

مواجهة مشكلة الإسكان في الدول النامية (النموذج السعودي)

د. خالد بن محمد الغفري

مقدمة :

لم يعد مفهوم السكن، وهو أحد المتطلبات الأساسية الثلاثة للإنسان (الطعام والكساء والسكن) مقتصرًا على تأمين المأوى فقط، بل أصبح السكن هو المكان الذي يقضي فيه الإنسان معظم أوقات يومه ويعتمد عليه في راحته وترفيهه واستجمامه.

ولا يستطيع جميع السكان تلبية حاجتهم السكنية بدون مساعدة ودعم الحكومات، وهذا يرجع إلى التباين في دخل الأفراد والتكاليف العالية التي يتطلبها إنشاء المسكن الحديث. لذا فإن أزمات السكن تظهر في كثير من الدول التي لم تقم حكوماتها بإيلاء هذا الجانب الأهمية المطلوبة واتخاذ السياسات المناسبة، أو لقصور التخطيط وعجز الإمكانيات عن الوفاء بمتطلبات السكان الإسكانية.

وتعد قضية الإسكان من القضايا التي تهتم جميع الدول، المتقدمة منها أو النامية. فالدول المتقدمة تعمل بطرق مختلفة على تسهيل حصول مواطنيها على مساكن، إما مباشرة من الحكومات المحلية أو المركزية، أو عن طريق إيجاد مصادر تمويل خاصة وتخطيط سليم لتوفير المساكن. وإذا كانت معظم الدول المتقدمة قد استطاعت وضع الأنظمة الضرورية والسياسات المطلوبة لمواجهة الطلب المستمر على السكن، فإن أغلب الدول النامية لا تزال تعاني من تزايد حدة هذه المشكلة وتضاعف تأثيرها. بل إن قضية الإسكان أصبحت من أكثر المشكلات الاجتماعية والاقتصادية التي تؤثر حكومات الدول النامية وتؤثر سلبًا على برامج التنمية فيها.

* وزير التعليم العالي في المملكة العربية السعودية / الرياض .

وإضافة إلى أن توافر المسكن الملائم يساعد الإنسان على إشباع حاجة من أهم حاجاته الرئيسية، فإنه يحقق له الاستقرار النفسي والذهني والشعور بالأمان على نفسه وأسرته، مما يساعد على زيادة إنتاجيته ومساهمته في عمليات التنمية. ومع ذلك تتباين آراء الاقتصاديين والاجتماعيين حول أهمية قضية الإسكان. فيرى بعض الاقتصاديين أن الاستثمار والعائد الاقتصادي (الربح) من مشاريع الإسكان لا يتلاءم مع أهداف التنمية الاقتصادية، لذا نجد أن أصحاب هذا الرأي يعارضون مثل هذه المشاريع في برامج التنمية، ويرون أنه إذا كانت هناك ضرورة للإنفاق على هذا القطاع فيجب أن يكون محدوداً وعند الضرورة القصوى، خصوصاً عندما يكون الإسكان أحد عناصر الاستثمار الاقتصادي، كما هو الحال عند بناء مصنع أو استثمار ثروات طبيعية في مناطق نائية.

أما الاقتصاديون المتشددون فيرون أن الإنفاق على الإسكان يتطلب مبالغ كبيرة، وعادة يكون ذلك على حساب الاستثمار في قطاعات أكثر أهمية، مثل الصناعة والزراعة، كما أنه لا يحقق أرباحاً مباشرة. لذا فإنهم يرون أن هذا القطاع ليس له الأولوية ضمن القطاعات الاقتصادية الأخرى، وقد أثر هذا الرأي على قرارات الهيئات التي تقدم المساعدات للدول النامية، مثل البنك الدولي.

ويختلف رأي خبراء التنمية الاجتماعية في النظرة إلى الإسكان. فهم لا يأخذون قضية الربح المادي على أنها الأساس في تطوير قطاع الإسكان، بل يرون أن إيجاد البيئة السكنية المناسبة التي يشعر فيها الإنسان بالأمان والطمأنينة يساعد بشكل غير مباشر على تحقيق أهداف التنمية الشاملة على المدى المتوسط والبعيد^(١).

ولقد واجهت المملكة العربية السعودية المشكلات نفسها التي تواجهها الدول النامية في مجال الإسكان، واستطاعت المملكة من خلال تنفيذ عدد من السياسات الإسكانية أن تتغلب تماماً على هذه المشكلات، وأن تضع نظاماً إدارياً وبرامج مالية تمنع ظهورها في المستقبل ومن غير أن يؤثر ذلك على برامج التنمية الأخرى.

وتهدف هذه الدراسة إلى تتبع العوامل التي أدت إلى ظهور مشكلة الإسكان في المملكة العربية السعودية، والسياسات التي اتخذتها الدولة لمواجهة هذه المشكلة، ونتائج تلك السياسات في الوقت الحاضر والمستقبل، وذلك في إطار الوضع الإسكاني في الدول النامية.

(١). الموسى، عبدالرسول (١٩٨٠) «التغيرات الاجتماعية وأثرها على المناطق السكنية ودور التخطيط في مواجهتها - النموذج الخليجي». بحث قدم لندوة الخبراء العرب حول التخطيط للإسكان والمستوطنات البشرية في البلدان العربية. الدوحة، ٢٩ - ٣١ مارس ١٩٨٠. ص: ٣.

مشكلة الإسكان في الدول النامية :

إن عجز الوحدات السكنية الحالية عن تلبية حاجة السكان في معظم الدول النامية يعد من أكثر القضايا التي تواجهها هذه الدول تعقيدا وصعوبة، خصوصا وأن هناك شكاً دائماً في قدرتها على تأمين احتياجات السكان المتزايدة من المساكن. وتظهر هذه المشكلة بأشكال مختلفة منها:

- ١ - النقص بشكل عام في عدد الوحدات السكنية المتوافرة لسد احتياجات السكان الحالية.
 - ٢ - أن الزيادة في أعداد الوحدات السكنية الجديدة أقل بكثير من عدد الوحدات السكنية لمواجهة الطلب نتيجة للزيادة السكانية، أو لخروج وحدات سكنية قديمة من رصيد المساكن.
 - ٣ - وجود أعداد من الوحدات السكنية غير المسكونة، إما بسبب أن نسبة كبيرة من السكان لا تستطيع شراء هذه المساكن نتيجة لعدم قدرة السكان على توفير المبالغ اللازمة لتمويل شراء هذه الوحدات، أو أنها لا تتناسب مع أذواق السكان وخصائصهم الاجتماعية.
 - ٤ - لا تقتصر مشكلة الإسكان على المناطق الحضرية أو المدن الرئيسية فقط، بل أيضاً تعاني معظم القرى في الدول النامية من سوء أوضاع المساكن من الناحية الصحية وملاءمتها للحياة الحديثة، حيث تكتظ المساكن وتزايد كثافتها، إضافة إلى سوء نوعية البناء وافتقار المساكن إلى الخدمات الضرورية^(٢).
 - ٥ - يعيش أغلب محدودي الدخل من سكان المدن في مساكن لا يملكونها، وهذا يؤدي إلى أن يشكل الإيجار عبئاً كبيراً على ميزانية الأسرة ويحد من قدرتها على توفير لشراء مسكن ملائم^(٣).
- ويمكن تحديد أهم العوامل التي أثرت في الإسكان بالدول النامية والمشكلات التي نجمت عنها بما يأتي:
- أولاً: زيادة الهجرة الريفية بمعدلات أكبر من قدرة المدن على استيعاب المهاجرين، وهذه

(٢) الجادر، سعد (١٩٨٣) «المدنية في العالم الثالث»، في كتاب عبدالإله أبو عياش: التخطيط والتنمية في المنظور الجغرافي. الكويت: وكالة المطبوعات، ص ص: ٢٩٧ - ٣٣٧ (ص: ٣٠٣).

(٣) مسعود، مجيد (١٩٨٠) «الحل التعاوني للإسكان في الوطن العربي» بحث مقدم لندوة الخبراء العرب حول التخطيط للإسكان والمستوطنات البشرية في البلدان العربية. الدوحة، ٢٩ - ٣١ مارس ١٩٨٠.

الهجرة غالباً ما تشمل عائلات منخفضة الدخل لا تستطيع تحمل تكاليف السكن الباهظة في المدينة مما يجعلها تقبل العيش في أماكن لا يتوافر فيها الحد الأدنى من المعايير الصحية والإنسانية الأساسية في المسكن.

ومن ظواهر نقص الإسكان التي يرتبط معظمها بالهجرة الريفية، ومن أكثرها خطورة، ما يعرف بالمناطق العشوائية Squatter Settlements. ويقصد بذلك، في الغالب، المناطق التي تقام فيها المساكن على أراض مملوكة للآخرين (أفراد أو حكومات)، دون الحصول على التراخيص النظامية لذلك.

وأصبحت ظاهرة التعديات في مدن الدول النامية مألوفة وواضحة، وقد جاءت نتيجة للهجرة الجماعية الواسعة إلى المدن، وصعوبة تأمين مساكن ملائمة للنازحين، كما أن هؤلاء المهاجرين لا يملكون الإمكانات المالية لشراء الأراضي وبنائها فيقومون بالتعدي على أراضي الغير ويبنون عليها مساكن متواضعة تشكل ما يعرف بالعشش أو أحياء الصفيح أو الأحياء العشوائية^(٤).

من الأمثلة التي تذكر عن التعديات في المناطق الحضرية أنه في عام ١٩٥١م كان عدد المتعدين في بغداد حوالي ٦٠٠٠٠ نسمة، وفي نهاية الستينيات كان هناك حوالي ربع مليون وحدة سكنية مبنية على أراضي الغير. وفي كراتشي تتجسد التعديات في مساكن حوالي ثلث السكان، وترتفع النسبة في فنزويلا إلى ما يقطنه حوالي ٦٥ بالمائة من مجموع السكان^(٥).

وتستخدم عدة أسماء للإشارة إلى هذه المناطق منها السكن العشوائي ومدن الصفيح والعشش وأحياء البؤس وغيرها من المسميات، ووجود مثل هذه المناطق يعتبر مؤشراً لخطورة أزمة السكن في المدن التي تحتويها. وتنمو هذه المناطق بشكل تدريجي في منأى عن ملاحظة السلطات المختصة أو بتجاهل أو تقاعس منها، وهي تبدأ بمساكن قليلة العدد تستخدم في إنشائها ألواح الخشب والصفيح والورق المقوى، ثم تبنى تدريجياً بمواد ثابتة كالطين والاجر والأسمنت. وبعد فترة تزايد أعداد المساكن من هذا النوع في الموقع وتصبح مشكلة قائمة يصعب على الجهات الرسمية إزالتها بدون إيجاد الحلول البديلة التي لا تقل صعوبة عن المشكلة

(٤) أنظر :

Abrams, Charles (1977) "Squatting and Squatters," in Abu-Lughod, Janet and Richard Hay, Jr. (eds.) Third world Urbanization. New York: Methuen, pp. 293-299.

(٥) الموسى، عبدالرسول (١٩٨٠)، مرجع سابق، ص: ٢.

نفسها^(٦). وتصبح هذه المناطق مراكز للباس والجهل والمرض والجريمة، خصوصا عندما تمهّلها السلطات الرسمية وتعتبرها غير نظامية ولا تستحق مدها بمتطلبات الأمن.

وأظهر تقرير هيئة الأمم المتحدة لعام ١٩٦٨ م أن أكثر من ثلث سكان مكسيكو سيتي (أي حوالي ١٠ مليون نسمة في ذلك العام)، وحوالي نصف سكان أنقرة (أي حوالي ٧٥٠ ألف نسمة) كانوا يعيشون في مناطق عشوائية^(٧)، وفي عام ١٩٨٨ قُدّر أن نصف سكان الخرطوم الكبرى يعيشون في مناطق السكن العشوائي^(٨). ومن أكثر الظواهر تطرفا في المشكلة الإسكانية في الدول العربية، استخدام المقابر لغرض السكن في القاهرة، حيث يعيش في مدافن الغفير والمجاورين وزينهم والسيدة نفيسة والبساتين ما بين ١٠٠٠٠ و ٢٠٠٠٠ أسرة حسب أقل التقديرات، وتعيش كل أسرة في مدفن. وساعد على ذلك أن المقابر عبارة عن غرف لها أبواب ومنافذ كما أنها أصبحت تقع وسط المدينة، بالإضافة إلى أن بعض المرافق وصلت إلى هذه المدافن، مثل الكهرباء والهاتف والمدارس، وتحولت بذلك إلى أحياء شعبية دائمة^(٩).

إن ارتفاع أجور المساكن في كثير من الدول النامية يفوق إمكانات معظم الأسر خصوصا مع انخفاض الأجور وانعدام الدخول الأخرى، لذلك ترتفع كثافة السكان بدرجة كبيرة كما في بعض أحياء القاهرة حيث تصل الكثافة إلى عشرة أشخاص في الغرفة الواحدة. وفي الأحياء العشوائية بشكل عام، يقدر أنه يعيش في غرفة واحدة، عدد من السكان يتراوح بين ثلاثة وثمانية أشخاص، لا تمتد إليهم في الغالب كهرباء أو مياه أو صرف صحي^(١٠). وتقسّم المنازل في المناطق القديمة لإيواء عدة أسر، ففي حلب أعيد تقسيم المنازل ذات الأفنية إلى شقق سكنية خصص لكل منها جزء صغير من الفناء^(١١). وفي مدن المغرب العربي يكتظ السكان في الأحياء

(٦) ستار، اسكندر ومحمد عبدالقدير (١٩٨٥) «السكن العشوائي في الوطن العربي» البلديات، العدد الرابع، السنة الأولى ص ص: ٩٤ - ٩٦ (ص: ٩٤).

(٧) King, Leslie and Reginald Golledge (1978) *Cities, Space and Behavior: The Elements of Urban Geography*, Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall, inc. P. 50.

(٨) El-Bushra, El-Sayed (1988) «Urban Crisis in the Sudan» in Potter, R.B. and T. Urwin, *Urban-Rural Interaction in Developing Countries* London: Croom Helm.

(٩) الجادر، سعد (١٩٨٣)، مرجع سابق، ص: ٣٠٤، كذلك أنظر أبو عيانة، فتحي (١٩٨٧)، مشكلات السكان في الوطن العربي. الإسكندرية: دار المعرفة الجامعية، ص: ١٣٦.

(١٠) الحمايد، محمد (١٩٨٣) «المدن في العالم الثالث»، مجتمع وعمران، العدد الرابع، ص ص: ٨ - ١٥ (ص: ١٠).

(١١) Simarski, Lynn (1988) «The Fabric Cracks: Urban Crises in the Arab World» *The Middle East*, No. 159, pp. 5-9.

الشعبية خصوصا الواقعة في المناطق التاريخية القديمة بوسط المدن . أو الأحياء العشوائية على أطرافها . في داخل الأحياء القديمة من مراكش (المدينة القديمة) يعيش حوالي ثلثي سكان المدينة، كما يعتبر حي القصبة في مدينة الجزائر، من المناطق المكتظة بالسكان الذين ينزحون من الريف ويقضون فترة انتقالية في أحد الأحياء القصديرية في أطراف المدينة^(١٢) . وبينما تبلغ كثافة السكان في نيويورك حوالي ١٨ ألف نسمة/كم^٢ وفي باريس ١٦ ألف نسمة/كم^٢ وفي لندن ١١ ألف نسمة/كم^٢ تصل إلى أضعاف ذلك في أغلب مدن الدول النامية . ففي حي باب الشعرية بالقاهرة تبلغ كثافة السكان أكثر من ١٣٠ ألف نسمة في الكيلومتر المربع الواحد^(١٣) .

ولا تنشأ المناطق العشوائية بسبب الهجرة الريقية فحسب، بل إن هناك عدداً آخر من العوامل التي تساعد على تشكيل مثل هذه الأنماط السكنية، وإن كانت أقل أهمية وانتشاراً . من هذه العوامل الأخرى وجود العمالة الأجنبية الرخيصة ذات الأجور المنخفضة التي تلجأ إلى المساكن الرخيصة في المناطق العشوائية برغبة في التوفير . ومن الأمثلة على ذلك بعض المناطق التي يسكنها العمال الآسيويون في بعض دول الخليج العربية، ومنها منطقة الإسكان العشوائي جنوب مدينة العين بدولة الإمارات العربية المتحدة حيث يسكن العمال الآسيويون في منطقة عشوائية منعزلة لها خصائص عمرانية متخلفة^(١٤) .

