجة الفاعلية باختلاف العناصر الأربعة التي تضمنها هذا المحور، حيث حصلت العبارات جميعها على تقييم متوسط للفاعلية تراوح بين 40 و49%.



شكل (4): فاعلية برنامج الفلل السكنية المقدم من وزارة الإسكان

4. مستوى فاعلية برنامج الشقق السكنية المقدم من وزارة الإسكان:

استخدمت الدراسة أربعة عناصر لقياس فاعلية برنامج الشقق السكنية المقدم من وزارة الإسكان وتمثلت في الآتي: وضوح إجراءات الحصول على الشقة، سهولة التقديم للحصول على الشقة، معايير الاستحقاق للشقة منطقية، مساحة الشقة مناسبة وكافية للمستفيد. ويلخص الشكل البياني رقم 5 الاختلاف في درجة الفاعلية باختلاف العناصر الأربعة التي تضمنها هذا المحور، حيث حصلت عبارات «وضوح إجراءات الحصول على الشقة» و «سهولة التقديم» و« معايير استحقاق الشقة منطقية» على تقييم متوسط للفاعلية تراوح بين 40 و48%، وحصلت عبارة «مساحة الشقة مناسبة وكافية للمستفيد» على تقييم منخفض قدره 38%.

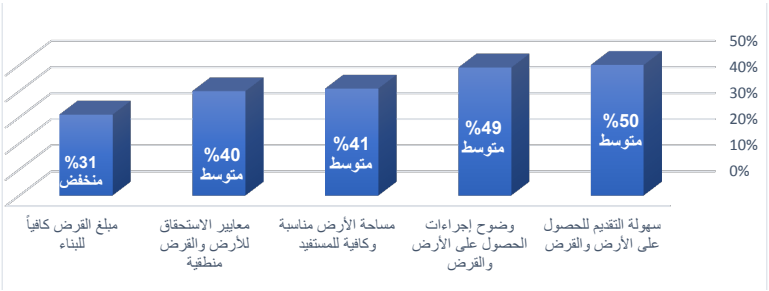


شكل (5): فاعلية برنامج الشقق السكنية المقدم من وزارة الإسكان

15-2.indd 15 2/12/19 1:25 PM

5. مستوى فاعلية برنامج أرض وقرض المقدم من وزارة الإسكان:

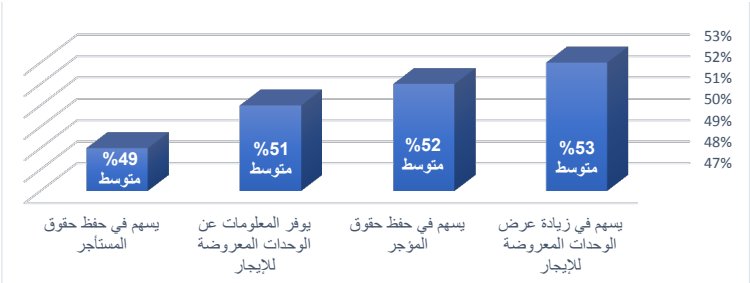
استخدمت الدراسة خمسة عناصر لقياس فاعلية برنامج أرض وقرض المقدم من وزارة الإسكان وتمثلت في الآتي: وضوح إجراءات الحصول على الأرض والقرض، سهولة التقديم للحصول على الأرض والقرض، معايير الاستحقاق للأرض والقرض منطقية، مساحة الأرض مناسبة وكافية للمستفيد، مبلغ القرض كافياً للبناء. ويلخص الشكل البياني رقم 6 الاختلاف في درجة الفاعلية باختلاف العناصر الخمسة التي تضمنها هذا المحور، حيث حصلت أربع عبارات على تقييم متوسط للفاعلية تراوح بين 40 و50%، وحصلت عبارة «مبلغ القرض كافيا للبناء» فقط على تقييم منخفض للفاعلية قدره 31%.



شكل (6): فاعلية فاعلية برنامج أرض وقرض المقدم من وزارة الإسكان

6. مستوى فاعلية برنامج إيجار المقدم من وزارة الإسكان:

استخدمت الدراسة أربعة عناصر لقياس فاعلية برنامج إيجار المقدم من وزارة الإسكان تمثلت في الآتي: يسهم في زيادة عرض الوحدات المعروضة للإيجار، يوفر المعلومات عن الوحدات المعروضة للإيجار، يسهم في حفظ حقوق المستأجر، يسهم في حفظ حقوق المؤجر. ويلخص الشكل البياني رقم 7 الاختلاف في درجة الفاعلية باختلاف العناصر الأربعة التي تضمنها هذا المحور، وحصلت جميع عبارات المحور على تقييم متوسط للفاعلية تراوح بين 49 و53%.

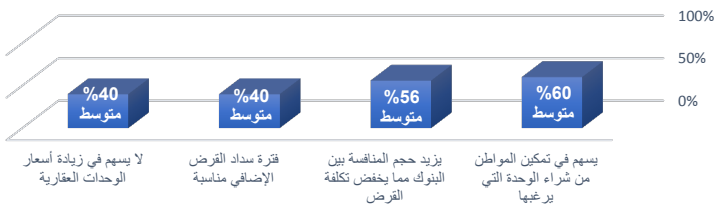


شكل (7): فاعلية برنامج إيجار المقدم من وزارة الإسكان

15-2.indd 16 2/12/19 1:25 PM

7. مستوى فاعلية برنامج القرض الإضافي المقدم من البنوك التجارية بالتعاون مع وزارة الإسكان:

استخدمت الدراسة أربعة عناصر لقياس فاعلية برنامج القرض الإضافي المقدم من البنوك التجارية بالتعاون مع وزارة الإسكان تمثلت في الآتي: يسهم في تمكين المواطن من شراء الوحدة التي يرغبها، يزيد حجم المنافسة بين البنوك مما يخفض تكلفة القرض، لا يسهم في زيادة أسعار الوحدات العقارية، فترة سداد القرض الإضافي مناسبة. ويلخص الشكل البياني رقم 8 الاختلاف في درجة الفاعلية باختلاف العناصر الأربعة التي تضمنها هذا المحور، وحصلت جميع عبارات المحور على تقييم متوسط للفاعلية تراوح بين 40 و60 %.

