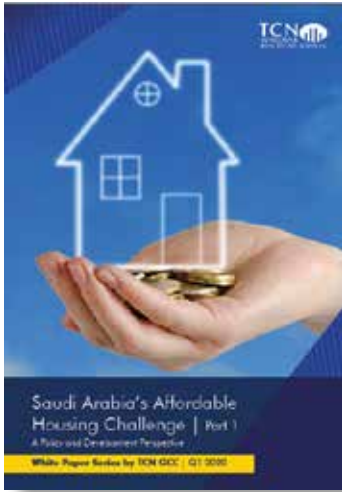




Saudi Arabia's Affordable Housing Challenge | Part 2

A Policy and Development Perspective

White Paper Series by TCN GCC | Q2 2020



Part 1 of this Affordable Housing White Paper (available for download on TCNWorldwide.sa.com) focused on a presentation and analysis of various PPP (public private partnership) development models based on international best-practices and explored their applicability to the Saudi market.

Part 2 below focuses on the affordable housing question from a government policy perspective and concludes with a number of takeaways from our analysis and how they can be applied specifically to the Saudi market.

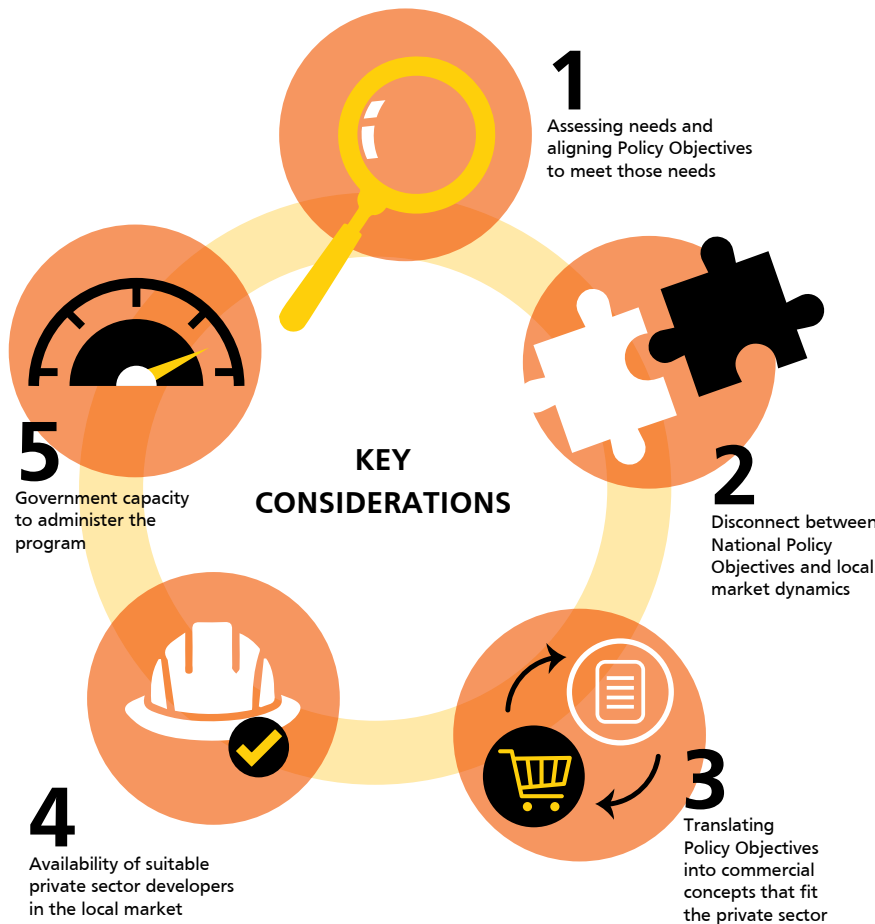
EXHIBIT 1
Key considerations in implementing a successful affordable housing policy

AFFORDABLE HOUSING POLICY CONSIDERATIONS

Selecting the optimal development model is only one step in the affordable housing spectrum. By its very nature, affordable housing requires significant government involvement; in addition, rolling out an affordable housing program on a mass scale involves translating development considerations into government policy initiatives.

An analysis of international best practices provides several key considerations in implementing a successful affordable housing policy:

- Accurately assessing the low-income population's needs and aligning Policy Objectives to meet those needs
- Navigating the potential disconnect between national Policy Objectives and local real estate market dynamics
- Translating Policy Objectives into commercial concepts that fit the private sector
- Studying whether the required sophistication and availability of private sector developers capable of participating in affordable housing programs exists in the local market
- Ensuring that government capacity to administer the program (bureaucracy, institutions, etc.) exists or can be feasibly implemented both at the national and regional / local level



ACCURATELY ASSESSING THE LOW-INCOME POPULATION'S NEEDS TO ALIGN POLICY OBJECTIVES

Perhaps the greatest challenge in formulating a successful affordable housing policy - and indeed the primary reason why affordable housing initiatives fail internationally - is creating an alignment between the policy and the actual needs of the low-income population.

Too often, policy objectives are formulated without adequate examination of the detailed issues facing low-income individuals and households. It is assumed that the problem definition is simple - there are individuals within the population that can't comfortably afford housing, and so the policy should center on making units more affordable by lowering the price of housing units.

Unfortunately, this over-simplistic problem definition often dooms affordable housing initiatives before they even reach the execution phase. In reality, the issue of affordable housing is extremely complex and requires detailed study, as well as the participation of the low-income individuals and households in the policy-creation process, in order to ensure alignment of policy to needs.

