

برنامج الإسكان  
HOUSING PROGRAM



رؤية  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

# التقرير السنوي

للعام 2023

نُمكنك لتملك مسكنك



# الإسكان الاجتماعي الاجتماعي

## محتويات التقرير

# 02

### مسيرة الإسكان

09 تاريخ مُشرَع ومستقبل مُمكن  
11 جهود مستمرة لواقع مثمر

# 01

### التمهيد

06 كلمة معالي الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقييل  
07 كلمة الأستاذ أيمن بن محمد صالح

# 04

### الملخص التنفيذي "حقائق برنامج الإسكان"

25 إنجازات مميزة في عام 2023م  
26

# 03

### عن الإسكان

13 قائمة المصطلحات الشائعة  
14 مسار مستنير برؤية طموحة  
18 جهات تحقق الإسكان المستدام  
19 لجنة تُمكنك من تملك مسكنك  
21 حكاية الإسكان لحياة عامرة  
22 الرؤية والرسالة  
23 استراتيجية البرنامج



## 06

رسم ملامح النجاح في  
مؤشرات الأداء

39

مؤشرات الأداء الرئيسية  
وحالة الإنجاز خلال 2023م

## 07

غاية..  
تتجلى في جهودنا45  
46الخاتمة  
بيان إخلاء المسؤولية

## 05

ركائز برنامج الإسكان  
"إنجازات تُبنى"

## الركيزة الأولى:

30

ركيزة تعزيز قدرة المستفيد

على تحمل تكاليف السكن

تعريف عن المحور وأهدافه

إنجازات مميزة في عام 2023م

أبرز إنجازات 2023م

31

## الركيزة الثانية:

32

ركيزة تطوير السوق التمويلية

تعريف عن المحور وأهدافه

إنجازات مميزة في عام 2023م

أبرز إنجازات 2023م

33

## الركيزة الثالثة:

34

ركيزة تطوير جانب العرض

تعريف عن المحور وأهدافه

إنجازات مميزة في عام 2023م

أبرز إنجازات 2023م

35

37

## الممكّنات الاستراتيجية

ممكّن التنظيمات والتشريعات



# 01 التمهيد





منذ انطلاق برنامج الإسكان في عام 2018م، عملنا على بناء منظومة إسكانية تحقق التوازن بين العرض والطلب، وتعزز مسيرة البرنامج؛ لرفع نسبة تملك الأسر للمساكن إلى 70% بحلول عام 2030م، إذ يعمل البرنامج، وبدعم من خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، وصاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود ولي العهد رئيس مجلس الوزراء -حفظهما الله-، وتحت مظلة الرؤية الطموحة رؤية السعودية 2030، بهدف تطوير الخدمات المقدمة للمواطنين في قطاع الإسكان، ووضع الحلول؛ لتيسير الحصول على المسكن الملائم وفق إجراءات سهلة وميسرة. وعملنا في البرنامج على تطوير البيئة التشريعية والتنظيمية لقطاع الإسكان؛ لزيادة الأثر الاقتصادي منه، وتعزيز جاذبيته واستدامته، وتنمية المحتوى المحلي، وتعزيز الشراكة الفاعلة مع القطاع، وتعظيم أثره ودوره باعتباره شريكاً أساسياً في التنمية، حيث عملت منظومة الإسكان بتوجيه ومتابعة من القيادة الرشيدة على سنّ واستحداث تنظيمات وتشريعات أسهمت بدورها في وضع الضوابط، وحفظ الحقوق، وتحفيز بيئة الاستثمار في القطاع، حيث تُعدّ التنظيمات الداعمة للقطاع والتشريعات أداة جذب رئيسية؛ لجلب الاستثمارات للقطاع العقاري، وتعزز التنمية والتطوير والابتكار والإبداع في القطاع، كما تسهم في حفظ حقوق أطراف العملية العقارية، وخلق صناعة عقارية ناجحة ومستدامة، إضافةً إلى إعادة هيكلة القطاع بتشريعات داعمة تعزز الموثوقية والشفافية، مثل "إيجار"، و"ملاك"، و"قرز"، و"الوساطة العقارية"، وغيرها من الأنظمة التي تم إطلاقها؛ لتعزيز الشفافية في القطاع، إذ تم خلال السنوات الخمس الماضية إصدار أكثر من 15 تشريعاً عقارياً.

ومنذ بدء العمل في البرنامج، ساهمنا في زيادة المعروض من المنتجات السكنية المتنوعة التي تلائم مختلف فئات الأسر، وتوفيرها بمواصفات تراعي الجودة والسعر المناسب، وفق حلول تمويلية مبتكرة وخيارات متعددة؛ بهدف تمكين الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة، عبر إجراءات تقنية تسهّل عملية التملك، لتصبح المملكة في مقدمة دول العالم التي تملك استراتيجيّة واضحةً في الإسكان، وهدفاً محدداً لتملك المنازل.

كما نجحنا من خلال البرنامج بإحداث تحول كبير في القطاع، عبر تبني استراتيجيات مبتكرة؛ لتنظيمه وتوسيع نطاقه، وتعزيز الشراكات الاستثمارية، وتوسيع مفهوم التطوير العمراني المستدام، وتوظيف التقنيات الحديثة، وتوفير عناصر جودة الحياة في المجتمعات والضواحي السكنية. وضمن التعريف بمنجزات برنامج الإسكان، نضع بين أيديكم تقرير المنجزات للعام 2023م، للاطلاع على قصة نجاح جديدة حققناها في إطار مسؤوليتنا اتجاه خدمة الوطن والمواطن وتلبية تطلعاته، مؤكداً دعمنا واستمرارنا -بمشيئة الله- على هذا النهج، وتقديم المزيد من الخدمات التي تسهم في تحقيق أهدافنا الوطنية ضمن رؤية السعودية 2030.

### معالي الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقبيل

رئيس لجنة برنامج الإسكان

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

وعضو مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية



يجسد برنامج الإسكان حجر الزاوية لبناء مجتمع حيوي كركيزة أساسية من ركائز رؤية السعودية 2030 في ظل قيادتنا الرشيدة بدعم من خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، وصاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود ولي العهد رئيس مجلس الوزراء -حفظهما الله-. كما يكرس كامل جهوده لصون حق الإنسان في تملك مسكن العمر، وذلك عبر سعيه الدؤوب، ورؤيته الشغوفة، ورسالته الهادفة إلى تحقيق تغيير ملموس وملحوظ؛ ما يعكس التفاني والشغف تحت راية خفاقة نسمو ونعتز بها.

وانطلاقاً من كون توفير السكن الملائم للمواطنين من أولويات المملكة، ومحط الاهتمام الشخصي لخادم الحرمين الشريفين، يسعى البرنامج لتوفير الحلول السكنية والتمويلية الملائمة للأسر السعودية، إضافةً إلى توفير أكثر من مليون وحدة سكنية ميسرة للمواطنين بالإقراض، كجزء من جهود البرنامج في مسيرتنا نحو تحقيق مستهدفات الرؤية وركائزها الثلاث.

