

التعليم العقاري والحاجة لتقنيته وتطويره في المملكة العربية السعودية

خالد بن سكيت السكيت، وعبدالعزیز بن جارالله الدغيشم
قسم التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود
الرياض، المملكة العربية السعودية

(قدم للنشر في ١٣/٢/١٤٢٨هـ؛ قبل للنشر في ١٤/٢/١٤٣٠هـ)

الكلمات المفتاحية: التعليم العقاري، التدريب العقاري، الوساطة العقارية.

ملخص البحث. تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على الآثار الناتجة عن غياب التعليم العقاري المقنن في المملكة العربية السعودية. فغياب التعليم العقاري المقنن خاصة على المستويات التأهيلية مع وجود سوق عقارية ضخمة يشكل مشكلة كبيرة، حيث إنه يؤدي إلى ضعف آلية العمل العقاري وضياع آلاف فرص العمل في المجتمع. أظهرت الدراسة الحاجة الماسة لتطوير برامج تعليمية عقارية لخدمة السوق والمجتمع في المملكة.

بدراسة مواد في علوم العقار أو حضور دورات تدريبية لغرض التأهيل المهني. وقد ساهم هذا الوضع في غياب مؤهلين للممارسة العقارية قادرين على تكوين أعمال مهنية قادرة على المنافسة مع الشركات الأجنبية التي بدأت تدخل السوق السعودي في ضوء انضمام المملكة لمنظمة التجارة العالمية. إن وجود العديد من شركات السمسرة العقارية العالمية في السوق السعودي يثير علامات استفهام عديدة؛ فهل أصبح الممارسون

الهدف من الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على الآثار الناتجة عن غياب التعليم العقاري المقنن في المملكة العربية السعودية. وحيث إنها دراسة جديدة من نوعها ولم تطرق من قبل بشكل منهجي متكامل فإن هذه الدراسة ستكون استكشافية في منهجها وذلك لتحقيق غرضها الرئيس. فالوضع الراهن والإجراءات القائمة حالياً لا تلزم ممارسي مهنة العقار أو العاملين في القطاع العقاري

للمشكلة لأن المسألة أصبحت انتقال ملكيات عقارية بين أطراف متعددة دون حدوث تطوير على الأرض يساهم في بناء المدن ويوفر آلاف فرص العمل للشباب. ومن الأبعاد الأخرى للمشكلة الضرر الذي يقع على الأفراد الذين يشترون ملكيات عقارية من خلال وسطاء أو مؤسسات أو شركات سمسة ليس لدى أفرادها تعليم عقاري مقنن. فعلى سبيل المثال يمثل المسكن الاستثمار الأكبر لغالبية الناس. وعندما يشتري الإنسان منزلاً من خلال وسيط فإنه يضع أضخم استثمار له في يد هذا الوسيط، والذي يفترض أن يكون ملماً تماماً بالميزات والسلبيات البنائية والمحددات والقيود النظامية التي قد تؤثر على القيمة الاستخدامية لهذا المسكن. فإذا تم بيع مسكن دون الإشارة، على سبيل المثال، إلى مستوى العزل الحراري فيه فإن المشتري سيكتشف في أول صيف يمر عليه أنه يحتاج إلى استشارات إضافية لجعل المسكن مناسباً؛ والمفترض أن يعرف ذلك قبل عملية الشراء.

منهجية الدراسة

إن الدراسات الاستكشافية تنتهج في الغالب طريقاً واضحاً في البحث العلمي ألا وهو استكشاف الموضوع من خلال المصادر المكتبية أو المصادر الأساسية والملاحظات العينية وجمع المعلومات الأساسية. وفي هذه الدراسة تم الاستناد على المعلومات المكتبية وأيضاً على استبيانٍ لعددٍ محدودٍ من الممتين للقطاع العقاري ويمثلون الجانب العلمي والمهني لهذا الموضوع. حيث تم توزيع الاستبيانات على أعضاء مجلس إدارة الجمعية السعودية لعلوم العقار (سبعة أشخاص) للاستشارة

السعوديون مضطرين إلى الحصول على امتياز تجاري (الفرانشايز) من أجل بيع وشراء العقارات؟ هل العملية معقدة لهذه الدرجة مما يتطلب دخول الخبرات الأجنبية لتستحوذ على جزء من هذه السوق الواعدة؟ إن غياب التأهيل المقنن لممارسة العقار بجميع فروعها ساهم في ظهور هذه المشكلة والتي يجب التعامل معها بأسرع فرصة قبل أن تستحوذ الشركات الأجنبية على النصيب الأكبر في هذه السوق.

مشكلة الدراسة

إن غياب التعليم العقاري المقنن خاصة على المستويات التأهيلية الابتدائية مع وجود سوق عقارية ضخمة يشكل مشكلة كبيرة، لأن ذلك يؤدي إلى ضياع آلاف فرص العمل في مجتمع يعد معدل البطالة فيه مرتفعاً مقارنة مع الدول المتقدمة. إن ضياع تلك الفرص يعني بالتأكيد تحولها إلى مجال آخر، فالألعاب والعمولات التي تجنيها الشركات الأجنبية تتحول بشكل أو بآخر إلى فرص عمل في بلدانها... أليس من الأجدى أن تبقى هذه الفرص في بلدها الحقيقي؟

إن قلة الوعي بأهمية هذا الموضوع لدى العديد من المرتبطين بالعمل العقاري ساهم في تفاقم هذه المشكلة. فالعديد من الصفقات العقارية الكبرى التي نراها ونسمع عنها هي في الغالب تتم في شكل بيع أراضٍ خام (بيضاء وغير مطورة). بمعنى آخر إن ما يتم هو انتقال للملكية العقارية من طرف إلى آخر وغالباً ما يجني الطرف البائع أرباحاً عالية من تلك العملية، ولكن ذلك لا ينتج عنه تكون أي فرص عمل في تلك المراحل أو بناء مشاريع تساهم في الاقتصاد الوطني. وهنا يكمن بعد آخر

من مجالاته. لقد أشار السكيت والدغيشم (٢٠٠٧م) إلى أن مشكلة ممارسة العمل العقاري في المملكة تتركز بعدم معرفة الكيفية المثلى للتعامل مع السوق العقاري وذلك بسبب النقص في المختصين المؤهلين في المجال العقاري والذي هو نتيجة لعدم توفر تعليم عقاري مقنن، إضافةً إلى الضعف التنظيمي في الإجراءات والتشريعات الخاصة بالصناعة العقارية في المملكة. والجدير بالذكر أن قطاع العقار والإنشاءات من القطاعات الهامة في الاقتصاد على المستوى الوطني والتي تستخدم رؤوس أموال كبيرة وتوفر فرص عمل عديدة للقوى العاملة (Kummerowa & Chan Lun, 2005). كما أن التكاليف التي تصرف على توفير السكن تشكل نسبة كبيرة من ميزانية أرباب الأسر والتي تؤثر على جودة البيئة المبنية والإنتاجية بشكل عام (المصدر السابق). لذلك فالعقارات تعد من الأصول المهمة والتي تستحوذ على كثير من مدخرات الأفراد في سبيل توفير السكن المناسب (Piazzi & others, 2007). وتمثل العقارات السكنية Residential Real Estate الداعم الرئيس والشريحة العظمى في الأصول العقارية مقارنة بغيرها من استثمارات الأراضي كالأستخدامات التجارية وغيرها (Cochrane, 1996).

