



المساكن والبيئة العمرانية للمدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية

د. فهد بن نويصر الحريقي*

كلية العمارة والتخطيط - جامعة الملك فيصل
المملكة العربية السعودية

الملخص:

تهدف الدراسة إلى تعرف الخصائص الحالية للمساكن والبيئة السكنية وآراء السكان حولها في المدن الرئيسية بالمملكة العربية السعودية. وكذلك الوقوف على آراء السكان وتعرف احتياجاتهم ورغباتهم حول مساكن المستقبل. جمعت المعلومات من خلال مسح ميداني لعينة تمثل سكان المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية، شملت كلاً من: الرياض، جدة، مكة المكرمة، حاضرة الدمام، المدينة المنورة، والطائف.

اشتمل البحث على خمسة أجزاء رئيسية: استعرض الجزء الأول أدبيات الإسكان، في حين ناقش الجزء الثاني منهج المسح الميداني، فيما ركز الجزء الثالث على تحليل البيانات، وناقش الجزء الرابع النتائج، أما الجزء الخامس فقد خصص للتوصيات.

وأظهرت النتائج أن هناك تفاوتاً كبيراً في مساحات الوحدات السكنية المختلفة وعدد غرفها وتخصيص فراغات كبيرة لاستقبال الضيوف التي استحوذت على أكثر من ثلث عدد الغرف، في حين بلغت في بعض أنواع الوحدات السكنية نصف عدد الغرف.

سَلَّم البحث في أبريل ٢٠٠٣م، وأجيز للنشر في أبريل ٢٠٠٤م.

يتقدم الباحث بخالص الشكر والتقدير لمدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية على دعمها للدراسة.

* دكتوراه الفلسفة في التصميم الحضري، جامعة أدنبرة، المملكة المتحدة، عام ١٩٨٢م، أستاذ مشارك، قسم التخطيط الحضري والإقليمي، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك فيصل.

قدر عدد سكان المملكة عند توحيدها في عام ١٩٣٢م بنحو مليوني نسمة، ٢٠٪ منهم يسكنون في مناطق حضرية. واستمر عدد السكان بالنمو وزادت نسبة سكان الحضر نتيجة استتباب الأمن وتحسن الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية خصوصاً بعد اكتشاف البترول وتصديره في نهاية الثلاثينيات من القرن العشرين الميلادي. وتضاعف عدد السكان ثماني مرات خلال ستة عقود، ووصل إلى ١٦,٩ مليون نسمة بحسب تعداد عام ١٩٩٢م، شكل سكان الحضر منهم نسبة ٧٧,٣٪^(١). وبلغ سكان المدن الست الرئيسة (الرياض، جدة، مكة المكرمة، حاضرة الدمام، المدينة المنورة، والطائف) ٥٨٪ من سكان الحضر. وبذلك شكل سكان هذه المدن ٤٥,١٪ من إجمالي سكان المملكة^(٢).

تشير تقديرات مصلحة الإحصاءات العامة إلى أن إجمالي سكان المملكة بلغ نحو ٢١,٤ مليون نسمة في عام ١٤٢٠هـ / ٢٠٠٠م، يعيشون في ٣,١٢ مليون وحدة سكنية. وتذهب تقديرات وزارة التخطيط إلى أن عدد سكان المملكة سيزداد بنسبة ٥٦,٦٪ خلال الفترة من ١٤٢٠ - ١٤٤٠هـ ليصل إلى نحو ٣٣,٥ مليوناً. هذه الزيادة في عدد السكان تتطلب بحسب توقعات الوزارة ٣,٩ ملايين وحدة سكنية إضافية. بذلك يجب أن يصل العدد التراكمي للمساكن في عام ١٤٤٠هـ إلى نحو ٧ ملايين وحدة سكنية^(٣).