نرى مما سبق أن المناطق العشوائية تعد بيئة حضرية سيئة وغير صالحة للسكن نتيجة لمجموعة من الظروف والخصائص القانونية والفيزيائية والاجتماعية التي ترتبط بتلك المناطق . هذه الخصائص والظروف يمكن إعادة بيانها بإيجاز فيما يأتي :

أ - القانونية، تتصف المناطق العشوائية بانتشار التعديات على أراضي الغير وانعدام الملكيات النظامية واعتمادها على أسلوب وضع اليد . أما البناء فإنه غالباً يتم بدون تصاريح نظامية، ولا تؤمن سلامة المنشآت المتاحة خصوصاً إذا كانت لأكثر من طابق واستخدم الطوب والأسمنت في البناء . وعادة يتم البناء بعيداً عن مراقبة السلطات المختصة، ليلاً أو خلال العطل الرسمية .

ب - الفيزيائية، أو التخطيطية، لما كان البناء يتم بطريقة عشوائية فإن الشوارع والفراغات التي

(١٢) الفخفاخ، محمد (١٩٨٦) وتخطيط المدن الكبرى في المغرب العربي - المشاكل والحلول، مجتمعت وعمران، العدد السابع، ص ص : ٤٥ - ٥٧ (ص : ٥٣) .

(١٣) الجادر، سعد (١٩٨٣)، مرجع سابق، ص : ٣٠٤ .

(١٤) عفيفي، أحمد كمال الدين (١٩٨٨) دراسات في التخطيط العمراني، العين : جامعة الإمارات العربية المتحدة . ص : ٢٤٣ .

تنتج عن هذا البناء تتصف بالضييق الشديد وعدم الانتظام بحيث يصعب دخول السيارات والخدمات إلى داخل هذه المناطق السكنية العشوائية، كما لا يمكن القيام بالأعمال العامة اليومية كالنظافة والصيانة والوقاية الصحية (صحة البيئة).

ج - الاجتماعية، حيث تنتشر البطالة، أو البطالة المقنعة، وينخفض مستوى التعليم، وترتفع كثافة السكان وتنتشر بعض الأمراض الاجتماعية كالسرقة والدعارة والإدمان... الخ.

ولقد أظهرت البحوث أن سكان المناطق العشوائية يتزايدون بمعدلات عالية تصل إلى ٢٠ بالمائة سنوياً، وتدل الشواهد على أن الصورة في المستقبل تبدو قاتمة حيث يقدر أنه ما بين ٥٠ و٧٥ بالمائة من سكان المدن في الدول النامية سيعيشون في هذه المناطق، بل إن بعض الدول بُسّئت من معالجة هذه المشكلة وأقصى ما استطاعت أن تقوم به هو بناء أسوار عالية لإخفائها^(١٥).

ثانياً: تعاني معظم الدول النامية من مشكلات كثيرة إلى جانب مشكلة الإسكان، مثل النقص في الخدمات الصحية والتعليمية والبلدية، وإذا أضفنا إلى ذلك ضعف الإمكانيات المالية والبشرية لدى تلك الدول، فإنه يصبح من الصعب عليها تقديم المساعدات المطلوبة منها لحل مشكلة الإسكان الذي يتطلب استثمارات كبيرة تتميز بقلّة أو عدم مردودها الاقتصادي المباشر. ففي البلاد العربية - على سبيل المثال - تبلغ الفجوة بين العرض والطلب على المساكن في المدن الرئيسية في مطلع الثمانينيات حوالي ٢٨ مليون مسكن، ولو أخذنا بالحد الأدنى لتكلفة المتر المربع من البناء (١٥٠ دولاراً أمريكياً)، وأن المساحة الدنيا المخصصة للعائلة الواحدة ٧٠م^٢ فسيكون المطلوب ٣٠٠ مليار دولار أمريكي تقريباً لسد هذا النقص في الوقت الحاضر، مع الأخذ بعين الاعتبار أن هذه التكلفة هي الحد الأدنى سواء من حيث سعر البناء أو من حيث مساحة الوحدة السكنية، كما أن هذا النقص يمثل الاحتياجات في الوقت الحاضر وهي تتزايد باستمرار^(١٦). ومن الصعب تصور أن كثيراً من الدول العربية تستطيع رصد هذه المبالغ الضخمة بالإضافة إلى متطلبات التنمية الأخرى كالعليم والصحة وغيرها.

ثالثاً: إن الإسكان ليس بناء الوحدات السكنية فقط، بل هو نظام متكامل يشمل تخطيط الشوارع بأنماط وأحجام مختلفة وتعبيدها وإضاءتها وتشجيرها وإنشاء شبكات المرافق التحتية كالمياه والصرف الصحي وتوصيل الكهرباء وإقامة بعض المرافق مثل الحدائق والملاعب وغيرها.

(١٥) الخيزد، محمد (١٩٨٣)، مرجع سابق، ص: ١١.

(١٦) الفيلاي، مصطفى (١٩٨٢) «التنمية الحضرية البديلة»، مجتمع وعمران، العدد الثاني، ص ص: ٥ - ١٢.

(ص: ٦).

هذه العناصر الأخرى التي يشملها نظام الإسكان تعتبر أكثر تكلفة من الإسكان وحده، وليست ذات مردود اقتصادي مباشر، وتتطلب استثمارات كبيرة قد لا تتوافر لدى معظم دول العالم النامي، كما أن القطاع الخاص لا يستطيع تنفيذها مثلما هي الحال في الدول المتقدمة اقتصادياً، لتباين إمكانات السكان المعيشية بين الدول النامية والدول المتقدمة وتباين مقدرتهم على دفع تكاليف مثل هذه الإنشاءات.

لذلك يقوم كثير من الدول النامية بإنشاء المناطق السكنية التي تفتقر إلى المرافق الأساسية كالماء والكهرباء والهاتف والخدمات الاجتماعية كالمدارس والمستشفيات ومناطق الترفيه. وتصبح المشكلة واضحة عند الرغبة في الوصول إلى مواقع الخدمات البعيدة حيث تصبح الرحلة إليها شاقة ومكلفة، خصوصاً وأن هذه المناطق السكنية غالباً ما تكون ضعيفة الاتصال بمناطق الخدمات. هذا الوضع يظهر نتيجة للرغبة في إيجاد حلول عاجلة لمشكلة زيادة السكان ونقص المساكن، ونتيجة لغياب التخطيط المحلي الشامل النابع من خطط إقليمية، ترتبط بأهداف وسياسات خطط التنمية الوطنية^(١٧).

ويقدر أن نصف سكان آسيا وأفريقيا وأمريكا اللاتينية يسكنون في مساكن غير صحية، ذات كثافات عالية، نتيجة لعجز الإمكانات والموارد على ملاحقة النمو الحضري السريع، فتضاعف بذلك مشكلات المرافق والخدمات^(١٨). فعلى سبيل المثال، تم إنشاء مجمع يحتوي على ١١٠٠ وحدة سكنية جديدة في القاهرة، إلا أن هذه الوحدات كان ينقصها دورات للمياه، حيث اتضح أن شبكات الصرف الصحي لا يمكن توصيلها إلى دورات المياه داخل هذه الوحدات بسبب صلابة الأرض التي أقيمت عليها المباني. ولأن دورات المياه تعتبر أساسية في أي مسكن فقد تم بناء دورات مياه مجمعة لكل ١٣ شقة^(١٩)، ولا يخفى على أحد ما يترتب على هذا الوضع من آثار اجتماعية وصحية سيئة.

وتعكس الأوضاع في مدن الدول النامية الأخرى صورة مشابهة، فعلى سبيل المثال، تشير دراسة أجريت في عام ١٩٧٩م إلى أن ٧٥ بالمائة من العائلات في مدينة لاجوس عاصمة نيجيريا

(١٧) انظر: الموسى، عبدالرسول (١٩٨٠)، مرجع سابق، ص: ١٣ - ١٤.

(١٨) فهمي، نبى السيد حامد (١٩٨٣) «المسائل الاجتماعية في الإسكان والتخطيط الحضري»، في كتاب عبدالإله أبو عيash: التخطيط والتنمية في المنظور الجغرافي. الكويت: وكالة المطبوعات. ص: ٣٦٣ - ٣٧٤ (ص: ٣٦٤).

(١٩) الجادر، سعيد (١٩٨٣)، مرجع سابق، ص: ٣٠٦.

يعيشون في مساكن مؤلفة من غرفة واحدة، و٧٨ بالمائة من العائلات تشارك في المطبخ، بينما لا يتمتع إلا ١٣ بالمائة بالماء والصرف الصحي^(٢٠).

وتظهر مشكلة نقص المرافق في المناطق الريفية بشكل أكبر، ففي مصر قدرت نسبة المنازل الريفية التي تتمتع بوجود مياه نقية حتى نهاية السبعينات بنحو ١٠ بالمائة في محافظات دمياط والجيزة، و٢ بالمائة في محافظات أسيوط وسوهاج وقنا والمنيا والفيوم. أما الكهرباء فكانت نسبتها تتراوح بين ٢٠ بالمائة من مجموع المنازل في محافظات الغربية والجيزة ودمياط، وأقل من ٥ بالمائة في محافظات المنيا وسوهاج وأسيوط وبني سويف^(٢١). كذلك تعاني معظم مساكن المناطق الريفية في العراق وسوريا من افتقارها إلى المرافق الأساسية مثل المياه والكهرباء وغيرها، إضافة إلى نقص الخدمات^(٢٢).

رابعاً: ارتفاع تكاليف المساكن على الأفراد: لما كانت دخول معظم الأسر في الدول النامية منخفضة بشكل عام، فإن غالبية هذه الأسر لا تستطيع أن تقوم بشراء المساكن أو دفع إيجارات مرتفعة لها، وتلجأ عندئذ، إذا لم تتوافر مصادر أخرى للتمويل، إلى اختيار وحدات سكنية رديئة سواء من حيث متطلبات الحياة الإنسانية أو من الناحية الصحية والهندسية.

ومما يزيد من حدة مشكلة الإسكان، صعوبة الحصول على أراضٍ سكنية نتيجة لاختلاف التقاليد العقارية في هذه الدول عن الدول الصناعية، حيث تنخفض الضرائب على الأراضي في الدول النامية، ويزداد الاعتزاز بملكية الأرض، ويعتبر التفريط فيها عند بعض الشعوب تفريطاً في الشرف والعرض. لذلك يزيد الطلب على الأراضي السكنية عن العرض، ويصبح هناك رصيد كبير منها فوق حاجة بعض الأفراد الذين يفضلون الاحتفاظ بالأراضي للأبناء كرأس مال للمستقبل، فترتفع بذلك أسعار الأراضي وتصبح فوق طاقة كثير من السكان^(٢٣).

خامساً: سرعة تدهور المباني، تعاني معظم الدول النامية من سرعة استهلاك وتدهور المباني السكنية، وخصوصاً في مشاريع الإسكان الحكومي، ويرجع ذلك إلى عوامل فنية واجتماعية واقتصادية. فاختيار مواد البناء المناسبة للبيئة والأجواء، والقليلة التكاليف في الصيانة

(٢٠) براون، لستر وجود جاكسون (١٩٨٧) «تقييم مستقبل التحضر» ترجمة فوزي سهاوني في كتاب أوضاع العالم ١٩٨٧ - تحرير لستر براون ووليم شاندلر، بيروت: مؤسسة الرسالة، ص: ٩٣ - ١٣١.

(٢١) انظر: مسعود، مجيد (١٩٨٠)، مرجع سابق، ص: ٨.

(٢٢) المرجع السابق، ص: ٦، ٨.

(٢٣) الموسى، عبدالرسول (١٩٨٠)، مرجع سابق، ص: ٦ - ٩.

والترميم يعتبر مطلباً أساسياً، إلا أنه لا يوضع في الحسبان عند بناء المساكن أو الترخيص بها. كذلك تعاني كثير من الدول النامية من نقص في كفاية ومهارة العاملين في البناء سواء كانوا من المهندسين أو العمال أو الحدادين أو النجارين. الخ، وهذا عامل يساعد على سرعة تدهور البيئة السكنية.

أما العوامل الاجتماعية فتشمل كثرة عدد أفراد الأسرة وانخفاض مستوى ثقافتهم وعاداتهم والتي تزيد من الضغط على المساكن. وتشمل العوامل الاقتصادية انخفاض دخل الأسرة الذي تعجز معه عن القيام بأعمال الصيانة التي تتطلبها المساكن باستمرار، مما يساعد على سرعة استهلاكها.

ورغم أن الدول النامية تلجأ إلى الحل التقليدي للتخفيف من مشكلة نقص المساكن وذلك ببناء مساكن قليلة التكاليف، لا يبدو هذا الحل مجدياً على المدى البعيد، لأن هذه المناطق قد تتحول بمرور الوقت إلى أحياء عشوائية ومراكز للفقر والأمراض الصحية والاجتماعية. ويرى بعض المختصين أن العلاج يكمن في سياستين يجب أن تنفذاً متزامنتين وهما:

- ١ - معالجة طويلة المدى، تعتمد على توفير فرص العمل وإيجاد الخدمات الأساسية في المناطق الريفية والمدن المتوسطة والصغيرة، وزيادة الاستثمار في القطاع الزراعي. وإذا تحقق ذلك فإنه على المدى البعيد ستقل دوافع الهجرة الداخلية بشكل كبير.
- ٢ - معالجة آنية، تتمثل في توفير بعض المساكن مع مراعاة أن لا يتعارض أو يؤثر ذلك على الاستمرار في سياسة المعالجة الطويلة المدى^(٢٤).

ويرى بعض الباحثين أن مشكلة الإسكان في العالم العربي يجب أن تعالج ضمن سياسات وطنية شاملة تهدف إلى إعادة توزيع السكان وإيجاد مناطق جذب لهم للتخفيف من الهجرة وإبقاء سكان المناطق الريفية فيها. وإن كان البعض يرون أن مشكلة الإسكان الحضري في الدول النامية ومنها الدول العربية وصلت إلى مرحلة يأس وأصبحت غير قابلة للحل^(٢٥).

نظام الإسكان :

يمكن معالجة مشكلات الإسكان بالتعامل معها ووضع الحلول لها كنظام متكامل يتكون من أنظمة فرعية وعناصر عديدة. وتظهر مشكلات الإسكان باختلاف مستوياتها ودرجة تعقدها

(٢٤) ستار، إسكندر ومحمد عبدالقدير (١٩٨٥)، مرجع سابق، ص: ٩٦.

(٢٥) أبو عيانة، فتحي (١٩٨٧) مرجع سابق، ص: ١٣٧.

نتيجة لقصور واحد أو أكثر من هذه العناصر أو الأنظمة الفرعية. ويمكن تعريف عناصر نظام الإسكان الأساسية بما يأتي:

١ - التخطيط العمراني الشامل: إن الاهتمام بالمدن الرئيسية وإهمال المدن الصغيرة والمناطق الريفية يؤدي بلا شك إلى زيادة التباين الإقليمي بين أجزاء الدولة الواحدة، مما يشجع على زيادة حركة السكان باتجاه المناطق الحضرية الرئيسية التي تحظى بالتخطيط والاهتمام، وهذا يزيد في الضغط على الموارد والإمكانات المتاحة، فتعجز الدول النامية عن تقديم الخدمات المطلوبة لهؤلاء السكان. لذلك فإن التنمية الريفية المتكاملة والتخطيط الإقليمي الشامل يعتبران من السياسات العمرانية المطلوبة لضمان بقاء السكان في مناطقهم وزيادة عمليات التنمية الإقليمية وتخفيف الضغط على المدن الكبرى.

ويهدف التخطيط العمراني أيضا إلى تنمية شبكة المدن المتوسطة والصغيرة وتقوية دورها في تحقيق التنمية الوطنية الشاملة بما يضمن تنمية الموارد الاقتصادية المحلية وإيجاد فرص عمل جديدة وزيادة الدخل وارتفاع مستوى المعيشة وبقاء السكان في مناطقهم مع حصولهم على خدمات أفضل بكثير من وضعهم في المناطق العشوائية أو المناطق السكنية الرديئة في المدن الكبرى.

