

صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه في ظل المتغيرات الراهنة في المملكة العربية السعودية

علي بن سالم بن عمر باهمام

أستاذ، قسم العمارة وعلوم البناء، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود،

الرياض، المملكة العربية السعودية.

bahammam@ksu.edu.sa, alibahammam@yahoo.com

ملخص الدراسة

ظهرت قضية ارتفاع تكلفة الحصول على المسكن وصعوبة امتلاكه في العقد الماضي بصفتها واحدة من المشكلات التي تواجه نسبة من الأسر السعودية خصوصاً في المدن الرئيسية، ونتيجة لذلك صدرت مجموعة من الأوامر الحكومية التنظيمية والمالية بين عامي (٢٠٠٦-٢٠١١م) لدعم قطاع الإسكان؛ حيث تم تخصيص دعم حكومي ضخم يفوق الثلاثمائة مليار ريال، بالإضافة إلى استحداث وزارة للإسكان. ومع ذلك لا تزال صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه قائمة. وما لم يتم تشخيص أسباب المشكلة بشكل دقيق فإن المشكلة ستستمر، وقد تتفاقم؛ لأن التركيبة العمرية الشابة تعد 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 بنسب أكبر.

تهدف هذه الدراسة إلى رصد الوضع الراهن للإسكان في المملكة العربية السعودية، وتحديد الأسباب التي أدت إلى صعوبة حصول نسبة من الأسر السعودية على المسكن وامتلاكه؛ بهدف تمكين المعنيين بقطاع الإسكان من فهم أبعاد المشكلة للتمكن من معالجتها بشكل دائم ومستمر.

المقدمة

يعد الحصول على المسكن وامتلاكه من المتطلبات الأساسية لكل أسرة؛ لما يوفره لها من استقرار نفسي، ومكانة اجتماعية، ورفاه اقتصادي، حيث ينتج عن امتلاكها إياه منفعة وظيفية ومردود اقتصادي. كما أن المسكن سلعة مميزة، فهو سلعة مستهلكة وسلعة استثمارية في آن واحد؛

لأنه يوفر المأوى اليومي الذي يحقق الراحة والصحة والفرصة للعمل، بالإضافة إلى أنه يعد في الغالب أهم وأثمن ما تمتلكه الأسرة في حياتها (Mulory and Ewalt, 1996). لذا فإن الاهتمام بتوفير الإسكان الملائم ضروري للتنمية بجوانبها الاقتصادية والاجتماعية، خصوصاً أن الحصول على المسكن المناسب يستهلك جزءاً كبيراً من إنفاق الأسرة. كما أن الحصول على المسكن حق عالمي بموجب برنامج الأمم المتحدة للحق في السكن UNHRP ٢٠٠٢م، والذي ينص على ما يلي: "يحق لكل فرد الحصول على مأوى صحي وأمن ويحقق السلامة، وبتكلفة ميسرة، ويحتوي على الخدمات والتسهيلات والاحتياجات الأساسية، مع التمتع بكامل حرية الاختيار من دون تمييز، وضمان حقه القانوني في الامتلاك أو الحيازة من دون التعرض للطرد الاعتباطي أو الإخلاء القسري" (UN-HABITAT, 2009). وقد أثبت الإسلام الحق في السكن قبل ذلك بأكثر من ألف وأربعمئة سنة في الحديث الذي صححه الألباني عن رسول الله صلى الله عليه وسلم أنه قال: "مَنْ كَانَ لَنَا عَامِلًا، فَلَمْ يَكُنْ لَهُ زَوْجَةٌ، فَلْيُكْتَسَبْ لَهُ زَوْجَةٌ، فَإِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُ خَادِمٌ فَلْيُكْتَسَبْ لَهُ خَادِمًا، فَإِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُ مَسْكَنٌ، فَلْيُكْتَسَبْ مَسْكَنٌ"^١ (الألباني، ١٤٠٨هـ). ومن هذا المنطلق نجد أن موضوع الإسكان وتوفيره يعد أحد أهم عناصر جداول الأعمال التنموية والاجتماعية والسياسية في جميع الدول. ولكن توفير الأعداد المناسبة من الوحدات السكنية الملائمة لتلبية الطلب المتزايد على المساكن وسد النقص؛ من المهام والمسؤوليات الصعبة التي يواجهها كثير من دول العالم، خصوصاً في غياب الدراسات التي تبحث في تشخيص المشكلة والتعرف إلى أسبابها.

ونظراً للنمو السكاني بالمملكة وكون غالبية من فئات الشباب^٢، وما يتبع ذلك من نمو متزايد في نسب تكون الأسر؛ فمن الضروري أن يصاحبه نمو مماثل في قطاع الإسكان يسد الطلب على المساكن المتوافقة مع الإمكانيات المالية للأسر السعودية ورغباتهم الاجتماعية. إلا أن المتأمل للمشهد العام للإسكان في المملكة يلاحظ أن ملامح أزمة إسكان قد طفت على السطح بشكل واضح خلال العقد الماضي، وهي تقترب في ملامحها من أزمة نهاية الثمانينيات الهجرية (باهام والخليفة، ١٤٣٢هـ). إن مشكلة عدم تمكن نسبة من الأسر السعودية من الحصول على المسكن وامتلاكه أصبحت واحدة من المشكلات الظاهرة في المجتمع. وتتضح ملامح هذه المشكلة من خلال مؤشرات مثل: ارتفاع تكلفة الحصول على المسكن سواء كان ذلك بالشراء أو الإيجار، وهو ما جعل نسبة الإنفاق على السكن تزيد لدى كثير من الأسر السعودية عن النسب العالمية^٣، وتتضح أيضاً في زيادة أعداد المستأجرين من المواطنين، وتناقص نسب الملكية بينهم، وفي الارتفاع الحاد - غير المسبوق - في أسعار الأراضي السكنية، إلى حد أنها لم تعد في متناول غالبية الفئات المتوسطة

ومنخفضة الدخل. ويقدر حجم الطلب على الوحدات السكنية في المملكة العربية السعودية خلال سنوات خطة التنمية التاسعة بـ (١,٢٥ مليون وحدة)، أي بمعدل (٢٠٠ - ٣٠٠ ألف وحدة سنوياً) (خطة التنمية التاسعة، ٢٠١٠م).

ونتيجة لظهور صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه لدى نسبة من الأسر السعودية خلال العقد الماضي؛ فقد تدخلت الحكومة بين عامي (٢٠٠٦-٢٠١١م) بإصدار مجموعة من الأوامر التنظيمية والمالية الداعمة لقطاع الإسكان، والتي شملت ربط برامج المنح ببرامج إسكان تضمن حصول المواطن على مسكن، وإلغاء شرط تملك الأرض عند التقديم لطلب قرض من صندوق التنمية العقارية، وتوحيد مبلغ قرض صندوق التنمية العقارية في مختلف المناطق، ودعم رأس مال صندوق التنمية العقارية بمبلغ (أربعين مليار ريال) مع رفع قيمة الحد الأعلى للقرض (من ثلاثمائة ألف ريال إلى خمسمائة ألف ريال)، وتوجيه الصندوق إلى التعاون مع المؤسسات المالية التجارية لمنح تمويل إضافي للمقترضين، وإعادة تشكيل مجلس إدارة صندوق التنمية العقارية لتعديل نظام الصندوق، وتخصيص مائتين وخمسين مليار ريال بغرض تأمين السكن المناسب للمواطنين في مختلف مناطق المملكة، وإنشاء وزارة للإسكان، وأخيراً إقرار وتطبيق نظام الرهن العقاري؛ ومع هذا فإن صعوبة الحصول على المسكن الملائم لا تزال قائمة، ولضمان تحقيق النجاح في توفير الإسكان المناسب يلزم تحديد العوامل المتسببة في صعوبة حصول الأسرة السعودية على المسكن الملائم وامتلاكه.

المشكلة: إن المؤشرات الديموغرافية في المملكة العربية السعودية تشير إلى الحاجة إلى توفير مائتين وخمسين ألف وحدة سكنية سنوياً تتوافق مع إمكانيات الأسر المالية وتلبي رغباتهم الاجتماعية. ولكن على الرغم من التدخل الحكومي بالأوامر التنظيمية والدعم المادي الكبير إلا أن مشكلة صعوبة الحصول على المسكن الملائم وامتلاكه لا زالت تواجه نسبة من الأسر السعودية خصوصاً في المدن الرئيسية والمراكز الحضرية.

الهدف: تهدف هذه الدراسة إلى عرض الوضع الراهن للإسكان في المملكة العربية السعودية، وتحديد الأسباب التي أدت إلى صعوبة حصول نسبة من الأسر السعودية على المسكن وامتلاكه؛ بهدف إضاءة الطريق للمعنيين بقطاع الإسكان وتمكينهم من فهم أسباب المشكلة لمعالجتها بشكل دائم ومستمر.

