

نماذج إسكانية تتوافق مع المتغيرات السكانية السعودية "حالة دراسية لمدينة الرياض"

علي بن سالم بن عمر باهمام

أستاذ، قسم العمارة وعلوم البناء، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود،
الرياض، المملكة العربية السعودية.

(قدم للنشر في 27/10/1431هـ؛ وقبل للنشر في 02/04/1432هـ)

الكلمات المفتاحية: الإسكان، المتغيرات السكانية، ضوابط البناء، الوحدات السكنية، إمكانيات الأسر المالية. **ملخص البحث.** تعد التركيبة العمرية الشابة أحد أهم الملامح المستقبلية للسكان السعوديين، وسوف تؤدي هذه التركيبة - كما أوضحت خطة التنمية التاسعة - إلى تكوين أسر بمعدلات مرتفعة، وزيادة الطلب - من ثم - على الوحدات السكنية بمعدلات كبيرة، خصوصاً الصغيرة منها. إلا أن دراسة سابقة أجريت على مدينة الرياض أظهرت صعوبة حصول كثير من الأسر السعودية المستأجرة على الوحدة السكنية المناسبة وامتلاكها؛ فكبر مساحة الأراضي السكنية وضوابط تقسيمات الأراضي السكنية واشتراطات بناء المساكن المطبقة حالياً تعمل على إنتاج ثلاثة نماذج محددة من الوحدات السكنية المعاصرة التي تكون إما مساكن مستقلة ولكن كبيرة وتنفق الإمكانيات المالية للأسر، أو تكون صغيرة ولكن في مبان متعددة الأسر، وهو ما يجعلها غير مرغوبة من قبل السكان نظراً لمشاركة عدد من الأسر في استخدام المدخل الخارجي للمبنى وفراغات الحركة الأفقية والرأسية فيه.

إن المتغيرات الديموغرافية والاقتصادية تستدعي العمل على تقديم نماذج بديلة للوحدات السكنية المعاصرة في المملكة العربية السعودية؛ كي تفي بمتطلبات الأسر واحتياجاتها وتتوافق مع إمكانياتها المالية. ومن هذا المنطلق تستعرض الورقة نماذج الوحدات السكنية، وتناقش خصائصها وأساليب تصنيفها، كما تحلل مساحة الوحدات السكنية المستقلة وذات المدخل المستقل بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية واشتراطات بناء الوحدات السكنية المطبقة حالياً، وتقارنها مع الإمكانيات المالية للأسرة السعودية المستأجرة في مدينة الرياض، وتعمل في النهاية على استعراض بدائل تلبي رغبات الأسر وتتوافق مع إمكانياتهم المالية.

المقدمة

المعاصرة في مدينة الرياض كما في بقية أنحاء المملكة،

وقد أثرت تلك العوامل - بشكل واضح خلال العقود

الأربعة الماضية - في توجيه التطوير الإسكاني. ونتيجة

ساهمت عدد من العوامل التنظيمية والتخطيطية في

ظهور ثلاثة نماذج رئيسة من الوحدات السكنية

لاستمرار تطبيق ضوابط تخطيط الأراضي السكنية وبناء المساكن استمر تكرار النماذج الإسكانية نفسها على الرغم من المتغيرات الديموغرافية والاقتصادية التي يشهدها المجتمع السعودي. فعلى سبيل المثال: تُشكل الفيلات "villas" (الوحدات السكنية المستقلة) مع الوحدات السكنية من نوع الدوبلكس "duplex" (الوحدتان السكنيتان المتلاصقتان في مبنى واحد)؛ غالبية الوحدات السكنية السائدة (55٪) في النسيج العمراني للأحياء السكنية في مدينة الرياض (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1430هـ)، ويُعدُّ كلا النموذجين من الوحدات السكنية ذات المساحات الكبيرة، وذات العناصر الكثيرة، التي تدفع بتكلفتها إلى أن تفوق المقدرة المالية لغالبية الأسر، وهو ما يجعل الحصول على هذه النماذج من الوحدات السكنية وامتلاكها غير ميسر لعدد كبير من الأسر السعودية، وبالذات الأسر الشابة أو المتكونة حديثاً.

بينما تُعدُّ الشقق السكنية ثالث الأنواع السائدة من الوحدات السكنية المعاصرة، وهي التي لا يسمح بإقامة مبانيها إلا على الأراضي الواقعة على - ما يسمى بـ "الشوارع التجارية" - الشوارع التي يبلغ عرضها (30م) أو أكثر. وعلى الرغم من انخفاض تكلفة الشقق السكنية مقارنة بنموذجي الوحدات المستقلة (الفيلات والدوبلكسات)، إلا أنه غير مرغوب فيها من قِبَل الأسر السعودية؛ لكونها وحدات سكنية في مبنى واحد، يتشارك سكانها - نتيجة لطريقة تصميمها - في استخدام المدخل الخارجي وبهو المبنى وفراغات الحركة الأفقية والرأسية، وهو ما يجعلها غير مستحبة من قبل الأسر السعودية.

وقد أظهرت نتائج المسوحات التي قامت بها الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض صعوبة حصول كثير من الأسر السعودية على المسكن المناسب وامتلاكه في مدينة الرياض، فقد أظهرت تغيراً واضحاً في الخصائص الديموغرافية والاقتصادية لسكان المدينة، ومع ذلك استمر التطوير الإسكاني في الرياض خلال العقود الأربعة الماضية دون تغير؛ بنماذج الوحدات السكنية نفسها (وهي: الفيلات، والدوبلكسات، والشقق السكنية) (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1430هـ)، والموصوفة إما بتكلفتها المرتفعة، أو كونها غير مرغوبة من قبل الأسر. وأظهرت دراسة أخرى عن واقع الإسكان في مدينة الرياض؛ صعوبة حصول كثير من الأسر السعودية المستأجرة على المسكن المناسب وامتلاكه في مدينة الرياض (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1431هـ). وتعود صعوبة الحصول على المسكن لدى الأسر السعودية وامتلاكه إلى سببين أساسيين هما:

1- التكلفة المرتفعة للوحدات السكنية المستقلة المعروضة في سوق الإسكان بالنسبة لمتوسط دخل الأسر السعودية المستأجرة ومقدرتها المالية، فقد وجد أن متوسط تكلفة امتلاك وحدة سكنية مستقلة (فيلا صغيرة أو دوبلكس) يماثل وسيط دخل الأسر السعودية المستأجرة السنوي لمدة (7.2 سنة)، وتشكل قيمة تسديد الأقساط الشهرية (49.7٪) من وسيط دخلها (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1431هـ)، وهذه النسبة تفوق النسب العالمية للإنفاق على السكن (Downs, 1992) (Wallace, 1995)، وإذا اضطرت الأسرة إلى اقتطاع هذه النسبة للإنفاق على السكن فإن نسبة إنفاقها على الضروريات المعيشية الأخرى ستتأثر بشكل سلبي.

المنطلق يهدف البحث إلى تحديد نماذج لوحات سكنية تتميز بمنح الأسرة الاستقلالية وتكلفتها المتوافقة مع متوسط دخل الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض.

منهجية البحث

سيتم فيما يلي مناقشة الخصائص الاقتصادية للأسر في مدينة الرياض (من واقع البيانات المتوفرة لدى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض)، واستعراض نماذج الوحدات السكنية ومناقشة خصائصها وأساليب تصنيفها، كما سيتم تحليل مساحة الوحدات السكنية المستقلة وذات المدخل المستقل بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية واشتراطات بناء الوحدات السكنية المعمول بها في الوقت الراهن، ومقارنتها مع الإمكانيات المالية للأسر المستأجرة، وسيتم في النهاية استعراض بدائل لوحات سكنية تلبي رغبات الأسر السعودية في مدينة الرياض وتتوافق مع إمكانياتهم المالية.

تصنيف الوحدات السكنية

تختلف مسميات الوحدات السكنية وتختلف منهجية تصنيفها بحسب الهدف من دراستها وطريقة النظر إليها، ونجد كما يظهر في الجدول رقم (1) أن علماء الأجناس البشرية الذين درسوا مساكن ما قبل التحضر العمراني صنفوا المساكن بحسب خلفية المجتمعات الاقتصادية والاجتماعية وأنماطها الثقافية (فصنت المساكن بصفتها: مساكن سريعة الزوال، أو مساكن عابرة أو مرحلية، أو مساكن حادثة ومؤقتة، أو مساكن فصلية ومؤقتة، أو مساكن فصلية، أو مساكن شبه دائمة، أو

2- أما السبب الثاني فيعود إلى عدم رغبة الأسر السعودية - لأسباب اجتماعية - في امتلاك الشقق السكنية ذات المساحة الأصغر والتكلفة الأقل والسكن فيها، وذلك راجع إلى اضطرابهم لمشاركة الآخرين في بعض خدمات مباني العمارات السكنية (متعددة الأسر) وكذلك في المدخل وفي عناصر وفراغات الحركة الأفقية والرأسية المشتركة، فقد أظهرت دراسة سابقة عدم رضا الأسر السعودية المقيمة في الوحدات السكنية من نوع الشقق في العمارات ذات الأسر المتعددة عن طريقة استخدام الفراغات المشتركة في المبنى وطريقة إدارتها، وكذلك عدم ارتياحهم بسبب الإزعاج والمضايقات الصادرة من الجيران، كما أنهم ينظرون إليها بصفتها مسكناً مؤقتاً أو مرحلياً، حتى يتمكنوا من الانتقال إلى مسكن مستقل (Bahammam, 2002).