ويشمل التخطيط العمراني أيضا التخطيط المحلي الشامل سواء للقرى أو المدن بحيث تستطيع تقدير الإمكانات والموارد المتوفرة، وتحديد مواطن القصور في الخدمات، وتوجيه النمو طبقا للاحتياجات الفعلية، والإمكانات المتاحة، وإعداد المخططات السكنية التي توفر للسكان في المدينة أو القرية بيئة عمرانية ملائمة من النواحي الإنسانية والصحية والاجتماعية والاقتصادية^(٢٦).

٢ - الأراضي السكنية: يعد توافر الأرض الصالحة للبناء من العناصر الرئيسية في نظام الإسكان، ويجب أن تكون الأرض في مخطط سكني وضع بشكل متكامل يحقق الحاجات التي يتطلبها السكان، سواء من حيث مساحة تقسيمات الأراضي أو تحديد نوع البناء، وعلاقة الأراضي السكنية ببعضها أو بالخدمات التي تحتاجها أو بأقسام المدينة الأخرى، كالأسواق وأماكن العمل... الخ. وقد حددت منظمة الصحة العالمية معدل المساحة المناسبة لسكن أسرة تتكون من ٣ - ٥ أفراد بـ ٢٦٠ ر٣ متر مربع، بحيث يشكل البناء منها

(٢٦) أنظر: جرانوتييه، برنارد (١٩٨٧) ترجمة محمد علي بهجت الفاضلي، السكن الحضري في العالم الثالث: المشكلات والحلول. الإسكندرية: منشأة المعارف ص ص: ٣٢٤ - ٣٣٩.

مساحة قدرها ١٢٣ر٣ متر مربع، أما بقية الأرض فترك خالية كحديقة وملعب للأطفال^(٢٧).

٣ - مواد البناء: إن النقص في مواد البناء يؤدي إلى ارتفاع أسعارها فيعجز كثير من الأفراد أو المستثمرين عن تنفيذ المشاريع الإسكانية، فيتزايد مقدار النقص في المساكن. وتتدخل الحكومات عادة عند تزايد الطلب على هذه المواد لتنظيم أسعارها بحيث يمكن لجميع السكان الحصول عليها، كذلك تعمل على اتخاذ الإجراءات اللازمة لتوفير هذه المواد الأسواق.

٤ - التمويل: وهو من أكثر العناصر أهمية في الدول النامية لسببين رئيسيين: الأول أن كثيراً من الدول النامية لا تستطيع الوفاء بالالتزامات المالية المطلوبة لتوفير المساكن نتيجة لظروفها المالية، والثاني أن تكاليف البناء تفوق عادة إمكانيات الأفراد ذوي الدخل المتوسط والمحدود، وإذا لم تتوافر مصادر خاصة أو حكومية وشروط معقولة، فإن غالبية الأسر لن تتمكن من الحصول على فرصة امتلاك مساكن ملائمة. وتتوسع طرق تمويل الإسكان في الدول النامية بحسب الأوضاع الاقتصادية للدولة والخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان، وإن كانت جميعها تهدف إلى تسهيل تقديم القروض للأسر ذات الدخل المتوسط والمنخفض^(٢٨).

(٥) المرافق والخدمات: تعد المرافق والخدمات العامة من العناصر المهمة في نظام الإسكان، حيث إن بناء الوحدات السكنية بدون تزويدها بالمرافق الأساسية مثل المياه والكهرباء والطرق المعبدة والإنارة، لن يساعدها على تحقيق أهدافها، وستحول بعد وقت قصير إلى مناطق متخلفة وتصبح مشكلات جديدة تعوق عمليات التنمية. وينطبق ذلك على الخدمات الاجتماعية الأساسية، كالمدارس والمستوصفات ومراكز الترفيه التي يتطلبها السكان بشكل يومي.

وهذه المرافق والخدمات تضطلع بها الحكومات في الدول النامية، نظراً لطبيعتها الخدمية، والمبالغ الكبيرة التي تتطلبها. ويفضل أن تبنى المرافق والخدمات قبل البدء في البناء لا بعده، وإن كان هذا لا يتم في الدول النامية إلا نادراً.

(٢٧) درة، إسماعيل إبراهيم الشيخ (١٩٨٨) اقتصاديات الإسكان. الكويت: المجلس الوطني للثقافة والعلوم والآداب، ص: ٤٥.

(٢٨) لمزيد من التفاصيل حول موضوع تمويل الإسكان أنظر: درة، إسماعيل (١٩٨٨) مرجع سابق.

سياسات الإسكان في المملكة العربية السعودية :

أولاً : عوامل ومظاهر زيادة الطلب على المساكن :

شهدت المملكة العربية السعودية منذ مطلع السبعينيات تزايداً مستمراً في الطلب على المساكن، خصوصاً في المدن الرئيسية، نتيجة لعوامل اجتماعية واقتصادية عديدة. ويمكن تلخيص أهم هذه العوامل التي أثرت في الإسكان بالمملكة منذ ظهوره كمشكلة حادة في مطلع السبعينيات فيما يأتي :

١ - الزيادة الطبيعية، فقد نما سكان المملكة العربية السعودية منذ منتصف القرن الميلادي الحالي بشكل مطرد لأسباب عديدة أهمها: الاستقرار السياسي وانتشار الأمن في مختلف المناطق، واكتشاف النفط وتصديره بكميات كبيرة والاستفادة من عائداته في نشر الوعي والرعاية الصحية، وتوفير المواد الغذائية الأساسية. وقد أدى ذلك إلى نقص في معدلات الوفيات، وهذا يعني زيادة النمو السكاني الناتج عن الزيادة الطبيعية، إذ إن الزيادة الطبيعية لم تكن تتجاوز ٢ر٨ بالمائة سنوياً حسب تقديرات ١٩٦٥م، فارتفعت إلى ٣ر٤ بالمائة سنوياً في عام ١٩٨٦م. وعلى الرغم من حدوث نقص طفيف في معدل الولادات من ٤٨ بالألف إلى ٤٢ خلال تلك الفترة، يرجع معظم الارتفاع في معدلات الزيادة الطبيعية إلى نقص الوفيات من ٢٠ بالألف إلى ٨ بالألف سنوياً^(٢٩). هذه الزيادة الطبيعية في السكان ساعدت في تزايد الطلب على المساكن، خصوصاً في المناطق الحضرية الرئيسية.

٢ - الهجرة الداخلية من المناطق الريفية إلى المدن الرئيسية، ففي سنة ١٩٧٢م قُدِّر أن ٨٥ بالمائة من سكان مدينة الرياض كانوا مهاجرين، وأن ٧٠ بالمائة من النمو السكاني للمدينة كان نتيجة للهجرة^(٣٠). وبالنسبة للدمام والخبر في نفس الفترة فإن ٨٠ بالمائة من السكان كانوا مولودين خارج المدينتين، وكان ثلث النمو السكاني السنوي نتيجة للهجرة. ولما كانت المراكز الحضرية تتيح فرصاً أكبر للعمل، وتوفر دخلاً عالية وتسهيلات اجتماعية أكثر مما تتيحها المناطق الريفية، فقد أدى ذلك إلى تدفق العمالة من المناطق الريفية إلى المدن الرئيسية. إلا أن من أكثر العوامل الديموغرافية تأثيراً في زيادة الطلب على المساكن، الانخفاض السريع في نسبة سكان البادية من ٦٠ بالمائة من السكان في عام ١٩٣٢م إلى

(٢٩) البنك الدولي (١٩٨٨) تقرير عن التنمية في العالم ١٩٨٨. نيويورك: مطبعة جامعة اكسفورد. ص:

أقل من ٥ بالمائة في ١٩٨٥م^(٣١)، وهذا التغير كان لصالح المناطق الحضرية التي زادت نسبة سكانها من ١٠ بالمائة في عام ١٩٥٠م إلى أكثر من ٧٠ بالمائة في عام ١٩٨٧م^(٣٢).

٣ - الهجرة الخارجية المتمثلة باستقدام أعداد كبيرة من الخبراء والعمال الأجانب للعمل في المشاريع الإنمائية الضخمة التي بدى تنفيذها بشكل واسع مع بداية الخطة الخمسية الثانية (١٩٧٥ - ١٩٨٠م). وقد قدرت العمالة الأجنبية في مختلف المجموعات الوظيفية في عام ١٩٧٥م بحوالي ١٥٣٢٠٠٠ شخص^(٣٣)، وفي عام ١٩٨٤م وصل العدد إلى ٢٦٦٠٠٠٠^(٣٤). هذه الأعداد الكبيرة أثرت بشكل كبير في سوق الإسكان، خصوصاً على الشقق السكنية. فلم تكن العمائر السكنية من الأنماط المألوفة في المدن السعودية التقليدية، إلا أنه بعد ارتفاع قيم الأراضي وتزايد العمالة الوافدة، والتغير في الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية للسكان السعوديين - زاد إنشاء العمائر بارتفاعات قليلة (٣ - ٤ أدوار). ففي مدينة الرياض على سبيل المثال ساعد تزايد السكان والرغبة في الاستثمار على نمو هذا النمط من المساكن^(٣٥). ويقدر أن ٥ بالمائة من السعوديين كانوا يعيشون في بداية عقد الثمانينيات في هذا النوع من الوحدات السكنية، بينما كان يعيش مالا يقل عن ٣٥ بالمائة من الأجانب في شقق^(٣٦).

وقد اتخذت الدولة بعض الإجراءات الحاسمة للتقليل من ضغط العمالة على سوق العقار فنصت العقود الكبيرة التي تزيد قيمتها على ١٠٠ مليون ريال وتتطلب أكثر من ٥٠ موظفاً، أن تقوم الشركات التي تنفذها بتشييد مرافق سكنية لعمالها، ويصل بعضها إلى أكثر من ٢٠٠ وحدة سكنية، خصوصاً في المدن الرئيسية كالرياض وجدة والدمام.

Al-Ankary, Khalid and El-Sayed el-Bushra «Urban Growth and Urbanisation in Saudi Arabia» in Al-Ankary, Khalid and El-Sayed El-Bushra, (eds.), **Urban and Rural Profiles in Saudi Arabia**, Berlin: Gebrüder Borntraeger, pp. 3-13. (p.3).

World Bank (1987) **World Development Report**, New York: Oxford University Press, P.: 276. (٣٢)
(٣٣) وزارة التخطيط (١٩٧٥) خطة التنمية الثانية. الرياض. ص: ٣٣٢.
(٣٤) وزارة التخطيط (١٩٨٥) خطة التنمية الرابعة. الرياض. ص: ٦٩.
(٣٥) وزارة الشؤون البلدية والقروية (١٩٧٨) الرياض: المخطط الرئيسي التنفيذي. التقرير الفني رقم ٦ - الأوضاع الراهنة. المجلد الثاني. الرياض: ست انترناشونال/ سدس. ص: ٣٩.
(٣٦) وزارة الشؤون البلدية والقروية (د. ت) الرياض: المخطط الرئيسي التنفيذي. التقرير الفني رقم ٦ - الأوضاع الراهنة. المجلد الأول: الملخص التنفيذي/ اتجاهات التنمية. الرياض: ست انترناشونال/ سدس. ص: ٣٥.

ويظهر تأثير نمو السكان عن طريق الزيادة الطبيعية وحركة السكان الداخلية والعبالة الوافدة بشكل واضح في التغير في توزيع السكان وأعدادهم خلال الفترة ما بين ١٩٦٢م إلى ١٩٨٧م، بحيث تضاعف عدد السكان في جميع مناطق المملكة كما هو موضح في الشكل (رقم ١).

٤ - لقد تأثر سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية بالتضخم الذي حدث في الاقتصاد في منتصف السبعينيات الميلادية نتيجة لنمو حجم رأس المال السائل بين أيدي الأفراد والمضاربة في الأراضي بهدف الحصول على أرباح سريعة من جراء إعادة بيع الأراضي بعد فترة قصيرة من شرائها. كذلك تأثر سوق العقار بالاكثفاء الذي حدث نتيجة للتوسع في التخطيط وتقسيم الأراضي والبناء عليها، وقد أدى ذلك إلى انخفاض شديد في الطلب على الأراضي، ومع ذلك لم يحدث انهيار فعلي في أسعارها نتيجة لتمسك أصحابها بها أملا في زيادة الطلب وارتفاع الأسعار مرة أخرى، لا سيما وأن العقارات في المملكة العربية السعودية لا تخضع لأي نوع من الضرائب أو الرسوم، وأقصى ما قد يطلب من أصحابها أحيانا هو إحاطتها بسور، خصوصا الأراضي الكبيرة الواقعة في وسط العمران وتطل على شوارع رئيسية.

ولقد ساعدت عمليات التقسيم والتخطيط والاستثمار الواسع في الخدمات والمرافق الحكومية على ارتفاع قيم بعض الأراضي، إلا أن زيادة العرض منعت من ارتفاع هذه القيم إلى مستويات تفوق إمكانات الأسر السعودية. كذلك لم تكن الأرض مشكلة في أي وقت من الأوقات لأن كل مواطن يحصل على قطعة أرض مجانا من الدولة، وإن كان موقعها داخل المدينة يتحدد بحسب ماهو متوافر، باستثناء منح ذوي الدخل المحدود إذ يجب أن تكون الأرض قابلة للبناء، أي تتميز بوجود المرافق الأساسية كالماء والكهرباء والطرق المعدة.

لقد بلغ مقدار النقص في المساكن في مطلع السبعينيات الميلادية حوالي ثلثي حاجة السكان، هذا عدا ما تتطلبه النسبة الباقية من صيانة وترميم^(٣٧)، مما أدى إلى ظهور مشكلة إسكانية لا تختلف عن المشكلات التي تواجهها الدول النامية الأخرى في هذا المجال. وقد تمثلت هذه المشكلة في ظهور الأحياء العشوائية من الخشب والصنادق في أطراف المدن وفي الأراضي الخالية داخلها. وتشيد هذه المساكن عادة من الخشب والصفح، وتتركز بالقرب من مناطق الأنشطة الحكومية. ففي مدينة الرياض كانت هناك مناطق عشوائية كبيرة تقع خلف

Doxiadis Associates (1977) "Formulating Housing Programs for Saudi Arabia". Ekistics, Vol. 44, No. (٣٧) 261pp. 105-108 (P.106).

مباني الوزارات، ومنطقة أخرى تحيط بالمنطقة الصناعية، إضافة إلى سوء حالة نسبة كبيرة من المساكن القديمة المبنية من الطين أو الطوب الأسمنتي. ومما زاد في حجم هذه المشكلة أن تنفيذ مشاريع نزع الملكيات أزلت نسبة كبيرة من الكتل السكنية القديمة لشق الشوارع وتنفيذ مشاريع التنمية. كما أن ارتفاع مستويات المعيشة ورغبة غالبية السكان في تحسين أوضاعهم السكنية ببناء مساكن أخرى حديثة تتمتع بالخدمات الأساسية، زاد من الطلب على المساكن.

وقد زاد النمو الحضري السريع الذي شهدته مدن المملكة الرئيسية في ذلك الوقت (الجدول رقم ١) من صعوبة الحصول بسرعة على الأراضي السكنية حتى وإن توافرت مبالغ للبناء سواء عن طريق التوفير الشخصي أو عن طريق القروض الحكومية، ولأن أكثر المتضررين من هذا التضخم هم من ذوي الدخل المتوسط والمنخفضة فقد سارعت الدولة باتخاذ عدة إجراءات لحل مشكلة الإسكان، ظهرت نتائجها الإيجابية تباعاً على مدى فترة قصيرة للغاية.

الجدول رقم (١)

نمو سكان المدن الرئيسية بالمملكة العربية السعودية ١٩٦٣ - ١٩٧٤ م

المدينة	عدد السكان عام ١٩٦٣ م	عدد السكان عام ١٩٧٤ م	معدل النمو السنوي
الرياض	٢٣١٧٢٦	٦٦٥٥٠٤	١٧ر٠
مكة المكرمة	١٥٨٦٤١	٣٦٦٥٠٩	١١ر٩
جدة	١٤٧٨١١	٥٥٨٥٢٨	١١ر٧
المدينة المنورة	٧١٩٩٨	١٩٨٠٥٥	٨ر٨
الطائف	٥٣٩٥٤	١٩٨١٣٣	١١ر٨

المصدر: الخطيب، فاروق (١٩٨٤) تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة جدة. جدة: جامعة الملك عبدالعزيز، ص ٢٩.