المنهجية: للتعرف إلى أسباب إشكالية صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه لدى نسبة من الأسر السعودية؛ ستعتمد هذه الدراسة في جزئها على الأسلوب الكيفي الوصفي الناتج عن رصد

المعلومات والبيانات المتعلقة بملامح الإسكان في المملكة من مختلف الوثائق ذات العلاقة وتحليلها للتعرف في الجزء الأول من الدراسة البحثية على: مسيرة قطاع الإسكان والبرامج المؤثرة عليه، وأهم خصائص الإسكان السعودي المعاصر، والمقدرة المالية للأسرة السعودية، وحجم الطلب على الإسكان وخصائصه. أما في الجزء الثاني فسيتم معالجة البيانات بطريقة استقرائية لاستكشاف العوامل الأساسية المؤدية إلى ظهور أزمة صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه.

الجزء الأول

ملامح الإسكان السعودي

كانت المساكن قبل ستة عقود تُبنى في المملكة العربية السعودية من المواد الطبيعية المتوفرة في محيط المسكن، وبخبرات معلمي البناء أو "الأساتذة" المحليين مع مشاركة الأهالي في البناء، وحسب احتياج الأسرة الحقيقي وعلى قدر مقدرتها المالية. فكانت مساكن عضوية تتميز برخص تكلفة مواد بنائها، وانخفاض تكاليف العمالة، وصغر مساحتها بما يتوافق مع الاحتياج الحقيقي للأسرة، مع مرونتها وقابليتها للنمو المستمر (باهمام، ٢٠٠٠م).

وقد ظهرت تقنية الخرسانة المسلحة والطوب الإسمنتي (المعروف محلياً باسم المسلح) مع بناء الناصرية في عهد جلالة الملك سعود بن عبد العزيز (Al-Hathloul, 1981)، وانتشر استخدامهما بعد مشروع الملز السكني في العام ١٩٥٣م لإسكان موظفي الوزارات على مساحة (٥٠٠ هكتار)، والذي بدأ التنفيذ به بعد قرار نقل الوزارات من مكة المكرمة إلى الرياض (Fadan, 1983). وبعد مشروع الملز أول تدخل حكومي للإسكان يقدم نماذج إسكانية جديدة تتمثل في الفيلات والشقق السكنية، فقد احتوى على (٧٤٥ فيلا سكنية) وثلاث عمارات للشقق السكنية.

وفي نهاية ستينيات القرن الماضي ظهرت ملامح أول أزمة إسكانية نتيجة لمعدلات النمو السكاني في المملكة ومعدلات الهجرة الداخلية والخارجية على المدن الرئيسية، وهو ما أدى إلى النظر إلى قضية الإسكان والاهتمام بها منذ الخطة الخمسية الأولى (١٩٧٠ - ١٩٧٥م) واستمرار الاهتمام بها - بعد ذلك - في بقية خطط التنمية؛ بغرض تمكين الأسر من الحصول على السكن اللائق. وقد اقترحت الخطة الخمسية الأولى إنشاء مؤسسة تعمل على تعبئة الأموال الخاصة وتوجيهها نحو مشاريع الإسكان. ونتيجة لهذا التوجه فقد أنشئت الإدارة العامة للإسكان في العام (١٩٧١م) تحت إشراف وزارة المالية والاقتصاد الوطني، كما أنشئ صندوق التنمية العقارية في العام (١٩٧٤م)؛ لتقديم قروض للأفراد والشركات ممن يرغبون في بناء المساكن أو الإنشاءات السكنية. ولكن آليات التطبيق للقروض لم تكن جاهزة حتى بداية الخطة الخمسية الثانية. وكان رأس مال الصندوق عند

إنشائه (٢٥٠) مليون ريال. وقد أوصت الخطة الخمسية الثانية (١٩٧٥-١٩٨٠م) بتطوير (٤٤,٣ ألف قطعة أرض) مزودة بالمرافق وتوزيعها على ذوي الدخل المحدود؛ لمساعدتهم في إنشاء المساكن والتي كانت الأساس لما عرف فيما بعد ببرنامج منح الأراضي البلدية الذي نفذ من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية. كما تقرر إقامة مؤسسة جديدة للإسكان تضم مصلحة الإسكان العامة وترتبط بصندوق التنمية العقارية؛ وذلك لتنفيذ برنامج الإسكان العام (بشقيه العادي والعاجل)؛، والتي أصبحت لاحقاً وكالة الإسكان في وزارة الأشغال العامة والإسكان، وذلك قبل إلغاء الوزارة في العام ٢٠٠٣م.

ونفذت خلال خطة التنمية الخمسية الثالثة (١٩٨٠-١٩٨٥م) العديد من برامج الإسكان، ونتج عن ذلك توازن جيد بين الطلب والعرض على المساكن في غالبية مناطق المملكة، وبفائض من المساكن ذات النوعية الجيدة في المدن الرئيسية. وقد بلغ عدد الوحدات السكنية في المملكة مع نهاية الخطة الخمسية الخامسة (١٩٩٠-١٩٩٥م) (٢,٨٥) مليون وحدة سكنية، أنشأ القطاع الخاص منها (٢,٦ مليون) وحدة سكنية بنسبة (٩١%)، نُفذت منها (٥٤٦ ألف) وحدة سكنية بنسبة (٢١%) بقروض من صندوق التنمية العقارية، والبقية أنشأتها وزارة الأشغال العامة والإسكان وبعض الجهات الحكومية الأخرى؛ لإسكان موظفيها.

ولقد بلغت نسبة الإنفاق على الإيجار والخدمات من الدخل خلال فترة الخطة الخامسة حوالي (٢٦%)، وبلغ نسبة ملكية المساكن في المملكة ما بين (٦٠-٦٥%). وقد بلغ عدد الوحدات السكنية التي تم تنفيذها حتى نهاية الخطة السادسة نحو (٣,١٢) مليون وحدة سكنية، وقام القطاع الخاص بتنفيذ نحو (٩٢%) منها، وقد تم تمويل (٥٧٣ ألف وحدة) بقروض صندوق التنمية العقارية.

وخلال سنوات الخطة السادسة تمت المحافظة على نسبة لا تزيد عن (٢٦%) من دخل الأسرة لإيجار المسكن، كما جرت المحافظة على نسبة ملكية المساكن في حدود (٦٠%) من إجمالي المساكن. ولكن نسبة متوسط تكلفة إيجار المسكن إلى متوسط دخل الأسرة ارتفعت إلى (٣٠%) خلال خطة التنمية السابعة، وانخفضت بالمقابل نسبة ملكية المساكن خلال الوقت نفسه إلى (٥٥%) نتيجة لمحدودية فرص التمويل العقاري، وعدم مواكبة قروض صندوق التنمية العقارية للطلب المتزايد عليها.

وجاءت الخطة الخمسية الثامنة (٢٠٠٥-٢٠١٠م) لتنبّه إلى عجز موارد صندوق التنمية العقارية في السنوات الأخيرة عن مواكبة الطلب المتزايد على القروض، وأصبحت الفجوة بين الطلبات

المقدمة ونسبة استجابة الصندوق لها تزداد اتساعاً، خصوصاً أن الصندوق هو الجهة الوحيدة التي تقدم قروضاً ميسرة من أجل السكن للمواطنين. واليوم تقدّر طلبات التمويل التي تنتظر الاستجابة بأكثر من (٦٢٠ ألف طلب)^٥. ونتيجة لذلك فقد تراجع مؤشر نوعية الحياة لعنصر الإسكان خلال سنوات خطة التنمية الثامنة من (١٠٨,٥ نقطة إلى ١٠٢,٥ نقطة)، وهو مؤشر على ظهور مشكلة إسكانية.

يظهر العرض السابق أن ملامح الإسكان السعودية قد تشكل بفعل برنامجين حكوميين، هما: منح الأراض البلدية، وقروض صندوق التنمية العقارية. فقد بلغ إجمالي ما تم تخصيصه من منح أراضٍ للمواطنين لغرض إقامة مساكن عليها أكثر من (٢,٢ مليون قطعة) (وكالة وزارة الشؤون البلدية والقروية للأراضي والمساحة، ٢٠٠٩م)، وبلغ عدد المساكن التي تم تشييدها بدعمٍ من صندوق التنمية العقارية للمواطنين منذ إنشائه في العام ١٩٧٥م حتى نهاية ٢٠١٠م (٧٥١ ألف مسكن^٦). لقد مكن برنامجا (المنح والقروض)، عندما كان الحصول عليهما متوفرًا للمواطنين؛ من حصول كثير من الأسر على المسكن وامتلاكه، كما عملا على ترجيح كفة العرض في سوق الإسكان. ولكن في السنوات العشر الماضية، عندما طالت سنوات الانتظار للحصول على قرض الصندوق، وعندما أصبح كثير من أراضي المنح يقع خارج النطاق العمراني أو لا تتوفر فيه خدمات البنية التحتية؛ طفت أزمة الإسكان (المتتمثلة في قلة المعروض من المساكن الميسرة وارتفاع أسعارها) على السطح.