إن القرارات الخاصة بالعقار هي نتاج نسيج غني مكون من معرفة الأنظمة الخاصة باستثمارات الأراضي والمؤسسات المالية والعقود القانونية ومعرفة ثقافة المجتمع وما يفضله (Kummerowa & Chan Lun, 2005)، وهذه تعني ضرورة وجود أشخاص على قدر عالٍ من التدريب المهني في هذه الصناعة وذلك من أجل صنع قرارات عقارية ناجحة. فكثير من الدول الغربية تشترط

برأيهم فيما يتعلق بالإجابة على بعض تساؤلات هذه الدراسة مع استثناء مقدمي هذه الورقة. وقد تم تجميع المعلومات وتحليلها تحليلاً نوعياً لمعرفة مدى اتفاق المهتمين بالعمل العقاري بتعريف المشكلة وحجمها الحقيقي. ومن الضروري إدراك أن المنهجية المستخدمة في هذا البحث عليها قيود ومحددات خاصة فيما يتعلق بالاستبانة. فلم يكن هناك عينة عشوائية لتؤخذ من إطار يمثل مجتمعاً متكاملًا للبحث بسبب طبيعة الدراسة الاستكشافية والتي لم تتوفر لها الإطار المتكامل لمجتمع الدراسة. وهذا يعني أن نتائج هذه الدراسة لا ينبغي تعميمها على المجتمعات البحثية المماثلة ولكن يستفاد منها فقط في الإطار التي طرحت فيه. وعندما تتوفر المعلومات المتكاملة عن جميع المرتبطين بالعمل العقاري من الأكاديميين والمهنيين والممارسين فإنه يمكن عندها إنجاز دراسة قابلة للتعميم. وحيث إنه لا يتوفر حالياً برامج تعليمية وتدريبية مقننة لتخريج مهنيين ممارسين فإن ذلك يعني الانتظار لسنوات عديدة لتكوين المجتمع المتكامل المؤهل ليكون هو مجتمع البحث لمثل هذه الدراسات.

أدبيات الدراسة

يعد السوق العقاري في المملكة العربية السعودية سوقاً واعدًا وذلك في ظل المؤشرات الاقتصادية الحالية والمستقبلية. فالمهتمين في السوق العقاري السعودي يرون أن السوق يشهد تطوراً سريعاً، مرتبطاً بالطلب الكبير على الوحدات السكنية في السنوات القليلة الماضية. وعلى الرغم من ضخامة السوق العقاري السعودي إلا أنه يتسم بالعشوائية وعدم المهنية في كثير

لهذه العقارات. وهذه المعلومات من المفترض توفرها من وسطاء على معرفة وقدر من المهنية وذلك مقابل نسب معينة للخدمة عند إتمام الصفقة (Rutherford & others, 2005). ويمكن للوسيط العقاري أن يحصل على ربح مناسب من هذه الصفقات، فقد حدد كل من Mclean & Eldred (٢٠٠٦م) أن الشخص أو الوسيط المتمكن والمدرب عقارياً يمكن أن يكسب أرباحاً مجزية من المعاملات العقارية من خلال معرفته وتعامله مع ثمانية عناصر:

- ١- تزايد تدفق الدخل.
- ٢- مردود الرهن.
- ٣- تكوين القيمة - تحسين الملكيات.
- ٤- انتهاز الوقت المناسب للشراء.
- ٥- المنافع الحكومية المكتسبة (ائتمانات ضريبية، اقتطاعات ضريبية، القروض . . .).
- ٦- الإدارة الإستراتيجية.
- ٧- زيادة القيمة السوقية.
- ٨- التغيرات في معدلات التضخم.

من المعارف عليه أن الأشخاص مالكي المساكن Owner-Occupied Housing يلعبون دوراً هاماً في الدول المتقدمة، كدول شمال أمريكا وأوروبا الغربية في الاقتصاد من ناحية تنشيط الاستهلاك وتعبئة المدخرات الفردية وإنتاج "رأس المال الاجتماعي" "Social Capital" في أشكال مختلفة. ولكن هذا الاستثمار سواءً للاستعمال الشخصي أو التجاري يعد ذو خطورة عالية وذلك بسبب تقلب أسعار الوحدات السكنية وسياسات الإسكان المختلفة والتي قد تزيد من عوامل المخاطرة في هذا الاستثمار وخصوصاً على الأسر الشابة (Quigley

على الأفراد الراغبين بممارسة المهن العقارية الحصول على شهادات تعليمية معترف بها من الجامعات والكليات والمعاهد، والتي تقوم بتدريس العلوم العقارية المختلفة وأساسيات المهنة والتي تتم من خلال برامج عقارية تعليمية محددة. وتهدف هذه التنظيمات لحماية المجتمع والأشخاص العاديين من السليبات التي قد تنشأ من عدم معرفة الجوانب العقارية المتنوعة (Dasso & Ring, 1989). كما أن الأقسام والمنظمات العقارية توفر برامج ودورات تدريبية تحت مسمى مواصلة التطوير المهني Continuing Professional Development والتي تهدف إلى تجديد قدرات ومهارات الأعضاء المنتمين لها وإكسابهم القدرة على التعامل مع التقنيات والتطبيقات المستجدة في السوق العقاري (Bridal, 2008).

إن اتخاذ قرارات أو سياسات خاصة بالتنمية السكنية Residential Housing Development لا تتم عادة من خلال مرحلة واحدة بل على شكل سلسلة متتابعة من المراحل وضمن مجموعة من المختصين والسماسرة المؤهلين. حيث يمكن أن يقوم السمسار أو الوسيط العقاري بمساعدة المطور في المرحلة الأساسية بتحليل المعلومات المتنوعة عن السوق المحلية والمستهدفين ومستوى دخلهم ومستويات الأسعار والوحدات السكنية غير المشغولة وغير المباعة وذلك من أجل تعظيم قيمة المشروع (Rochaa & others, 2007). وبناءً على تحليل معلومات السوق يقوم المطور باستكمال مراحل التطوير والبناء أو التخلي عن المشروع. ومن المهم توفير ومعرفة معلومات شاملة عن الصفقات العقارية والتي يحتاجها ملاك العقارات عند رغبتهم ببيع عقاراتهم بما فيها القيمة السوقية للأصول العقارية والمشتريين المحتملين

على شهادة البكالوريوس والماجستير والدكتوراه في العلوم العقارية (Schulte, 2003). أما في الولايات المتحدة الأمريكية فقد تطور التعليم العقاري ليصبح مزيجاً من التعليم والبحث والمعايير الأخلاقية في إطار عملي، مركزاً على التدريب والتعليم والذي تطور خلال العقود الماضية من التدريب المهني إلى التعليم الجامعي (المصدر السابق). فالدول الغربية خلال العقود الماضية وبشكل عام، استطاعت تطوير وضبط مهنة العقار من خلال تقنين المهنة وتوفير البرامج التعليمية المناسبة لها.