وببذل منسوب البرنامج المتفانون بجهودهم الاستثنائية، والتزامهم الراسخ كل ما لديهم؛ لتحقيق التحول الشامل في قطاع الإسكان وتحسين جودة الحياة للمواطنين، ونشيد بجهودهم على الدوام، ونتعهد باستمرارية السعي بسواعد الكوادر الوطنية المتميزة.

**الأستاذ أيمن بن محمد صالح**  
الرئيس التنفيذي لبرنامج الإسكان



# 02 مسيرة الإسكان



## تاريخ مُشرّع ومستقبلٌ مُمكن

بتاريخٍ مُشرّع للتشريعات والقوانين، ونحو مستقبلٍ يُمكن استدامة قطاع الإسكان، وتطوير البرامج السكنية لكافة القطاعات، عملت الجهات ذات الصلة بالتنظيم والتخطيط والرقابة بتكاملية عبر تاريخها؛ وذلك للضرورة الملحة لآليات واضحة تتعلق بالمخططات العمرانية والأراضي في المملكة العربية السعودية بمساحتها الشاسعة، وبما يتوافق مع طبيعتها الجغرافية.

وتتبع الأهمية البارزة للقطاع في المملكة، بمساهمته في الناتج المحلي الإجمالي، وتوفيره لفرص العمل للكوادر الوطنية، وتأثيره المباشر في حياة ملايين الأسر السعودية؛ وتبعاً لذلك ساهمت جهات منظومة الإسكان بجهود مباشرة، وملموسة طيلة تاريخها على امتداد الأعوام الماضية؛ لتنفيذ رؤية القيادة الرشيدة، بما يحسن حياة المواطنين، ويضمن حياة كريمة لهم.

إذ بدأ نشاط صندوق التنمية العقارية، في توفير وابتكار برامج تمويل متنوعة ومتوازنة لتناسب جميع شرائح المجتمع؛ بهدف تحقيق طموحات المواطنين بتوفير مسكن ملائم لهم.





وعملت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على التخطيط العمراني لمدن المملكة، وتحسينها، مع الشركة الوطنية للإسكان الذراع الاستثماري لمبادرات الوزارة وبرامجها، بالإضافة للهيئة العامة للعقار التي نظمت النشاط العقاري غير الحكومي، وشجعت الاستثمار في القطاع العقاري.

وواصلت الجهات المُمكنة في منظومة الإسكان بمسيرة القطاع نحو المستقبل، إذ ساهمت الشركة السعودية للضمان الإسكاني "ضمانات" كـمُمكن تمويل رئيسي، بإصدار الضمانات التمويلية اللازمة؛ لتسهيل تملك المواطنين لمسكنهم، وهدفت مؤسسة الإسكان التنموي الأهلية "سكن" إلى تمكين القطاع غير الربحي الإسكاني؛ لإيجاد حلول تنموية مستدامة تساهم في جودة حياة الأسر الأشد حاجة، بالإضافة للدور الفاعل في نمو واستدامة التمويل العقاري السكني الذي تعمل به الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، والحلول والخدمات الميسرة التي تشرف عليها "سكني"؛ لتحسين نمط الحياة المعيشي للمواطنين، ورفع جودتها.





## جهود مستمرة لواقع مثمر

**15 عاماً وأكثر**، كانت مدة انتظار الأسرة السعودية لتحصل على الدعم السكني قبل **رؤية السعودية 2030**، وبات الآن الحصول على الدعم فوراً بفضل جهود مستمرة منذ ذلك الحين، إذ أدركت المملكة أهمية حق الأسرة في أن تسكن مسكنها وحققها في تملكه؛ لقد ساهم برنامج الإسكان في إحداث تحول كبير في القطاع، وذلك اعتباراً من كونه ركيزة أساسية لتحقيق الرؤية، حيث جعل من المملكة وجهة رائدة، ومثالاً يحتذى به عالمياً في مجال توفير السكن الملائم لشعبها، عبر تبسيط الإجراءات، وتسهيل الحصول على الدعم، مما يساهم في تعزيز الاستقرار الأسري، ورفاهية المجتمع السعودي.

وقد أشاد صندوق النقد الدولي بالتحول الجذري الذي شهده قطاع الإسكان في المملكة نتيجةً للجهود المستمرة لبرنامج الإسكان - كأحد برامج **رؤية السعودية 2030** - في ظل دعم القيادة الرشيدة - أيدها الله - ومبادراته التي شملت الحوافز الضريبية، والدعم الحكومي للأسر الأشد حاجة، وزيادة نسبة ملكية المنازل إلى أكثر من **60%**، وجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، بالإضافة للنمو السريع في بناء المساكن، وإصدار القروض العقارية، ومساهمته الفاعلة في إجمالي الناتج المحلي غير النفطي، والتنسيق المستمر مع القطاع المالي.





# 03 عن الإسكان





## قائمة المصطلحات الشائعة

| المصطلح                | الشرح  |
|------------------------|--|
| خط الأساس              | القيمة الفعلية الأولية للمؤشر والمتاحة في الفترة السابقة للتقرير الحالي لقياس الأداء، وتكمن أهميته خط الأساس في كونه أحد أهم المدخلات لتحديد المستهدفات  |
| التحديات               | الأمر التي تؤثر سلباً على استراتيجية وأداء المؤسسة   |
| احتياجات الأسرة        | متطلبات الأسرة الأساسية من المنتج/الخدمة   |
| المُمكّنات             | نقاط القوة والفرص التي تساعد المؤسسة على تطبيق استراتيجياتها   |
| وتيرة                  | يحدد التكرار دورياً عملية قياس المؤشر وجمع البيانات وحسابها، وتختلف مدة التكرار من يومي إلى سنوي اعتماداً على القرارات التي يجب اتخاذها حول مخارج المؤشر، ودرجة المراقبة اللازمة لتغيرات المؤشر  |
| المبادرات              | هي البرامج أو البرامج الفرعية أو المحافظ التي لها تاريخ بداية ونهاية مع أهداف محددة لتحقيق متطلبات كبيرة من الموارد المقدمة، ولا تتمحور تلك البرامج أو المحافظ كما جرت العادة حول العمليات التشغيلية، ولكن الهدف منها سد فجوة الأداء الحالية |
| مؤشرات الأداء الرئيسية | معيّار له معادلة وقابل للقياس بالأرقام، ويرتبط ارتباط وثيق بأهداف الجهاز، ويقاس حالة التقدم نحو تحقيق المستهدفات الخاصة بالجهاز  |
| معايير                 | مستويات محددة للأداء من قبل جهات مختصة   |
| الأهداف الاستراتيجية   | الهدف الاستراتيجي هو هدف طويل المدى (3-5 سنوات) يتم تحديده من قبل الجهاز العام، ويرتبط هذا الهدف بإطار زمني وعناصر محددة قابلة للقياس ومستوحاة من مهام واختصاص الجهة، تساهم في تحقيق رؤية السعودية 2030                                      |
| الاستراتيجية           | خطة لإدارة موارد المؤسسة بطريقة تُنلّي بهدف تحقيق الرؤية   |
| نقاط القوة             | العوامل الداخلية الإيجابية الملموسة وغير الملموسة للمؤسسة  |
| مستهدف                 | هي قيمة كمية مرتبطة بمؤشر الأداء تمثل النتيجة المراد الوصول إليها في وقت محدد لتحقيق الهدف الاستراتيجي   |
| الوضع المستقبلي        | الحالة المستقبلية المنشودة   |
| نقاط الضعف             | العوامل الداخلية التي يمكن أن تتحكم في مؤسسة ما، وتقلل من قدرتها على تحقيق أهدافها   |