أسهم القطاع الخاص بدور كبير في توفير الوحدات؛ فقد قام بتنفيذ نحو ٩٢٪ من العدد الإجمالي التراكمي للوحدات السكنية المنفذة في المملكة حتى نهاية ١٩٩٩م. ومولت غالبية هذه الوحدات السكنية (٨٠٪) عن طريق المصادر الذاتية للأسر، في حين مول صندوق التنمية العقاري الحكومي، الذي يعطي قروضاً ميسرة دون فوائد للمواطنين ٢٠٪، فيما أسهم القطاع العام في تنفيذ وتمويل نحو ٨٪ من إجمالي المساكن، من خلال مشاريع الإسكان العام وتلك التي تنفذها بعض الجهات الحكومية لمنسوبها^(٤).

تركز سياسات تلبية الطلب المتزايد على المساكن في المستقبل على دور القطاع الخاص؛ حيث أشارت خطة التنمية السابعة إلى أنه سيقوم في تنفيذ

المساكن المطلوبة لفترة ما بين ٢٠٠٠ - ٢٠٠٥ م، التي قدرت بنحو (٨٠٠) ألف وحدة سكنية. وسيسهم صندوق التنمية العقاري في تمويل ما يقرب من ٩٪ منها فقط، فيما تمول البقية عن طريق المصادر الذاتية للأسر أو عن طريق مؤسسات القطاع الخاص^(٥).

على صعيد الاقتصاد الوطني شهدت الإيرادات العامة للدولة تغييرات كبيرة نتيجة لتزايد إيرادات البترول بشكل مستمر خلال العقد السابع من القرن الميلادي الماضي التي تميّزت بنشاط سوق النفط، والزيادة الواضحة في أسعار النفط الخام عالمياً. وارتفعت إيرادات الدولة من البترول والمصادر الأخرى من ٧,٩ بلايين ريال عام ١٣٩٠-١٣٩١ هـ / ١٩٧٠ م إلى ٢١١,٢ بليون ريال في عام ١٣٩١-١٤٠٠ هـ / ١٩٧٩ م. وفي العقد الثامن من القرن العشرين شهدت أسواق النفط العالمية تغييرات جوهرية كان لها أثر سلبي بالغ على أسعار النفط ومستوى إنتاجه في المملكة؛ مما أدّى إلى انخفاض إيرادات الدولة بدرجة كبيرة، فتدنت إلى ١١٤,٦ بليون ريال في عام ١٤٠٩-١٤١٠ هـ / ١٩٨٩ م. وتذبذبت الإيرادات بعد ذلك حتى بلغ أعلى ارتفاع لها ٢٠٥,٥ بلايين ريال عام ١٤١٧-١٤١٨ هـ / ١٩٩٧ م، ثم انخفضت في عام ١٤١٩-١٤٢٠ هـ / ١٩٩٩ م إلى ١٤٧,٥ بليون ريال^(٦).

وأدى تراجع الإنفاق الحكومي نتيجة تراجع الإيرادات الحكومية إلى تباطؤ نمو الأراضي المخدومة مع استمرار زيادة الطلب على المساكن، مما تسبب في ارتفاع حاد لأسعار الأراضي وإيجارات المساكن. هذا الوضع يشكل تحدياً في مواجهة زيادة الطلب المتوقع على المساكن في المدن بوجه عام، وفي المدن الرئيسية على وجه الخصوص؛ مما يؤكد أهمية المبادرة إلى البحث عن طرق من شأنها توفير السكن بأقل تكلفة وجعله في متناول جميع فئات المجتمع.

تحقيق ذلك يستلزم تعرف الخصائص الحالية للمساكن والبيئة السكنية وآراء السكان حولها في المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية. وكذلك

الوقوف على آراء السكان وتعرف احتياجاتهم ورغباتهم في سكن المستقبل، مما يتطلب مساحاً ميدانياً للمساكن في المدن الرئيسية.