خصائص المساكن السعودية المعاصرة

ساهم عدد من العوامل في ظهور ثلاثة نماذج رئيسة من الوحدات السكنية المعاصرة في المملكة (الفيلات والدبلكسات والشقق)، واستمر تكرار تطبيق النماذج الإسكانية نفسها على الرغم من المتغيرات الديموغرافية والاقتصادية التي يشهدها المجتمع السعودي. فعلى سبيل المثال: تُشكل الفيلات "villas" مع الوحدات السكنية من نوع الدوبلكس "duplex" (الوحدتان السكنيتان المتلاصقتان في مبنى واحد)؛ غالبية الوحدات السكنية السائدة (٥٥%) في النسيج العمراني للأحياء السكنية في مدينة الرياض (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣٠هـ ٢٠٠٩م)^٧، ويُعدُّ كلا النموذجين من الوحدات السكنية ذات المساحات الكبيرة، وذات العناصر الكثيرة، التي تدفع بتكلفتها إلى أن تفوق المقدرة المالية لغالبية الأسر.

فمن خلال واقع السوق أظهرت نتائج دراسة سابقة أن متوسط المساحة المخصصة للفرد من المساكن الاستثمارية المستقلة^٨ المعروضة للبيع في السوق يصل إلى (٩١,٥م^٢)^٩ (باهام وآخرون،

١٤٢٦هـ). ويظهر من مقارنة هذه المساحة مع مساحة المساكن في عدد من دول العالم؛ كبر حجم المسكن السعودي وكبر المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة، فالمساحة المخصصة للفرد من إجمالي مساحة الوحدة السكنية في عدد من دول العالم تتراوح بين (١٣ - ٧٣م^٢)، ويبلغ متوسط المساحة المخصصة للفرد نحو (٣٩,٥م^٢) (باهمام، ٢٠١١م). كما أظهرت دراسة أخرى عدم رضا الأسر السعودية المقيمة في الوحدات السكنية من نوع الشقق في العمائر 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 بصفاتها مسكناً مؤقتاً أو مرحلياً، حتى يتمكنوا من الانتقال إلى مسكن مستقل (Bahammam, 2002).

المقدرة المالية للأسرة السعودية

وجد من دراسة سابقة أن تكلفة امتلاك مسكن من المساكن الاستثمارية المستقلة المعروضة للبيع في مدينة الرياض في عام ١٤٣٠هـ^١ تتراوح بين (١,١-١,٢٤ مليون ريال) (باهمام، ٢٠١١م). وعلى افتراض أن الأسرة الراغبة في امتلاك وحدة سكنية ستحصل على تمويل مماثل "لبرنامج مساكن" المقدم من المؤسسة العامة للتقاعد لمدة خمسة وعشرين عاماً (المؤسسة العامة للتقاعد، بدون تاريخ)، على أن تدفع الأسرة (١٠%) من قيمة الوحدة بوصفها دفعة مقدمة؛ وبأقساط شهرية تمثل (٣٣%) من إجمالي وسيط الدخل السنوي للأسر المستأجرة السعودية في مدينة الرياض^٢؛ فقد ظهر أن متوسط قيمة الوحدة السكنية الاستثمارية المعروضة للبيع في السوق تساوي وسيط الدخل السنوي للأسرة السعودية المستأجرة لمدة عشر سنوات، ويصل مبلغ القسط الشهري لها إلى (٧٥%) من وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة، وهذه نسبة غير ممكن تخصيصها على الإطلاق للإنفاق على المسكن، كما أن هذه النسبة تزيد بأكثر من الضعف عن 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. بينما أظهرت الدراسة أن تكلفة الوحدة السكنية التي يمكن أن تمتلكها الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض بناءً على وسيط دخلها يجب أن تكون في حدود (٥٤٦ ألف ريال)، على أساس أن قيمة القسط الشهري للتمويل في حدود (٣١٠٠ ريال)، ويمثل (٣٣%) من إجمالي دخل الأسرة. ويظهر مما سبق أن متوسط دخل الأسر السعودية المستأجرة من الأجور والرواتب في مدينة الرياض لا يمكنها من الإنفاق على امتلاك وحدة سكنية من الوحدات السكنية المستقلة المعروضة في السوق.

حجم الطلب على الإسكان وخصائصه

لقد أظهرت النتائج المعلنة في خطة التنمية التاسعة أن إجمالي عدد الوحدات السكنية بنهاية الخطة الثامنة بلغ نحو (٤,٦ مليون وحدة)، بمتوسط أشغال يبلغ (٥,٧ فرد/ وحدة سكنية)، أما عدد الوحدات المنفذة خلال سنوات خطة التنمية الثامنة فقد بلغ (٦٠٠ ألف وحدة) فقط، أي حوالي (٦٠%) مما كان مستهدفاً في برنامج الخطة؛ لذا فقد تراجع مؤشر نوعية الحياة لعنصر الإسكان خلال سنوات خطة التنمية الثامنة (من ١٠٨,٥ نقطة إلى ١٠٢,٥ نقطة)، وهو ما يتطلب بذل المزيد من الجهود لزيادة عدد المساكن خلال سنوات خطة التنمية التاسعة. وقدّر حجم الطلب على الوحدات السكنية خلال سنوات خطة التنمية التاسعة بـ (١,٢٥ مليون وحدة)، وتستهدف الخطة توفير (٨٠%) منها، أي بمعدل (٢٥٠ ألف وحدة سنوياً). ويتركز (٧٠%) من الطلب على الوحدات السكنية الجديدة خلال سنوات الخطة في المراكز الحضرية الكبرى، ويقدر عدد الوحدات السكنية الصغيرة والميسرة - أي: المحتوية على غرفتين أو ثلاث غرف نوم فقط - المطلوب توفيرها خلال سنوات الخطة بنحو (٤٥٠ ألف وحدة)، علماً بأن قرابة (٨٠%) من إجمالي عدد الوحدات السكنية المستهدفة في الخطة مخصصة للأسر السعودية.

وبما أن التركيبة العمرية الشابة أحد أهم الملامح الراهنة والمستقبلية للسكان السعوديين؛ لأن نسبة السكان السعوديين دون سن الخامسة والعشرين يشكلون قرابة ثلاثة أخماس العدد الإجمالي للسكان (٥٨,٤%) (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ٢٠٠٧م)؛ فسوف تؤدي هذه التركيبة إلى تكوين أسر بنسب مرتفعة، وهو ما سيؤدي إلى ازدياد الطلب على الوحدات السكنية بنسب كبيرة. ويتركز (٧٠%) من الطلب على الوحدات السكنية في المدن والمراكز الحضرية الكبرى. فإزمة الإسكان القائمة في المملكة ترتبط بشكل أكبر بالمراكز الحضرية منها بالمدن الصغرى والأرياف. فقد أظهر التعداد السكاني للمملكة للعام ٢٠١٠م أن إجمالي سكان (٢٣ مدينة) من المدن السعودية الكبرى التي تمثل عواصم المناطق الثلاث عشرة في المملكة بالإضافة إلى عشر مدن أخرى؛ يتجاوز حجم سكان كل منها (٢٠٠ ألف نسمة)، بنسبة (٦٣%) من إجمالي سكان المملكة، وهو الأمر الذي يعني أن هذه المدن الثلاث والعشرين تحتضن ثلثي سكان المملكة تقريباً. كما ظهر أن حجم المساكن المستأجرة في هذه المدن قد بلغ (١,٦٤٣,١١٧) مسكناً، بنسبة (٧٨%) من إجمالي المساكن المستأجرة في المملكة. ويعدّ هذا المؤشر دليلاً على تدني مستوى التملك؛ علماً بأن غالبية المواطنين يعدّون استئجارهم للمساكن التي يقيمون فيها أمراً مؤقتاً لحين تمكنهم من امتلاك مساكن خاصة بهم (الخليفة، ٢٠١٠م). ويتوقع أن يزداد الطلب في المستقبل على المساكن الميسرة ذات

الحجم الأصغر؛ نظراً لتكوّن 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.

يظهر العرض السابق كبر حجم الطلب على الإسكان نتيجة لنمو أعداد الأسر بسبب النمو السكاني المطرد، وأن الطلب على الإسكان لا يقتصر على فئة أو شريحة من المواطنين دون الأخرى. وتتركز غالبية السكان في الفئات العمرية الشابة المتطلعة لتكوين أسر حديثة والبحث عن المسكن الميسر، مع اتساع في الفجوة بين العرض والطلب نتيجة الزيادة المرتفعة في معدلات الطلب على المساكن؛ بسبب طول فترة الانتظار للحصول على الدعم الحكومي، في سوق تنخفض فيه معدلات العرض على المساكن الميسرة. وعليه تظهر الحاجة إلى معرفة أسباب المشكلة لتمكين الأسر من الحصول على المساكن وامتلاكها، وهو ما يتوافق مع أهداف الخطة الاستراتيجية طويلة المدى للاقتصاد السعودي برفع نسبة ملكية المساكن لدى المواطنين إلى نحو (٨٠%) بحلول عام ٢٠٢٥م (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٣١هـ).

