

المقدمة

إن حصول الأسرة على المسكن الملائم لاحتياجاتها، وقدرتها على امتلاكه يعد من المتطلبات الأساسية، ويحتل الأولوية في قائمة الآمال والتطلعات. فالمسكن أحد الركائز المساهمة في تكون الأسرة وسلامة نموها، بالإضافة إلى أنه يوفر المأوى اليومي للأسرة، فإنه يؤثر إيجابياً في سكينتها النفسية واستقرارها الاجتماعي والاقتصادي. كما أنه يعد أهم وأثمن ما تمتلكه الأسرة في حياتها، فالحصول على المسكن اللائق الذي يحقق احتياجات الأسرة يستهلك في الغالب جزءاً كبيراً من دخلها، لذا يعد توفيره وخفض تكلفته لتيسير عملية الحصول عليه وامتلاكه هدفاً تنموياً مهماً في كل دول العالم.

وقد أولت الجهات الرسمية موضوع توفير المسكن أهمية كبيرة ورعاية تامة في جميع خطط التنمية الخمسية السابقة، فتوفير المسكن الملائم صحياً واجتماعياً واقتصادياً، وتمكين الأسرة من امتلاكه بنسبة إنفاق تتلاءم مع مقدرتها المالية كان دائماً من أبرز أهدافها. لكن وعلى الرغم من الإنجازات المتحققة في مجال الإسكان فقد أشارت خطة التنمية السابعة (١٤٢٠-١٤٢٥هـ) إلى أن المواطنين من ذوي الدخل المتوسط والمنخفض سيواجهون صعوبات في تأمين مساكن خاصة بهم ابتداءً من شراء الأرض إلى توفير المبالغ اللازمة لبناء المسكن. ومما يزيد من صعوبة الأمر أمام هؤلاء المواطنين أن عدد الوحدات السكنية التي تقوم الجهات الحكومية بتنفيذها محدود، كما أن القروض التي تمنح من صندوق التنمية العقارية محدودة، حيث تشير التوقعات إلى أن موارد الصندوق لن تكون كافية لتلبية الطلب المتزايد على القروض.

وأشارت خطة التنمية السابعة أيضاً إلى أن الزيادة المطردة في تكاليف بناء المساكن تعد من أهم المعوقات التي تواجه تحقيق أهداف تنمية قطاع الإسكان، ووجهت الخطة إلى العمل على زيادة أعداد المواطنين الذين يمتلكون مساكنهم الخاصة، مع ترشيد تكاليف المسكن. كما وجهت الخطة السابعة أيضاً إلى ضرورة تخفيض تكاليف بناء المساكن وصيانتها، فضلاً عن استخدام كل ما يساعد على إطالة العمر

الاقتراضي للمباني السكنية، وتوعية المواطنين من خلال وسائل الإعلام والنشرات المتخصصة بأساليب خفض التكاليف، خصوصاً وأن الطلب على المساكن سوف يزداد بنسب أكبر في السنوات القادمة، ذلك لأن غالبية سكان المملكة من الفئات الشابة، مما يعني ارتفاع معدل تكوين الأسر الجديدة، وبالتالي زيادة حجم الطلب على المساكن. كما وجهت الخطة السابعة إلى ضرورة المضي في توفير المساكن لمقابلة الاحتياجات المستقبلية ولكن بنوعيات ميسرة تتناسب مع الاحتياجات الحقيقية للأسرة وضمن قدراتهم المالية.

