

خطة تنفيذ برنامج الإسكان

برنامج الإسكان







برنامج الإسكان





المحتويات

7	الفصل الأول: نطاق برنامج تحقيق الرؤية
8	أ. وصف برنامج الإسكان
8	ب. أهداف المستوى الثالث ذات العلاقة المباشرة
8	ج. أهداف المستوى الثالث ذات العلاقة غير المباشرة
9	الفصل الثاني: تطلعات برنامج تحقيق الرؤية
12	أ. التزامنا في 2020
12	ب. مؤشرات ومستهدفات برنامج تحقيق الرؤية
12	أولاً: مساهمة برنامج تحقيق الرؤية في مؤشرات الاقتصاد الكلي
14	ثانياً: مؤشرات البرنامج
15	الفصل الثالث: الوضع الحالي
16	أولاً. التحديات الأساسية الحالية
17	1. تحديات القطاع بشكل عام
18	2. الفجوة بين العرض والطلب (الطلب المتراكم)
19	ثانياً. الجهود التحولية الحالية
19	1. الجهود الحالية التي تقودها وزارة الإسكان
20	2. جهود خارج الوزارة
21	الفصل الرابع: استراتيجية برنامج تحقيق الرؤية
22	أ. ركائز الاستراتيجية
23	1. الاستراتيجية العامة
24	2. الاستراتيجية وتحول القطاع
30	3. التوجه العام للتواصل
31	4.أ. تحليل توّفر الأراضي ومواقعها وجاهزية البنية التحتية
31	4.ب. تحليل أسعار الوحدات في المدن
32	4.ج. تطوير هيكلية التنفيذ المتكاملة
35	4.د. تصور أولي لحوكمة برنامج الإسكان - الحوكمة على مستوى المدينة
37	ب. الاعتبارات الاستراتيجية
39	ج. التعارضات والاعتماديات مع البرامج الأخرى
41	الفصل الخامس: محفظة مبادرات برنامج تحقيق الرؤية والإطار الزمني لها
42	أ. محفظة المبادرات
66	د. المبادرات المحورية وتفصيلاتها
68	هـ. منهجية تصنيف المبادرات
69	الفصل السادس: الممكنات
70	د. احتساب المحتوى المحلي لبرنامج الإسكان



الفصل الأول | نطاق برنامج تحقيق الرؤية

الفصل الأول: نطاق برنامج تحقيق الرؤية

يهدف هذا الفصل إلى تحديد نطاق البرنامج بالتفصيل؛ من خلال استعراض وصف البرنامج وأهداف الرؤية من المستوى الثالث ذات العلاقة المباشرة وغير المباشرة المعتمدة في وثيقة إطلاق البرنامج.

أ. وصف برنامج الإسكان

يهدف البرنامج لتقديم حلول سكنية تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة أو الانتفاع بها وفق احتياجاتهم وقدراتهم المادية وتحسين الظروف للأجيال الحالية والمستقبلية، وذلك من خلال توفير حلول تمويلية مدعومة وملائمة بالتوازي مع زيادة العرض للوحدات السكنية بأسعار مناسبة في مدة قياسية، وتنفيذ برامج متخصصة لإسكان الفئات الأكثر حاجة في المجتمع، وتطوير البيئة التشريعية والتنظيمية لقطاع الإسكان، وتعظيم الأثر الاقتصادي منه، وتعزيز جاذبيته للقطاع الخاص وتنمية المحتوى المحلي، مما يؤدي إلى خلق مزيد من فرص العمل وتمتين القاعدة الاقتصادية للمملكة.

يشمل نطاق عمل البرنامج (3) محاور (زيادة العرض وتمكين الطلب وتنظيم القطاع):

1. زيادة المعروض من المساكن على نحوٍ ملائم بقطاع الإسكان، عن طريق العمل ضمن عدة مسارات تشمل، (على سبيل المثال لا الحصر):

- تنظيم الكثافة السكانية وإعادة تطوير مراكز المدن لتقليل مساحات الأراضي الإضافية المطلوبة.
- توفير الأراضي الملائمة وتبادل الأراضي مع الحكومة لإقامة مشروعات سكنية جديدة.
- إنتاج وحدات سكنية في زمن قياسي عن طريق دفع قطاع التطوير العقاري إلى استخدام أحدث تقنيات البناء والتشييد، وبناء قدرات القطاع بشكل عام.
- برامج الشراكة مع القطاع الخاص.

2. تمكين المستفيدين (الطلب) من الحصول على السكن الملائم، عن طريق العمل ضمن عدة مسارات تشمل، (على سبيل المثال لا الحصر):

- خدمة الشرائح التي تحتاج إلى مبادرات تعاونية، وميسرة للإسكان المجاني بحق الانتفاع.
- تفعيل برامج الإسكان المؤسسي لتغطية احتياجات المستفيدين العاملين في القطاعات الحكومية.
- توفير حلول تمويل مناسبة لاحتياجات مختلف الشرائح عبر تحويل صندوق التنمية العقارية إلى مؤسسة تمويلية، وإنشاء الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (سرك).

3. تنظيم قطاع الإسكان، عن طريق العمل ضمن عدة مسارات تشمل، على سبيل المثال:

- تنظيم بيئة التطوير العقاري عن طريق تمكين وتنظيم البيع على الخارطة.
- تنظيم العلاقة بين الملاك وقاطني الوحدات السكنية الخاضعة للملكية المشتركة.
- تقليص المدة الزمنية للحصول على تراخيص التطوير العقاري عن طريق تفعيل مركز خدمات المطورين العقاريين (إتمام).

لا يتضمن نطاق البرنامج ما يلي:

سيتفادى البرنامج بقدر الإمكان إنشاء الوحدات والمجمعات السكنية وتمويلها بشكل مباشر، وسيستفيد من القطاع الخاص في هذا الشأن.

ب. أهداف المستوى الثالث ذات العلاقة المباشرة من برنامج الإسكان

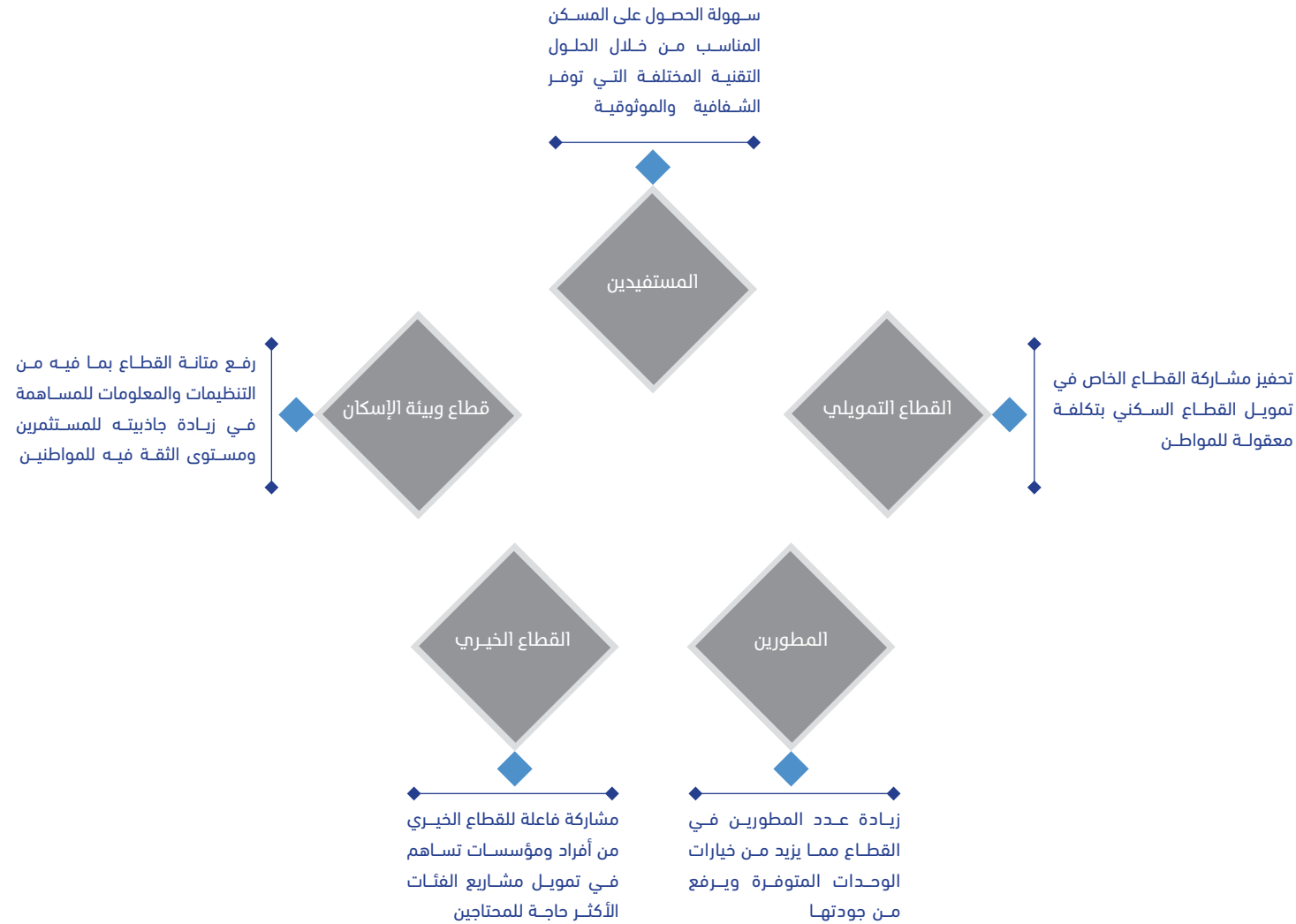
2.6.2. إتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية

ج. أهداف المستوى الثالث ذات العلاقة غير المباشرة من برنامج الإسكان

- 1.3.1 ترسيخ القيم الوطنية وتعزيز الشعور بالانتماء الوطني
- 2.3.2 تحسين المشهد الحضري 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
- 3.3.2 تطوير الاقتصاد الرقمي
- 3.3.7 زيادة نسبة التوطين بالقطاعات غير النفطية
- 6.1.1 دعم وتمكين التخطيط المالي

الفصل الثاني | تطلعات برنامج تحقيق الرؤية

1. يعمل البرنامج على تحسين جوانب القطاع الإسكاني من خلال (5) محاور :



وبناءً على ذلك يأتي الأثر الإيجابي على صعيدين هما :

صعيد الاقتصاد الكلي:

المساهمة في رفع المحتوى المحلي في القطاع إلى 73.6 %.

صعيد برنامج الإسكان:

- زيادة نسبة تملك المنازل المناسبة للسعوديين إلى 60 %.
- الاستفادة من فرص التمويل العقاري الممكنة من خلال رفع إجمالي القروض العقارية القائمة إلى 502 مليار ريال.
- خفض النسبة بين متوسط سعر الوحدة ومتوسط دخل الفرد السنوي إلى 5 أضعاف.

2. دراسة معيارية لنسب تملك المنازل:

قام فريق البرنامج بمراجعة الطموحات المذكورة في وثيقة إطلاق البرنامج وتدعيمها بالدراسات المعيارية والتحليلات اللازمة للوصول إلى مستهدف نسبة تملك المنازل المناسبة للسعوديين، فقد جرى العمل على دراسة معيارية لعدة اقتصادات متقدمة، وكانت خلاصاتها الأساسية كالتالي:

لا يوجد نسبة موحدة و صحيحة لنسبة التملك لكل الاقتصادات، حيث تظهر الدراسات عدة نطاقات لنسب التملك العالمية:

• نطاق متوسط منخفض : 40 - 50 % .

• نطاق متوسط مرتفع : 60 - 70 % .

• نطاق مرتفع : 90 %.

تعتمد نسب التملك على عدة جوانب منها الرغبات الاجتماعية وخيارات المواطنين، والجوانب الاقتصادية مثل سوق العمل والتمدن وغيرها.

وقد تبين هذه الدراسة تحاليل خاصة بالمملكة العربية السعودية شملت:

- الوضع الحالي: تقدر نسبة تملك البناء المسلح الحالية في المملكة بحدود 50 %، والتملك للمنازل الغير المسلحة (مثل: البناء غير الأسمنتي) بحدود 13 %، أما الإيجار فيقدر بحدود 37 %.
- الرغبة الاجتماعية والخيارات السابقة: هناك تفضيل كبير لتملك المنازل، ويلاحظ ذلك من خلال استبيانات المواطنين والخيارات السابقة مثل الدعم المباشر من صندوق التنمية العقارية وإعلان دعم القطاع بـ 250 مليار ريال لتوفير 500 ألف مسكن .
- الديموغرافية: ترتفع نسبة الشباب في المجتمع السعودي، وهذا يتطلب خلق وظائف جديدة بشكل كبير خلال السنوات القادمة، لا سيما في ظل رؤية المملكة 2030 مما يحتم وجود مجال للتنقل المهني.

3. حدد برنامج الإسكان أهداف تملك المنازل المناسبة للأسر السعودية على النحو التالي:

- الوصول لنسبة تملك تقدر ب 60 % في عام 2020 مما يساهم في تخفيف ضغط الطلب الحالي و الزيادة تدريجيا.
- توفير حلول للفئات الأقل قدرة من خلال دعم الإيجار وحق الانتفاع المجاني.

أ. التزامنا في 2020

من أجل تحقيق طموحات رؤية المملكة العربية السعودية 2030، سيلتزم هذا البرنامج بتحقيق عدد من النجاحات على جوانب متعددة متعلقة بالاقتصاد الكلي و خاصة بالبرنامج بحلول عام 2020 م ، والتي بدورها ستشكل لبنة أساسية في تحقيق طموحات 2030 م على صعيدين وتفصيلها في ما يلي:

■ صعيد الاقتصاد الكلي:

المساهمة في رفع المحتوى المحلي في القطاع إلى 63.5 %

■ صعيد البرنامج:

- زيادة نسبة تملك المنازل المسلحة بين المواطنين السعوديين إلى 60%.
- خفض النسبة بين متوسط سعر الوحدة ومتوسط دخل الفرد السنوي إلى 5 أضعاف.
- الاستفادة من فرص التمويل العقاري الممكنة من خلال رفع إجمالي القروض العقارية القائمة إلى 502 مليار ريال سعودي.

المستهدف في 2020	مؤشر الأداء
المستهدف : 73.9 مليار ريال في عام 2020، أما تراكمياً فالمستهدف هو 155.7 مليار ريال. خط الأساس: 8.8 مليار ريال لعام 2017م.	مساهمة البرنامج في الناتج المحلي الإجمالي (الغير نفطي) بناء على عدد الوحدات المضافة واعتمادا على نموذج تحليل وزارة الاقتصاد والتخطيط (المركز الوطني للدراسات الاستراتيجية والتنمية)
المستهدف : 7.4 مليار ريال . يبلغ خط الأساس في عام 2017 م 0.01 مليار ريال	الإيرادات غير النفطية جمع الإيرادات المتوقعة من مبادرات ذات إيراد متوقع

ب. مؤشرات ومستهدفات برنامج تحقيق الرؤية

أولاً: مساهمة برنامج تحقيق الرؤية في مؤشرات الاقتصاد الكلي

حدد فريق البرنامج بالتعاون مع الجهات ذات العلاقة مقدار مساهمة البرنامج في مؤشرات الاقتصاد الكلي للمملكة العربية السعودية، على النحو المفصل أدناه:

المستهدف في 2020	مؤشر الأداء
37.000 وظيفة مباشرة 71.000 وظيفة غير مباشرة 361.000 وظيفة بناء	التوظيف في القطاع الخاص (تراكمي) أهم جوانب الوظائف المباشرة هي الخدمات والتصنيع بتقنيات البناء ويتوقع بأن يساهم البرنامج بمجموع 469 ألف وظيفة.
المستهدف : 63.5 % يبلغ خط الأساس في عام 2017 م 54.1 %	النسبة من المحتوى المحلي فرض تأثير برنامج تقنيات الإسكان والبناء الحديثة في مختلف العناصر المكونة لسلسلة القيمة الخاصة بقطاع الإسكان تم حساب نسبة المحتوى المحلي الناتج باتباع طريقة وحدة نماء للمحتوى المحلي.
المستهدف : 0.06 % خط الأساس: 0.04 % لعام 2017م	التأثير على معدل التضخم بناء على مدخلات برنامج الإسكان ونموذج تحليل وزارة الإقتصاد والتخطيط
المستهدف : 187.7 مليار ريال . يبلغ خط الأساس في عام 2017 م 5.4 مليار ريال	الاستثمار غير الحكومي (تراكمي)
المستهدف : 0.01 % خط الأساس: 0.17 % لعام 2017م	نمو معدل الاستهلاك بناء على مدخلات برنامج الإسكان ونموذج تحليل وزارة الإقتصاد والتخطيط
المستهدف : (-) 85.8 مليار ريال خط الأساس: (-) 7.6 مليار ريال	ميزان المدفوعات (تراكمي) مجموع المدفوعات للخارج المتوقع الناتج عن برنامج الإسكان والمكون من 1/ الأرباح المعادة 2/ الواردات 3/ التحويلات

ثانياً: مؤشرات البرنامج (وتشمل مؤشرات المبادرات المحورية) :

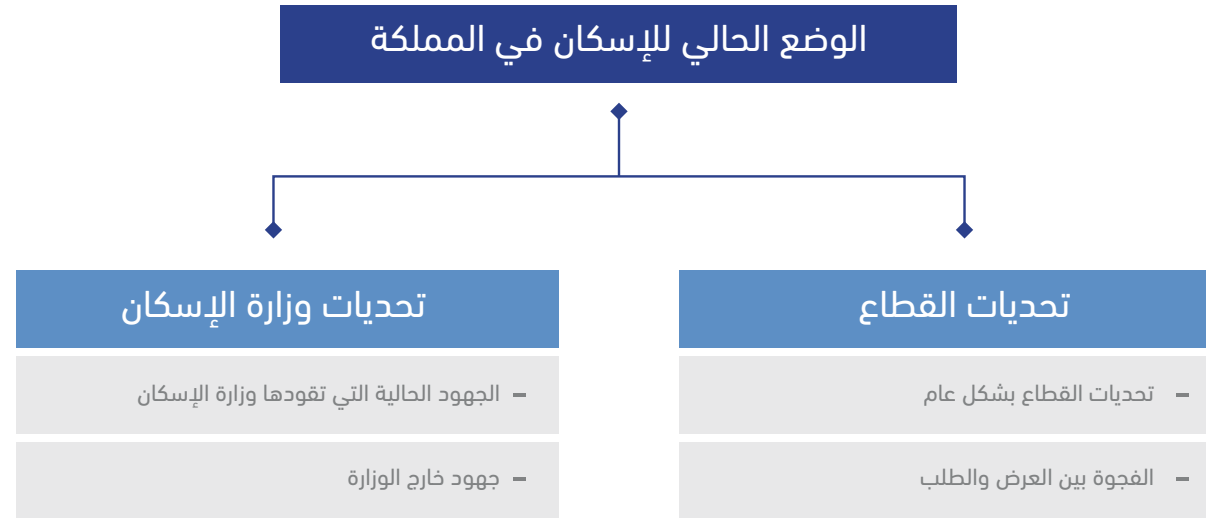
جرى وضع مؤشرات تقوم بقياس وتوجيه الأثر الذي سيحدثه البرنامج ، حيث تعكس هذه المؤشرات أولويات البرنامج التي جرى استقاؤها من رؤية المملكة العربية السعودية 2030.