## مسار مستنير برؤية طموحة



أطلق صاحب السمو الملكي ولي العهد الأمير محمد بن سلمان -حفظه الله- حلمًا لطالما حلم به الشعب السعودي، وحوّل هذا الحلم إلى واقع ملموس، مُجسداً في رؤية طموحة مستندة على نقاط القوة التي تمتلكها أرضنا الغالية، والتي تتمثل في الموقع الاستراتيجي بقلب قارات العالم الثلاث، وتسعى إلى تعظيم الإمكانيات وتحقيق الطموحات من خلال الخطط الشاملة، والإصلاحات غير المسبوقة، والقفزات النوعية التي يشهدها هذا الوطن الذي يستحق الكثير.

وتسعى أهداف **رؤية السعودية 2030** إلى تنمية وتعزيز جميع القطاعات في المملكة، لا سيما القطاع السكني، لكونه ثاني أكبر قطاع غير نفطي، إذ شهد القطاع في فترة وجيزة دعماً كريماً سخياً، ما أثمر عن مخرجات مميزة في إطار تحقيق مستهدفات الرؤية.

وفي **عام 2018م**، تم تأسيس برنامج الإسكان كجزءٍ ومكونٍ أساسي من مكونات الرؤية، وتماشياً مع أحد أهم محاورها: لتحسين جودة الحياة للسكان، لخلق مجتمع حيوي وهو على رأس أولوياتها، ليكون مكوناً أساسياً من مكونات المستهدفات والبرامج الوطنية، إذ جاء البرنامج ليوفر الحياة الكريمة للأسر السعودية، بفضل قيادة رشيدة، حيث تجلّت في مشاريع ومبادرات ضخمة راهنت عليها المملكة من خلال رؤيتها.





## مستويات أهداف رؤية السعودية 2030 وفق ركائزها

أهداف من المستوى الأول

6



اقتصاد مزدهر



هدف فرعي من المستوى الثاني

27



مجتمع حيوي



هدف تفصيلي من المستوى الثالث

96



وطن طموح



## 11 برنامجاً لتحقيق الرؤية

برنامج تطوير الصناعة  
الوطنية والخدمات  
اللوجستية



برنامج جودة  
الحياة



برنامج الاستفادة  
المالية



برنامج التحول  
الوطني



برنامج تطوير  
القطاع المالي



برنامج صندوق  
الاستثمارات العامة



برنامج التخصيص



برنامج تنمية  
القدرات البشرية



برنامج خدمة  
ضيوف الرحمن



برنامج تحول  
القطاع الصحي



برنامج الإسكان



## ارتباط برنامج الإسكان برؤية السعودية 2030

مجتمع حيوي



الهدف العام من المستوى الأول



تمكين حياة عامرة وصحية



هدف المستوى الثاني



خلق بيئة ملائمة لتمكين السعوديين



هدف المستوى الثالث



إتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية



أهداف المستوى الرابع



رفع تملك المنازل



تقديم الدعم للشرائح الأشد حاجة



تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان



تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن





## جهات تحقق الإسكان المستدام

تتضافر الجهود لتحقيق هدف إتاحة تملك المساكن للأسر السعودية، عبر تكاتف العديد من الجهات ضمن منظومة الإسكان، وتعمل الجهات جاهدةً على تطوير القطاع السكني ضمن مجموعة مكونة من **16 جهة حكومية** متعاونة، لتحقيق أهداف مشتركة بهدف إزالة العوائق في قطاع الإسكان.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



وزارة المالية  
Ministry of Finance



وزارة التجارة  
Ministry of Commerce



وزارة الاقتصاد والتخطيط  
MINISTRY OF ECONOMY & PLANNING



وزارة الصناعة والثروة المعدنية  
Ministry of Industry and Mineral Resources



وزارة العدل  
Ministry of Justice



وزارة الاتصالات وتقنية المعلومات  
Ministry of Communications and Information Technology



المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية  
General Organization for Social Insurance



البنك المركزي السعودي  
SAMA  
Saudi Central Bank



وزارة البيئة والمياه والزراعة  
Ministry of Environment Water & Agriculture



المركز الوطني للإدارة المالية  
NATIONAL DEBT MANAGEMENT CENTER



صندوق الاستثمارات العامة  
PIF

صندوق التنمية العقارية  
REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND



الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية





## لجنة تُمكنك من تملك مسكنك

معالي الأستاذ  
**أيمن بن محمد السيارى**  
محافظ البنك  
المركزي السعودي



معالي الأستاذ  
**ماجد بن عبدالله الحقييل**  
رئيس لجنة برنامج الإسكان،  
وزير الشؤون البلدية  
والقروية والإسكان



معالي الأستاذ  
**عبدالعزیز بن حسن البوق**  
محافظ المؤسسة العامة  
للتأمينات الاجتماعية



معالي الدكتور  
**خالد بن محمد البتال**  
وكيل وزارة الداخلية



سعادة الأستاذ  
**ياسر بن محمد القهيديان**  
مساعد وزير المالية  
للشؤون المالية



معالي المهندس  
**عبدالله بن محمد البدير**  
نائب وزير الشؤون البلدية  
والقروية والإسكان



سعادة الأستاذ  
**ماهر بن حامد مؤمنه**  
أمين اللجنة المالية  
بالديوان الملكي



سعادة الأستاذ  
**سامي بن إبراهيم الحسيني**  
محافظ الهيئة العامة للمنشآت  
الصغيرة والمتوسطة



سعادة الأستاذ

**أيمن بن محمد المديفر**رئيس الإدارة العامة للاستثمارات  
العقارية المحلية في صندوق  
الاستثمارات العامة

سعادة الأستاذ

**هاني بن مديني المديني**الرئيس التنفيذي للمركز  
الوطني لإدارة الدين

سعادة الأستاذ

**عبدالمحسن بن فهد الشعبي**مستشار ومدير عام مكتب  
معالي وزير العدل

سعادة الأستاذ

**منصور بن سعيد بن ماضي**الرئيس التنفيذي لصندوق  
التنمية العقارية

سعادة المهندس

**عبدالرحمن بن ناصر الراشد**وكيل وزارة الاتصالات وتقنية  
المعلومات للتخطيط وتحقيق الرؤية

سعادة الأستاذ

**أيمن بن إسحاق أفغاني**وكيل وزارة الاقتصاد والتخطيط  
لشؤون سوق العمل وتنمية رأس  
المال البشري

سعادة الأستاذ

**منصور بن محمد أبوثنين**نائب الرئيس التنفيذي لقطاع  
المشاريع والخدمات الفنية - شركة  
المياه الوطنية -

سعادة الأستاذ

**سلطان بن جريس الجريس**وكيل وزارة الموارد البشرية والتنمية  
الاجتماعية للضمان الاجتماعي  
والتمكين



## حكاية الإسكان.. لحياة عامرة

استناداً على مراحل التأسيس والبناء، وبفضل الدعم المستمر، تمكّن البرنامج في فترة وجيزة من الوصول إلى أعلى مستويات النجاح الملموس والتطور الملحوظ، وما يميزه هو التزامه وعمله الدؤوب على الاستفادة من الخبرات المكتسبة في المراحل السابقة وتوظيفها بشكل فعال، وتتجلى نجاحاته في تحقيق مستوى عالٍ من التطور المستدام، وتحقيق الإنجازات الاستثنائية التي تنمي المجتمع، وتطور قطاع الإسكان، وتبني مستقبلاً واعداً ومُشرقاً.