ثانياً: مواجهة مشكلة الإسكان:

يبين الشكل (رقم ٢) عناصر نظام الإسكان والسياسات التي اتبعت في المملكة العربية

السعودية لمواجهة مشكلة الإسكان والقضاء عليها. ويمكن تلخيص أهم عناصر هذا النظام والسياسات التي اتبعت وما حققته من نتائج بما يأتي.

١ - التخطيط العمراني:

لقد تحققت خلال الخمس عشرة سنة الماضية إنجازات عمرانية في المملكة العربية السعودية لم تكن لتتحقق لولا وجود سياسات عمرانية حكومية استطاعت أن تعالج المشكلات التي ظهرت، نتيجة للنمو الحضري المفرط، والبرامج الملائمة لمواجهة هذه المشكلات، ورصد المبالغ المطلوبة لتنفيذ هذه البرامج. ولقد حظيت مشكلة الإسكان باهتمام خاص ومعالجة مدروسة من خلال التخطيط العمراني على كافة المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية. فقد خصت خطط التنمية الوطنية الخمسية التي نفذتها المملكة منذ عام ١٩٧٠م التنمية العمرانية بشكل عام والإسكان بشكل خاص باهتمام كبير من خلال الأهداف والسياسات التي تبنتها. إلا أن التنفيذ الحقيقي لهذه السياسات كان على المستوى المحلي في البداية. ثم على المستوى الإقليمي في المراحل التالية. فعلى المستوى المحلي، وبالرغم من أن التخطيط الجزئي في المدن قد بدأ منذ الخمسينيات، فإن التخطيط المحلي الشامل بدأ باعتماد المخطط الرئيسي لمدينة الرياض في عام ١٩٧٣م. وقد روعيت في هذا المخطط الظروف السكنية والاحتياجات سواء من حيث عدد الوحدات أو المرافق التي تتطلبها، ووضع البرامج لتنفيذها.

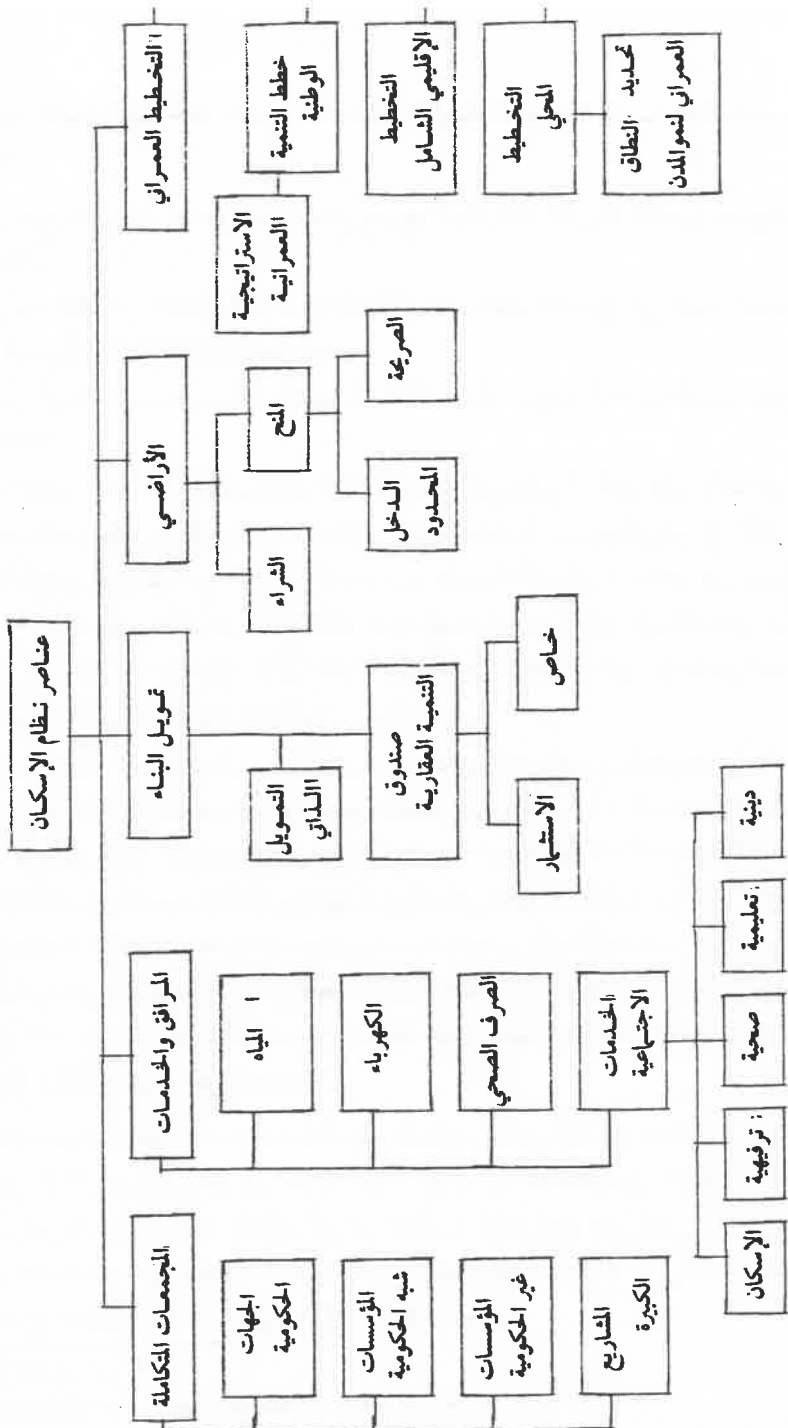
وبزيادة معدلات التحضر والنمو الحضري في المدن الرئيسية بالمملكة العربية السعودية تم طرح مشروعات المخططات التنفيذية الرئيسية عام ١٩٧٦م لسبع مدن هي: الرياض وجدة والدمام والمدينة المنورة والطائف وأبها وجازان. وكانت أهداف هذه المخططات دراسة الأوضاع الراهنة في كل مدينة، وتقدير احتياجاتها من المرافق والخدمات، وتوجيه النمو الحضري فيها. وقد حظي الإسكان سواء من حيث النوعية أو الكمية باهتمام واضح في هذه المخططات.

لقد تميزت المرحلة الأخيرة من سنوات الخطة الخمسية الأولى بزيادة النمو العمراني ونقص الأيدي العاملة والحاجة إلى وحدات سكنية جديدة واستبدال بعض المباني القديمة، وارتفعت أسعار الأراضي وتزايدت المضاربة عليها وبدأ تطوير مناطق سكنية بعيدة عن حدود العمران ولا تصلها شبكات المرافق العامة^(٣٨). وقد زاد من المشكلة في هذه الفترة نقص مواد البناء وارتفاع أسعارها، بل توقفت بعض أعمال البناء بسبب ندرة الأسمنت والحديد^(٣٩).

(٣٨) وزارة التخطيط (١٩٧٥) خطط التنمية الثانية، الرياض. ص: ٧٢٩.

(٣٩) المرجع السابق. ص: ٧٣٠.

الشكل رقم (٢): عناصر نظام الإسكان والإنجازات في المملكة العربية السعودية.



المصدر : من إعداد الباحث.

ونتيجة لذلك أولت خطة التنمية الثانية مجال الإسكان اهتماماً خاصاً، وكان أهم ما هدفت إليه :

أ - تمكين جميع الأسر من الحصول على مسكن مريح تتوافر فيه الشروط الصحية ومقومات السلامة .

ب - توفير عدد كاف من المساكن الدائمة والمؤقتة لاستيعاب العدد الإضافي من القوى العاملة التي تحتاج إليها المملكة لتنفيذ خطة التنمية .

ج - تطوير الإمكانيات والمؤسسات التنظيمية والمالية والقانونية اللازمة لتنمية قطاع الإسكان (٤٠) .

وقد حددت الخطة الثانية السياسات العامة والبرامج التي يمكن أن تحقق هذه الأهداف، ومن أهم هذه السياسات والبرامج إنشاء صندوق التنمية العقارية لتقديم قروض إلى الأفراد والشركات وتوفير قطع الأراضي المزودة بالخدمات، وإنشاء المساكن الدائمة عن طريق المؤسسات الحكومية وشبه الحكومية . لذلك فقد حدث تقدم كبير في قطاع الإسكان حتى عام ١٩٨٠م تمثل في زيادة عدد وحدات المباني الحديثة وفي تحسين نوعية المسكن، وتناقص العجز الكبير في المساكن الذي كان قائماً في منتصف السبعينات .

وأكدت خطة التنمية الوطنية الثالثة ضمن أهدافها على تحسين الظروف المعيشية للسعوديين في المدن والريف عن طريق توفير التجهيزات الأساسية والخدمات البلدية والإسكان، وكذلك تطوير القاعدة الاقتصادية لتلك المدن وتحديد أدوارها المحلية والإقليمية والوطنية، والتأكد من حصول السعوديين فيها على المساكن بتكلفة معقولة عن طريق توفير القروض المنخفضة التكلفة . وقد اتبعت عدة سياسات لتحقيق هذه الأهداف، منها: توفير المرافق البلدية بشكل فعال للمواطنين مع إعطاء الأولوية لمياه الشرب، وتصريف مياه الأمطار والسيول في المدن التي تواجه مشكلات بسبب طبيعة تضاريسها، وإنشاء الطرق، وإزالة المعوقات أمام إسكان ذوي الدخل المحدود (٤١) .

وخلال سنوات الخطة الثالثة زاد معدل بناء المساكن بشكل فاق كل التوقعات بحيث أصبح عرض المساكن في المدن أكثر من الطلب، وقد حدثت زيادة مشابهة في المناطق الريفية وإن كان العرض لا يزال في ذلك الوقت أقل من الطلب . ولعل أهم خصائص الإسكان في هذه الفترة اختفاء المساكن المؤقتة (الخيام والأكواخ أو الصنادق) وانتشار المباني الخرسانية الحديثة، وتنوع الجهات والأساليب التي شاركت في توفير المساكن .

(٤٠) المرجع السابق، ص: ٧٣٣ .

(٤١) وزارة التخطيط (١٩٨٠) خطة التنمية الثالثة، الرياض . ص ص: ٣٥٨ - ٣٥٩ .

واستمر الدعم الحكومي لقطاع الإسكان خلال سنوات الخطة الخمسية الرابعة خصوصاً عن طريق القطاع الخاص، فقد هدفت هذه الخطة إلى توفير الأعداد الكافية من المساكن الصحية، المناسبة لجميع المواطنين السعوديين، وتعزيز ملكية المساكن، والاهتمام برفع مستويات المساكن في المناطق الريفية ومن أهم السياسات التي اتبعت خلال الخطة الرابعة لتحقيق هذه الأهداف الاستمرار في تسهيل الحصول على القروض لبناء المساكن وتوزيع الأراضي السكنية المخططة والمزودة بالمرافق الأساسية^(٤٢).

وتعكس خطة التنمية الخامسة (١٩٩٠ - ١٩٩٥م) التطور الذي حدث في قطاع الإسكان خلال سنوات الخطط الخمسية الأربع السابقة، والتي اتصفت بشكل أساسي بتكثيف برامج وآليات إنشاء المساكن، الأمر الذي أدى إلى زيادة العرض من الوحدات السكنية عن الطلب عليها. وتؤكد سياسات الخطة الخمسية الخامسة على الحد من تشييد المساكن من قبل الجهات الحكومية لمسئوبيها واقتصراره على الاحتياجات الضرورية، وتحسين أوضاع الإسكان لذوي الدخل المحدود، وتطوير نظام قروض صندوق التنمية العقارية السعودي بحيث يشمل شراء الشقق وترميم المساكن القائمة وتحسينها. ومن أبرز السياسات الجديدة في قطاع الإسكان، تعميق دور القطاع الخاص في تمويل وصيانة وترميم المساكن^(٤٣).

لقد أدى الاتجاه إلى التنمية الإقليمية الشاملة كأداة مكانية لتوزيع التنمية في كافة أنحاء المملكة، إلى الاهتمام بالمناطق الريفية واستكمال بناء الهرم الحضري، كما يتضح من التوزيع الإقليمي للبلديات في الشكل (رقم ٣).

ومن أهم الظواهر العمرانية خلال النصف الثاني من عقد الثمانينيات عودة المهاجرين إلى المدن الصغيرة والمتوسطة الحجم من المدن الكبيرة الحجم، وهو اتجاه يعكس توافر الخدمات العامة المتطورة وتوافر فرص العمل في المدن الإقليمية^(٤٤).

وقد ساعدت التنمية الريفية المتكاملة التي اتبعتها المملكة بشكل واسع منذ الخطة الخمسية الثالثة (١٩٨٠ - ١٩٨٥م) على التقليل من اندفاع السكان من القرى باتجاه المدن الرئيسية، وذلك من خلال البرامج الزراعية الضخمة وإيجاد الخدمات والمرافق الضرورية في القرى^(٤٥). وقد أصبحت المجمعات القروية من أهم الإدارات التنظيمية المكانية التي يتم من

(٤٢) وزارة التخطيط (١٩٨٥) الخطة الخمسية الرابعة. الرياض، ص: ٣٣ - ط ٣٤.

(٤٣) وزارة التخطيط (١٩٩٠) خطة التنمية الخامسة. الرياض، ص: ٤٣٨ - ٤٣٩.

(٤٤) المرجع السابق، ص: ٤٢٠.

(٤٥) وزارة التخطيط (١٩٨٠)، مرجع سابق، ص: ٤٢٨.

خلالها إيصال الخدمات للقرى والهجر في المناطق الريفية ومناطق البادية^(٤٦)، وبين الشكل (رقم ٤) توزيع المجمعات القروية في المملكة العربية السعودية.

النطاق العمراني:

يقصد بالنطاق العمراني «الحدود المستقبلية الملائمة لتوطين السكان والأنشطة الحضرية المتوقعة خلال فترة زمنية محددة، وبما يضمن الكفاءة في استخدام الموارد»^(٤٧). وهو أداة تخطيطية يتم عن طريقها التحكم في معدلات التنمية العمرانية للمدن واتجاهاتها بدون تدخل في حرية المواطنين، وبما يضمن الوصول بالمدن إلى الحجم الذي يتناسب مع وظائفها على المدى الطويل.

ويهدف تحديد النطاق العمراني بالمملكة العربية السعودية إلى معالجة السلبات التي نتجت عن التحضر السريع الذي شهدته المملكة خلال العقدين الماضيين، والتي من أهمها قضايا الإسكان. فبالإضافة إلى أهداف تحديد النطاق العمراني التي تسعى إلى الحد من النمو العشوائي وحماية البيئة الطبيعية والزراعية المحيطة بالمدن، وزيادة التنسيق بين الأجهزة الحكومية، نجد أن تحديد النطاق العمراني يعد أداة مهمة في تحقيق أهداف عامة تساعد في إيجاد حلول مناسبة لقضايا الإسكان، مثل تخفيف الضغط على شبكات المرافق العامة، وضمان توزيع الخدمات بشكل متوازن، وتخفيف حدة المضاربات على أسعار الأراضي، إضافة إلى تنظيم عملية توفير الأراضي والمخططات السكنية بما يتلاءم مع حاجة المدن الفعلية.

وتنقسم مكونات النطاق العمراني لكل مدينة إلى عدة أقسام مكانية، يرتبط كل قسم منها بمرحلة زمنية كالتالي^(٤٨)، وحسب ما يشرحه الشكل (رقم ٥).