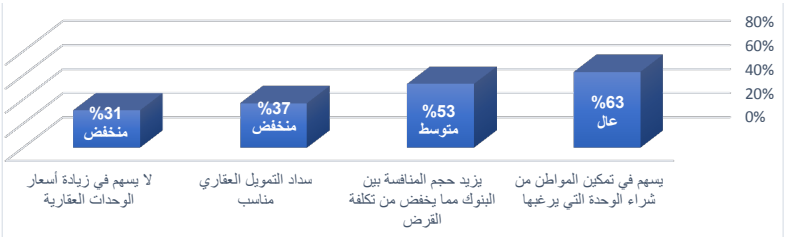


شكل (8): فاعلية برنامج القرض الإضافي المقدم من البنوك التجارية بالتعاون مع وزارة الإسكان

8. برنامج القرض العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة:

استخدمت الدراسة أربعة عناصر لقياس فاعلية برنامج القرض العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة تمثلت في الآتي: يسهم في تمكين المواطن من شراء الوحدة التي يرغبها، يزيد حجم المنافسة بين البنوك مما يخفض من تكلفة القرض، لا يسهم في زيادة أسعار الوحدات العقارية، سداد التمويل العقاري مناسب. ويلخص الشكل البياني رقم 9 الاختلاف في درجة الفاعلية باختلاف العناصر الأربعة التي تضمنها هذا المحور، وحصلت عبارة «يسهم في تمكين المواطن من شراء الوحدة التي يرغبها» على تقييم عال، وعبارة « يزيد حجم المنافسة بين البنوك» على تقييم متوسط، في حين حصلت عبارتي «سداد التمويل العقاري مناسب» و «لايسهم في زيادة أسعار الوحدات العقارية» على تقييم منخفض للفاعلية.

15-2.indd 17 2/12/19 1:25 PM



شكل (9): فاعلية برنامج القرض العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة

الاختلافات في اتجاهات آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان في المملكة باختلاف الخصائص الشخصية:

1. الاختلافات في اتجاهات آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان في المملكة باختلاف الجنس:

تم استخدام اختبار (ت) الخاص بالمقارنة بين مجموعتين مستقلتين لدراسة الاختلافات بين آراء أفراد عينة الدراسة حول برامج الإسكان باختلاف الجنس (ذكر/انثى). ويوضح الجدول رقم (2) في الملحق نتائج اختبار (ت) لدراسة الاختلافات في آراء أفراد عينة الدراسة حول برامج الإسكان باختلاف الجنس، حيث إن هناك اختلافا ذا دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (0.05) في مستوى فاعلية برنامج المنح المقدم من وزارة الشئون البلدية والقروية، إذ إن المتوسط الحسابي للإناث بلغ (2.87) درجة في حين أن المتوسط الحسابي للذكور بلغ (2.34) درجة، كما أن قيمة اختبار (ت) الخاص بالمقارنة بين مجموعتين مستقلتين بلغت (-3.21) عند دلالة إحصائية تساوي (0.000)، مما يدل ذلك على أن الإناث قيموا برنامج المنح المقدم من وزارة الشئون البلدية والقروية بأنه أكثر فاعلية مقارنة بالذكور.

وفيما يتعلق ببرامج الإسكان الأخرى، فقد أظهرت نتائج اختبار (ت) واختبار (مانويتني) انه لا توجد اختلافات ذات دلالات إحصائية في آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برنامج قرض صندوق التنمية العقاري، وبرنامج توزيع الفلل السكنية من وزارة الإسكان، وبرنامج توزيع الشقق السكنية من وزارة الإسكان، وبرنامج أرض وقرض المقدم من وزارة الإسكان، وبرنامج ايجار المقدم من وزارة الإسكان، وبرنامج القرض الإضافي المقدم من البنوك التجارية بالاتفاق مع وزارة الإسكان، وبرنامج القرض العقاري المقدم من البنوك التجارية باختلاف الجنس، حيث إن قيمة الدلالة الإحصائية لهذه البرامج تزيد عن (0.05) وهو مستوى المعنوية المحدد مسبقا من لدن الباحثين.

15-2.indd 18 2/12/19 1:25 PM

2. الاختلافات في اتجاهات آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان في المملكة باختلاف فئات العمر:

تم استخدام اختبار (ف) لتحليل التباين الأحادي بين عدة مجموعات مستقلة لدراسة اختلافات آراء عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان باختلاف فئات العمر. ويظهر الجدول رقم (3) في الملحق أنه لا توجد هناك دلالة إحصائية على اختلاف آراء أفراد عينة الدراسة تجاه فاعلية برامج الإسكان باختلاف فئات العمر، حيث إن قيمة الدلالة الإحصائية لجميع برامج الإسكان محل الدراسة تزيد عن مستوى المعنوية المحدد مسبقاً من قبل الباحثين (0.05).

3. الاختلافات في اتجاهات آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان في المملكة باختلاف المؤهل الدراسي:

يوضح الجدول رقم (4) في الملحق أن هناك اختلافاً ذا دلالة إحصائية في آراء أفراد عينة الدراسة حول برنامج منح وزارة الشئون البلدية والقروية باختلاف المؤهل الدراسي؛ إذ إن قيمة اختبار (ف) الخاص بالمقارنة بين عدة مجموعات مستقلة بلغت (2.77) عند دلالة إحصائية تساوي (0.04) وهي أقل من مستوى المعنوية (0.05). ولتحديد مصدر هذا الاختلاف في آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برنامج المنح المقدم من وزارة الشئون البلدية والقروية باختلاف المؤهل الدراسي، تم استخدام اختبار LSD نظراً لوجود تجانس بين فئات المؤهل الدراسي. وقد أظهرت نتائج اختبار LSD أن هناك اختلافاً معنوياً بين آراء أفراد عينة الدراسة الحاصلين على ثانوية فأقل وبين الحاصلين على دراسات عليا وذلك الاختلاف لصالح الحاصلين على ثانوية فأقل نظراً لأن المتوسط الحسابي لفئة ثانوية فأقل أكبر من المتوسط الحسابي للحاصلين على دراسات عليا، مما يدل على أن فئة الثانوية فأقل قيموا برنامج المنح المقدم من وزارة الشئون البلدية والقروية بفاعلية أعلى من فئة الدراسات العليا.