لذا تظهر الحاجة العاجلة لتقديم وتبني نماذج لمساكن تناسب احتياجات الأسر، وتستفيد من تقنيات البناء المتوافرة، وتتسجم مع التطورات المستقبلية، وتتسم بالتيسير، كي تتمكن غالبية الأسر من الإنفاق على امتلاك مساكنها ومن دون الحاجة للانتظار الطويل للحصول على فرصة الدعم الحكومي، تحقيقاً للسياسات التنموية. ومن هذا المنطلق وكخطوة إيجابية ضمن منظومة الجهود المتعددة لتوفير المساكن في المملكة، تقدم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض هذا الكتيب التعريفي بالمسكن الميسر (المسكن الاقتصادي ذو الجودة العالية، والمتوافق مع احتياجات الأسرة، وغير المكلف في بنائه وتشغيله وصيانته). ويهدف الكتيب إلى تثقيف وتوعية السكان، بشكل مبسط، بالعوامل المؤثرة إيجابياً في خفض تكاليف تصميم وبناء المسكن الميسر وتكاليف تشغيله وصيانته، وإيضاح الأسس التي تعمل على توفيره كبديل مستقبلي يراعي احتياجات الأسرة، ويحقق رغباتها ضمن مقدراتها المالية، وتمكين القارئ من التعرف على العوامل التي تساهم في جعله ميسراً، وقد اعتمد في إعداد هذا الكتيب على دليل تصميم وبناء المسكن الميسر الذي أعده مجموعة من المختصين، تحت إشراف معهد الأمير عبدالله للبجوث والدراسات الإستشارية بجامعة الملك سعود ليقدم للهيئة العليا للتطوير مدينة الرياض.

إن تسهيل عملية الحصول على المسكن أمر ضروري للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، لأن الحصول على المسكن وامتلاكه يستهلك جزءاً كبيراً من إنفاق الأسرة، ويكون في الغالب الهدف الرئيس وراء محاولات الكثير من الأسر للادخار، حيث يعد الحصول عليه وامتلاكه تعد القضية التي تسيطر غالباً على أفكار الأسرة وأحلامها. وينتج عن امتلاك المسكن منفعة ومردود اقتصادي واجتماعي ونفسي على الأسرة. فالمسكن يتميز عن كثير من السلع بخصائصه الاجتماعية والاقتصادية، ومعانيه الرمزية، وتأثيره القوي على مستوى الجودة المعيشية. فحصول

الأسرة على المسكن المناسب، الذي يوفر لها الاحتياجات الوظيفية والمكانة الاجتماعية والراحة النفسية ضمن إمكانياتها ومقدرتها المالية، يعد من المتطلبات الرئيسية في المجتمعات الحضرية المعاصرة. فالمسكن المعاصر لم يعد مأوى للحماية من العوامل الطبيعية والمؤثرات المناخية والمخاطر الطبيعية فحسب، بل أصبح المبنى يعكس العديد من المتطلبات الثقافية والاجتماعية ذات الأبعاد النفسية، بالإضافة إلى أنه يوفر المتطلبات المعيشية اليومية لأفراد الأسرة من أماكن للجلوس أو الاسترخاء، واستقبال الضيوف، والعناية بالأطفال، والنوم، والدراسة، والطبخ، والأكل، والنظافة الشخصية، وقد يحوي في بعض الحالات أماكن للعمل.

إن الدعم المتواصل الذي قدمته الدولة في السنوات الماضية، من خلال برنامجي منح الأراضي السكنية وقروض صندوق التنمية العقارية، كان السبب الرئيس في توفر الوحدات السكنية الجيدة والكبيرة، وكذلك في تمكين العديد من المواطنين من امتلاك مساكنهم. كما أدى توافر مواد وتقنيات البناء الحديثة واستخدامها إلى تمكين الأسر من الحصول على مساكن أكبر، حتى أصبح متوسط حجم المسكن المعاصر من نوع الفيلات يشكل أكثر من ضعف متوسط مساحة المسكن التقليدي في مدينة الرياض.

