

محددات الإنفاق على إنشاء المباني السكنية في المملكة العربية السعودية : دراسة قياسية تطبيقية (٢٠٠٧-١٩٨٧)

تهاني عبد العزيز بدر

إشراف

أ. د. عبد العزيز أحمد دياب
أستاذ بقسم الاقتصاد

د. يحيى محمد محبوب
أستاذ مساعد بقسم الاقتصاد ورئيس قسم الاقتصاد

المستخلص

تهدف الدراسة إلى تحديد أهم المتغيرات المؤثرة في الإنفاق على إنشاء المباني السكنية و مناقشة أبرز التحديات والمعوقات التي تواجه قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية من الفترة (١٩٨٧-٢٠٠٧م) ، باستخدام نموذج اقتصادي قياسي ، والتي قد تساهم نتائجها في رسم استراتيجيات وسياسات تساعد المخططين في الوصول إلى وضع أفضل لسوق الإسكان في المملكة العربية السعودية .

وقد تم الاعتماد على طريقة المربعات الصغرى (OLS) لإجراء عملية التقدير والوصول إلى العلاقات بين (قيمة إنشاء المباني السكنية بالمليون ريال) وبين المتغيرات التفسيرية التالية (النمو في عدد السكان ، الناتج المحلي الإجمالي بالمليون ريال ،النمو في سعر الفائدة ، معدل التضخم، النمو في الإنفاق الاستهلاكي الحكومي و صافي إقراض بنك التنمية العقاري) . وجاءت نتائج التقدير مؤكدة لارتفاع المعنوية الإحصائية للنموذج المقدر إضافة للأهمية الإحصائية لبعض المتغيرات المستقلة في تفسير الإنفاق على إنشاء المباني السكنية ، وقد اتضح من خلال النتائج الأثر السلبي لمتغير عدد السكان وسعر الفائدة ومعدل التضخم في حين اتضح الأثر الإيجابي للناتج المحلي الإجمالي . كما أوضحت النتائج مرونة الإنفاق على إنشاء المباني السكنية بالنسبة لتغيرات الحادثة في الناتج المحلي الإجمالي في حين أظهرت انخفاض مرونة الإنفاق إنشاء المباني السكنية بالنسبة للمتغيرات المستقلة الأخرى .

وقد توصلت الدراسة إلى جملة من التوصيات أهمها : العمل على تشجيع شركات التطوير العقاري على إقامة مشاريع الأبراج السكنية التي تتسع لمئات العائلات وتنفيد من التوسع الرأسي ، إنشاء مدن سكنية نموذجية في ضواحي المدن الرئيسية تتوافر فيها جميع الخدمات لتوفير السكن الميسر ومنخفض التكلفة مع تخفيف الاختناقات في المدن الرئيسية، تطوير مخططات المنح بتوفير الخدمات الأساسية والمرافق العامة فيها لإنشاء مساكن الأفراد الذين منحوا قطع الأراضي السكنية والتوقف عن الطريقة الحالية في منح أراضي للمواطنين بدون تطوير، العمل على تطوير صندوق التنمية العقاري وتحويله إلى بنك استثماري للإسكان يتقبل الودائع الاستثمارية من الأفراد والمؤسسات لزيادة رأسماله وذلك لتلافي الاحتقان الحاصل في سوق القروض السكنية ، إنشاء قاعدة بيانات تحدث بشكل دوري عن حالة سوق الإسكان والسكان ومتابعة التغيرات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع .

**Determinants of expenditure on construction of residential
buildings
in Saudi Arabia: An Empirical Study
(1987-2007)**

Tahani Abdul Aziz Badr

Supervised By
Dr. Yahya Mohammed Mahbub
Prof. Abdulaziz Ahmad Diyab

Abstract

The purpose of this study is to identify the most important variables that affect expenditure on the construction of residential buildings and discuss the most prominent challenges and obstacles that face this sector in Saudi Arabia from 1987 to 2007 by using a standard economic model . The findings may contribute to drawing the strategies and policies that might help planners to reach the optimal position of housing market in Saudi Arabia.

Using Least Squares (OLS) to find the process of assessment and reach the relationship between (the value constructing residential units in million Saudi riyals) and the following explanatory variables (growth of population , total local production in million Saudi riyals, growth of interest rate , inflation rate , growth of government consumption , net real estate development loans). Finding results have confirmed high statistical significance of the assessed model as well as statistical significance of some independent variables . These results showed a negative effect of the variables of: number of population, interest rate and inflation rate whereas a positive effect of total local production was clear. The results also showed flexibility of the expenditure on the construction of residential buildings with respect to change in the gross domestic product, while the flexibility is lower with respect other independent variables.

This study has reaches a number of important recommendations as follows:
encouraging vertical residential expansion; constructing residential units in the suburbs of main cities; providing basic services and public utilities for constructing dwellings for individuals who were granted residential plots of land ; developing real-estate development fund ; creating database on housing market