مؤشر الأداء	المستهدف في 2020
نسبة تملك المنازل بين المواطنين السعوديين يتم حساب النسبة بقسمة عدد منازل السعوديين المملوكة المناسبة على إجمالي عدد الأسر السعودية	المستهدف : 60 % يبلغ خط الأساس في عام 2016 م 50 %
مكرر متوسط سعر الوحدة الى اجمالي دخل الفرد السنوي نسبة متوسط سعر الوحدة (شقة أو فيلا) إلى متوسط دخل الفرد السنوي	المستهدف : 5 أضعاف يبلغ خط الأساس في عام 2015 م 9.9 أضعاف
إجمالي القروض العقارية القائمة (التمويل العقاري) إضافة القروض القائمة لبرنامج إسكان إلى حجم القروض القائمة من البنوك وشركات التمويل وصندوق التنمية العقارية.	المستهدف : 502 مليار ريال . يبلغ خط الأساس في عام 2017 م 290 مليار ريال
مؤشر رضا المستفيدين عن البرامج الإسكانية المقدمة لهم قياس مدى رضا المستفيدين من برامج الإسكان وتشمل جودة الوحدات المقدمة لهم، سهولة الوحدات، مستوى الشفافية مع المستفيدين، الاهتمام بخدمات المستفيدين.	المستهدف : 70 % يبلغ خط الأساس في عام 2017 م 43 %
قوة أساسات القطاع العقاري يحدد مستوى قوة أساسات القطاع العقاري بناء على عدة عناصر ومؤشرات داخلية وعالمية (مؤشرات سهولة ممارسة الأعمال) ويشمل توافر معلومات ومؤشرات القطاع، نسبة التشريعات الهامة المفعلة، مؤشرات تسجيل الملكية والحصول على الائتمان، انفاذ العقود.	المستهدف : 85 % يبلغ خط الأساس في عام 2017 م 43.8 %
نسبة النمو السنوي للقطاع العقاري قياس معدل النمو السنوي للقطاع العقاري (ملكية المساكن) بالمقارنة مع العام السابق	المستهدف : 7 % يبلغ خط الأساس في عام 2017 م 3.63 %

■ الفصل الثالث | الوضع الحالي



قبل الشروع في رسم استراتيجية البرنامج، تم دراسة الوضع الحالي للإسكان في المملكة من جانبين؛ الأول : التحديات الأساسية الحالية، والثاني: الجهود التحولية الحالية ، التي تدخل ضمن إطار البرنامج، وتساهم بالطموحات المحددة. يتطرق هذا الفصل إلى هذين الجانبين على نحو مفصل كما يلي :



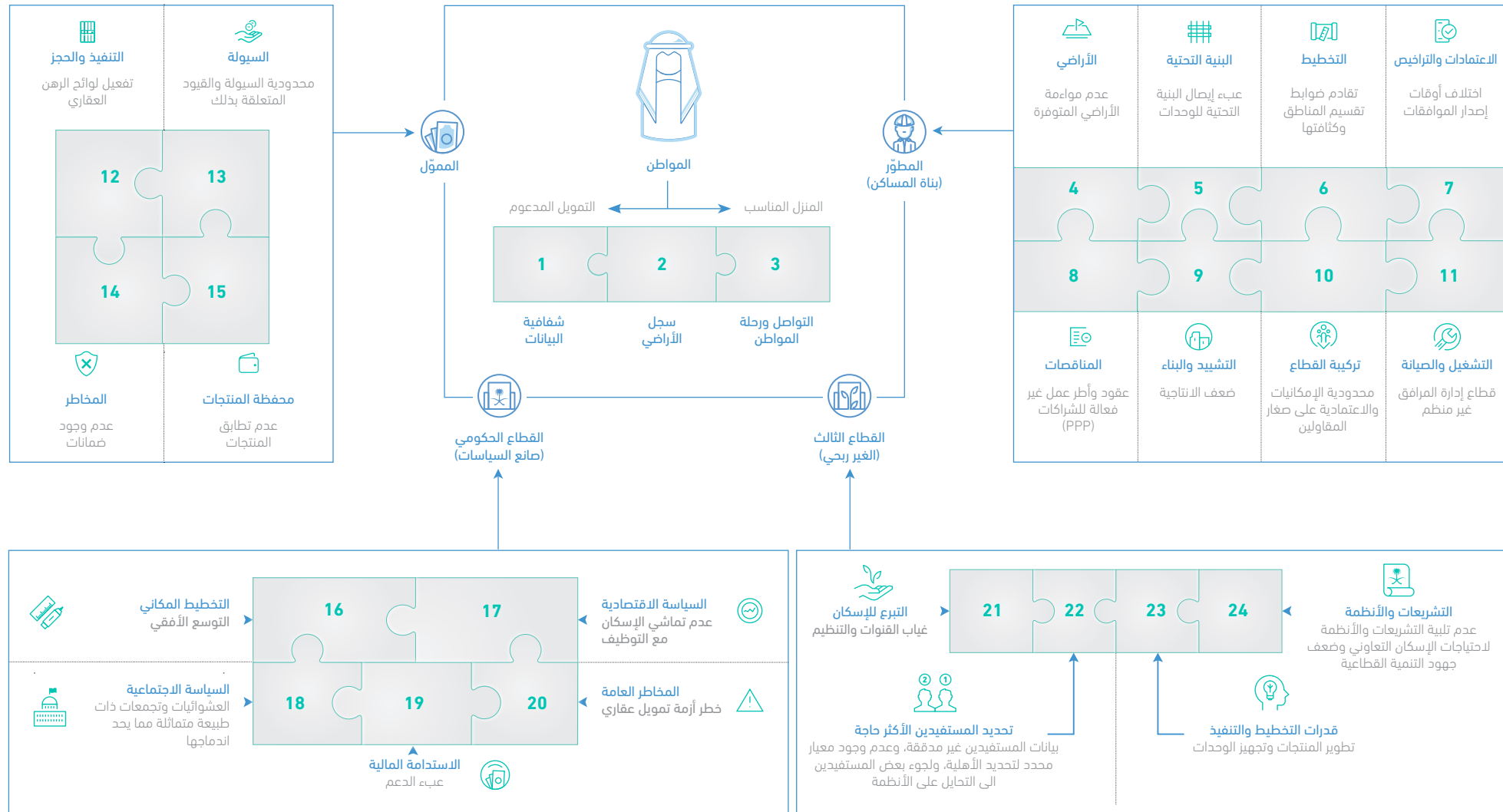
أولا : التحديات الأساسية الحالية ..

يمكن تقسيم تحديات برنامج الإسكان الحالية التي يسعى لمعالجتها إلى (2) أجزاء سيتم تفصيلها أدناه:

- تحديات القطاع بشكل عام.
- الفجوة بين العرض والطلب خصوصا في المدن الكبرى (الطلب المتراكم).

1. تحديات القطاع بشكل عام:

يواجه قطاع الإسكان عدداً من التحديات تتمحور حول: المواطن، الممول، المطور، صانع السياسات والقطاع غير الربحي كما في الرسم البياني التالي:



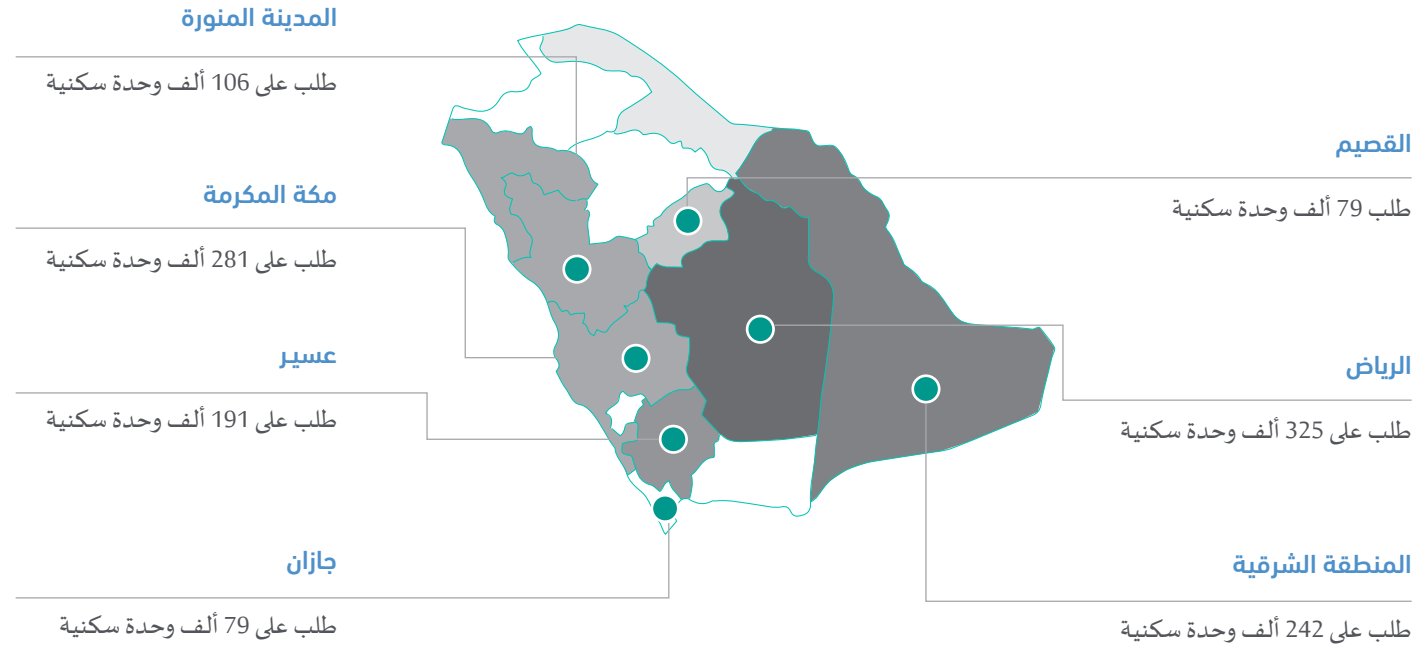
2. الفجوة بين العرض والطلب في المدن الكبرى:

لقد بلغ الطلب المتراكم على الإسكان 1.45 مليون طلب في مناطق المملكة العربية السعودية (كامل قائمة بوابة إسكان وصندوق التنمية العقارية) ومن الملاحظ أنه يوجد ارتفاع في بعض المدن، على سبيل المثال، نجد أن بوابة إسكان فقط، تضمنت 10 مدن هي الأكثر طلباً، بما يشكل حوالي 60% من المستهدف في 2020، ويبقى حوالي 40% للمدن الأصغر حجماً والمناطق الأخرى. ثم يتوزع الطلب الكلي كذلك على عدة مناطق بتركيز أكبر من غيرها كما يوضح الشكل أدناه:

هنالك حاجة إلى 300 ألف وحدة «انتفاع» للفئات الأكثر حاجة من متقدمي وزارة الإسكان والعمل والشؤون الاجتماعية

مقياس الطلب على الإسكان

أعلى أدنى



ثانيا : الجهود التحولية الحالية

كما استعرض برنامج الإسكان قبل الشروع في وضع خطته التنفيذية جميع الجهود الحالية من أجل مراجعتها والاستفادة منها كنقطة انطلاق لتصميم مبادرات البرنامج، وتتمحور أهم الجهود الحالية حول:

- جهود تقودها وزارة الإسكان
- جهود خارج الوزارة

1. الجهود الحالية التي تقودها وزارة الإسكان :

تقود الوزارة عدداً من المبادرات التي تؤثر على مختلف مكونات سلسلة القيمة، أهمها ملخصة بالرسم أدناه:



- اعتماد مشاريع اجمالي مساحتها يتجاوز 44 مليون م2.
- تسريع التصاريح مما يمكن المطورين من إدارة مشاريعهم وتقديم الالتزامات المالية بشكل افضل.



- أكثر من 540 جمعية (سكنية وتجارية).
- تحفيز المواطنين لتملك وحدات اقتصادية.
- رفع القيمة السوقية للعقار.
- رفع كفاءة قطاع إدارة المرافق.



- إدراج 30 - 40 مطور جديد ضمن برامج الوزارة.
- توفير وحدات بأسعار معقولة بشكل مبتكر من ناحية الخيارات.
- توفير مجتمعات سكنية متكاملة توفر نمط حياة أفضل للمواطنين.
- 120 ألف وحدة و75 ألف قطعة أرض في 2017.



- 40% من الأراضي في المدن الرئيسية.
- تحرير أراضي أواسط المدن التي لم يتم تطويرها حيث تتوفر البنية التحتية.



- مشاريع تتجاوز قيمتها 50 مليار تحت التنفيذ.
- تقليل التكلفة الرأسمالية للمطورين لتحفيزهم.
- حماية المواطنين في حال تعثر المطور.



- تسجيل ما يقارب 4.000 وسيط عقاري.
- تسهيل الدفعات الشهرية.
- توفير التأمين الشامل للوحدات.
- حماية الأطراف وفرض النزاعات العقارية.



- تعظيم دور القطاع غير الربحي في إسكان الشرائح الأقل دخلا.
- تطوير التشريعات واللوائح اللازمة لمفهوم الانتفاع.
- بناء منصة الكترونية للتمويل الجمعي.

المساهمة في العرض

الحلول التشغيلية

التنظيم وتقليل التكلفة والمخاطر

2. جهود خارج الوزارة

وتبرز عدد من الجهود الحالية في قطاع الإسكان من خارج الوزارة، يلخصها الشكل التالي:



الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري

- دعم السيولة من خلال تسديد محافظ القروض لمستثمرين دوليين.
- تعميق القطاع المالي من خلال إصدار سندات محلية.
- معالجة عدم الموازنة بين القروض طويلة الأجل والودائع قصيرة الأجل.
- تثبيت أسعار الفائدة لمدة طويلة لمساعدة المستفيدين.



صندوق التنمية العقارية

- نموذج عمل يعتمد على استثمار موارد الصندوق وتحسين كفاءة الصرف لضمان خدمة عدد أكبر من المواطنين.
- دعم قطاع التمويل العقاري من خلال التعاون مع القطاع المصرفي وشركات التمويل العقاري ودعم صناعة التطوير للانتقال من إنجازات عشوائية إلى منتجات ذات جودة أفضل جاذبة للاستثمار.
- توفير الدعم الفني والهندسي للحفاظ على الالتزام وجودة التطوير لاستدامة الأصول المستثمرة.
- إطلاق برنامج ضمان القرض العقاري في نهاية الربع الرابع 2017 م لتمكين وصول التمويل لشرائح من المواطنين لم يكن لهم القدرة.



مؤسسة النقد العربي السعودي

- مرونة أكبر في تخفيض الدفعة الأولى (من 30 % إلى 15 %).
- سياسات نقدية تسهم في توفير سيولة إضافية في السوق (تخفيض نسبة وزن المخاطر للضمان العقاري من 100 % إلى 75 % والعمل على زيادة الخفض).
- التنسيق المباشر بين المؤسسة والوزارة مما يسهل طرح منتجات مالية جديدة.

الفصل الرابع | استراتيجية برنامج تحقيق الرؤية

الفصل الرابع: استراتيجية برنامج تحقيق الرؤية

يلخص هذا الفصل الاستراتيجية التي على أساسها سيتم تنفيذ البرنامج وتحقيق الطموحات والالتزامات المحددة، ويتناول ركائز الاستراتيجية، والاعتبارات الاستراتيجية، والتعارضات المتوقعة على مستوى البرامج.

أ. ركائز الاستراتيجية

تم الاعتماد على عدة مدخلات للاستراتيجية ونجاح برنامج الإسكان:

- التقسيم التفصيلي لقوائم المستفيدين في وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، حيث تم تحليل بيانات حوالي 1.45 مليون مستفيد.
- صوت المواطن، وذلك من خلال مشاركة المواطنين في 14 جلسة نقاش مباشرة و أكثر من ألف لقاء وذلك بالتعاون مع مركز الملك عبدالعزيز للحوار الوطني.
- ورش عمل البرنامج، شارك فيها أكثر من 500 مشارك من أكثر من 48 جهة على مدى 3 أسابيع بما في ذلك الجهات الحكومية، والقطاع الخاص (المطورين) والقطاع المالي (البنوك).
- الدراسات المعيارية العالمية ودراسات القطاع ومدخلات الخبراء التي سمحت بتحليل معطيات عدة دول واستخراج دروس رئيسة مستفادة، وأهم خلاصاتها ما يلي:
- سنغافورة: حيث الفائدة المرتفعة لتنظيم مجتمعات سكنية متكاملة حيثما اعتمدت الدولة على ذلك.
- البرازيل: حيث تعطي أهمية لبناء هوية تلامس اهتمامات المواطن وجعلها الأساس للتواصل.
- ماليزيا: حيث تمت مراجعة كيفية نجاح شركة إعادة التمويل (كاجاماس) وتسهيلها لسيولة السوق.
- تركيا: حيث التركيز على طريقة إعادة تأهيل أواسط المدن، وكيفية العمل بالشراكة مع القطاع الخاص واستخدام تقنيات البناء.
- المكسيك: حيث تم استنتاج خلاصتين أساسيتين، الأولى: أهمية الخدمات (مثل التعليم والصحة) إذ إن نقصها أدى لخروج السكان من الوحدات، والثانية: طريقة نجاح برنامج الادخار والضمانات.
- الولايات المتحدة الأميركية: حيث تعطي أهمية للتأكد من الملاءة المالية وقدرة إعادة الدفع للمقترضين.

وقد أسهمت هذه المدخلات بتفصيل الاستراتيجية ودعم عوامل نجاح برنامج الإسكان من خلال (4) محاور :

- الاستراتيجية العامة.
- الاستراتيجية وتحول القطاع.
- التوجه العام للتواصل.
- خطة التنفيذ ونظام الحوكمة.