واختيرت هذه المدن لتركز السكان فيها، حيث قطنها ما يقارب نصف إجمالي سكان المملكة (٤٥,١٪) في عام ١٩٩٢م، كما أُشير. إضافة إلى ذلك يتوقع زيادة التركيز السكاني في هذه المدن في المستقبل نتيجة لتوقع زيادة نسبة سكان الحضر في البلاد من ٧٧,٣٪ في عام ١٩٩٢م إلى ٨٨,٠٪ في عام ٢٠٢٠م^(٧). لذلك سيزيد معدلات الطلب فيها على المساكن بصورة كبيرة جداً تفوق باقي التجمعات السكانية في البلاد.

وتتكون الدراسة من خمسة أجزاء رئيسية: يناقش الجزء الأول أدبيات الإسكان، في حين يسلط الجزء الثاني الضوء على منهج المسح الميداني، فيما يركز الجزء الثالث على تحليل البيانات، ويناقش الجزء الرابع النتائج، أما الجزء الخامس فقد خصص للتوصيات.

١- مراجعة الأدبيات:

حظيت دراسات الإسكان باهتمام الباحثين في مختلف التخصصات؛ حيث تطرقت الدراسات إلى الموضوع من جوانب متعددة، وكان للباحثين العرب نصيب وافر في هذه الدراسات، غير أن الملاحظ أن جل الاهتمام انصب على دراسة تجارب الدول العربية في مواجهة مشكلة السكن. فكان التركيز على السياسات التي انتهجت لحل هذه المشكلة وتحديد الجهات والمؤسسات الحكومية وأدوارها في تلك السياسات، كما نالت مشكلة السكن العشوائي النصيب الأوفر من هذه الدراسات.

ويلاحظ أن معظم الدراسات اعتمدت على الوصف النوعي (Qualitative Descriptive Studies) في المعالجة. ومن الأمثلة على تلك الدراسات: الموسى^(٨)، مسعود^(٩)، فهمي^(١٠)، الخطيب^(١١)، المنيس^(١٢)، الكندري^(١٣)، درة^(١٤)، حنا^(١٥)، مكي^(١٦)، العنقري^(١٧)، الشريف وآخرون^(١٨). هذا ويمكن تصنيف دراسات الإسكان بشكل عام على النحو التالي:

١ / ١- الدراسات الاقتصادية (Economic Studies):

هذه الدراسات حاولت بناء نماذج حول سوق السكن الحضري بالمناطق الحضرية باستخدام عدد من المتغيرات والأسس الاقتصادية التقليدية التي كان هدفها الخروج ببعض التعميمات الخاصة بالسكن الحضري. مثلاً، التعميم الذي يقول: إن الكثافة السكانية تتناقص بالبعد عن مركز المدينة تجاه الأطراف. والتعميم الآخر: إن حجم قطع الأراضي للمساكن يكبر بزيادة دخول الأسر والقدرة الشرائية لها. لقد صاحب هذا تطور بعض المفاهيم والأطر النظرية مثل مفهوم الإيجار الاقتصادي، عائق المسافة، إيجار المزايدة، التوازن في استهلاك الأراضي.

ومن أهم الدراسات في هذا المجال دراسات كل من: أولونيسو^(١٩)، ماث^(٢٠)، بيتي^(٢١)، بورني^(٢٢)، بالم^(٢٣)، دياب^(٢٤)، الزهراني^(٢٥). يلاحظ أن معظم هذه الدراسات اعتبرت عامل المسافة وسهولة الوصول عاملاً محدداً لتوزيع الاستخدامات داخل المدينة بصورة عامة وللسكن الحضري بصورة خاصة.

١ / ٢- الدراسات العقارية (Real Estate Studies):

اهتمت هذه الدراسات بتعرف العوامل والمؤسسات التي لها دور في تقديم التنمية الحضرية بصورة عامة وتنمية المناطق السكنية على وجه الخصوص. وكان تركيزها على عملية اتخاذ القرار الجماعي (العام) فيما يتعلق بإمداد السوق الحضري بالمساكن وما يصاحبها من عمليات لتوقيع المساكن. وكان من أهم أهداف هذه الدراسات تحديد الخطوات التي تمر بها عمليات اتخاذ القرار عند تحويل الأرض غير الحضرية إلى استخدام حضري، وعلى وجه الخصوص الاستخدام السكني. ومن جهة أخرى تحديد الجهات والمؤسسات والمجموعات وأدوارها في هذه العملية.