Some example of key considerations in the critical (and often skipped) Assessment phase are:

- Determining true affordability levels**
 The international standard benchmark is that housing should cost no more than 30% of the household's total income. However, market dynamics, population trends, and cultural considerations may make this figure irrelevant; therefore, each affordable housing program should first engage in a detailed analysis of what it actually means for a unit to be labelled "affordable"
- Incorrectly assuming that price is the barrier**
 Although clearly the market price of a unit is a barrier for low-income individuals and households, often times this is not the full story. Examination should be given to other factors which may be limiting low-income individuals' access to housing such as build quality, location, and housing type. United Nations studies for example, have shown that in semi-rural areas in Southeast Asia, the issue was not the affordability of housing per-se but rather the fact that the population desired large housing units built along a multi-generational living model whereas the government affordable housing being built was blocks of small units designed for nuclear families.
- Incorrectly assuming that all low-income population segments have similar needs**
 The needs, challenges, and issues faced by what can be categorized as very-low-income individuals and households often differs significantly from these categorized as mid-low or even low-income. Population segments at the very bottom of the income bracket often face issues far beyond lack of affordable housing, and therefore require more complex solutions. In summary, a "one size fits all" policy approach will not be successful.

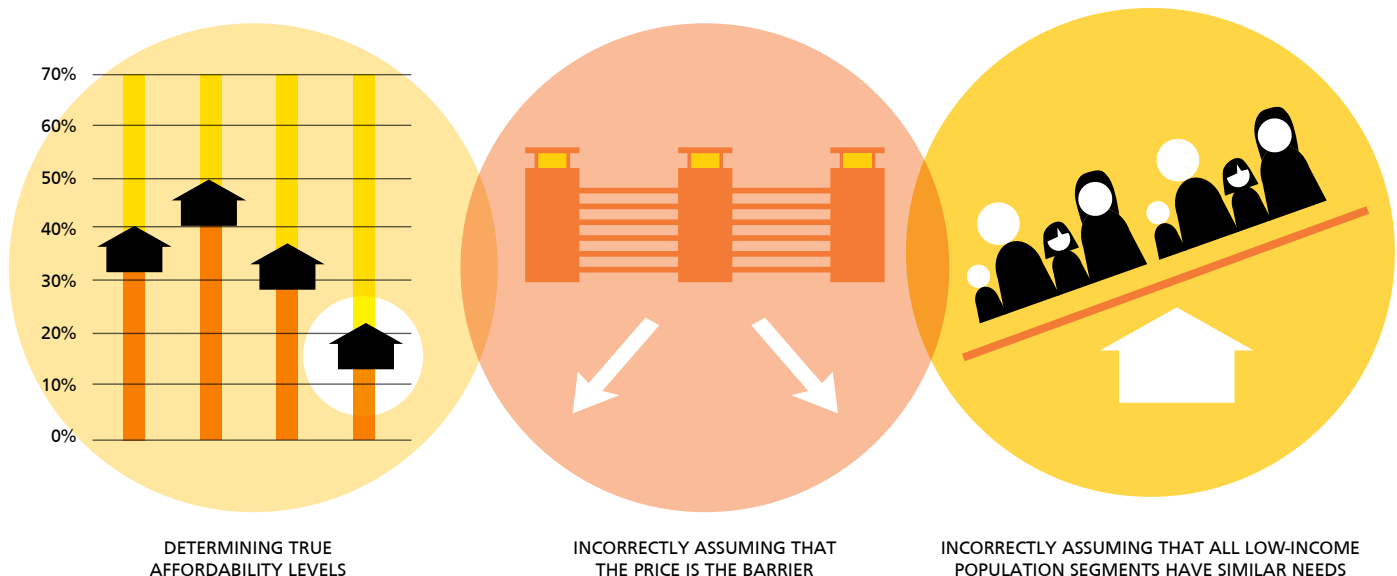
NAVIGATING POTENTIAL DISCONNECT BETWEEN NATIONAL POLICY OBJECTIVES AND LOCAL MARKET DYNAMICS

Real estate development is inherently a local enterprise. Specific market dynamics in a certain local or even regional sub-market often determine how development projects get built. Policy objectives however, are determined at a national level. Therefore, when national policy concerns real estate development projects, there is the potential issue of a "policy disconnect" between national objectives and local market dynamics.

If the policy objectives attempt to take into consideration every local market dynamic,

EXHIBIT 2

Key considerations for assessing low-income population's needs to align policy objectives



then the policy becomes too lengthy and unwieldy to be effective. Alternatively, if local market dynamics are not considered, then the policy proves almost impossible to execute once it reaches the local market level for execution.

International best-practice has revealed that the best solution is a combination of local involvement and a multi-tiered policy structure.