### غياب البوصلة

فترة ما قبل رؤية السعودية 2030



إصلاحات شاملة  
لحظة إطلاق رؤية  
السعودية 2030

# 2016

# 2018



### الانطلاق نحو

الغاية الأسمى

مرحلة البناء والتأسيس

# 2020

# 2021



تسخير الموارد  
للنهوض والعمل  
مرحلة التمكين والنضج

# 2025



### جني الثمار وتحقيق الأثر

مرحلة الاستدامة

# 2030

## الرؤية والرسالة

### الرؤية

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

### الرسالة

تعزيز السياسات واللوائح التنظيمية والأنظمة التي يحتاج إليها سوق الإسكان في المملكة؛ لتلبية احتياجات السكان بما يعكس التطلعات الاقتصادية والاجتماعية لرؤية السعودية 2030.





## استراتيجية البرنامج

أخذ البرنامج بعين الاعتبار تسارع وتيرة التملك كمؤشر على النجاح والتحسين المستمر في قطاع الإسكان، إضافةً إلى التحولات في المنظومة الاقتصادية العالمية، وتأثيرها على سوق العقارات في المملكة العربية السعودية، والأوضاع المالية في المملكة، وتأثيرها على القدرة الشرائية والاستثمارية للمواطنين والمستثمرين في قطاع الإسكان. وضمن إطار تحقيق أهداف البرنامج، بُنيت استراتيجية برنامج الإسكان لعام 2025م؛ لتحقيق أربعة أهداف رئيسية من خلال ثلاث ركائز استراتيجية، وهي:



### أهداف المستوى الرابع

- ◆ رفع نسبة تملك المنزل للأسرة السعودية
- ◆ دعم الشرائح الأشد حاجة
- ◆ تحقيق كفاءة قطاع الإسكان
- ◆ تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن

### الركائز:



### تعزيز قدرة المستفيد على تحمل تكاليف السكن

تقديم منتجات سكنية تلي احتياجات الأفراد (تشمل الشرائح الأشد حاجة)



### تطوير جانب العرض

التخطيط طويل المدى لتمكين جانب العرض، وتنفيذ المشاريع على نحو أفضل وأسرع، وبأقل التكاليف



### تطوير السوق التمويلية

تمكين المؤسسات المالية من خلال تطبيق المتطلبات التشريعية، والتنظيمية والدعم المالي لرفع كفاءة المنظومة المالية



### مبادرات التمكين

حوكمة البرنامج وفهم القطاع



### الاعتبارات الاستراتيجية

تضمين الاستدامة المالية، والتركيز على المستفيدين الأشد حاجة، ووضع اللوائح التنظيمية الداعمة؛ لتنفيذ مبادرات البرنامج

# الملخص التنفيذي 04

"حقائق برنامج الإسكان"





## الملخص التنفيذي "حقائق برنامج الإسكان"

يعمل برنامج الإسكان بكل جهده؛ ليحقق القيم المضافة التي تبناها. ضمن إطار بيئة إسكانية متوازنة مما يعزز التنمية الاقتصادية والاجتماعية. وحتى البيئية. إذ تُعدّ الاستدامة من أهم مستهدفات قطاع الإسكان، ويؤكد على تمكين حصول الأسر الأشد حاجة للمسكن؛ مراعيًا وبشدة احتياجاتهم، وتطلعاتهم وفق ما يتناسب مع كل أسرة. وفي هذا التقرير السنوي لبرنامج الإسكان 2023م، تم التطرق للركائز الاستراتيجية للبرنامج، والتي تعمل بشكل واحد مع المُمكّنات التشريعية والتنظيمية التي تضع اللوائح التنفيذية بما يتماشى مع مستهدفات رؤية السعودية 2030 تحت توجيهات القيادة الرشيدة أيدها الله.



## إنجازات مميزة في عام 2023م

**63.74%**

نسبة الأسر السعودية التي تمتلك وحدة سكنية في عام 2023م  
بارتفاع بلغ 16.7 نقطة مئوية، مقارنةً بعام 2016م، متجاوزةً بذلك  
النسبة المستهدفة البالغة 63%.



## إنجازات مميزة في عام 2023م

### الركيزة 01

#### ركيزة تعزيز قدرة المستفيد على تحمّل تكاليف السكن

10,904

عقد تم توقيعه لمنتج البيع على الخارطة.

20+ ألف

عدد الأسر المستفيدة من مسارات التملك لمستفيدي الإسكان التنموي.

96+ ألف

أسرة من مستحقي الدعم السكني تمت خدمتهم، ومساعدتهم على تحمّل تكاليف السكن من خلال برنامج سكني 2.0 المطور.



## الركيزة 02

### ركيزة تطوير السوق التمويلية

**69+** ألف

عدد عقود التمويل العقاري لمستفيدي برنامج الإسكان.

**1,747**

عقد ضمان من ضمانات التمويل العقاري أصدر لمستفيدي الدعم السكني.

**36,5** ملياراً

حجم إعادة التمويل في المحافظ التمويلية العقارية ستة وثلاثين ملياراً وخمسمائة مليون بنهاية الربع الرابع لعام 2023م، لحوالي **87** محافظة.

## الركيزة 03

### ركيزة تطوير جانب العرض

**17+** ألف

عدد الوحدات السكنية المسلمة لمستحقي الدعم السكني لمنتج البيع على الخارطة.

**10+** آلاف

من الوحدات السكنية تم توفيرها لمستفيدي الإسكان التنموي من مشاريع الوزارة.

**22+** ألف

عدد الوحدات السكنية التي تم التعاقد عليها لمستفيدي الإسكان التنموي عن طريق الوزارة؛ وذلك تحقيقاً لأهداف برنامج الإسكان لدعم الأسر الأشد حاجة، عبر توفير وحدات تلائم احتياجاتها في مختلف مناطق المملكة.





# 05 ركائز برنامج الإسكان "إنجازات تبنى"



## الركيزة 01 ركيزة تعزيز قدرة المستفيد على تحمل تكاليف السكن

تهدف هذه الركيزة إلى تحديد وتأهيل ودعم مستفيدي المسكن الأول بناءً على المعايير المتعلقة بالقدرة على تحمل تكاليف السكن من خلال برنامج سكني 2.0 المطور؛ لتقديم تجربة رقمية أكثر شفافية وسهولة، تركز على المستفيدين، كما ستعمل هذه الركيزة أيضاً على التصدي للتحديات الاستراتيجية، من خلال إجراء تقييم مفصل لوضع برنامج سكني الحالي، والوضع الراهن لقطاع الإسكان في المملكة.