نظرة سريعة على السوق العقاري السعودي

إن السوق السعودي مازال في طور البداية من حيث تطور العمل والاستثمار العقاري. ففي دراسة حديثة حسب إحصاءات ٢٠٠٥م اتضح أن ما نسبته فقط ١٦٪ من الناتج الإجمالي المحلي السعودي تم استثماره في الأصول الثابتة (Fixed Capital Formation (FCF بمعنى أن الإجمالي (GFCF) لا يمثل إلا تلك النسبة من الناتج القومي المحلي GDP مقارنة بـ ١٩,٧٪ في الكويت و ٣٥,٥٪ في قطر (D'Aguiar & Ra;endar, 2008). وهذا يعني أنه من الممكن تحويل الـ ٨٤٪ المتبقية من الناتج المحلي إلى الاستثمارات الإنشائية والبنوية حيث يمثل ذلك فرصاً استثمارية ضخمة. وفي الدول المتقدمة التي انتهت تقريباً من استثماراتها البنوية الرئيسية، تمثل نسبة الاستثمار في الأصول الثابتة إلى الناتج القومي المحلي (GFCF/GDP) ما بين ١٦٪ إلى ١٩٪ بينما في الدول ذات النمو الاقتصادي المستمر مثل الهند والصين فإن نفس النسبة وصلت إلى ٤٤٪ في عام ٢٠٠٤م و ٣٤٪ في عام ٢٠٠٥م (المصدر السابق).

٢٠٠٦). إن الدور الذي يقوم به السمسار أو الوسيط العقاري في الصفقات العقارية مهم وأساسي وهو من الأدوار الرئيسية لإتمام الصفقات العقارية. فالسمسار أو الوسيط العقاري يشارك تقريباً في كل مرحلة من المعاملات العقارية، بما في ذلك تحديد الأسعار، والبحث عن شريك تجاري عند الحاجة، ووضع الإستراتيجية والمفاوضات، والحصول على التمويل العقاري وغيرها من الأمور الضرورية والمهمة لكل من البائع والمشتري (Yavas, 2007). كما إن العولمة وفتح المجال للأجانب في الاستثمار العقاري قد يوجد فرصاً لتدفق رؤوس الأموال الخارجية ومحاولة تحقيق مكاسب مادية من خلال الاستثمار بالسوق العقاري المحلي والذي من الممكن أن يؤثر على سكان البيئة الحضرية المحلية وممتلكاتهم الشخصية (Ashworth & Voogd, 1990). لذلك من الضروري في الوقت الحالي وجود تعليم عقاري مقنن والذي يتم من خلاله تقديم أساسيات ومتطلبات العمليات العقارية في الكليات والجامعات وذلك لتخريج أفراد قادرين على فهم الجوانب المعقدة والمرتبطة بالتعاملات العقارية المختلفة وتسهيل اتخاذ القرارات العقارية الصحيحة (Floyd & Allen, 2002).

إن معظم الدول الغربية يوجد بها أقسام وكليات تدرس بها علوم ومواد عقارية والتي من الممكن أن تقوم بالتنسيق مع المنظمات والهيئات المهنية العقارية في هذه الدول. فمثلاً التعليم العقاري في المملكة المتحدة تحكمه المؤسسة الملكية للمساحين (Royal Institution of Chartered Surveyors) وهي هيئة مهنية معتمدة على معايير في التعليم والتدريب والسلوك المهني. والبرامج التعليمية في المملكة المتحدة تمكن الطلاب من الحصول

٢٠٠ ألف وحدة سكنية سنوياً. كما يلاحظ ارتفاع نسبة متوسط تكلفة إيجار المسكن إلى متوسط دخل الأسرة في المملكة من ٢٦٪ خلال الفترة ١٩٩٥ - ١٩٩٩م إلى ٣٠٪ خلال الأعوام ٢٠٠٠ - ٢٠٠٤م، كما إن نسبة ملكية المساكن للأسر السعودية خلال الوقت نفسه انخفضت من ٦٥٪ إلى حوالي ٥٥٪ بسبب عدم استطاعة الكثير من الأسر تنفيذ وشراء الوحدات السكنية بسبب نقص ومحدودية فرص التمويل العقاري (المصدر السابق). ويعطي نظام البناء والتملك في المملكة الحرية للمواطنين بينا الوحدات السكنية والاستثمار في مجال العقار بحسب إمكانياتهم المادية ووفقاً لأنظمة البناء والاستثمار. وتركز السياسات المقترحة لتلبية الطلب المتزايد على المساكن في المستقبل على دور القطاع الخاص، مع ملاحظة أن نسبة كبيرة من المواطنين لا تمكنهم إمكانياتهم المادية من امتلاك مساكن خاصة بهم نتيجة استمرار ارتفاع أسعار الأراضي وتكاليف البناء. هذا مع العلم أن الناتج المحلي للنشاط العقاري يشكل نسبة لا بأس بها من الناتج المحلي الإجمالي، حيث بلغ الناتج المحلي للنشاط العقاري في عام ٢٠٠٤م ما يزيد عن ٤٨ مليار ريال وبما يمثل نسبة ٦,٨٪ من الناتج المحلي الإجمالي مقارنة بحوالي ٤٢ مليار ريال في عام ١٩٩٩م (وزارة الاقتصاد والتخطيط).

ويبلغ عدد سكان المملكة العربية السعودية حالياً حوالي ٢٥ مليون نسمة ما زالت نسبة كبيرة منهم لم تتمكن من تملك المساكن (المصدر السابق).

وتشير مصادر مصلحة الإحصاءات العامة إلى زيادة كبيرة في النمو السكاني في المملكة، ويوضح الجدول رقم (١) التغير في عدد السكان، حيث إن معدل النمو الطبيعي للسكان السعوديين خلال الفترة الزمنية من عام ١٩٩٢م إلى عام ٢٠٠٤م يعد مرتفعاً والذي يقدر بنحو ٢,٥٪ سنوياً (مصلحة الإحصاءات العامة). واعتماداً على معدل النمو الحالي، من المتوقع أن يصل عدد السكان إلى أكثر من ٣٣ مليون نسمة في عام ٢٠٢٠ أي ما يزيد تقريباً عن ٥٠٪ عن عدد السكان في ٢٠٠٤م.

وقد قدر عدد الوحدات السكنية التي تم تنفيذها خلال الفترة من ٢٠٠٠م إلى ٢٠٠٤م بحوالي ٣٠٠ ألف وحدة سكنية، ساهم القطاع الخاص بتنفيذ ٢٤٠ ألف وحدة ومعظمها تم تمويلها عن طريق المصادر الذاتية للأسر، في حين مؤل صندوق التنمية العقارية والذي يعطي قروضاً ميسرة بدون فوائد للمواطنين العدد الباقي والبالغ ٦٠ ألف وحدة سكنية (وزارة الاقتصاد والتخطيط). واستناداً إلى عدد السكان في عام ٢٠٠٤م فإن إجمالي الطلب على الوحدات السكنية خلال الفترة ٢٠٠٥ - ٢٠٠٩م يقدر بنحو مليون وحدة أي بمعدل

الجدول رقم (١). التغير في عدد السكان بالمملكة.