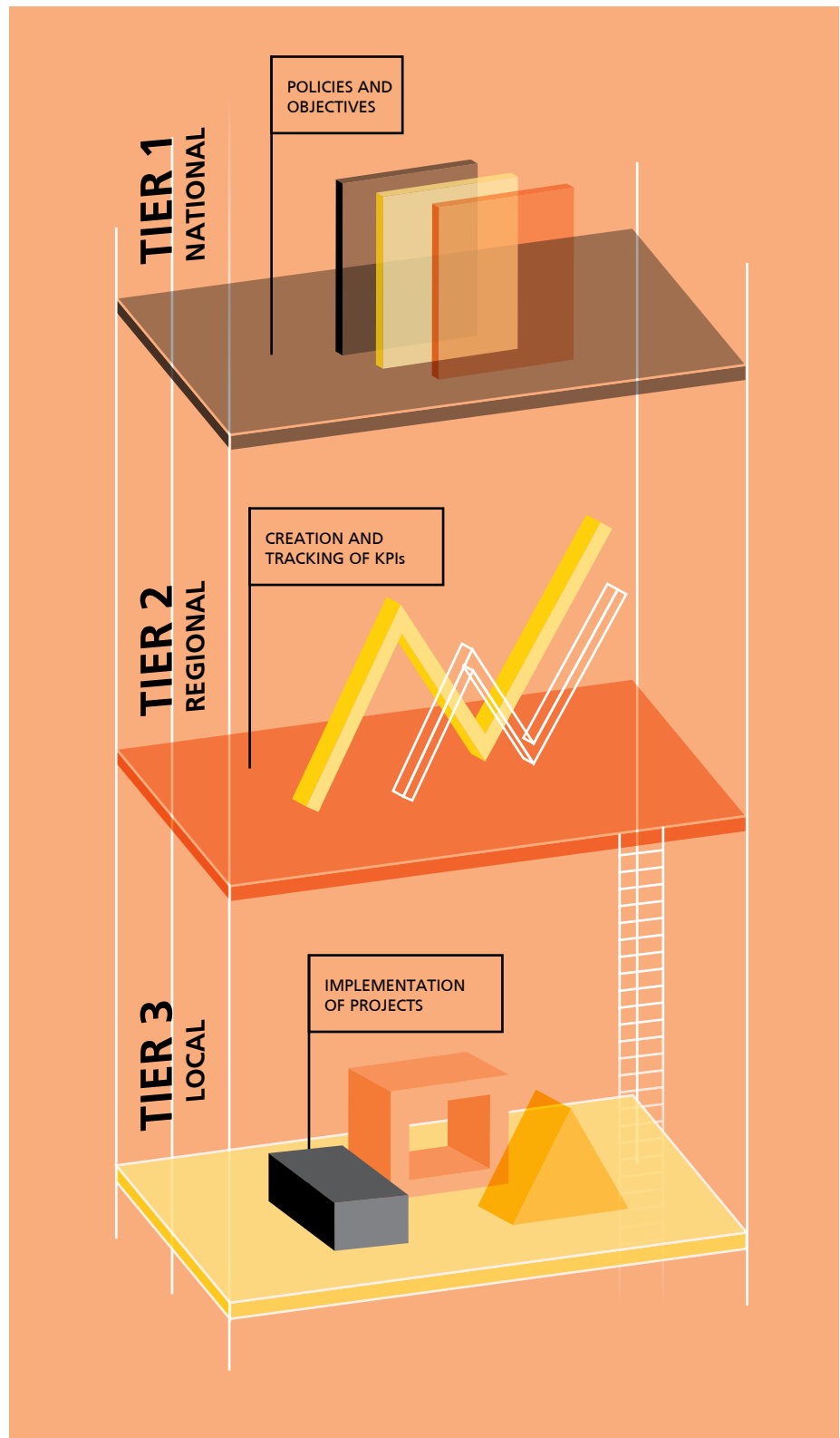
It is imperative for a successful policy objective that local and regional government agencies involved in housing and real estate development are consulted and invited to have input in the process. This ensures that all issues are considered and that where possible, local concerns are injected into the national policy objective discussion.

It is similarly essential that any affordable housing policy is organized in a multi-tiered structure:

- In the first tier, Broad-based national-level policy objectives serve as the "guiding principles" and outline the vision, mission and objectives of the affordable housing program, as well as long-term expected results and the overall funding and budget structure for the affordable housing program.
- In the next tier, regional government bodies can be tasked with creating and tracking the program's Key Performance Indicators (KPIs), housing typologies, assessing detailed citizen demand for housing, and monitoring the performance of local government bodies
- In the next tier, local government bodies can be tasked with implementing projects in-line with local market realities, managing private-sector involvement, selecting the appropriate development model typologies, and monitoring project execution

With this multi-tiered structure, national housing policy can be effectively executed on a local scale.

EXHIBIT 3
Multi-tiered policy structure for affordable housing



TRANSLATING POLICY OBJECTIVES INTO COMMERCIAL CONCEPTS THAT FIT THE PRIVATE SECTOR

Policy objectives are the sphere of government; however, in cases where these policy objectives are designed to solicit private sector participation, then the commercial considerations of private-sector companies must be considered. Too often, affordable housing policy is written in a "bubble" without considering the commercial impacts to the private sector; and then once the program reaches the execution phase, the policy must be modified or re-worked to accommodate private sector and commercial realities.

Inviting private-sector participation in the policy creation process through workshops and conferences is a key first step. In addition, international best-practices has shown that the involvement of consulting companies with specifically real estate development expertise within the policy creation process, has yielded the best results. These consultants who typically advise private sector developers and are considered relative "experts" in the field, can provide government policy makers with keen insights on how policy objectives which are being considered, will actually play-out in the market, and also analyse and present recommendations based on anticipating the commercial repercussions of policies.

As a result, real estate development expertise and the commercial realities of the private-sector real estate market are infused into the policy creation process from the beginning, thus increasing the success-rate of the affordable housing program over the execution horizon.

SOPHISTICATION AND AVAILABILITY OF PRIVATE SECTOR DEVELOPERS

In cases where the national affordable housing policy objectives call for private sector participation, an oft-overlooked dynamic is whether there exists a sufficient number of private sector developers with the appropriate capabilities in order to execute the proposed program.

Therefore, an analysis of the private sector's capacity and capability in terms of real estate development professional expertise, should be a key consideration in the formation of national affordable housing policy objectives.

In cases where it is determined that there is a lack of sufficient capacity of private sector developers relative to the type and number of units that needs to be delivered, then a comprehensive training and technical certification program can be considered.

Assigning government resources to create and then execute a technical certification and training program to bring private-sector developers "up to par" to a level wherein they can feasibly participate in PPP contracts to develop affordable housing, is often a key step to consider when developing affordable housing policy.

GOVERNMENT CAPACITY TO ADMINISTER THE PROGRAM

Similar to assessing the private sector's capacity, a key consideration in a national affordable housing policy is assessing the government's capacity to administer the programs required to meet the policy objectives being considered. This is true at both the national and regional / local level of government. The different commercial models for affordable housing have vastly different administration requirements on the government side. Therefore, it is important to fully understand and assess the administration requirements of a policy from the beginning.

TOWARDS AN AFFORDABLE HOUSING POLICY FOR SAUDI ARABIA

Based on the presentation and analysis of various PPP (public private partnership) development models, international best-practices and their applicability to the Saudi market and a discussion of government policy initiatives, there are both challenges and opportunities for developing a national affordable housing program in the Kingdom.