ونستخلص مما سبق أن صعوبة الحصول على المسكن لدى الأسر السعودية وامتلاكه تعود إلى سببين أساسيين، هما:

١. التكلفة المرتفعة للوحدات السكنية المستقلة المعروضة في سوق الإسكان والتي تفوق متوسط دخل الأسر السعودية المستأجرة ومقدرتها المالية.

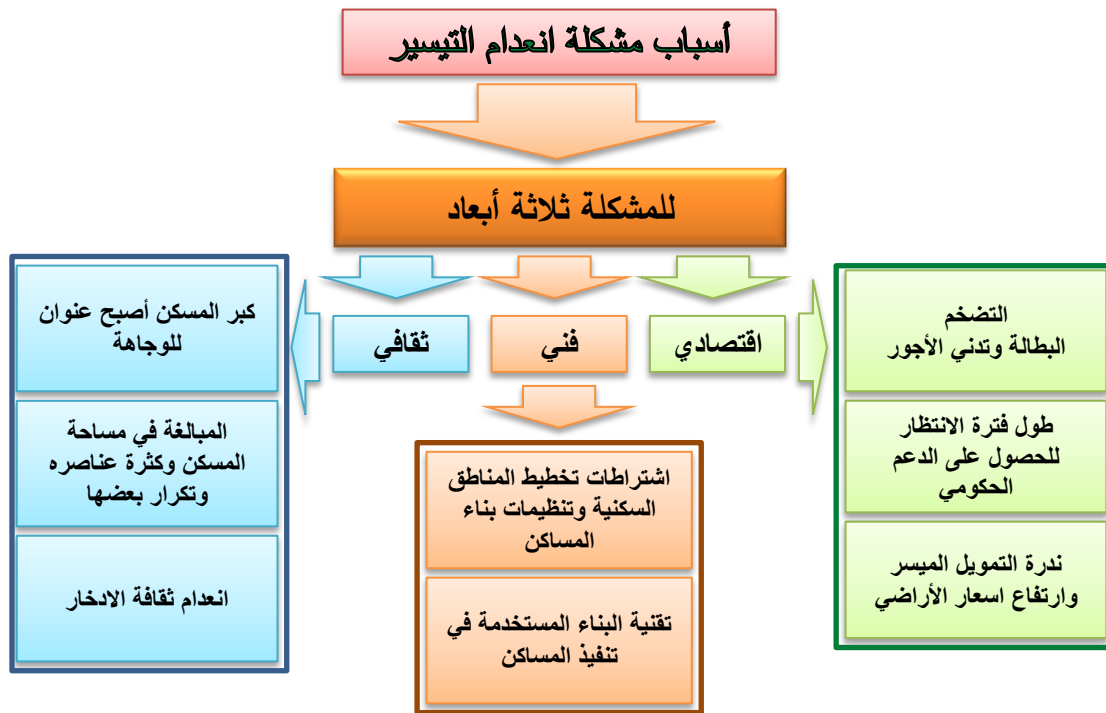
٢. عدم رغبة الأسر السعودية - لأسباب اجتماعية - في سكن الشقق السكنية ذات المساحة الأصغر والتكلفة الأقل وامتلاكها، نتيجة لسلبيات مشاركة الآخرين في بعض خدمات مباني العماثر السكنية (متعددة الأسر) وكذلك في المدخل وفي عناصر وفراغات الحركة الأفقية والرأسية المشتركة.

الجزء الثاني

تحليل أسباب صعوبة الحصول على المسكن

يصطدم الراغبون في الحصول على مسكن بواقع محدودية المنتجات الإسكانية المعروضة في السوق، كما أن أسعارها تفوق غالباً إمكانياتهم المالية، فالسوق لا يوفر إلا ثلاثة أنواع فقط من المساكن (هي: الفيلات، والدوبلكسات، والشقق)، وإن كانت الشقق النموذج الأقرب إلى الإمكانيات المالية لكثير من الأسر، لكن سوء تصميمها، وطريق تجميعها في مبنى واحد - مع السلبيات

الاجتماعية والفنية المصاحبة لذلك - يجعل نسبة من الأسر لا ترغب فيها وتحجم عن امتلاكها. بينما نجد أن ارتفاع تكلفة الفيلات والدوبلكسات مقارنة بمتوسط دخل الأسرة كما يظهر في الجزء الأول من الدراسة؛ السبب وراء صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه لدى العديد من الأسر السعودية. وسيتم فيما يلي عرض ومناقشة الأسباب التي أدت إلى ظهور هذه الأنواع من المساكن والاستمرار في وجودها في سوق الإسكان السعودي على الرغم من المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية التي يمر بها المجتمع. ويمكن إرجاع هذه الأسباب إلى أبعاد ثلاثة: اقتصادي وفني وثقافي - اجتماعي، كما هو موضح في الشكل رقم (١).



الشكل رقم (١): أسباب مشكلة انعدام التيسير.

البعد الاقتصادي

يعد الحصول على المسكن ميسراً إذا كان نسبة ما تنفقه الأسرة من إجمالي دخلها على المسكن - سواء كان إيجاراً أو أقساطاً شهرية لتسديد قرض تمويل لامتلاكه - أقل من ثلث إجمالي دخلها الشهري، أو أن تكلفة شرائه لا تزيد عن إجمالي دخلها في خمس سنوات؛ لأن الأسرة عندما تتفق نسبة أكبر من دخلها على المسكن يتأثر إنفاقها على الجوانب الضرورية الأخرى. وتظهر هذه الحالة بشكل واضح في وقتنا الحاضر مع التضخم وما صاحبه من غلاء السلع وارتفاع الأسعار.

يؤدي التضخم العالمي المستمر في أسعار جميع أنواع السلع والمنتجات، ومن ضمنها مواد البناء وأجور العمالة؛ إلى ارتفاع أسعار المساكن، وهو ما أوجد مشكلة التيسير في الحصول على المسكن وامتلاكه؛ لأن دخل الغالبية العظمى من الأسر السعودية لم ينمُ بشكل مماثل للتضخم. وتتفاقم المشكلة مع زيادة نسب البطالة بين الشباب وتدني الأجور، وطول فترة الانتظار للحصول على الدعم الحكومي (التمثل في: منحة أرض سكنية أو قرض ميسر من صندوق التنمية العقارية)، خصوصاً مع ندرة التمويل الإسكاني الميسر من قبل المصارف والمؤسسات المالية التجارية، وصعوبة امتلاك قطعة أرض سكنية في موقع تتوفر فيه الخدمات والمرافق^{١٢}. تحد هذه الأسباب الاقتصادية من مقدرة العديد من الأسر من الحصول على المسكن الملائم وامتلاكه خصوصاً في المدن الرئيسية والمراكز الحضرية. ولا يمكن معالجة هذه المعضلة إلا بزيادة الدخل بما يناسب معدلات التضخم، أو العمل على تقديم مجموعة من برامج الدعم التي تمكن الأسر من الحصول على المسكن وامتلاكه. إن التجارب العالمية في مجال الإسكان قد أجمعت على أهمية العناية بتطوير باقية من برامج الدعم المالي والعيني والإجرائي بصفتها آليات لتمكين المواطنين من الحصول على المسكن وامتلاكه. وفيما يلي أمثلة لبعض برامج التمكين الاقتصادية:

■ **التمكين بالأراضي:** يظل الاستمرار في منح الأراضي للمواطنين من أهم برامج التمكين التي تساهم في توفير الاحتياج المستقبلي من الإسكان لكثير من الأسر، بشرط أن تكون الأراضي في مواقع مناسبة، وبمساحات أصغر، مع توفير البنية التحتية؛ لأن تصغير مساحة قطع الأراضي سوف يرفع من معدلات الكثافة السكانية، ومن فعالية المرافق والخدمات العامة، وسيساهم أيضاً في ترشيد استهلاك الأرض وفي خفض تكاليف تطويرها، وسيعمل فوق ذلك - وهو الأهم - على توفير أراضي المنح لعدد أكبر من الأسر.

■ **التمكين بالتمويل:** إن الاستمرار في دعم صندوق التنمية العقارية لتقديم قروض ميسرة من أهم البرامج التي تمكن الأسر من الحصول على المسكن وامتلاكه. كما أن العمل على تطوير برامج تمويل لشراء المساكن لموظفي القطاعات الحكومية مقابل اقتطاع نسبة محددة من الراتب؛ يعد من برامج التمكين التي ستساعد العديد من الموظفين الحكوميين على الامتلاك. بينما يعد دعم الدولة ل ضمانات الحصول على قروض الرهن العقاري من أجل السكن من المصارف والمؤسسات المالية التجارية أيضاً من بدائل التمكين التي ستعمل على جعل القروض التجارية ميسرة.