الإجمالي	عدد السكان			السنة
	(%) النسبة	غير سعودي	(%) النسبة	
٧٠٠٩٣٦٦	١١,٣	٧٩١١٠٥	٨٨,٧	١٩٧٣م
١٦٩٤٨٣٨٨	٢٧,٤	٤٦٣٨٣٣٥	٧٢,٦	١٩٩٢م
٢٢٦٧٣٥٣٨	٢٧,١	٦١٤٤٢٣٦	٧٢,٩	٢٠٠٤م

(المسكن المستقل) في بعض المناطق تتجاوز عدد الوحدات السكنية المصممة على شكل شقق سكنية مما يعني أن الطلب على مساكن الشقق قد يزداد أسوة بالمدن العالمية الأخرى، لاسيما أن هناك ازدياد في الأسر السعودية المفردة في حين أن الأسر الممتدة في تناقص وهذا مؤشر إلى أن الطلب سوف يزداد على الوحدات السكنية الأصغر حجماً.

والجدير ذكره أن معدل النمو السكاني والذي يقدر بحوالي ٤, ٢٪ يؤثر في حجم الطلب على الوحدات

وتتنوع الأنماط المتوفرة للوحدات السكنية في المملكة، من المنزل الشعبي وهو عبارة عن سكن مبني بالطريقة التقليدية (متلاصق وقد يبنى من الطين أو الحجر ...) والفيلات وهي وحدة مستقلة، والدور وهو عبارة عن وحدة سكنية في مبنى مكون من دورين كل دور يحوي وحدة واحدة، والشقة وهي وحدة سكنية في مبنى متعدد الوحدات السكنية، ومباني أخرى مثل مساكن العمال وغيرها. حيث يلاحظ من الجدول رقم (٢) كيف أن عدد المساكن التي على شكل فيلا

الجدول رقم (٢). عدد المساكن بالنسبة لنوع السكن حسب المناطق الإدارية (٢٠٠٤م).

المجموع	نوع السكن					المنطقة
	أخرى	شقة	دور	فيلا	منزل شعبي	
٩٦١١٢٥	٨٣٩٩٦	٣٣٠٢٠٨	١٥٩٨٩٤	٢٦٦٥٥٢	١٢٠٤٧٥	الرياض
١١٧٧٥٦٠	٥٢٥١٨	٦٠١٦٩٧	٦٣٣٢٨	٩٢٩١٥	٣٦٧١٠٢	مكة المكرمة
٢٧٠٨١١	١٦٧٩٦	١٣٢٧٧٠	١١٤٦٨	١٩٦٢٦	٩٠١٥١	المدينة المنورة
١٦٧٢٩٤	١٥٤١٥	٢٥٦١١	٢٤٤٥٨	٥٣٩٤٢	٤٧٨٦٨	القصيم
٥٣٣٤٠٨	٢٣٣٢٥	٢٢٧١٩٧	٤٠٢٩٤	١٤٧٤٠٧	٩٥١٨٥	الشرقية
٢٨٧٧١١	٢٠٧٧٦	٦٣٤٣٧	٣٥٤٢٨	٥١٢٨٩	١١٦٧٨١	عسير
١١٨٢٥٢	٩٣١٠	٥١١٢٨	١١٧٣١	١١٠٦٣	٣٥٠٢٠	تبوك
٧٧٤٤٦	٥٢٩٩	٧٤٧٩	٤٣٨٣	٢٢١٤٧	٣٨١٣٨	حائل
٣٧٤٣٨	٣٠٧٥	٦٩١٦	٧٠٦٩	١٢٨٥٩	٧٥١٩	الحدود الشمالية
١٧٧٣٤٦	٧٥٩٣	١٤٦٢٦	٨٥٥٣	١٦٨٠٢	١٢٩٧٧٢	جازان
٦٩٧٤٤	٩٧١٢	١٦٧٣٧	٦٧٦٩	٩١٢٩	٢٧٣٩٧	نجران
٦٥١٠٧	٤٣٤٣	١٧٦٩٦	٩٨٣٨	٦٧٦٥	٢٦٤٦٥	الباحة
٤٨٥٤١	٣٠٤٩	٩٩٢٧	٣٦٩٨	١٩٢٨٤	١٢٥٨٣	الجوف
	٢٥٥٢٠٧	١٥٠٥٤٢٩	٣٨٦٩١١	٧٢٩٧٨٠	١١١٤٤٥٦	المجموع

السكنية في مناطق المملكة المختلفة. كما أن حجم الأسرة يعد عنصراً هاماً يبنى عليه تحديد الطلب على الإسكان من حيث أنواعه وأنماطه، ولذلك فمن المهم توفير وحدات سكنية تلبي الطلب المتزايد على السكن وتتوافق مع حجم الأسر. وتعد منطقة مكة المكرمة الأعلى نسبياً لإجمالي عدد السكان تليها منطقة الرياض. ويقيم ٩, ٩٪ من سكان منطقته مكة المكرمة في فيلات سكنية و ٤٧٪ في شقق وبالمقابل يقيم ١, ٣٧٪ من سكان الرياض في فيلات سكنية و ٢٦٪ في شقق سكنية (الجدول رقم ٣).

سكنية على شكل فيلا في حين أن ٩, ٣٠٪ من السكان يقيمون في وحدات على شكل شقق سكنية و ٣٠٪ في منازل شعبية و ١١٪ يقيمون في دور في فيلا أو منزل. كما يتضح من الجدول رقم (٤) أن نسبة الأسر المقيمة في شقق سكنية في مناطق المملكة المختلفة تبلغ حوالي ٩, ٣٠٪ والمنازل الشعبية ٩, ٢٩٪ حيث تشكلان نسبة الإشغال الأعلى من الأسر في نوع الوحدة السكنية مقارنة بحوالي ٣, ١٨٪ في الفلل و ١١٪ للأدوار السكنية.

وبشكل عام يلاحظ من الجدول رقم (٣) أن ما نسبته ٢, ٢٤٪ من السكان يسكنون في وحدات

الجدول رقم (٣). عدد الأفراد بالنسبة لنوع السكن حسب المناطق الإدارية (٢٠٠٤م).