### إنجازات مميزة في عام 2023م

**96+** ألف

عدد الأسر من مستحقي الدعم السكني الذين تمت مساعدتهم على تحمل تكاليف السكن من خلال برنامج سكني 2.0 المطور؛ لتقديم أفضل تجربة ممكنة لهم، بما يحقق ركيزة (مجتمع حيوي) لرؤية السعودية 2030.

**20+** ألف

عدد الأسر المستفيدة من مسارات التملك لمستفيدي الإسكان التنموي، وذلك من خلال تأهيل ودعم مستفيدي المسكن الأول بناءً على معايير وشروط محددة، بما يحقق ركيزة (مجتمع حيوي) لرؤية السعودية 2030.

**10,904**

عدد العقود الموقعة لمنتج البيع على الخارطة، وذلك لتعزيز قدرة المستفيد على تحمل تكاليف السكن، بما يحقق ركيزة (مجتمع حيوي) لرؤية السعودية 2030.



## أبرز إنجازات 2023م

**226+** ألف

عدد المتطوعين المسجلين في منظومة الإسكان تحت إشراف الوزارة، وذلك ضمن الجهود المشتركة لمنظومة الإسكان في تعزيز المشاركة المجتمعية.

**26+** ألف

عدد العقود الموقعة لمنتج أراضي الوزارة، ومنها **11 ألف** عقد خلال الربع الرابع من **2023م**. يهدف تحسين قدرة الأسر السعودية على تحمل تكاليف السكن، وتحقيقاً للهدف الاستراتيجي لبرنامج الإسكان عبر إتاحة فرص تملك المسكن الملائم.

**91%**

نسبة الجمعيات المُفعلة من جمعيات البيع على الخارطة (أراضي الوزارة) خلال الربع الرابع من عام **2023م**.

**233**

عدد البرامج التنموية التي تم تأسيسها وتمكينها من قبل المنظمات غير الربحية تحت إشراف وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.



## الركيزة 02 ركيزة تطوير السوق التمويلية

تساهم هذه الركيزة في تطوير السوق التمويلية للقطاع العقاري السكني، من خلال تقديم حلول مالية مختارة، والتوسع في الاقتراض من البنوك التجارية، كما تهدف إلى رفع مستوى نضج السوق المالية للإسكان من خلال تقديم الحلول المالية المعاد هيكلتها ومبادرات بناء القدرات، وستعمل هذه الركيزة على إعادة هيكلة وتحديث وتوسيع نطاق الحلول المالية المقدمة لمستفيدي برنامج الإسكان، والمطورين العقاريين من القطاع الخاص على السواء.

### إنجازات مميزة في عام 2023م

69+ ألف

عدد عقود التمويل العقاري لمستفيدي برنامج الإسكان، وذلك لرفع مستوى نضج السوق المالية للإسكان من خلال تقديم الحلول المالية المعاد هيكلتها، ومبادرات بناء القدرات، بما يحقق ركيزة (اقتصاد مزدهر) في رؤية السعودية 2030.

1,747

عدد عقود الضمان المصدرة من ضمانات التمويل العقاري لمستفيدي الدعم السكني، وذلك لتطوير السوق التمويلية للقطاع العقاري السكني، بما يحقق ركيزة (اقتصاد مزدهر) في رؤية السعودية 2030.

36,5 ملياراً

حجم إعادة التمويل في المحافظ التمويلية العقارية بنهاية الربع الرابع من عام 2023م لحوالي 87 محافظة؛ وذلك لتقديم حلول مالية مختارة، والتوسع في الاقتراض من البنوك التجارية، بما يحقق ركيزة (اقتصاد مزدهر) في رؤية السعودية 2030.

## أبرز إنجازات 2023م



تمكين الجهود المشتركة لمنظومة الإسكان في تحفيز المعروض العقاري.

# 100%

نسبة دعم مستحقي متعثري الإيجار في الوقت المحدد حتى نهاية الربع الرابع من عام 2023م، تحقيقاً لأهداف برنامج الإسكان بتحقيق كفاءة القطاع.

# 40

عدد المنظمات غير الربحية التي مكّنت تحت إشراف الوزارة، ضمن الجهود المشتركة لمنظومة الإسكان، لزيادة مساهمة الجهات غير الربحية في القطاع.

# 45+

عدد الصفقات التي تمت ضمن دعم مستحقي متعثري التمويل العقاري في الوقت المحدد بنسبة 100%، خلال الربع الرابع من عام 2023م، بمجموع بلغ أكثر من 62 صفقةً بنهاية عام 2023م؛ تحقيقاً لأهداف برنامج الإسكان بتحقيق كفاءة القطاع.

# 170+ مليون ريال

قيمة مساهمة القطاعين الخاص وغير الربحي في برنامج الإسكان التنموي خلال الربع الرابع من عام 2023م، بزيادة قدرها 50% عن الربع الماضي، وبقيمة إجمالية بلغت 389 مليون ريال خلال 2023م.

# 1,161+ مليار ريال

قيمة المساهمة العينية والنقدية لبرنامج جود الإسكان، وذلك ضمن الجهود المشتركة في منظومة الإسكان، لرفع مستوى مشاركة المجتمع في دعم الأسر الأشد حاجة.



## الركيزة 03 ركيزة تطوير جانب العرض

تساهم هذه الركيزة في تحقيق الاستراتيجية من خلال توجيه تركيزها على تطبيق السياسات العقارية وحل الخلافات، والتحديات التنظيمية والإدارية التي تواجه قطاع التطوير العقاري السكني. وبذلك، ستقلل من التدخلات المباشرة في السوق، ويتمثل الهدف الأساسي من هذه الركيزة في إعادة تنسيق آلية الحوكمة بين برنامج الإسكان ومدن ومناطق المملكة، حيث يواجه قطاع الإسكان تحدياً يتمثل في محدودية التوافر مع عمليات الجهات المعنية بتطوير المدن، وهينات تطوير المناطق الحضرية، والمشاريع الضخمة على الرغم من الجهود الاستثمارية الوطنية المبذولة في تحسين المشهد الحضري في المملكة.

### إنجازات مميزة في عام 2023م

**17+** ألف

عدد الوحدات السكنية المسلمة لمستحقي الدعم السكني لمنتج البيع على الخارطة، وذلك لإعادة تنسيق آلية الحوكمة بين برنامج الإسكان ومدن ومناطق المملكة، بما يحقق ركيزتي (مجتمع حيوي) و (وطن طموح) في **رؤية السعودية 2030**.

**10+** آلاف

عدد الوحدات السكنية التي وفرت لمستفيدي الإسكان التنموي من مشاريع الوزارة، وذلك مساهمة في تحقيق الاستراتيجية من خلال توجيه تركيزها على تطبيق السياسات العقارية، وحل الخلافات والتحديات التنظيمية والإدارية، بما يحقق ركيزتي (مجتمع حيوي) و (وطن طموح) في **رؤية السعودية 2030**.