- **التمكين بدعم الإيجار:** يعد دعم الأسر الفقيرة بدفع جزء من تكلفة الإيجار من الحلول العاجلة لتمكينهم من استئجار المساكن المناسبة لهم، مع تجنبهم سلبيات تجميعهم في مشروع واحد ضمن منطقة محددة خصوصاً في المدن والمراكز الحضرية.
- **التمكين بالإجراءات التنظيمية الإدارية:** تعد خطوات التمكين الإجرائية التي تراعي الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع، وتتوافق مع الخطط التنموية واستراتيجيات الإسكان الوطنية وحجم الدعم الحكومي المتاح لقطاع الإسكان؛ آليات لتمكين الأسر من الحصول على المسكن من دون الحاجة إلى أن تتدخل الحكومات في عمليات بناء المشاريع الإسكانية. فقرار السماح باستخدام قروض صندوق التنمية في شراء الشقق السكنية يعد مثلاً جيداً لخطوات التمكين التنظيمية التي ستعمل على رفع نسبة تملك المساكن، وستكون أيضاً مصدراً للادّخار، فعندما تتمكن الأسرة من الحصول على شقة سكنية بأقساط ميسرة؛ فإن ذلك سيمكنها من الادّخار لامتلاك مسكن مستقبلي أكبر.

البعد الفني أو التقني

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 مدينة الرياض خلال ثماني سنوات (١٤١٨-١٤٢٥هـ) (أبو سليمان وآخرون، ١٤٢٦هـ). وقد أظهرت الدراسة أن متوسط مساحات القطع السكنية يبلغ (٧٢٠م^٢) والشائع فيها هو (٧٥٠م^٢) والغالبية العظمى من القطع تفوق مساحتها (٥٠٠م^٢). كما أظهرت أن الشائع من الأراضي يبلغ طول واجهتها (٢٥م) وعمقها يبلغ (٣٠م)، ويتراوح طول واجهة غالبية قطع الأراضي السكنية بين (٢٠ - ٢٥م)، بينما يتراوح عمقها بين (٢٥ - ٣٠م). 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 (٦١٢م^٢ - ٢١٣٠م^٢) (الجوير، ٢٠٠٢م). كما أثبتت دراسة سعودية أخرى أن خفض تكلفة الوحدة السكنية ينطلق من خفض مساحة الأرض السكنية إلى أدنى حد ممكن؛ لأن تكلفة قطعة الأرض السكنية يؤثر بشكل مباشر في تكلفة المسكن (إدريس، ٢٠٠٢م).

ويعود السبب في كبر حجم قطع الأراضي السكنية إلى ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية واشتراطاتها، ولكن يجب أن لا نهمل التأثير الناتج عن كبر مساحة قطع منح الأراضي السكنية (٢٥)

× ٢٥ = ٢٦٢٥م^{١٣}) على توجهات المواطنين نحو المساحة المفضلة لقطع الأراضي السكنية، وانعكاسها على مساحات تقسيمات الأراضي في المخططات التجارية. 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^{١٤}؛ 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 ١٤٢٩ هـ (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٤٣١ هـ).

ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية واشتراطات بناء المساكن

ظهرت بعد مشروع الملز الكثير من ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية واشتراطات بناء الوحدات السكنية، واستمر تطبيقها باستحسان المواطنين وترحيبهم خصوصاً خلال سنوات الوفرة الاقتصادي^{١٥}، حين كان الحصول على منح الأراضي السكنية وقروض صندوق التنمية العقارية سهلاً وميسراً. ويعرض ما يلي أهم الضوابط المؤثرة على مساحة الوحدة السكنية المستقلة أو ذات المدخل المستقل على الشارع، والتي تم استخلاصها من ضوابط إعداد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية (وزارة الشؤون البلدية والقروية، بدون تاريخ)، أمانة محافظة جدة، ١٤٣٠ هـ، أمانة منطقة الرياض، ١٤٢٤ هـ).

■ ضوابط عامة لإعداد مخططات تقسيمات الأراضي:

- لا تقل مساحة أصغر قطعة أرض سكنية عن (٣٠٠ م^٢).
- لا يقل عرض واجهة قطعة الأرض السكنية عن (١٥ م).

■ ضوابط عامة لبناء الوحدات السكنية:

- لا تزيد نسبة البناء عن (٦٠%).
- لا يزيد معامل البناء FAR^{١٦} عن (١,٥)، حيث يسمح ببناء دورين ونصف مساحة السطح.
- 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:

- لا يقل عرض واجهة قطعة الأرض عن (١٢ م).

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

- لا يقل عرض واجهة قطعة الأرض عن (١٠م).
- يلزم توفير موقف سيارة داخل حدود الأرض.
- لا تقل مساحة الأرض عن (٢٠٠م^٢).
- لا يزيد التلاصق للوحدة الواحدة عن جهتين.

■ ضوابط فرز الأدوار في المباني السكنية المستقلة (الفيلات) ذات الدورين إلى وحدتين سكنيتين:

- لا يقل عرض واجهة الأرض عن (٢٠م).
- لا تقل مساحة الأرض عن (٤٠٠م^٢).
- توفير مدخل خاص وموقف مستقل داخل حدود الأرض لكل وحدة سكنية.

تؤثر مجموعة الضوابط والاشتراطات السابقة بشكل كبير ومباشر على كبر حجم الوحدات السكنية المنتجة والمعروضة في السوق، وتجعل تكلفة امتلاكها تفوق متوسط الإمكانيات المالية لنسبة كبيرة من الأسر السعودية. لقد أصبحت هذه الضوابط حواجز تقف في وجه الراغبين في تقديم حلول مبدعة لتوفير المساكن الميسرة، وعليه فإن إعادة النظر في العديد من هذه الضوابط والاشتراطات، وتعديلها بما يتوافق مع المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية الراهنة؛ سيساهم في إيجاد مساكن ميسرة وصغيرة تتوافق مع مقدرات الأسر المالية ورغباتهم الاجتماعية.

تقنيات بناء المساكن

وُجد كثير من أنظمة بناء المساكن المبتكرة والحديثة في المملكة من بداية ثمانينيات القرن الميلادي الماضي؛ ففي دراسة نشرت في العام ١٩٨٦م توثق لطرق إنشاء المباني التي استوردت إلى المملكة مع نهاية السبعينيات وبداية الثمانينيات واستخدمت لإقامة المشروعات الكبيرة التي يتطلب إنشاؤها فترات زمنية قصيرة؛ أحصي بين عامي (١٩٨٢ - ١٩٨٥م) ست وسبعون شركة أو مؤسسة تنتج منتجات بناء ضمن عشرة أنظمة رئيسة تشمل الأنظمة متعددة الأجزاء أو الوحدات الحجمية ذات الأحجام الكبيرة الموحدة modules، وكذلك مكونات المباني ذات الأحجام الكبيرة (Berkoze et al., 1989). ولكن باستثناء مشاريع الإسكان العامة وبعض مشاريع الإسكان الخاصة بموظفي الجهات الحكومية؛ فإن أساليب تنفيذ مباني الوحدات السكنية لدينا لا تزال محصورة في النظام الهيكلي للخرسانة المسلحة الذي طبق لأول مرة في مشروع الملز قبل أكثر من (٦٠ عاماً).
فنتيجة لتنظيمات البناء واشتراطات صندوق التنمية العقارية استمر نظام الخرسانة الهيكلية مع الطوب الإسمنتي ليكون النظام السائد لتنفيذ المساكن في مناطق المملكة جميعها. واتسعت نتيجة

لذلك الصناعات الخاصة بهذا النظام، وظهرت أعداد كبيرة من المقاولين المتخصصين في التنفيذ به، واستُخدمت أعداد كبيرة من العمالة وُدريت عليه. ولكن نظام الخرسانة الهيكلية مرتفع التكلفة، ويعاني كثير من المساكن المنفذة به من تدني مستوى الجودة، ويتطلب بناؤها مدة زمنية طويلة للتنفيذ، وأعداداً كبيرة من العمالة المستقدمة ذات الأجور المرتفعة، كما ينتج عنه هدر كبير في مواد البناء، التي أخذت أسعارها عالمياً في الارتفاع خلال السنوات الماضية بشكل مستمر ومتزايد، وهو ما حدّ من إنتاج الأعداد المطلوبة من الوحدات السكنية، وأخلّ بميزان العرض والطلب في سوق الإسكان، ورفع كذلك - وهو الأهم - من تكلفة الحصول على المسكن وامتلاكه.