وصاحب ذلك محاولات لبناء بعض النماذج التي تشرح هذه العمليات وتفسرها، وأهم ما يمثل هذه الدراسات، أبحاث كل من: بيري^(٢٦)، بودي^(٢٧)، وليام^(٢٨)، القاضي والجارالله^(٢٩)، عبدالعال^(٣٠)، والهلل وإيدان^(٣١).

١/٣- الدراسات الإيكولوجية (Ecological Studies):

ركزت هذه الدراسات على تحليل حركة السكن من خلال حركة الزبائن في سوق السكن الحضري وعملية اتخاذ القرار الفردي لهؤلاء الزبائن، ويمكن تمييز نوعين من هذه الدراسات هما: الدراسات الشاملة والدراسات السلوكية.

١/٣/١- الدراسات الشاملة (Comprehensive Studies):

حاولت هذه الدراسات رصد حركة جماعات من السكان أو مناطق سكنية كاملة في المدن خلال فترات زمنية معينة من أجل تعرف أنماط هذه الجماعات أو المجمعات السكنية واتجاهاتها. ويندرج تحت هذا النوع من الدراسات ما يسمى بالنماذج الإيكولوجية التقليدية كنموذج الدوائر ونموذج القطاعات، ونموذج النويات المتعددة. على سبيل المثال دراسة: فيري^(٣٢)، جوهستون^(٣٣)، مور^(٣٤)، والخليفة^(٣٥)، التي جاءت بكثير من المفاهيم والأطر النظرية. مثل الغزو والإحلال والمسافة الاجتماعية والتنافس والفصل الاجتماعي.

١/٣/٢- الدراسات السلوكية (Behavioral Studies):

انصب اهتمام هذه الدراسات على تحديد العوامل التي تؤدي إلى تغيير الأفراد والأسر لمساكنهم في المدينة بالتركيز على النواحي السلوكية لأرباب الأسر من خلال مواقفهم وقناعاتهم. وأرجعت معظم هذه الدراسات حركة التغيير تلك إلى مجموعتين من العوامل؛ أطلق على الأولى منها العوامل الداخلية التي تتعلق بخصائص الأسر والمساكن، كحجم الأسرة وعدد أفرادها، ونوع الأسر، نووية أو ممتدة، أو خصائص المسكن كعدد الغرف، والمساحة والتصميم. أما المجموعة الثانية من العوامل فأطلق عليها العوامل الخارجية، وهي تتعلق بخصائص الأحياء السكنية الطبيعية والاجتماعية كنظافة الأحياء ومستوى الخدمات البلدية فيها وتجانس سكان الحي من حيث مستوى الدخل والتعليم والطبقة الاجتماعية وغيرها. من أهم الأمثلة على ذلك دراسات كل من: زهنير^(٣٦)، رنت^(٣٧)، الساعاتي^(٣٨)، والمعيرفي^(٣٩).

٢- منهج البحث:

يهدف المسح الميداني إلى تعرف الخصائص الحالية للمساكن والبيئة

السكنية وآراء السكان حولها في المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية. وكذلك الوقوف على آراء السكان وتعرف احتياجاتهم ورغباتهم حول سكن المستقبل ولا سيما ما يتعلق بمساحة المساكن ونوعها. واقتصرت الدراسة - كما يقتضيه هدفها - على المدن الرئيسية، التي تجاوز عدد سكانها ٤٠٠ ألف نسمة في عام ١٩٩٢م، وهي: الرياض، جدة، مكة المكرمة، حاضرة الدمام، المدينة المنورة، والطائف. وبذلك يشمل مجتمع الدراسة جميع المساكن المأهولة بالسكان في المدن المشار إليها.