**22+** ألف

عدد الوحدات السكنية التي تم التعاقد عليها لمستفيدي الإسكان التنموي عن طريق الوزارة، وذلك انطلاقاً من الجهود الاستثمارية الوطنية المبذولة في تحسين المشهد الحضري في المملكة، بما يحقق ركيزتي (مجتمع حيوي) و (وطن طموح) في **رؤية السعودية 2030**.



## الركيزة 03 ركيزة تطوير جانب العرض

أبرز إنجازات 2023م

### 500+

عدد العقود الموقعة خلال عام 2023م، تحقيقاً لأحد مستهدفات برنامج الإسكان في رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن إلى 70% بحلول عام 2030م.

### 295+

عدد الوحدات السكنية التي وُفرت لمنتج فلل الوزارة الجاهزة، خلال الربع الرابع من عام 2023م، بزيادة كبيرة قدرها 163% عن الربع الثالث من نفس العام.

### 19+ ألف

عدد الوحدات السكنية التي تم اكتمال البناء فيها، وإيصال الخدمات لها من مشاريع المعروض العقاري بما يساهم في زيادة المعروض السكني، ويوفر خيارات سكنية متنوعة للمواطنين.

### 60%

نسبة الوحدات السكنية التي تستخدم أساليب البناء الحديث في مشاريع الوزارة حتى نهاية الربع الرابع من عام 2023م، تحقيقاً لأحد مستهدفات برنامج الإسكان بتحقيق كفاءة القطاع.

### 6,735

عدد الأراضي التي طورت البنية التحتية الأساسية فيها.

### 35+ ألف

عدد الأراضي السكنية التي تم التعاقد عليها؛ لتطوير البنية التحتية الأساسية.

### 60

عدد المطورين العقاريين الذين اجتازوا برنامج رفع القدرات خلال الربع الرابع من عام 2023م، ضمن الجهود المشتركة لمنظومة الإسكان في رفع مستوى التنافسية في القطاع، وتوفيراً لوحدات ذات جودة عالية مما يحقق أهداف برنامج الإسكان في رفع كفاءة القطاع.

### 23

عدد مخططات الأراضي السكنية المستهدف إيصال خدمات التيار الكهربائي لها خلال عام 2023م، وذلك ضمن جهود منظومة الإسكان؛ لزيادة المعروض العقاري، عبر توفير خيارات متنوعة للمواطنين في مختلف مناطق المملكة.

### 1,500+

عدد الرخص العقارية التي مُنحت للمطورين الصغار والمتوسطين خلال عام 2023م، حيث تأتي هذه الخطوة في إطار الجهود المشتركة لمنظومة الإسكان؛ لرفع مستوى التنافسية في قطاع العقارات.



900+

عدد الدورات التدريبية التي قُدمت في المعهد العقاري السعودي، وبلغ عدد المتدربين فيها من العاملين في القطاع العقاري أكثر من **100 ألف** متدرب.

6+ مليون متر مربع

إجمالي مساحة الأراضي المطورة التي تم تطوير بنية تحتية أساسية لها.



## المُمكّنات الاستراتيجية لبرنامج الإسكان

### مُمكّن التنظيمات والتشريعات

يساهم هذا المُمكّن في تحقيق الاستراتيجية من خلال توجيه مُلاك المبادرات بأهمية تحسين المراحل القادمة من استراتيجيات برامج تحقيق الرؤية، عبر سن مجموعة من اللوائح التشريعية والتنظيمية الداعمة، بدلاً من تنفيذ بعض التدخلات بصورة مباشرة، مما أدى إلى إعداد محفظة شاملة من المبادرات التي تتمحور حول السياسات والعوامل التنظيمية، باعتبارها العوامل الرئيسية المؤثرة بدلاً من التركيز على الاستثمارات الرأسمالية، والتدخلات المالية المباشرة.

### أبرز إنجازات 2023م

40,517

عدد الوحدات السكنية المرخصة من "وافي" لمشاريع البيع على الخارطة.



إتمام

من خلال برنامج إتمام:

- ◆ اعتمد أكثر من 800 مخططاً.
- ◆ أصدرت أكثر من 3 آلاف رخصة بناء.
- ◆ أصدرت التصاريح لأكثر من 6600 وحدة سكنية.

81%

معدل ارتفاع نسبة الجمعيات المُفعّلة في نظام اتحاد المُلاك.

350

شهادة أُصدرت لتأهيل مطور عقاري لمشاريع البيع على الخارطة.

2,9 مليون

عقد تجاري وسكني سُجّل على منصة إيجار.

98%

نسبة طلبات فرز الوحدات السكنية خلال الربع الرابع من عام 2023م.



# 06 رسم ملامح النجاح في مؤشرات الأداء



## مؤشرات الأداء الرئيسية وحالة الإنجاز خلال 2023م

يدرك برنامج الإسكان الدور الحاسم الذي يلعبه كأداة أساسية لتقييم الأداء، فهو يساهم في تحديد ورسم ملامح رحلة النجاح، والتقدم المُحرز، والجهود المبذولة سعياً لتحقيق الأهداف الاستراتيجية، واستناداً على معايير محددة تُستخدم لتحديد نقاط القوة والضعف، وذلك لتعزيز وتحسين الأداء العام؛ لاتخاذ الإجراءات التصحيحية المطلوبة.

ويتم قياس نجاح خطة التنفيذ في تحقيق المستهدفات من خلال **8 مؤشرات** أداء، وهي:



### نسبة عبء السكن للمؤهلين لبرنامج سكني

يعدّ هذا المؤشر بمثابة المؤشر الرئيسي للبرنامج ضمن خطة التنفيذ لعام 2025م، إذ يقيس مدى القدرة على تحمل تكاليف السكن في المملكة، وبالتالي، يرتبط بهدف تحسين قدرة المواطنين على تحمل تكاليف السكن ضمن خطة التنفيذ، وتُعرّف "نسبة عبء السكن" باعتبارها النسبة المخصصة من دخل الأسرة لتكاليف السكن، سواءً من حيث التكلفة الأساسية أو التكلفة التمويلية (إما كتمويل عقاري أو مدفوعات إيجارية). هذا المؤشر معترف به دولياً، وقد تم تناوله في إطار المقارنات المعيارية التفصيلية لعددٍ من برامج الإسكان الوطنية في العديد من دول العالم، وتضمّنت المقارنات المعيارية التي تم إجراؤها كلاً من الولايات المتحدة وكندا والمملكة المتحدة وفرنسا وأستراليا، وتم تحديد مستهدفات المؤشر وفقاً لتوجيهات منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، والمُدخلات المقدمة من الخبراء الدوليين المتخصصين في مجال الإسكان.