مشكلة البحث

إن المتغيرات الديموغرافية والاقتصادية في المملكة العربية السعودية تستدعي العمل على تقديم نماذج بديلة للوحدات السكنية السائدة خصوصاً في المدن والمراكز الحضرية الكبرى؛ كي تفي بمتطلبات الأسر السعودية واحتياجاتها الوظيفية وبالذات الأسر المتكونة حديثاً، وتتوافق مع رغباتها الاجتماعية وإمكانياتها المالية.

هدف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى البحث عن نماذج تحقيق التكامل والانسجام بين خصائص الأسر وبدائل نماذج الوحدات السكنية المتاحة في سوق الإسكان. ومن هذا

1- الفيلا: مبنى مستقل لأسرة واحدة، مفصول بارتدادات من جهاتها الأربع عن المباني المجاورة، وللفيلا مدخل مستقل على الشارع، ومالكها يملك أرضها بشكل كامل ومستقل.

2- الدوبلكس: مبنى مستقل لأسرة واحدة، متلاصق من أحد جانبيه مع مسكن آخر، وله مدخل مستقل على الشارع، ومالكه يملك الأرض بشكل كامل ومستقل.

3- دور في فيلا: وحدة سكنية مشتركة مع وحدة سكنية أخرى في مبنى واحد، وكل وحدة في دور مستقل، والمبنى مفصول بارتدادات من جهاتها الأربع عن المباني المجاورة، وللوحدة السكنية - في الغالب - مدخل مستقل على الشارع، ومالك الوحدة يملك الأرض بشكل مشاع مع مالك الوحدة السكنية الأخرى.

4- دور في دوبلكس: وحدة سكنية مشتركة مع وحدة سكنية أخرى في مبنى واحد، وكل وحدة في دور مستقل، والمبنى متلاصق من إحدى جهاته مع مسكن آخر، وللوحدة السكنية - في الغالب - مدخل مستقل على الشارع، ومالك الوحدة يملك الأرض بشكل مشاع مع مالك الوحدة السكنية الأخرى.

5- شقة سكنية: وحدة سكنية مشتركة مع وحدات سكنية أخرى في مبنى واحد، والمبنى مفصول بارتدادات من جهاته الأربع عن المباني المجاورة، وفي الغالب لا يتوفر للوحدة السكنية مدخل مستقل على الشارع، ويشترك السكان في استخدام المدخل وعناصر الحركة الأفقية والرأسية، ومالك الوحدة يملك الأرض بشكل مشاع مع بقية ملاك الشقق السكنية الأخرى.

مساكن دائمة) (Schoenauer, 1992). بينما صنفها المؤرخون بحسب الطراز أو المرحلة التاريخية التي نفذت فيها (مثل: مساكن العصور الوسطى، ومساكن عصر النهضة، والمساكن الفكتورية، وغيرها)، أو بحسب تقنيات البناء ومواده المستخدمة في تنفيذها (مثل: بيوت الشعر، وبيوت المدر أو الطين، والمساكن الخشبية، والمساكن الحجرية، والمساكن الخرسانية، وغيرها). وصنف المعماريون المساكن بحسب شكلها المعماري (مثل: المساكن ذات الأفنية، والمساكن ذات المشربيات، وغيرها)، كما صنفوها بحسب الحجم (مثل: مسكن بغرفتين أو ثلاث غرف نوم وغيرها)، أو بحسب ارتفاع مبناها (مثل: مساكن منخفضة الارتفاع، ومساكن الصعود بالسلالم walkup، ومساكن متوسطة الارتفاع، والأبراج السكنية)، أو بدرجة الاستقلالية (مثل: المساكن المستقلة، والمساكن متعددة الأسر "الشقق في العمائر السكنية"). وصنفت أيضاً بنوع الحياة (مثل: المساكن الملك، والمساكن المستأجرة، والمساكن المجانية)، أو بحسب تطبيق الارتدادات في تنظيمات البناء (مثل: المساكن المنفصلة "الفيلات" villas، والمساكن شبه المتلاصقة "الدوبلكسات" duplexes، والمساكن المبنية على حافة الأرض zero lot line dwelling، والمساكن المتلاصقة "المساكن المصفوفة" row houses أو "مساكن المدينة (town houses) (De-Chiara, 1995).

وما يعيننا بشكل أكبر في هذه الدراسة تحديد الشائع من أنواع الوحدات السكنية المعاصرة في المملكة العربية السعودية وبيان خصائصها (الجدول رقم 2)، وهي على النحو التالي:

الجدول رقم (1). منهجية تصنيف الوحدات السكنية ومسمياتها.

منهجية التصنيف	أصناف المساكن أو أنواعها ومسمياتها
الأجناس الإنسانية:	<ul style="list-style-type: none"> - المساكن سريعة الزوال. - المساكن الحادثة المؤقتة. - المساكن الفصلية المؤقتة. - المساكن الفصلية. - المساكن شبه الدائمة. - المساكن الدائمة.
التاريخ أو الطراز:	<ul style="list-style-type: none"> - مساكن العصور الوسطى. - مساكن عصر النهضة. - المساكن الفكتورية.
مواد البناء وتقنياته:	<ul style="list-style-type: none"> - بيوت الشعر. - العشش. - بيوت المدر أو الطين. - المساكن الحجرية. - المساكن الخشبية. - المساكن الخرسانية. - المساكن المعدنية.
الشكل المعماري:	<ul style="list-style-type: none"> - المساكن ذات الأفنية. - المساكن ذات المشربيات.
حجم المسكن:	<ul style="list-style-type: none"> - مساكن بغرفتي نوم، مساكن بثلاث غرف نوم.
ارتفاع المبنى:	<ul style="list-style-type: none"> - مساكن منخفضة الارتفاع (أقل من 3 طوابق). - مساكن الصعود بالسلالم walkup (من 3 إلى 5 طوابق). - مساكن متوسطة الارتفاع (حتى 8 طوابق). - الأبراج السكنية (أكثر من 8 طوابق).
درجة الاستقلالية:	<ul style="list-style-type: none"> - المساكن المستقلة. - المساكن ذات المدخل المستقل على الشارع "الدور في فيلا أو الشقة الحداثكية". - المساكن متعددة الأسر "الشقق في العمائر السكنية".
نوع الحيازة:	<ul style="list-style-type: none"> - المساكن الملك. - المساكن المستأجرة. - المساكن المقدمة بالمجان.
تنظيمات البناء:	<ul style="list-style-type: none"> - المساكن المنفصلة "الفيلات" villas. - المساكن شبه المتلاصقة "الدوبلكسات" duplexes. - المساكن المبنية على حافة الأرض zero lot line dwelling. - المساكن المتلاصقة "المساكن المصفوفة" row houses أو "مساكن المدينة" town houses.

الجدول رقم (2). أنواع الوحدات السكنية المعاصرة في المملكة العربية السعودية وخصائصها.

نوع الوحدة السكنية	خصائص الوحدة السكنية			
	لها مدخل مستقل على الشارع	لا يستخدم سكانها فراغات مشتركة	لا تلتصق بوحدة سكنية أخرى	أرضها مملوكة بشكل مستقل
فيلا	نعم	نعم	نعم	نعم
دوبلكس	نعم	نعم	لا	نعم
دور في فيلا	نعم في الغالب	نعم في الغالب	لا	لا
دور في دوبلكس	نعم في الغالب	نعم في الغالب	لا	لا
شقة سكنية	لا	لا	لا	لا

أو دوبلكس، ويمكن أن يضاف إليها الشقق السكنية "الحداثيّة" ذات المدخل المستقل على الشارع).

حجم الطلب الإسكاني في المملكة ونوعه

لقد أظهرت النتائج المعلنة في خطة التنمية التاسعة أن إجمالي عدد الوحدات السكنية بنهاية الخطة الثامنة بلغت نحو (4.6 مليون وحدة)، بمتوسط أشغال يبلغ (5.7 فرد/ وحدة سكنية)، أما عدد الوحدات المنفذة خلال سنوات خطة التنمية الثامنة فقد بلغ (600 ألف وحدة) فقط، أي حوالي (60%) مما كان مستهدفاً في برنامج الخطة، لذا فقد تراجع مؤشر نوعية الحياة لعنصر الإسكان خلال سنوات خطة التنمية الثامنة من (108.5 نقطة إلى 102.5 نقطة)، وهو ما يتطلب بذل المزيد من الجهود لزيادة عدد المساكن خلال سنوات خطة التنمية التاسعة. وقدر حجم الطلب على الوحدات السكنية خلال سنوات خطة التنمية التاسعة بـ (1.25 مليون وحدة)، وتستهدف الخطة توفير (80%) منها، أي بمعدل (200 ألف وحدة سنوياً). ويتركز (70%) من الطلب على الوحدات السكنية الجديدة خلال سنوات الخطة في المراكز الحضرية الكبرى،

وبالنظر إلى خصائص نماذج الوحدات السكنية المعاصرة في الجدول رقم (2) يظهر أن الفيلا تحظى بعدد من الخصائص التي تجعلها أكثر ملائمة للأسرة السعودية، (فلها مدخل مستقل، ولا يستخدم سكانها فراغات مشتركة مع الآخرين، ولا تلتصق بوحدة سكنية أخرى، وأرضها مملوكة بشكل مستقل). تليها في الأفضلية الدوبلكسات، ثم الدور في فيلا، يليه الدور في دوبلكس. بينما تحل الشقة السكنية في آخر القائمة (فلا يوجد لها مدخل مستقل على الشارع، ويستخدم سكانها فراغات مشتركة مع سكان آخرين، وتلتصق بوحدة سكنية أخرى، والأرض المقامة عليها مملوكة بشكل مشاع بين بقية ملاك الوحدات السكنية في المبنى). ويمكن من خلال الاستعراض السابق تحديد نوعين من المساكن التمليك المرغوبة من قبل الأسرة السعودية، ألا وهي الوحدات السكنية المستقلة بالكامل (والتي قد تشمل: الفيلات، والدوبلكسات، ويمكن أن يضاف إليها أيضاً المساكن المصفوفة row houses)، وكذلك الوحدات السكنية ذات المداخل المستقلة على الشارع (مثل: الدور في فيلا

الإمكانيات المالية للأسر السعودية - خلال السنوات الخمس القادمة - حتى تتمكن الأسر السعودية من الحصول على السكن الملائم وتزيد نسبة تملكها له.