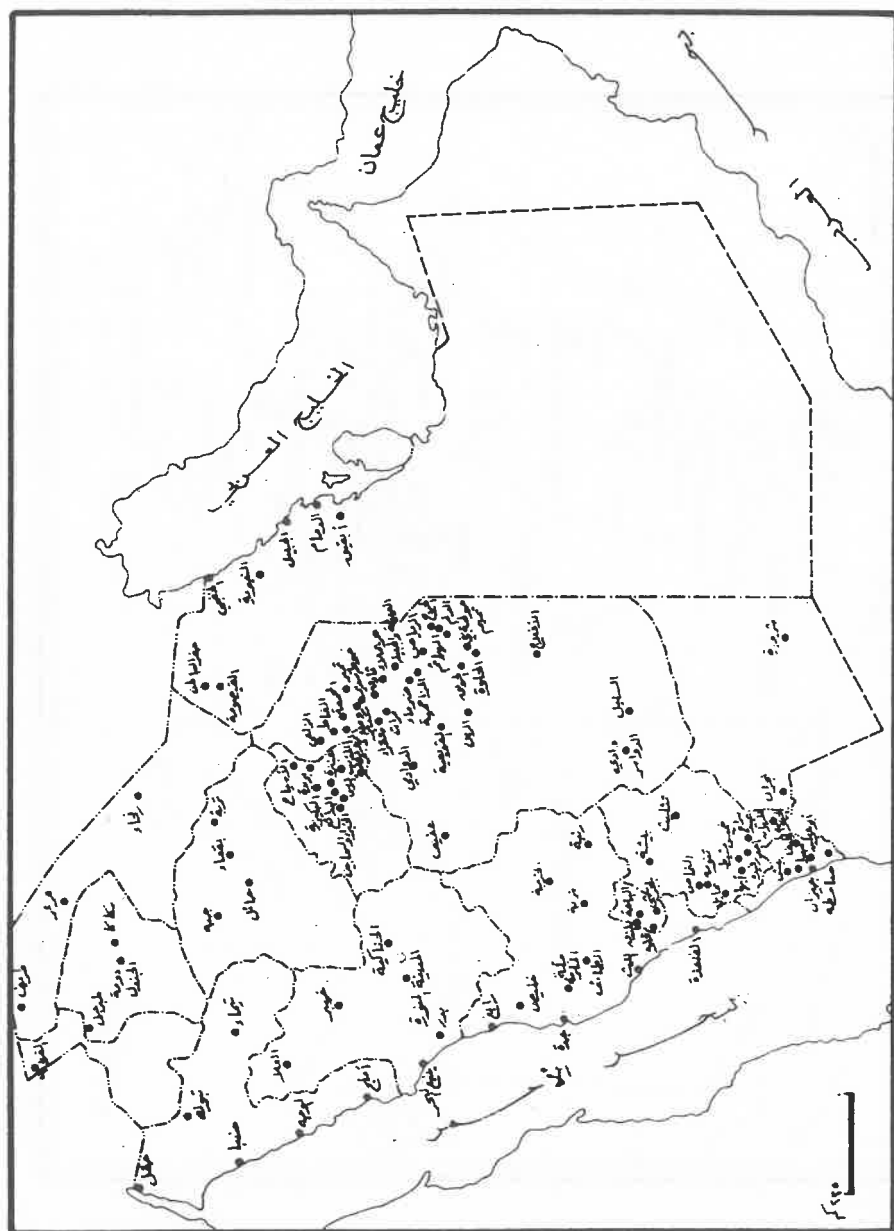
٩

(٤٦) تقوم فكرة المجمع القروي القروي على أساس تركيز جهود تنفيذ الخدمات البلدية في مجموعات من القرى ذات التقارب والترابط الجغرافي والاجتماعي بحيث يمكن تقديم هذه الخدمات بانتظام وبتكاليف أقل. ويتم اختيار إحدى القرى الرئيسية ذات الموقع الجغرافي المناسب بالنسبة لبقية القرى لتكون مركزاً إدارياً لتقديم هذه الخدمات. وقد أنشئ أول مجمع قروي من هذا النوع في عام ١٩٧٦م وهو المجمع القروي في ساجر.

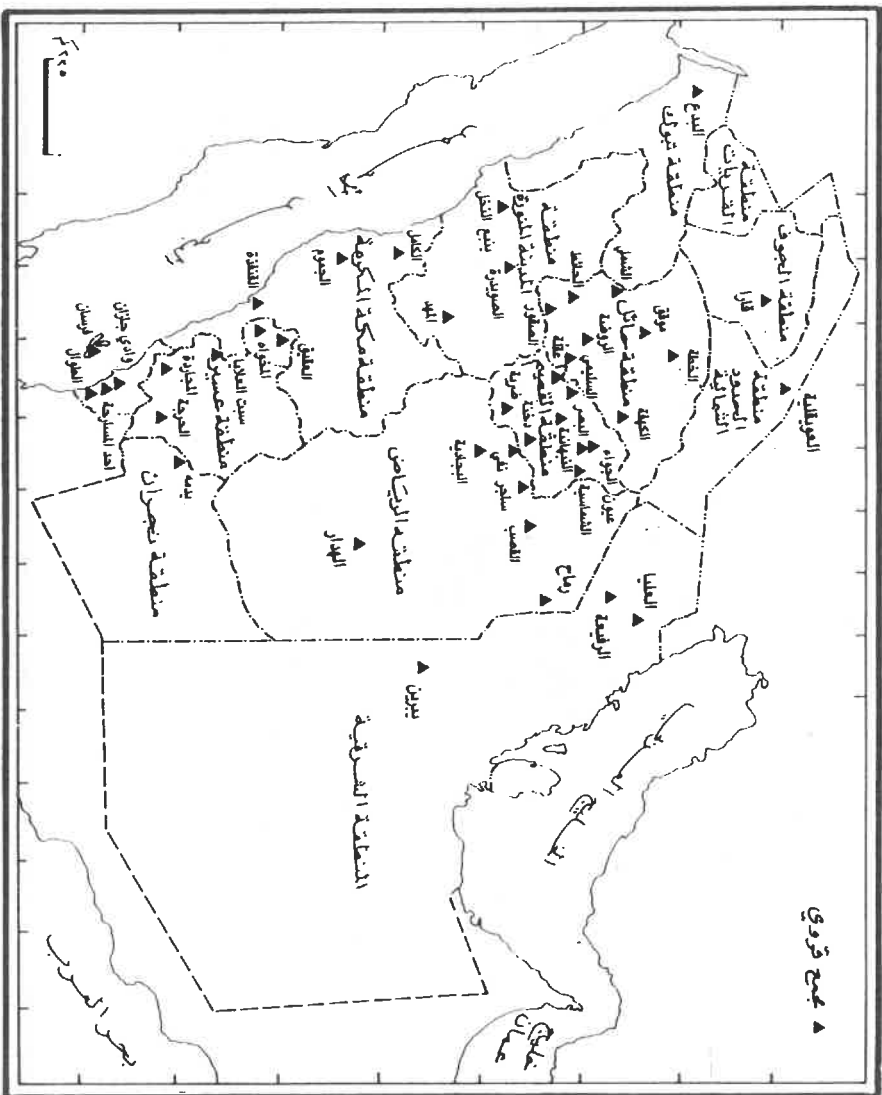
(٤٧) الهذلول، صالح ومحمد عبدالرحمن (١٩٩٠) «ترشيد النمو الحضري: النطاق العمراني كأسلوب لتوجيه التنمية العمرانية بالمملكة العربية السعودية». بحث قدم للمؤتمر العام التاسع لمنظمة المدن العربية، مراكش، المملكة المغربية، ٢٩/١ - ٢/٢ - ١٩٩٠م. (ص: ١٤).

(٤٨) المرجع السابق، ص ص: ١٧ - ١٨.

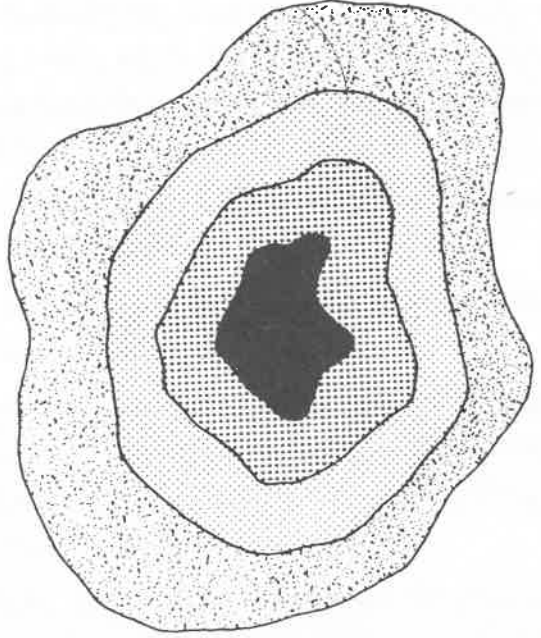
الشكل رقم (٣) : التوزيع الإقليمي للبلديات في المملكة العربية السعودية
١٩٩٠



▲ جميع قروري



الشكل رقم (٤): توزيع المجمعات القرورية في المملكة العربية السعودية (١٩٩٠م).



- الكتل العمرانية الحالية
 حدود المرحلة الأولى للتنمية حتى عام ١٤١٥هـ
 حدود النطاق العمراني ، وهي أيضا حدود المرحلة الثانية للتنمية ، حتى عام ١٤٢٥هـ
 حدود حماية التنمية

الشكل رقم (٥): رسم مجرد لمكونات النطاق العمراني

١ - حدود النطاق العمراني، وهو الحيز المكاني المقترح لاستيعاب النمو السكاني وتوطين الأنشطة المرتبطة بالزيادات السكانية في كل مدينة حتى عام ١٤٢٥هـ (حوالي عام ٢٠٠٥م). وهو ما يساعد على الحصول على أكبر قدر من الكفاءة في استخدام الموارد. واستناداً إلى ذلك تشمل حدود النطاق العمراني الكتلة العمرانية الحالية، والتوسع العمراني المتوقع حتى عام ١٤٢٥هـ.

٢ - حدود المرحلة الأولى للتنمية، وتشمل هذه المرحلة الأراضي المتوقع استخدامها خارج الكتلة العمرانية الحالية، حتى عام ١٤١٥هـ (حوالي ١٩٩٥م).

٣ - حدود المرحلة الثانية للتنمية، وهي المساحات الواقعة ما بين حدود المرحلة الأولى للتنمية وحدود النطاق العمراني للمدن، كما هو موضح في الشكل (رقم ٥)،

٤ - حدود حماية التنمية، وتقع خارج حدود النطاق العمراني، وهي الأراضي المتوقع استخدامها بعد وصول التنمية العمرانية إلى الأراضي الواقعة في حدود المرحلة الثانية للتنمية، وظهور الحاجة إلى المزيد من الأراضي. ولا يتوقع أن تصل الحاجة إلى الأراضي في هذا النطاق إلا بعد عام ١٤٢٥هـ، على الأقل في معظم المدن السعودية.

وفي دراسة الهذلول وعبدالرحمن عن مدى إمكانية توفير الإسكان اللازم لاستيعاب الزيادات السكانية المتوقعة حتى عام ١٤١٥هـ (١٩٩٥م) باستغلال الأراضي الفضاء الواقعة في مناطق الكثافات العالية والمتوسطة وتتوافر بها المرافق الأساسية لترشيد الإنفاق من ناحية، وتحقيق الترابط في النسيج العمراني للمدن، استنتج الباحثان إمكانية توفير وحدات سكنية جديدة بمناطق الكثافات المرتفعة والمتوسطة تفوق الاحتياجات المستقبلية للمدن محل الدراسة حتى عام ١٤١٥هـ. وتشير الدراسة إلى أن القطع السكنية التي يمكن توفيرها للبناء في مناطق الكثافات المرتفعة والمتوسطة داخل المدن تبلغ ٥١٨٤٨٧ قطعة أرض سكنية، في حين تبلغ الزيادة المتوقعة في عدد الأسر خلال الفترة ١٤٠٧ - ١٤١٥هـ (١٩٨٧ - ١٩٩٥م) ما يقارب ٤٧٢٤٦٧ أسرة، أي بزيادة العرض بما يقارب ١٠ بالمائة عن الطلب خلال هذه الفترة^(٤٩). ولا يوجد هذا الفائض في جميع المدن، فالطبيعة الجبلية لمدينة الطائف، على سبيل المثال، تحد من توافر الأراضي الصالحة للبناء والسكن، إضافة إلى وجود أنشطة زراعية في المناطق المحيطة.

ونتيجة لتطبيق المفاهيم الأساسية في النطاق العمراني في المدن والقرى السعودية، فإن ذلك يساعد على تنظيم الخدمات المطلوبة للإسكان، وسيكون أداة مساعدة في توزيع السكان واتجاههم نحو المناطق التي تتوافر فيها الخدمات والمرافق.

٢ - الأراضي السكنية :

كانت البلديات تقوم منذ وقت طويل ببيع الأراضي السكنية المخططة للمواطنين بأسعار رمزية . وابتداء من ١٣٩٥/٣/١ هـ (١٩٧٤م) تم إيقاف البيع واستعاض عنه بالمنح ، أي التوزيع المجاني بناء على أوامر سامية . وتقوم البلديات والمجمعات القروية بتخطيط الأراضي في المدن والقرى ، ويراعى في ذلك الأساليب التخطيطية الحديثة . لذلك لم تكن الأراضي السكنية عائقا في سبيل حصول المواطن السعودي على المسكن المناسب نظراً لتدخل الدولة في هذا المجال وتوزيع الأراضي السكنية المخططة على المواطنين . وبصورة عامة توافرت الأراضي السكنية عن طريق ثلاثة مصادر رئيسية هي :

أ - المنح الصريحة ، خصوصا تلك التي توزعها الدولة على الجامعيين وغيرهم من المواطنين كحوافز تشجيعية وللتخفيف من الإلزامات الكبيرة على الشباب في بداية حياتهم العملية .

ب - منح ذوي الدخل المحدود ، فقد وجد أن نسبة من السكان يصعب عليهم شراء الأراضي مباشرة من السوق ، وأن المنح الصريحة قد لا تكون ملائمة من حيث الموقع وتوافر الخدمات من أجل البناء عليها فور استلامها ، لذلك فقد رأت الدولة أن تعطي هؤلاء السكان الأولوية في الحصول على الأرض السكنية عن طريق إعداد مخططات سكنية حديثة قريبة من العمران وتتوافر فيها الخدمات الرئيسية وتوزع عليهم مجانا . وتعد مخططات ذوي الدخل المحدود من أكثر أنواع المخططات التي حظيت باهتمام المسؤولين في الدولة ، وتعتبر المملوكة رائدة فيها . وهي مخططات سكنية يمكن البناء عليها فوراً وتتوافر في جميع المدن والقرى ، والهدف الأساسي منها تذليل شرط امتلاك الأرض السكنية لذوي الدخل المنخفضة للحصول على قرض من صندوق التنمية العقارية . وقد أعطيت البلديات والمجمعات القروية صلاحيات واسعة لدراسة الحالات الموجودة في كل جهة ، وأي حالة تنطبق عليها شروط الدخل المحدود يخصص لها قطعة أرض ويقصد بذوي الدخل المحدود من تتوافر فيهم الشروط الآتية :

١ - ألا يكون طالب المنحة قد حصل سابقا على قطعة أرض منحة من قبل الدولة في البلدة التي يطلب منحه قطعة أرض فيها .

٢ - أن يكون غير مالك لمنزل أو أرض يمكن أن تقيم عليها منزلا في البلدة التي يطلب منحه أرضا فيها .

٣ - أن يكون مقيما إقامة دائمة في البلد التي يطلب منحه أرضا فيها أو أن يثبت أنه أصلا من أهلها ولم يسبق له أن منح أرضا من الدولة .

٤ - ألا يكون سبق له الاقتراض من صندوق التنمية العقارية في البلد التي يطلب منحه أرضاً فيها.

٥ - أن يكون قد أكمل الثامنة عشرة من العمر عند تقديم الطلب. ويستثنى من ذلك من توفي أبوه قبل إكمال هذه السن أو أن يكون طالب المنح امرأة أرملة أو مطلقة، أو امرأة تجاوزت خمسة وعشرين عاماً من العمر ولم تتزوج.

٦ - تحدد الأولوية للأكثر حاجة على ضوء دراسة حالة مقدمي الطلبات من جميع النواحي.

٧ - إذا تبين أن منح الأرض تم بناء على معلومات مخالفة للحقيقة تقدم بها طالب المنحة تستعاد الأرض منه ويعاقب بما يقضي به نظام التزوير بالإضافة إلى أية عقوبة تنص عليها الأنظمة الأخرى.

٨ - يتم البناء وفق رخصة صادرة من البلدية بموجب رسومات يقدمها طالب البناء وتكون مطابقة لشروط البناء بالمنطقة، وفي حالة عدم قدرته على عمل الرسومات تقوم البلدية بتقديم الرسومات دون مقابل.