المستهدف 2025م 40%

خط الأساس 2020م 49% 2023م 38.2%

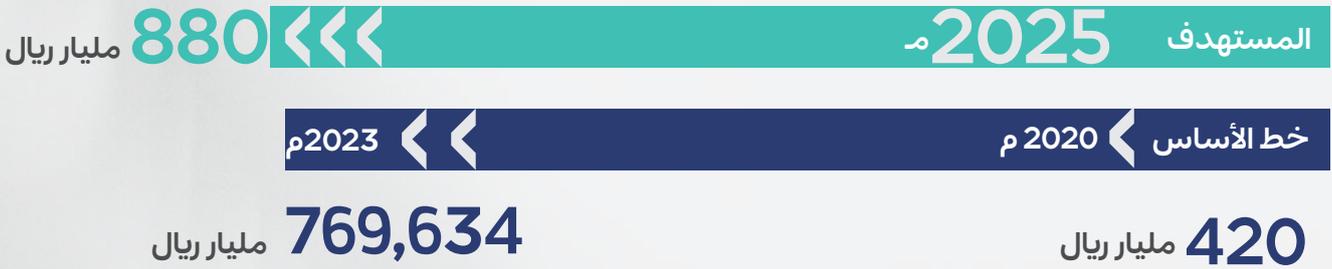
38.2%

49%



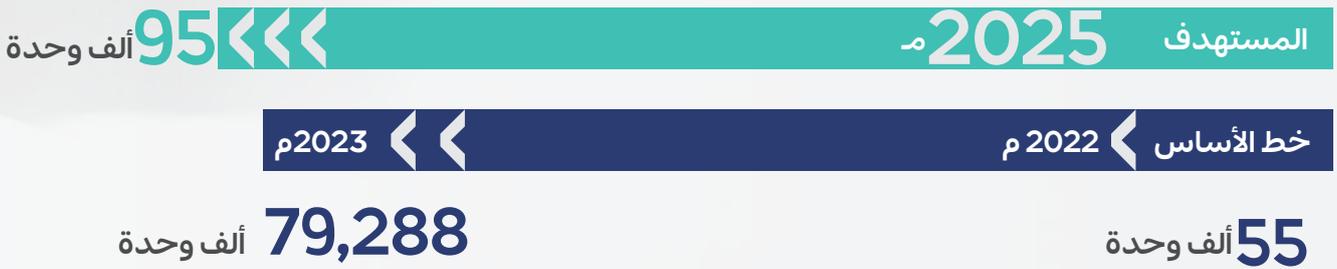
## إجمالي القروض العقارية القائمة للأفراد (التمويل العقاري)

يقيس المؤشر مدى جاهزية سوق التمويل السكني في المملكة، وتحديدًا سوق التمويل العقاري الذي يُعدّ بمثابة القناة الأساسية التي تُؤمن من خلالها الأسر السعودية التمويل اللازم لشراء مساكنها. تجدر الإشارة إلى أن زيادة حجم القروض العقارية في السوق يُعدّ مؤشرًا مباشرًا لمدى نضج وكفاءة سوق التمويل السكني، وتم تحديد مستهدفات المؤشر عبر حساب حجم القروض العقارية اللازم للوصول إلى المستهدفات المتعلقة بملكية المساكن في المملكة بحلول عام 2025م.



## عدد الوحدات السكنية الموفرة لبرنامج الإسكان التنموي

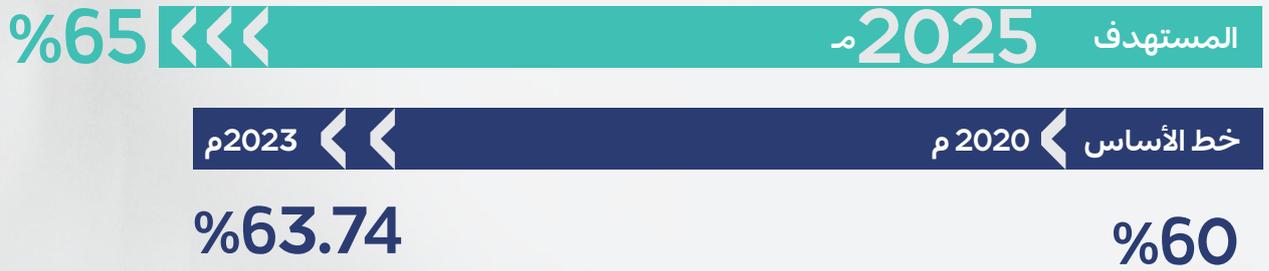
تم تصميم هذا المؤشر لقياس الدعم المقدم من البرنامج للفئات المستحقة المشمولة ضمن مبادرة الإسكان التنموي، وتعتبر المبادرة بمثابة الآلية الرئيسية لتوفير الخدمات السكنية اللازمة للأسر منخفضة الدخل المشمولة بالرعاية المجتمعية ومن في حكمهم، وتُعدّ واحدة من المبادرات المُعقدة؛ لكونها تعتمد بصورة أساسية على التعاون الوثيق بين القطاعين العام والخاص وغير الربحي؛ لتوفير المعروض اللازم من الوحدات السكنية، وتم تحديد مستهدفات المؤشر من خلال سلسلة من المناقشات المباشرة مع كبار صنّاع القرار في الجهات الحكومية نظراً للآثار والتداعيات المالية المرتبطة بالمبادرة. ستشتمل هذه المبادرة على مجموعة من المؤشرات الفرعية على المستوى التشغيلي؛ لمتابعة حجم الوحدات السكنية التي سيتم توفيرها بالشراكة مع القطاعين الخاص وغير الربحي.





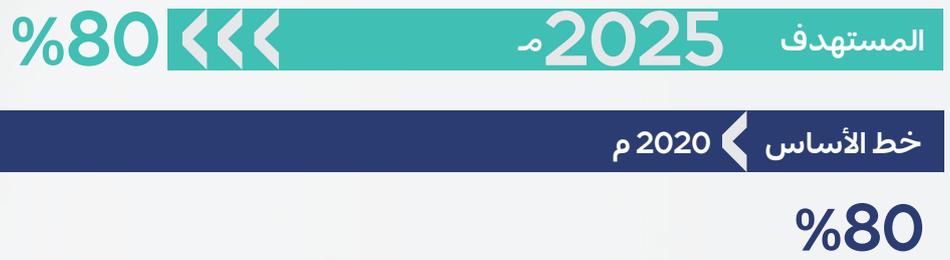
### نسبة الأسر السعودية التي تمتلك وحدة سكنية

يُعدّ هذا المؤشر واحداً من بين المؤشرات الرئيسية التي تم ترحيلها من المرحلة الأولى من البرنامج؛ نظراً لأهميته في قياس نسبة التغيّر في حجم ملكية المنازل (المنازل المسلحة - الخرسانية) من قبل الأسر السعودية.