كما أن نتائج تحليل التباين الأحادي أظهرت وجود اختلاف معنوي في آراء أفراد عينة الدراسة حول برنامج القرض المقدم من صندوق التنمية العقاري باختلاف المؤهل الدراسي، حيث إن قيمة اختبار (ف) بلغت (3.17) عند دلالة إحصائية تساوي (0.024). ولتحديد مصدر الاختلاف تم استخدام اختبار LSD، حيث أظهرت نتائج اختبار LSD أن هناك اختلافا معنويا بين آراء أفراد عينة الدراسة الحاصلين على ثانوية فأقل وبين الحاصلين على دراسات عليا، وذلك الاختلاف لصالح الحاصلين على ثانوية فأقل نظراً لأن المتوسط الحسابي لفئة ثانوية فأقل أكبر من المتوسط الحسابي للحاصلين على دراسات عليا، مما يدل على أن فئة الثانوية فأقل قيموا برنامج القرض المقدم من صندوق التنمية

15-2.indd 19 2/12/19 1:25 PM

العقاري بفاعلية أعلى من فئة الدراسات العليا.

أيضاً أظهرت نتائج تحليل التباين الأحادي وجود اختلاف معنوي في آراء أفراد عينة الدراسة حول برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة باختلاف المؤهل الدراسي، حيث إن قيمة اختبار (ف) بلغت (6.96) عند دلالة إحصائية تساوي (0.000). ولتحديد مصدر الاختلاف تم استخدام اختبار LSD، حيث أظهرت نتائج اختبار LSD أن هناك اختلافا معنويا بين آراء أفراد عينة الدراسة الحاصلين على ثانوية فأقل وبين الحاصلين على دبلوم بعد الثانوي (بكالوريوس و دراسات عليا) وذلك الاختلاف لصالح الحاصلين على ثانوية فأقل نظراً لأن المتوسط الحسابي لفئة ثانوية فأقل أكبر من المتوسط الحسابي للحاصلين على دبلوم بعد الثانوي (بكالوريوس و دراسات عليا) مما يدل على أن فئة الثانوية فأقل قيموا برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة بفاعلية أعلى من فئات دبلوم بعد الثانوي (بكالوريوس والدراسات العليا).

فيما يتعلق بباقي برامج الإسكان (برنامج توزيع الفلل المقدم من وزارة الإسكان، برنامج توزيع الشقق المقدم من وزارة الإسكان، برنامج أرض وقرض المقدم من وزارة الإسكان، برنامج إيجار المقدم من وزارة الإسكان، برنامج القرض الإضافي المقدم من البنوك التجارية بالاتفاق مع وزارة الإسكان) أظهرت نتائج اختبار (ف) أنه لا توجد هناك فروقات ذات دلالة إحصائية على اختلاف آراء أفراد عينة الدراسة تجاه فاعلية برامج الإسكان باختلاف فئات المؤهل الدراسي، حيث إن قيمة الدلالة الإحصائية لهذه البرامج تزيد عن مستوى المعنوية المحدد مسبقاً من قبل الباحثين (0.05).

4. الاختلافات في اتجاهات آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان في المملكة باختلاف مستوى الدخل:

يعرض الجدول رقم (5) في الملحق نتائج اختبار تحليل التباين الأحادي (ANOVA) لدراسة اختلاف آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان باختلاف مستوى الدخل الشهري (ريال)، وقد أظهرت نتائج تحليل التباين الأحادي وجود اختلاف معنوي في آراء أفراد عينة الدراسة حول برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة باختلاف مستوى الدخل، حيث إن قيمة اختبار (ف) بلغت (2.24) عند دلالة إحصائية تساوي (0.038).

ولتحديد مصدر الاختلاف تم استخدام اختبار LSD نظرا لوجود تجانس بين فئات مستوى الدخل، وقد أظهرت نتائج اختبار LSD أن هناك اختلافا معنويا بين آراء أفراد عينة الدراسة ذوي مستوى الدخل (3 آلاف إلى أقل من 6 آلاف) وبين فئات الدخل (6 آلاف

15-2.indd 20 2/12/19 1:25 PM

إلـى أقل مـن 9 آلاف و 15 ألـف إلـى أقل مـن 20 ألـف) وذلـك الاختـلاف لصالـح فئـة الدخـل (3 آلاف إلـى أقل مـن 6 آلاف) نظـراً لأن المتوسـط الحسـابي لفئـة الدخـل (3 آلاف إلـى أقل مـن 6 آلاف) أكبـر مـن المتوسـط الحسـابي لفئـات الدخـل (6 آلاف إلـى أقل مـن 9 آلاف و 15 ألـف إلـى أقل مـن 20 ألـف)، ممـا يـدل علـى أن فئـة الدخـل (3 آلاف إلـى أقل مـن 6 آلاف) قيمـوا برنامـج التمويـل العقـاري المقدم مـن البنـوك التجاريـة وبعـض المؤسسـات الماليـة الخاصـة بفاعليـة أعلـى مـن فئـات الدخـل (6 آلاف إلـى أقل مـن 9 آلاف و 15ألـف إلـى أقل مـن 20 ألـف).

كمـا أن نتائـج اختبـار LSD أظهـرت أن هنـاك اختلافـا معنويـا بيـن آراء أفـراد عينة الدراسـة ذوي مسـتوى دخـل (9 آلاف إلـى أقل مـن 12 ألـف) وبيـن فئـة الدخـل (15 ألـف إلـى أقل مـن 20 ألـف) وذلـك الاختـلاف لصالـح فئـة الدخـل (9 آلاف إلـى أقل مـن 12 ألـف) نظـراً لأن المتوسـط الحسـابي لفئـة الدخـل (9 آلاف إلـى أقل مـن 12 ألـف) أكبـر مـن المتوسـط الحسـابي لفئـات الدخـل (15 ألـف إلـى أقل مـن 20 ألـف)، ممـا يـدل علـى أن فئـة دخـل (9 آلاف إلـى أقل مـن 12 ألـف) قيمـوا برنامـج التمويـل العقـاري المقدم مـن البنـوك التجاريـة وبعـض المؤسسـات الماليـة الخاصـة بفاعليـة أعلـى مـن فئـات الدخـل (15 ألـف إلـى أقل مـن 20 ألـف).

كذلـك أظهـرت نتائـج اختبـار LSD أن هنـاك اختلافـا معنويـا بيـن آراء أفـراد عينـة الدراسـة ذوي مسـتوى دخـل (12 ألـف إلـى أقل مـن 15 ألـف) وبيـن فئـة الدخـل (15 ألـف إلـى أقل مـن 20 ألـف) وذلـك الاختـلاف لصالـح فئـة الدخـل (12 ألـف إلـى أقل مـن 15 ألـف) نظـراً لأن المتوسـط الحسـابي لفئـة الدخـل (12 ألـف إلـى أقل مـن 15 ألـف) أكبـر مـن المتوسـط الحسـابي لفئـات الدخـل (15 ألـف إلـى أقل مـن 20 ألـف)، ممـا يـدل علـى أن فئـة دخـل (12 ألـف إلـى أقل مـن 15 ألـف) قيمـوا برنامـج التمويـل العقـاري المقدم مـن البنـوك التجاريـة وبعـض المؤسسـات الماليـة الخاصـة بفاعليـة أعلـى مـن فئـات الدخـل (15 ألـف إلـى أقل مـن 20 ألـف).