Some key takeaways from the analysis in this paper can be applied specifically to the Saudi market:

1. Regional and local dynamics

Saudi Arabia has a sufficiently diverse population demographic that regional and local market dynamics must be considered in a national affordable housing policy. Solutions applicable to major metropolitan centers such as Riyadh and Jeddah may be very different from what is needed in semi-rural areas in the country's interior

2. Private sector participation

Given the sheer scale of the affordable housing needs in the Kingdom as a result of a largely youthful population demographic, it is unlikely that the country's housing goals can be accomplished without some degree



A contemporary neighbourhood in Saudi Arabia

of private-sector participation in the development of affordable housing.

However, this private sector participation brings with it many challenges – such as the lack of available professional developers versus the total number of units to be built, little history of PPP projects to establish an ongoing working relationship between the government and private sector, and the difficulty in administering private sector collaborations across a large country. Selecting the most appropriate development models for each policy objective and customizing the model to fit the Saudi market is a key first step.

3. Affordability envelope

The Kingdom has a diverse economic demographic and a “one size fits all” approach will likely not meet the needs of the population. Establishing an “affordability envelope” on a national and regional level determining what categories of affordable housing are needed, is a key step in a successful policy. Each category in the affordability envelope may then require a different development model and a different series of specific policy considerations

4. For-sale versus for-rent housing

Cultural considerations in the Kingdom (similar to other GCC countries) dictate that most families expect

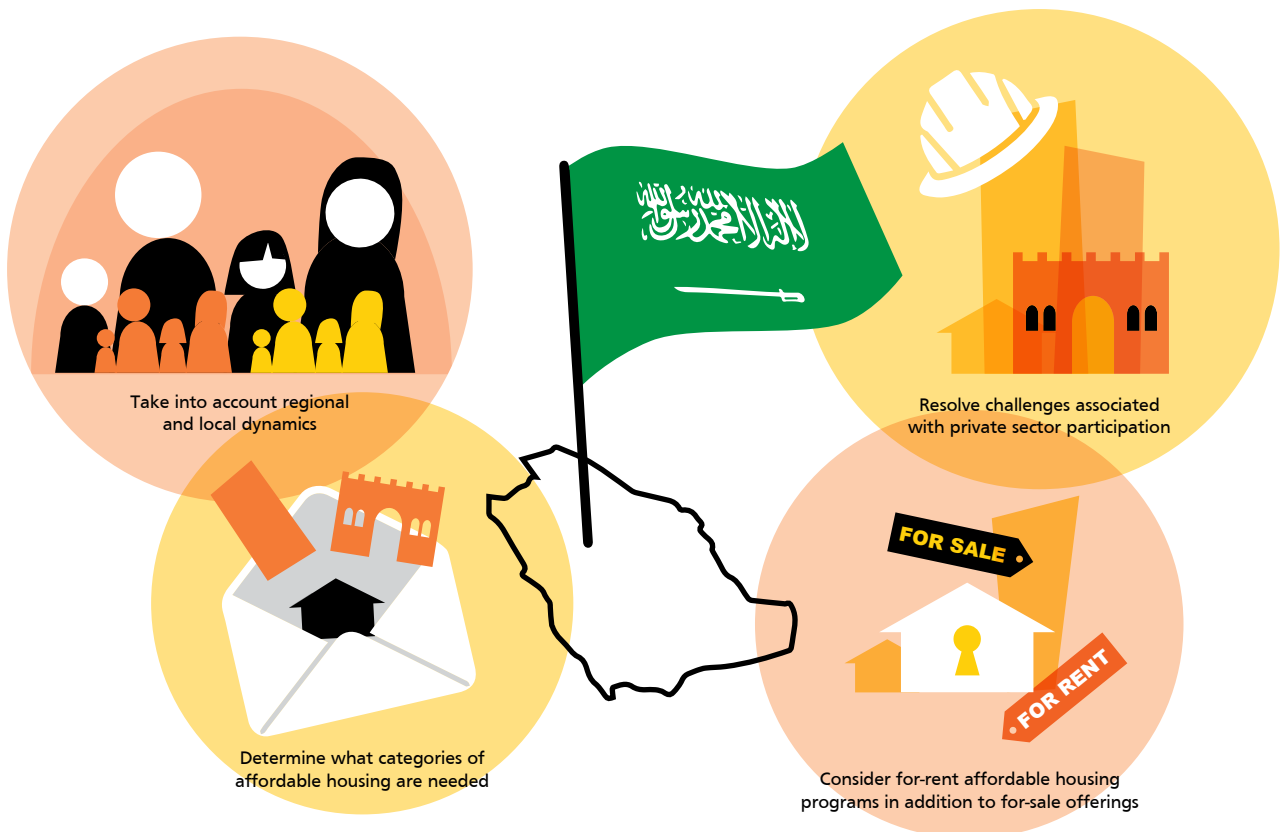
home ownership as an intrinsic result of any government housing program. However, in reality, for-rent affordable housing programs internationally have shown much higher success rates than for-sale program models.

A detailed analysis is required to establish whether a majority for-sale affordable housing policy is indeed sustainable for Saudi Arabia; and in the case that rental housing must be introduced, then development models must be adapted to fit local cultural dynamics.

The author, Kaveh Samsamy is a Director at TCN GCC and can be contacted at ksamsamy@tcnworldwide.sa.com

EXHIBIT 4

Key takeaways for implementing an affordable housing policy in Saudi Arabia



CONTACT US

Bader Altheibany
 Director
 +966 59 059 5404
 balthebany@tcnworldwide.sa.com

Harmen De Jong
 Partner
 +966 56 304 5356
 hdejong@tcnworldwide.sa.com

TCN GCC
 Aster 2 Building, Level 1, Prince Mohammed
 Bin Abdulaziz Street, Al-Andalus
 Jeddah 23322, Kingdom of Saudi Arabia
 +966 12 288 9081 | tcnworldwide.sa.com

© 2020 TCN GCC



تحديات الإسكان الميسور التكلفة في المملكة العربية السعودية - الجزء ٢

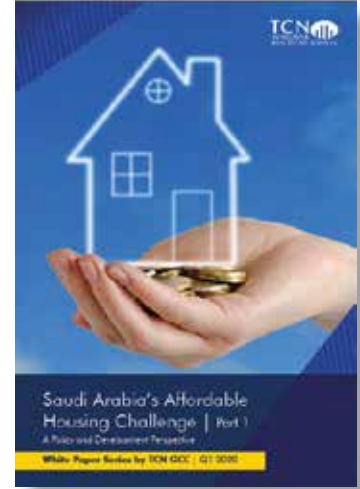
من منظور السياسات العقارية والتنموية

White Paper Series by TCN GCC | Q2 2020

مراجعة

الجزء الأول من تقرير الإسكان التنموي (متاح للتنزيل على الموقع TCNWorldwide.sa.com) ركز على عرض وتحليل مختلف نماذج التنمية من خلال شركات القطاع الخاص مع العام، استناداً إلى أفضل الممارسات الدولية واستكشاف إمكانية تطبيقها على السوق السعودي.