النمو السكاني والإسكاني المتوقع

في مدينة الرياض وخصائصه

أظهرت نتائج الدراسات التي قامت بها الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ازدياد معدلات نمو الأسر في مدينة الرياض وانخفاض حجمها، كما أن معدلات الأسر السعودية الممتدة في تناقص، ومعدلات الأسر المفردة في تزايد، مع رغبة العديد من الأسر الممتدة في الانفصال إلى أسر مفردة متى توفرت لها الإمكانيات. كما أظهرت الدراسات ازدياد أعداد الوحدات المؤجرة في مدينة الرياض مقابل الوحدات السكنية المملوكة، وانخفاض نسبة تملك الأسر السعودية لمساكنها وازدياد نسبة الاستئجار، وهو ما يدل على ضعف إمكانية التملك لدى الأسر السعودية للسائد من نماذج الوحدات السكنية المعروضة في السوق.

لقد ازداد عدد سكان مدينة الرياض بشكل كبير خلال العقود الثلاثة الماضية؛ حيث تضاعف أكثر من عشر مرات؛ فبعد أن كان عدد السكان (300 ألف نسمة) في عام (1388هـ)؛ وصل إلى (4.879 ألف نسمة) في عام (1430هـ)، ومن المتوقع أن يصل إلى (8.3 مليون نسمة) عام (1450هـ) (الجدول رقم 3). وحسب التوقعات الإحصائية فإن عدد الأسر في عام (1450هـ) سيصل إلى (1.4 مليون أسرة). إن النمو في أعداد الأسر هو العامل الرئيس الذي يحدد الاحتياجات

ويقدر عدد الوحدات السكنية الصغيرة والميسرة - أي: المحتوية على غرفتين أو ثلاث غرف نوم فقط - المطلوب توفيرها خلال سنوات الخطة بنحو (450 ألف وحدة)، علماً بأن قرابة (80%) من إجمالي عدد الوحدات السكنية المستهدفة في الخطة للأسر السعودية. وسيتولى القطاع الخاص تمويل وبناء الغالبية العظمى (77.5%) من إجمالي عدد الوحدات السكنية المستهدف توفيرها خلال سنوات الخطة. بينما تهدف الاستراتيجية بعيدة المدى للاقتصاد السعودي إلى رفع معدل ملكية المساكن لدى المواطنين إلى نحو (80%) بحلول عام 1446/45هـ (وزارة الاقتصاد والتخطيط، 1431هـ).

وبما أن التركيبة العمرية الشابة أحد أهم الملامح المستقبلية للسكان السعوديين؛ فمن المتوقع أن تتأثر التركيبة السكانية ولعدة سنوات قادمة بفئة الشباب؛ لأن نسبة السكان السعوديين دون سن الخامسة والعشرين يشكلون قرابة ثلاثة أخماس العدد الإجمالي للسكان (58.4%) (وزارة الاقتصاد والتخطيط 1428هـ)، وسوف تؤدي هذه التركيبة إلى تكوين أسر بمعدلات مرتفعة، وهو ما سيؤدي إلى ازدياد الطلب على الوحدات السكنية بمعدلات كبيرة. ويتوقع أن يزداد الطلب في المستقبل على المساكن ذات الحجم الأصغر؛ نظراً لتكوين الأسر الجديدة بسبب إقبال الشباب على الزواج، ولأن العديد من الأسر الممتدة (التي تحوي ثلاثة أجيال أو أكثر) سوف تتحول أيضاً إلى أسر مفردة إذا تهيأت لها الإمكانيات للحصول على وحدة سكنية خاصة. لذا نستنتج من الحقائق السابقة ضرورة توفير أعداد كبيرة من الوحدات السكنية الصغيرة التي توافق

ستتأثر عملية التنمية المستقبلية للإسكان بمدينة الرياض بالنمو السكاني، وبالتراجع في حجم الأسرة؛ وسيستج عن هذين العاملين زيادة كبيرة في عدد الأسر الجديدة. ومن المتوقع أن تتأثر التركيبة السكانية للمدينة ولعدة سنوات قادمة بالشباب والأشخاص الذين هم في بداية تشكيل أسر جديدة، وأولئك الذين سوف ينضمون إلى القوة العاملة لأول مرة. ولذا فإن طبيعة التركيبة السكانية الشابة ستؤدي إلى تشكيل معدلات أسر بمعدلات مرتفعة، ويزداد الطلب على الوحدات السكنية الصغيرة. وعلى ذلك فإن الحاجة ضرورية إلى العمل على توفير مساكن بأنواع (أو نماذج) مختلفة عن النماذج السائدة، تستوعب الزيادة في عدد الأسر جميعها، وتلبّي الطلب المتزايد للأسر الشابة.

ونظراً لأن أهم عنصر لحفض تكلفة المسكن وتمكين السكان من امتلاكه يعتمد على تصغير مساحته، نظراً لأن تكلفة التنفيذ ترتبط بشكل مباشر بمساحة مبنى الوحدة السكنية (William, 1997)؛ لذا يلزم تقديم حلول إبداعية لتوفير نماذج لوحات سكنية مستقلة صغيرة في مساحتها ومنخفضة في تكلفتها؛ خصوصاً أن الإستراتيجية بعيدة المدى للاقتصاد السعودي تهدف إلى رفع معدل ملكية المساكن لدى المواطنين إلى نحو (80%) بحلول عام 1446/45هـ.

المساكن المستقلة

تعد المساكن المستقلة البديل المفضل لدى الأسر السعودية، ولكن النماذج المتوفرة منها في سوق الإسكان ذات تكلفة مرتفعة تفوق الإمكانيات المالية

المستقبلية من الإسكان، وعلى هذا الأساس فإن مدينة الرياض سوف تحتاج إلى (750 ألف وحدة سكنية) إضافية تقابل الزيادة في عدد الأسر حتى عام (1450هـ)، أي أنه يلزم في المتوسط خلال الأعوام العشرين القادمة توفير وحدات سكنية بمدينة الرياض لنحو (30 ألف أسرة) في كل عام. كما تؤدي معرفة خصائص الأسر وطبيعة التغير فيها إلى تحديد أنماط الاحتياج المستقبلي من الإسكان؛ فنلاحظ من بيانات المسح السكاني لعام (1425هـ) أن هناك تغيراً في نسب أنواع الأسر؛ فقد حدث تناقص في معدلات الأسر الممتدة ونمو في معدلات الأسر المفردة، حيث أصبحت الأسر المفردة تشكل في عام (1425هـ) ما نسبته (67.9%) من إجمالي عدد الأسر، بعد أن كانت تشكل (63.9%) فقط في عام (1407هـ). ومن المتوقع أيضاً أن ينخفض متوسط حجم الأسر السعودية بمقدار (0.8) شخص / أسرة (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1431هـ).

الجدول رقم (3). توقعات النمو السكاني لمدينة الرياض.

العام الهجري	السكان جميعهم (بالآلاف)	
	الإجمالي	العدد بعد استبعاد المؤمن لهم السكن*
1430هـ	4.879	4.471
1435هـ	5.583	5.117
1440هـ	6.389	5.855
1445هـ	7.312	6.701
1450هـ	8.368	7.669

* الشخص المؤمن له السكن من قبل رب العمل، باستثناء الخدم الذين يعملون بالمساكن. المصدر: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. الإدارة العامة للدراسات والمعلومات.

ويعود السبب في كبر حجم قطع الأراضي السكنية إلى ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية واشتراطاتها، ولكن يجب أن لا نغفل التأثير الناتج عن كبر مساحة قطع منح الأراضي السكنية ($25 \times 25 = 625$ م²)⁽¹⁾ على توجهات المواطنين نحو المساحة المفضلة لقطع الأراضي السكنية، وانعكاسها على مساحات تقسيمات الأراضي في المخططات التجارية في مدينة الرياض وفي غيرها من مدن المملكة. فعلى الرغم من أن برنامج منح الأراضي السكنية - الذي يندرج تحت مسؤوليات وزارة الشؤون البلدية والقروية - من الوسائل المهمة التي يتم عن طريقها تخطيط الأراضي الحكومية التي تصلح للبناء ضمن نطاق المخططات العامة للمدن وتقسيمها إلى قطع سكنية وتوزيعها على المواطنين لتوفير المسكن وتمكينهم من امتلاكه⁽²⁾؛ إلا أنها قد أثرت بشكل مباشر على كبر مساحة قطع الأراضي السكنية في مخططات تقسيمات الأراضي، خصوصاً أنه قد تم توزيع ما يقارب من مليوني قطعة أرض منذ تولي البلديات مهمة توزيع الأراضي وحتى نهاية عام 1429هـ (وزارة الشؤون البلدية والقروية، 1431هـ).