إن اتساع مساحة المسكن المعاصر من نوع الفيلات وزيادة عدد عناصره، بشكل مبالغ فيه وبنسبة تفوق متوسط حجم المساكن في العديد من دول العالم^١، يعد معوقاً أساسياً لعملية تيسير الحصول على المسكن في المملكة العربية السعودية. فعلى الرغم من أن جميع أنماط المساكن التقليدية كانت تتصف بكل عوامل التيسير في حجمها، وعدد عناصرها، وأسلوب بنائها، وتقنية تنفيذها، والمواد المستخدمة فيها، إلا أن الفلل السكنية المعاصرة أصبحت على النقيض من ذلك، فتعدد العناصر والفراغات التي تخدم نفس الوظيفة (مثل وجود ثلاثة مجالس للرجال أحدها مؤثث بالمقاعد والآخر بالجلسات التقليدية والثالث ملحق خارجي لجلوس الشباب) أضحت من أبرز سمات المسكن المعاصر، وبمساحات أكبر بكثير من مساحات عناصر المسكن التقليدي.

ونتيجة لانتساع حجم المسكن المعاصر على هذا النمط، أصبح امتلاكه، دون الحصول على الدعم الحكومي، أمراً غير ميسر بالنسبة

^١ علي باهام (١٩٩٨م). العوامل التي تؤثر في كبر المساكن بالمملكة العربية السعودية. مجلة هببات إنترناشيونال Habitat International ، المجلد ٢٢ ، رقم ٤.

للغالبية العظمى من الأسر السعودية ذات الدخل المتوسطة والمنخفضة، حيث تعود مشكلة عدم التمكن من امتلاك المسكن إلى عدم توافق دخل الأسر مع الأسعار المرتفعة للمساكن المعروضة في السوق أو مع تكاليف شراء الأرض وبنائها، خصوصاً عند انعدام فرص التمويل الميسر. لذا يُعرف التيسير في مجال الإسكان على أنه تقليص الفجوة بين دخل الأسرة وتكلفة المسكن الذي ترغب الأسرة في الحصول عليه، ويمكن تقليص هذه الفجوة بخفض تكاليف المسكن.

تظهر مشكلة عدم التيسير في الحصول على المسكن عندما تنفق الأسرة نسبة من دخلها بحيث تؤثر على جوانب الإنفاق الضرورية الأخرى (مثل الغذاء والصحة والتعليم). ويعتمد مفهوم التيسير في الحصول على المسكن على مقدرة الأسرة المالية على الإنفاق على المسكن. وتمثل نسبة سعر المسكن إلى دخل الأسرة السنوي مقياس تقريبي لهذا المفهوم، والذي يمكن من خلاله مقارنة سعر الوحدة السكنية مع متوسط دخل الأسرة السنوي (حيث يجب أن لا يزيد سعر المسكن الميسر عن خمسة أمثال متوسط دخل الأسرة السنوي). وعندما تتمكن الأسرة من الحصول على قرض تمويل يكون المقياس الأفضل هو النسبة بين مقدار القسط الشهري للقرض ودخل الأسرة الشهري (ويجب أن لا تزيد هذه النسبة عن ٣٠% من دخل الأسرة الشهري ليكون المسكن ميسراً). فالمسكن الميسر يجب أن لا تزيد تكلفته استئجاره أو أقساطه الشهرية عن ٣٠% من مجمل دخل الأسرة التي تسكنه.

تشير العديد من الدراسات الاقتصادية والاجتماعية إلى أن غالبية الطلب المستقبلي ستركز على المسكن الميسر (المسكن الاقتصادي وغير المكلف في بنائه وتشغيله وصيانته). فالزيادة في معدلات نمو السكان، وتغير تركيبة وحجم الأسرة السعودية وبعض خصائصها التقليدية من الأسرة المركبة (الأسرة الكبيرة التي تتكون من عدد من الأسر مثل أسرة الأب مع أسر أبنائه المتزوجين أو مجموعة من أسر الإخوان الذين يسكنون مع بعضهم البعض) إلى الأسرة المفردة أو النواة (الأسرة التي تتكون من الأب والأم والأطفال)، وغيرها من العوامل الاقتصادية والاجتماعية تدعو إلى الاهتمام بموضوع تيسير عملية الحصول على المسكن.