الجزء الثاني أدناه، يركز على الإسكان التنموي من منظور السياسة الحكومية ويختتم بعدد من الدروس المهمة من خلال تحليلاتنا وكيف يمكن تطبيق هذه الدروس في السوق السعودي على وجه التحديد.



اعتبارات سياسة الإسكان التنموي

اختيار نموذج التنمية الأمثل هو مجرد خطوة واحدة في مراحل الإسكان التنموي. بحكم طبيعته، فإن الإسكان التنموي يتطلب مشاركة حكومية كبيرة. بالإضافة إلى ذلك، فإن تنفيذ برنامج إسكان تنموي على نطاق واسع، يحتاج إلى تحويل الاعتبارات الإنمائية إلى مبادرات سياسية حكومية.

ويقدم تحليل أفضل الممارسات العالمية عدة اعتبارات رئيسية في تنفيذ سياسة ناجحة للإسكان التنموي:

- التقييم الدقيق لاحتياجات السكان ذوي الدخل المنخفض ومواءمة أهداف السياسات لتلبية تلك الاحتياجات
- استكشاف وتفادي تعارض أهداف السياسة الوطنية مع ديناميكيات سوق العقارات المحلي
- ترجمة أهداف السياسة إلى مفاهيم تجارية تناسب القطاع الخاص
- دراسة ما إذا كانت التطورات المطلوبة ومدى توافر مطوري القطاع الخاص القادرين على المشاركة في برامج الإسكان التنموي، متاحة في السوق المحلية أم لا
- ضمان وجود قدرة حكومية على إدارة البرنامج (البيروقراطية، المؤسسية، إلخ) أو إمكانية تنفيذها بشكل عملي على المستوى الوطني والإقليمي / المحلي

الشكل 1 الاعتبارات الرئيسية في تنفيذ سياسة إسكان تنموي ناجحة



التقييم الدقيق لاحتياجات السكان ذوي الدخل المنخفض لموائمة أهداف السياسات

ولعل التحدي الأكبر في صياغة سياسة الإسكان التنموي، والسبب الرئيسي لفشل مبادرات الإسكان التنموي دولياً في الواقع، هو خلق توافق بين السياسة والاحتياجات الفعلية للسكان ذوي الدخل المنخفض.

وكثيراً ما تصاغ أهداف السياسات دون دراسة وافية للمسائل التفصيلية التي تواجه الأفراد والأسر المعيشية المنخفضة الدخل. ومن المفترض أن تعريف المشكلة بسيط وهو أن هناك أفراد داخل المجتمع لا يستطيعون تحمل تكلفة السكن بشكل مريح، وبالتالي ينبغي أن تركز السياسة على بناء وحدات أكثر يسراً عن طريق خفض سعر الوحدات السكنية.

لسوء الحظ، فإن تعريف المشكلة المفرط في التبسيط غالباً ما يفسد مبادرات الإسكان التنموي قبل أن تصل إلى مرحلة التنفيذ. في الواقع، مسألة الإسكان التنموي معقدة للغاية وتتطلب دراسة مفصلة، وكذلك مشاركة الأفراد والأسر المنخفضة الدخل في عملية وضع السياسات، من أجل ضمان موائمة السياسة مع الاحتياجات.

وفيما يلي بعض الأمثلة على الاعتبارات الرئيسية في مرحلة التقييم الحرجة والتي غالباً ما يتم تخطيها:

- **تحديد مستويات القدرة الحقيقية على التحمل**
المعيار القياسي الدولي هو أن الإسكان لا ينبغي أن يكلف أكثر من 30% من إجمالي دخل الأسرة. ومع ذلك، فإن ديناميكيات السوق واتجاهات السكان والاعتبارات الثقافية قد تجعل هذا الرقم غير ذي صلة. لذلك، يجب أن يشارك كل برنامج إسكان تنموي أولاً في تحليل تفصيلي لما يعنيه فعلياً أن تسمى الوحدة السكنية "وحدة سكنية تنموية".

افتراض بشكل خاطئ أن السعر هو الحاجز
وعلى الرغم من أن السعر السوقي للوحدة يشكل بوضوح حاجزاً أمام الأفراد والأسر المعيشية المنخفضة الدخل، فإنه في كثير من الأحيان لا تكون هذه هي القصة الكاملة. وينبغي النظر للعوامل الأخرى التي قد تحد من وصول الأفراد ذوي الدخل المنخفض إلى المساكن، مثل نوعية البناء والموقع ونوع السكن. وقد أظهرت دراسات هيئة الأمم المتحدة، على سبيل المثال، أنه في المناطق شبه الريفية في جنوب شرق آسيا، لم تكن المسألة هي القدرة على تحمل تكاليف الإسكان في حد ذاتها، بل أن السكان يرغبون في إنشاء وحدات سكنية كبيرة علي طول بنموذج معيشة متعدد الأجيال في حين أن الإسكان الحكومي التنموي يجري بناؤه على هيئة كتل من الوحدات الصغيرة المصممة للأسر النامية.