فيمـا يتعلـق بباقـي برامـج الإسـكان فقـد أظهـرت نتائـج اختبـار (ف) انـه لا توجـد هنـاك دلالـة إحصائيـة علـى اختـلاف آراء أفـراد عينـة الدراسـة تجـاه فاعليـة برامـج الإسـكان باختـلاف مسـتوى الدخـل، حيـث إن قيمـة الدلالـة الإحصائيـة لهـذه البرامـج تزيـد عـن مسـتوى المعنويـة المحـدد مسـبقاً مـن قبـل الباحثـان (0.05).

5. الاختلافات في اتجاهات آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان في المملكة باختلاف حجم الأسرة:

تـم اسـتخدام اختبـار (ف) لتحليـل التبايـن الأحـادي بيـن عـدة مجموعـات مسـتقلة لدراسـة اختلافـات آراء عينـة الدراسـة حـول فاعليـة برامـج الإسـكان باختـلاف حجـم الأسـرة. وقـد أظهـرت النتائـج فـي الجـدول رقـم (6) فـي الملحـق أنـه لا توجـد هنـاك دلالـة إحصائيـة علـى اختـلاف آراء أفـراد عينـة الدراسـة تجـاه فاعليـة برامـج الإسـكان باختـلاف حجـم الأسـرة، حيـث

15-2.indd 21 2/12/19 1:25 PM

إن قيمة الدلالة الإحصائية لجميع برامج الإسكان محل الدراسة تزيد عن مستوى المعنوية المحدد مسبقاً من قبل الباحثين (0.05).

6. الاختلافات في اتجاهات آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان في المملكة باختلاف المناطق:

يظهر الجدول رقم (7) في الملحق نتائج اختبار تحليل التباين الأحادي (ANOVA) لدراسة اختلاف آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان باختلاف المناطق، وقد أظهرت نتائج تحليل التباين الأحادي وجود اختلاف معنوي في آراء أفراد عينة الدراسة حول برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة باختلاف المناطق، حيث إن قيمة اختبار (ف) بلغت (3.36) عند دلالة إحصائية تساوي (0.010).

ولتحديد مصدر الاختلاف تم استخدام اختبار LSD نظراً لوجود تجانس بين المناطق. وقد أظهرت نتائج اختبار LSD أن هناك اختلاف معنوي بين آراء أفراد عينة الدراسة في المنطقة الوسطى وبين المنطقة الغربية، وذلك الاختلاف لصالح المنطقة الغربية نظراً لأن المتوسط الحسابي للمنطقة الغربية أكبر من المتوسط الحسابي للمنطقة الوسطى، مما يدل على أن أفراد عينة الدراسة في المنطقة الغربية قيموا برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة بفاعلية أعلى من المنطقة الوسطى. كذلك أظهرت نتائج اختبار LSD أن هناك اختلافا ذا دلالة إحصائية بين آراء أفراد عينة الدراسة في المنطقة الغربية وبين آراء أفراد الدراسة في المنطقة الشرقية، وذلك الاختلاف لصالح المنطقة الغربية. أيضاً وجد اختلاف معنوي بين آراء أفراد عينة الدراسة في المنطقة الشمالية وبين المنطقة الشرقية وكان الاختلاف لصالح المنطقة الشمالية.

فيما يتعلق بباقي البرامج فقد اظهرت النتائج في الجدول رقم (7) أنه لا توجد هناك دلالة إحصائية على اختلاف آراء أفراد عينة الدراسة تجاه فاعلية برامج الإسكان باختلاف المناطق، حيث إن قيمة الدلالة الإحصائية لجميع برامج الإسكان محل الدراسة تزيد عن مستوى المعنوية المحدد مسبقاً من قبل الباحثان (0.05).

□□□□□□ □□□□□□□□□ 15-2.indd 22 2/12/19 1:25 PM

النتائج والتوصيات:

النتائج:

تناولت الدراسة فاعلية برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية، وفيما يلي استعراض لأهم ما توصلت إليه الدراسة:

- حقق برنامج المنح البلدية مستوى فاعلية منخفض، حيث حصل عنصر (الأرض الممنوحة من البلديات جاهزة للاستخدام الفوري بالبناء عليها) على المرتبة الأولى وفقاً لانخفاض مستوى فاعلية البرنامج، فيما جاء بعدة مباشرة عنصر (الأرض الممنوحة من البلديات مناسبة من حيث المكان –الحي أو المدينة)، ولعل ذلك يرجع إلى أن معظم المنح المقدمة من البلديات دائماً ما ترتبط بمناطق لم تصلها الخدمات العامة من كهرباء، مياه، صرف صحي.
- حققت بقية برامج الإسكان السبعة (قرض الصندوق العقاري، فيلا سكنية، شقة سكنية، أرض وقرض، القرض الإضافي، إيجار، والقرض المقدم من البنوك التجارية والمؤسسات المالية) مستوى فاعلية متوسط.
- يوجد اختلاف ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية 5% بين آراء أفراد عينة الدراسة تجاه فاعلية برنامج المنح البلدية باختلاف الجنس، فقد قيم الإناث البرنامج بفاعلية أعلى مقارنة بالذكور.
- لا يوجد اختلاف ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية 5% بين آراء أفراد عينة الدراسة تجاه فاعلية برامج الإسكان السبعة (قرض صندوق التنمية العقاري، والفلل السكنية، والشقق السكنية، وأرض وقرض، وإيجار، والقرض الإضافي، والقرض العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة) باختلاف الجنس.
- لا يوجد اختلاف ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية 5% بين آراء أفراد عينة الدراسة تجاه فاعلية برامج الإسكان باختلاف فئات العمر.
- يوجد اختلاف ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية 5% بين آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برنامج المنح البلدية باختلاف المؤهل الدراسي. فقد قيم حملة الثانوية فأقل برنامج المنح المقدم من وزارة الشئون البلدية والقروية بفاعلية أكبر من حملة الدراسات العليا.