تشير كثير من البيانات إلى عدم مقدرة الغالبية العظمى من الأسر السعودية في وقتنا الحاضر على امتلاك النموذج الإسكاني المعاصر من الوحدات السكنية (الفلل) من دون الحصول على الدعم الحكومي. كما أن قوائم الانتظار الطويلة التي تصل في وقتنا الحاضر إلى حوالي خمسة

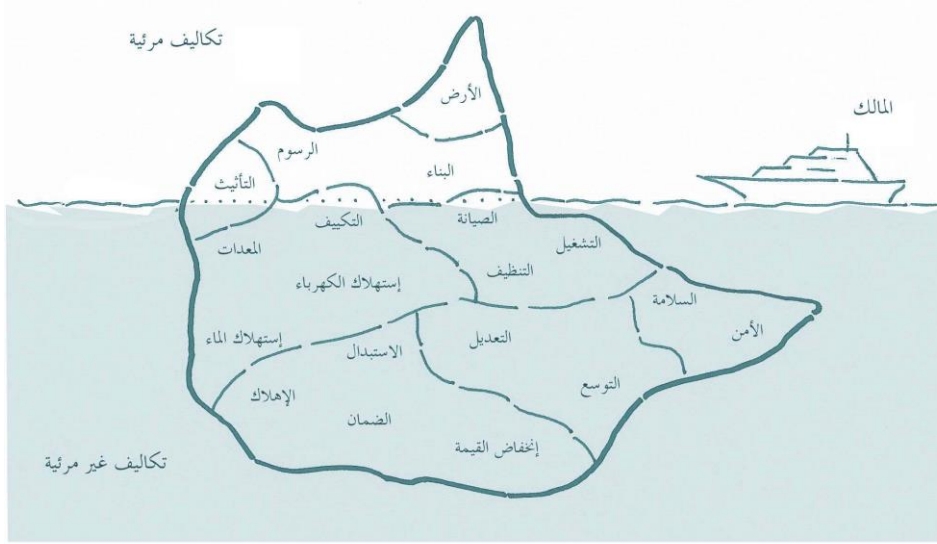
عشر عاماً أو أكثر من أجل الحصول على منحة أرض أو على قرض من الصندوق شاهد آخر على عدم قدرة الأسر السعودية على امتلاك نموذج المسكن المعاصر بدون دعم، ودليل صريح على حاجة المجتمع إلى المسكن الميسر. ولكن على الرغم من أن نسبة كبيرة من الأسر السعودية المتكونة حديثاً لن تستطيع امتلاك مسكن مثل تلك الأسر التي استطاعت أن تمتلك مساكنها فيما مضى بفضل الدعم الحكومي، إلا أن الكثير منها لا تزال تتطلع اليوم إلى الحصول على مساكن مماثلة في مساحاتها وحجمها وعدد عناصرها بحيث تكون مماثلة للفيلات السكنية المعاصرة (التي زادت مساحتها وعدد عناصرها بشكل كبير خلال الثلاثين عاماً الماضية) ذلك لأن الكثير منهم لم يدركوا مفهوم التيسير ولم يستوعبوه بشكل كامل.

يستند بعض المتبنين لفكرة السعة في حجم المسكن المعاصر والمدافعين عنها إلى حديث الرسول صلى الله عليه وسلم الذي يشير إلى "أن من سعادة المرء المسكن الواسع"^٢، وهذا حق بلا شك، ولكن قضية اتساع مساحة المسكن نسبية، فالمسكن قد يتراوح من غرفة واحدة أبعادها (٢ × ٢ م) إلى قصر منيف تصل مساحته إلى آلاف الأمتار المربعة. ولفهم الحديث الشريف بشكل صحيح ضمن حدود النسبية المعقولة، يجب أن نراجع مساحة المساكن والمباني على عصر الرسول صلى الله عليه وسلم. فأبعاد ومساحة مسجد رسول الله صلى الله عليه وأكبر مبنى في المدينة المنورة يستخدمه جميع المسلمون للصلاة والاجتماع، وقد الحق به غرف زوجات الرسول صلى الله عليه وسلم.