1. الاستراتيجية العامة:

يلخص الجدول التالي محاور استراتيجية برنامج الإسكان لخدمة المواطنين وتحسين القطاع:



2. الاستراتيجية وتحول القطاع:

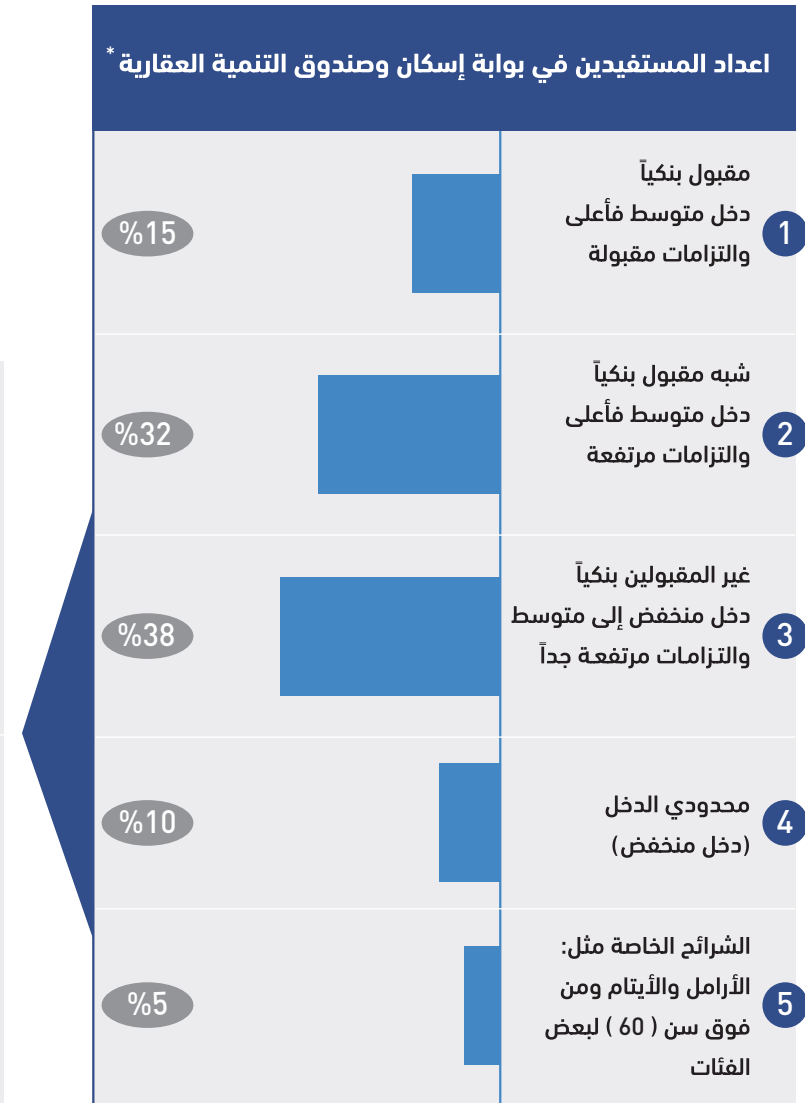
تساهم استراتيجية الإسكان بمعالجة تحديات القطاع الرئيسية من خلال :

تحول إلى	تحول من
تحول الى تمكين المواطن من الحصول على التمويل من القطاع الخاص بشكل أسرع مع توفير الضمانات والدعم اللازم	الاعتماد على التمويل الحكومي ما يستغرق فترة أطول للحصول عليه.
مشاركة فاعلة للمنظمات والجمعيات الخيرية في برامج الانتفاع للفئات الأكثر حاجة وتفعيل دور الجمعيات التعاونية للإسكان وتمكينها مما يزيد المعروض.	محدودية مشاركة المنظمات والجمعيات الخيرية في قطاع الإسكان وغياب الوعي بمفهوم الجمعيات التعاونية وقلة مساهمتها بالمعروض مقارنة بالمعدلات الدولية
توفير وحدات سكنية بأسعار مقبولة موائمة للجميع باستخدام تقنيات البناء، مع الاستفادة من الوحدات الحالية في السوق.	محدودية الوحدات المناسبة لأصحاب الدخل المتوسط والمنخفض
مجتمعات متوسطة الكثافة السكانية مع نمط عيش متكامل «العمل، العيش، الشراء، الترفيه، والتعلم».	خطط إسكان غير متوافقة مع خطط التنمية الأخرى (العمل، التخطيط العمراني)
قطاع فعّال ومساهم في نمو الاقتصاد بما في ذلك ميزان المدفوعات، خلق الوظائف للسعوديين وزيادة المحتوى المحلي .	محدودية المساهمة في ميزان المدفوعات، خلق الوظائف، والمحتوى المحلي

■ زيادة الوصول للتمويل:

كما تسهم الاستراتيجية في زيادة الوصول للتمويل من خلال تقسيم قوائم المستفيدين إلى خمس فئات على أساس تقييمها البنكي والتخطيط لمنتجات لكل من هذه الفئات تمكن الطلب وتوفر عرض البناء المناسب، و يمكن تفصيلها في الرسم التالي:

الفئات الأكثر حاجة للدعم					
5	4	3	2	1	
الشرائح الخاصة	محدودي الدخل	غير المقبولين بنكياً	شبه مقبول بنكياً	مقبول بنكياً	
* حق الانتفاع * دعم الإيجار	* حق الانتفاع * قرض الترميم * التجديد * دعم الإيجار	* فرض الترميم/ التجديد * دعم الإيجار والإيجار المنتهي بالتملك * حزمة تمويل 1	* حزمة تمويل (ضمان الدفعة المقدمة، ضمانات التمويل، دعم الفائدة)	* دعم للفائدة * الضمانات لفئة محددة	تمكين الطلب
* الإسكان التنموي * وحدات إيجار من الصندوق	* الإسكان التنموي * وحدات إيجار من السوق	* وحدات من السوق * وحدات منخفضة التكلفة1	* وحدات الشراكات (PPP) * البناء الذاتي * وحدات من السوق	* وحدات الشراكات (PPP) * البناء الذاتي * وحدات من السوق	توفير العرض



■ تم تطوير خطة التسليم لمنتجات التمويل ونوع الوحدات خلال السنوات القادمة لمختلف الفئات المخدومة:



■ يساهم برنامج الإسكان في تقديم حلول مناسبة للفئات الخمس المقيمة بنكياً:

1 / الحلول المقدمة للفئة المقبولة بنكياً:

2 / الحلول المقدمة للفئة شبه المقبولة بنكياً:

وصف الفئة	وصف الفئة
الفئة التي تحتاج لبعض الدعم أو الضمانات للحصول على تمويل (مثال: دخول متوسط مع التزامات مرتفعة). تكون الضمانات هنا لرفع الملاءة المالية الفعلية للمتقدمين بالنسبة للبنوك السعودية و المؤسسات المالية.	الفئة التي تتمكن من الحصول على تمويل بدون دعم مباشر من الدولة، ويتمتعون بقابلية عالية للدفع (مثال: دخول عالية، التزامات مقبولة أو منخفضة). تكون الضمانات هنا لتحسين معدل المخاطر لمحفظة الضمانات (مقارنة بجعلها لشبه المقبولين بنكياً بشكل كامل)

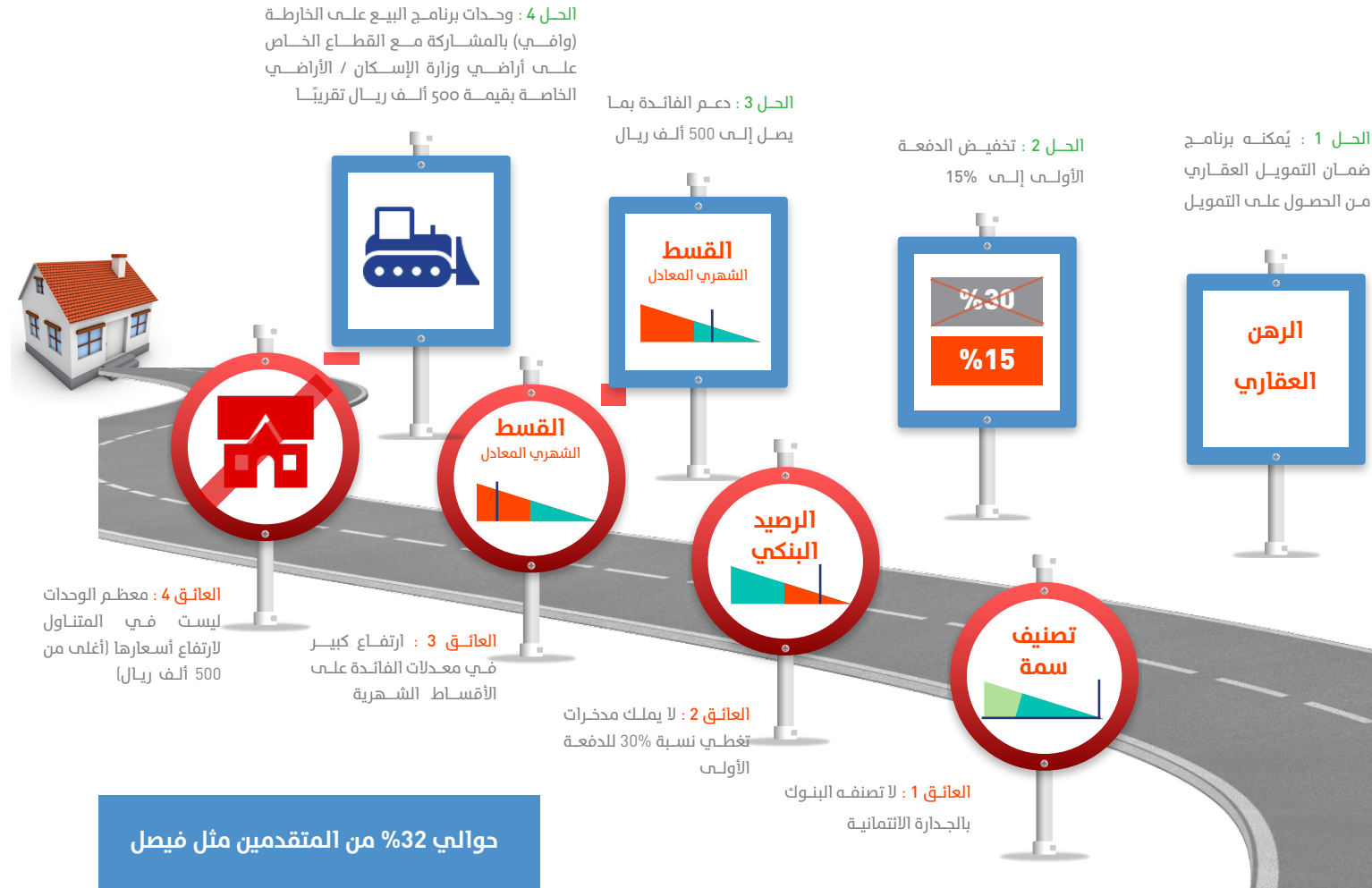
3/الحلول المقدمة للفئة غير المقبولة بنكيًا:

وصف الفئة
الفئة التي لا تستطيع الحصول على تمويل بنكي لضعف ملاءتهم المالية (مثال: دخول منخفضة مع التزامات مرتفعة).
يكون الدعم لهذه الفئة بوحدة من السوق من جانب العرض، ممكنة بدعم للإيجار و قروض للترميم للمنازل الملك الغير ملائمة.

4 و 5/ الحلول المقدمة للفئتين (محدودي الدخل) و (الشرائح الخاصة):

وصف الفئة
الفئة ذات الدخل المنخفض جداً، ومنهم المسجلين في الضمان الاجتماعي.
يكون الدعم لهذه الفئة بوحدة من السوق من جانب العرض، ممكنة بدعم للإيجار و قروض للترميم للمنازل الملك الغير ملائمة ووحدة الإنتفاع.

■ مثال: يجسد المثال التالي كيفية خدمة المواطنين من خلال الاستراتيجية، عبر رحلة المواطن/ فيصل من الفئة شبه المقبولة بنكيًا.



3. التوجه العام للتواصل :

اشتملت ركائز الاستراتيجية على وضع خطة تواصل مع المستفيدين، وذلك عبر تصميم وإعداد وتنفيذ حملة تواصل على مستوى البرنامج وعلى مستوى المنتج ، على النحو التالي:

على مستوى البرنامج من خلال حملات متنوعة عن وزارة الإسكان ستركز على:

- ترسيخ التوقعات.
- تسليط الضوء على الوعي بالوضع الراهن / الشفافية.
- تفاعل الدولة مع تحدي الإسكان لتمكين وتسهيل الحلول في القطاع.
- الدعم الكامل من الحكومة لبرنامج الإسكان وتعزيز و تأكيد دورها في التمكين.
- توافق منضبط بشأن التوقعات وتحسين نتائج الإسكان مقارنة بالنظراء.
- رسائل منسقة حول مسارات التملك.

على مستوى المنتج من خلال:

- شفافية حول استحقاق كل المستفيدين.
- تجربة مُخصّصة ، (تلامس إحتياج المواطن بشكل خاص) .
- رسائل مخصصة لفئة المستفيد المعني التي تعالج العقبات الخاصة بالفئة.
- التحول من توزيع المساكن بنظام التخصيص إلى الاختيار الموجه.
- مراعاة الوضوح حول من يحصل على ماذا ومتى.

4. خطة التنفيذ ونظام الحوكمة :

وآخر ركائز الاستراتيجية هو ان برنامج الإسكان يعمل على الاستفادة من موارد المعلومات التفصيلية لاتخاذ قرارات الدعم، ويعزز ذلك بآلية واضحة للتنفيذ. وتم تحديد منهجية واضحة لتخطيط العرض والطلب وذلك من خلال:

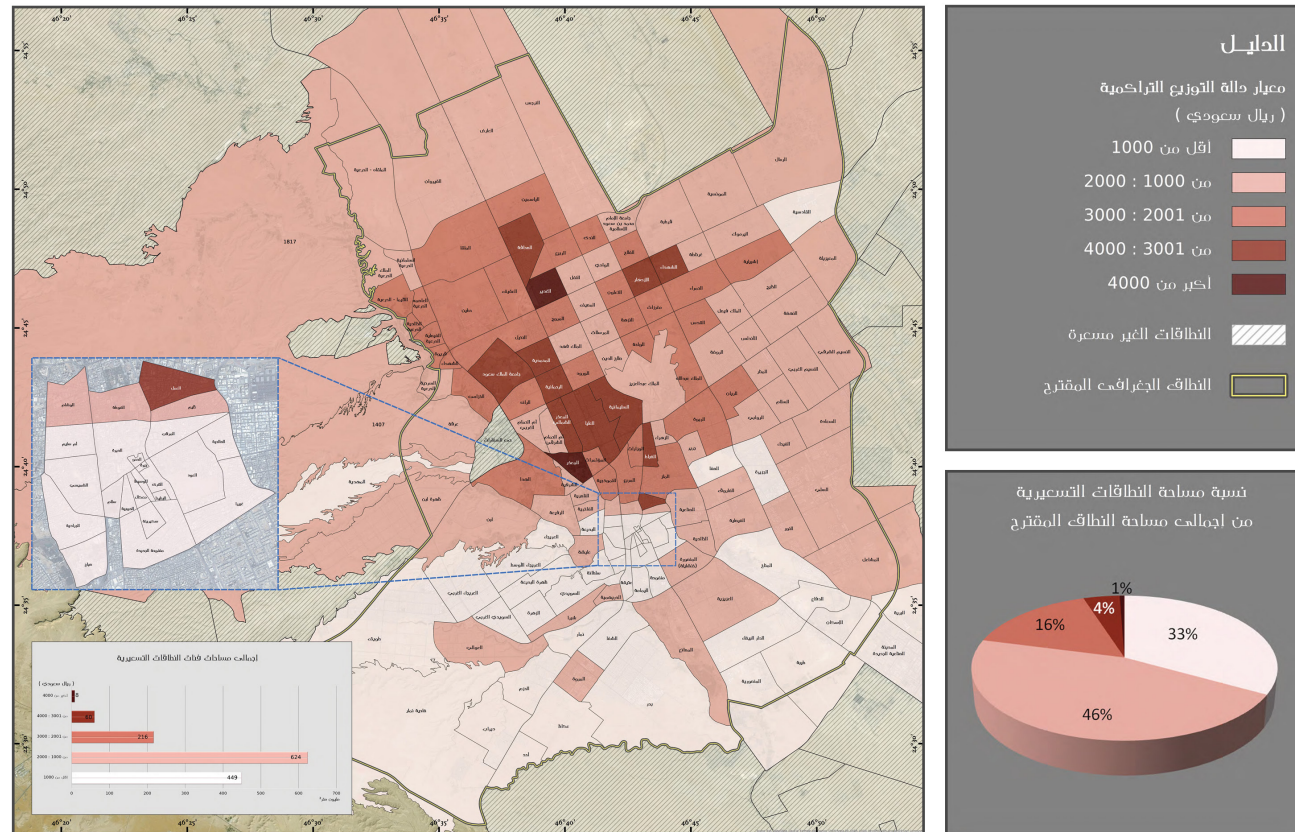
- أ. تحليل توفّر الأراضي ومواقعها وجاهزية البنية التحتية.
- ب. تحليل أسعار الوحدات في المدن.
- ج. تطوير هيكلية التنفيذ المتكاملة
- د. تصور أولي لحوكمة برنامج الإسكان -الحوكمة على مستوى المدينة

4. أ - تحليل توّفر الأراضي ومواقعها وجاهزية البنية التحتية:

تلي دراسة الطلب، دراسة تفاصيل تواجد الأراضي في المدن وجاهزية البنية التحتية من خلال التعاون مع البلديات ومزودي البنية التحتية والاعتماد على تحليل قاعدة بيانات الأراضي بما فيها الأراضي البيضاء و تكمن فائدة هذه الدراسات في زيادة فعالية الدعم الحكومي المقدم، وفي فرص المواءمة بين العرض والطلب، وفي تحديد أولوية تقديم الدعم.

4. ب - تحليل أسعار الوحدات في المدن

بعد تحديد عدد من المدن التي تتوافر فيها الأراضي والبنية التحتية، تتم دراسة أسعار الأراضي بناء على البيانات المتوفرة كالتي تقدمها وزارة العدل حسب الرسم التوضيحي أدناه (مثال: مدينة الرياض) وسوف يمكن للبرنامج العمل مع المطورين للوصول للتكلفة المقبولة للوحدة بناء على معلومات دقيقة :



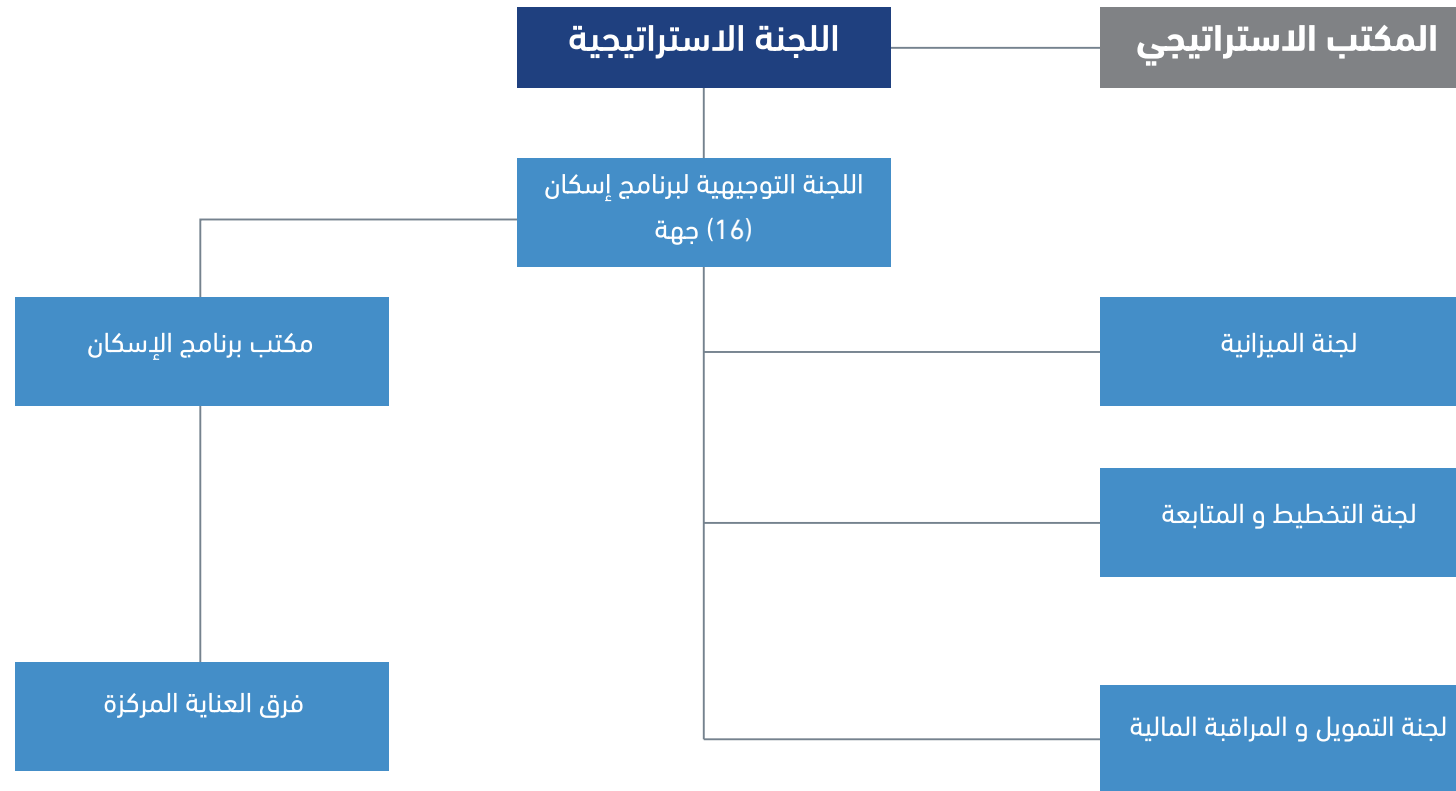
دراسة أسعار الأراضي على مستوى الأحياء داخل المدينة

4. ج - تطوير هيكلية التنفيذ المتكاملة:

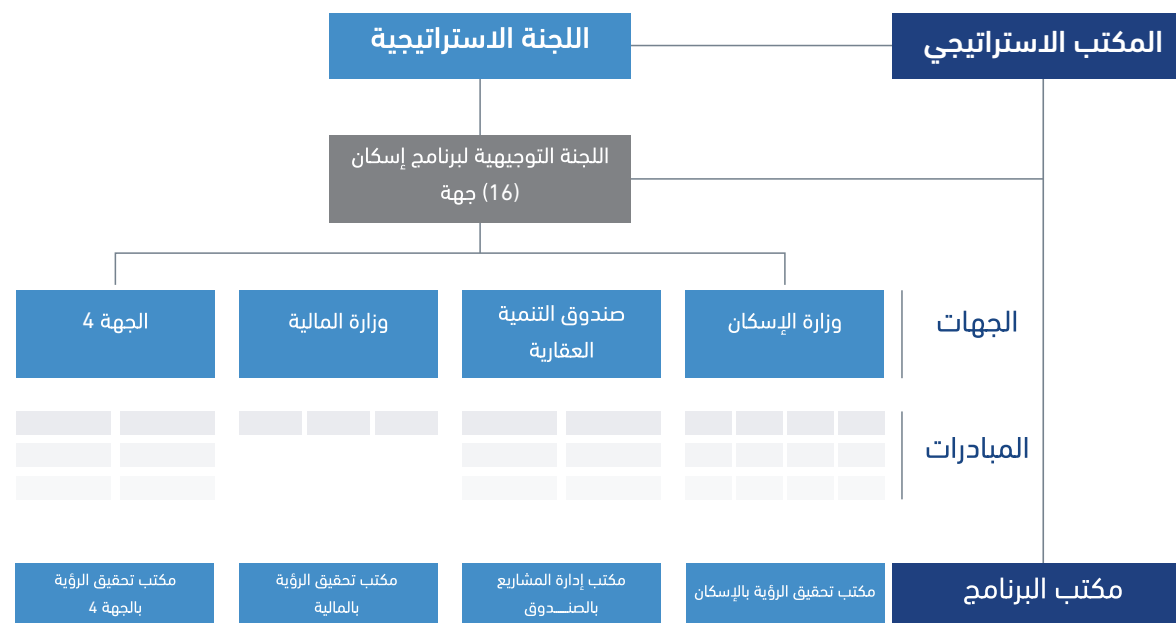
سيتم تنفيذ برنامج الإسكان حسب الخطة العامة التالية:

النشاط	2017		2018				2019				2020			
	يوليو	أكتوبر	يناير	أبريل	يوليو	أكتوبر	يناير	أبريل	يوليو	أكتوبر	يناير	أبريل	يوليو	أكتوبر
إطلاق البرنامج		مرحلة التخطيط	الميزانية	اعتماد ميزانية البرنامج										
مسار التنفيذ على مستوى المدن	مسار المدن ذات الأولوية													
	مدن أخرى													
التنفيذ المركزي	المبادرات المركزية													
	المبادرات المحورية													
	المراقبة والتحكم													
	خطة التواصل													
	المتابعة والتقارير													

■ تصور أولي للهيكل التنظيمي لحكومة برنامج الإسكان (الإطار العام) مفصل في الرسم التالي:

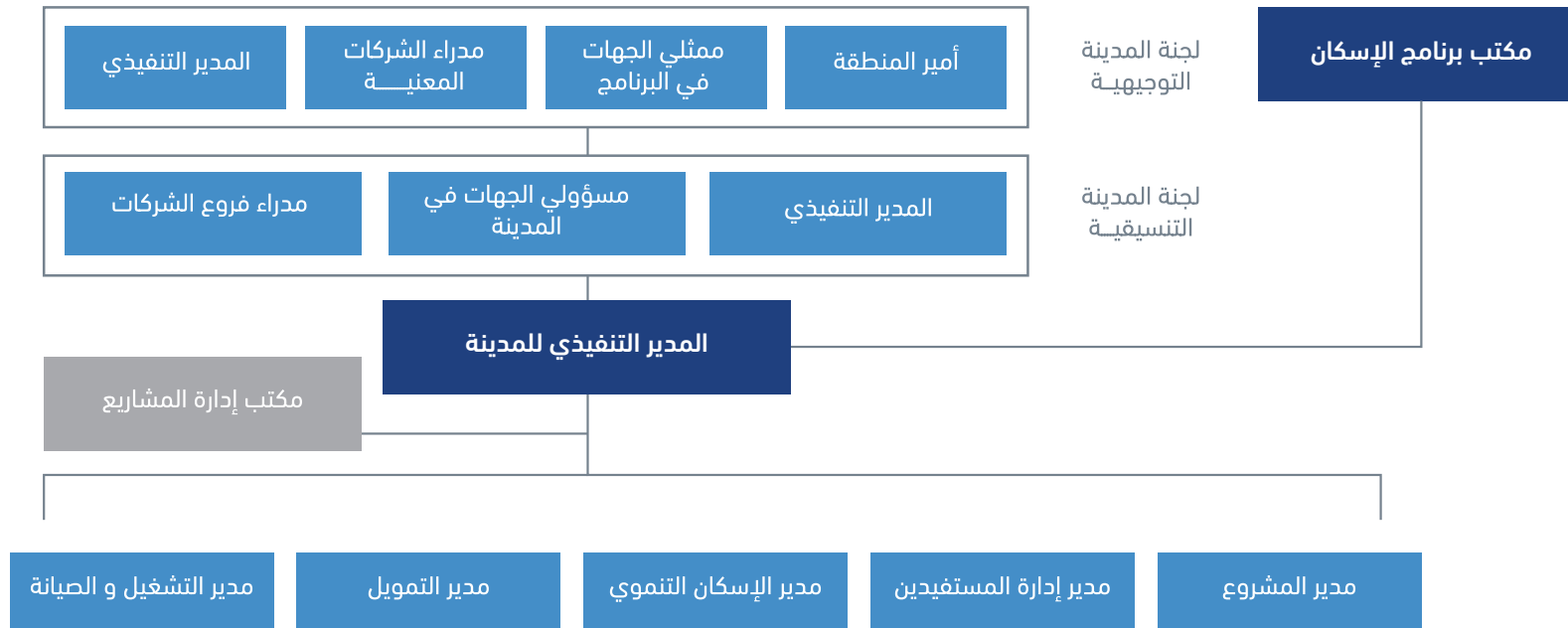


■ تصور أولى للهيكل التنظيمي لحكومة برنامج الإسكان - دور مكتب البرنامج مفصل في الرسم التالي :



4. د - تصور أولي لحوكمة برنامج الإسكان -الحوكمة على مستوى المدينة ستساهم الحوكمة على مستوى المدينة في تحسين كفاءة العمل من خلال (3) جوانب:

- (1) المشاركة بفعالية على مستوى المنطقة لضمان تنفيذ المشروعات
- (2) الفاعلية من خلال إدارة كل جوانب التنفيذ ودمجها على مستوى مكتب البرنامج المخصص بالمدينة
- (3) حل المشكلات بشكل سريع وفعال من خلال إعطاء مجلس المنطقة دوراً محورياً في التنفيذ



• فوائد الحوكمة على مستوى المدينة

- التركيز القوي على خصائص التحديات من خلال هيكل مخصص على مستوى المدينة ووظائف ذات أدوار مخصصة.
- المشاركة المباشرة من مجلس المنطقة لدعم المواءمة بين القرارات الاستراتيجية وإزالة العوائق التنفيذية في مستوى المدينة.
- المشاركة المباشرة لأفرع المدن من أصحاب المصلحة الرئيسيين (مثل الأمانة، فرع المنطقة لشركات الكهرباء، وما إلى ذلك) مع أدوار مخصصة على مستوى المدن وعلى مستوى المشروع ومؤشرات الأداء الرئيسية).
- المشاركة المباشرة للقطاع الخاص في المدينة (بما في ذلك مدراء المصارف في المدينة، والمطورين المحليين، وغيرها).

• فوائد الحوكمة المركزية على مستوى المدينة

- استخدام مظلة البرنامج لحل القضايا التي تتطلب مساندة تنظيمية أو تشريعية.
- تسهيل القرارات الرئيسية (مثل الموافقات على الميزانية) من خلال مواءمة الجهات المعنية المركزية (مثل وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية).
- الاستفادة من المنصات المركزية والمبادرات من خلال البرنامج.
- القدرة على التصعيد إلى الجهات الإشرافية العليا (على سبيل المثال، اللجنة الاستراتيجية ومجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية).



ب. الاعتبارات الاستراتيجية

اتخذ برنامج الإسكان عدداً من القرارات بشأن الاعتبارات الاستراتيجية الموجودة داخل إطار البرنامج (سواءً كانت تعارضات أو اعتماديات) بناءً على التحليلات والدراسات المعيارية المرفقة. تفسر هذه الاعتبارات سبب اختيار وتصميم المبادرات ذات العلاقة.

الموضوع	الوصف
(1) العمل على ترميم وتطوير المنازل الغير المسلحة	تحسين بيئة المسكن للفئات الساكنة في مباني طوب وذلك بإعادة ترميمها وجعلها منازل مسلحة
(2) توسيع الميزانية الرأسمالية المخصصة لبرنامج ضمانات التمويل العقاري وضمانات البيع على الخارطة والبناء الذاتي	• توفير التمويل المناسب للمستفيدين المحتملين (شبه مقبولين بنكيًا) من خلال مبادرة ضمان عقود التمويل العقاري لتتناسب مع الحاجة لحدود 290 ألف منتج قرض مضمون – حيث تمت دراسة المستفيدين المحتملين (شبه المقبولين بنكيًا) وحساب نسبة تعثر تقديرية بحدود 7% (متحفظة مقارنة بالارقام التاريخية بحدود 1%) مما يجعل نسبة التعثر المركبة بحدود 5-7%- وستستمر البنوك والمؤسسات المالية بالقيام بالتحقق من المستفيدين
(3) قدرة القطاع المصرفي على استيعاب وتنفيذ حجم القروض (المضمونة)	• قدرة القطاع المصرفي على استيعاب وتنفيذ حجم القروض (المضمونة) القادمة إلى السوق خلال السنوات الثلاث المقبلة

الموضوع	الوصف	القرار المتخذ وتبعاته
(4) قدرة سوق المطورين العقاري على التوسع لتنفيذ الوحدات اللازمة	• قدرة سوق المطورين العقاري على التوسع لتنفيذ الوحدات اللازمة إلى عشرة أضعاف المقياس من خلال ترتيبات مع مقدمي تقنيات البناء وخصوصاً الدوليين (مثال: Sany)	• يجب اتخاذ قرارات لدعم وتحفيز مقدمي تقنيات البناء وخصوصاً الشركات الدولية
(5) شفافية البيانات مع مؤشرات الأسعار	• شفافية البيانات مع مؤشرات الأسعار من قبل الهيئة العامة للعقار المنشأة حديثاً (REGA) لتمكين سوق العقارات ببدء العمل بالتوازي مع سوق الإسكان بأسعار معقولة	• يجب تفعيل وتمكين الهيئة العامة للعقار
(6) مواءمة برنامج خلق فرص العمل الوطنية مع مواقع المستفيدين	• العمل على توفير فرص عمل عند مواقع المستفيدين الذين يتم التخصيص لهم من خلال برنامج الإسكان بحلول عام 2020 من أجل مواءمة الموظفين مع السكن	• يجب اتخاذ قرار من الجهات المختصة (مثل وزارة الاقتصاد والتخطيط) من أجل مواءمة الموظفين مع السكن
(7) التعجيل (بسندات الملكية) وتفعيل سجل الأراضي	• التعجيل (بسندات الملكية) وتفعيل سجل الأراضي من خلال شركة صندوق الاستثمارات العامة (PIF) المسؤولة عن إدارة سجل الأراضي (مهم جداً للشركات مع القطاع الخاص).	• يجب اتخاذ قرار مع شركة صندوق الاستثمارات العامة (PIF) لتفعيل سجل الأراضي.

ج. التعارضات والاعتماديات مع البرامج الأخرى

عمل فريق برنامج تحقيق الرؤية على تحديد أوجه التعارض والاعتماديات المحتملة مع برامج الرؤية الأخرى، في حال وجودها، من أجل الرفع للجهات العليا ليتم أخذ آرائهم وتوجهاتهم حيالها. تم تفصيل هذه التعارضات / الاعتماديات على النحو الموضح أدناه:

وجه التعارض / الاعتماد	الفرص	البرامج ذات العلاقة
• التركيز الشديد على الرهون العقارية عالية المخاطر. - يركز المستثمر على العقار بدلا من الأسواق العامة.	• مبالغ كبيرة من رأس المال - إدخال شركات إعادة التمويل لتأمين وتبادل/تجارة الرهون العقارية	(1) برنامج تطوير القطاع المالي
• متطلبات ميزانية عالية على المدى القصير، قد تؤثر على مستهدفات الميزانية المتوازنة.	• تقديم برامج ادخار للموظفين الحكوميين تخفيض مخرجات التدفق النقدي	(2) برنامج تحقيق التوازن المالي
• اختلاف الأولويات بين توجهات برنامج الإسكان والجهات الأخرى مما قد يؤثر على تسليم الوحدات.	• تنسيق جهود التخطيط في مجال البنية التحتية مع عدة جهات منها وزارة البيئة والمياه والزراعة ووزارة الشؤون البلدية والقروية	(3) برنامج التحول الوطني
• الازدواجية وعدم الاتساق مع الشركة الوطنية للإسكان وشركة التطوير العقاري.	• تمكين الإسكان عن طريق الدعم المالي • دعم توفير الإسكان/المنازل عن طريق شركة التطوير العقاري (في حال توافقها)	(4) برنامج صندوق الاستثمارات العامة
• بناء منتجات سكنية دون توفير البنية التحتية غير المادية وإيجاد المزيد من التمدد الحضري العشوائي.	• تحسين المعيشة والنسيج الحضري من خلال مجتمعات إسكان	(5) برنامج جودة الحياة



الفصل الخامس | محفظة مبادرات برنامج تحقيق الرؤية والإطار الزمني لها

الفصل الخامس: محفظة مبادرات برنامج تحقيق الرؤية والإطار الزمني لها

أ. محفظة المبادرات

تم ترجمة طموحات والتزامات برنامج الإسكان، وركائز الاستراتيجية، والاعتبارات الاستراتيجية إلى عدد من المبادرات التي تشكل لبنة أساسية في تحقيق تطلعات رؤية المملكة العربية السعودية 2030. وتم النظر في المبادرات الحالية ذات العلاقة، وربط ما يخدم التزامات البرنامج بشكل أساسي، مع الركيزة الاستراتيجية ذات العلاقة، فيما تم إحالة باقي المبادرات الأخرى إلى مزيد من الدراسة والتحليل للنظر في مستقبلها. وقد تم تصميم المبادرات وبنائها وفق دراسة تحليلية لمطالبات البرنامج، واستعراض لأفضل الممارسات الدولية، واختيار ما يناسب السياق في المملكة العربية السعودية، وفيما يلي استعراض موجز لتلك المبادرات.

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تحديد سياسات الإسكان بالمواءمة مع البرامج والسياسات الوطنية الأخرى	تطوير الكثافة السكانية	تهدف هذه المبادرة تحقيق أقصى استفادة من الأراضي السكنية غير المستغلة داخل النطاق العمراني ذو الكثافة السكانية العالية بحيث يتم توزيع الكثافة السكانية على جميع المناطق داخل النطاق العمراني و بما يتوافق مع مناسبة الأراضي لتنفيذ عمليات البناء عليها وفقاً للمعايير العالمية	وزارة الشؤون البلدية والقروية	تحقيق أقصى استفادة من الأراضي داخل النطاق العمراني لخلق مساكن جديدة لمختلف شرائح المجتمع
تمكين الحصول على التمويل	الدعم السكني للعسكريين (قرض عقاري)	هو برنامج يهدف إلى تقديم الدعم المالي للعسكريين لتسهيل امتلاكهم للمساكن بمساعدتهم في الحصول على تمويل عقاري، وسيتم ذلك عبر توفير دعم مالي للدفعة الأولى للتمويل بحد أقصى 140 ألف ريال تقدم للمستفيد كقرض عقاري يبدأ في سداده بعد انتهاء التمويل. معايير القبول في البرنامج: • أن يكون على أحد قوائم الإنتظار في وزارة الإسكان أو صندوق التنمية العقارية • أن يكون مازال في الخدمة العسكرية	صندوق التنمية العقارية	تقديم الدعم السكني من خلال تغطية جزء من قيمة العقار كقرض عقاري بنسبة لا تتجاوز 20% من قيمة العقار بقيمة لا تتجاوز 140 ألف ريال

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تمكين الحصول على التمويل	ضمانات التمويل العقاري	• تهدف هذه المبادرة على إنشاء برنامج لتقديم ضمانات للتمويل العقاري تمكن شريحة المستفيد شبه المقبولة بنكياً مثل المواطنين الذين يعملون في القطاع الخاص أو رواد الأعمال من الحصول على تمويل سكني مناسب (حيث أن الممولين لا يفضلون إقراضهم لأنهم يعتبرونهم يعملون في شركات غير معتمدة وتكون احتمالية عدم استمرارهم بالعمل بها أو عدم استمرار الشركة مرتفعة وهذا النوع من المخاطر لا يرغب الممول العقاري التعرض لها بدون هوامش أرباح عالية جداً). أيضاً ستضمن المبادرة الراغبين في الحصول على تمويل في مناطق جغرافية نائية. إضافة إلى السماح للمتقاعدين وكبار السن بالاستفادة من الراتب التقاعدي حيث أن التمويل المصرفي يتوقف عند عمر التقاعد والذي قد يكون في عمر مبكر في بعض الحالات مثل العسكريين وهذا من شأنه تحقيق هدف الوزارة في زيادة الوصول للتمويل لجميع الشرائح.	صندوق التنمية العقارية	• المساهمة في رفع نسبة التملك إلى 60 %.
	ضمان البيع على الخارطة والبناء الذاتي	تهدف هذه المبادرة على إنشاء برنامج لتقديم ضمانات للتمويل العقاري تمكن المواطنين من الحصول على تمويل لبناء منازلهم على أراضيهم الخاصة (بناء ذاتي) أو الحصول على تمويل للشراء من مطورين على الخارطة (البيع على الخارطة) حيث أن البنوك لا تمول هذا النوع من العمليات لارتفاع مخاطر الانشاء ومخاطر عدم استخدام مبالغ التمويل في الغرض الأساسي وهو الانشاء ومخاطر جودة البناء ومخاطر ارتفاع تكاليف مواد البناء خلال فترة الانشاء ومخاطر عدم قدرة وكفاءة المطور أو المقاول خصوصاً لمن يعتبر تصنيفهم في وزارة الشؤون البلدية والقروية وهيئة المقاولين متوسط فما دون وبمعنى آخر يقوم هذا البرنامج بتقديم ضمان للمشاريع شبه المقبولة بنكياً.	صندوق التنمية العقارية	• المساهمة في رفع نسبة التملك للمستفيدين خلال فترة الانشاء للشراء على الخارطة أو ضمان المشاريع التي سيتم ترسيبها من قبل فريق الشركات في وزارة الإسكان.