إن العمل على تصنيع أنظمة بناء المساكن، وذلك إما بميكنة التنفيذ في الموقع أو بنقل الأعمال إلى المصنع، بوصف ذلك جزءاً من عملية الإنتاج بالجملة؛ سيعمل على خفض التكلفة؛ نظراً لقلة العمالة اللازمة للإنتاج، ولمحدودية المهارات المطلوب توفرها لديهم، ولسرعة عمليات الإنتاج، ولانخفاض الهدر أو التالف في المواد الأولية مقارنة بنظام الإنتاج الإفرادي. ويمكن تطبيق أسلوب إنتاج مكونات البناء المعيارية بالجملة لتوفير المساكن بأسعار ميسرة، وجعلها في متناول كثير من الأسر. ويتطلب خفض تكاليف تنفيذ أعداد كبيرة من المساكن تبني مخططات بناء معيارية للوحدات السكنية، بحيث يمكن تصنيع مكوناتها المعيارية وتجميعها في فترات قصيرة. ولكن عند اللجوء إلى أسلوب التصنيع لتوفير المساكن يلزم التنبيه إلى الفرق بين التوحيد القياسي لكامل الوحدة السكنية، والتوحيد القياسي لأجزائها وعناصرها ومكوناتها؛ لأن إنتاج مساكن متشابهة ومكررة في المشروع الواحد أمر غير مقبول، بل قد يؤدي إلى فشل المشروع، وتحوله إلى بيئة سكنية رديئة (باهمام وآخرون، ٢٠٠٨م). وعليه يتعين اللجوء إلى إنتاج المساكن بالجملة حسب الطلب mass customization houses production لأنه يحقق رغبات المستفيدين بجودة عالية وتكلفة أقل وبسرعة.

البعد الثقافي-الاجتماعي

إن نظرة أفراد المجتمع إلى المساكن الكبيرة ذات العناصر الكثيرة بصفتها النموذج الأمثل للمسكن، مع انعدام ثقافة الادخار لدى كثير من الأسر؛ يعدان من الأسباب الثقافية - الاجتماعية وراء صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه. لقد مكن برنامجا منح الأراضي السكنية وقروض صندوق التنمية العقارية - بلا شك - كثيراً من الأسر السعودية من الحصول على المسكن وامتلاكه، بل مكنا العديد من بناء مساكن تتميز بكبر مساحاتها وكثرة عناصرها وتكرار مكوناتها (مثل: توفير أكثر من مجلس لاستقبال الضيوف) دون الحاجة الفعلية إليها، كما جعلا المساكن المستقلة والكبيرة (من الفيلات أو الدوبلكسات المنفذة بنظام الخرسانة الهيكلية) النموذج المسيطر

على الذهنية السعودية ضمن ما يمكن تسميته بـ "ثقافة المسكن السعودية". فنتيجة للدعم الحكومي الذي مكن كثيراً من الأسر من الانتقال من البيوت الشعبية الصغيرة التي يبلغ متوسط مساحتها (١١٠م^٢) (Bahammam, 2000) إلى مساكن حديثة يبلغ متوسط مساحتها (٥٢٢م^٢) (باهمام، ٢٠١١م)؛ تشكلت لدى أفراد المجتمع السعودي خلال العقود القليلة الماضية "ثقافة" جديدة عن المسكن، وظهرت مفاهيم ومعاني على السطح تجعل المسكن الكبير هو النموذج المثالي للمسكن، وأحد أهم المتطلبات للتعبير عن الواجهة الاجتماعية. كما ظهرت سلوكيات مزوجة في طريقة استخدام المسكن عند كثير من الأسر، فنتيجة للمتغيرات المتسارعة في نمط وأسلوب حياتنا المعاصرة؛ تبنى الناس عدداً من المفاهيم والعادات الاجتماعية الحديثة، مع استمرارهم في الحفاظ على موروثهم التقليدي، فقد أدت إفرازات العولمة وتأثيراتها إلى إضافة عناصر جديدة إلى مكونات المسكن السعودي مع الإبقاء على العديد من عناصره التقليدية. وقد ظهرت انعكاسات هذا التوجه بشكل سلبي على ازدياد حجم المسكن وكثرة عناصره، حيث نجد أن كثيراً من المساكن تحوي عدداً من الفراغات المخصصة لوظيفة واحدة، فهناك على سبيل المثال عدد من المجالس: أحدها مؤثث بالأسلوب الغربي، والثاني مؤثث بالجلسات الأرضية العربية التقليدية، وربما هناك ثالث ملحق في الفناء ومزود بموقد الحطب التقليدي أو المشابه لبيت الشعر أو المخصص "للشباب"، وغيرها من الفراغات التي يمكن الاستغناء عنها بمجلس واحد فقط.

كما اختفت ثقافة الإذخار لدى نسبة كبيرة من الأسر في المجتمع السعودي، وذلك عائد إلى إفرازات العولمة ونتائجها، وانفتاح الأسواق العالمية على بعضها، وسهولة انتشار الجديد من السلع المتنوعة، والمتغيرة - بشكل مستمر - في شكلها وتصميمها ومميزاتها وخصائصها، مع ما يرافقها من حملات إعلانية، حتى تحول المجتمع السعودي إلى مجتمع استهلاكي. فأصبحت نسبة كبيرة من الأسر تتفق كامل دخلها، بل وصل الحال ببعضها إلى مرحلة الحصول على السلع بالدين، فظهرت طبقة من المجتمع تعمل وتكدّ طوال الشهر، وتحصل على دخل مقابل ذلك لكنها لا تملكه ولا تملك التصرف فيه؛ لأنها سبق أن دفعته قيمة لمقتنيات حصلت عليها بالدين.

إن المعوقات الثقافية - الاجتماعية السابقة تتطلب جهداً مركزاً من التوعية على جانبين: يركز الجانب الأول على توعية الشباب والأسر حديثة التكوين بأن حجم المسكن وعدد عناصره ومساحتها يجب أن يحدد بالاحتياج الوظيفي الحقيقي لأفراد الأسرة، وحسب طريقة استخدام الفراغات، وأسلوب تأثيثها، وأن عليهم القبول بمساكن صغيرة (نواة) قابلة للنمو مع نمو إمكانيات الأسرة واحتياجاتها؛ لأن تمكين الأسرة من دفع قدر ما تستطيع لمسكن ابتدائي صغير يمكن أن ينمو ويتسع

في المستقبل حسب تغير حاجة الأسرة ومقدرتها؛ يسهل على كثير من الأسر عملية الحصول على المسكن وامتلاكه.

أما الجانب الثاني فيجب أن يعمل على تشجيع الادخار للإسكان من وقت مبكر، وليكن بعد التخرج مباشرة وعند الانخراط في سوق العمل، ضمن برامج شبه إلزامية، واستخدام المبالغ المدخرة بوصفها دفعات أولية للحصول على المسكن مع توفير برامج التمويل الميسر للمدخرين عن طريق المصارف والمؤسسات المالية التجارية والحكومية المتخصصة.

الخلاصة

أظهرت هذه الدراسة كبر حجم الطلب على الإسكان نتيجة للنمو السكاني المطرد وما يصاحبه من تزايد أعداد الأسر السعودية، خصوصاً أن غالبية السكان تتركز في الفئات العمرية الشابة المتطلعة لتكوين أسر حديثة والبحث عن المسكن. ولكن صعوبة الحصول على المسكن الملائم وامتلاكه تواجه نسبة كبيرة منهم، فتكلفة الحصول على المسكن وامتلاكه قد زادت زيادة كبيرة مقارنة بالزيادة في الدخل. فظهرت نتيجة لذلك فجوة بين العرض والطلب نتيجة الزيادة المرتفعة في معدلات الطلب على المساكن الميسرة، في سوق تتخفف فيه معدلات العرض. فالسوق لا يوفر إلا ثلاثة أنواع فقط من المساكن (هي: الفيلات، والدوبلكسات، والشقق)، حيث تزيد تكلفة الوحدات المستقلة (من الفيلات والدوبلكسات) المرغوبة من قبل الأسر عن متوسط مقدرتهم المالية؛ بينما لا يرغبون في الشقق ويحجمون عنها، على الرغم من أنها النموذج الأقرب إلى إمكانياتهم المالية، نتيجة لسوء تصميمها أو لطريقة تجميعها في مبنى واحد.

وأظهرت الدراسة أيضاً أن الأسباب المؤدية إلى صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه لدى نسبة من الأسر السعودية تعود إلى أبعاد ثلاثة: اقتصادي وفني وثقافي - اجتماعي. فبسبب عدم نمو الدخل بنسب مماثلة لمعدلات التضخم العالمية للسلع، وبسبب طول فترة الانتظار للحصول على الدعم الحكومي (التمثل في: منحة الأرض السكنية أو قرض من صندوق التنمية العقارية)؛ أثر بشكل سلبي على المقدرة المالية لنسبة من الأسر على الحصول على المسكن الملائم. وهو ما يتطلب العناية بإيجاد مجموعة من برامج الدعم والتمكين المالي والعيني والتنظيمي وتفعيلها.