(1) صدر قرار مجلس الوزراء رقم 153 في 1407/7/9هـ لتصبح مساحة القطعة الممنوحة لذوي الدخل المحدود ($25 \times 25 = 625$ م²) بدلاً من (400 م²).

(2) أسند قرار مجلس الوزراء رقم (437) بتاريخ 1398/6/1هـ مهام توفير أراض سكنية للمواطنين ليتعمقوا من إقامة مساكن عليها إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية.

للأسر السعودية المستأجرة، ويعود ذلك إلى سببين سيتم مناقشتها فيما يلي:

الأراضي السكنية في مدينة الرياض

إن كبر مساحة قطع الأراضي السكنية المعروضة في السوق تعد أحد أهم الأسباب المؤدية إلى كبر حجم المساكن المستقلة، وارتفاع تكلفة الحصول عليها وامتلاكها، ففي دراسة عن تنظيمات تقسيمات الأراضي السكنية بمدينة الرياض؛ تم تحليل بيانات عينة عشوائية لمخططات تقسيمات أراضٍ تمثل وضع سوق الأراضي السكنية في المدينة خلال ثماني سنوات (1418-1425هـ) (أبو سليمان، 1426هـ). وقد أظهرت الدراسة أن متوسط مساحات القطع السكنية يبلغ (720 م²) والشائع فيها هو (750 م²) والغالبية العظمى من القطع تفوق مساحتها (500 م²). كما أظهرت أن الشائع من الأراضي يبلغ طول واجهتها (25م) وعمقها يبلغ (30م)، ويتراوح طول واجهة غالبية قطع الأراضي السكنية بين (20 - 25م)، بينما يتراوح عمقها بين (25 - 30م). وقد أظهرت دراسة سابقة لمساحة الوحدات السكنية (من نوع الفيلات) المبنية على نماذج قطع الأراضي المنتشرة في الأحياء الحديثة في مدينة الرياض أنها تتراوح بين (612 م² - 2130 م²) (الجوير، 2002م). كما أثبتت دراسة سعودية أخرى أن خفض تكلفة الوحدة السكنية ينطلق من خفض مساحة الأرض إلى أدنى حد؛ لأن مساحة قطعة الأرض السكنية تلعب دوراً رئيساً ومهماً في تكلفة المسكن (إدريس، 2002م).

ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية المستقلة وذات المدخل المستقل

إن لضوابط تقسيمات الأراضي السكنية واشتراطات بناء الوحدات السكنية المطبقة حالياً تأثيراً كبيراً ومباشراً على كبر حجم الوحدات السكنية المنتجة والمعروضة في السوق والتي تفوق تكلفتها امتلاكها متوسط الإمكانات المالية للأسر السعودية. وعلى الرغم من أن الكثير من هذه الضوابط ظهرت وطبقت بعد مشروع المنزل^(٣)، واستمر تطبيقها بعد ذلك باستحسان المواطنين وترحيبهم خصوصاً خلال سنوات الوفرة الاقتصادي^(٤)، حين كان الحصول على منح الأراضي السكنية وقروض صندوق التنمية العقارية سهلاً وميسراً؛ إلا أن تطبيقها استمر حتى الوقت الراهن، على الرغم من التغيرات الاقتصادية وسنوات الانتظار للحصول على الدعم الحكومي سواء كان بمنحة الأرض أو بالقرض^(٥). وسيتم فيما يلي استعراض أهم الضوابط المؤثرة على مساحة الوحدة السكنية المستقلة أو ذات المدخل المستقل

(3) مشروع إسكاني نفذ بمدينة الرياض في عام 1953م، على مساحة (500 هكتار) لإسكان موظفي الحكومة.

(4) في عام 1960م تبنت بلدية الرياض والمكاتب البلدية الأخرى في المملكة تطبيق تنظيمات بناء المساكن والارتدادات، المصدر: (Al-Hathloul, 1981). وأكد - بعد ذلك - المخطط النهائي العام لمدينة الرياض الذي قدمته شركة دوكتيادس في عام 1971م على الاستمرار في تطبيق تلك الضوابط والتنظيمات.

(5) يزيد الطلب المتراكم لدى صندوق التنمية العقارية على (500 ألف) طلب. المصدر: (وزارة الاقتصاد والتخطيط، 1431هـ).

على الشارع، والتي تم استخلاصها من ضوابط إعداد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية (وزارة الشؤون البلدية والقروية، (بدون تاريخ)، أمانة محافظة جدة، 1430هـ، أمانة منطقة الرياض، 1424هـ).

ضوابط عامة لإعداد مخططات تقسيمات الأراضي:

- 1- لا تقل مساحة أصغر قطعة أرض سكنية عن (300م²).
- 2- لا يقل عرض واجهة قطعة الأرض السكنية عن (15م).

ضوابط عامة لبناء الوحدات السكنية:

- 1- لا تزيد نسبة البناء عن (60%).
- 2- لا يزيد معامل البناء FAR عن (1.5)، حيث يسمح ببناء دورين ونصف مساحة السطح.
- 3- يلزم توفير ارتداد مترين من الجوار وخمس عرض الشارع من جهة الشارع إلا فيما يسمح فيه بالتلاصق.

ضوابط بناء وحدة سكنية مستقلة غير متلاصقة (فيلا) بمدخل على الشارع:

- 1- لا يقل عرض واجهة قطعة الأرض عن (12م).

ضوابط بناء وحدة مستقلة متلاصقة (دوبلكس أو مصفوفة) بمدخل مستقل على الشارع:

- 1- لا يقل عرض واجهة قطعة الأرض عن (10م).

- 2- يلزم توفير موقف سيارة داخل حدود الأرض.
- 3- لا تقل مساحة الأرض عن (200م²).
- 4- لا يزيد التلاصق للوحدة الواحدة عن جهتين.
- ضوابط فرز الأدوار في المباني السكنية المستقلة**
- (الفيلات) ذات الدورين إلى وحدتين سكنيتين:**
- 1- لا يقل عرض واجهة الأرض عن (20م).
- 2- لا تقل مساحة الأرض عن (400م²).
- 3- توفير مدخل خاص وموقف مستقل داخل
- حدود الأرض لكل وحدة سكنية.
- وللتعرف إلى مدى تأثير مجموعة الضوابط والاشتراطات السابقة على مساحة المساكن المعاصرة المستقلة أو ذات المداخل المستقلة في المملكة العربية السعودية سيتم في الجدول رقم (4) إجراء دراسة تحليلية لمساحات الوحدة السكنية بوصفها منتجاً لتطبيق تلك التنظيمات والضوابط.

الجدول رقم (4). متوسطة مساحة نماذج الوحدات السكنية التملك المستقلة وذات المدخل المستقل بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية.

خصائص الأرض وخصائص الوحدة السكنية					النموذج
متوسط مساحة الوحدة (م ²)	إجمالي المساحة المبنية (م ²)	نسبة البناء على الأرض (%)**	مساحة الأرض (م ²)	كون عمق قطعة الأرض* (م)	
396	312-280	52-47	240	20	وحدة مستقلة غير متلاصقة (فيلا)
	412-380	55-51	300	25	
	429-385	57-53	360	30	
371	300-280	60-56	200	20	وحدة مستقلة متلاصقة (دوبلكس أو مصفوفة)
	375	60	250	25	
	450	60	300	30	
=2/743 371.7	600-560	60-56	400	20	وحدة مفترزة في مبنى مستقل (فيلا) بمدخل مستقل
	750	60	500	25	
	900	60	600	30	
421	438-404	60	312.5	25	وحدة مستقلة (فيلا) على نصف أرض المنح***
469	469	60	312.5	25	وحدة متلاصقة (دوبلكس) على نصف أرض المنح***

* يشيع في مخططات تقسيمات الأراضي أن يكون عمق قطعة الأرض (20م أو 25م أو 30م)، ولكن دراسة سابقة أظهرت أن البعد الشائع لعمق قطعة الأراضي السكنية في مدينة الرياض (30م). المصدر: (أبو سليمان، 1426هـ).

** تختلف نسبة البناء بحسب أبعاد الأرض ومساحتها وتطبيق اشتراطات الارتدادات عليها.

*** تبلغ مساحة قطع منح الأراضي السكنية التي توزعها الأمانات والبلديات (25 × 25 = 625م²)، ويمكن تجزئتها إلى قطعتين بمساحة

$$(12.5 \times 25 = 312.5 \text{ م}^2).$$

الجدول رقم (5). متوسط المساحة المخصصة للفرد في نماذج الوحدات السكنية المستقلة وذات المدخل المستقل التي يمكن تملكها بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية.

نموذج الوحدات السكنية المستقلة أو ذات المدخل المستقل	متوسط مساحة الوحدة* (م ²)	المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة** (م ²)
مستقلة غير متلاصقة (فيلا)	396	69.5
مستقلة متلاصقة (دوبلكس أو مصفوفة)	371	65.1
وحدة مفرزة في مبنى مستقل (فيلا) بمدخل مستقل	371.7	65.2
وحدة مستقلة (فيلا) على نصف أرض المنح	469	82.2
وحدة متلاصقة (دوبلكس) على نصف أرض المنح	421	73.8
متوسط المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة بحسب تنظيمات البناء		74.4 م ²
الوحدات الاستثمارية (في 1424هـ) من دون احتساب مساحة ملحق السطح***	417.2	73.2
الوحدات الاستثمارية (في 1424هـ) مع إضافة مساحة ملحق السطح****	521.5	91.5

* متوسط مساحة الوحدة السكنية (نتائج من الجدول رقم 4).