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تمكين الحصول على التمويل	تطوير منتجات التمويل السكني	تمكين سوق التمويل من إتاحة منتجات مبتكرة سوف يرفع مستوى الحلول التمويلية ويزيد نسبة التملك حيث أن الربط التقني يمثل العائق الأكبر في برنامج الإسكان	صندوق التنمية العقارية	• استحداث منتجات تمويل سكني جديدة • تقليص الوقت اللازم للحصول على تمويل سكني • زيادة جودة المعلومات المطلوبة من جهات التمويل • رفع وتمكين كفاءة الحلول التمويلية بين كافة أطراف الربط التقني و التطوير
	صكوك صندوق التنمية العقاري	إصدار وثائق أو شهادات مالية متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية موجودات الصندوق قائمة فعلاً أو سيتم إنشاؤها من حصيلة الاكتتاب، وتصدر وفق عقد شرعي وتأخذ أحكامه. ستسهم المبادرة في توفير السيولة اللازمة للصندوق للوفاء بالتزاماته وتحقيق أهدافه الاستثمارية. كما ستساهم في دعم سوق التمويل العقاري وسوق أدوات الدين في المملكة العربية السعودية.	صندوق التنمية العقارية	• توفير السيولة اللازمة للصندوق للوفاء بالتزاماته • توفير السيولة اللازمة للصندوق لتحقيق أهدافه الاستثمارية • دعم سوق التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية • دعم سوق أدوات الدين في المملكة العربية السعودية
	تذليل الصعوبات والعوائق التي قد تواجه الممولين العقاريين لإصدار أوراق مالية في السوق الثانوية للتمويل العقاري	تهدف هذه المبادرة إلى مراجعة الأنظمة والتشريعات والتنظيمات المختلفة التي تمثل عوائق أمام إصدار أوراق مالية في السوق الثانوية للتمويل العقاري	هيئة السوق المالية	• زيادة التمويل والاستثمار المتوفر للقطاع السكني والعقاري بما في ذلك الاستثمارات الخارجية

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تمكين الحصول على التمويل	تنظيم الإيجار المنتهي بالتمليك	• وضع تنظيم (تشريع) برنامج للإيجار المنتهي بالتمليك لتوفير مسار واضح للتملك للمستفيدين الغير قادرين على الحصول على القرض العقاري او الإسكان الميسر. يكون ذلك بدعم دفعات الإيجار ومساندة المواطنين على إدخار جزء مما كانوا سيدفعونه للإيجار	صندوق التنمية العقارية	• وضع المستفيدين الغير قابلين للتمويل او الإسكان التنموي على مسار للتملك و تحسين وضعهم السكاني
	الدعم المالي لمستحقي الدعم السكني	تقديم دعم مالي للمستفيدين في مختلف برامج الدعم السكني للحصول على التمويل العقاري من خلال الشراكة مع البنوك وشركات التمويل وذلك للاستفادة من خبرة وكفاءة وسعة انتشار القطاع المصرفي وذلك لضمان جودة وسرعة الخدمة المقدمة لمستحقي الدعم السكني على ان تقوم الوزارة وصندوق التنمية العقارية من خلال المبادرة وعوائد التحصيل والاستثمار في الصندوق بسداد التكاليف لمبلغ تمويلي لا يتجاوز 500 ألف ريال بشكل كامل أو جزئي للمستحقين كمنحة وتكون نسبة الدعم مبنية على أساس دخل الاسرة وعدد افرادها حسب مصفوفة الدعم المعتمدة، كما و تغطي المبادرة رسوم القيمة المضافة المستحقة على الدعم.	صندوق التنمية العقارية	• توفير برامج دعم سكني تتلاءم مع جميع الحلول التمويلية المتوفرة لدى الجهات التمويلية المشاركة وذلك لتوفير السكن الملائم للمستفيدين من مختلف برامج الدعم السكني بنهاية 2020

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تمكين الحصول على التمويل	برنامج دعم الدفعة المقدمة (قرض عقاري)	تقديم الدعم المالي لفئة محددة من المستفيدين من ذوي الأعمار من 45 سنة و أعلى لتسهيل امتلاكهم للمساكن بمساعدتهم في الحصول على تمويل عقاري، وسيتم ذلك عبر توفير دعم مالي للدفعة الأولى للتمويل يبدأ من 10% إلى 20% على حسب مستوى دخل وحجم العائلة بحد أقصى 140 ألف ريال تقدم للمستفيد كقرض عقاري يبدأ في سدادته بعد انتهاء التمويل. وتشمل المبادرة المواطنين المسجلين في مختلف برامج الدعم السكنية. معايير القبول في البرنامج: • مرشح لبرنامج القرض العقاري • العمر أعلى من 45 سنة • الراتب أقل من 14 ألف ريال	صندوق التنمية العقارية	• تقديم الدعم السكني للمستفيدين بنهاية 2020 وذلك بتغطية جزء من قيمة العقار كقرض عقاري بنسبة لا تتجاوز 20% من قيمة العقار وقيمة لا تتجاوز 140 ألف ريال
	تعاون وزارة الإسكان ووزارة المالية لتسهيل قروض الإسكان للموظفين الحكوميين	تعاون وزارة الإسكان ووزارة المالية لتسهيل قروض الإسكان من البنوك لموظفي الحكومة من خلال توفير ضمانات سارية تسمح للبنوك بتوفير حلول تمويلية للفئات شبه المقبولة بنكياً.	وزارة المالية	• رفع قابلية المستفيدين للتمويل وترسيخ ثقافة الادخار في المجتمع
	قرض عقاري لتحسين المساكن الغير مسلحة	• يمتلك بعض المواطنين مساكن ذات بناء غير مسلح لا تعتبر من نسبة التملك (50%) كخط أساس لبرنامج الإسكان • يعتزم البرنامج خدمة جزء من هذه الشريحة بقروض عقارية أو دعم مالي تساعد المواطنين على تحسين وضع المساكن بشكل سريع • توفير قروض أو دعم مالي للمواطنين بغرض تحسين أوضاعهم السكنية (من منازل غير مسلحة - إلى مساكن مسلحة)	صندوق التنمية العقارية	• رفع نسبة التملك للوحدات المسلحة

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تمكين الحصول على التمويل	برنامج دعم المواطنين غير القادرين على دفع أجرة المسكن (دعم الإيجار)	تتلخص المبادرة في جانبين هما : • دعم المواطنين غير القادرين على سداد أجرة المسكن وفق ما نص عليه قرار مجلس الوزراء رقم (405)، من خلال سداد الأجرة عمن صدر بحقهم أمر تنفيذ، وإدراجهم في برامج تنمية تساعد في عدم تكرار تعثرهم. * دعم إيجار للمواطنين غير القادرين على سداد أقساط التمويل العقاري السكني والتي صدر بحقها أمر تنفيذ على المسكن وبيعه لسداد مديونية الممول وذلك من خلال تطبيق نفس المعايير والألية التي ستطبق على المتعثرين في دفع أجرة المسكن.	وزارة الإسكان	• التقليل من التعثر في سداد أجرة المسكن • الاستقرار الأسري
	تطوير الشراكة مع مطوري القطاع الخاص على الأراضي الحكومية (أراضي وزارة الإسكان)	تطوير اليات الشراكة بين وزارة الإسكان (القطاع العام) و المطورين العقاريين (القطاع الخاص) وذلك لتطوير منتجات سكنية للمستحقين على أراضي الوزارة. وتهدف هذه المبادرة إلى توفير الوحدات السكنية بالسعر و الجودة المناسبة للمستحقين، وتحقيق الأهداف الاستراتيجية للوزارة المتمثلة في زيادة المعروض السكني ورفع نسبة التملك بحلول 2020 ، وذلك عن طريق الاستفادة المثلى من الأراضي الوزارية لتطوير أحياء وضواحي سكنية ذات استخدام متعدد و خليط من مختلف شرائح الدخل.	وزارة الإسكان	• تحفيز المعروض العقاري وزيادة عدد الوحدات السكنية المتاحة للتخصيص وتوقيع العقود مع المستفيدين.
	دعم الشراكات والاستثمار مع القطاع الخاص لتحفيز تطوير منتجات سكنية (أراضي المطورين)	تحفيز المطورين من القطاع الخاص من خلال تسهيل الإجراءات و الحصول على التراخيص اللازمة (مركز إتمام) و منح استثناءات محفزة و برامج شراكة من خلال استثمار مباشر في المشروع وذلك بهدف تطوير مشاريع سكنية بأسعار مناسبة على أراضي القطاع الخاص. وتهدف المبادرة إلى تخصيص الوحدات السكنية بالسعر و الجودة المناسبة للمستحقين وتحقيق الأهداف الاستراتيجية للوزارة المتمثلة في زيادة معروض ورفع نسبة التملك، وذلك عن طريق عقد شراكات مع مطوري القطاع الخاص على أراضيهم لتطوير أحياء وضواحي سكنية ذات استخدام متعدد و خليط من مختلف شرائح الدخل.	وزارة الإسكان	• تمكين المطورين العقاريين من التطوير الشامل لتطوير أحياء مكتملة. • تحفيز المعروض العقاري ورفع الانتاجية لتوفير منتجات سكنية مناسبة. • زيادة عدد وحجم الشراكات مع القطاع الخاص لتطوير مشاريع جديدة في قطاع الإسكان .

الرؤية الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تنفيذ وحدات ملائمة بسعر مناسب	تطوير الشراكة مع كبار مالكي الأراضي الخاصة لتطوير المنتجات السكنية على الأراضي البيضاء	بسبب وجود الأراضي البيضاء داخل الكتل العمرانية ووصول الخدمات لها، تم تطوير برنامج لإشراك كبار ملاك الأراضي البيضاء في عملية تطوير الوحدات السكنية لتحقيق الأهداف السكنية المنشودة وتحقيق عوائد مالية لأصحاب الأراضي وذلك عبر مجموعة من المحفزات التي توفر قيمة مضافة لهم للمشاركة مع وزارة الإسكان ودعمهم بمطورين محليين وعالميين ذوي خبرات ما ينتج عنها من مشاريع سكنية يخصص جزء منها أو كلها لمستحقي الدعم السكني.	وزارة الإسكان	• الاستفادة من الأراضي داخل النطاق العمراني • تحفيز المعروض العقاري ورفع الإنتاجية لتوفير منتجات سكنية.
	توفير مزيد من الأراضي للتطوير المشترك على أراضي القطاع العام (الإسكان المؤسسي)	توفير مزيد من الأراضي المناسبة لمشاريع الإسكان من خلال الاستفادة من أراضي القطاع العام، وذلك من خلال خلق شراكات حقيقية مع الجهات الحكومية التي يتوفر لديها شريحة كبيرة من الموظفين بهدف الاستثمار في قطاع الإسكان على الأراضي التي تملكها هذه الجهات وتصميم برامج تتيح لمنسوبي تلك الجهات فرص الادخار والتملك والاستثمار بما يتناسب مع احتياجاتهم بتكاليف وتسهيلات تتناسب مع مستوى دخلهم مع توفير عدد من المحفزات	وزارة الإسكان	• زيادة مساحات الأراضي المتوفرة من القطاع العام للمشاريع السكنية (بالتوافق مع الوظائف من خلال إعطاء الأولوية لموظفي الجهة الحكومية التي تملك الأرض)
	تطوير أراضي وزارة الإسكان	تنفيذ البنية التحتية البسيطة (تسوية وسفلتة للطرق) لأراضي وزارة الإسكان في مختلف مناطق المملكة للاستفادة منها في توفير المنتجات السكنية لمستحقي الدعم السكني من مختلف برامج الوزارة.	وزارة الإسكان	• إنشاء البنية التحتية لأراضي وزارة الإسكان المطورة ببنية تحتية بسيطة.

الرؤية الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تنفيذ وحدات ملائمة بسرعة مناسبة	التبني والاستثمار في تقنيات البناء المتقدمة من الجيل الرابع (4.0) وتسويقها على المستوى التجاري	دراسة التكنولوجيا الحديثة في مجال البناء وإدخالها في برنامج إسكان واعتمادها وتجريبها وتحديد الفرص الاستثمارية لإدخالها إلى المملكة العربية السعودية والمساعدة في تسويقها	وزارة الإسكان	- زيادة نسبة المحتوى المحلي في تقنيات البناء الحديثة مما سيساهم في زيادة المحتوى المحلي في قطاع الإسكان من 54% إلى 74% - توطين تقنيات البناء الحديثة - زيادة عدد الشركات المتخصصة في الجيل الرابع من الصناعة - تفعيل الإستثمار في التقنيات المستقبلية في المملكة العربية السعودية.
	إنشاء منصة لتحفيز بناء المساكن	تهدف هذه المبادرة الى إنشاء منصة لتعزيز بيئة البناء العامة وتعزيز نمو القطاع من خلال تفعيل سوق بناء المساكن وتطبيق أفضل الممارسات والمعايير لتقنيات البناء الحديثة عالية الكفاءة المعتمدة في وزارة الإسكان، والتي من شأنها دعم الأفراد في بناء المساكن الخاصة بهم إضافة الى دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة في تحسين وتوسيع مشاريعهم والتأهل للمشاركة في مشاريع الوزارة و يخدم هدف الوزارة بخلق مجتمعات وتوفير خدمات متكاملة	وزارة الإسكان	- تطوير منصة البناء الذاتي من خلال تصميم نماذج معيارية (النمذجة) للبناء إضافة الى توفير وحدات سكنية بجودة عالية مما يمكن توفير قروض سكنية للمواطنين بمنتجات مالي مناسب (مثل: قرض للبناء الذاتي) - تقليل مدة البناء بحوالي 50% مقارنة بالأساليب التقليدية و تخفيض تكلفة البناء بنحو 30%
	تصميم وتنفيذ الميكنة الصناعية لقطاع الإسكان وتطوير النموذج التشغيلي في القطاع وعقد الصفقات	- إستقطاب و تأهيل تقنيات البناء الحديثة الملائمة للبيئة المحلية - بناء النموذج التشغيلي لتقنيات البناء الحديثة لرفع الطاقة الإنتاجية و خفض التكاليف و رفع الجودة - تحفيز بناء مصانع إنتاج الوحدات السكنية و مزودي تقنيات الحديثة	وزارة الإسكان	- المساهمة في بناء وحدات سكنية باستخدام تقنيات البناء الحديثة ونهج الميكنة الصناعية. - تقليل مدة مشاريع البناء وتخفيض تكلفة البناء - توليد 18,000 وظيفة

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تنفيذ وحدات ملائمة بسعر مناسب	تمويل المشاريع الناشئة التي تتبنى الحلول الابداعية والمبتكرة في قطاع الإسكان	تشجيع الشركات الناشئة التي تعالج تحديات قطاع الإسكان و إنشاء آلية تمويل من خلال تأسيس صندوق داخل وزارة الإسكان بالتعاون مع هيئة المنشآت الصغيرة و المتوسطة و صناديق رأس المال الاستثماري و الحاضنات.	وزارة الإسكان	• تطوير تقنيات بناء وتشديد محلية جديدة تدعم زيادة المحتوى المحلي في قطاع الإسكان من 54% إلى 74%
	المعهد العقاري السعودي	إدخال وتعزيز مفاهيم وأساليب تقنيات البناء الحديثة والمستقبلية لدى الشباب السعودي وبناء المهارات والقدرات من خلال توسيع دور المعهد العقاري السعودي وتنفيذ الدورات التدريبية وورش العمل واعتماد الشهادات الاحترافية.	وزارة الإسكان	• زيادة نسبة المحتوى المحلي في تقنيات البناء الحديثة مما يساهم في زيادة المحتوى المحلي في قطاع الإسكان من 54 % إلى 74 %
	إنشاء برنامج الإسكان التعاوني لبناء مساكن ميسورة التكاليف	انشاء برنامج يختص بالإسكان التعاوني يقوم بتطوير القطاع من خلال تحديث الأنظمة والتشريعات والتوعية بالجمعيات التعاونية للإسكان وتوفير الدعم المالي من خلال ضمانات القروض، والاستفادة من تقنيات البناء الحديثة في بناء مساكن ميسورة التكاليف من خلال تمكين المستفيدين من الاشتراك والتعاون في انشاء جمعيات تعاونية.	وزارة الإسكان	• زيادة المعروض من الوحدات ذات القيمة المقبولة لخدمة فئات المجتمع متوسطة الدخل. • زيادة عدد الجمعيات التعاونية للإسكان وتقبل المجتمع لمفهوم الإسكان التعاوني. • تخفيض النفقات التشغيلية للإسكان التنموي الخاصة ببند الصيانة والتشغيل نتيجة اسناد صيانة نسبة من الوحدات السكنية الموفرة من الإسكان التنموي للجمعيات التعاونية للإسكان.
	تطوير برامج الإسكان الميسر	تطوير برنامج الإسكان الميسر لغرض توفير مساكن قائمة على مبدأ الانتفاع للمواطنين الأشد حاجة المسجلين في برامج الضمان الاجتماعي وبوابة إسكان بالتعاون مع القطاع غير الربحي وبرامج المسؤولية الاجتماعية في القطاع الخاص.	وزارة الإسكان	• زيادة عدد الوحدات السكنية التنموية لخدمة الأسر الأشد حاجة المسجلة في الضمان الاجتماعي وبوابة الإسكان على أساس مبدأ الانتفاع.

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تنفيذ وحدات ملائمة بسعر مناسب	مركزية المشتريات	• تخفيض تكلفة مواد البناء المستخدمة في مشاريع وزارة الإسكان ورفع مستوى الجودة والربحية من خلال وضع معايير لمواد البناء وتنظيم شراكات بين الموردين والمطورين لتوفير وحدات سكنية بأسعار مناسبة وجودة عالية	وزارة الإسكان	• انخفاض في تكلفة البناء من خلال الاستفادة من وفرة متطلبات مواد البناء • جودة أفضل لمواد البناء المستخدمة عبر اعتماد مواصفات ومعايير موحدة • جلب إيرادات غير نفطية بما يقارب 100 مليون ريال سنوياً وقابلة للزيادة بدءاً من 2020
	مبادرة استدامة	إنشاء منظومة متكاملة تعنى بالجودة والتنمية المستدامة لقطاع البناء في المملكة العربية السعودية، وذلك عن طريق تطبيق آليات وإجراءات لضمان ومراقبة جودة البناء والمساهمة في رفع كفاءة استهلاك الطاقة والمياه	وزارة الإسكان	• ضمان ومراقبة الجودة للمنتجات السكنية، وتخفيض تكاليف التشغيل والصيانة لعدد 260 ألف وحدة. • انخفاض المخاطر المحتملة والتكاليف المترتبة عليها بتوفير الضمان و التأمين اللازم لـ 260 ألف وحدة. • فرص وظيفية: مدققين (1,500)، مهندسين لدى منشآت صغيرة ومتوسطة (5000).
	المنصة الوطنية للوحدات العقارية المفردة (تنظيم اتحادات الملاك وفرز الوحدات العقارية)	في ظل التزام البرنامج تحفيز العديد من المنتجات السكنية الواقعة ضمن ملكية مشتركة (مثال: الشقق والمجمعات السكنية)، فإنه من الضروري وجود نظام اتحاد الملاك وفرز الوحدات العقارية لحفظ حقوق الملاك ولتنظيم العلاقة بين ملاك وشاغلي الوحدات السكنية ذات الملكية المشتركة من خلال تطوير الأنظمة واليات الرقابة وخدمات إدارة المرافق والمجمعات والقيام بالدور التثقيفي والتوعوي للتعايش السكني المشترك.	وزارة الإسكان	• توفير بيئة آمنة ومنظمة ومستدامة للمجمعات السكنية. • جلب إيرادات غير نفطية مقدارها 195 مليون ريال. • توليد 4400 وظيفة بحلول عام 2020م. • دعم 108 منشآت صغيرة ومتوسطة في قطاع إدارة المرافق والمجمعات بحلول عام 2020م. • العائد على الناتج القومي المحلي 405 مليون ريال سعودي بحلول عام 2020م.