### نسبة رضا المواطنين عن البرامج الإسكانية المقدمة لهم

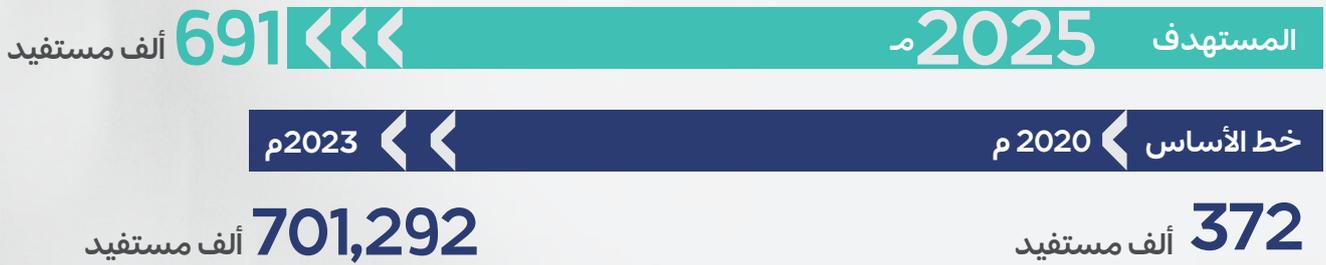
يقيس هذا المؤشر مستوى رضا المواطنين عن الخدمات الإسكانية المقدمة لهم، ويتم قياسه باستخدام مجموعة من استطلاعات الرأي؛ لقياس مستوى رضا المواطنين المستفيدين من خدمات البرنامج، وتم تحديد أهداف المؤشر عبر تحليل اتجاهاته السابقة خلال المرحلة الأولى من البرنامج، وتحديد النسبة المنشودة لمستوى رضا المستفيدين (بنسبة 80%).





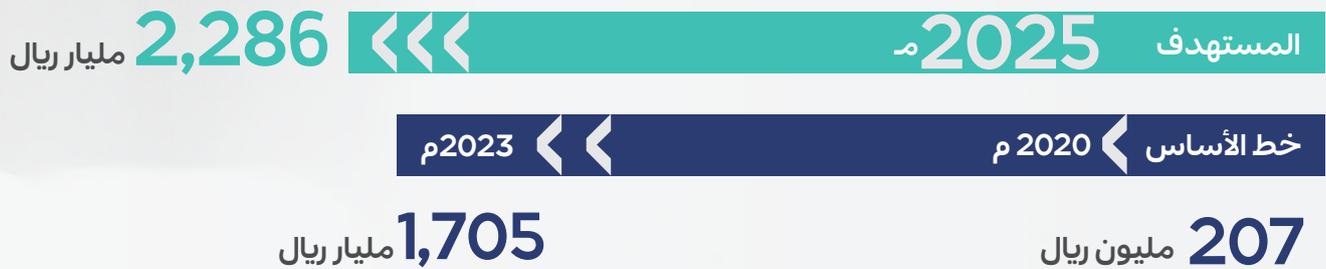
## عدد القروض العقارية المدعومة المقدمة للمستفيدين من أصحاب الدخل المنخفض

تم تصميم هذا المؤشر لرصد وضمان حصول المستفيدين من ذوي الدخل المنخفض الذين لا يستطيعون امتلاك منزل على قروض عقارية. وتم وضع هذا الإجراء لضمان أن البرنامج يراقب الوصول إلى التمويل في مجموعات الدخل التي واجهت تاريخياً تحديات مصرفية أعلى من شرائح الدخل الأكثر ثراءً. حالياً، يعتبر المستفيدون الذين يتقاضون رواتب أقل من 14000 ريال شهرياً هم الأكثر احتياجاً.



## مساهمة القطاع الخاص/القطاع الثالث في برنامج الإسكان التنموي

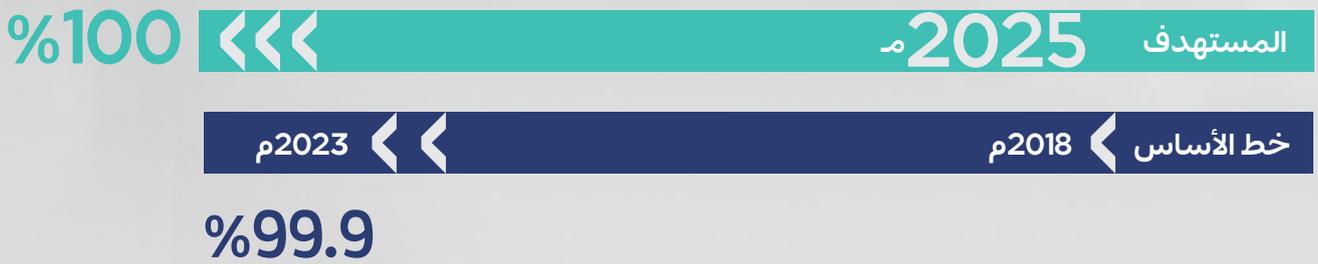
تم تصميم هذا المؤشر لرصد وضمان مساهمة القطاع الخاص والقطاع الثالث في مبادرة الإسكان التنموي، وهي الآلية الأساسية لتوفير الإسكان للأسر ذات الدخل المنخفض، وهي تاريخياً تُعدّ مبادرة صعبة التنفيذ. لأنها تعتمد على التعاون الوثيق بين القطاعين العام والخاص؛ لتقديم العرض المطلوب للوحدات السكنية. الهدف من هذا المؤشر هو تشجيع القطاعين الخاص والثالث على المساهمة بشكل أكبر في الإسكان التنموي، والحفاظ على دعم الشريحة الأشد حاجة.





## سهولة ممارسة الأعمال في القطاع العقاري

يسعى هذا المؤشر؛ لقياس سهولة ممارسة الأعمال في القطاع العقاري، لتعزيز تحقيق الكفاءة في سوق الإسكان.





# 06 غاية تتجلى في جهودنا



## غاية تتجلى في جهودنا

مع كل أسرة سعودية تتطلع إلى السكن والاستقرار، يطمح البرنامج إلى مزيد من الجهود لتوفير حياة كريمة لهم، ويواصل نحو تمكينهم ودعمهم في امتلاك المسكن بكل يسر، من خلال تكريس جهوده في بناء منظومة تحقق التوازن بين العرض والطلب، والالتزام في تنفيذ الدور المحوري للبرنامج، وهو رفع نسبة التملك إلى **70%** بحلول **عام 2030م** بمشيئة الله، ويطمح بطموحات غير محدودة، حيث يسלט الضوء في هذا التقرير لعام **2023م** على تحقيق الإنجازات والمبادرات الملحوظة، وسيظل يسعى لتحقيق كل ما هو ممكن لبناء مجتمع حيوي، ومستقبل واعد للأجيال القادمة، مستمراً في توظيف التحول الرقمي في كافة التعاملات؛ لتطوير تجربة المستفيدين، والارتقاء بكافة الخدمات التي يتم تقديمها.

وتبعاً للقيادة الرشيدة -أيدها الله- يعمل البرنامج بإخلاص على تحقيق مستهدفات **رؤية السعودية 2030** التي لم تدخر جهداً؛ للمزيد من التقدم والرخاء لخدمة المجتمع السعودي، ولترتقي طموحاته إلى عنان السماء دائماً وأبداً.



## بيان إخلاء المسؤولية

برنامج الإسكان غير مسؤول بأي حال من الأحوال، وتجاه أي جهة لأي قرار أو تصرف أو استثمار اتخذ أو سيتم اتخاذه بناء على المحتوى الوارد في التقرير السنوي.

# برنامج الإسكان