15-2.indd 23 2/12/19 1:25 PM

- يوجد اختلاف ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية 5% بين آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برنامج القرض المقدم من صندوق التنمية العقاري باختلاف المؤهل الدراسي، فقد قيم حملة الثانوية فأقل قرض الصندوق العقاري بفاعلية أكبر من حملة الدراسات العليا.

- يوجد اختلاف ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية 5% بين آراء أفراد عينة الدراسة تجاه فاعلية برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة باختلاف المؤهل الدراسي، حيث قيم حملة الثانوية فأقل برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة بفاعلية أكبر من حملة دبلوم ما بعد الثانوي (البكالوريوس والدراسات العليا).

- لا يوجد أي اختلاف ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية 5% فيما يخص بقية البرامج (الفلل السكنية، والشقق السكنية، وأرض وقرض، وإيجار، والقرض الإضافي) باختلاف المؤهل الدراسي.

- يوجد اختلاف ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية 5% في آراء أفراد العينة تجاه فاعلية برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة باختلاف مستوى الدخل، حيث قيم الأفراد ذوو الدخل من 3 إلى أقل من 6 آلاف هذا البرنامج بفاعلية أكبر من مستويي الدخل 6 إلى أقل من 9 آلاف و15 إلى أقل من 20 ألف. أيضاً قيم الأفراد ذوو الدخل 9 إلى أقل من 12 ألف البرنامج بفاعلية أعلى من الأفراد ذوي الدخل 15 إلى أقل من 20 ألف. وفي السياق نفسه، قيم الأفراد ذوو الدخل 12 إلى أقل من 15 ألف البرنامج بفاعلية أعلى من الأفراد ذوو الدخل 15 إلى 20 ألف ريال.

- لا يوجد اختلاف ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية 5% في آراء عينة الدراسة تجاه فاعلية أي من برامج الإسكان محل الدراسة باختلاف حجم الأسرة.

- يوجد اختلاف ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية 5% في آراء أفراد عينة الدراسة تجاه فاعلية برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة باختلاف المناطق الجغرافية، حيث قيم سكان المنطقة الغربية البرنامج بفاعلية أكبر من سكان المنطقتين الوسطى والشرقية، وأيضاً قيم سكان المنطقة الشمالية البرنامج نفسه بفاعلية أعلى من سكان المنطقة الشرقية.

□□□□□□ □□□□□□□□□ 15-2.indd 24 2/12/19 1:25 PM

التوصيات:

وفق ما سبق عرضه من نتائج، فانه يمكن تلخيص أبرز التوصيات المستخلصة من هذه الدراسة كالتالي:

- ضرورة العمل على عدم توزيع الأراضي السكنية المفتقدة للخدمات العامة، والتي يصعب الاستفادة منها في الأجل القصير والمتوسط.
- ضرورة إعادة النظر في كفاية القرض العقاري لكي يتوافق مع مستويات الأسعار في السوق.
- ضرورة إعادة النظر في طريقة صرف القرض العقاري.
- ضرورة الإسراع في تطبيق برنامج إيجار لحفظ حقوق المؤجر والمستأجر.
- ضرورة العمل على تفعيل دور البنوك ومؤسسات الإقراض الخاصة للعمل في مجال الإقراض العقاري بضمان صندوق التنمية العقاري ووزارة الإسكان.
- من الضروري أن تسير البرامج الإسكانية المتعلقة بجانب العرض بوتيرة أسرع من البرامج التي تستهدف جانب الطلب لتحقيق التوازن المستقبلي والحالي لسوق العقار.
- ضرورة إزالة العشوائيات داخل المدن والعمل على تطويرها وإيصال الخدمات اليها، وإعادة تخطيط الأحياء القديمة والاستفادة منها باعتبار أنها مكتملة الخدمات تقريبا.
- ضرورة السماح بالتوسع الرأسي في المدن ذات الكثافة السكانية العالية.
- ضرورة ربط توزيع منح الأراضي بشرط البناء عليها، ومنع بيعها والمتاجرة بها، وذلك لمحاربة احتكارها والمضاربة عليها.
- العمل على تخطيط وتجهيز ضواحي المدن ومدها بالخدمات اللازمة، مع توفير شبكة النقل العام بين الضواحي ومراكز المدن الرئيسة.
- ضرورة دعم جهود الجهات الحكومية والخاصة في بناء مساكن لمنسوبيها أسوة بأرامكو وسابك والهيئة الملكية للجبيل وينبع وغيرها.
- ضرورة توجيه المشاريع الإسكانية إلى المدن الصغيرة والمتوسطة، بصفتها آلية

15-2.indd 25 2/12/19 1:25 PM

لإنجاح سياسات التنمية المتوازنة وتزويدها بالخدمات الشاملة لتخفيف الضغط والتزاحم على المدن الرئيسة، وتوفير حوافز تشجيعية للسكن خارج المدن الكبرى.

- العمل على وضع خطة زمنية واضحة لبرامج الإسكان على المستوى الوطني.
- سرعة إنجاز مشاريع الإسكان وتسليمها لمستحقيها في الوقت المحدد بحسب خطة تنفيذها.
- ضرورة التنسيق بين الجهات المسئولة عن الإسكان، وضرورة عملها كفريق واحد متكامل الجهود لتخطيط وتنفيذ مشاريع الإسكان.
- العمل على تشجيع المطورين العقاريين للاستثمار في مجال البناء والتشييد والبعد عن المضاربة على الأراضي.
- العمل على تسريع تسليم القروض العقارية وتقليص فترة انتظارها.

قائمة المصادر والمراجع:

المراجع العربية:

1. أبو شعر، عبدالرازق أمين. (1997). «العينات وتطبيقاتها في البحوث الاجتماعية». الرياض. معهد الإدارة العامة، المملكة العربية السعودية.
2. الجربوع، عبدالله عبدالعزيز. (2016). الإسكان في المملكة التحديات والحلول.. ورقة مقدمة لندوة الإسكان في المملكة: التحديات والحلول. معهد الإدارة العامة، المملكة العربية السعودية.
3. العتيبي، بدر هزاع. (2016). «أبرز ملامح أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية وتأثيرها على مستقبل الإسكان». ورقة مقدمة لندوة الإسكان في المملكة: التحديات والحلول، معهد الإدارة العامة، المملكة العربية السعودية.
4. الفارس، عبدالمحسن عبدالعزيز.(2016). « دور المؤسسات المالية في تمويل برامج الإسكان». ورقة مقدمة لندوة الإسكان في المملكة: التحديات والحلول، معهد الإدارة العامة، المملكة العربية السعودية.
5. العلوان، أمير. (2008). «برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية ومدى استفادة الموظفين الحكوميين منها». مركز البحوث. معهد الإدارة العامة، الرياض، المملكة العربية السعودية.
6. العمري، خالد. (1992). « السلوك القيادي لمدير المدرسة وعلاقته بثقة المعلم بالمدير وبفاعلية المدير من وجهة نظر المعلمين». مجلة أبحاث اليرموك. سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الثالث، ص 174.
7. المنيف، ابراهيم عبدالله. (1983). «الإدارة: المفاهيم، الأسس، المهام». الرياض. المملكة العربية السعودية، دار العلوم للطباعة والنشر.
8. سلطان، ابراهيم وآخرون .(2013). « أزمة الإسكان في المملكة العربية السعودية: الأسباب والحلول المقترحة». بحث مقدم لمنتدى جدة الاقتصادي بعنوان: الإسكان والنمو السكاني. جامعة الأعمال والتكنولوجيا، المملكة العربية السعودية من الفترة 16-18/3/2013 م.

15-2.indd 26 2/12/19 1:25 PM

9. مجموعة سامبا المالية. (2010). «سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية: المشاكل الهيكلية، والتمويل، والإمكانات المستقبلية». سلسلة التقارير، الرياض، المملكة العربية السعودية.

10. مصلحة الاحصاءات العامة والمعلومات، التعداد العام للسكان والمساكن،

http://www.cdsi.gov.sa/2014-07-31-07-00-05 ، بتاريخ 23/3/1436هـ.

المراجع الأجنبية:

Babbie, E. (1989). The practice of social research. Belmont, CA: Wadsworth.

Productivity Commission, (2013). On efficiency and effectiveness: some definitions. Staff Research Note, Canberra.

Hoegl, M., & Hans Gemuenden, (2001). Teamwork quality and the success of innovative projects: A theoretical concept and empirical evidence. Organization Science, pp. 435-449.

Translated Romanized Arabic References: **ترجمة مصادر ومراجع اللغة العربية:**

1. Abdel Razek Amin. (1997). Samples and its Applications in Social Research. Riyadh. Institute of Public Administration, Kingdom of Saudi Arabia.

2. Al-Jarbou', Abdullah Abdulaziz. (2016). 'Housing in the Kingdom Challenges and Solutions' paper presented at the Symposium on Housing in the KSA: Challenges and Solutions, Institute of Public Administration, Kingdom of Saudi Arabia.

1. Al-Atibi, Badr Hazza'. (2016). 'The most prominent features of financing systems, their executive regulations and their impact on the future of housing',paper presented at the Housing Symposium on Housing in the KSA: Challenges and Solutions, Institute of Public Administration, Kingdom of Saudi Arabia.

2. Al-Fares, Abdelmohsen Abdulaziz (2016). 'The role of financial institutions in financing housing programs', paper presented at the Housing Symposium on Housing in the KSA: Challenges and Solutions, Institute of Public Administration, Kingdom of Saudi Arabia.

3. Al-Ulwan, Amir. (2008). 'Housing programs in Saudi Arabia and the extent to which government employees benefit from them', Research Center. Institute of Public Administration, Riyadh, Saudi Arabia.

4. Al-Omari, Khalid. (1992). 'Leadership behavior of the school principal and its relation to the teacher's confidence in the director and his/her effectiveness from the point of view of teachers', Yarmouk Research Journal. Series of Human and Social Sciences, No. 3, p. 174.

□□□□□□ □□□□□□□□□ 15-2.indd 27 2/12/19 1:25 PM

5. Al-Munif, Ibrahim Abdullah. (1983). Management: Concepts, Basics, and Tasks, Riyadh: Dar Al Ulum for Printing and Publishing.

6. Sultan, Ibrahim et al. (2013). 'Housing Crisis in Saudi Arabia: Reasons and Proposed Solutions', paper presented to the Jeddah Economic Forum entitled: Housing and Population Growth. University of Business and Technology, Kingdom of Saudi Arabia from 16-18 / 3/2013.

7. Samba Financial Group. (2010). 'Housing Market in Saudi Arabia: Structural Problems, Funding, and Future Potential', Reports Series, Riyadh, Saudi Arabia.

8. Department of Statistics and Information, General Population and Housing Census, http://www.cdsi.gov.sa/2014-07-31-07-00-05, dated 23/3/1436 AH.

□□□□□□ □□□□□□□□□ 15-2.indd 28 2/12/19 1:25 PM

الملحق:

نتائج تحليل الاختلافات في اتجاهات آراء أفراد عينة الدراسة تجاه فاعلية برامج الإسكان في المملكة باختلاف الخصائص الشخصية، وحجم الأسرة، والمناطق الجغرافية:

جدول رقم (2): نتائج اختبار (ت) لدراسة اختلافات آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان باختلاف الجنس

اسم المتغير	الجنس	المتوسط	قيمة (ت)	القيمة الاحتمالية
فاعلية منح وزارة الشئون البلدية والقروية	ذكر	2.34	*-3.21	0.00
	أنثي	2.87		
فاعلية قرض صندوق التنمية العقاري	ذكر	2.75	-1.34	0.18
	أنثي	2.93		
فاعلية توزيع الفلل السكنية من وزارة الإسكان	ذكر	2.73	-1.47	0.15
	أنثي	3.04		
فاعلية توزيع الشقق السكنية من وزارة الإسكان	ذكر	2.66	-1.44	0.16
	أنثي	3.04		
فاعلية برنامج أرض وقرض المقدم من وزارة الإسكان	ذكر	2.66	-0.96	0.35
	أنثي	2.86		
فاعلية برنامج إيجار المقدم من وزارة الإسكان	ذكر	3.03	-2.39	0.06
	أنثي	4.1		
فاعلية برنامج القرض الإضافي المقدم من البنوك التجارية بالاتفاق مع وزارة الإسكان	ذكر	2.96	1614**	0.56
	أنثي	3.10		
فاعلية برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية بعض المؤسسات المالية الخاصة	ذكر	2.84	-1.39	0.16
	أنثي	3.00		

*يدل على أن هناك دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (0.05). ** نظرا لعدم توفر شرط التوزيع الطبيعي تم استخدام اختبار مانيوتني.