٢/١- مجتمع البحث والعينة:

بلغ عدد المساكن بالمدن الرئيسية الست ١,٣٦ مليون وحدة سكنية، شكلت ما يقارب نصف (٤٨,٥ %) إجمالي عدد المساكن في المملكة التي بلغت ٢,٧٩ مليون وحدة سكنية عام ١٤١٣هـ، شكل (١).



الشكل رقم (١) المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية وعدد سكانها عام ١٤١٣هـ

نظراً لتعدد المدن وكبر مجتمع الدراسة تعذر مقابلة جميع الأسر في المساكن المستهدفة؛ لذلك عمد لأخذ عينة تمثل مجتمع الدراسة. حدد حجم العينة بحسب هدف الدراسة والإمكانات المتاحة بـ ٨٠٠ وحدة سكنية مأهولة بالسكان، وهي تمثل ٠,٠٦٪ من مجتمع الدراسة. جدول (١). ولضمان تمثيل جميع أنواع المساكن في المدن قيد الدراسة ومختلف الشرائح الاجتماعية في هذه التجمعات السكانية عمد إلى أسلوب تحديد العينة على مراحل (Multistage Sampling Technique).

الجدول رقم (١)

حجم عينة الدراسة وعدد السكان والمساكن عام ١٤١٣ هـ

التجمع السكاني	عدد السكان *	نسبة السكان %	عدد المساكن *	نسبة المساكن %	حجم العينة	نسبة العينة %
الرياض	٢٧٧٦٠٩٦	٣٦,٤	٤٥٤٩٠٢	٣٣,٦	١٥٦	١٩,٥
جدة	٢٠٤٦٢٥١	٢٦,٨	٤٠٥٩٧٩	٣٠,٠	١٥٦	١٩,٥
مكة	٩٦٥٦٩٧	١٢,٦	١٧٢٧١٦	١٢,٧	١٥٦	١٩,٥
حاضرة الدمام	٨٢٣٣٤٥	١٠,٨	١٤٦١٤٥	١٠,٨	١٥٦	١٩,٥
المدينة	٦٠٨٢٩٥	٨,٠	١٠٨٥٦٤	٨,٠	٨٨	١١,١
الطائف	٤١٦١٢١	٥,٤	٦٦٧٧٧	٤,٩	٨٨	١١,١
المجموع	٧٦٣٥٨٠٥	١٠٠,٠	١٣٥٥٠٨٣	١٠٠,٠	٨٠٠	١٠٠,٠

* المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة، ١٤١٣ هـ، النتائج الأولية للتعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤١٣ هـ، ص ٦.

٢/١/١ - اختيار الأحياء في المدن المستهدفة:

اختيرت الأحياء في المدن المستهدفة بحسب الخطوات التالية:

- * حدد على خريطة المدينة الأحياء السكنية المطورة، التي لا يقل نسبة البناء فيها عن ٧٠٪، ثم استبعدت الأحياء التي يغلب عليها الاستخدام غير السكني مثل الأحياء الصناعية، والتعليمية، والرياضية... إلخ.
- * صنفت الأحياء السكنية في المدن من خلال مقابلة المختصين في

الأمانات والبلديات بحسب خصائصها الاقتصادية والاجتماعية إلى ثلاث طبقات (Strata): عالية الدخل، ومتوسطة الدخل، وأحياء الدخل المحدود. * رقت الأحياء السكنية في كل طبقة على قصاصات من ورق وخلطت، ثم سحب عدد من القصاصات مساو للعدد المطلوب من الأحياء، بذلك حددت الأحياء التي نفذ فيها المسح^(٤٠).