كما أظهرت الدراسة حجم التأثير الكبير للضوابط والاشتراطات البلدية في إنتاج مساكن كبيرة مرتفعة التكلفة، وهو ما يدعو إلى مراجعة تلك التشريعات وتطويرها بهدف إنتاج مساكن ميسرة توافق مقدرة الأسر المالية وتناسب متطلباتهم المعيشية. كما أظهرت الدراسة أن نظام البناء الهيكلي في الموقع بالخرسانة المسلحة "المعروف بالمسلح"؛ هو نظام البناء السائد لتنفيذ الغالبية العظمى من

المساكن في مناطق المملكة جميعها، ولكن هذا النظام يتطلب مدة زمنية طويلة نسبياً للتنفيذ، وأعداداً كبيرة من العمالة الماهرة ذات الأجور المرتفعة، كما ينتج عنه هدر كبير لمواد البناء التي أخذت أسعارها عالمياً في الارتفاع خلال السنوات الماضية بشكل مستمر ومتزايد، وهو ما رفع من تكلفة تنفيذ المساكن. ويستدعي ذلك الحاجة إلى استخدام أنظمة البناء المصنعة لإنتاج المساكن بالجملة، ولكن مع مراعاة تحقيق التنوع في رغبات السكان.

وأخيراً أظهرت الدراسة أن جزءاً من المشكلة ذو بعد ثقافي - اجتماعي يتطلب عملاً توعوياً مكثفاً لتوعية الأسر للقبول بمساكن صغيرة تفي بمتطلباتها، وتحقق احتياجاتها، وتتوافق مع إمكانياتها المالية، وتوعيتها كذلك بأهمية الادخار للإسكان من وقت مبكر، وتوجيهها إليه ضمن برامج تشجيعية لاستخدام المبالغ المدخرة بوصفها دفعات أولية للحصول على المسكن.

وفي الختام فإن مجموع المتغيرات الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية التي يعيشها المجتمع السعودي تستدعي تضافر الجهود في المرحلة المقبلة بين المعنيين بقطاع الإسكان جميعهم؛ لتمكين المواطنين من الحصول على المسكن اللائم سواء كان ذلك بحلول التمويل الميسرة، أو بتعديل تنظيمات بناء المساكن واشتراطات تخطيط المناطق السكنية، أو بإصدار التنظيمات التي تحد من جماح ارتفاع أسعار الأراضي السكنية، أو بالتوعية والتشجيع على الادخار، أو بالعمل على تقديم نماذج بديلة من الوحدات السكنية التي تفي بمتطلبات الأسر السعودية واحتياجاتها الوظيفية، وتتوافق مع رغباتها الاجتماعية وإمكانياتها المالية؛ بهدف تحقيق التكامل والانسجام بين خصائص الأسر ونماذج الوحدات السكنية المتاحة في السوق.

الحواشي

١. راوي الحديث المستورد بن شداد الفهري، والمحدث الشيخ الألباني، والمصدر صحيح الجامع الصغير، ورقم الحديث: ٦٤٨٦.

٢. أظهرت نتائج المسح الديموجرافي لعام ١٤٢٨هـ أن نسبة السكان السعوديين الذين تقل أعمارهم عن ٢٥ سنة تبلغ أكثر من (٥٨%)، وأن متوسط معدل النمو السكاني (٢,٣-٢,٥%) (الخصائص السكانية والسكنية، ٢٠٠٧م).

٣. تصل نسبة الإنفاق على السكن في المعدلات العالمية المقبولة إلى قرابة (٣٠%) من إجمالي دخل الأسرة، (Downs, 1992 & Wallace, 1995). ولكن يلزم التنبيه إلى أن كثيراً من الأسر الفقيرة وذات الدخل المنخفضة جداً قد لا تتمكن حتى من تخصيص هذه النسبة المحددة دون التأثير على جوانب الإنفاق الأخرى (مثل: متطلبات الأسرة الأساسية من الغذاء أو العلاج أو التعليم).

٤. نفذت وزارة الأشغال العامة والإسكان ثلاثة مشاريع للإسكان العاجل في كل من الرياض وجدة والدمام بلغ عدد الوحدات السكنية فيها (٤٧٥٢ شقة) على شكل مجمعات من الأبراج السكنية يتراوح ارتفاعها بين (١٠-١٨ طابق)، وكانت معتمدة كلياً على المرافق العامة للمدينة. بينما نفذت مشاريع الإسكان العادية في ثماني مدن سعودية بأجمالي (٢٤٥٧٠ وحدة سكنية) تتكون من الفيلات السكنية والعمائر السكنية ذات الارتفاع المنخفض والمتوسط، والمعتمدة ذاتياً على مرافقها العامة.
٥. بلغ عدد المتقدمين بطلبات للحصول على دعم الصندوق حتى ٦/٧/١٤٣٥هـ (٩٦٠٣٩٧ مواطن)، وبلغ عدد المستحقين للدعم (٦٢٠٨٨٩ مواطن). www.Eskan.gov.sa/eskan.
٦. النتائج التفصيلية صندوق التنمية العقارية، (ص: ١٢٠).
٧. نظراً لتوفر بيانات المسوح الميدانية عن السكان والمساكن في مدينة الرياض سيتم استخدامها مثلاً للتوضيح - بشكل مستمر - في ثنايا هذه الدراسة.
٨. يقصد بمصطلح "المساكن المستقلة" في هذه الدراسة (الفيلات والدوبلكسات)، بصفتها مساكن بمداخل مستقلة على الشارع ولا يتشارك ساكنوها مع الآخر في المداخل أو الفراغات المشتركة.
٩. تم في تلك الدراسة تحليل المساقط المعمارية والتوزيع الفراغي (للدورين الأرضي والأول فقط) لعينة تتكون من خمسة وستين نموذجاً من الوحدات السكنية التي نفذت من قبل ١٨ شركة تطوير إسكاني في ٢٩ مشروعاً استثمارياً وتم عرضها للبيع بمدينة الرياض. المصدر: (باهمام وآخرون، ١٤٢٦هـ).
١٠. تم تحديد متوسط سعر الأراضي السكنية الواقعة على شوارع بعرض (٢٠م فأقل) في مدينة الرياض بمبلغ (١٠٠٢ ريال/م^٢)؛ حسب المسح الميداني للمكاتب العقارية بأحياء مدينة الرياض في ذي الحجة من عام ١٤٣٠هـ. أما متوسط تكلفة تنفيذ الوحدات السكنية فتم احتسابه بناء على تقديرات عدد من المطورين العاملين بالتطوير الإسكاني في مدينة الرياض (ذي الحجة ١٤٣٠هـ) بمبلغ (١١٢٠ ريال/م^٢). المصدر: (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣١هـ).
١١. بلغ وسيط الدخل السنوي للأسر المستأجرة السعودية في مدينة الرياض (١١٣٨٥٠ ريالاً)، المصدر: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (١٤٣١هـ). واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض (١٤٣١هـ). مركز المشاريع والتخطيط، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (ص: ٧٨).
١٢. من الظواهر المشاهدة أن أسعار الأراضي السكنية في المدن السعودية في ارتفاع مستمر ودائم، ومن الأسباب، التي تتكرر، وراء ارتفاع أسعارها؛ أنه عائد لاختلال في ميزان العرض والطلب، أو لسيطرة عدد محدود من تجار العقار على السوق، أو للمضاربة في الأراضي، أو نتيجة لتأثير تنظيمات النطاق العمراني للمدن التي تمنع التصريح بالبناء خارج حدود النطاق، أو لعدم فرض زكاة أو رسوم خدمات عليها. إن هذه الأسباب جميعها مؤثرة - ولا شك - في ارتفاع أسعار الأراضي السكنية، ولكن السبب الأساس للمشكلة يعود - أولاً وقبل كل شيء - إلى أن الأراضي السكنية قد حولت من عنصر أساس لإقامة المسكن، إلى وعاء استثماري لحفظ الثروة وتتميتها من غير بذل جهد أو التعرض للمخاطرة.

١٣. صدر قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٣ في ١٤٠٧/٧/٩ هـ لتصبح مساحة القطعة الممنوحة لذوي الدخل المحدود $(25 \times 25 = 625 \text{ م}^2)$ بدلاً من $(2 \times 400 = 800 \text{ م}^2)$.

١٤. أسند قرار مجلس الوزراء رقم (٤٣٧) بتاريخ ١٣٩٨/٦/١ هـ مهام توفير أراض سكنية للمواطنين ليتمكنوا من إقامة مساكن عليها إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية.

١٥. في عام ١٩٦٠م 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 دوكسيادس في عام ١٩٧١ ؛ الاستمرار في تطبيق تلك الضوابط والتنظيمات.

١٦. معامل البناء: هو معامل رقمي يحدد نسبة مساحة مسطح البناء إلى مساحة الأرض المقام عليها، ويساوي ناتج قسمة المساحة الإجمالية المسموح ببنائها في جميع الطوابق على المساحة الإجمالية للأرض.

المراجع

المراجع العربية

أبو سليمان، عبدالعزيز وآخرون (١٤٢٦هـ). دراسة إعداد تنظيمات تقسيمات الأراضي السكنية بمدينة الرياض تحدد مساحة القطع وأبعادها. الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الرياض، ص ٤٠.