المجموع	نوع السكن					المنطقة
	أخرى	شقة	دور	فيلا	منزل شعبي	
٥٢٥١٥٥٩	٢٣٧٩٩٩	١٣٦٧٦٨٠	٩٩٥٣٣٩	١٩٤٩٤٤١	٧٠١١٠٠	الرياض
٥٦٢٧٣٧٣	١٤٩٦٨٧	٢٦٤٧١٤١	٣٥٣٣٢٣	٥٥٩٧٠٣	١٩١٧٥١٩	مكة المكرمة
١٤٥٨٨٥٦	٦٥٣٥٤	٦٧٩٨٩١	٧٠٠٨٨	١٢٧٤٣٦	٥١٦٠٨٧	المدينة المنورة
٩٨٩٤٢٢	٤٧١٥٨	١٠٤٢٩٩	١٤١١١٩	٤٠٤٧٠٦	٢٩٢١٤٠	القصيم
٣١٥٧٣٤٤	٨٥٠٧٨	١٠٤٣٢٣٥	٢٧٠٨٦٨	١١٠٧٨٤٦	٦٥٠٣١٧	الشرقية
١٦٥٩٩٤٧	٨٥٠٠٨	٢٩٨١٣٩	٢٣٣٥٩٣	٣٥٥٧٣٦	٦٨٧٤٧١	عسير
٦٧٠٩٨٧	٤٤١١٧	٢٦٢٠١٦	٨٤٦٧٤	٨٠٥٩٤	١٩٩٥٨٦	تبوك
٥٢٠٠١٤	٢٧٢٥٢	٣١٢١٤	٢٩٤٥٩	١٨٧٩٨٧	٢٤٤١٠٢	حائل
٢٧٣٥٢٠	١٦٤١١	٣٦٠٥٨	٥٤١٨٩	١٠٩٥١١	٥٧٣٥١	الحدود الشمالية
١١٧٢٠١٨	٤٠٥١١	٧١٧٧٨	٥٦٩٢٠	١٢٤٢٢٠	٨٧٨٥٨٩	جازان
٤٠٩٨٨٣	٤٥٢١٦	٨٥٥٠٢	٤٦٤٣٥	٦٦٨١٢	١٦٥٩١٨	نجران
٣٧٥٠٠٧	١٣٨٨٧	٩٠١٤٤	٦٣٣٧٨	٤٨٥١٥	١٥٩٠٨٣	الباحة
٣٥٤١٢٦	١٣٠٢٦	٤٩٢٧٤	٢٨٤٣٣	١٧٥٦٠٠	٨٧٧٩٣	الجوف
	٨٧٠٧٠٤	٦٧٦٦٣٧١	٢٤٢٧٨١٨	٥٢٩٨١٠٧	٦٥٥٧٠٥٦	المجموع

الجدول رقم (٤). عدد الأسر بالنسبة لنوع السكن حسب المناطق الإدارية (٢٠٠٤م).

المجموع	نوع السكن					المنطقة
	أخرى	شقة	دور	فيلا	منزل شعبي	
٩٦١٤٧٨	٨٣٩٩٩	٣٣٠٣٣٩	١٥٩٩٩٨	٢٦٦٦٤٧	١٢٠٤٩٥	الرياض
١١٧٧٩٠٥	٥٢٥٢١	٦٠١٨٩٦	٦٣٣٤٣	٩٢٩٣٩	٣٦٧٢٠٦	مكة المكرمة
٢٧١٢٩٦	١٦٨٠٤	١٣٣٠٣٢	١١٥٠٦	١٩٦٦٦	٩٠٢٨٨	المدينة المنورة
١٦٧٥٢٢	١٥٤١٦	٢٥٦٦٩	٢٤٥٢٣	٥٤٠٢٥	٤٧٨٨٩	القصيم
٥٣٣٧٩٤	٢٣٣٢٨	٢٢٧٤٤٦	٤٠٣٣٢	١٤٧٤٩٤	٩٥١٩٤	الشرقية
٢٨٨٣٠٣	٢٠٧٨٢	٦٣٥٨٦	٣٥٥٣٥	٥١٤١٨	١١٦٩٨٢	عسير
١١٨٤٧٨	٩٣١٠	٥١٢٥٤	١١٧٥٧	١١١١٨	٣٥٠٣٩	تبوك
٧٨٢٨٤	٥٢٩٩	٧٥٠٨	٤٤٤٢	٢٢٥٦٤	٣٨٤٧١	حائل
٣٧٨٥٩	٣٠٧٥	٦٩٧٤	٧١٥٦	١٣٠١٦	٧٦٣٨	الحدود الشمالية
١٧٩٣٨٤	٧٥٩٧	١٤٧٠١	٨٦٦٩	١٧٠٢١	١٣١٣٩٦	جازان
٦٩٩٣٣	٩٧١٢	١٦٧٨٢	٦٨٠٨	٩١٧٨	٢٧٤٥٣	نجران
٦٥٧٧٠	٤٣٤٦	١٧٨٧١	٩٩٤٧	٦٩٢٨	٢٦٦٧٨	الباحة
٤٩٠٠٥	٣٠٥١	٩٩٥٧	٣٧٣٣	١٩٥٢١	١٢٧٤٣	الجوف
	٢٥٥٢٤٠	١٥٠٧٠١٥	٣٨٧٧٤٩	٧٣١٥٣٥	١١١٧٤٧٢	المجموع

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة <http://www.cds.gov.sa>

الوحدات الشاغرة عن ٦٪. وكل ذلك يعطي مؤشرات أولية واضحة حول الطلب المتوقع على الإسكان. حيث إن النمو السكاني بازدياد بينما نسبة تملك المساكن لا تحاكي ذلك حيث كانت في العقد الماضي في حدود ٦٥٪ ثم انخفضت إلى الرقم الحالي ٥٥٪ تقريباً. والمؤشر القوي بل والأهم على مشكلة الإسكان في مدينة الرياض والمدن السعودية الأخرى هو ازدياد

حيث يمثل الشباب نسبة كبيرة من المجتمع السعودي مما يعني زيادة قوية في الطلب على الإسكان. فعلى سبيل المثال يبلغ سكان العاصمة الرياض حوالي ٦, ٤ مليون نسمة وبمعدل نمو سكاني قدره ٢, ٤٪ وعدد وحدات سكنية قدرها ٧٤٨٠٠٠ وحدة (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ٢٠٠٨م). وحسب نفس المصدر تبلغ نسبة تملك المساكن حوالي ٥٦٪ بينما لا يتجاوز عدد

الوقت بارتفاع الأسعار بنسب غير مبررة أحياناً ولا تعكس العائد المتوقع من الأرض، مما أوجد طلباً غير حقيقي في بعض الحالات ساعد بشكل كبير في رفع الأسعار السكنية وإبعادها عن متناول فئات الدخل المتوسطة والمنخفضة.

إن الأراضي الخام يمكن أن يبرر بعض من يضارب بها بأن الاستخدام الأمثل لها غير معروف والهدف من المزايدة هي الوصول بها إلى ذلك المستوى. ولكن عندما يتم تخطيط الأرض وتحديد استخدامات كل قطعة بها فإن المضاربة بتلك القطع يصبح أمراً غير مبرر تماماً خاصة القطع السكنية لأن الاستخدام واضح ومحدد والكثافة القصوى ثابتة وأي مزايدة على قيمتها سيؤدي بالنهاية إلى ارتفاع تضخمي في سعر الأرض يجعل التطوير العقاري لها أمراً غير مجدٍ، مما يفاقم مشاكل الإسكان وغيرها من المشاكل الاقتصادية الأخرى.

إن جميع تلك النقاط تثير تساؤلات مهمة عن دور التعليم العقاري في تأهيل المجتمع للتعامل مع احتياجاته بطريقة مهنية مناسبة. فما يحدث من زيادات في الطلب على الإسكان، على سبيل المثال، في غياب وسط مهني مؤهل ومدرب يساهم بلا شك في تفاقم المشكلة وعدم قراءة المؤشرات السكانية بشكل صحيح مما يجعل المجتمع يمر بمنحنيات طلب حادة ومفاجئة أحياناً؛ تنعكس وبشكل سلبي على الحياة الاجتماعية لسكاني المدن.