افتراض بشكل خاطئ أن جميع قطاعات السكان المنخفضة الدخل لها احتياجات مماثلة

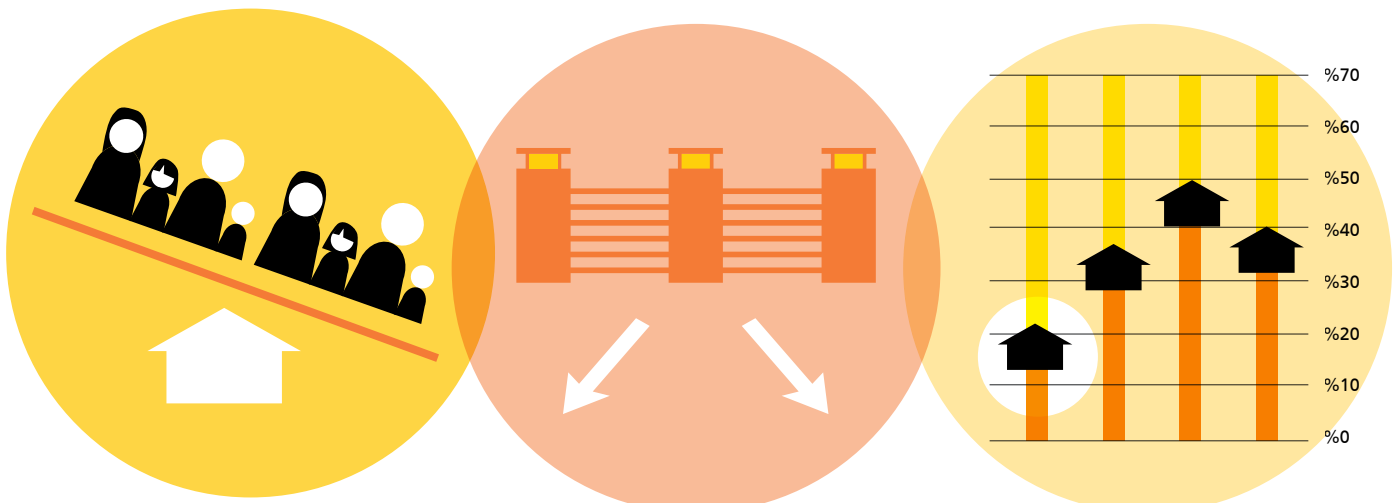
تختلف الاحتياجات والأساليب والقضايا التي يواجهها ما يمكن تصنيفه كأفراد وعائلات منخفضة الدخل جداً في كثير من الأحيان عن تلك المصنفة على أنها متوسطة الدخل المنخفض أو حتى منخفضة الدخل. غالباً ما تواجه الشرائح السكانية الواقعة في أسفل شريحة الدخل مشكلات تفوق بكثير الإسكان غير الميسور، وبالتالي تتطلب حلولاً أكثر تعقيداً. باختصار، لن ينجح نهج سياسة "حل واحد يناسب جميع المشاكل".

تفادي التعارض المحتمل بين أهداف السياسة الوطنية وديناميكيات السوق المحلية

التطوير العقاري بطبيعته مؤسسة محلية. غالباً ما تحدد ديناميكيات السوق المحددة في السوق المحلية أو حتى الإقليمية الفرعية كيفية بناء مشاريع التطوير. ومع ذلك، يتم تحديد أهداف السياسة على المستوى الوطني. لذلك، عندما تتعلق السياسة الوطنية بمشاريع التطوير العقاري، فهناك مشكلة محتملة تتمثل في "تعارض السياسات" بين الأهداف الوطنية وديناميكيات السوق المحلية.

الشكل 2

الاعتبارات الرئيسية لتقييم احتياجات السكان ذوي الدخل المنخفض لموائمة أهداف السياسة