15-2.indd 29 2/12/19 1:25 PM

جدول رقم (3): اختبار تحليل التباين الأحادي (ANOVA) لدراسة اختلافات آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان باختلاف فئات العمر

اسم المتغير	فئات العمر	أقل من25	25 - 29	30 - 34	35 - 39	40 - 44	45 - 49	50 فأكثر
فاعلية منح وزارة الشئون البلدية والقروية	المتوسط	2.77	2.52	2.37	2.29	2.22	2.49	2.36
	قيمة (ف)	1.85						
	القيمة الاحتمالية	0.08						
فاعلية قرض صندوق التنمية العقاري	المتوسط	3.07	2.85	2.70	2.68	2.76	2.70	2.85
	قيمة (ف)	1.81						
	القيمة الاحتمالية	0.09						
فاعلية توزيع الفلل السكنية من وزارة الإسكان	المتوسط	2.87	2.66	2.77	2.83	2.64	2.45	2.14
	قيمة (ف)	0.78						
	القيمة الاحتمالية	0.58						
فاعلية توزيع الشقق السكنية من وزارة الإسكان	المتوسط	2.91	2.80	2.47	2.79	2.66	2.34	2.87
	قيمة (ف)	1.09						
	القيمة الاحتمالية	0.36						
فاعلية برنامج أرض وقرض المقدم من وزارة الإسكان	المتوسط	2.96	2.53	2.57	2.63	2.83	2.92	2.83
	قيمة (ف)	1.62						
	القيمة الاحتمالية	0.14						
فاعلية برنامج إيجار المقدم من وزارة الإسكان	المتوسط	3.05	3.26	3.01	3.05	3.07	2.56	3.37
	قيمة (ف)	0.18						
	القيمة الاحتمالية	0.98						

□□□□□□ □□□□□□□□□ 15-2.indd 30 2/12/19 1:25 PM

فاعلية برنامج القرض الإضافي المقدم من البنوك التجارية بالاتفاق مع وزارة الإسكان	المتوسط	3.10	2.93	2.82	2.86	2.88	*	
	قيمة (ف)	1.67						
	القيمة الاحتمالية	0.129						
فاعلية برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية بعض المؤسسات المالية الخاصة	المتوسط	2.93	2.86	2.84	2.80	2.87	2.93	2.76
	قيمة (ف)	0.311						
	القيمة الاحتمالية	0.931						

* تم دمج الفئة (50 فأكثر) مع الفئة (45 - 49) وذلك لصغر حجم العينة في الفئة .

15-2.indd 31 2/12/19 1:25 PM

جدول رقم (4): اختبار تحليل التباين الأحادي (ANOVA) لدراسة اختلافات آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان باختلاف المؤهل الدراسي

اسم المتغير	فئات المؤهل الدراسي	ثانوية فأقل	دبلوم بعد الثانوي	بكالوريوس	دراسات عليا
فاعلية منح وزارة الشئون البلدية والقروية	المتوسط	2.57	2.39	2.32	2.16
	قيمة (ف)	2.77			
	القيمة الاحتمالية	0.04* (وسبب الفرق (1) مع (4) لصالح (1))			
فاعلية قرض صندوق التنمية العقاري	المتوسط	2.93	2.82	2.71	2.67
	قيمة (ف)	3.17			
	القيمة الاحتمالية	0.024* (وسبب الفرق (1) مع (4) لصالح (1))			
فاعلية توزيع الفلل السكنية من وزارة الإسكان	المتوسط	2.85	2.67	2.79	2.50
	قيمة (ف)	1.05			
	القيمة الاحتمالية	0.37			
فاعلية توزيع الشقق السكنية من وزارة الإسكان	المتوسط	2.73	2.58	2.77	2.38
	قيمة (ف)	1.26			
	القيمة الاحتمالية	0.29			
فاعلية برنامج أرض وقرض المقدم من وزارة الإسكان	المتوسط	2.76	2.57	2.74	2.40
	قيمة (ف)	2.06			
	القيمة الاحتمالية	0.11			
فاعلية برنامج إيجار المقدم من وزارة الإسكان	المتوسط	2.90	3.37	3.13	2.63
	قيمة (ف)	0.72			
	القيمة الاحتمالية	0.54			
فاعلية برنامج القرض الإضافي المقدم من البنوك التجارية بالاتفاق مع وزارة الإسكان	المتوسط	3.1	3.12	2.89	2.85
	قيمة (ف)	1.25			
	القيمة الاحتمالية	0.29			
فاعلية برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة	المتوسط	3.04	3.0	2.8	2.54
	قيمة (ف)	6.96			
	القيمة الاحتمالية	0.000 (1 و2 مع 3 و4 لصالح 1)			

15-2.indd 32 2/12/19 1:25 PM

جدول رقم (5): نتائج اختبار تحليل التباين الأحادي (ANOVA) لدراسة اختلاف آراء أفراد عينة الدراسة حول فاعلية برامج الإسكان باختلاف مستوى الدخل الشهري(ريال)

اسم المتغير	فئات الدخل الشهري	أقل من 3000	3000 إلى أقل من 6000	6000 إلى أقل من 9000	9000 إلى أقل من 12000	12000 إلى أقل من 15000	15000 إلى أقل من 20000	20000 فأكثر
فاعلية منح وزارة الشئون البلدية والقروية	المتوسط	2.8	2.43	2.45	2.39	2.34	2.15	2.15
	قيمة (ف)	1.76						
	القيمة الاحتمالية	0.11						
فاعلية قرض صندوق التنمية العقاري	المتوسط	2.97	2.91	2.75	2.71	2.84	2.65	2.70
	قيمة (ف)	1.43						
	القيمة الاحتمالية	0.19						
فاعلية توزيع الفلل السكنية من وزارة الإسكان	المتوسط	2.75	2.74	2.64	2.95	2.78	2.81	2.64
	قيمة (ف)	0.66						
	القيمة الاحتمالية	0.68						
فاعلية توزيع الشقق السكنية من وزارة الإسكان	المتوسط	2.6	2.63	2.65	2.90	2.39	2.70	2.82
	قيمة (ف)	0.84						
	القيمة الاحتمالية	0.54						
فاعلية برنامج أرض وقرض المقدم من وزارة الإسكان	المتوسط	3.03	2.65	2.58	2.78	2.66	2.79	2.51
	قيمة (ف)	1.01						
	القيمة الاحتمالية	0.42						
فاعلية برنامج إيجار المقدم من وزارة الإسكان	المتوسط	2.68	3.43	2.81	3.17	3.28	3.25	2.42
	قيمة (ف)	0.67						
	القيمة الاحتمالية	0.67						
فاعلية برنامج القرض الإضافي المقدم من البنوك التجارية بالاتفاق مع وزارة الإسكان	المتوسط	3.3	3.1	2.98	2.85	2.97	2.93	2.76
	قيمة (ف)	0.75						
	القيمة الاحتمالية	0.613						