جمع المعلومات وتحليلها

بالإضافة إلى المعلومات المكتتية والتي تم الاستفادة منها في هذه الدراسة؛ فقد تم تصميم استبانة خاصة لهذه

معدل الإيجارات السكنية بنسبة تتراوح من ٢٠٪ إلى ٣٠٪ وتزيد أحياناً في بعض المناطق. أما بالنسبة للعقارات المكتتية فازداد الطلب عليها بشكل ملحوظ أدى في العديد من الأحوال إلى ازدياد سعر تأجير المتر المربع إلى أرقام لم تكن معهودة في السابق.

ولا شك أن الزيادات الحاصلة في الطلب على الاستثمارات العقارية ليس سببها الوحيد النمو السكاني والذي يصل إلى ٤, ٢٪ على مستوى الوطن بل هو أيضاً انعكاس للزيادة في أسعار النفط حيث تنعكس تلك الزيادات في شكل إنفاق حكومي يزيد ثقة المستثمرين في الاقتصاد المحلي. إن ازدياد أسعار النفط يؤدي في معظم الحالات إلى زيادة أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية، كما أن الإنفاق الحكومي على العديد من المشاريع العامة يزيد من قيمة الأراضي المحيطة والتي قد تكون مخصصة للاستخدامات السكنية أو التجارية أو غيرها مما يؤدي بالمالك إلى التمتع عن استثمارها والمضاربة على أسعارها أملاً في الحصول على أسعار أعلى حيث يمثل ذلك استثماراً آمناً وبدون أي جهد يذكر من وجهة نظر أولئك المستثمرين.

وإذا أخذنا بالاعتبار أن القنوات الاستثمارية لمُدخرات الناس في هذه البلاد محدودة تقريباً؛ إما من خلال سوق الأسهم وإما بالاستثمارات العقارية. وإذا استذكرنا التدهور الكبير في سوق الأسهم في السنة الماضية فإن العديد من المدخرين اتجهوا إلى السوق العقارية كاستثمار آمن حيث أصبحت عملية شراء وبيع الأراضي والمزايدة عليها تمثل قناة استثمارية مرغوبة. إن جميع العوامل المذكورة أعلاه جعلت السوق العقاري وجهة للعديد من المستثمرين كما ساهمت في نفس

الآثار المترتبة على غياب التعليم العقاري

لقد اتضح من آراء المستبانين أن من أهم تلك الآثار هو انخفاض مستوى الوعي لصناعة العقار على المستوى الوطني وهذا يؤكد التصورات الأولية لهذه الدراسة بأهمية الحاجة لرفع ذلك المستوى. كما يرون أيضاً أن ذلك قد ساهم في العديد من الممارسات غير المنظمة للسوق العقاري في العديد من المجالات. وهذه الممارسات أضعفت ثقة المستثمرين والمدخرين من المساهمة في تحويل صناعة العقار إلى صناعة تساهم في بناء المدن والتجمعات العمرانية بنفس الطريقة التي ساهم فيها المطورون في العالم المتقدم في بناء مدنهم. ومن الطبيعي أن ينتج عن انخفاض الوعي والممارسات غير المنظمة ارتفاع في تكلفة التطوير والاستثمار العقاري بسبب ارتفاع نسبة المخاطرة في التمويل. وفي أحد المشاريع التي أشرف عليها أحد الباحثين تمت ملاحظة ارتفاع كبير في تكاليف تطوير المشروع بسبب أن المستثمر يمارس العقار بالطريقة التقليدية ولا يملك الخبرات الكافية للتعامل مع أطراف التطوير العقاري المتنوعين (المخططين، المعمارين، المهندسين، المقاولين، المحامين،... إلخ) حيث تشير التقديرات الأولية إلى أن تكاليف التطوير ازدادت إلى أكثر من ٢٥٪.

ويرى مجتمع البحث أن من أهم آثار غياب التعليم العقاري هو غياب المتخصصين والمنظمين للسوق العقاري وغياب آليات التطوير والاستثمار. وهذا أمر طبيعي فإن لم يكن هنالك تعليم مقنن فمن الصعب أن يكون هنالك مختصون يملكون الامكانيات اللازمة لتنظيم السوق وتطويره.

الدراسة تهدف إلى الاستنارة برأي عدد من المختصين في المجال العقاري فيما يتعلق بأهداف هذه الدراسة. لقد تم التركيز في هذه الاستبانة على النتائج المترتبة على غياب التعليم العقاري. وقد تم تحديد أعضاء مجلس إدارة الجمعية السعودية لعلوم العقار كمجتمع البحث، حيث تم انتخابهم من قبل الجمعية العمومية ولذلك يعتبرون ممثلين (إلى حد ما نسبياً) للمهتمين بالعلوم العقارية.

وكما ذكر سابقاً فقد اعتمدت المنهجية المتبعة في هذه الدراسة بالتعريف بالمشكلة وأثرها والتي تتمثل بعدم توفر برامج دراسية أكاديمية ودورات تدريبية مناسبة تساعد ممارس ومتخذ القرار في المجال العقاري في معرفة أفضل الطرق للتعامل مع السوق العقاري بحرفية ومهنية وقرءة احتياجات المجتمع بطريقه صحيحة. ولقد تم من خلال هذه الدراسة توزيع استبانة على مجموعة من الأكاديميين وكبار ممارسي المهنة من أعضاء مجلس إدارة الجمعية السعودية لعلوم العقار وذلك بهدف التعرف على آرائهم حول مشكلة الدراسة.

لقد تعرضت الاستبانة لعناصر عديدة تدور في معظمها حول علاقة غياب التعليم العقاري وضياع فرص العمل العقارية والخسارة الاقتصادية للمجتمع والأضرار التي يتكبدها المواطنون بسبب ذلك، مع الأخذ بالاعتبار دور التعليم العقاري برفع مستوى ممارسة المهنة العقارية. ولقد اعتمدت الاستبانة الموزعة على الأسئلة المفتوحة وذلك لخدمة هدف الدراسة بشكل مباشر وإتاحة الفرصة للمشاركين بتوضيح مريياتهم بمزيد من الحرية مما يساعد على استكشاف الوضع بجميع أبعاده. وفيما يلي استعراض لنتائج التحليل النوعي للاستبانة:

العلاقة ما بين

غياب التعليم العقاري وفرص العمل

اتفق الجميع على أن غياب التعليم العقاري ساهم في تقليل وغياب فرص العمل في عدد من القطاعات الرئيسية والتي من أبرزها:

- ١- الاستثمار المحلي في الأنشطة السكنية.
- ٢- التسويق العقاري.
- ٣- التثمين ودراسات الجدوى.
- ٤- التدريب والتأهيل.