* بلغ متوسط عدد الأشخاص لكل وحدة سكنية بنهاية خطة التنمية الثامنة (1430هـ) نحو (5.7 فرد/ وحدة). المصدر: (وزارة الاقتصاد والتخطيط 1431هـ).

** نتيجة تحليل مساحة المساقط المعمارية والتوزيع الفراغي للدورين فقط (الأرضي والأول)، لعينة من نماذج تصاميم الوحدات السكنية المطورة للاستثمار والبيع بين عامي (1421-1424هـ)، المصدر: (باهمام وآخرون، 1426هـ).

*** تم إضافة (50%) من مساحة الدور إلى مساحة الوحدة السكنية بصفتها ملاحق مضافة في السطح بحسب ما تسمح به ضوابط البناء.

المساحة المخصصة للفرد من المساكن الاستثمارية المستقلة المعروضة للبيع في السوق يصل إلى (91.5 م²)^(٦)، وهذه النسبة تفوق متوسط المساحة

وتظهر نتائج تحليل المساحات للوحدات السكنية المعاصرة المستقلة أو ذات المدخل المستقلة بحسب الضوابط والاشتراطات المطبقة في تقسيمات الأراضي السكنية وفي بناء الوحدات السكنية (الجدول رقم 5)؛ أن متوسط المساحة المخصصة للفرد من مساحة المسكن السعودي المستقل أو ذي المدخل المستقل الذي يمكن تملكه يبلغ نحو (74.4 م²). ولكن من خلال واقع السوق فإن نتائج دراسة سابقة قد أظهرت أن متوسط

(6) تم في تلك الدراسة تحليل المساقط المعمارية والتوزيع الفراغي (للطابقين الأرضي والأول فقط) لعينة تتكون من خمسة وستين نموذجاً من الوحدات السكنية التي نفذت من قبل 18 شركة تطوير إسكاني في 29 مشروعاً استثمارياً وتم عرضها للبيع بمدينة الرياض. المصدر: (باهمام وآخرون، 1426هـ).

المخصصة للفرد بحسب تنظيمات واشتراطات تقسيمات الأراضي السكنية وبنائها. يظهر من مقارنة مساحة الوحدات السكنية السعودية المعاصرة (المستقلة منها أو ذات المدخل المستقل على الشارع التي يمكن امتلاكها) مع مساحة المساكن في عدد من دول العالم؛ كبر حجم المسكن السعودي وكبر المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة، فقد بلغ متوسط المساحة المخصصة للفرد من مساحة المساكن السعودية التمليك نحو (74.4م²)، بينما يصل متوسط المساحة المخصصة للفرد في المساكن الاستثمارية المعروضة للبيع إلى (91.5م²)، علماً بأن المساحة المخصصة للفرد من إجمالي مساحة الوحدة السكنية في عدد من دول العالم تتراوح بين (13 - 73م²)، ويبلغ متوسط المساحة المخصصة للفرد نحو (39.5م²) (الجدول رقم 6).

الجدول رقم (6). متوسط مساحة الوحدة السكنية والمساحة المخصصة من الوحدة السكنية لكل فرد من أفراد الأسرة في عدد من دول العالم مرتباً تنازلياً بحسب المساحة المخصصة لكل فرد.

الدولة	العام	مساحة الوحدة (م ²)	عدد أفراد الأسرة (فرد/ أسرة)	المساحة المخصصة للفرد (م ²)
أستراليا	2003م	227.6	3.1	73
كندا	2007م	128	2.5	51
بريطانيا	2001م	86.9	2.4	44
ألمانيا	2002م	89.7	2.2	40
النمسا	2003م	93.9	2.5	38
اليابان	2008م	94.1	2.8	37
إيطاليا	2001م	96	2.6	37
بولندا	2004م	69	3.2	23
هونغ كونغ	2010م	36.5	2.9	13
متوسط المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة				39.5

المصادر: (Australian Bureau of Statistics, 2005), (Hong Kong Housing Authority, 2010), (Italian Housing Federation, 2006), Ministry of Internal Affairs and Communications, 2009) and (Natural Resources Canada, 2007).

تظهر لنا النتائج السابقة السبب وراء صعوبة حصول الأسر السعودية على المسكن وامتلاكه، وتفرض الحاجة إلى تعديل ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء المساكن بما يعمل على توفير نماذج

إسكانية أصغر (مستقلة أو ذات مدخل مستقل على الشارع) في سوق الإسكان السعودي.

علاقة دخل الأسر بتكلفة امتلاك

وحدة سكنية مستقلة أو ذات مدخل مستقل

للتعرف إلى مقدرة الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض على امتلاك المسكن؛ سيتم فيما يلي احتساب متوسط تكلفة امتلاك وحدة سكنية مستقلة (فيلا أو دوبلكس) أو وحدة سكنية من نوع (دور في فيلا أو دوبلكس) بمدخل مستقل على الشارع. وقد تبين على أساس مساحات الوحدات السكنية الناتجة عن تطبيق ضوابط البناء ومتوسط أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض ومتوسط تكلفة تنفيذ المتر المربع من مباني الوحدات السكنية⁽⁷⁾، كما يظهر في الجدول رقم (7)؛ أن متوسط تكلفة الوحدة السكنية تزيد عن (830 ألف ريال)، أما تكلفة الوحدات السكنية الاستثمارية المعروضة في السوق فتتراوح بين (1.1-1.24 مليون ريال).

وعلى افتراض أن الأسرة الراغبة في امتلاك وحدة سكنية ستحصل على تمويل مماثل "لبرنامج مساكن" المقدم من المؤسسة العامة للتقاعد لمدة خمسة وعشرين عاماً، على أن تدفع الأسرة (10%) من قيمة الوحدة بوصفها دفعة مقدمة؛ وبأقساط شهرية تمثل (33%) من

إجمالي دخل الأسرة الشهري (المؤسسة العامة للتقاعد، بدون تاريخ)؛ فقد أظهر الجدول رقم (8) أن متوسط قيمة الوحدة السكنية المستقلة أو ذات المدخل المستقل بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية تساوي وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة السنوي لمدة (7.3 سنة)، بينما تشكل قيمة تسديد الأقساط الشهرية لامتلاكها (50%) من وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة، وهذه النسبة تفوق النسب العالمية للإنفاق على السكن، وإذا اضطرت الأسرة إلى اقتطاع هذه النسبة للإنفاق على السكن فإن نسبة إنفاقها على الضروريات المعيشية الأخرى ستأثر بشكل سلبي. أما متوسط قيمة الوحدة السكنية الاستثمارية المعروضة للبيع في السوق فتزيد عن ذلك بكثير، حيث تشكل قيمتها أكثر من وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة لمدة عشر سنوات، ويصل مبلغ القسط الشهري لها إلى (75%) من وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة، وهذه نسبة غير ممكن تخصيصها على الإطلاق للإنفاق على المسكن.

وبناء على وسيط دخل الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض فإن تكلفة الوحدة السكنية التي يمكن أن تمتلكها يجب أن تكون في حدود (546 ألف ريال)، على أساس أن قيمة القسط الشهري للتمويل في حدود (3100 ريال)، ويمثل (33%) من إجمالي دخل الأسرة. وتم على أساس هذه القيمة الافتراضية للوحدة السكنية احتساب مساحة قطعة الأرض السكنية ومساحة المباني لوحدة سكنية مستقلة بحسب نسبها من إجمالي تكلفة الوحدة السكنية كما يظهر في الجدول رقم (9)، وعليه يظهر أن الأسر السعودية المستأجرة تستطيع أن

(7) حدد سعر الأرض السكنية نتيجة مسح ميداني قامت به الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض للمكاتب العقارية، أما تكلفة التنفيذ فبناء على تقديرات عدد من المطورين العاملين بالتطوير الإسكاني بمدينة الرياض في شهر ذي الحجة من عام 1430هـ. المصدر: (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1431هـ).

الضرورية الأخرى، فهذه النتائج تظهر الحاجة الماسة إلى النظر بشكل جدي وعملي في سياسات الإسكان واستراتيجياته؛ من أجل الوفاء باحتياجات المرحلة الإسكانية المقبلة بمساكن ميسرة مستقلة يمكن للأسر السعودية امتلاكها حسب الاعتبارات الاقتصادية الراهنة والمتوقعة، حيث إنه يلزم توجيه السياسات المستقبلية إلى تعديل ضوابط البناء واشترائاته بما يسمح بتطوير نماذج لوحات سكنية مستقلة وذات تكلفة منخفضة تقل عن (500 ألف ريال).

تمتلك وحدة سكنية مساحتها في حدود (244م²)، وتقع على قطعة أرض مساحتها في حدود (182م²). وتظهر نتائج الدراسة التحليلية السابقة أن متوسط دخل الأسر السعودية المستأجرة من الأجور والرواتب في مدينة الرياض لا يمكنها من الإنفاق على امتلاك وحدة سكنية من الوحدات السكنية المعروضة في السوق، أو حتى من امتلاك وحدة سكنية مستقلة أو ذات مدخل مستقل على الشارع بحسب تطبيق ضوابط تقسيمات مخططات الأراضي السكنية وبناء المساكن على أصغر قطعة أرض من دون أن يؤثر ذلك على جوانب الإنفاق

الجدول رقم (7). متوسط تكلفة امتلاك وحدة سكنية مستقلة أو ذات مدخل مستقل بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية.