15-2.indd 33 2/12/19 1:25 PM

فاعلية برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة	المتوسط	2.91	3.05	2.80	2.93	2.92	2.61	2.75
	قيمة (ف)	2.237						
	القيمة الاحتمالية	0.038 (2 مع 3 و6 لصالح 2) ، (4 مع 6 لصالح 4)، (5 مع 6 لصالح 5)						

جدول رقم (6): نتائج اختبار تحليل التباين الأحادي (ANOVA) لدراسة اختلافات آراء أفراد عينة الدراسة تجاه فاعلية برامج الإسكان باختلاف حجم الأسرة

اسم المتغير	فئات حجم الأسرة	شخصان	3 - 5	6 - 8	9 فأكثر
فاعلية منح وزارة الشئون البلدية والقروية	المتوسط	2.37	2.41	2.23	2.67
	قيمة (ف)	2.51			
	القيمة الاحتمالية	2.06			
فاعلية قرض صندوق التنمية العقاري	المتوسط	2.73	2.74	2.78	2.86
	قيمة (ف)	0.38			
	القيمة الاحتمالية	0.77			
فاعلية توزيع الفلل السكنية من وزارة الإسكان	المتوسط	2.58	2.86	2.58	2.88
	قيمة (ف)	1.99			
	القيمة الاحتمالية	0.11			
فاعلية توزيع الشقق السكنية من وزارة الإسكان	المتوسط	2.59	2.74	2.56	2.89
	قيمة (ف)	0.72			
	القيمة الاحتمالية	0.54			
فاعلية برنامج أرض وقرض المقدم من وزارة الإسكان	المتوسط	2.66	2.66	2.71	2.74
	قيمة (ف)	0.14			
	القيمة الاحتمالية	0.94			
فاعلية برنامج إيجار المقدم من وزارة الإسكان	المتوسط	3.28	3.01	3.1	2.79
	قيمة (ف)	0.28			
	القيمة الاحتمالية	0.84			

15-2.indd 34 2/12/19 1:25 PM

فاعلية برنامج القرض الإضافي المقدم من البنوك التجارية بالاتفاق مع وزارة الإسكان	المتوسط	3.1	2.91	3.0	2.95
	قيمة (ف)	0.45			
	القيمة الاحتمالية	0.718			
فاعلية برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية بعض المؤسسات المالية الخاصة	المتوسط	2.99	2.79	2.91	2.74
	قيمة (ف)	1.705			
	القيمة الاحتمالية	0.165			

جدول رقم (7): نتائج اختبار تحليل التباين الأحادي (ANOVA) لدراسة آراء أفراد عينة الدراسة تجاه فاعلية برامج الإسكان باختلاف المناطق

اسم المتغير	فئات المناطق	المنطقة الوسطى	المنطقة الغربية	المنطقة الشمالية	المنطقة الشرقية	المنطقة الجنوبية
فاعلية منح وزارة الشئون البلدية والقروية	المتوسط	2.47	2.33	2.48	2.37	2.20
	قيمة (ف)	1.34				
	القيمة الاحتمالية	0.25				
فاعلية قرض صندوق التنمية العقاري	المتوسط	2.91	2.69	2.77	2.71	2.82
	قيمة (ف)	1.56				
	القيمة الاحتمالية	0.18				
فاعلية توزيع الفلل السكنية من وزارة الإسكان	المتوسط	2.83	2.79	2.76	2.69	2.74
	قيمة (ف)	0.18				
	القيمة الاحتمالية	0.95				
فاعلية توزيع الشقق السكنية من وزارة الإسكان	المتوسط	2.85	2.71	2.49	2.66	2.83
	قيمة (ف)	0.87				
	القيمة الاحتمالية	0.48				
فاعلية برنامج أرض وقرض المقدم من وزارة الإسكان	المتوسط	2.68	2.75	2.71	2.61	2.61
	قيمة (ف)	0.38				
	القيمة الاحتمالية	0.82				
فاعلية برنامج إيجار المقدم من وزارة الإسكان	المتوسط	4.0	3.26	3.02	2.50	3.06
	قيمة مربع كأي*	9.4				
	القيمة الاحتمالية	0.052				

15-2.indd 35 2/12/19 1:25 PM

فاعلية برنامج القرض الإضافي المقدم من البنوك التجارية بالاتفاق مع وزارة الإسكان	المتوسط	2.95	3.04	2.98	2.92	2.87
	قيمة (ف)	0.28				
	القيمة الاحتمالية	0.889				
فاعلية برنامج التمويل العقاري المقدم من البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية الخاصة	المتوسط	2.74	3.02	2.93	2.71	2.84
	قيمة (ف)	3.36				
	القيمة الاحتمالية	0.010 (1 مع 2 لصالح 2) ، (2 مع 4 لصالح 2)، (3 مع 4 لصالح 3)				

* تم استخدام اختبار كروسكال واليس (Kruskal-Wallis) نظراً لعدم تحقق شرط التوزيع الطبيعي للبيانات لبرنامج ايجار المقدم من وزارة الإسكان.

15-2.indd 36 2/12/19 1:25 PM

The Effectiveness of Housing Programs in Saudi Arabia

Waheed Abdulrahman Banafea

Abdullah Khaled Ibnrubbian

Economics and Budget Sector - Institute of Public Administration

Riyadh - K.S.A.

Abstract:

The purpose of this paper is to evaluate the effectiveness of housing programs in Saudi Arabia using the descriptive analytical method. A random sample was selected from five geographical regions in Saudi Arabia (middle, eastern, western, northern and southern). The results indicated that the land grant program, which is provided by the Ministry of Municipal and Rural Affairs, scored a low level of effectiveness. However, the remaining housing programs scored a medium level of effectiveness. These results demonstrated that housing programs need to raise their level of effectiveness so as to reduce the gap between demand and supply in the Saudi housing market. The study proposed some recommendations that can help increase the level of effectiveness of the housing programs. These recommendations include: (1) halting the distribution of non-residential lands that lack public services, and (2) the housing programs that target supply need to move faster compared to those that target demand.

Keywords: Housing Problem, Housing Programs, Effectiveness, Saudi Arabia

15-2.indd 37 2/12/19 1:25 PM