إدريس، محمد (٢٠٠٢). "تطوير نموذج تقسيمات أراضي يحسن البيئة السكنية ويرفع جودة المسكن". السجل العلمي لندوة الإسكان (٢). الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الرياض، ص ٣٦٣ - ٣٧٦.

الألباني، محمد ناصر الدين (١٤٠٨هـ). صحيح الجامع الصغير وزياداته. ترجمة زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت.

الجوير، إبراهيم (٢٠٠٢). "دور الممارسات التصميمية والتنفيذية المكلفة في رفع القيمة النهائية لبناء المساكن بمدينة الرياض". السجل العلمي لندوة الإسكان (٢). الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الرياض، ص ٥٣١ - ٥٦٠.

الخليفة، عبد الله (٢٠١٠)، الحاجة للسكن بالمملكة العربية السعودية، ١٣ جزءاً، الرياض: مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي، دار العربية للطباعة والنشر.

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

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (١٤٣١هـ). واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض (١٤٣١هـ). مركز المشاريع والتخطيط، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ٩٢ ص. http://www.ArRiyadh.com/ar/localuser/publications/researches/housing_future_and-reality_in_1430/index.html.

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (١٤٣٠هـ). دراسة التطور العمراني - استعمالات الأراضي لمدينة الرياض عام ١٤٣٠هـ باستخدام تقنية الاستشعار عن بعد (ملخص تنفيذي). الإدارة العامة للدراسات والمعلومات، ص

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

أمانة محافظة جدة (١٤٣٠هـ). *المخطط المحلي لمحافظة جدة، أنظمة وضوابط البناء*. جدة، ١٤٣٠هـ، ٦٠ ص. <http://www.jeddah.gov.sa>

أمانة منطقة الرياض (١٤٢٤هـ). *ضوابط فصل الأدوار السكنية، (تعميم)*.

باهمام، علي (٢٠٠٠). "الخصائص المعمارية والعمرانية للمساكن التقليدية في المملكة العربية السعودية". *المؤتمر العلمي الأول (العمارة الطينية على بوابة القرن الحادي والعشرين)*. جامعة حضرموت للعلوم والتكنولوجيا، سيئون، الجمهورية اليمنية.

باهمام، علي (٢٠٠١). "الإسكان الميسر: تطوير معايير لأنموذج مستقبلي من الإسكان في المملكة العربية السعودية". *مجلة جامعة الملك سعود - العمارة والتخطيط*، جامعة الملك سعود، م ٢٥.

باهمام، علي (٢٠٠٢). *الإسكان في المملكة العربية السعودية: عشرون عاماً من الإنجازات*. جامعة الملك سعود، الرياض.

باهمام، علي وعماذ الدين أوطه باشي ورائد الدخيل (١٤٢٦هـ). "تطوير تصاميم معمارية نموذجية لوحدة سكنية ميسرة للأسر السعودية (بحث وطني تطبيقي)". *عمادة البحث العلمي*، جامعة الملك سعود، الرياض، ١٢٢ ص.

باهمام، علي ومحمود إدريس ومحمد باحبيب (٢٠٠٨م). *تصميم وبناء المساكن بالمكونات المعيارية*. مركز بحوث كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض.

باهمام، علي (٢٠١١). "نماذج إسكانية تتوافق مع المتغيرات السكانية السعودية: حالة دراسية لمدينة الرياض". *مجلة جامعة الملك سعود - العمارة والتخطيط*، م ٢٣ - ٢، الرياض، ص ص ١٦١-١٨٤.

باهمام، علي وعبدالله الخليفة (٢٠١١). *موجهات تطويرية لإحداث نقلة نوعية في الإسكان السعودي*. (ورقة غير منشورة) مقدمة للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الرياض.

جريدة أم القرى. "نظام ملكية الوحدات العقارية وفهرزها". العدد رقم (٣٨٩٠)، وتاريخ ١٤٢٣/٧/٢٧هـ.

صندوق التنمية العقارية (بدون تاريخ). *النتائج التفصيلية صندوق التنمية العقارية*، (ص: ١٢٠).

وزارة الاقتصاد والتخطيط (٢٠٠٧). *الخصائص السكانية والسكنية في المملكة العربية السعودية (من واقع البحث الديموجرافي في ١٤٢٨هـ (٢٠٠٧م))*. مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، الإحصاءات السكانية والحيوية. المملكة العربية السعودية، ص ٢١٢.

وزارة الاقتصاد والتخطيط (٢٠١٠). *الاستراتيجية بعيدة المدى للاقتصاد الوطني*. المملكة العربية السعودية.

وزارة الاقتصاد والتخطيط (٢٠١٠). *خطة التنمية التاسعة*. المملكة العربية السعودية.

صندوق التنمية العقارية النتائج التفصيلية صندوق التنمية العقارية، (ص: ١٢٠).

وزارة الاقتصاد والتخطيط (٢٠٠٧). الخصائص السكانية والسكنية في المملكة العربية السعودية (من واقع البحث الديموجرافي في ١٤٢٨ هـ (٢٠٠٧م)). مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، الإحصاءات السكانية والحيوية. المملكة العربية السعودية، ص ٢١٢.

وزارة الاقتصاد والتخطيط (٢٠١٠). الاستراتيجية بعيدة المدى للاقتصاد الوطني. المملكة العربية السعودية.

وزارة الاقتصاد والتخطيط (٢٠١٠). خطة التنمية التاسعة. المملكة العربية السعودية.

وكالة وزارة الشؤون البلدية والقروية للأراضي والمساحة (٢٠٠٩). "الوضع الراهن لتطوير الأراضي الحكومية المخصصة للسكن"، كتاب ندوة تطوير الأراضي الحكومية المخصصة للسكن ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م. وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، (ص:٧).

وزارة الشؤون البلدية والقروية. أهداف دراسة آليات ربط برامج المنح ببرامج إسكان. وكالة الأراضي والمساحة، الإدارة العامة للمنح، الرياض، ١٤٣١ هـ.

وزارة الشؤون البلدية والقروية (بدون تاريخ). دليل تدقيق المخططات الهندسية للمباني السكنية والتجارية.

وزارة الشؤون البلدية والقروية (بدون تاريخ). دليل المواصفات الفنية وأسلوب إخراج مخططات تقسيمات الأراضي.

المراجع الإنجليزية

- Al-Hathloul, Saleh (1981). *Tradition, Continuity, and Change in the Physical Environment: the Arab-Muslim City*. Ph.D. Dissertation, MIT, Department of Architecture, USA, 335 p.
- Bahammam, Ali (2002). "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), 109-125.
- Berkoz, S., S. Saeed and M. Al-Hussayen (1989). *An Analytical Study of the Building Production Systems Recently Introduced in Saudi Arabia*. King Abdul Aziz City for Science & Technology, Riyadh.
- Downs, Anthony (1992). "Creating More Affordable Housing." *Journal of Housing*, Vol. 49, No. (4), 174 - 183.
- Fadan, Yousef (1983). *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, 402 p.
- Mulory, Elizabeth and Ewalt Patricia (1996). "Affordable Housing: A Basic Need and a Social Issue." *Social Work*. Volume 41, Number 3.
- UN-HABITA (2009). *The Right to Adequate Housing, , Fact Sheet No. 21/Rev.1*, Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights, United Nations Office at Geneva, Switzerland.
- Van Vliet, Willem (ed.) (1998). *The Encyclopedia of Housing*. Sage Publications, Inc. California, USA, 712 p.
- Wallace, James (1995). "Financing Affordable Housing in the United State." *Housing Policy Debate*. Vol. 6, Issue (4), 786.

The Difficulty of Obtaining and Possessing a Dwelling in Light of the Recent Circumstances in Saudi Arabia

Ali S. O. Bahammam

Professor of Architecture and Housing, King Saud University,
Riyadh, Saudi Arabia.

bahammam@ksu.edu.sa, alibahammam@yahoo.com

Abstract

During the past decade, high cost of obtaining and possessing a dwelling has surfaced as one of the difficulties facing a portion of Saudi's households, especially in urban areas and major cities. Therefore, between (2006-2011), a number of government regulatory and financial orders have been issued to support the housing sector, over three hundred billion Saudi riyals (eighty billion US dollars) has been allocated as funding for housing and the Ministry for Housing has been established. However, the problem of obtaining and possessing an adequate dwelling still exists. Unless the roots of the problem has been well identified, the problem will continue and might even aggravated, especially that Saudi population structure is dominated by youth. As indicated at the Ninth Development Plan, the youth population feature will lead to the formation of households at high rates, which in turn will increase demand for dwelling units at high rates.

This paper aims to exhibit the contemporary state of housing in Saudi Arabia, as well as, to identify the causes that led to the difficulties which prevent a percentage of Saudi's households from obtaining and possessing a dwelling, in order to enable the officials to realize the dimensions of the problem, so they can address them permanently and continuously.