

# نمذجة الطلب على الإسكان عبر تحليل اقتصادي إسلامي

## دلائل من قطاع الإسكان السعودي

١	الغلاف
٤	شكرو وتقدير:
٥	المستخلص
٦	<b>Global Abstract</b>
١١	فهرس ١. الجداول
١٢	فهرس. الأشكال البيانية
١٥	فصل ١. الطلب على الإسكان
١٥	١,١ مقدمة عامة
١٧	٢,١ أهداف البحث:
١٨	٣,١ أهمية البحث:
١٩	٤,١ مشكلة البحث:
٢٠	٥,١ فروض البحث:
٢١	٦,١ منهج البحث:
٢١	٧,١ خطة البحث
٢٢	٨,١ التحليل الاقتصادي للطلب على السكن
٢٢	٨,١,١ الإنفاق على السكن
٢٦	٨,٢,١ الطلب على خدمة السكن
٢٨	٨,٣,١ الطلب على الوحدة السكنية
٣١	٩,١ خاتمة الفصل الأول
٣٣	فصل ٢. الجوانب الثقافية والحضارية للإسكان
٣٤	١,٢ مقدمة
٣٧	٢,٢. التثأة البدائية للإسكان (Primitive housing origin)
٣٩	٣,٢. عصر هود عليه السلام (Age of Prophet Hud)
٤٢	٤,٢. عصر المدينة (City age)
٤٤	٥,٢. العصور الوسطى (Middle ages) ٤٧٦-١٤٩٢ م
٤٥	١,٥,٢. العصور الوسطى في بلاد الغرب
٤٧	٦,٢. عصر النهضة (Renaissance age) ١٦٠٠-١٣٠٠ م
٥٠	٧,٢. عصر الثورة الصناعية منذ ١٧٠١-١٨٠٠-١٩٠٠ م
٥٢	٨,٢. عصر ثورة المعلومات والحدائة
٥٢	١,٨,٢. عصر ثورة المعلومات منذ ٢٠٠٠ م
٥٤	٢,٨,٢. العصر الحديث (Modern age)
٥٦	٩,٢. خاتمة الفصل ٢
٥٩	فصل ٣. نظريات للطلب الكلي والجزئي على الإسكان

٦٠	١,٣	مقدمة
٦٢	٢,٣	المسح النظري التأسيلي
٦٣	١,٢,٣	نظرية الدوائر حول المركز (Burgess, 1925)
٦٤	٢,٢,٣	نظرية القطاع (Hoyt, ١٩٣٩م)
٦٥	٣,٢,٣	نموذج متعدد النوى (Harris and Ullman, 1945م)
٦٦	٤,٢,٣	نظرية دورة الإسكان (Needleman, 1965م)
٦٨	٥,٢,٣	نموذج موقع السكن (Alonso, ١٩٦٤م)
٧٢	٦,٢,٣	نموذج السكن (Muth, ١٩٦٩م)
٧٥	٧,٢,٣	نظرية توازن سكن المدينة مع سمات الشقق عند Büttler (1981)
٧٩	٨,٢,٣	البعد المنهجي لتحليل الإسكان عند McMaster and Watkins (١٩٩٩م, ٢٠٠٦م)
٨٠	٩,٢,٣	البعد التمتع للإسكان (Rosen, Hedonic modeling, 1974)
٨١	١٠,٢,٣	نماذج التوازن العام للإسكان
٨٣	٣,٣	التحليل النظري الكلي
٨٣	١,٣,٣	سياسات الإسكان الحضري (McGuire, 1981م, Hilbers et al., ٢٠٠٨م)
٨٤	٢,٣,٣	نمذجة أسعار الإسكان
٨٨	٤,٣	مساهمة Piazzesi and Schneider (٢٠١٦) في نماذج التوازن العام للإسكان
٨٨	١,٤,٣	منفعة السكن في نماذج التوازن العام للإسكان
٩١	٢,٤,٣	الأسواق السكنية عند Piazzesi and Schneider, P&S
٩٢	٣,٤,٣	المسألة الارتدادية للأسرة
٩٧	٤,٤,٣	تسعير الأصول عند P&S
١٠٢	٥,٤,٣	إيجار السكن عند P&S (٢٠١٦)
١٠٧	٦,٣	نمذجة معادلة الطلب على الإسكان
١١٠	٧,٣	خاتمة الفصل ٣
١١٢	٤	فصل ٤: الطلب على المسكن من منظور إسلامي
١١٢	١,٤	مقدمة
١١٢	٢,٤	الأدبيات الفقهية للسكن
١١٣	١,٢,٤	تعريف السكن في عند اللغويين
١١٤	٢,٢,٤	السكن في الاصطلاح الشرعي:
١١٤	٣,٢,٤	حق السكن في الأدبيات الشرعية
١١٦	٤,٢,٤	التصور الإسكاني الشرعي
١١٧	٣,٤	الطلب على السكن في عهد الرسول محمد صلى الله عليه وسلم والخلفاء الراشدين
١٢٢	٤,٤	مقارنة إسلامية للسكن
١٢٢	١,٤,٤	مقدمة
١٢٣	٢,٤,٤	أهمية توزيع الدخل في التأثير على أسعار السكن
١٢٤	٥,٤	الطلب على السكن من منظور إسلامي
١٢٨	٦,٤	خاتمة الفصل ٤
١٣٠	٥	قطاع الإسكان في السعودية