٢/١ - اختيار المساكن:

اختيرت المساكن بطريقة عشوائية، وذلك باستخدام المربعات الشبكية، ورسمت مربعات على ورق شفاف، ورقمت نقاط التقاطع لخطوط المربعات، ثم وضعت كل من الأوراق الشفافة على خريطة الحي المختار بمقياس رسم ١: ٥٠٠٠، واختيرت المباني التي وقعت على نقاط تقاطع الخطوط، وأعطيت أرقام نقاط التقاطع. إذا كان المبنى المختار غير سكني أو غير مأهول بالسكان استبعد من العينة، واختير المسكن الذي يليه من اليمين، وفي حالة كونه غير مأهول يختار المسكن الذي يليه من اليسار، وهكذا حتى يتوصل إلى مسكن مأهول. أما إذا كان المبنى المختار مكوناً من عدة وحدات سكنية (شقق) فإنه يختار إحداها عشوائياً (باستخدام قصاصات ورق تكتب عليها أرقام الوحدات السكنية، ثم يختار أحدها عشوائياً). في حال كانت الشقة المختارة غير مأهولة تختار الشقة التي تليها من اليمين ثم اليسار أو من الأعلى ثم الأسفل، وتدون أرقام المساكن المختارة في استمارة الاستبانة؛ وذلك للتوثيق والمراجعة^(٤١).

٢/٢ - تصميم الاستبانة وإعدادها:

اعتمد في جمع البيانات على أسلوب المقابلات الشخصية مع أرباب الأسر في المنازل المختارة. وعمد إلى هذا الأسلوب تحسباً لبعض حالات تدني مستوى التعليم وعدم فهم غرض الدراسة، إضافة إلى احتواء الاستبانة كثيراً من التفاصيل التي يتطلب إكمالها شخصاً مدرباً.

وصممت الاستبانة بعناية خاصة، وأخذت شكل مطوية مكونة من عشر صحائف. وضعت الأسئلة بصور مرتبة ومباشرة، وأعطيت خيارات للإجابة قدر

الإمكان. كما تركت فراغات لتعبئتها من قبل الباحثين للأسئلة التي لا تحتتمل الخيارات، وركز على استخدام الجداول لسهولة تدوين البيانات، وعمد إلى أسلوب الترميز المسبق (Pre-Coding) لجميع الإجابات تمهيداً لإدخالها إلى الحاسب الآلي في مرحلة التحليل.

وعكس محتوى الاستبانة هدف المسح الميداني، فاشتمل على ثلاث مجموعات من الأسئلة؛ ركزت المجموعة الأولى على خصائص المساكن، فتضمنت أسئلة عن نوع المسكن، ومواد البناء المستخدمة في التشييد، وحالتها الإنشائية. كما تطرقت الأسئلة إلى نوع الحيازة، وعمر المباني، وتوافر الخدمات العامة، من شبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي، إضافة إلى أسئلة حول طرق تمويل البناء وتنفيذه، وقيمه الحالية. كذلك أسئلة تتعلق بمساحة المبنى والأرض المقام عليها، وعدد أدواره وعدد الغرف المخصصة للنشاطات المتعددة للأسرة من نوم واستقبال وضيوف ومعيشة.

أما المجموعة الثانية فخصصت لاستقصاء آراء السكان حول السكن الحالي ورغباتهم وتطلعاتهم المستقبلية، واشتملت على أسئلة حول آرائهم في حجم المسكن وتوزيع الغرف والفراغات الداخلية وتصميم الواجهات. وتضمنت الاستبانة أيضاً أسئلة عن مدى الرغبة في الانتقال إلى منزل آخر وأسباب ذلك، كما اشتملت على سلسلة من الأسئلة حول مدى الرضا عن مستوى المرافق العامة وتوافرها من ماء وكهرباء وهاتف، وكذلك الخدمات الاجتماعية مثل المساجد والمدارس والحدائق، وغيرها. ولتعرف رغبات السكان المستقبلية خصصت مجموعة من الأسئلة عن نوع السكن المفضل (فيلا، شقة....، إلخ) وكذلك بعض السياسات التي يمكن أن تسهم في توفير السكن.