إن ضياع فرص العمل يعد من أهم النتائج المترتبة على غياب التعليم العقاري. فالممارسون في القطاع العقاري في كثير من الحالات يمارسون عملهم كمهنة إضافية. وهذا لم يسمح للبعض منهم بتوفير الوقت الكافي لحضور الدورات التدريبية (غير المتوفرة في الكثير من الحالات) مما ساهم في تعقيد المشكلة. وعلى الرغم من صعوبة تحديد عدد فرص العمل الضائعة بسبب غياب التعليم العقاري المقنن إلا أنه وبالتأكيد تتجاوز هذه الفرص الآلاف.

الخسارة الاقتصادية المتوقعة من غياب

التعليم العقاري على المجتمع السعودي

لا شك أن المجتمع بجميع فئاته يتحمل خسارة كبيرة بسبب غياب التعليم العقاري، فالممارسون غير المؤهلين يتعلمون من خلال المحاولة والخطأ وهذا يساهم بشكل كبير في ارتفاع التكاليف. كما أن غياب التأهيل العقاري يساهم أيضاً في عدم الاستغلال الأمثل للأرض من خلال تحديد أفضل استخدام لها Highest and Best Use (HBU) وهذا يؤدي بشكل مباشر أو غير مباشر إلى خلخلة منظومة الاستخدامات المناسبة للأراضي المحيطة.

ومما لا شك فيه أن من ضمن الخسائر الاقتصادية للمجتمع ضياع فرص العمل خاصة مع دخول العديد من الشركات الأجنبية للسوق المحلي واستطاعتها الحصول على نصيب من ذلك السوق. إن دخول تلك الشركات يعني ببساطة تحويل فرص العمل المحلية إلى فرص عمل في بلاد أخرى... والسبب الرئيس لذلك هو أننا لم نطور برامج تعليمية قادرة على تأهيل المواطنين الراغبين في الدخول في هذا المجال لمنافسة نظرائهم في الدول الأخرى. إننا نتوقع - في حال استمرار الوضع الراهن - أن تسيطر العديد من الشركات العالمية على السوق المحلي ومن ثم تحويل فرص العمل إلى خارج الوطن.

بالإضافة إلى أن هناك بعض الشركات المحلية والتي جمعت رؤوس أموال ضخمة ولكنها فشلت في مجال التطوير العقاري بسبب غياب الكوادر المؤهلة لإنجاح أعمال ومشاريع تلك الشركات مما ساهم في خسارة العديد من الأطراف التي استثمرت المال والجهد في تلك الشركات.

الأضرار المباشرة التي قد يتكبدها الساكنين

من غياب التعليم العقاري المقنن

إن عدم ملاءمة بعض المنتجات العقارية للاحتياجات الإنسانية المحلية يعد أحد الأضرار الممكنة ملاحظتها. فنلاحظ في العديد من المنتجات العقارية أن احتياجات الساكن لا تتوافق مع المسكن، كمنتج عقاري على سبيل المثال، من حيث نوعية مواد البناء وملاءمتها للمناخ، الخصوصية ومدى توفرها،... إلخ من اللاتوافقيات العديدة.

تلك الإيجارات ويفاقم مشكلة الإسكان. ويعد أحد أسباب غياب التمويل العقاري هو عدم وجود مجتمع عقاري مؤهل ومهني يستطيع أن يضع التصور المناسب لهذه المشكلة ويضعها في أطرها الصحيحة ويقترح لها الحلول المناسبة.

التعليم العقاري ومدى مساهمته بالارتقاء بالمهنة
اتفق الجميع على أن التعليم العقاري سيرتقي بالمهنة العقارية حيث سيرفع من القيمة الاستثمارية والعائد للأفراد مما يؤدي إلى تنامي الأقبال على الاستثمار العقاري وتزايد الفرص الاستثمارية ومن ثم المساهمة الجادة في تنمية المجتمع والمهنة. وسيساهم التعليم العقاري المقنن بشكل مباشر في الارتقاء بالمهنة من خلال:

- ١- تأهيل المختصين والممارسين.
- ٢- وضع الأنظمة والتشريعات المناسبة.
- ٣- تنظيم السوق العقاري.

هذا بالإضافة إلى أن عدم الاستغلال الجيد لإمكانات الأرض يمثل مشكلة أخرى من وجهة نظر المستبانيين. والمقصود في ذلك أن غياب المؤهلين المهنيين في المجال العقاري سبب في فقدان حلقة الوصل بين المستهلك والمنتج. فالمهني الجيد يستطيع أن يتعرف على احتياجات المستهلك الحقيقية ويساهم في إقناع من يصنع المنتج العقاري بتحقيق ذلك. أضف إلى ذلك أن العديد من الأخطاء التنفيذية في العديد من المنتجات العقارية وخاصة السكنية لا يستطيع اكتشافها من قبل الممارس/ السمسار العقاري الحالي والذي لم يحصل على التدريب المهني الكافي مما يساهم في أن تنتهي في يد المستهلك الذي اعتمد كثيراً على نصيحة السمسار في اقتناء ذلك المنتج. وقد ساهم ذلك في النهاية بضعف المنتج العقاري الذي يعد أحد الأضرار الرئيسة التي يتكبدها المستهلك الأخير.

العلاقة ما بين غياب

التعليم العقاري ومشكلة الإسكان

يرى المشاركون أن غياب التعليم العقاري أثر بشكل سلبي على الإسكان حيث إن سياسات التيسير والتوفير لقطاع الإسكان على سبيل المثال تتأثر بضعف التأهيل بالمجال العقاري. فوجود تعليم عقاري مقنن سيساهم بشكل كبير في تنمية الوعي الاستثماري لدى المواطن والمستثمر ومن ثم يرفع من عائدته الاستثماري في ضوء منظومة العرض والطلب والقيمة الاستثمارية والتدفقات النقدية. فعلى سبيل المثال يمثل غياب التمويل العقاري مشكلة كبيرة في التملك وهذا ينعكس مباشرة على زيادة الطلب على الإسكان التاجيري مما يرفع قيمة

مدى إمكانية وصول المهنة في العلوم والجوانب العقارية في المملكة إلى مستويات الدول الأخرى إذا تم تقنين التعليم العقاري يرى جميع المشاركين أن المهنة العقارية ستصل إلى معدلات مرتفعة ومنافسة للدول الأخرى في حالة وجود تعليم عقاري مقنن في المملكة. والسبب في ذلك أن العقار أصبح حقلاً تعليمياً مهماً في الجامعات العالمية وما لم يتم مسايرة ومواكبة ذلك بنفس المستوى فإن المهنة سيصعب تطويرها. وحيث إنه بدأ فعلاً استقبال أول دفعة من طلبة الماجستير في التطوير العقاري في جامعة الملك سعود للبدء في أكتوبر ٢٠٠٨م كأول

ويتضح من وجهة نظر المشاركين في هذه الدراسة أن المجتمع السعودي يفقد رافداً كبيراً وقطاعاً حيوياً ومجالاً واسعاً لتنمية موارده ودعم اقتصاده الوطني وذلك لغياب التعليم العقاري. وقد اتفق الجميع على أن وجود تعليم عقاري مقنن سيساهم في تعزيز الاقتصاد وتوفير فرص العمل والارتقاء بالمهنة العقارية، كما أنه سيرفع من الوعي لدى الأفراد والمساهمين والعاملين في النشاط العقاري وذلك من خلال توفير هذا التعليم تحت مظلة برامج عقارية في كليات ومعاهد تحظى باعتراف الجهات الرسمية في الدولة.