١٣١	١,٥	مقدمة
١٣٤	٢,٥	تطور قطاع الإسكان
١٣٤	١,٢,٥	مرحلة قبل التخطيط المركزي للإسكان
١٣٥	٢,٢,٥	مرحلة تمهيد الطريق الأولى للإسكان (١٩٧٥-١٩٧٥)
١٣٧	٣,٢,٥	مرحلة التحول والتأسيس الإداري للإسكان (١٩٧٥-١٩٨٠)
١٤١	٤,٢,٥	مرحلة الطفرة والتوسع بالإنفاق الحكومي للإسكان (١٩٨٠-١٩٨٥)
١٤٣	٥,٢,٥	مرحلة إعادة التنظيم الأولى لقطاع الإسكان (١٩٨٥-١٩٩٠)
١٤٦	٦,٢,٥	مرحلة تنمية دور القطاع الخاص للإسكان (١٩٩٠-١٩٩٥)
١٤٧	٧,٢,٥	مرحلة التركيز على إيصال الخدمات وربط المدن والقرى (١٩٩٥-٢٠٠٠م)
١٥٠	٨,٢,٥	مرحلة التخطيط الشامل والتقنية للإسكان (٢٠٠٠-٢٠٠٥)
١٥٣	٩,٢,٥	مرحلة إعادة التنظيم الثانية لقطاع الإسكان (٢٠٠٥-٢٠١٠)
١٥٦	١٠,٢,٥	مرحلة التكامل التنموي للمناطق للإسكان (٢٠١٠-٢٠١٥)
١٦٠	١١,٢,٥	مرحلة التحدي للإسكان (٢٠١٥-٢٠٢٠)
١٦٢	٣,٥	الوضع الحالي للإسكان
١٦٢	١,٣,٥	مقدمة
١٦٣	٢,٣,٥	الوضع الحالي للإسكان حسب التقارير الرسمية
١٧٠	٣,٣,٥	الوضع الحالي حسب تقارير مستقلة
١٧٢	٤,٥	الرؤية المستقبلية لقطاع الإسكان
١٧٢	١,٤,٥	١٠ برامج رؤية المملكة ٢٠٣٠م
١٧٥	٢,٤,٥	وثيقة الإسكان ضمن برنامج التحول الوطني ٢٠٢٠م
١٧٩	٥,٥	خاتمة الفصل ٥
١٨٢	٦,٥	فصل ٦. نموذج قياسي لتحليل الطلب على الإسكان
١٨٣	١,٦	مقدمة
١٨٣	٢,٦	الأدبيات التطبيقية السابقة للطلب على الإسكان
١٩٢	٣,٦	تحليل وصفي للبيانات ذات الصلة بالإسكان
١٩٤	١,٣,٦	١,٣,٦ متغيرات الدخل
١٩٧	٢,٣,٦	٢,٣,٦ متغيرات الأسعار
٢٠٠	٣,٣,٦	٣,٣,٦ متغيرات سكانية
٢٠٣	٤,٣,٦	٤,٣,٦ متغيرات التمويل
٢٠٤	٥,٣,٦	٥,٣,٦ متغيرات أخرى
٢٠٦	٦,٣,٦	٦,٣,٦ قياس الطلب على الإسكان
٢٠٧	١,٦,٣,٦	١,٦,٣,٦ حساب النفقة على الإسكان
٢٠٨	٢,٦,٣,٦	٢,٦,٣,٦ تحديد متغير صوري عن تجاوز نفقة الإسكان للاتجاه العام
٢١٠	٣,٦,٣,٦	٣,٦,٣,٦ تحليل مصفوفة الارتباط بين أهم المتغيرات
٢١١	٤,٦,٣,٦	٤,٦,٣,٦ تحليل إنحدار الطلب على الإسكان
٢١٢	٥,٦,٣,٦	٥,٦,٣,٦ تحليل إنحدار الطلب على الإسكان مع إعتبار تجاوز الاتجاه العام عبر المتغير الصوري
٢١٤	١,٤,٦	١,٤,٦ صياغة نموذج الطلب على الإسكان