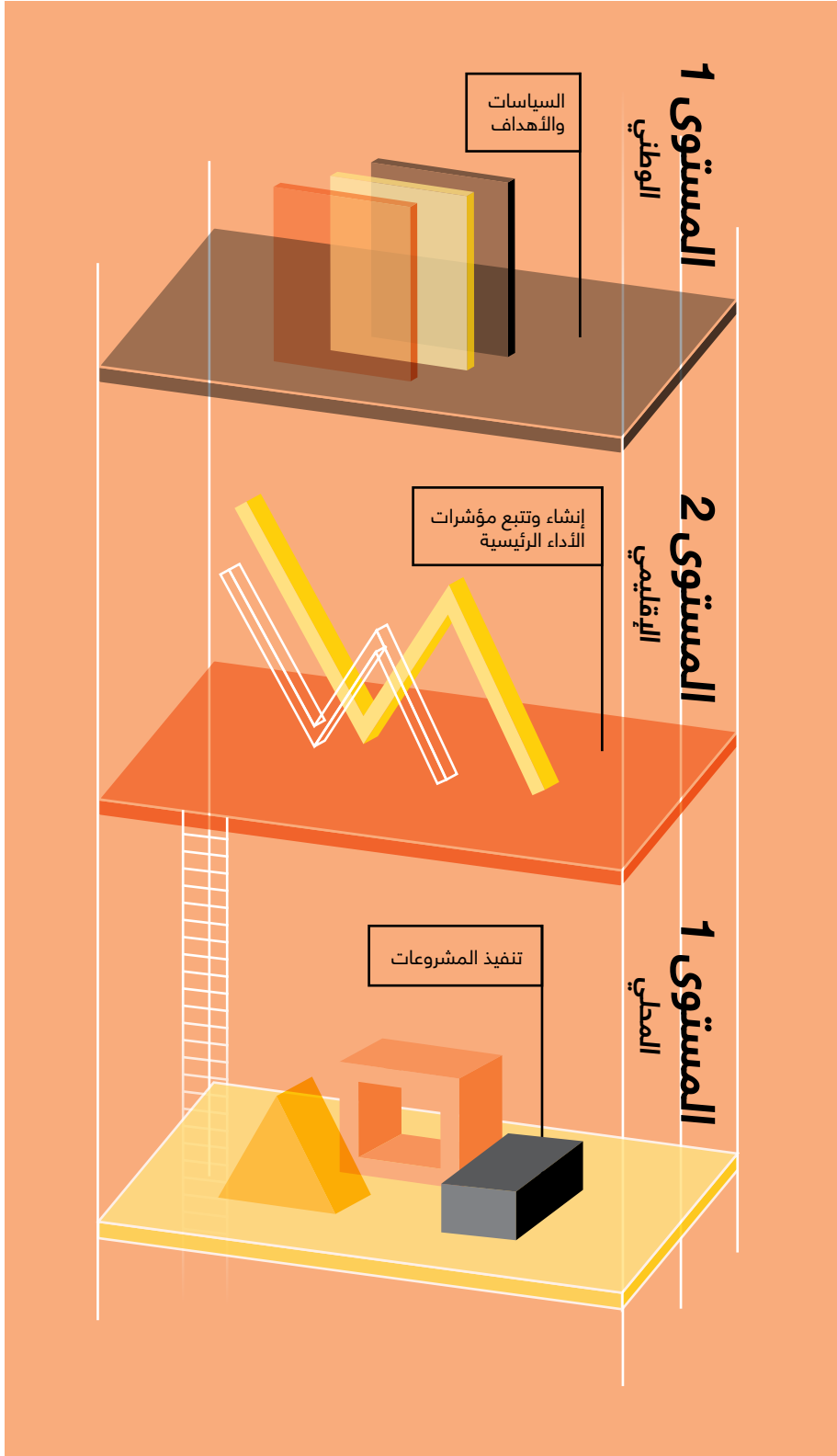


افتراض بشكل خاطئ أن جميع قطاعات السكان المنخفضة الدخل لها احتياجات مماثلة

افتراض بشكل خاطئ أن السعر هو الحاجز

تحديد مستويات القدرة الحقيقية على التحمل

الشكل 3
هيكل متعدد المستويات لسياسة الإسكان التنموي



وإذا كانت أهداف السياسة تحاول أن تأخذ في الاعتبار كل ديناميكيات السوق المحلية، فإن السياسة تصبح طويلة للغاية وغير عملية لتكون فعالة. وعلى الصعيد الآخر، إذا لم يتم أخذ ديناميكيات السوق المحلية بعين الاعتبار، فإن السياسة ستصبح شبه مستحيلة التنفيذ بمجرد أن تصل إلى مستوى السوق المحلي.

كشفت أفضل الممارسات الدولية أن الحل الأفضل هو مزيج من المشاركة المحلية وهيكل سياسي متعدد المستويات.

من الضروري لتحقيق الأهداف السياسية بنجاح أن تتم استشارة الوكالات الحكومية المحلية والإقليمية المشاركة في الإسكان والتطوير العقاري ودعوتها للمشاركة في هذه العملية. هذا يضمن أن يتم النظر في جميع القضايا وأنه حيثما أمكن، يتم ضخ المخاوف المحلية في مناقشة أهداف السياسة الوطنية.

من الضروري بالمثل أن يتم تنظيم أي سياسة إسكان تنموي من خلال هيكل متعدد المستويات:

- في المستوى الأول، تعمل أهداف السياسة على المستوى الوطني على نطاق واسع باعتبارها "المبادئ التوجيهية" وتحدد رؤية ورسالة وأهداف برنامج الإسكان التنموي، بالإضافة إلى النتائج المتوقعة على المدى الطويل، بجانب التمويل وهيكل الميزانية الإجمالية لبرنامج الإسكان التنموي.
- في المستوى التالي، يمكن تكليف الهيئات الحكومية الإقليمية بإنشاء وتتبع مؤشرات الأداء الرئيسية للبرنامج، ونماذج الإسكان، وتقييم طلب المواطن التفصيلي للسكن، ورصد أداء الهيئات الحكومية المحلية
- وفي المستوى الأخير، يمكن تكليف الهيئات الحكومية المحلية بتنفيذ مشاريع تتماشى مع حقائق السوق المحلية، وإدارة القطاع الخاص، وإختيار النماذج المناسبة للتنمية، ورصد تنفيذ المشاريع

وبهذا الهيكل المتعدد المستويات، يمكن تنفيذ السياسة الإسكانية الوطنية بفعالية على نطاق محلي.

نحو سياسة إسكان تنموي للمملكة

واستناداً إلى عرض وتحليل مختلف نماذج التنمية المتعلقة بالشراكة بين القطاعين العام والخاص، وأفضل الممارسات الدولية وقابليتها للتطبيق في السوق السعودية، ومناقشة المبادرات الحكومية المتعلقة بالسياسات، هناك تحديات وفرص لتطوير برنامج وطني للإسكان التنموي في المملكة العربية السعودية.

يمكن تطبيق بعض الفوائد الرئيسية المستقاة من التحليل في هذه الورقة على وجه التحديد في سوق المملكة العربية السعودية:

١. الديناميكيات الإقليمية والمحلية

لدى المملكة العربية السعودية عدد سكاني متنوع بما فيه الكفاية بحيث يجب مراعاة ديناميكيات السوق الإقليمية والمحلية في سياسة إسكان وطنية تنموية. قد تكون الحلول المطبقة على المراكز الحضرية الكبرى مثل الرياض وجدة مختلفة تماماً عما هو مطلوب في المناطق شبه الريفية في المناطق الداخلية من البلاد.

وفي الحالات التي يتقرر فيها أن هناك نقصاً في القدرات الكافية لمطوري القطاع الخاص بالنسبة لنوع وعدد الوحدات التي يلزم تسليمها، يمكن عندئذ النظر في برنامج شامل للتدريب وإصدار الشهادات التقنية.

يتم تخصيص الموارد الحكومية لإنشاء برنامج تدريبي وإصدار الشهادات الفنية لجلب مطوري القطاع الخاص إلى مستوى يمكنهم من خلاله المشاركة الفعالة في عقود مهنية لتطوير مساكن التنمية. وغالباً ما يكون ذلك بمثابة خطوة أساسية يجب مراعاتها عند تطوير سياسة الإسكان التنموي.