الرؤية الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تنفيذ وحدات ملائمة بسعر مناسب	إسكان 1 إسكان 2	• يهدف مشروع إسكان 1 إلى تقديم قروض عقارية للمستفيدين بواقع 500 ألف ريال لكل قرض عقاري بالشراكة مع القطاع الخاص على أراضي الوزارة المطورة في موقع غرب مطار الملك خالد بالرياض • يهدف مشروع إسكان 2 إلى تقديم قروض عقارية للمستفيدين بواقع 500 ألف ريال لكل قرض بالشراكة مع القطاع الخاص على أراضي الوزارة المطورة في مواقع جدة، المدينة المنورة، القطيف، والدمام	وزارة الإسكان	• المساهمة في رفع نسبة التملك.
	التجربة الشمولية (التقنية وخدمة العملاء)	تهدف هذه المبادرة الى انشاء منصة لخدمة مستخدمي برنامج الإسكان حيث يتم من خلالها تسهيل عملية البحث عن منتج عقاري سكني والمعاينة والتواصل مع البنوك للحصول على قبول مبدئي للإقراض (بوجود موظف خدمة عملاء قادر على إجابة كل الاستفسارات بخصوص المنزل والمساعدة في التقديم للحصول على قرض) والربط مع المطورين والمسوقين لتحسين رحلة العميل في البحث عن السكن	وزارة الإسكان	• زيادة الخيارات المتاحة للمواطنين • تحسين مدى رضا المستخدمين خلال رحلة العميل
	إعادة تأهيل فروع صندوق التنمية وإطلاق مراكز خدمة شاملة للمستفيدين واستشارية ووساطة مالية للمواطنين	دراسة وضع فروع الصندوق وإعادة تأهيلها وتدريب موظفيها وتطويرهم لتصبح فروع نموذجية وتشتمل على مراكز خدمة شاملة للمواطنين يتواجد بها ممثلون عن الممولين و تمكن المستفيد من إنهاء جميع إجراءات التمويل وتقديم خدمات استشارية ووساطة مالية متكاملة للمستفيدين	صندوق التنمية العقارية	• تحسين وتطوير فن التعامل مع المستفيدين ورفع مستوى الرضى لدى المستفيد. • الرقي في تقديم خدمات الصندوق بصورة إبداعية • تحسين إجراءات العمل في تقديم الخدمات

الرؤية الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تحسين العمليات وآداء القطاع العقاري	إيصال خدمات الكهرباء	تعزيز المنظومة الكهربائية بإنشاء محطات توليد لمواكبة الطلب المتنامي على الكهرباء.	وزارة لطاقة والصناعة والثروة المعدنية	• إيصال البنية التحتية لمشاريع الإسكان وفق المدة والتكلفة المخطط لها لمشاريع برنامج الإسكان
	توفير خدمات الصرف الصحي	التوسع في خدمات الصرف الصحي وزيادة التغطية لرفع الضرر البيئي ومواكبة النمو العمراني.	وزارة البيئة والمياه والزراعة	• رفع نسبة التغطية لتصل إلى 65 %
	إيصال مياه الشرب للمستهلكين	التوسع في خدمات المياه وزيادة التغطية لتلبية احتياجات الشرب لمواكبة النمو على الطلب.	وزارة البيئة والمياه والزراعة	• رفع عدد السكان الذين تتوفر لديهم مياه الشرب إلى 34,9 مليون نسمة (مع النمو المستقبلي) • زيادة نسبة تغطية المياه للسكان إلى 92 % في 2020. • تمديد أطوال شبكات المياه بـ 15 ألف كم في 2020 • إيصال خدمة المياه إلى أكثر من 500 ألف منزل
	إعادة استخدام المياه المعالجة	زيادة الاستفادة من مياه الصرف الصحي المعالجة كمصدر بديل للمياه للمحافظة على المياه الجوفية عن طريق تنفيذ محطات معالجة، وتأهيل المحطات القائمة، وتحسين نوعية المياه المنتجة للاستفادة منها في برامج إعادة الاستخدام.	وزارة البيئة والمياه والزراعة	• رفع نسبة إعادة استخدام مياه الصرف الصحي إلى 35 % في 2020 • رفع عدد محطات المعالجة المتقدمة إلى 20 في 2020

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تحسين العمليات وأداء القطاع العقاري	إنشاء وتطوير آلية متكاملة لتخطيط وتنفيذ البنية التحتية لبرنامج الإسكان	تهدف المبادرة الى إنشاء دليل إجراءات متكامل لتنسيق الجهود بين الجهات ذات العلاقة بتخطيط وتنفيذ البنية التحتية من أجل تسهيل وتسريع مشاريع البنية التحتية	وزارة الإسكان	• زيادة عدد مشاريع التطوير العقاري الشامل • تقليل الوقت المستغرق في تطوير الأراضي للاستفادة منها في مشاريع الإسكان • تقليل تكلفة تنفيذ البنية التحتية من خلال التنسيق بين مختلف الجهات المنفذة للبنية التحتية
	توفير مصادر تمويل كافية ومتنوعة لتنفيذ مشاريع البنى التحتية	تهدف هذه المبادرة إلى إيجاد مصادر تمويل و بدائل متنوعة وكافية لتمويل وتقليل تكلفة مشاريع البنية التحتية لأراضي الوزارة في مختلف مناطق المملكة	وزارة الإسكان	• توفير المصادر التمويلية لتنفيذ البنية التحتية لمشاريع الإسكان وفق المدة والتكلفة المخطط لها لمشاريع برنامج الإسكان

الرؤية الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تحسين العمليات وآداء القطاع العقاري	إشراك القطاع الخاص في الاعمال المساندة للتنفيذ	من أكبر عوائق توسع القطاع المصرفي في التمويل السكني هو صعوبة وعدم وضوح وطول اجراءات التنفيذ على الاطلاق بعقود التمويل وعدم الوفاء بالالتزامات المترتبة عليها من ما يزيد مخاطر القطاع ويؤدي الى احجام الممولين وارتفاع التكلفة على المواطن وهذه المبادرة ستمكن القطاع الخاص من خلال الترخيص للقطاع الخاص للقيام ببعض اعمال التنفيذ استنادا للفقرة 2 من المادة 93 من نظام التنفيذ والتي تنص على الاستعانة بشركة أو أكثر للقيام بأعمال التنفيذ أو بعضها تحت إشراف قضاء التنفيذ.	وزارة العدل	• تعزيز مشاركة المصارف والمؤسسات التمويلية في عقود التمويل العقاري حول الإغلاق والقيام بذلك عن طريق إشراك القطاع الخاص (5 إلى 7 ٪ من المخاطر الإجمالية للتخلف عن السداد) • رفع مستوى الخدمة في حالات التنفيذ
	إنشاء شركة تطوير متكاملة معنية بتطوير البنية التحتية	• تهدف المبادرة الى إنشاء دليل إجراءات متكامل لتنسيق الجهود بين الجهات ذات العلاقة بتخطيط وتنفيذ البنية التحتية من أجل تسهيل وتسريع مشاريع البنية التحتية	وزارة الإسكان	• زيادة عدد مشاريع التطوير العقاري الشامل • تقليل الوقت المستغرق في تطوير الأراضي للاستفادة منها في مشاريع الإسكان • تقليل تكلفة تنفيذ البنية التحتية من خلال مختلف الجهات المنفذة للبنية التحتية
	تطوير أطر الشراكات وتحفيز الاستثمار في القطاع السكني	• وضع إطار عام للمبادرات وتطوير السياسات و الإجراءات و اللوائح و الأنظمة الخاصة لتوفير وحدات سكنية للمواطنين بأسعار مناسبة.	وزارة الإسكان	• لتسهيل إجراءات عقد الشراكات مع القطاع الخاص و العام و الأراضي البيضاء لتوفير منتجات سكنية • تطوير اللوائح والأنظمة الحالية لمواكبة التغيرات الاقتصادية

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تحسين العمليات وآداء القطاع العقاري	توحيد عقود التمويل العقاري	تهدف المبادرة إلى إصدار عقد موحد للتمويل العقاري بشقيه المرابحة والإيجارة، وذلك لتمكين الجهات التمويلية المختلفة من اللجوء للقضاء التنفيذي في حال تعثر المقترضين مما يقلل مخاطر وتكلفة التمويل.	مؤسسة النقد العربي السعودي	• تقليل المخاطر على البنوك والمؤسسات التمويلية في الإقراض في القطاع السكني • زيادة العقود التمويلية المتوفرة للقطاع السكني
	إنشاء الشركة الوطنية للإسكان	تهدف هذه المبادرة إلى إنشاء شركة تابعة للوزارة تمثل ذراعاً استثمارياً وتنموياً وتتضمن مجموعة من وحدات الأعمال التي تساهم في تطوير بيئة إسكانية متكاملة وتسعى لاستدامة موارد الوزارة وتخفيض الاعتماد على ميزانية الدولة تماشياً مع أهداف رؤية 2030، كما تساهم في استقطاب تقنيات بناء حديثة وتطوير برامج مبتكرة تدعم قطاع الإسكان	وزارة الإسكان	• دعم المعروض من المساكن من خلال الشراكة مع القطاع الخاص و الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري السكني على مستوى المملكة واستدامة موارد الوزارة وتقليل الاعتماد على ميزانية الدولة تماشياً مع أهداف رؤية 2030
	ترقية مركز خدمات المطورين وإعطائه الأولوية لتحفيز تسريع إصدار جميع الموافقات والتراخيص اللازمة لمشاريع التطوير السكني	مركز خدمات المطورين (إتمام) بوضعه الحالي يقدم خدمات التراخيص للمشاريع السكنية من خلال مجموعة من الاتفاقيات مع عدد من الجهات الحكومية ذات العلاقة، وتهدف مبادرة الترقية إلى رفع كفاءة المركز وزيادة أثره الإيجابي في السوق العقاري للمشاريع السكنية وذلك من خلال رفع مستوى الصلاحية للمركز وتحسين الإجراءات الحالية والربط إلكترونياً مع جميع الجهات ذات العلاقة وتقديم مجموعة من الخدمات الجديدة للمطورين العقاريين.	وزارة الإسكان	• تقليل المدة الزمنية المطلوبة للحصول على التراخيص والموافقات للتطوير العقاري لتصل إلى 60 يوم • زيادة عدد الخدمات المقدمة للمطور العقاري من خلال عمل منصة شاملة لجميع الإجراءات للبدء بالتطوير العقاري.

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تحسين العمليات وآداء القطاع العقاري	تحويل صندوق التنمية العقارية الى مؤسسة مالية	تهدف هذه المبادرة الى تحويل الصندوق الى مؤسسة تمويلية تعمل وفق أفضل الممارسات العالمية، تقدم منتجات تمويل جديدة تعتمد على التمويل غير المباشر من خلال البنوك والمؤسسات التمويلية، وذلك لتخفيف الاعتمادية على الدعم الحكومي. ويسعى الصندوق من خلال هذه المبادرة الى تحقيق الأهداف التالية: -توفير الدعم الكافي والفعال للمستفيدين المؤهلين -تطوير برامج لدعم التمويل العقاري للمستفيدين من دعم الإسكان -أن يصبح مؤسسة فاعلة في السوق معتمدة بشكل كلي على مواردها دون الحاجة إلى تمويل الدولة -تشجيع مؤسسات التمويل العقاري على تطوير وابتكار منتجات تمويل للأفراد متوسطي الدخل -توفير تمويل فعال يمكن شرائه مختلفة في المجتمع من تأمين سكن كريم	صندوق التنمية العقارية	• زيادة نسبة ملكية البيوت للأسر السعودية من 50 % إلى 60 % بحلول عام 2020 • زيادة نسبة تمويل العقارات في الناتج المحلي الإجمالي من 8 % إلى 15 % بحلول عام 2020 • زيادة نسبة مساهمة قطاع العقارات في الناتج المحلي الإجمالي من 5 % إلى 10 % بحلول عام 2020

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تحسين العمليات وآداء القطاع العقاري	وضع المعايير، المواصفات، والأدلة الإرشادية لتقنيات البناء الحديثة	إنشاء قواعد ومعايير محلية لتصميم وتركيب منتجات البناء 2D و3D، وقواعد ومعايير محلية للاستدامة، والأدلة الإرشادية لنظام إدارة معلومات المباني (BIM)، وتبسيط عملية اعتماد تقنيات البناء الحديثة.	وزارة الإسكان	- زيادة الوعي والفهم لدى المطورين العقاريين والمقاولين والمهندسين في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية في استخدام وتبني تقنيات البناء الحديثة - تسهيل اعتماد تقنيات البناء الحديثة مما يحفز القطاع الخاص على الابتكار وجلب التقنية
	الترخيص لشركة تسجيل عقود الايجار التمويلي	التنفيذ على عقود الإيجار التمويلي يقتضي توثيق العقود من خلال الشركة المعنية بذلك والمذكورة في نظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، ويستدعي ذلك التنسيق مع وكالة التنفيذ ووكالة التوثيق في وزارة العدل، وإنشاء الشركة المعنية بذلك.	مؤسسة النقد العربي السعودي	- زيادة عدد العقود التمويلية المتوفرة في القطاع العقاري - تقليل نسبة المخاطر على البنوك والمؤسسات التمويلية في الاستثمار في القطاع العقاري
	إطلاق حملات توعوية وتثقيفية تشمل جميع الجهات ذات العلاقة (المواطنون، الموظفون، الجهات الممولة، والجهات الحكومية)	تهدف المبادرة الى إطلاق مجموعة حملات توعوية وتثقيفية لشرح برامج التمويل السكني الجديدة والمزايا المقدمة للمستفيدين لزيادة الوعي لديهم، وتنفيذ هذه الحملات بالتعاون مع الجهات ذات العلاقة مثل (الممولين العقاريين، وزارة الإسكان، مؤسسة النقد العربي السعودي)، ومن المتوقع ان تؤدي هذه الحملات إلى زيادة إقبال المستفيدين على برامج التمويل المناسبة لكل منهم ومساعدتهم على التملك. كما يشتمل البرنامج خمس حملات رئيسية: (حملة التواصل الداخلي - حملة التوعية ببرامج التمويل من الصندوق - الحملة التثقيفية عن منتجات ومتطلبات التمويل، الحملة التثقيفية عن اختيار السكن المناسب - الحملة التثقيفية عن التخطيط والمسؤولية المالية)	صندوق التنمية العقارية	- رفع نسبة الوعي ببرامج وحلول تمويلية من صندوق التنمية العقاري لجميع الفئات المستهدفة. - رفع نسبة رضا المستفيدين عن الخدمات التي يقدمها الصندوق التنمية العقاري

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تحسين العمليات وآداء القطاع العقاري	إطلاق حملات توعوية وتسويقية لرفع مستوى الوعي حول تقنيات البناء الحديثة والمبتكرة.	رفع مستوى الوعي بتقنية البناء الحديثة بين ملاك المساكن والمكاتب الهندسية والمقاولين والمطورين العقاريين من خلال إطلاق حملات توعوية وتسويقية رئيسية وعقد المؤتمرات الدولية وإنشاء مركز خدمة العملاء	وزارة الإسكان	• رفع نسبة تقبل المواطنين لإستخدام تقنيات البناء الحديثة في المساكن الخاصة بهم
	تنفيذ الخطة التسويقية لبرنامج الإسكان	اطلاق عدة حملات اعلانية لرفع وعي المستفيدين وتحسين الصورة الذهنية من خلال حملات تسويقية: • حملة الاطلاق الرسمي (برنامج الإسكان) • حملة قصة نجاح (برنامج الإسكان) • حملة اطلاق سكني (4 فوائد) • حملة سكني في المدن • حملة سكني للتثقيف وتغيير المفاهيم • حملة التواصل الداخلي	وزارة الإسكان	• رفع مستوى الوعي عن البرنامج • تغيير المفاهيم الخاطئة عن القطاع • زيادة الشفافية في القطاع
تعزيز أسس القطاع العقاري	إنشاء المركز الوطني للبحوث والرصد الإسكاني	تهدف هذه المبادرة الى انشاء مركز وطني للبحوث والرصد الإسكاني بحيث يصبح مرصداً قطاعياً يُعنى بتوفير كافة البيانات ذات العلاقة بقطاع الإسكان، بما يسهم في تحقيق شفافية سوق الإسكان وتحسين اليات اتخاذ القرارات المتعلقة بقطاعي الإسكان والعقار في المملكة.	وزارة الإسكان	• رفع مستوى الشفافية بسوق الإسكان ، وتشجيع الاستثمار بالقطاع، لوجود رصد محايد ودقيق لسوق الإسكان من خلال مؤشرات تصدر تبعاً (59 مؤشر) خلال فترة المشروع تغطي مختلف جوانب قطاع الإسكان ومنها العرض والطلب. • تنمية الوعي الإسكاني ودعم متخذي القرار بقطاع الإسكان والمهتمين والباحثين من خلال توفير 36 دورة تدريبية وورشة عمل و59 بحث ودراسة ونشرة وتقرير منشور حتى نهاية العام 2020م

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تعزيز أسس القطاع العقاري	تطوير حلول لتعزيز ثقة القطاع الخاص في ملكية الأراضي	الإشراف على تنفيذ نظام التسجيل العيني للعقار وتنسيق جهود الجهات ذات العلاقة والاستفادة من أفضل الممارسات الدولية في توثيق الأملاك.	الهيئة العامة للعقار	- تحسين بيئة الاستثمار - تحسين ترتيب المملكة في التصنيف العالمي لموثوقية الصكوك
	تطوير برنامج البيع على الخارطة ليشمل الفرز المبكر للأراضي	تطوير برنامج البيع على الخارطة لتفعيل رخصة التطوير الشامل عن طريق الفرز المبكر للأراضي حيث أن فرز الأراضي المبكر سيساعد المطورين العقاريين في الحصول على التمويل اللازم لتطوير المشاريع والمستفيدين للحصول على التمويل اللازم لشراء الوحدات (شركات التمويل/البنوك) و سيضمن حقوق الافراد الراغبين في التملك في مشاريع البيع على الخارطة	وزارة الإسكان	تمكين المطورين العقاريين من الحصول على التمويل خلال المراحل المبكرة في مشاريع التطوير العقاري مما يشجعهم على التركيز على خدمة مبادرات وزارة الإسكان. ضمان حقوق المستفيدين (الافراد) وتسهيل الحصول على التمويل
	إنشاء الهيئة العامة للعقار	تأسيس هيئة عقارية لرفع كفاية القطاع وتشجيع الاستثمار فيه بما يتفق مع اهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث تتولى الهيئة تنظيم جميع ما يتعلق بشؤون القطاع العقاري وإعداد الاستراتيجيات اللازمة لذلك	الهيئة العامة للعقار	- رفع مستوى كفاءة وكفاية التنظيم للقطاع العقاري في المملكة - رفع أداء القطاع في المؤشرات المستهدفة قياسها حسب خطتها الاستراتيجية

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تعزيز أسس القطاع العقاري	إنشاء مركز لتسوية النزاعات العقارية	إنشاء مركز تسوية النزاعات العقارية وذلك بهدف تخفيض عدد القضايا العقارية المحولة للمحاكم والرفع من حيوية وجاذبية القطاع العقاري لجميع الأطراف ذات العلاقة وتعزيز الثقة به.	وزارة الإسكان	• تقليل عدد النزاعات القضائية ذات العلاقة بالقطاع العقاري • تقليص المدة الزمنية لإنهاء النزاعات العقارية.
	إنشاء لجان التسوية وفض النزاعات العقارية	تهدف هذه المبادرة الى مساعدة المحاكم على الاستفادة من الخبرات الفنية والمهنية في القضايا العقارية المعروضة للنظر على القضاء.	الهيئة العامة للعقار	• تحسين جودة تقارير الخبراء العقاريين المقدمة للقضاء • مساعدة القضاء على سرعة صدور الاحكام القضائية

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تعزيز أسس القطاع العقاري	تنظيم قطاع الإيجار	هو نظام متكامل يهدف إلى تطوير منظومة الإيجار في المملكة بشكل متوازن من خلال إيجاد حلول مستدامة لتحديات السوق العقاري تحفظ حقوق جميع الأطراف المعنية بالعملية الإيجارية. وتعتبر الشبكة الالكترونية لخدمات الإيجار من أهم تلك الحلول التي تهدف إلى تنظيم العلاقة بين أطراف العملية التأجيرية (المستأجر، المؤجر، الوسيط العقاري) والتي تتضمن مجموعة من الخدمات المتكاملة التي ستساهم في تهيئة قطاع الإيجار بالشفافية والثقة والحيادية، إلى جانب ممارسة نشاط الاشراف والرقابة على المكاتب العقارية	وزارة الإسكان	- تحسين أداء قطاع الإيجار العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي - رفع الشفافية في قطاع الإيجار في المملكة و رفع مستوى جودة الخدمات المقدمة للمستأجر - تحفيز المستثمرين والمطورين العقاريين على زيادة المعروض العقاري السكني للتأجير - تقليل النزاعات العقارية ذات العلاقة بقطاع التأجير السكني وحفظ حقوق أطراف العملية الإيجارية - توثيق عقود الإيجار في شبكة إيجار حتى نسبة 95%
	منح حوافز ضريبية للاستثمار في الأوراق المالية العقارية	دراسة تقليل ضريبة الاستقطاع withholding tax على الاستثمارات العقارية في قطاع الإسكان في المملكة لتحفيز المستثمرين الأجانب على شراء الأسهم العقارية مقارنة بالدول الأخرى	وزارة المالية	- زيادة السيولة المتوفرة في القطاع العقاري - زيادة العقود التمويلية للمطورين العقاريين والمقترضين في المملكة