٢١٤	..... تحليل الصدمات على طلب الإسكان
٢١٩	..... ٥,٦ قراءة وتحليل نتائج النموذج
٢٢٢	..... ٦,٦ خاتمة الفصل ٦
٢٢٣	..... ٦ خاتمة عامة
٢٢٤	..... التوصيات
٢٢٥	..... عناوين بحثية مقترحة
٢٢٦	..... ملحق، مخرجات نمذجة متجة الإحدار الذاتي البنيوي
٢٥٥	..... أولاً المراجع العربية:
٢٦٤	..... ثانياً المراجع غير العربية:

## فهرس ١ . الجداول

٢٧	١ الجدول. نسبة الخصوبة في السعودية من ١٩٧٠م حتى ٢٠١٧م.
١٣٩	٢ جدول. ١,٥ بيانات أسعار ونتاج وعائدات النفط بالملايين
١٤٠	٣ جدول ٢,٥. عرض الإسكان الافتراضي والفعلي (بالوحدات)، حجم الاستثمار على السكن (بملايين الريال).
١٨٤	٤ جدول ١,٦ الدراسات السابقة حول الطلب على الإسكان العالمية
١٨٥	٥ جدول ٢,٦ الدراسات السابقة حول الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية
٢٠٠	٦ الجدول (٣,٦). نسبة الخصوبة في السعودية من ١٩٧٠م حتى ٢٠١٧م.
٢٠٩	٧ الجدول رقم ٤,٦ المتغير الصوري
٢١١	٨ ملخص مخرجات الإنحدار الأساسي
٢١٣	٩ ملخص مخرجات النموذج مع المتغير الصوري
٢٢٧	١٠ نتائج اختبار جذر الوحدة
٢٢٨	١١ نتائج تقدير نموذج الانحدار الذاتي البنيوي
٢٣٦	١٢ نتائج مصفوفة تفكيك مكونات الانحراف المعياري البنيوي
٢٤٢	١٣ نتائج الانحدار الذاتي البنيوي مع متغير مستقل صوري
٢٤٣	١٤ نتائج التحليل للعلاقة بين البواقي المختزلة والبواقي البنيوية في النموذج الموسع
٢٤٨	١٥ نتائج مصفوفة تحليل الانحراف المعياري البنيوي مع استخدام المتغير الصوري