ويتراوح حجم قطع الأراضي لذوي الدخل المحدود ما بين ٢٥٠٠م^٢ - ٢٧٥٠م^٢، أما منح الجامعيين فتبلغ مساحتها حوالي ٩٠٠م^٢.

ولا يقتصر منح الأراضي سواء المنح الصريحة أو منح ذوي الدخل المحدود على الذكور بل تعطى للنساء الأيامي (العازبات) والأرامل والمطلقات كما يتضح من الشرط الخامس من شروط منح ذوي الدخل المحدود الآتفة الذكر.

ويقدر عدد المنح بنوعيتها والتي تم توزيعها حتى عام ١٩٨٧م بأكثر من ٢ر٥ مليون منحة في مختلف المدن والقرى السعودية.

ج - الشراء، وهي التي يقوم المواطنون بشرائها من سوق العقار الذي تأثر بشكل كبير بزيادة الطلب على هذه السلعة مما أدى إلى المضاربة على الأراضي في المدن والقرى والتي كانت أسعارها تتزايد يومياً لترتفع قيمتها خلال سنوات قليلة من بضعة ريالات للمتر المربع الواحد إلى آلاف الريالات في المناطق السكنية الرئيسية. فعلى سبيل المثال، كان معدل سعر المتر المربع الواحد في مدينة الرياض خلال النصف الثاني من السبعينيات كما يلي:

٤٠٠٠ - ٢٠٠٠٠ ريال

٦٠٠ - ٢٠٠٠ ريال

٢٠٠ - ٥٠٠ ريال

- في المناطق السكنية التجارية

- في المناطق السكنية الرئيسية

- في المناطق الأخرى

وقد كانت زيادة الطلب على الأراضي، ونقص المرافق في بعض المخططات الواقعة في أطراف المدن، والمبالغ السخية التي تدفعها الدولة عند تملك الأراضي لتنفيذ مشاريع التنمية، من أهم العوامل التي ساهمت في ارتفاع أثمان الأراضي بحيث أصبحت فوق قدرة كثير من السكان. إلا أن الإسراع في تخطيط الأراضي ومنحها للمواطنين وتنفيذ المرافق الأساسية فيها ومعظم الخدمات الرئيسية، خصوصاً التعليمية، كل ذلك ساعد خلال فترة قصيرة على القضاء على هذه المشكلة.

٣ - تمويل البناء :

لقد اتخذ تمويل بناء المساكن عدة أشكال يمكن تلخيصها فيما يأتي :

أ - التمويل الذاتي، وهو ما يقوم بينائه الأفراد من خلال مدخراتهم الشخصية، وقد ساعدت على ذلك زيادة السيولة لدى الأفراد وزيادة دخولهم ومدخراتهم. وهم يقومون ببناء وحدات سكنية لهم أو مشاريع استثمارية.

ب - القروض الحكومية، وربما تكون هذه الوسيلة من أكثر الوسائل فعالية للقضاء على مشكلة الإسكان، لأنها كانت موجهة لذوي الدخل المتوسطة والمنخفضة والذين لا تساعدهم مدخراتهم على بناء مساكن حديثة. وقد تم ذلك عن طريق صندوق التنمية العقارية الذي يقدم نوعين من القروض: النوع الأول القروض الخاصة للأفراد، والتي استفاد منها المواطنون في كافة أنحاء المملكة، وخصوصاً في المناطق الريفية. والنوع الثاني القروض الاستثمارية التي كانت تعطى للأفراد والشركات لبناء العمارات والمجمعات السكنية، وقد أسهمت هذه القروض بشكل فعال في إيجاد حل لمشكلة الإسكان، وكان صندوق التنمية العقارية قد أنشئ بموجب مرسوم ملكي بتاريخ ١١/٦/١٣٩٤ هـ لدعم القطاع الخاص في تنفيذ أهداف خطط التنمية في مجال الإسكان، وذلك بمنح قروض خاصة طويلة الأجل للمواطنين لمساعدتهم في الحصول على مساكن ملائمة. كما شمل المرسوم منح قروض استثمارية لبناء المجمعات السكنية والتجارية بحيث يغطي القرض ٥٠ بالمائة من تكاليف البناء بحد أقصى مقداره عشرة ملايين ريال. ورغم أن الهدف من إعطاء القروض الاستثمارية كان تشجيع المستثمرين في حل مشكلات توافر المساكن والوحدات التجارية، فإن ٩٥ بالمائة من قروض صندوق التنمية للأفراد^(٥٠).

(٥٠) الخطيب، فاروق (١٩٨٤)، مرجع سابق، ص: ٣٣.

وقد تضاعف رأس مال صندوق التنمية العقارية عدة مرات منذ بداية نشاطه في عام ١٩٧٤ / ١٩٧٥ م، حيث ارتفع من ٢٥٠ مليون ريال عند التأسيس إلى ٧٣٧٦٩ مليون ريال في عام ١٩٨٧ / ١٩٨٨^(٥١). وكان الإقراض قد بدأ عام ١٩٧٥ م، وبلغ مجموع الوحدات السكنية التي قام الصندوق بتمويلها منذ إنشائه وحتى عام ١٩٨٧ / ١٩٨٨ م حوالي ٤٤٠٤٥٦ وحدة سكنية للأفراد والمشاريع الاستثمارية، كما هو موضح في الجدول (رقم ٢) والشكل (رقم ٦).

ويبلغ الحد الأعلى لإقراض الأفراد ٣٠٠٠٠٠٠ ريال في المدن الكبيرة، وبعد التعديلات التي طرأت على حجم الإقراض في المدن المتوسطة فما دونها، فقد أصبح الحد الأعلى للإقراض بحسب فئات المدن والقرى والهجر كالآتي:

العدد	حجم القرض (بالريال)
٢٨	٣٠٠.٠٠٠
٣٢	٢٥٠.٠٠٠
٢٠٠٠	٢٠٠.٠٠٠
	المدن الرئيسية الكبيرة
	المدن المتوسطة
	المدن الصغيرة والقرى والهجر

ويحصل المواطن على إعفاء قيمته ٢٠ بالمائة من قيمة القسط السنوي عند التسديد خلال مدة شهرين من تاريخ استحقاق القسط وترتفع نسبة الخصم إلى ٣٠ بالمائة على باقي القرض إذا سدد دفعة واحدة. أما ما قدمه الصندوق من قروض لإقامة مجمعات أو عمارات لغرض الاستثمار منذ بداية تمويل مشاريع الاستثمار في العام المالي ٧٦ / ١٩٧٧ م حتى نهاية العام المالي ١٩٨٤ / ١٩٨٥ م أكثر من ٢٠٠٠ قرض قدم لها ما مجموعه ٤٥٧٦ مليون ريال لتمويل ٢٤٧٧٥ وحدة سكنية ومكاتب.

وتتصف شروط الاقتراض من صندوق التنمية العقاري بسهولتها وإمكانية انطباقها على أي متقدم من ذوي الدخل المحدود، فهي تتلخص فيما يأتي:

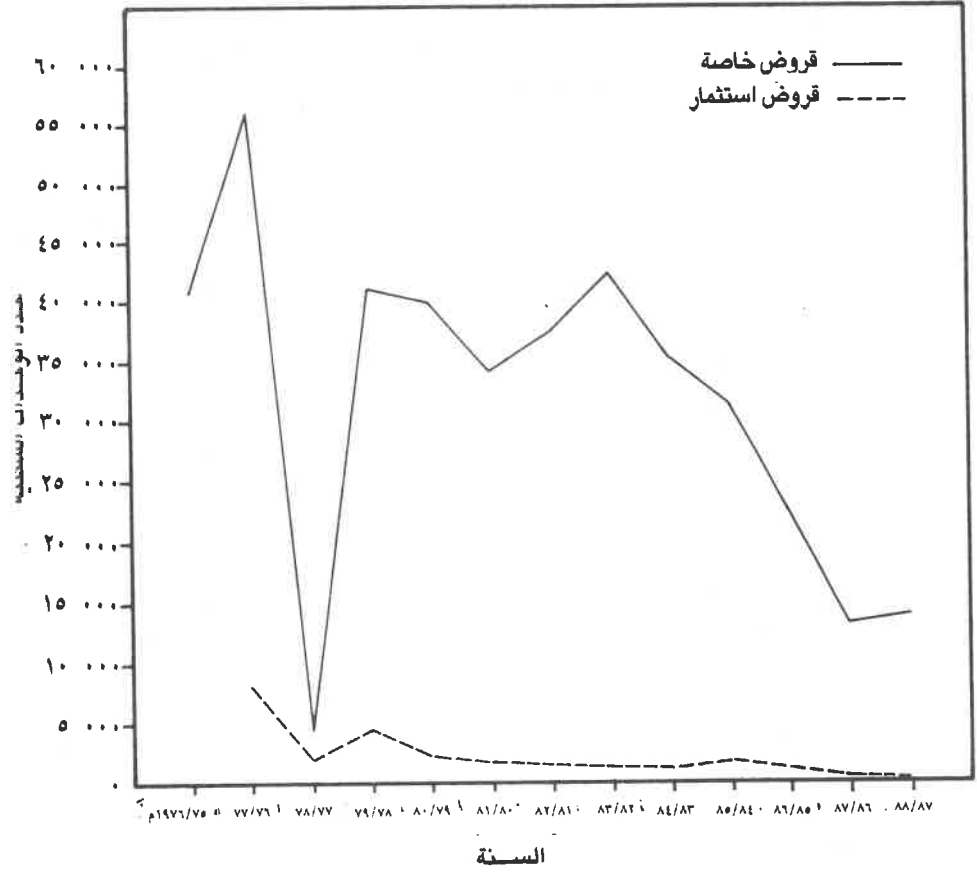
(٥١) وزارة المالية والاقتصاد الوطني (١٩٨٨) صندوق التنمية العقارية: التقرير السنوي ١٩٨٦ / ١٩٨٧.

الجدول رقم (٢)
تطور عدد الوحدات السكنية المنفذة بقروض من صندوق التنمية العقارية

المجموع	عدد الوحدات السكنية		السنة المالية
	قروض خاصة	قروض استثمار	
٤١٠٢٧	٤١٠٢٧	—	١٩٧٦/٧٥
٦٤٥٦٩	٥٦٣٤٦	٨٢٢٣	١٩٧٧/٧٦
٦٦٤١	٤٥٩٨	٢٠٤٣	١٩٧٨/٧٧
٤٥٨٢٢	٤١٢٨٨	٤٥٣٤	١٩٧٩/٧٨
٤٢١٠٤	٣٩٨٢٨	٢٢٧٦	١٩٨٠/٧٩
٣٦٠٥٠	٣٤٣١٢	١٧٣٨	١٩٨١/٨٠
٣٨٩٠٦	٣٧٣٦٠	١٥٤٦	١٩٨٢/٨١
٤٣٨٢٤	٤٢٤٣٠	١٣٩٤	١٩٨٣/٨٢
٣٦٦٥٩	٣٥٢٨٠	١٣٧٩	١٩٨٤/٨٣
٣٣١٠٠	٣١٤٥٨	١٦٤٢	١٩٨٥/٨٤
٢٣٦٣٥	٢٢٦١٣	١٠٢٢	١٩٨٦/٨٥
١٣٨٥١	١٣٤٥٠	٤٠١	١٩٨٧/٨٦
١٤٢٦٨	١٣٩٧٨	٢٩٠	١٩٨٨/٨٧
٤٤٠٤٥٦	٣٦٣٩٢٧	٤١٣٩٦٨	الإجمالي

يرجع انخفاض عدد القروض خلال تلك السنة إلى تغيير إجراءات منح القروض بعد التجربة التي تمت خلال السنتين السابقتين لها، مما تترتب عليه تأخير بعض القروض.

المصدر: وزارة المالية والاقتصاد الوطني (١٩٨٨) صندوق التنمية العقارية: التقرير السنوي ١٤٠٧/١٤٠٨هـ، الرياض، ص: ٢٦ - ٢٧.



الشكل رقم (٦): تطور عدد الوحدات السكنية المنفذة بالقروض الخاصة والاستثمارية.

١ - أن يكون المقرض سعودي الجنسية.

٢ - أن يكون عمره إحدى وعشرين سنة وإذا كان متزوجاً يكون عمره ثماني عشرة فأكثر.

٣ - يمكن للمرأة أن تقرض إذا كانت عازبة «بحيث يكون عمرها أربعين سنة فأكثر» أو مطلقة أو أرملة. ولدى الصندوق نماذج مخصصة تصادق عليها المحكمة لإثبات ذلك.

٤ - يمكن لليتيم المتوفي والده وعمره أقل من ثماني عشرة سنة الاقتراض من الصندوق، وإذا خلف المتوفي مجموعة أيتام فيمكن لهم الاقتراض من الصندوق شريطة عدم حصول أحد والديهم على قرض من الصندوق من قبل.

- يقدم الأيتام والمرأة كفالة غرم وأداء.

- يقدم المقرض كفالة تعريف (يوجد لدى الصندوق نموذج لهذا الغرض).

مما تقدم، يتضح أن الحصول على قرض للبناء لا يتطلب أن يكون الشخص موظفاً أو عاملاً، ولا يعتمد الحصول على القرض على دخله مهما كان مقداره.

لقد أسهم صندوق "حمية العقارية بدور فعال في التغلب على مشكلة الإسكان في مدن المملكة وقرائها، وتمثل هذه المساهمة بما يلي:

أ - توفير السكن الملائم:

يلاحظ من الجدول (رقم ٣) أن صندوق التنمية العقارية استطاع توفير أعداد كبيرة من الوحدات السكنية الحديثة متجاوزاً ما قدر له في خطتي التنمية الثانية والثالثة (١٩٧٥ - ١٩٨٥م) بحوالي ٦٥ بالمائة. فقد حددت خطة التنمية الثانية عدد الوحدات السكنية المتوقع إنشاؤها خلال فترة الخطة سواء بواسطة الأجهزة الحكومية أو بواسطة المواطنين بحوالي ٣٣٨٠٠٠ وحدة، وكانت الخطة قد توقعت أن تسهم قروض الصندوق للمواطنين ببناء ١٢٢١٠٠ وحدة سكنية، بما يعادل ٣٦ بالمائة من إجمالي الوحدات المتوقع بناؤها خلال سنوات الخطة.

الجدول رقم (٣)

المستهدف والمتحقق من الوحدات السكنية خلال الفترة ما بين ١٩٧٠ - ١٩٨٥ م

الفترة	المستهدف (وحدة سكنية)	المتحقق (وحدة سكنية)	الفرق ()
١٩٧٠ - ١٩٧٥ ^(١)	١٥٤٠٠٠	٧٥٠٠٠	٤٩٠ -
١٩٧٥ - ١٩٨٠ ^(٢)	٢٢٥٦٠٠	٢٥٤٦٠٠	١١٣٠ +
١٩٨٠ - ١٩٨٥ ^(٣)	٢٦٧٢٠٠	٤٣٧٨٠٠	١٥٦٠ +
١٩٨٥ - ١٩٩٠ ^(٤)	٢٨٥٠٠٠	١٧٢٦٠٧	٣٩٠ -
المجموع	٩٣١٨٠٠	٩٤٠٠٠٧	١ +

المصادر:

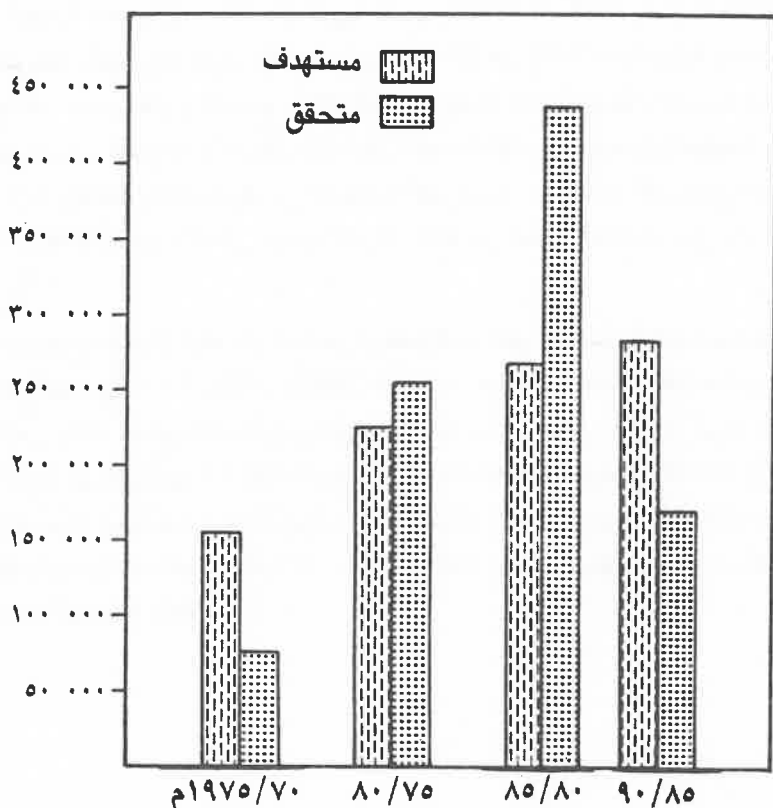
- (١) وزارة التخطيط (١٩٧٥)، مرجع سابق، ص: ٧٢٩.
- (٢) وزارة التخطيط (١٩٨٠)، مرجع سابق، ص: ٣٥٧.
- (٣) وزارة التخطيط (١٩٨٥)، مرجع سابق، ص: ٤٣١.
- (٤) وزارة التخطيط (١٩٩٠)، مرجع سابق، ص: ٤٣٧.