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تعزيز أسس القطاع العقاري	فرض رسوم على الأراضي البيضاء	فرض رسوم سنوية على الأراضي البيضاء، المملوكة لشخص أو أكثر بنسبة 2,5٪ من قيمة الأرض. لتحفيز أصحاب الأراضي على تطويرها أو سداد الرسم كما ستقوم الوزارة باستعمال إيرادات الرسوم للصرف على مشاريع الإسكان والبنية التحتية مما يدعم العرض في قطاع الإسكان لتقديم الحلول والمنتجات	وزارة الإسكان	• توفير مزيد من المساحات المعروضة من الأراضي السكنية بما يساعد في تحقيق التوازن بين العرض والطلب • توليد إيرادات لوزارة الإسكان للصرف على مشاريع الإسكان والبنية التحتية مما يدعم العرض في قطاع الإسكان لتقديم الحلول والمنتجات
	مراجعة ضوابط الحدود الائتمانية للمواطنين	مراجعة ضوابط الحدود الائتمانية للتمويلات الممنوحة للمواطنين وذلك عن طريق ضبطها من جهة الممولين وتحسين سلوك الاقتراض لدى المواطنين لتحسين فرصهم في الحصول على تمويل عقاري.	مؤسسة النقد العربي السعودي	• تفعيل التمويل المسئول والحد من زيادة أعباء التمويل على المواطنين وذلك عن طريق ضبطها من جهة الممولين وتحسين سلوك الاقتراض لدى المواطنين
	سداد ضريبة القيمة المضافة للمستفيد للمسكن الأول	لتقليل كلفة امتلاك المسكن المناسب على المواطنين، ستتحمل وزارة الإسكان سداد ضريبة القيمة المضافة نيابة عن مستفيدي وزارة الإسكان للمسكن الأول، تهدف هذه المبادرة إلى تخصيص ميزانية سنوية معتمدة من وزارة المالية تخصص لسداد ضريبة القيمة المضافة لمستفيدي الوزارة للمسكن الأول.	وزارة الإسكان	• تذليل العقبات أمام المواطنين لامتلاك المسكن • تشجيع المطورين للعمل مع وزارة الإسكان لزيادة المعروض من الوحدات السكنية المناسبة

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تعزيز أسس القطاع العقاري	تطبيق نظام جباية الزكاة الجديد: • مراجعة معايير احتساب الوعاء الزكوي المطبق على الأدوات المالية لتعزيز الاستثمار في الأوراق المالية العقارية • مراجعة معايير احتساب الوعاء الزكوي المطبق على شركات التمويل بما يضمن توفير مستوى مماثل للمعاملة وتطوير المنافسة	• مراجعة معايير احتساب الوعاء الزكوي على أن تشمل الأدوات والأوراق المالية إصدارات الصكوك مثل صكوك الرهن العقاري. • مراجعة معايير احتساب الوعاء الزكوي على شركات التمويل لتحفيز الاستثمار في القطاع العقاري بما يتوافق مع أحكام الشريعة.	وزارة المالية	• رفع الاستثمار في قطاع التمويل العقاري والسكني
	مراجعة الأنظمة والتشريعات والإجراءات الخاصة بتراخيص التطوير العقاري	دراسة جميع التنظيمات والإجراءات المتعلقة بإصدار الموافقات والاعتمادات و التراخيص المتعلقة بالتطوير العقاري السكني بهدف إعادة هندستها وتعديل ما يلزم من تشريعات ولوائح لتيسير الحصول على التراخيص، وإيجاد مسار سريع لإنهاء طلبات التراخيص المتعلقة لدى الجهات المقدمة للتراخيص (سواء بالرفض أو القبول أو الرد بالملاحظات)، كما تشمل المبادرة على دراسة فرص إشراك القطاع الخاص في عملية إصدار التراخيص	وزارة الإسكان	• تقليل المدة الزمنية المطلوبة للحصول على التراخيص والموافقات للتطوير العقاري لتصل إلى 60 يوم • زيادة عدد مشاريع التطوير العقاري الشامل. • زيادة الشفافية لدى قطاع التطوير العقاري ووضوح الأدوار والمسؤوليات المتعلقة بالتراخيص. • تطوير الأنظمة والإجراءات بالجهات ذات العلاقة بالتطوير العقاري. • رفع مستوى مشاركة القطاع الخاص في إصدار التراخيص

الركيزة الاستراتيجية	اسم المبادرة	وصفها	الجهة القائدة	الأثر المتوقع
تعزيز أسس القطاع العقاري	إنشاء كيان تنظيمي لتنظيم طرق البناء التي تعتمد على تقنيات البناء الحديثة والتأكد من تطبيق المواصفات والمعايير والأدلة الإرشادية	إنشاء هيئة تنظيمية تتبع للشؤون الفنية بوزارة الإسكان للموافقة على تقنيات البناء الحديثة والترخيص لها والإشراف على تطبيق الأنظمة والمعايير الصادرة عنها. (إنشاء كيان جديد)	وزارة الإسكان	• تنظيم قطاع تقنيات البناء الحديثة مما يسمح بزيادة تبني التقنيات الجديدة في القطاع العقاري
	تصميم وتنفيذ محطة من الحوافز لتشجيع استخدام الحلول والتقنيات المستدامة	• في ظل سعي رؤية المملكة 2030 إلى التركيز على كفاءة إستهلاك الطاقة و المياه و كل ما من شأنه تبني الحلول المستدامة، و حيث أن الوحدات السكنية النازلة للسوق من أهم ممكنات تحقيق هذا الهدف من خلال دعم مواد وأساليب البناء المستدامة. • وضع برنامج تحفيزي لمالكي المنازل للاستفادة من الحلول التقنية والأجهزة المنزلية التي تقلل من استهلاك الطاقة والمياه (مثل فرض ضرائب إضافية على الأجهزة ذات الاستهلاك العالي للطاقة - وتوفير إعفاءات ضريبية على الأجهزة الأكثر كفاءة)	وزارة الإسكان	• تقليل التكلفة التشغيلية والإنفاق السنوي على الإسكان
حوكمة البرنامج	تأسيس وإدارة مكتب برنامج الإسكان	تهدف هذه المبادرة إلى تأسيس مكتب برنامج الإسكان وذلك للإشراف على مرحلة التصميم والتنفيذ للبرنامج بما يحقق الأهداف الاستراتيجية لرؤية المملكة 2030 والمستهدفات الخاصة بالبرنامج إضافة إلى توفير الدعم المطلوب للبرنامج (المالي، التقني، إدارة تنفيذ المبادرات، التقارير، التصعيد و حل المشكلات).	وزارة الإسكان	• رفع نسبة الإنجاز على مؤشرات ومبادرات برنامج الإسكان
	تطوير مكتب تحقيق الرؤية لتنفيذ برامج رؤية 2030 ذات العلاقة	تطوير وتفصيل مهام مكتب تحقيق الرؤية ووظائفه والنموذج التشغيلي والتفويض الخاص به بما يتواءم مع متطلبات برامج رؤية المملكة 2030 ذات العلاقة وديناميكية وزارة الإسكان. ثم تحديد الخطة المالية الخمسية ووضع خطة الانتقال والتطبيق الخاصة بمكتب تحقيق الرؤية	وزارة الإسكان	• تحقيق الموائمة الاستراتيجية بين وزارة الإسكان والجهات الشقيقة ورؤية المملكة 2030 • تطوير التوجه الاستراتيجي للوزارة • ضمان التنفيذ الأمثل لخطة الوزارة • الاستجابة الأولويات الوطنية، وديناميكية المنظومة واحتياجات المواطنين.

ب. المبادرات المحورية

تم تحديد عدد من المبادرات لتكون بمثابة مبادرات محورية بناءً على أثرها الإيجابي المتوقع. في حين ستسعى الجهات المعنية إلى تنفيذ كافة المبادرات المشار إليها أعلاه، وستحظى المبادرات المحورية بمزيد من التركيز من قبل القيادة لمتابعتها وإنجاحها.

تم تحديد المبادرات المحورية بناءً على معيارين هما: الأثر، وإمكانية تحقيقه، مع وضع الأولوية للأثر المتوقع للبرنامج، والذي تم النظر إليه من خلال الأثر الإيجابي المباشر، وغير المباشر، وتمكين الجهات الأخرى. وفيما يلي استعراض لتلك المبادرات المحورية بالإضافة إلى أثرها المتوقع.

اسم المبادرة	وصفها	سبب الاختيار
(1) التجربة الشمولية (التقنية وخدمة العملاء)	• تهدف هذه المبادرة إلى إنشاء منصة لخدمة مستخدمي برنامج الإسكان حيث يتم من خلالها تسهيل عملية البحث عن منتج عقاري سكني والمعاينة والتواصل مع البنوك للحصول على قبول مبدئي للإقراض (بوجود موظف خدمة عملاء قادر على إجابة كل الاستفسارات بخصوص المنزل والمساعدة في التقديم للحصول على قرض) والربط مع المطورين والمسوقين لتحسين رحلة العميل في البحث عن السكن	• تغيير جذري في طريقة التعامل مع المستخدمين يمزج بين التقنية الحديثة وأفضل الممارسات في خدمة العملاء مما يحسن جودة خدمة المستخدمين بشكل كبير. • مبادرة شاملة إبداعية ستغير من طريقة العمل في القطاع بشكل كبير.
(2) إنشاء منصة لتحفيز بناء المساكن	• تهدف هذه المبادرة إلى إنشاء منصة لتعزيز بيئة البناء العامة وتعزيز نمو القطاع من خلال تفعيل سوق بناء المساكن وتطبيق أفضل الممارسات والمعايير لتقنيات البناء الحديثة عالية الكفاءة المعتمدة في وزارة الإسكان، والتي من شأنها دعم الأفراد في بناء المساكن الخاصة بهم إضافة إلى دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة في تحسين وتوسيع مشاريعهم والتأهل للمشاركة في مشاريع الوزارة و يخدم هدف الوزارة بخلق مجتمعات وتوفير خدمات متكاملة	• هذه المبادرة تؤدي إلى رفع جودة البناء الذاتي، الحصول على تمويل من البنوك، تحفيز تبني تقنيات البناء الحديثة وتقليل تكلفة بناء المسكن • مبادرة شاملة إبداعية ستغير من طريقة العمل في القطاع بشكل كبير

اسم المبادرة	وصفها	سبب الاختيار
(3) تصميم وتنفيذ الميكنة الصناعية لقطاع الإسكان وتطوير النموذج التشغيلي في القطاع وعقد الصفقات	• إستقطاب و تأهيل تقنيات البناء الحديثة الملائمة للبيئة المحلية • بناء النموذج التشغيلي لتقنيات البناء الحديثة لرفع الطاقة الإنتاجية و خفض التكاليف و رفع الجودة • تحفيز بناء مصانع إنتاج الوحدات السكنية و مزودي تقنيات الحديثة	• سيمكن قطاع الإسكان من تقديم "منتجات ممتازة" بأسعار متعددة للسوق السعودي والأسواق الأخرى • بناء أول نظام إسكاني متكامل لمختلف مراحل سلسلة القيمة • خلق مكانة عالمية للمملكة في مجال الإسكان • زيادة التوطن في مختلف العناصر المكونة لسلسلة القيمة الخاصة ببناء المساكن • الاستفادة من القدرة الإضافية وتحسين المعامل الاقتصادي نتيجة زيادة الإنتاجية • اعتماد النهج الصناعي في عملية البناء، وازدياد الطلب على السعوديين في الوظائف التي تتطلب مهارات عالية • مبادرة شاملة إبداعية ستغير من طريقة العمل في القطاع بشكل كبير
(4) ضمانات التمويل العقاري	• تهدف هذه المبادرة إلى إنشاء برنامج لتقديم ضمانات للتمويل العقاري تمكن شريحة المستفيدين شبه المقبولة بنكيا مثل المواطنين الذين يعملون في القطاع الخاص أو رواد الأعمال من الحصول على تمويل سكني مناسب (حيث أن الممولين لا يفضلون إقراضهم لأنهم يعتبرونهم يعملون في شركات غير معتمدة وتكون احتمالية عدم استمرارهم بالعمل بها أو عدم استمرار الشركة مرتفعة وهذا النوع من المخاطر لا يرغب الممول العقاري التعرض لها بدون هوامش أرباح عالية جدا). أيضا ستضمن المبادرة الراغبين في الحصول على تمويل في مناطق جغرافية نائية. إضافة الى السماح للمتقاعدين وكبار السن بالاستفادة من الراتب التقاعدي حيث ان التمويل المصرفي يتوقف عند عمر التقاعد والذي قد يكون في عمر مبكر في بعض الحالات مثل العسكريين وهذا من شأنه تحقيق هدف الوزارة في زيادة الوصول التمويل لجميع الشرائح.	• تمكن هذه المبادرة من تمويل مئات الآلاف من المواطنين من شراء المسكن الخاص بهم حيث البنوك لا تقبل بإقراضهم على وضعهم الحالي • مبادرات لمعالجة تحديات سلسلة القيمة ومبنية على توطيد التعاون بين الأجهزة الحكومية والعمل المشترك

ج. منهجية تصنيف المبادرات



ذات أسبقية

• يعتمد تنفيذ مبادرات محورية و مبادرات أخرى على استكمال تلك المبادرات بنجاح



مكاسب سريعة

• المبادرات التي تسهم في تحقيق الزخم المطلوب بصورة سريعة
• المبادرات التي يتطلب تنفيذها قدرًا أقل من الموارد اللازمة
• المبادرات التي تعزز مشاركة المواطنين وتسهم في تحقيق أثر ملموس
• المبادرات التي يمكن إنجازها خلال مدة تتراوح من 6 أشهر إلى عام واحد



محورية

• المبادرات التي تنطوي على أهمية كبيرة، والتي من شأنها أن تسهم في إحراز تقدم ملموس
• المبادرات القادرة على تحقيق أكبر قدر ممكن من المستهدفات التي يصبو البرنامج لتحقيقها بحلول عام 2020

- ضمان البيع على الخارطة والبناء الذاتي
- الدعم المالي لمستحقي الدعم السكني
- تطوير أطر الشراكات وتحفيز الاستثمار في القطاع السكني
- الدعم السكني للعسكريين (قرض حكومي حسن)
- إسكان 1 و إسكان 2
- سداد ضريبة القيمة المضافة نيابة عن المستفيد
- برنامج دعم المواطنين غير القادرين على سداد أجرة المسكن (دعم الإيجار)
- قرض حسن لتحسين المساكن الغير الملائمة (البناء الغير مسلح)
- برنامج دعم الدفعة المقدمة (قرض حكومي حسن)
- تطوير برامج الإسكان الميسر
- دعم الشراكات والاستثمار مع القطاع الخاص لتحفيز تطوير منتجات سكنية جديدة (أراضي المطورين)
- تطوير الشراكة مع مطوري القطاع الخاص على الأراضي الحكومية
- إنشاء الشركة الوطنية للإسكان

- تطوير أراضي وزارة الإسكان
- تمويل المشاريع الناشئة التي تتبنى الحلول الابداعية والمبتكرة في قطاع الإسكان
- المنصة الوطنية للوحدات العقارية المفردة (تنظيم إتحادات الملاك وفرز الوحدات العقارية)
- "ترقية مركز خدمات المطورين وإعطائه الأولوية لتحفيز تسريع إصدار جميع الموافقات و التراخيص اللازمة لمشاريع التطوير السكني"
- إطلاق حملات توعوية وتسويقية لرفع مستوى الوعي حول تقنيات البناء الحديثة والمبتكرة
- تنفيذ الخطة التسويقية لبرنامج الإسكان
- تطوير البيع على الخارطة بما يضمن الفرز المبكر للأراضي
- تطوير حلول لتعزيز ثقة القطاع الخاص في ملكية الأراضي
- تأسيس وإدارة مكتب برنامج الإسكان
- تطوير مكتب تحقيق الرؤية لتنفيذ برامج رؤية 2030 ذات العلاقة.

- ضمانات التمويل العقاري (محورية وذات أسبقية)
- "تصميم وتنفيذ الميكنة الصناعية لقطاع الإسكان وتطوير النموذج التشغيلي في القطاع وعقد الصفقات"
- إنشاء منصة لتحفيز بناء المساكن
- التجربة الشمولية (التقنية وخدمة العملاء)

الفصل السادس | الممكّنات

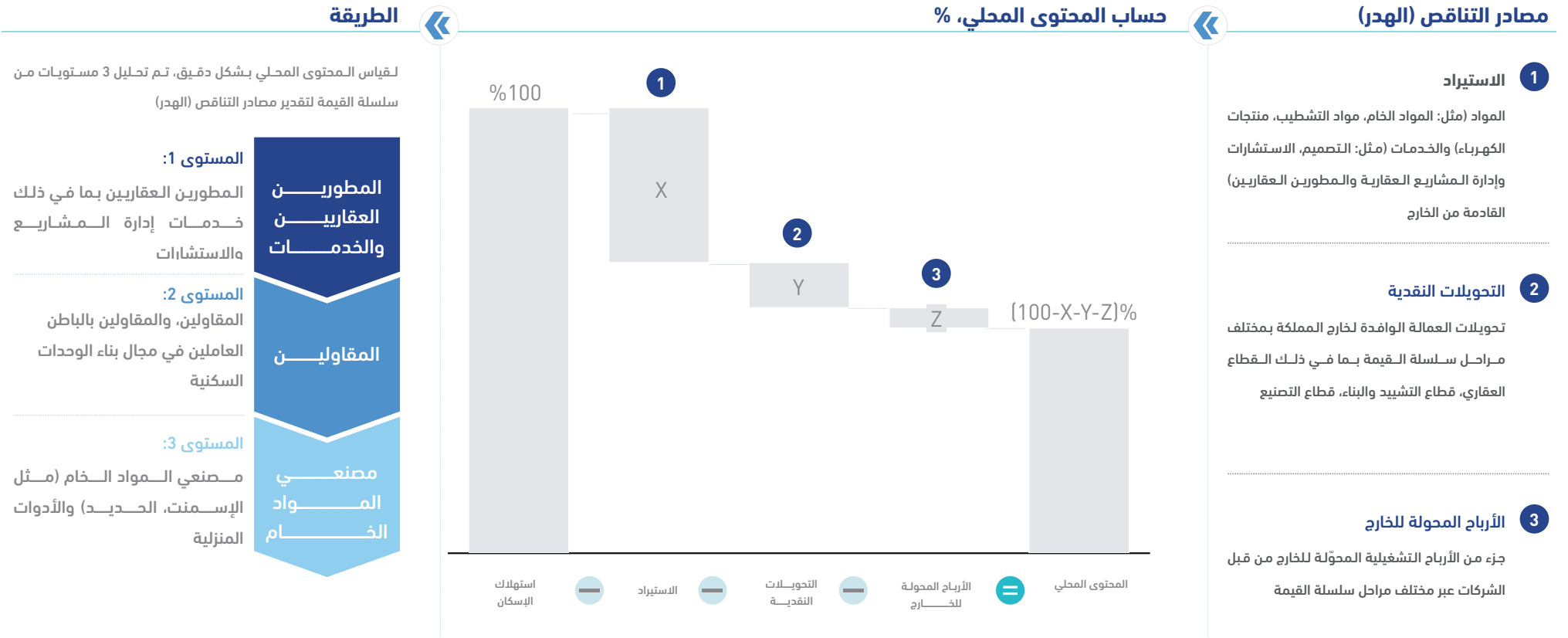


احتساب المحتوى المحلي لبرنامج الإسكان

تؤثر عوامل عديدة على المحتوى المحلي أهمها في الرسم التوضيحي التالي :