نموذج الوحدات السكنية المستقلة أو ذات المدخل المستقل التي يمكن تملكها	متوسطة مساحة الأرض (م ²)	سعر الأرض* (ريال)	متوسط مساحة الوحدة (م ²)	تكلفة البناء* (ريال)	تكلفة الوحدة السكنية** (ريال)
مستقلة غير متلاصقة (فيلا)	300	300600	396	443520	892944
مستقلة متلاصقة (دوبلكس أو مصفوفة)	250	250500	371	415520	799224
وحدة مفروزة في مبنى مستقل (فيلا) بمدخل مستقل	250	250500	371.7	416304	800165
متوسط تكلفة الوحدة السكنية		267200		692312	830777
النسبة المئوية للتكلفة (%)		39%		61%	100%
الوحدات الاستثمارية (في 1424هـ) من دون احتساب ملحق السطح	450	450900	417.2	467264	1101797
الوحدات الاستثمارية (في 1424هـ) مع إضافة ملحق السطح	450	450900	521.5	584080	1241976

* تم تحديد متوسط سعر الأراضي السكنية الواقعة على شوارع بعرض (20م فأقل) في مدينة الرياض بمبلغ (1002 ريال/م²)؛ حسب المسح الميداني للمكاتب العقارية بأحياء مدينة الرياض في ذي الحجة من عام 1430هـ. أما متوسط تكلفة تنفيذ الوحدات السكنية فتم احتسابه بناء على تقديرات عدد من المطورين العاملين بالتطوير الإسكاني في مدينة الرياض (في الحجة 1430هـ) بمبلغ (1120 ريال/م²). المصدر: (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1431هـ).

** تشمل تكلفة الوحدة السكنية سعر الأرض وتكلفة تنفيذ المبنى مع إضافة (20%) إلى إجمالي التكلفة لتغطي تكاليف التطوير وأرباح المطور.

الجدول رقم (8). مقارنة وسيط دخل الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض مع تكلفة امتلاك وحدة سكنية مستقلة أو ذات مدخل مستقل بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية.

نسبة الإنفاق من الدخل لا متلاك وحدة سكنية (%)	القسط الشهري**	الدفعة المقدمة الأولى (10%)**	قيمة الوحدة السكنية بعدد مرات الدخل السنوي للأسرة*	القيمة الإجمالية للوحدة السكنية*	نموذج الوحدة السكنية المستقلة أو ذات المدخل المستقل التي يمكن تملكها
54	5117	89294	7.8	892944	مستقلة غير متلاصقة (فيلا)
48	4580	79922	7	799224	مستقلة متلاصقة (دوبلكس)
48	4585	80016	7	800165	وحدتين تملك في مبنى مستقل (فيلا) بمداخل مستقلة
50	4760	83078	7.3	830778	متوسط تكلفة الوحدة السكنية
67	6313	110180	9.7	1101797	الوحدات الاستثمارية (في 1424هـ) من دون احتساب ملحق السطح
75	7117	124198	10.9	1241976	الوحدات الاستثمارية (في 1424هـ) مع إضافة ملحق السطح
33	3131	54640	4.8	546406	تكلفة الوحدة التي تستطيع أن تملكها الأسر المستأجرة بحسب وسيط الدخل

* يبلغ وسيط الدخل السنوي للأسر المستأجرة السعودية (113850 ريالاً)، المصدر: (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1431هـ).
 ** تم استخدام طريقة تمويل "برنامج مساكن" المقدم من قبل المؤسسة العامة للتقاعد لاحتساب طريقة التمويل الخاصة بدفع (10%) من قيمة المسكن مقدماً، وأن يشكل القسط الشهري (33%) من دخل الأسرة لمدة خمس وعشرين سنة لقرض يعادل (90%) من قيمة الوحدة السكنية. المصدر: (المؤسسة العامة للتقاعد).

بهذه المساحة هو: "هل بالإمكان تحقيق متطلبات الأسرة السعودية جميعها من العناصر والفراغات ضمن هذه المساحة؟" وعلى الرغم من أن هذا التساؤل يعد إشكالية تصميمية يستطيع المماريون التعامل معها وتقديم بدائل تصميمية لنماذج متعددة من الوحدات السكنية؛ إلا أنه سيتم فيما يلي عرض مثال من دراسة بحثة سابقة (باهمام، 1426هـ) لوحدة سكنية مصفوفة row house (متلاصقة من الجانبين) (الشكل رقم 1)، وتحتوي العناصر التالية: (غرفة مجلس،

مثال لوحدة سكنية مستقلة متوافقة

مع متوسط دخل الأسر المستأجرة

إن وحدة سكنية مساحتها في حدود (244م²) سوف تجعل المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة السعودية في حدود (42.8م²)، وهذه المساحة تقترب من متوسط المساحة العالمية المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة والبالغة نحو (39.5م²). ولكن السؤال الأهم الذي يظهر عند التفكير في وحدة سكنية

شهرية تتراوح بين (30 - 33%) من وسيط دخلها بحسب التمويل المقدم من برنامج "مساكن"، ومن دون أن يؤثر ذلك على ميزانية الأسرة، أو جوانب الإنفاق الضرورية الأخرى (الجدول رقم 11).

ولكن جعل مثل هذا النموذج السكني واقعاً في سوق الإسكان يتطلب إعادة صياغة ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية واشتراطات بناء الوحدات السكنية، حيث يعد تحديد أو فرض عرض إلزامي لمواجهة قطعة الأرض السكنية على الشارع، وضرورة ارتداد الوحدة السكنية من الجانبين؛ من أهم الضوابط التي يلزم العناية بتعديلها؛ للدفع بسوق الإسكان - خصوصاً في المدن الرئيسية والمراكز الحضرية - إلى تبني الوحدات السكنية المصفوفة row houses بصفتها بديلاً يوفر متطلبات الأسر السعودية ويحقق رغباتها ويتوافق مع إمكانياتها المالية.

وغرفة معيشة، وثلاث غرف نوم، ومطبخ، وأربعة دورات مياه، وغرفة غسيل، ومستودع، وتبلغ إجمالي المساحة المبنية لهذه الوحدة السكنية (201م²). ويمكن إضافة غرفة ملحقة في السطح مع دورة مياه ليصبح إجمالي المساحة المبنية (236م²). وتبلغ مساحة الأرض اللازمة لإقامة هذه الوحدة السكنية (7.4 × 25 = 185م²)، وهي تستوعب أيضاً موقف سيارة مستقل داخل حدودها. إن وحدة سكنية مستقلة وبهذه المواصفات ستوفر العناصر والفراغات المطلوبة من قبل الأسرة السعودية، وستمنحها الاستقلالية المطلوبة، وستتوافق مع الإمكانيات المالية للعديد من الأسر؛ لكون تكلفتها الإجمالية تتراوح بين (493 - 540 ألف ريال) (الجدول رقم 10).

وتستطيع الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض امتلاك هذه الوحدة السكنية المصفوفة بأقساط

الجدول رقم (9). مساحة الوحدة السكنية المستقلة التي يمكن أن تمتلكها الأسر المستأجرة في مدينة الرياض حسب مقدرتها المالية.

مساحة المبنى (م ²)	تكلفة البناء** (%61)***	مساحة الأرض (م ²)	سعر الأرض* (%39)***	قيمة المسكن (%100)	
244م ²	327841 ريال	182م ²	218586 ريال	546406	المستأجرون السعوديون

* متوسط سعر المتر المربع من الأرض السكنية = 1002 ريال/م²، مع إضافة (20%) تكاليف التطوير والأرباح.

** تم افتراض مبلغ (1120 ريال) بوصفه تكلفة بناء وتنفيذ المتر المربع من الوحدة السكنية، مضافاً إليها تكلفة تنفيذ الأسوار والخزانات وأعمال تنفيذ الأفنية إن وجدت، وكذلك تكلفة التصميم والترخيص للبناء، مع إضافة (20%) تكاليف التطوير والأرباح.

*** النسب المئوية للتكلفة من نتائج الجدول رقم (7).

الجدول رقم (10). تكلفة امتلاك وحدة سكنية مصفوفة في مدينة الرياض.

مساحة الأرض (م ²)	سعر الأرض (1002 ريال/م ²)	مساحة المبنى (م ²)	تكلفة البناء (1120 ريال/م ²)	القيمة الإجمالية للوحدة السكنية*
185	185370	201	225120	492588

وحدة سكنية مستقلة (مصفوفة)

539628	264320	236	185370	185	وحدة سكنية مستقلة (مصفوفة) مع إضافة ملحق السطح
--------	--------	-----	--------	-----	---

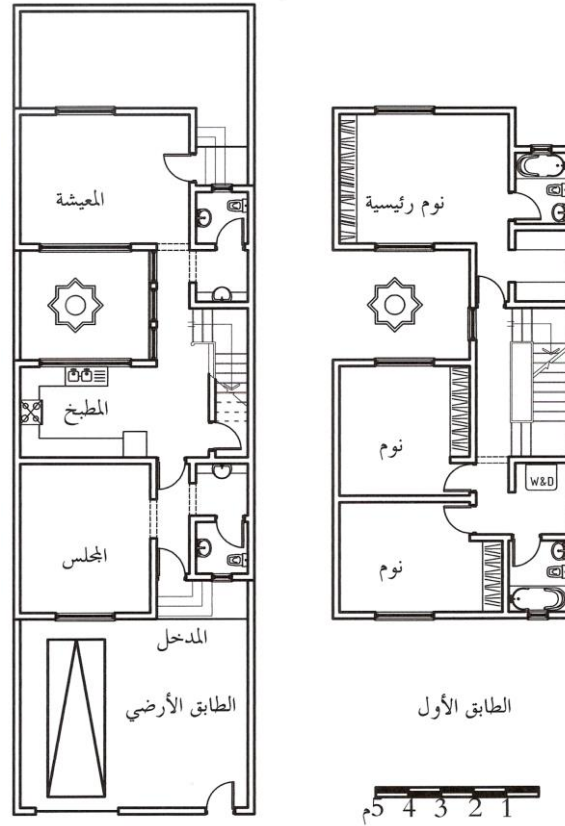
* تمثل القيمة الإجمالية للمسكن سعر الأرض بالإضافة إلى تكلفة تنفيذ المبنى مع إضافة (20%) تكاليف التطوير والأرباح.