لذا يلزم البحث عن بدائل لمساكن ميسرة تحقق الاحتياجات الاجتماعية والمتطلبات الوظيفية للأسرة، مع تجنب الإسراف الناتج عن المساحات الضائعة وغير المستغلة، والإسراف الناتج عن الفراغات قليلة الاستخدام، والعمل على توفير عناصر وفراغات تخدم وظائف متعددة، وتطوير تصاميم معمارية تسمح بنمو المسكن بيسر وسهولة على مر السنين حسب احتياج ونمو العائلة. كما يلزم أيضاً العمل على استخدام مواد وتقنيات البناء التي تساهم في خفض تكاليف تنفيذ المسكن وصيانته، والاستفادة منها بشكل أمثل لإنتاج مساكن ذات جودة أعلى وبتكلفة أقل. ويلزم التركيز أيضاً على التكلفة المستمرة غير الملحوظة مثل تكلفة

^٢ حدثنا وكيع عن سفيان عن حبيب بن أبي ثابت حدثني جميل أخبرنا مجاهد عن نافع بن عبد الحارث قال قال رسول الله صلى الله عليه وسلم "من سعادة المرء الجار الصالح والمركب الهنيء والمسكن الواسع". مسند أحمد.

التشغيل والصيانة وغيرها، خصوصاً وإن جزء كبير من التكاليف لا يمكن الإحاطة به ولا يستطيع المالك رؤيته في البداية، ولكنها سرعان ما تظهر وترهق عاتقة بشكل مستمر (الشكل رقم ١). كما أن خفض التكلفة الأولية، للبناء والتجهيز والتأثيث، والتكلفة المستمرة، للعناية بالمسكن وتشغيله وصيانته ودفع فواتير الكهرباء والماء والخدمات الأخرى، يجب أن لا يكون على حساب الجودة.



يجب على المالك التنبيه للتكاليف غير المرئية حتى لا تغرق سفينته

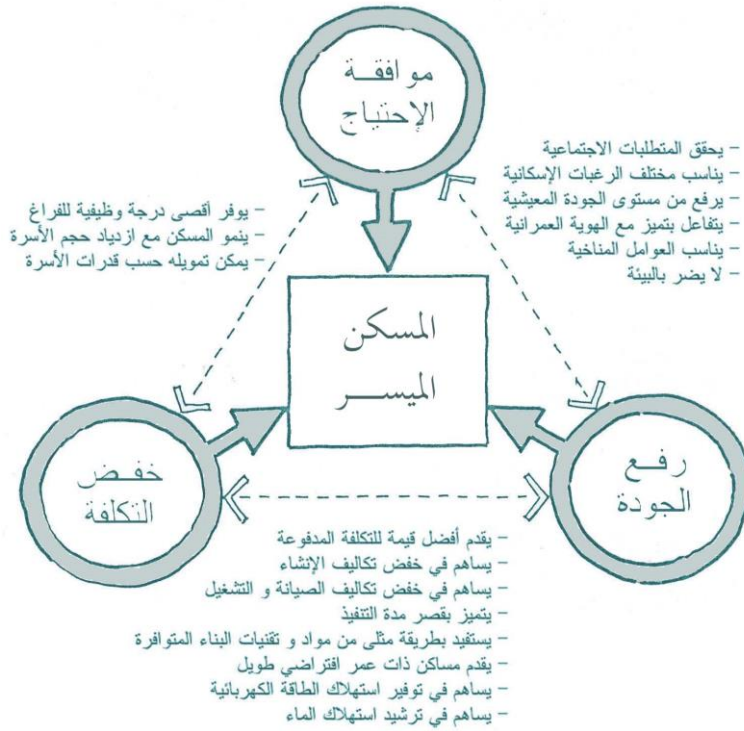
الشكل رقم ١. في الغالب تمثل التكاليف غير المرئية للمسكن نسبة أكبر من التكاليف المرئية.