إلا أن قروض الصندوق العقاري ساعدت على تجاوز هذا الهدف بحوالي ٦٤ بالمائة مع نهاية الخطة حيث قدم الصندوق خلال قروض البناء ٢٠٠١٦٣ وحدة سكنية، وهو ما يعادل حوالي ثلثي الاحتياجات المتوقعة من المساكن خلال فترة خطة التنمية الثانية.

أما في خطة التنمية الثالثة فقد قدر إجمالي المساكن المتوقع توفيرها سواء من قبل القطاع الحكومي أو الأهلي بحوالي ٢٦٧١٥٣ وحدة سكنية يتوقع أن يتولى الصندوق مسئولية إنشاء ١٠٣٠٠٠ وحدة سكنية تعادل ٤٠ بالمائة تقريبا من إجمالي احتياجات الخطة، أي حوالي ٥٧ بالمائة من إجمالي مساهمة القطاع الخاص في تنفيذ الخطة. ومع ذلك فقد أمكن للصندوق خلال السنوات الأربع الأولى من خطة التنمية الثالثة توفير ١٥٥٤٣٩ وحدة سكنية، متجاوزا بذلك حوالي ٥١ بالمائة من تقديرات حجم مساهمته في كل من سنوات الخطة^(٥٢)، كما هو موضح في الشكل (رقم ٧).

(٥٢) وزارة الأشغال العامة والإسكان (١٩٨٧)، «السكن للجميع: الإلتزامات والإنجازات في المملكة العربية السعودية» ورقة مقدمة من وفد المملكة العربية السعودية إلى مؤتمر لجنة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية المنعقد في نيروبي - كينيا - من ٦ - ١٦ أبريل ١٩٨٧، ص: ٢٢.

وقد انخفضت معدلات نمو تشييد المساكن بصورة كبيرة خلال خطة التنمية الرابعة مقارنة بالمعدلات السابقة، والأهداف المحددة في الخطة. ويظهر ذلك واضحا من مقارنة المستهدف والمتحقق خلال خطة التنمية الرابعة (١٩٨٥ - ١٩٩٠م) والتي بلغت (٢٨٥٠٠٠) و(١٧٢٦٠٧) وحدة سكنية على التوالي، أي بفرق يصل إلى نحو ٣٩٥٥ بالمائة. وهذا النقص يرجع إلى عدد من العوامل منها: استقرار أعداد العمالة الأجنبية، وانخفاض معدلات الهجرة والنزوح من المناطق الريفية والمدن الصغيرة إلى المراكز الحضرية الرئيسية، وترشيد قروض صندوق التنمية العقارية (٥٣).



الشكل رقم (٧): المستهدف والمتحقق من الوحدات السكنية خلال الخطط الخمسية ما بين ١٩٧٠ - ١٩٩٠م.

(٥٣) وزارة التخطيط (١٩٩٠)، مرجع سابق، ص: ٤٣٧.

ب - الحد من سلبيات التحضر :

لقد كان للتحضر في الدول النامية آثار سلبية عديدة نتيجة لعدم التوازن في سياسات التنمية الوطنية بين المناطق الحضرية الرئيسية والمدن المتوسطة والصغيرة والمناطق الريفية من جهة أخرى، مما أدى إلى أن تصبح المناطق الحضرية الرئيسية مراكز جذب للسكان، ونتج عن ذلك تفريغ المناطق الريفية والمدن المتوسطة والصغيرة من سكانها وزيادة الضغط على الخدمات والمرافق، ومنها الإسكان، في المدن الرئيسية، وفي المملكة العربية السعودية كان دور صندوق التنمية العقارية واضحا في هذا المجال بتمويله المستمر لطلبات السكان سواء في المدن الكبرى أو المدن المتوسطة والصغيرة والقرى والهجر، التي بلغت أكثر من ٢٠٣٢ مدينة وقرية وهجرة. هذه السياسة كان لها دور هام في تشجيع سكان المناطق الريفية والمدن المتوسطة والصغيرة على البقاء في مدنهم وقراهم خصوصا وأنه رافق ذلك توفير الخدمات الأخرى الصحية والتعليمية والبلدية والمواصلات والهاتف والمياه وغيرها من الخدمات الضرورية. وبلغ عدد المقترضين من سكان المدن المتوسطة والصغيرة والمناطق الريفية ٨٩ر٤٧ بالمائة من مجموع المقترضين حتى عام ١٩٨٤/ ١٩٨٥م^(٥٤).

ويوضح الجدول (رقم ٤) التناقص في معدلات النمو السكاني الذي شهدته المدن المتوسطة والصغرى (١٠ - بالمائة)، والمناطق الريفية (٨ - بالمائة) خلال الفترة ما بين ١٩٧٠ - ١٩٧٥م، وذلك لصالح المدن الرئيسية التي يزيد عدد سكانها على ١٠٠٠٠٠ نسمة والتي بلغ معدل الزيادة السكانية فيها ٩٥ بالمائة تقريبا. إلا أن هذه الصورة تغيرت في الفترة ما بين ١٩٧٥ - ١٩٨٠م حيث شهدت تزايدا ملحوظا في نمو سكان المناطق الريفية (٣٥ بالمائة)، والمدن المتوسطة والصغيرة (٨ بالمائة). أما المدن الرئيسية فقد شهدت تناقصا في نمو السكان حيث بلغت نسبة التغير ٧٣ بالمائة^(٥٥).

(٥٤) وزارة الأشغال العامة والإسكان (١٩٨٧)، مرجع سابق، ص: ٢٥.

(٥٥) وزارة التخطيط (١٩٨٠)، مرجع سابق، ص: ٦٨.

الجدول رقم (٤)
النمو السكاني للمدن والمناطق الريفية (١٩٧٠ - ١٩٨٠م)

عدد السكان بالآلاف					فئة
١٩٧٠	١٩٧٥	التغير	١٩٨٠	التغير	
١٢٥٠	٢٤٦٣	٩٥	٤٢٦٤	٧٣	مدن الرئيسية أكثر من ١٠٠٠٠٠ نسمة
١٢٥٠	١١٢٦	- ١٠	١٢١٨	٨	مدن المتوسطة والصغيرة
٣٧٥٠	٣٤٤٩	- ٨	٤٦٧٠	٣٥	مناطق الريفية

صدر: وزارة التخطيط (١٩٨٠)، خطة التنمية الثالثة، الرياض. ص: ٦٨.

وزاد من إقبال المواطنين على الاقتراض من صندوق التنمية العقارية عوامل كثيرة أهمها سهولة الشروط المطلوبة للمتقدمين، إذ إن الحد الأدنى لسن المقرض هو إحدى وعشرون سنة النسبة لغير المتزوجين وثماني عشرة بالنسبة للمتزوجين، متى ما توافرت لديه أرض ضمن مخطط مكني معتمد. ولم تكن الأرض مشكلة بعد اعتماد سياسة منح الأراضي لذوي الدخل المحدود الجامعين وغيرهم من المواطنين.

١ - المرافق والخدمات العامة:

يعد تأمين المرافق للأحياء السكنية أحد العناصر الهامة في نظام الإسكان، خصوصاً لمرافق والخدمات الأساسية التي يتطلبها السكان يومياً. ففي مجال المياه أصبحت جميع المدن ومعظم القرى تحظى بخدمات مباشرة، ومعظم هذه المدن والقرى أصبح مغطى بشبكات حديثة لتوصيل المياه إلى المنازل. أما القرى التي لم تستكمل بها خدمات المياه فتم عملية السقيا بأغلبها عن طريق نقل المياه الصالحة للشرب والاستخدام المنزلي وتوزيعها مجاناً على السكان. كما ساعدت سياسة إنشاء الشركات الموحدة على نشر الكهرباء في جميع أنحاء المملكة، أصبحت معظم القرى والمدن تتمتع بهذه الخدمة، والمناطق التي لم تستكمل فيها مشاريع

الشركات الموحدة تعتمد على شركات محلية في المدن والقرى. أما بالنسبة للصرف الصحي، فنظراً لارتفاع تكاليف إنشائه فقد تركز في المدن وخصوصاً الأحياء التي تعاني من مشاكل الصرف، أما في القرى فتستخدم الوسائل التقليدية.

وتعد الخدمات الاجتماعية من أهم الخدمات التي تتطلبها المجتمعات السكنية الحديثة، خصوصاً فيما يتعلق بالمؤسسات الدينية والتعليمية والصحية والترفيهية. لذلك نجد أن جميع الأحياء السكنية الحديثة أخذت بعين الاعتبار وجود هذه الخدمات بالمستويات الضرورية. والشكل (رقم ٨) يبين نموذجاً لأحد المخططات السكنية لذوي الدخل المحدود في قرية العيساوية، إحدى أكبر القرى في منطقة الجوف، بحيث اشتمل على أغلب هذه الخدمات مثل: المساجد ومدارس للبنين والبنات بمسافة معقولة بينها وبين المساكن في الحي، وحدائق وأسواق تجارية وخدمات صحية.

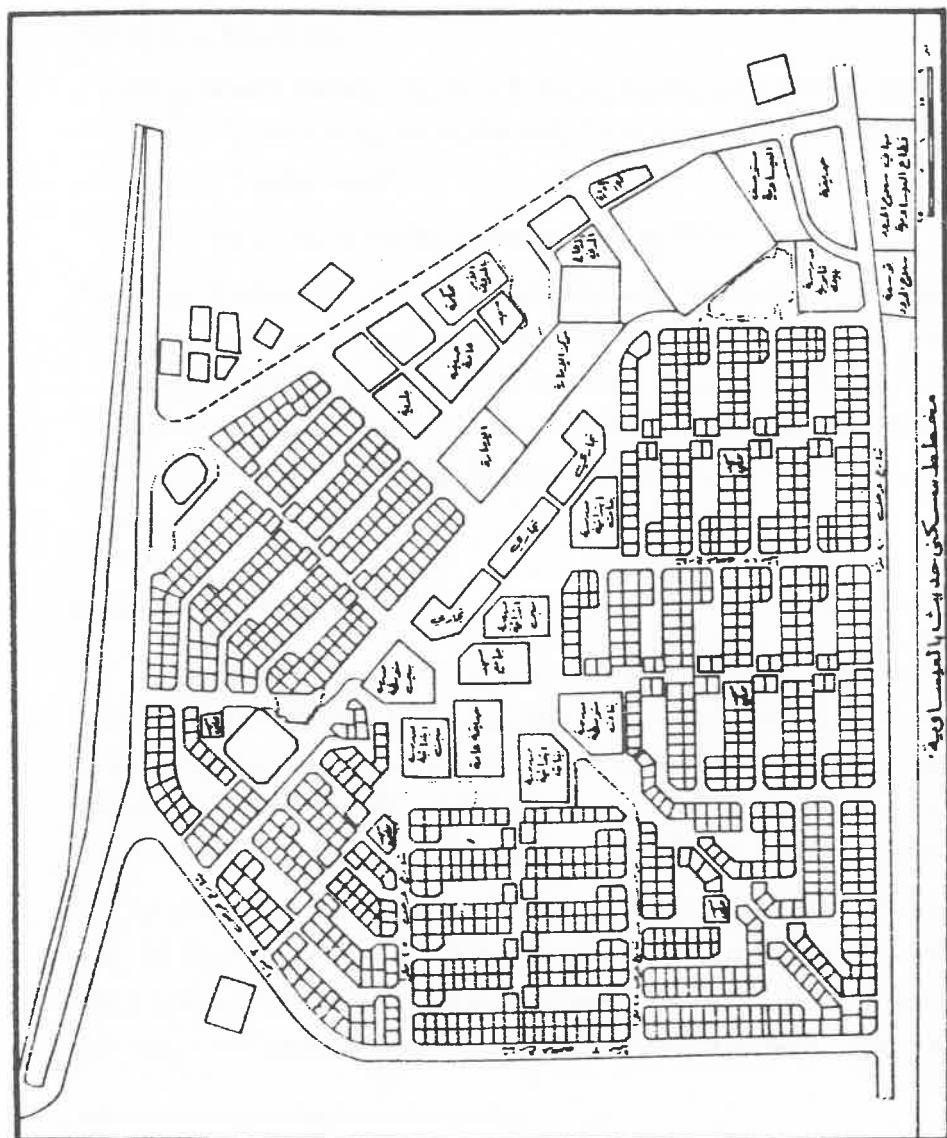
٥ - المجتمعات الإسكانية المتكاملة :

وهي المشاريع الإسكانية التي تنفذها الجهات الحكومية وشبه الحكومية والمؤسسات الخاصة لغرض إسكان منسوبيها، من أجل توفير المساكن الحديثة والمريحة لهم ولأسرهم. وقد اتخذ ذلك عدة أشكال، منها ما يقدم مجاناً ومنها ما يؤجر بأسعار رمزية لا تتجاوز ٢٠ بالمائة من الإيجار الحقيقي لها. وربما تكون سياسة إلزام الشركات التي تحصل على مشاريع كبيرة تتجاوز قيمتها ١٠٠ مليون ريال وتوظف أكثر من ٥٠ موظفاً (عدا العمال) من أهم السياسات التي وضعت لإيجاد حلول آنية لمشكلة الإسكان في المملكة العربية السعودية خلال النصف الثاني من السبعينيات الميلادية. إن هذا الشرط ساعد في الحد من الطلب على المساكن المحدودة في تلك الفترة، وفي نفس الوقت ساعد على زيادة رصيد المساكن الحديثة التي يمكن الاستفادة منها بعد انتهاء المشروع.

ويمكن تحديد أهم السياسات في مجال إنشاء المجتمعات الإسكانية المتكاملة بما يلي :

أ - مشاريع الإسكان

لقد كانت مشكلة الإسكان التي ظهرت في بداية السبعينيات دافعاً لأن تقوم الدولة بتنويع سياساتها الإسكانية من أجل سرعة إيجاد حل لمشكلة نقص الوحدات السكنية. ومن هذه السياسات إنشاء وزارة تعنى بأمور الأشغال العامة والإسكان في عام ١٩٧٥، وقد قامت بتنفيذ



عدد من المشاريع الإسكانية المتكاملة من حيث التخطيط الحديث وتوفير المرافق الأساسية كالكهرباء والمياه والهاتف، والخدمات الصحية والتعليمية المختلفة. ويمكن تصنيف هذه المشاريع في برنامجين رئيسيين.

١ - مشاريع الإسكان العاجل: التي نفذت في كل من الرياض وجدة والدمام. وبلغ عدد الوحدات التي نفذت ضمن هذا البرنامج حوالي ٤٧٥٢ وحدة سكنية تستوعب مالا يقل عن ٣١٢١٨ شخصاً تقريباً^(٥٦).

ويبين الجدول (رقم ٥) خصائص وعناصر هذه المشاريع الثلاثة.