## فهرس. الأشكال البيانية

- ٢٤ ..... شكل بياني يوضح نسبة الانفاق على السكن حول العالم.....
- ٣٠ ..... العدد الفعلي التراكمي للمساكن من ١٩٧٠ - ٢٠١٥ م.....
- ٣٥ ..... شكل بياني ١,١. تطور العصور من آدم عليه السلام إلى العصر الحالي.....
- ٤ شكل بياني ٢,١. سكان العالم قبل ميلاد المسيح عليه السلام ..... شكل بياني ٣,١. سكان العالم بعد ميلاد المسيح عليه السلام.....
- ٣٥ ..... السلام.....
- ٣٦ ..... الشكل ٤,١ العصور عبر زمن رسل وأنبياء الله تعالى عليهم الصلاة والسلام.....
- ٦٦ ..... الشكل البياني ١,٢. علاقة أسعار السكن بنسبة الشاغر من السكن.....
- ٦٧ ..... الشكل البياني ٢,٢. تفاعل الطلب والعرض على السكن مع تناقص الفجوة.....
- ٦٩ ..... الشكل البياني ١,٣. نموذج موقع السكن عند Alonso.....
- ٦٩ ..... الشكل البياني ٢,٣. منحنيات السواء بين كمية السكن والمسافة في نموذج Alonso.....
- ١٥١ ..... شكل بياني رقم ١,٥ متوسط الأسعار الاسمية حسب سلة أوبك.....
- ١٦٤ ..... شكل ٢,٥ عدد المشتركين في الكهرباء السكني.....
- ١٦٥ ..... شكل ٣,٥ القروض العقارية و أسعار النفط بإبطاء سنة واحدة.....
- ١٩٢ ..... شكل بياني رقم ١,٦. تفاعلات الطلب على الإسكان مع المتغيرات الأساسية.....
- ١٩٤ ..... الشكل البياني رقم ٢,٦. الناتج المحلي للأنشطة المرتبطة بالمساكن بالأسعار الثابتة.....
- ١٩٥ ..... الشكل البياني رقم ٣,٦. الناتج المحلي الاجمالي للقطاعات المرتبطة بالمساكن بالأسعار الثابتة.....
- ١٩٥ ..... الشكل البياني رقم ٤,٦. متوسط دخل الاسرة بالأسعار الثابتة (سنة الأساس ٢٠١٠).....
- ١٩٦ ..... الشكل البياني رقم ٥,٦. متوسط دخل الفرد.....
- ١٩٦ ..... الشكل البياني رقم ٦,٦. الدخل الأسري بالأسعار الثابتة (سنة الأساس ٢٠١٠ م).....
- ١٩٧ ..... شكل بياني رقم ٧,٦. مؤشر المستوى العام للأسعار (سنة الأساس ٢٠١٠ م).....
- ١٩٨ ..... شكل بياني رقم ٨,٦. المستوى العام لأسعار السكن.....
- ١٩٨ ..... شكل البياني رقم ٩,٦. متغير الأسعار النسبية.....
- ١٩٩ ..... الشكل البياني رقم ١٠,٦. التضخم السنوي.....
- ٢٠٠ ..... الشكل البياني رقم ١١,٥. الأسعار الحقيقية للنفط (سلة أوبك).....
- ٢٠١ ..... الشكل البياني رقم ١٢,٦. عدد السكان.....
- ٢٠٢ ..... الشكل البياني رقم ١٣,٦. نسبة الإعالة العمرية.....
- ٢٠٢ ..... الشكل البياني رقم ١٤,٦. عدد المساكن التراكمي وعدد الأسر السعودية.....
- ٢٠٣ ..... الشكل البياني رقم ١٥,٦. قروض صندوق التنمية العقارية.....
- ٢٠٤ ..... الشكل البياني رقم ١٦,٦. الإئتمان المصرفي الى قطاع البناء والتشييد.....
- ٢٠٥ ..... الشكل البياني رقم ١٧,٦. الاستثمار الكلي والاستثمار السكني.....