الجدول رقم (11). مقارنة تكلفة وحدة سكنية مصفوفة مع وسيط دخل الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض.

القيمة الإجمالية للوحة السكنية*	قيمة الوحدة السكنية بعدد مرات الدخل السنوي للأسرة*	الدفعة المقدمة الأولى (10%)*	القسط الشهري**	نسبة الإنفاق من الدخل لاحتلاك وحدة سكنية (%)
492588	4.3	49259	2823	30
549628	4.7	53963	3092	33

* يبلغ وسيط الدخل السنوي للأسر المستأجرة السعودية (113850 ريالاً)، المصدر: (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1431هـ).

** تم استخدام طريقة تمويل "برنامج مساكن" المقدم من قبل المؤسسة العامة للتقاعد لاحتساب طريقة التمويل الخاصة بدفع (10%) من قيمة المسكن مقدماً، وأن يشكل القسط الشهري (33%) من دخل الأسرة لمدة خمس وعشرين سنة لقرض يعادل (90%) من قيمة الوحدة السكنية. المصدر: (المؤسسة العامة للتقاعد).



الشكل رقم (1). المسقط الأفقي الأرضي والأول لمثال لوحدة سكنية مصفوفة.

ظهرت الشقق السكنية في مدينة الرياض في عام 1953م عندما قررت الحكومة نقل الدوائر الحكومية (الوزارات) من مكة إلى الرياض، ونفذت من أجل ذلك مشروع المزلز الإسكاني الذي كان يحوي (180 شقة سكنية) بالإضافة إلى الفيلات⁽⁸⁾. واستمر إنشاء الشقق السكنية بصفتها وحدات سكنية للإيجار حتى صدور نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها في عام 1423هـ⁽⁹⁾، وانتشر بعدها الاستثمار في بناء الشقق السكنية وعرضها للبيع في المدن الرئيسة بالملكة. حتى أن الزيادة الأكبر في نوع الوحدات السكنية بين عامي (1425هـ و1430هـ) في مدينة الرياض كانت في الوحدات السكنية من نوع الشقق بنسبة وصلت إلى (15.6%)، حيث أصبحت الوحدات السكنية من نوع الشقق تمثل ما نسبته (41%) من إجمالي عدد الوحدات في المدينة. وتقع الغالبية العظمى من الشقق السكنية في مدينة الرياض ضمن مباني العمائر السكنية منخفضة الارتفاع.

وعلى الرغم من إقبال الأسر السعودية على شراء الشقق السكنية وامتلاكها لكونها تتيح للأسرة الحصول على المسكن وامتلاكه في حدود استطاعتها المالية،

المساكن متعددة الأسر (الشقق السكنية)

تعد المساكن متعددة الأسر (الشقق السكنية) من المساكن منخفضة التكلفة خصوصاً في المدن والمراكز الحضرية التي ترتفع فيها أسعار الأراضي السكنية؛ لأن عدداً من الوحدات السكنية تشارك في مبنى واحد، وعادة ما تكون فوق بعضها، ومتلاصقة ببعضها إذا زادت عن أربع وحدات. وتنقسم مباني المساكن متعددة الأسر إلى ثلاثة أنواع بحسب الكثافة السكنية وارتفاع المبنى:

1- المباني ذات الكثافة المنخفضة وارتفاعها لا يزيد عن ثلاثة أدوار، وغالباً لا يوجد فيها مصاعد، ويشترك سكان عدد قليل من الوحدات السكنية في استخدام مدخل واحد للمبنى وعناصر الحركة الأفقية والرأسية فيه، أو قد تكون بمدخل مستقلة.

2- المباني ذات الصعود بالدرج walkup apartments buildings، ويتراوح ارتفاعها بين ثلاثة أدوار وخمسة، وغالباً لا يوجد فيها مصاعد.

3- المباني متوسطة الارتفاع، ويصل ارتفاعها إلى ثمانية أدوار، وتعتمد على استخدام المصاعد في التنقل الرأسية.

4- الأبراج السكنية أو مباني الشقق السكنية ذات الكثافة المرتفعة والارتفاعات العالية.

الشقق السكنية في مدينة الرياض

(8) يتكون مشروع المزلز الإسكاني من (745 فيلا) و(180 شقة) في ثلاث عمائر سكنية، تحوي كل عمارة (60 شقة). (Fadan, 1983)

(9) صدر نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بالمرسوم الملكي رقم (م/5) وتاريخ 1423/2/11هـ. المصدر: (جريدة أم القرى، 1423/7/27هـ).

وضمن النسبة التي تستطيع اقتطاعها من دخلها للمسكن، دون الحاجة إلى تحمل أعباء مالية كبيرة، أو التأثير على جوانب الإنفاق الأساسية الأخرى؛ إلا أن السكان يعانون من سلبياتها، فقد أظهرت دراسة سابقة أن السعوديين من ملاك الشقق السكنية ينظرون إليها بوصفها سكناً مؤقتاً أو مرحلياً حتى يتمكنوا من الانتقال إلى مسكن مستقل، كما أوضحوا عدم رضاهم عن الفراغات المشتركة وطرق إدارتها، وعدم ارتياحهم في الشقق السكنية بسبب الإزعاج والمضايقات الصادرة من الجيران (Bahammam, 2002). وللتغلب على هذه المشكلة يلزم العناية بتعديل ضوابط البناء والسماح بتصميم وتنفيذ ما يسمى

بالشقق السكنية الحدائقية garden apartment ذات الكثافة المنخفضة، وهي التي تُجمع عادة حول فناء مفتوح، وتتميز بمداخل مستقلة على الشارع لكل وحدة سكنية (الشكل رقم 2)، وتحتل الشقة الحدائقية دوراً واحداً أو دورين (Van Vliet 1998). ومضى ما عدلت الضوابط لظهور هذا النوع من الشقق فإن المشكلة تصبح مشكلة تصميمية من اختصاص المماريين، وستظهر في السوق شقق سكنية ميسرة التكلفة وتحقق في الوقت نفسه رغبة الأسر السعودية في استقلالية المدخل الخارجي وعدم مشاركة السكان الآخرين في فراغات البهو والحركة.



الشكل رقم (2). نموذج للشقق السكنية الحدائقية ذات المداخل المستقلة على الشارع.

تقسيمات الأراضي السكنية وبناء المساكن المطبقة حالياً؛ لأنه ينتج عن تطبيقها ثلاثة نماذج محددة من الوحدات السكنية المعاصرة (ألا وهي: الفيلات، والدوبلكسات، والشقق السكنية ذات المدخل الخارجي المشترك)، وهذه الأنواع من الوحدات السكنية إما مستقلة ولكن كبيرة وتنفوق الإمكانيات المالية للأسر، أو صغيرة ولكنها في مبانٍ متعددة الأسر، وهو ما يجعلها غير مرغوبة نظراً لمشاركة سكان مبنى الشقق السكنية في المدخل الخارجي للمبنى وفي فراغات الحركة الأفقية والرأسية.

لقد أظهرت هذه الدراسة أن متوسط تكلفة الوحدة السكنية المستقلة أو ذات المدخل المستقل بحسب ضوابط

الخلاصة

تؤثر التركيبة العمرية الشابة للسكان السعوديين على حجم ونوع الطلب المستقبلي من الوحدات السكنية في المملكة العربية السعودية. وتعد مدينة الرياض - نظراً لتوفر البيانات - مثلاً جيداً لدراسة حجم ونوع الطلب الراهن والمستقبلي على الإسكان، وقد اتضح أن الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض تواجه صعوبة في الحصول على الوحدة السكنية المناسبة وامتلاكها، نظراً لكبر حجم الوحدات السكنية المستقلة المعروضة في السوق، ولكون تكلفتها تفوق مقدرتهم المالية. ويعود ذلك إلى كبر مساحة الأراضي السكنية وإلى ضوابط

حدود (244م²)، وتقع على قطعة أرض مساحتها في حدود (182م²) تتوافق مع متوسط دخل الأسر المستأجرة. وستبلغ المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة في مثل هذه الوحدة في حدود (42.8م²)، وهذه المساحة قريبة من المتوسط العالمي.

إن المتغيرات الديموغرافية والاقتصادية التي تعيشها المملكة العربية السعودية تستدعي العمل على تقديم بدائل إسكانية تفي بمتطلبات الأسر واحتياجاتها وتتوافق مع إمكانياتها المالية خصوصاً في المدن والمراكز الحضرية. وعليه يلزم توجيه السياسات المستقبلية إلى:

1- صياغة استراتيجيات وطرح آليات وبرامج تدفع بسوق الإسكان إلى توفير مساكن مستقلة تقل قيمتها عن (500 ألف ريال).