قدرة الحكومة على إدارة البرنامج

على غرار تقييم قدرة القطاع الخاص، يتمثل أحد الاعتبارات الرئيسية في السياسة الوطنية للإسكان التنموي في تقييم قدرة الحكومة على إدارة البرامج اللازمة لتحقيق أهداف السياسة التي يجري النظر فيها. هذا صحيح على كل من المستوى الوطني والإقليمي / المحلي للحكومة. النماذج التجارية المختلفة للسكن التنموي لديها متطلبات إدارية مختلفة إلى حد كبير على الجانب الحكومي. لذلك، من المهم أن نفهم ونقيم بشكل كامل إدارة السياسة من البداية.

ترجمة أهداف السياسة إلى مفاهيم تجارية تناسب القطاع الخاص

أهداف السياسة هي مجال الحكومة، ومع ذلك، في الحالات التي تكون فيها أهداف السياسة هذه مصممة للحصول على مشاركة القطاع الخاص، عندئذٍ يجب مراعاة الاعتبارات التجارية لشركات القطاع الخاص. في كثير من الأحيان، تتم كتابة سياسة الإسكان التنموي في «قوقعة» دون النظر إلى الآثار التجارية على القطاع الخاص، وبعد أن يصل البرنامج إلى مرحلة التنفيذ، يجب تعديل السياسة أو إعادة صياغتها لاستيعاب الواقع الخاص والحقائق التجارية.

تعتبر دعوة مشاركة القطاع الخاص في عملية وضع السياسات من خلال ورش العمل والمؤتمرات خطوة أولى أساسية. بالإضافة إلى ذلك، أظهرت أفضل الممارسات الدولية أن مشاركة الشركات الإستشارية ذات الخبرة في مجال التطوير العقاري على وجه التحديد في عملية وضع السياسات، أنها سبب لتحقيق أفضل النتائج. يمكن لهؤلاء الإستشاريين الذين يقدمون المشورة لمطوري القطاع الخاص والذين يعتبرون «خبراء» في هذا المجال، تزويد صانعي السياسة الحكومية برؤى عميقة حول كيفية دراسة أهداف السياسة التي ستتم دراستها، وسيلعبون دوراً فعالاً في السوق، وأيضاً تحليل السياسة وتقديم توصيات تستند إلى توقع التدايخ التجارية للسياسات.

ونتيجة لذلك، يتم إدخال خبرة التطوير العقاري والحقائق التجارية لسوق العقارات في القطاع الخاص في عملية وضع السياسات منذ البداية، مما يزيد من معدل نجاح برنامج الإسكان التنموي على مدى أفق التنفيذ.

تطور وتوافر مطوري القطاع الخاص

في الحالات التي تتطلب فيها أهداف سياسة الإسكان التنموي الوطني مشاركة القطاع الخاص، والديناميكية التي يتم التغاضي عنها في كثير من الأحيان هي ما إذا كان هناك عدد كافٍ من مطوري القطاع الخاص يتمتعون بالقدرات المناسبة من أجل تنفيذ البرنامج المقترح.

ولذلك، ينبغي أن يكون تحليل قدرة القطاع الخاص من حيث الخبرة المهنية في مجال التنمية العقارية من الاعتبارات الرئيسية في تشكيل الأهداف الوطنية لسياسة الإسكان التنموي.



حي معاصر في المملكة العربية السعودية

أن معظم الأسر تتوقع ملكية المنزل كنتيجة جوهرية لأي برنامج إسكان حكومي. ومع ذلك، وفي الواقع، برامج الإسكان التنموية للإيجار، أظهرت دولياً معدلات نجاح أعلى بكثير من نماذج برنامج الوحدات المعروضة للبيع.

يلزم إجراء تحليل مفصل لتحديد ما إذا كانت سياسة إسكان البيع التنموية مستدامة بالفعل داخل السعودية. وفي حالة ضرورة تقديم مساكن تنموية للإيجار، يجب تكييف نماذج التطوير لتناسب الديناميكيات الثقافية المحلية.

كافي سامسامي هو مؤلف هذه الدراسة ومدير في شركة تي سي إن - دول مجلس التعاون الخليجي. يمكن التواصل معه من خلال البريد الإلكتروني ksamsamy@tcnworldwide.sa.com

ملائمة لكل هدف من أهداف السياسة وتخصيص نموذج ليناسب سوق المملكة.

3. ملف القدرة على تحمل التكاليف
لدى المملكة نهج سكاني اقتصادي متنوع، ومن المحتمل ألا يلي نهج «مقاس واحد يناسب الجميع» احتياجات السكان. يعد إنشاء «ملف القدرة على تحمل التكاليف» على المستوى الوطني والإقليمي لتحديد فئات الإسكان التنموية المطلوبة، خطوة أساسية لسياسة ناجحة. قد تحتاج كل فئة في ملف القدرة على تحمل التكاليف إلى نموذج تطوير مختلف وسلسلة مختلفة من اعتبارات السياسة المحددة.

4. مساكن تنموية للبيع مقابل مساكن تنموية للإيجار
الاعتبارات الثقافية في المملكة (على غرار دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى) تملّي

2. مشاركة القطاع الخاص
بالنظر إلى الحجم الهائل للاحتياجات السكنية التنموية في المملكة نتيجة للديمغرافية السكانية الشبابية إلى حد كبير، فمن غير المحتمل أن تتحقق الأهداف السكنية للبلد دون حد أدنى من مشاركة القطاع الخاص في تطوير الإسكان التنموي.

ومع ذلك، فإن مشاركة القطاع الخاص تجلب معها العديد من التحديات - مثل عدم وجود مطورين محترفين متاحين مقارنةً بالعدد الإجمالي للوحدات التي سيتم بناؤها، وخبرات قصيرة في مشاريع شراكات القطاع الخاص مع العام لإقامة علاقة عمل مستمرة بين الحكومة والقطاع الخاص، وصعوبة في إدارة تعاون القطاع الخاص في جميع أنحاء بلد كبير مثل المملكة. الخطوة الأولى هي اختيار نماذج التطوير الأكثر

الشكل 4

الدروس الرئيسية لتنفيذ سياسة الإسكان التنموي في السعودية