ومن هذا المنطلق يلزم العناية بجعل حجم المسكن وعدد عناصره ومساحتها ذو علاقة بالاحتياج الوظيفي الحقيقي لأفراد الأسرة وحسب طريقة استخدام الفراغات وأسلوب تأثيثها من واقع المقاييس المعمارية المعتمدة. فصالة المعيشة المخصصة لأسرة مكونة من ستة أشخاص، والتي تستخدم للجلوس ومشاهدة التلفزيون، يجب أن تكون بمساحة لا تزيد عن (٢٠م²)، كما يلزم تجنب الازدواجية بحيث لا يوجد في المسكن أكثر من صالة واحدة، ووجود خمس غرف نوم بمساحة إجمالية تصل إلى (١٥٠م²) في مسكن لأسرة تتكون من ستة أشخاص أمر مبالغ فيه، خصوصاً عند مقارنته بالمساحات والأبعاد القياسية المعتمدة للعناصر المعمارية.

تقود التكاليف الإضافية المصاحبة للمبالغة في كبر حجم المسكن إلى اختيار مواد ومكونات أقل تكلفة وأقل جودة مما يؤدي إلى تدني مستوى جودة المسكن النوعية، وبالتالي إلى قصر عمره الافتراضي، والحاجة المستمرة إلى تجديد بنائه (ترميمه)، مما ينتج عنه إسراف

اقتصادي كبير. كما تؤثر تكلفة المسكن الأكبر من احتياج الأسرة على تكلفة تأثيثه والعناية به وصيانتته بشكل مستمر على مر السنين.

تتفاعل مجموعة من العوامل وتتداخل مع بعضها البعض في جعل المسكن ميسراً. حيث يجب الاهتمام ببعض هذه العوامل عند تصميم المسكن وإعداد المخططات، ويلزم الاهتمام بالبعض الآخر في مرحلة التنفيذ وعند البناء (الشكل رقم ٢).



الشكل رقم ٢. العناصر المساهمة في إيجاد المسكن الميسر.

يتحقق مبدأ المسكن الميسر من خلال ترشيد استخدام الأرض السكنية، والتقليل من مساحات المسطحات المبنية، وتجنب المساحات الضائعة وغير المستغلة، وتوفير عناصر وفراغات تخدم وظائف متعددة، وتقديم نماذج وحلول تصميمية تتميز بالمرونة بحيث تسمح بنمو المسكن بيسر وسهولة على مر السنين حسب احتياج الأسرة ونموها. كما يلزم أيضا استخدام التقنيات التي تساهم في خفض تكاليف تنفيذ وصيانة المبنى وجعل مدة التنفيذ قصيرة.

إن هذا الكتيب جاء ليقدم مقترحات تجعل المسكن ميسراً، وهو يحوي أربعة فصول، يناقش الفصل الأول العوامل التي تطلع المالك على المواضيع التي تعمل على تخفيض التكلفة الأولية لبناء المسكن، ومن ثم تمكنه من مناقشة الاستشاري بأسلوب أفضل يقوده إلى الحصول على مسكن عالي الجودة، يوفر جميع احتياجات الأسرة، وبتكلفة أقل. أما

الفصل الثاني فيناقش العوامل التي تطلع المالك على المواضيع التي تعمل على تخفيض مصاريف الاستخدام الدائم التي تشمل صيانة وتشغيل المسكن الميسر، دون تجاهل احتياجات الأسرة أو مستوى الراحة المطلوبة. ويوضح الفصل الثالث المهام التي يقوم بها المكتب الاستشاري، ويرشد إلى أسلوب التعامل الذي يمكن المالك من الاستفادة من خدماته للوصول إلى تصميم مسكن ميسر يحقق احتياجات الأسرة ويتوافق مع إمكانياتها المالية. فيما يستعرض الفصل الرابع والأخير الأساليب التي تساعد في تيسير عملية تنفيذ المسكن وتخفيض تكلفته، وتعرف القارئ بأسلوب ضبط التنفيذ وإدارته، وأهمية العناية بتوثيق معلومات التغيير في مرحلة التنفيذ.