٢ - مشاريع الإسكان العام: وهي مشاريع ضخمة تهدف إلى إنشاء وحدات سكنية منفصلة ومبانٍ متعددة الأدوار (شقق) في المدن الكبيرة والمتوسطة في مختلف مناطق المملكة. وتوجد المشاريع المنفذة أو التي هي قيد التنفيذ في المدن التالية: الرياض، جدة، الدمام، مكة المكرمة، المدينة المنورة، الخبر، الإحساء، بريدة، القطيف. وما أن حل عام ١٩٩٠م حتى كانت هذه المشاريع التي تحتوي على أكثر من ٣٢٩٠٠ وحدة سكنية جاهزة للسكن في جميع هذه المدن.

ب - المشاريع الحكومية:

قامت بعض الجهات الحكومية التي تطلبت ظروفها إنشاء مساكن للعاملين بها مثل وزارات الدفاع والداخلية والخارجية والحرس الوطني، بتوفير مساكن حديثة على هيئة وحدات منفصلة كما هو الحال في المجمع السكني لموظفي وزارة الخارجية والحرس الوطني، أو شقق في عمارت سكنية كما هو الحال في مساكن وزارة الدفاع وبعض قطاعات وزارة الداخلية. وجميع هذه الوحدات ليست للملك، وإنما للإسكان المجاني أو شبه المجاني للعاملين بالقطاعات المختلفة.

ولا يقتصر بناء هذه المشاريع على المدن الرئيسية بل يتوزع في جميع أنحاء المملكة، فعلى سبيل المثال قام الحرس الوطني ببناء ١٣٣٥٢ وحدة سكنية تستوعب حوالي ١٣٣٠٠٠ ساكن، وتوزع في كل من الرياض والدمام، والإحساء، والطائف، وجدة^(٥٧). وتقوم وزارة الداخلية ببناء حوالي ٧٥٠٠ وحدة سكنية تم إنجاز ٢٨٠٠ وحدة وجار تنفيذ البقية. وتوزع هذه

(٥٦) وزارة المالية والاقتصاد الوطني (١٩٨٠) المؤشر الإحصائي، العدد الخامس ص: ٣٢.

(٥٧) مكّي، غازي (١٩٩٠) دور المساعدات الحكومية في الإسكان الحضري: أمثلة من المملكة العربية

السعودية، مجلة كلية الآداب بجامعة الملك سعود، مجلد ٢، ص: ١٧٩ - ٢١٦.

لمشاريع في الرياض وجدة والظهران ونجران وشرورة وتبوك وعرعر وطريف وحفر الباطن والخفجي (٥٨).

الجدول رقم (٥): خصائص وعناصر مشاريع الإسكان العاجل المنفذة

المدينة	نوع الوحدات	عدد المباني	عدد الأدوار	عدد الشقق	مساحة الشقة بالأمتار المربعة
الرياض	شقق	٢٤	١٠	١١٥٢	٢٢٦
جدة	شقق	٣٢	١٨	١٩٣٦	٢٣٢
الدمام	شقق	٣٢	١٧	١٦٦٤	٢٣٢

المصدر: مكى، غازي (١٩٩٠)، دور المساعدات الحكومية في الإسكان الحضري: أمثلة من المملكة العربية السعودية، مجلة كلية الآداب بجامعة الملك سعود، مجلد ٢، ص ص: ١٧٩ - ٢١٦.

ج - المشاريع الأخرى:

وتشمل المشاريع التي تنفذها الجهات شبه الحكومية والمؤسسات الأخرى لإسكان العاملين بها مثل: الجامعات، والخطوط السعودية، والتأمينات الاجتماعية، والمستشفيات. وهذه أيضاً إما تقدم مجاناً أو تؤجر بأجور منخفضة، وهذه المشاريع تعد مشاريع متكاملة من حيث أسس التخطيط أو تكامل المرافق بها.

ثالثاً: نظرة مستقبلية:

لا يمكن أن نتوقع أن تستمر الظروف الاجتماعية والاقتصادية التي كانت سائدة خلال العقود الثلاثة الماضية بنفس الحجم والأبعاد والخصائص. وعلى الرغم من أن هذا الموضوع

(٥٨) مكى، غازي (١٩٩٠) المرجع السابق.

يتطلب وحدة دراسة مستقلة، فإنه يمكن تلخيص أهم الاحتمالات المستقبلية التي قد يواجهها قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية فيما يأتي:

١ - لما كانت معظم مشروعات التجهيزات الأساسية الكبيرة قد أنجزت أو على وشك الانتهاء، خصوصاً في مجال الإنشاءات، فإن ذلك سوف يؤدي إلى الاستغناء عن عدد كبير من العمالة الأجنبية بوجه عام وسيقتصر الطلب على أعداد أقل في مجالات التشغيل والصيانة. وسوف ينعكس ذلك على نقص الطلب على المساكن المخصصة لهذه الفئات.

٢ - لا شك أن تزايد إسهام العمالة السعودية، خصوصاً في المجالات الإدارية والفنية نتيجة للتوسع في التعليم الجامعي والتقني سوف يؤدي إلى تناقص أعداد العمالة الأجنبية في هذه المجالات، وبالتالي تخفيض الطلب على المساكن التي تتطلبها فئة مختلفة من العمالة الأجنبية.

٣ - إن نسبة المساكن الشاغرة التي تصل إلى نحو ٢٠ بالمائة في بعض المدن الرئيسية مثل الرياض وجدة تعد ضماناً لمواجهة أية زيادة مستقبلية في الطلب على المساكن. وسوف يساعد ما توفره الدولة من قروض لغرض أعمال الصيانة التي تتطلبها المباني السكنية على استمرار هذا الرصيد السكني وبقائه بحالة جيدة لسنوات طويلة.

٤ - من المتوقع أن يستمر الطلب على المساكن خصوصاً نتيجة للزيادة الطبيعية المرتفعة نسبياً. وسوف تؤمن هذه الزيادة حاجتها مما هو متوافر في السوق العقارية من مساكن، أو من خلال صندوق التنمية العقارية الذي لا يزال يقدم قروض الإسكان في جميع مناطق المملكة.

٥ - إن سرعة إخراج نظام للمباني يتبنى الجودة الاقتصادية والملاءمة للمتطلبات المحلية والإقليمية، وإعطاء القطاع الهندسي الخاص الفرصة لتطوير نماذج مختلفة من المباني التي تأخذ بعين الاعتبار تلك الخصائص، سيساعد على تدعيم قطاع الإسكان بشكل كبير سواء من حيث النوعية أو من حيث العدد.

الخلاصة:

لا شك أن السياسات الإسكانية التي اتبعتها المملكة العربية السعودية قد ساعدت على إيجاد الحلول المناسبة والجذرية لتجنب ظهور مشكلة الإسكان في المستقبل إن شاء الله، و

اتسم تنفيذ هذه السياسات بالتوزيع المكاني الواسع على مناطق المملكة المختلفة وتكامل المشاريع، بحيث أصبحت هذه السياسات جزءاً رئيسياً من التنمية الشاملة وليست مسكنات لمشكلات قائمة في مراكز محددة. لذلك فلا نتوقع ظهور هذه المشكلة مرة أخرى في المستقبل إذا استمرت هذه السياسات الناجحة في استكمال دورها الذي أصبح أسهل بكثير مما كان عليه وقت ظهورها. ويمكن تلخيص أهم النتائج التي تحققت فيما يأتي:

١ - لقد ساعدت سياسات توزيع الأراضي الحكومية بالمجان على خفض قيم الأراضي بشكل كبير، خصوصاً في المناطق السكنية الواقعة على أطراف المدن، وفي المدن المتوسطة والصغيرة. ويتوقع أن يستمر الانخفاض خلال السنوات القادمة. وبذلك يتلاشى عائق رئيسي من عوائق الإسكان التي تواجه الدول النامية.

٢ - أدت عمليات بناء المساكن عن طريق القروض الحكومية الميسرة، أو عن طريق وزارة الإسكان والوزارات والمؤسسات الحكومية وشبه الحكومية والخاصة، إلى إيجاد فائض في عدد الوحدات السكنية الحديثة. وقد ساعد ذلك على انخفاض قيمها عند البيع أو الإيجار. ويتوقع أن يستمر هذا الانخفاض خلال السنوات القادمة.

٣ - أدى تنفيذ معظم المشاريع الإنشائية سواء الخاصة أو الحكومية إلى انخفاض أسعار البناء ومواده، ويتوقع أن يشجع ذلك على استمرار عمليات الترميم والصيانة، التي تؤدي إلى المحافظة على نسبة كبيرة من رصيد المساكن الذي تم بناؤه خلال العقدين الماضيين، إضافة إلى استمرار عمليات البناء لسد حاجة السوق الطبيعية.

٤ - من أهم نتائج هذه السياسات أنها ساعدت في التخلص من إحدى المشكلات الأساسية التي تعاني منها معظم الدول النامية، وقد تم ذلك في وقت قياسي. وأصبح بالإمكان زيادة التركيز على استكمال تنفيذ وتطوير الخدمات الأخرى التي لا يمكن تنفيذها في وقت واحد في المخططات السحيحة.

٥ - على الرغم من الإنجازات الضخمة في قطاع الإسكان، فإن الدراسات التفصيلية عن الإنجازات في هذا القطاع لا تزال دون مستوى ما تم تحقيقه.

لذا فإنه يوصى بإيلاء هذه التجربة الفريدة في مجال الإسكان مزيداً من الاهتمام على المستوى الأكاديمي.

المراجع

أولاً : المراجع العربية :

- ١ - أبو عيانه، فتحي (١٩٨٧)، مشكلات السكان في الوطن العربي . الإسكندرية دار المعرفة الجامعية .
- ٢ - براون، لستر وجود جاكسون (١٩٨٧) «تقييم مستقبل التحضر» ترجمة فوزي سهاونة في كتاب أوضاع العالم - ١٩٨٧ تحرير لستر براون ووليم شاندلر، بيروت : مؤسسة الرسالة، ص ص : ٩٣ - ١٣١ .
- ٣ - البنك الدولي (١٩٨٨) تقرير عن التنمية في العالم ١٩٨٨ . نيويورك : مطبعة جامعة أكسفورد .
- ٤ - الجادر، سعد (١٩٨٣) «المدينة في العالم الثالث»، في كتاب عبدالإله أبو عياش . التخطيط والتنمية في المنظور الجغرافي . الكويت : وكالة المطبوعات، ص ص : ٢٩٧ - ٣٣٧ .
- ٥ - جرانتوييه، برنارد (١٩٨٧) ترجمة محمد علي بهجت الفاضلي، السكن الحضري في العالم الثالث : المشكلات والحلول . الإسكندرية : منشأة المعارف .
- ٦ - الحماد، محمد (١٩٨٣) «المدن في العالم الثالث»، مجتمع وعمران العدد الرابع، ص ص : ٨ - ١٥ .
- ٧ - الخطيب، فاروق (١٩٨٤) تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة جدة . جدة : جامعة الملك عبدالعزيز .
- ٨ - درة، إسماعيل إبراهيم الشيخ (١٩٨٨) اقتصاديات الإسكان . الكويت : المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب .
- ٩ - ستار، إسكندر ومحمد عبدالقدير (١٩٨٥) «السكن العشوائي في الوطن العربي» مجلة البلديات . العدد الرابع، السنة الأولى ص ص : ٩٤ - ٩٦ .
- ١٠ - عفيفي، أحمد كمال الدين (١٩٨٨) دراسات في التخطيط العمراني . العين : جامعة الإمارات العربية المتحدة .
- ١١ - الفخفاخ، محمد (١٩٨٦) «تخطيط المدن الكبرى في المغرب العربي - المشاكل والحلول»، مجتمع وعمران، العدد السابع، ص ص : ٤٥ - ٥٧ .
- ١٢ - فهمي، نهي السيد حامد (١٩٨٣) «المسائل الاجتماعية في الإسكان والتخطيط

- الحضري»، في كتاب عبدالإله أبو عياش: التخطيط والتنمية في المنظور الجغرافي. الكويت: وكالة المطبوعات. ص ص: ٣٦٣ - ٣٧٤.
- ١٣ - الفيلاي، مصطفى (١٩٨٢) «التنمية الحضرية البديلة»، مجتمع وعمران، العدد الثاني، ص ص: ٥ - ١٢.
- ١٤ - مسعود، مجيد (١٩٨٠) «الحل التعاوني للإسكان في الوطن العربي» بحث مقدم لندوة الخبراء العرب حول التخطيط للإسكان والمستوطنات البشرية في البلدان العربية. الدوحة، ٢٩ - ٣١ مارس ١٩٨٠.
- ١٥ - مكي، غازي (١٩٩٠)، دور المساعدات الحكومية في الإسكان الحضري: أمثلة من المملكة العربية السعودية، مجلة كلية الآداب بجامعة الملك سعود، المجلد الثاني، ص ص: ١٧٩ - ٢١٦.
- ١٦ - الموسى، عبدالرسول (١٩٨٠) «التغيرات الاجتماعية وأثرها على المناطق السكنية ودور التخطيط في مواجهتها - النموذج الخليجي». بحث قدم لندوة الخبراء العرب حول التخطيط للإسكان والمستوطنات البشرية في البلدان العربية. الدوحة، ٢٩ - ٣١ مارس ١٩٨٠.
- ١٧ - وزارة الأشغال العامة والإسكان (١٩٨٧)، «السكن للجميع: الإلتزامات والإنجازات في المملكة العربية السعودية» ورقة مقدمة من وفد المملكة العربية السعودية إلى مؤتمر لجنة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية المنعقد في نيروبي - كينيا - من ٦ - ١٦ أبريل ١٩٨٧.
- ١٨ - وزارة التخطيط (١٩٧٥) خطة التنمية الثانية. الرياض.
- ١٩ - وزارة التخطيط (١٩٨٠) خطة التنمية الثالثة، الرياض.
- ٢٠ - وزارة التخطيط (١٩٨٥) خطة التنمية الرابعة. الرياض.
- ٢١ - وزارة التخطيط (١٩٩٠) خطة التنمية الخامسة. الرياض.
- ٢٢ - وزارة التخطيط (١٩٩٠) خطة التنمية الخامسة. الرياض.
- ٢٣ - وزارة الشؤون البلدية والقروية (د.ت) الرياض: المخطط الرئيسي التنفيذي. التقرير الفني رقم ٦ - الأوضاع الراهنة، المجلد الأول: الملخص التنفيذي / اتجاهات التنمية. الرياض: ست انترناشونال / سدس.
- ٢٤ - وزارة الشؤون البلدية والقروية (١٩٨٧) الرياض: المخطط الرئيسي التنفيذي، التقرير الفني رقم ٦ - الأوضاع الراهنة، المجلد الثاني، الرياض: ست انترناشونال / سدس.
- ٢٥ - وزارة المالية والاقتصاد الوطني (١٩٨٠) المؤشر الإحصائي، العدد الخامس.
- ٢٦ - وزارة المالية والاقتصاد الوطني (١٩٨٨) صندوق التنمية العقارية: التقرير السنوي ١٩٨٧ / ١٩٨٨. الرياض.

- Abrams, Charles (1977) «Squating and squatters,” in Abu-Lughod, Janet and — ١
Richard Hay, Jr. (eds.) **Third World Urbanization**, New York Methuer PP.293-299.
- Al-Ankary, Khalid and El-Sayed El-Bushra «Urban Growth and Urbanisation in — ٢
Saudi Arabia» in Al-Ankary, Khalid and El-Sayed El-Bushra (eds.) **Urban and
Rural Profiles in Saudi Arabia**. Berlin: Gebruder Borntraeger, pp. 3-13.
- Doxiadis Associates (1977) «Formulating Housing Programs for Saudi Arabia», — ٣
Ekistics, Vol. 44, No.261, pp. 105-108.
- El-Bushra, El-Sayed (1988) «Urban Crisis in the Sudan» in Potter, R.B. and T. — ٤
Urwin, **Urban-Rural Interaction in Developing Countries** London: Croom Helm.
- Crill, N.C. (1984) **Urbanisation in the Arabian Peninsula**. Durham;University of — ٥
Durham.
- King, Leslie and Reginald Golledge (1978) **Cities, Space and Behavior: The Ele- — ٦
ments of Urban Geography**. Englewood Cliffs, N.J.:Prentice- Hall, inc.
- Simarski, Lynn (1988) «The Fabric Cracks: Urban Crises in the Arab World» — ٧
The Middle East. No. 159, pp. 5-9.
- World Band (1987) **World Development Report**. New York: Oxford University — ٨
Press.