الأثر على المحتوى المحلي	الوصف		
▲	مجموع الأرباح التشغيلية، مصححة لتكوين الأصول (capital formation) للاستهلاك، والأموال المستثمرة في الخارج. تخضع كذلك الضرائب الحكومية، ويضاف الدعم الحكومي.	النقد المتبقي من الشركات السعودية	النقد المتبقي Cash Left
▼	مجموع الأرباح التشغيلية المحوَّلة لخارج المملكة من قبل الشركات كالأستثمار أو الادخار	النقد المحوَّل لخارج المملكة من الشركات الأجنبية	
▼	بيع المواد والخدمات المستوردة من جهة غير محلية لجهة محلية، ويشمل ذلك المواد والمواد المشتراة من قبل الجهات المحلية من الخارج	كل المواد والخدمات المستوردة	الاستيراد
▲	رواتب الموظفين السعوديين التي تصرف محليا	رواتب الموظفين السعوديين	نفقات الرواتب
▼	تحويل النقد من المقيمين (تحويلات خارجية) بما لا يشمل تحويلات الأصول أو الأسهم	التحويلات الخارجية من قبل الوافدين	و الأَجـور

■ حساب المحتوى المحلي بناءً على القيمة التي تبقى في الاقتصاد بعد خصم الهدر (الاستيراد، التحويلات النقدية و الأرباح المحولة للخارج) من مختلف الجوانب وذلك حسب المنهجية المفصلة في الرسم التوضيحي التالي :



■ عملية حساب خط الأساس للمحتوى المحلي من خلال الأخذ بعين الاعتبار أهم ثلاثة مصادر هدر، يوضحها الرسم التالي بطريقة تدريجية :

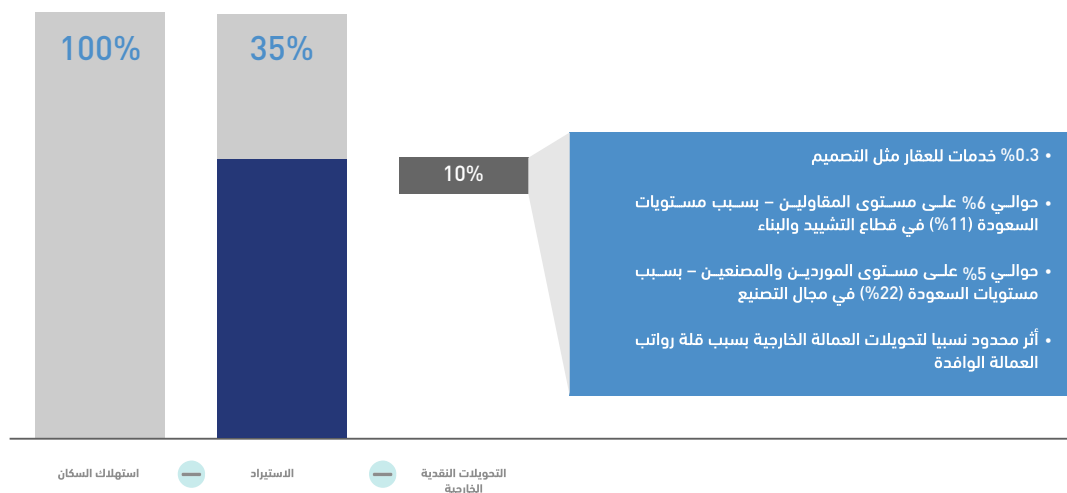
١ / استيراد المواد على مستوى المقاولين والمصنعين / الموردين.

خط الأساس للمحتوى المحلي



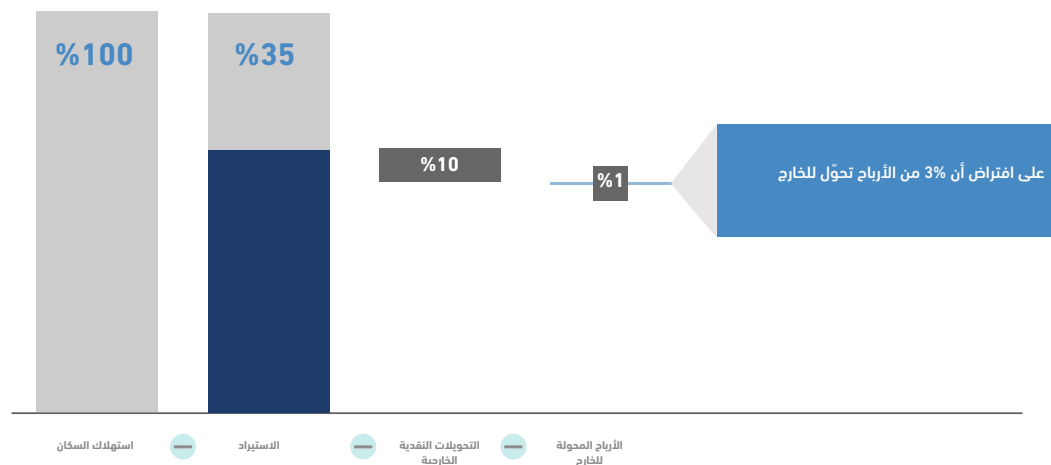
2/ تحويلات العمالة الوافدة

خط الأساس للمحتوى المحلي



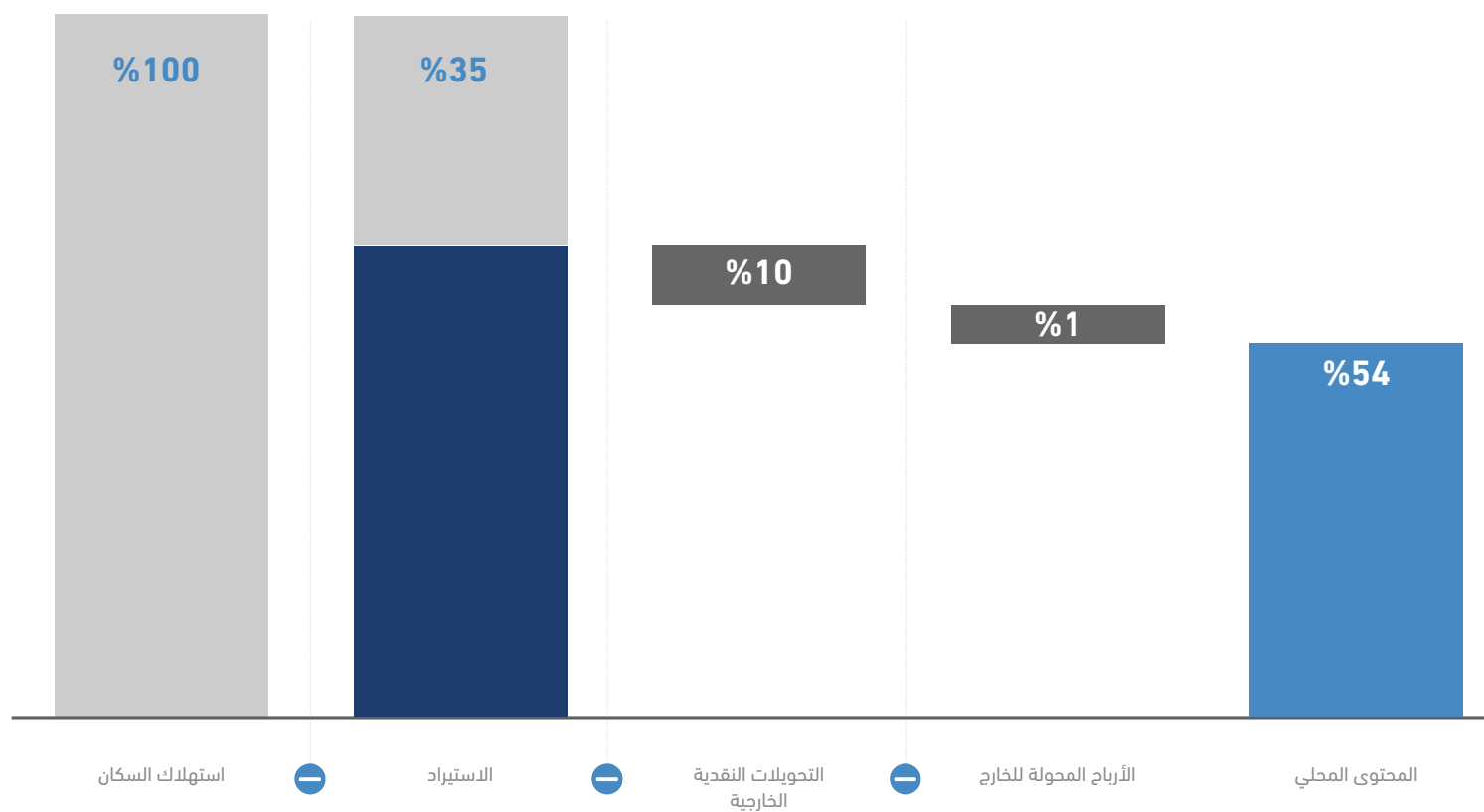
3/ الأرباح المحولة للخارج :

خط الأساس للمحتوى المحلي



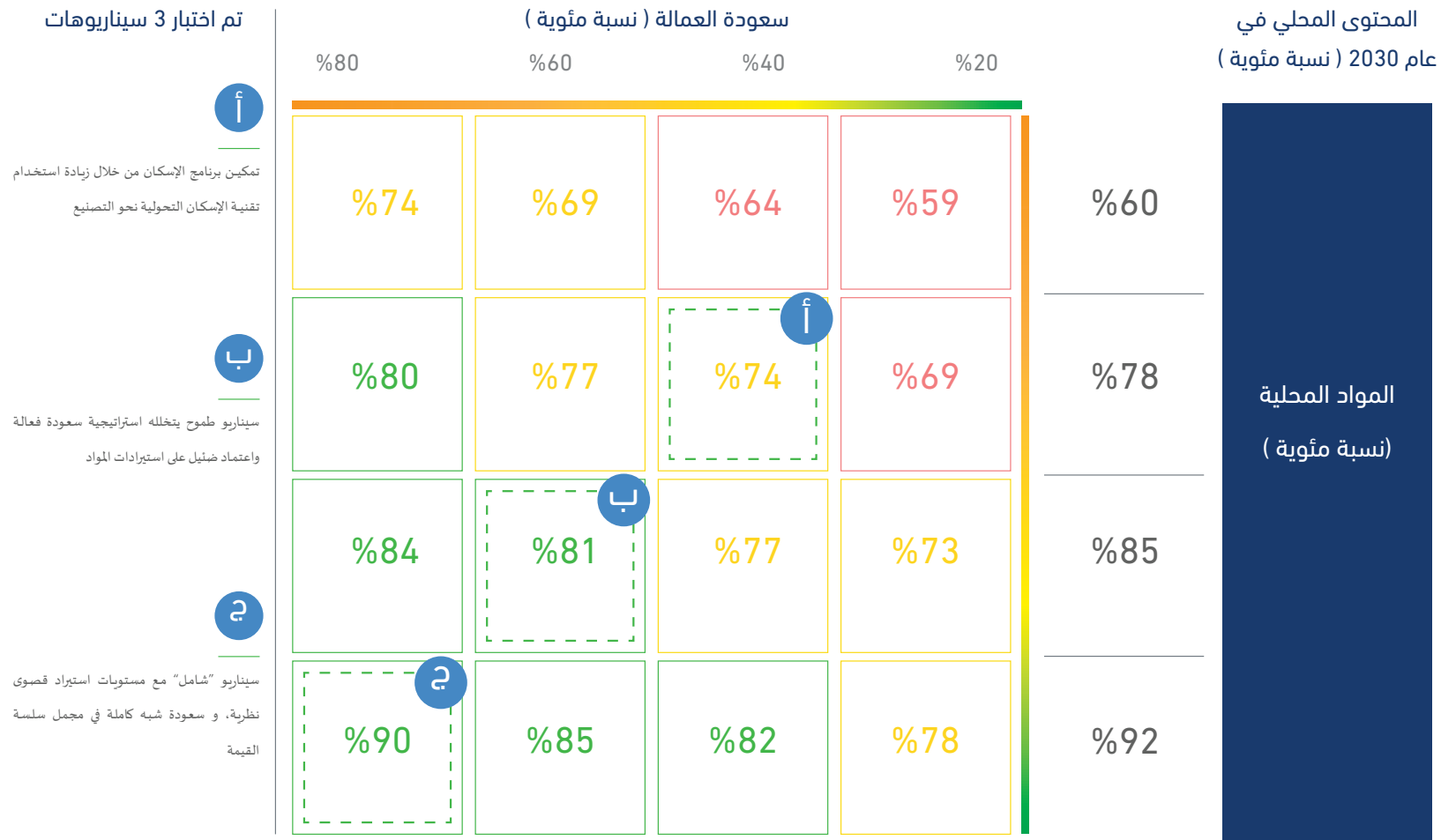
■ بأخذ كل مصادر الهدر في سلسلة القيمة على جميع المستويات فإن خط الأساس للمحتوى المحلي في القطاع يساوي 54 %

خط الأساس للمحتوى المحلي



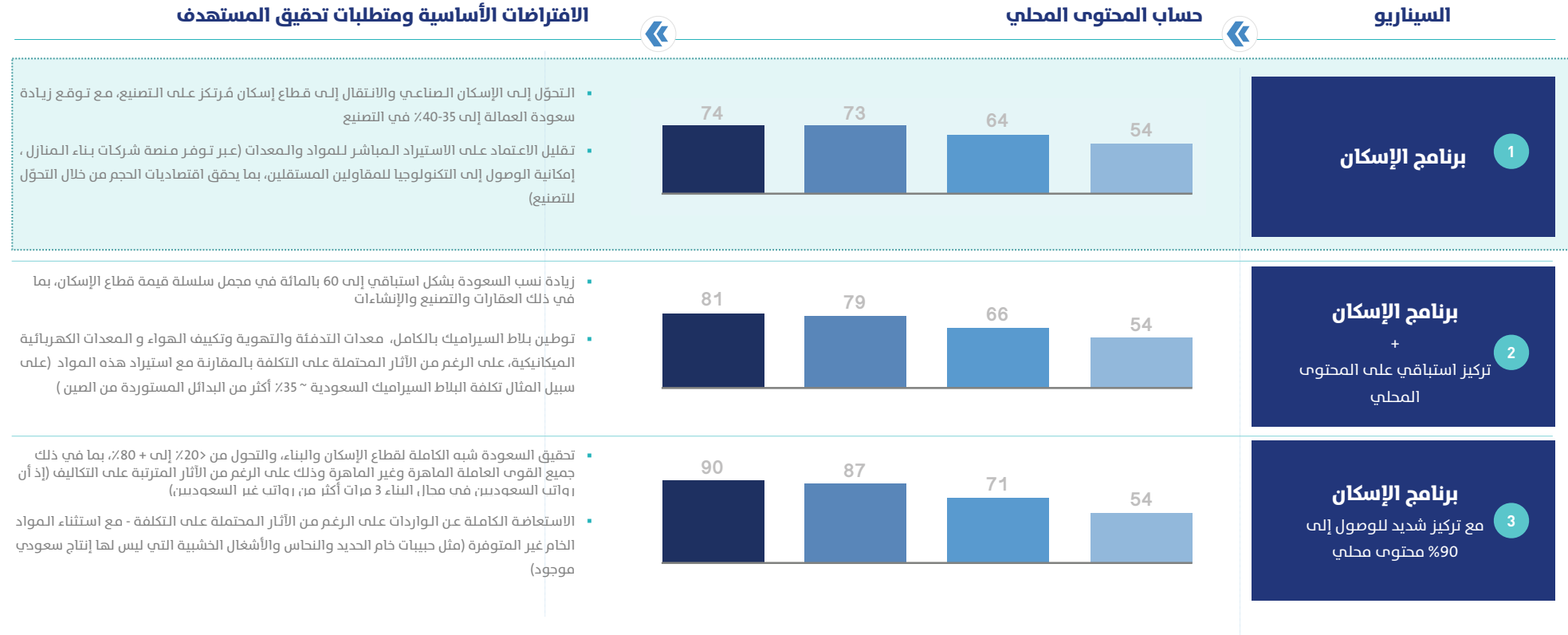
■ لتعظيم نسبة التوطين في قطاع الإسكان:

يتعين التركيز على تقليل استيراد المواد الخام وزيادة السعودة (توطين الوظائف)، وذلك في جميع مراحل سلسلة القيمة من المطورين إلى مصنعي المواد ومورديها، ويمكن تحقيق النتائج المعنية من السيناريوهات الثلاثة المطروحة في المصفوفة والرسم التحليلي أدناه عبر التركيز على زيادة المنتج المحلي للمواد والأيدي العاملة:



ويعتقد البرنامج بأن السيناريو (أ) هو الأكثر واقعية لأنه لا يتطلب توطين صناعات بشكل يزيد من كلفة الوحدات.

■ وتم عمل مقارنة لمخرجات هذه السيناريوهات كما يوضح الشكل أدناه:



■ يساهم السيناريو (أ) في زيادة المحتوى المحلي من 54% إلى 74% في قطاع الإسكان عبر زيادة معدل توظيف الوظائف (السعودة) و نسبة المحتوى المحلي لمواد البناء، ويوضح الرسم البياني التالي التفاصيل:

الأثر على نسبة المحتوى المحلي: منخفض (●) متوسط (●) مرتفع (●)

عامل الدفع الرئيسي	السبب	الوصف	الأثر على المحتوى المحلي
زيادة نسبة توظيف القوى العاملة إلى 40%	التحول إلى قطاع صناعي متطور	■ سيساهم برنامج تقنيات البناء في قطاع الإسكان في إحداث تحول هائل في القطاع الصناعي، للوصول إلى 60% من سلسلة القيمة في قطاع الإسكان. ■ تحتوي مصانع تقنيات البناء على نسبة كبيرة من الوظائف التي تتطلب مستويات متوسطة و مرتفعة من المهارات، بإمكانات توظيف عالية قد تصل إلى 50%	مرتفع (●)
	تحسين أوضاع العمل في المواقع	■ مواقع البناء الحديثة تعتمد بشكل أساسي على التجميع و التكامل، وتنطوي على إمكانية كبيرة للتوظيف (مديري المشاريع و المشرفين و مشغلي الرافعات و عمال الكهرباء و عمال اللحام و غيرهم) ■ تحتوي مصانع تقنيات البناء على نسبة كبيرة من الوظائف التي تتطلب مستويات متوسطة و مرتفعة من المهارات، بإمكانات توظيف عالية قد تصل إلى 50%	متوسط (●)
زيادة المحتوى المحلي من المواد إلى 78%	توحيد معايير التصميم	■ سيؤدي اتباع معايير الصناعة في تشييد الوحدات السكنية إلى توحيد التصميمات، ما سيؤدي بدوره إلى توحيد عملية التوظيف على مستوى الأحجام و المواد. ■ توفر المنصة الرقمية للإسكان الوصول إلى التقنيات المتعلقة بالتصميمات القياسية، ما يتيح زيادة فرصة توظيف المواد.	متوسط (●)
	جهاز مركزي للمشتريات	■ تعمل وظيفة المشتريات المركزية على تكثيف مشتريات السلع و ربط المطورين بشركات توريد المواد المنتجة محلياً. ■ توجه المنصة الرقمية للإسكان المطورين الصغار إلى شركة توريد المواد المفضلة.	مرتفع (●)

ولكم الشكر



برنامج الإسكان