الخلاصة

تكمن المشكلة الرئيسة الحالية في الوضع العقاري في المملكة في عدم توفر برامج دراسية ودورات تدريبية مناسبة والتي من شأنها أن تساعد ممارسي ومتخذي القرارات العقارية في معرفة جميع الجوانب التي قد تؤثر على الاستثمار والتطوير العقاري. وتقترح الدراسة الحالية ضرورة أن يكون الأفراد الممارسين للعمل العقاري في السوق العقاري المحلي لديهم القدرة الكاملة على استعمال الأساليب والتقنيات العلمية والتنظيمية المستجدة والتي تساعد على التعامل مع المنظومة العقارية بوسائل تتلاءم مع الوضع الراهن. فوجود تعليم عقاري مقنن سيغير من النمط المتبع في الممارسات العقارية الراهنة وسيحوّلها من الطابع الفردي غير الاحترافي إلى الطابع المؤسسي المنظم والذي سيعود بالنفع المشترك وتحقيق المكاسب الاقتصادية والاجتماعية للصناعة العقارية في المملكة.

برنامج علمي عقاري عالي على مستوى المنطقة، فإنه من المتوقع أن يساهم ذلك في الارتقاء بالممارسة المهنية مع أن الطريق ما زال طويلاً لتأهيل خريجي الثانوية العامة والدبلومات ببرامج مشابهة.

مدى مساهمة التعليم العقاري المقنن

في حفظ الأموال والحقوق

بين المتعاملين في السوق العقارية

يرى المشاركون أن التعليم العقاري المقنن سيساعد في توجيه الأموال والاستثمارات إلى المشاريع المربحة وسيحفظ حقوق جميع الأطراف التي ترغب في المشاركة والمساهمة. حيث إن إحدى المحاور الأساسية في التعليم العقاري هو الاشتراطات والضوابط والعقود مما له الأثر في حفظ الحقوق وعدم إهدار الأموال. ولذلك فالتعليم العقاري المقنن سيساهم في توفير أنظمة وقوانين تحكم السوق العقاري مع تواجد جهات تشريعية وتحكيمية يتم الرجوع إليها في حالات التجاوز والاختلاف.

وقد اقترح المشاركون بعض النقاط التي من شأنها المساهمة في هذا الجانب، فعلى سبيل المثال يرى البعض أهمية عقد دورات وندوات ومؤتمرات تعرف بجوانب العمليات والإجراءات العقارية مع ضرورة العمل على إيجاد معاهد متخصصة مشابهة لما هو موجود في بعض الدول المتقدمة تقوم بتقديم شهادة الدبلوم والباكوريوس في العلوم العقارية بهدف تأهيل الراغبين في الدخول في السوق العقاري مع الأخذ في الاعتبار طرح وتقديم برامج مناسبة لتأهيل الممارسين في المجال العقاري.

- Dasso, J. & Ring, A.** *Real Estate: Principles and Practices*, 11th ed, Prentice Hall, Indianapolis, IN (1989).
- Floyd, C. & Allen, M.** *Real Estate Principles*, 7th ed. Real Estate Education Co. Chicago, IL. (2002).
- Kummerowa, M., & Chan Lun, J.** "Information and Communication Technology in the Real Estate Industry: Productivity, Industry Structure and Market Efficiency." *Telecommunications Policy*, 29, (2-3), (2005), 173-190.
- Mclean, A. & Eldred, G.** *Investing in Real Estate*. 5th ed. John Wiley & Sons, Inc., Hoboken, New Jersey, 2006.
- Piazzesi, M., Schneider, M., & Tuzel, S.** (2007), "Housing, Consumption and Asset Pricing." *Journal of Financial Economics*, 83, (3), (2007), 531-569.
- Quigley, J.** "Real Estate Portfolio Allocation: The European Consumers' Perspective." *Journal of Housing Economics*, 15, (3), (2006), 169-188.
- Rochaa, K., Sallesb, L., Augusto, F., Garciab, A. Sardinhab, J. & Teixeira, J.** "Real Estate and Real Options: A Case Study." *Emerging Markets Review*, 8, (1), (2007), 67-79.
- Rutherford, R., Springer, T., & Yavas, A.** "Conflicts between Principals and Agents: Evidence from Residential Brokerage." *Journal of Financial Economics*, 76, (3), (2005), 627-665.
- Schulte, K-W.** "The Role of Investment and Finance in Real Estate Education and Research Throughout the World". *Property Management*, 21, (1), (2003), 97-113.
- Yavas, A.** "Introduction: Real Estate Brokerage." *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 35, (1), (2007), 1-5

كما أن وجود تعليم عقاري مقنن سيساعد العديد من الشركات السعودية للدخول في منافسه حقيقية مع الشركات الأخرى الأجنبية والتي تمتلك طاقماً مؤهلاً في هذا المجال. بالإضافة إلى أن ذلك سيساعد العديد من الشركات المحلية في البقاء في السوق وتجنب الفشل والذي حدث لبعض الشركات المحلية بسبب غياب كوادر مؤهله تدير العمل فيها.

المراجع

- السكيت، خالد والدغيشم، عبدالعزيز «العمل العقاري وغياب تعليمه في المملكة العربية السعودية: التجربة الكندية مثالا». مقبول للنشر في مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، دولة الكويت. (٢٠٠٧)
- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. مجلة تطوير العدد ٥١ (١) صفحة ٤١.
- مصلحة الإحصاءات العامة، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن للعام، ٢٠٠٤م <http://www.cds.gov.sa>
- وزارة الاقتصاد والتخطيط، خطة التنمية الثامنة ٢٠٠٤-٢٠٠٩م <http://www.mep.gov.sa>
- Ashworth, G. & Voogd, H.** *Selling the City. Marketing Approaches in Public Sector Urban Planning*. Belhaven Press, London, 1990.
- Bridal, J.** «Spotlight on Continuing Professional Development.» *Canadian Property Valuation*, 52, (2), (2008), 37-38.
- Cochrane, J.** "A Cross-Sectional Test of an Investment-Based Asset Pricing Model." *Journal of Political Economy*, 104, (1996), 572-621.
- D'Aquitar, B. & Rajendar, P.** *Real Estate Sector: Kingdom Under Construction*. NCB Capital Research Department, 2008.

Real Estate Education and the Need to Develop it in Saudi Arabia

***Khalid S. Alskait and **Abdulaziz G. Aldegheishem**

**Professor, **Assistant professor,*

Dept. of Urban Planning

College of Arch. and Planning, King Saud University

Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia

(Received 13/2/1428H.; accepted for publication 14/2/1430H.)

Keywords: Real Estate Education, Real Estate Training, Real Estate Mediation.

Abstract. This study aims to identify the effects of the absence of real estate formal education in Saudi Arabia. It also highlights the dilemma of a dynamic and large real estate market that lacks trained labors force. This combination resulted in the loss of thousands of jobs as well as the market in its ability to contribute to the development of the real estate profession. The study has shown the urgent need at the Saudi market to developed real estate educational programs.