2- العمل على تعديل ضوابط البناء واشترائاته بما يسمح بإنشاء مساكن صغيرة ومستقلة تتوافق تكلفتها مع مقدرة الأسر المالية؛ للمساهمة في تحقيق الاستراتيجيات الوطنية الداعية إلى تمكين المواطنين من الحصول على المسكن اللائق، وزيادة معدلات التملك.

3- استحداث نماذج إسكانية مستقلة وتطويرها (مثل: المساكن المصفوفة والشقق الحداثية) بوصفها بديلاً للفيلات والدوبلكسات والشقق في العمائر السكنية ذات المدخل الواحد والفراغات المشتركة، وتبنيها لتحقيق احتياجات الأسر السعودية، مع العناية بخفض التكاليف.

4- عناية المماريين بتقديم حلول إبداعية تصميمية لوحدة سكنية مستقلة صغيرة في مساحتها، وكذلك لمساكن متعددة الأسر توفر مدخلاً خارجياً مستقلاً على

تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية يساوي وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة السنوي في مدينة الرياض لمدة (7.3 سنة)، وتشكل قيمة تسديد الأقساط الشهرية (50%) من وسيط دخلها. كما أن متوسط تكلفة الوحدة السكنية الاستثمارية المعروضة للبيع في السوق يشكل أكثر من وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة لمدة عشر سنوات، ويصل مبلغ القسط الشهري لها إلى (75%) من وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة، وهذه نسب لا يمكن للأسر تخصيصها على الإطلاق للإنفاق على المسكن دون الإضرار بالمتطلبات الأساسية الأخرى للأسرة. كما أظهرت نتائج تحليل المساحات لتلك الوحدات أن متوسط المساحة المخصصة للفرد من مساحة المسكن المستقل أو ذي المدخل المستقل الذي يمكن تملكه بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية يبلغ نحو (74.4م²)، وتبلغ المساحة المخصصة للفرد في المساكن الاستثمارية المعروضة للبيع (91.5م²)، بينما نجد أن متوسط المساحة المخصصة للفرد من إجمالي مساحة الوحدة السكنية في عدد من دول العالم في حدود (39.5م²) فقط.

وقد أظهرت الدراسة أنه بناء على وسيط دخل الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض فإن تكلفة الوحدة السكنية الذي يمكن أن تملكها يجب أن تكون في حدود (546 ألف ريال)، على أساس أن قيمة القسط الشهري للتمويل في حدود (3100 ريال)، ويمثل (33%) من إجمالي دخل الأسرة باستخدام طريقة تمويل "برنامج مساكن" لمدة خمسة وعشرين عاماً. وعليه وجد أن وحدة سكنية مستقلة مساحتها في

1430هـ _____، ص16.

<http://www.arriyadh.com/ar/cgi-bin/localuser/publications/researches/istamalaat-aradi-1430/index.html>

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض، 1431هـ. مركز المشاريع والتخطيط، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 1431هـ، ص92.

http://www.ArRiyadh.com/ar/localuser/publications/researches/housing_future_and-reality_in_1430/indeex.html

أمانة محافظة جدة (1430هـ). المخطط المحلي لمحافظة جدة، أنظمة وضوابط البناء. جده، 1430هـ،

<http://www.jeddah.gov.sa> ص60.

أمانة منطقة الرياض. ضوابط فصل الأدوار السكنية، (تعميم)، 1424هـ.

باهمام، علي وعماد الدين أوطه باشي ورائد الدخيل. "تطوير تصاميم معمارية نموذجية لوحدة سكنية ميسرة للأسر السعودية (بحث وطني تطبيقي)". عمادة البحث العلمي، جامعة الملك سعود، الرياض، 1426هـ، ص122.

جريدة أم القرى. "نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها". العدد رقم (3890)، وتاريخ 1423/7/27هـ.

وزارة الشؤون البلدية والقروية. أهداف دراسة آليات ربط برامج المنح ببرامج إسكان. وكالة الأراضي والمساحة، الإدارة العامة للمنح، الرياض، 1431هـ.

وزارة الشؤون البلدية والقروية. دليل تدقيق المخططات الهندسية للمباني السكنية والتجارية. (بدون تاريخ). وزارة الشؤون البلدية والقروية. دليل المواصفات الفنية وأسلوب إخراج مخططات تقسيمات الأراضي.

الشارع لكل وحدة في مباني الشقق السكنية، مع إلغاء وجود أي فراغات ذات استخدام مشترك بين سكان الوحدات السكنية في المبنى الواحد، وكذلك إلغاء الحاجة إلى عمليات النظافة والصيانة المشتركة.

المراجع

المراجع العربية

أبو سليمان، عبدالعزيز. دراسة إعداد تنظيمات تقسيمات الأراضي السكنية بمدينة الرياض تحدد مساحة القطع وأبعادها. الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الرياض، 1426هـ، ص40.

إدريس، محمد. "تطوير نموذج تقسيمات أراضي يحسن البيئة السكنية ويرفع جودة المسكن". السجل العلمي لندوة الإسكان (2). الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الرياض، 2002م، ص ص 363 - 376.

الجوير، إبراهيم. "دور الممارسات التصميمية والتنفيذية المكلفة في رفع القيمة النهائية لبناء المساكن بمدينة الرياض". السجل العلمي لندوة الإسكان (2). الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الرياض، 2002م، ص ص 531 - 560.

المؤسسة العامة للتقاعد. الدليل الإرشادي لبرنامج تمويل موظفي الدولة للإسكان. (بدون تأريخ). <http://www.riyadhbak.com/masakin/>

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. دراسة التطور العمراني - استعمالات الأراضي لمدينة الرياض، 1430هـ باستخدام تقنية الاستشعار عن بعد (ملخص تنفيذي). الإدارة العامة للدراسات والمعلومات،

Downs, Anthony. "Creating More Affordable Housing." *Journal of Housing*, Vol. 49, No. (4), (1992), 174 - 183.

Fadan, Yousef M. *The Development of Contemporary Housing in Saudi Arabia (1950-1983): A Study of Cross-Cultural Influence under Conditions of Rapid Change.* Ph.D. Dissertation, MIT, Department of Architecture, USA, (1983), 402 p.

Hong Kong Housing Authority. *Housing in Figures*, Hong Kong, (2010).

Italian Housing Federation. *Housing Statistics in the European Union 2005/2006.* Ministry of Infrastructure of the Italian Republic, Italy, (2006).

Ministry of Internal Affairs and Communications. *Japan statistical Yearbook 2009.* Housing and Land Survey, Japan, (2009).

Natural Resources Canada. *Survey of Households 2007.* Canada, (2007).

Schoenauer, Norbort. *History of Housing.* McGill University, Montreal, Canada, (1992), 325p.

Van Vliet, Willem (ed.). *The Encyclopedia of Housing.* Sage Publications, Inc. California, USA, (1998), 712 p.

Wallace, James E. "Financing Affordable Housing in the United State." *Housing Policy Debate*. Vol. 6, Issue (4), 1995, 786.

White, William L., Robert Bole and Brett Sheehan. *Affordable Housing Cost Study.* Housing Development Center, Portland, USA, (1997), 6 p.

(بدون تاريخ).

وزارة الاقتصاد والتخطيط. الخصائص السكانية

والسكنية في المملكة العربية السعودية (من واقع

البحث الديموجرافي في 1428هـ (2007م)).

مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات،

الإحصاءات السكانية والحيوية. المملكة العربية

السعودية، 1428هـ، ص 212.

المراجع الأجنبية

Al-Hathloul, Saleh A. *Tradition, Continuity, and Change in the Physical Environment: the Arab-Muslim City.* Ph.D. Dissertation, MIT, Department of Architecture, USA, (1981), 335 p.

Australian Bureau of Statistics. *Year Book Australia (Average Floor Area of new houses) Building Survey*, Australia, (2005).

Bahammam, Ali S. "Saudi Households' Experience and Satisfaction with Apartment Dwellings: A Case Study of Al-Mather Housing Project, Riyadh, Saudi Arabia." *Dirasat Journal*, University of Jordan, Vol. 29, Issue (2), 2002, 109-125.

De Chiara, Joseph, Julius Panero and Martin Zelinik (ed.). *Time-Saver Standards for Housing and Residential Development.* McGraw-Hill, Inc. New York. (1995). 1114 p.

Dwelling Prototypes to Meet the Saudi Demographic Changes "Case Study of Riyadh"

Ali S. O. Bahammam

Professor, Department of Architecture & Building Science,
College of Architecture and Planning, King Saud University.

(Received 27/10/1431H; accepted for publication 02/04/1432H.)

Keywords: Housing, Demographic Changes, Building Regulations, Dwelling Units, Households Income.

Abstract. Young age is the prevailing feature of Saudi population. As stated in the ninth development plan, such feature will increase the formation of new households, and will raise the housing demand, mostly for smaller dwellings. A preceding study showed that the average income of Saudi 'renter' households in the city of Riyadh does not enable them to invest in acquiring appropriate dwelling. The large size of residential plots as well as the applied building rules and regulations produce only three types of contemporary dwellings. It is either large independent unit, but cost more than the household's average income; or small but improvable unit in a multi-families building, where the residents have to share the street entrance, lobby as well as horizontal and vertical circulation area.

The Saudi's demographic and economic variables call-for an alternative type of dwellings, which fit the Saudi households' needs and meet their financial ability. Therefore, the article presents the different dwelling units classification and discusses their characteristics. It also analyses the area of independent dwelling units and other units with independent street entrance according to the current land subdivisions regulations and building rules, as well as, it compares their average cost with the average income of Saudi tenants in the city of Riyadh. Finally, it discusses alternatives that fit the households' requirements and meet their financial ability.