٢٠٥.....	الشكل البياني رقم ١٨,٦ . الإنفاق الإستهلاكي الإجمالي بالاسعار الجارية.
٢٠٦.....	الشكل البياني رقم ١٩,٦ المشتركون في الاستهلاك السكني للكهرباء .....
٢٠٧.....	الشكل البياني رقم ٢٠,٦ . حساب النفقة على الإسكان بالأسعار الجارية.....
٢٠٨.....	الشكل البياني رقم ٢١,٦ . النفقة على الإسكان بأسعار ثابتة (سنة الأساس ٢٠١٠).....
٢١٠.....	نقط الانتشار بين لوغاريتم الطلب على الإسكان ولوغاريتم مؤشر الأسعار النسبية.....
٢١١.....	الشكل البياني للانتشار بين لوغاريتم الطلب على الإسكان ولوغاريتم الدخل الأسري .....
٢١٢.....	النفقة الأسرية على الإسكان: المشاهدة والتقدير .....
٢١٣.....	النفقة الأسرية على الإسكان مع اعتبار المتغير الصوري: المشاهدة والتقدير .....
٢٢٨.....	شكل بياني للبوافي المختزلة من نموذج تحليل الطلب على الإسكان.....
٢٢٩.....	الشكل البياني للبوافي المختزلة من نمو الدخل الأسري الإسمي.....
٢٢٩.....	الشكل البياني للبوافي المختزلة لنمو الأسعار النسبية .....
٢٣١.....	شكل بياني لأستجابة الطلب على الإسكان للصددمات التي تحدث في الطلب الأسري.....
٢٣١.....	شكل بياني لأستجابة الطلب على الإسكان للصددمات التي تحدث في متوسط الدخل الأسري.....
٢٣٢.....	شكل بياني لأستجابة الطلب على الإسكان للصددمات التي تحدث في الاسعار النسبية للإسكان.....
٢٣٢.....	شكل بياني لأستجابة الدخل الأسري للصددمات التي تحدث في الطلب الأسري.....
٢٣٣.....	شكل بياني لأستجابة الدخل الأسري للصددمات التي تحدث في الدخل الأسري.....
٢٣٣.....	شكل بياني لأستجابة الدخل الأسري للصددمات التي تحدث في الأسعار النسبية.....
٢٣٤.....	شكل بياني لأستجابة الأسعار النسبية للصددمات التي تحدث في الطلب الأسري.....
٢٣٤.....	شكل بياني لأستجابة الأسعار النسبية للصددمات التي تحدث في الدخل الأسري.....
٢٣٥.....	شكل بياني لأستجابة الأسعار النسبية للصددمات التي تحدث في الأسعار النسبية للمساكن.....
٢٤٤.....	شكل بياني لأستجابة الطلب على الإسكان للصددمات التي تحدث في الطلب الأسري.....
٢٤٤.....	شكل بياني لأستجابة الطلب على الإسكان للصددمات التي تحدث في الدخل الأسري.....
٢٤٥.....	شكل بياني لأستجابة الطلب على الإسكان للصددمات التي تحدث في الأسعار النسبية للإسكان.....
٢٤٥.....	شكل بياني لأستجابة الدخل الأسري للصددمات التي تحدث في الطلب على الإسكان.....
٢٤٦.....	شكل بياني لأستجابة الدخل الأسري للصددمات التي تحدث فيدخل الأسرة.....
٢٤٦.....	شكل بياني لأستجابة الدخل الأسري للصددمات التي تحدث في الأسعار النسبية للإسكان.....
٢٤٧.....	شكل بياني لأستجابة الأسعار النسبية للإسكان للصددمات التي تحدث في الطلب على الإسكان.....
٢٤٧.....	شكل بياني لأستجابة الأسعار النسبية للإسكان للصددمات التي تحدث في الدخل الأسري.....
٢٤٨.....	شكل بياني لأستجابة الأسعار النسبية للإسكان للصددمات التي تحدث في الأسعار النسبية للإسكان.....