وركزت المجموعة الثالثة على الخصائص الديموغرافية للسكان مثل: الجنس، العمر، الجنسية، مكان الولادة، مستوى التعليم. كما تضمنت أسئلة عن نوع العمل ومكانه ووسيلة المواصلات المستخدمة للتنقل. فضلاً عن ذلك

تضمنت الاستبانة أسئلة عن دخل أفراد الأسرة ومجالات الإنفاق على مختلف السلع والخدمات.

قبل القيام بالمسح الميداني، نفذت دراسة تجريبية للتأكد من صلاحية الاستبانة وتحقيقها لهدف الدراسة وتجنب الأخطاء التي قد تحدث في تنفيذ العمل الميداني. إضافة إلى ذلك تحقق من وضوح الأسئلة ومدى ملاءمتها لموضوع الدراسة وأعطيت الفرصة للطلاب للتدريب على أسلوب المقابلات الشخصية من خلال مواقف حقيقية وقدمت لهم التوجيهات الفورية اللازمة. على ضوء نتائج الدراسة التجريبية أعيد كل من صياغة بعض الأسئلة وترتيب تسلسلها، وأخذت الاستمارة شكلها النهائي، ودونت الملاحظات المتعلقة في تنفيذ المسح الميداني وأسلوب المقابلات الشخصية لتجنبها في تنفيذ المسح الفعلي.

٢/٣- تنفيذ المسح الميداني:

نفذ العمل الميداني في صيف عام ١٤٢٣ هـ (في أشهر ربيع الثاني وجمادى الأولى وجمادى الآخرة، الموافق من ١٠ / ٦ / ٢٠٠٢م إلى ٩ / ٧ / ٢٠٠٢م). حيث وجهت مجموعة من طلاب كلية العمارة والتخطيط بجامعة الملك فيصل بالدمام لعمل المقابلات الشخصية، وعقدت قبل العمل الميداني سلسلة من الدورات التدريبية المكثفة لرفع مستوى الأداء لدى الطلاب.

٣- تحليل البيانات:

استخدم برنامج Statistical Package for Social Sciences (SPSS) في تحليل البيانات، واستخدم التوزيع التكراري Frequency Distribution في تحليل البيانات الاسمية (Nominal Data) والبيانات الرتبية (Ordinal Rank Data)، واستخدم المتوسط الحسابي والانحراف المعياري (Standard Deviation) في تحليل البيانات الرقمية (Scaled Data). ولاختبار العلاقات بين البيانات الاسمية استخدم مربع كاي (Chi Square) الذي يحدد دلالة العلاقة بين مجموعتين أو أكثر من البيانات^(٤٢). ويفيد انخفاض مستوى الدالة عن

٠,٠٥ في رفض الفرضية الإحصائية التي تعني أنه لا توجد علاقة بين مجموعة البيانات^(٤٣).

ولأغراض التحليل قسمت البيانات إلى ثلاث مجموعات رئيسية: تناقش المجموعة الأولى الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للعينة، فيما ركزت المجموعة الثانية على خصائص المساكن، أما المجموعة الثالثة فتناقش آراء السكان حول المساكن والبيئة السكنية في المدن الرئيسية.

٣/١- الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للعينة:

مسحت ٨٠٠ وحدة سكنية في المدن الست الرئيسية (الرياض، جدة، مكة المكرمة، حاضرة الدمام، المدينة المنورة، الطائف) يقطنها عدد مماثل من الأسر، واستبعدت ١٧ استثماراً من التحليل لعدم اكتمالها، وبذلك بلغ عدد الاستثمارات التي حلت ٧٧٣ استثماراً.

شكلت الأسر النووية الغالبية؛ حيث بلغت نسبتها ٨٩,٧٪ من العينة، في حين بلغت نسبة الأسر الممتدة المكونة من عدد من الأفراد المتزوجين الذين يعيشون في الوحدة السكنية نفسها ١١,٣٪ فقط. غالبية الأسر الممتدة (٨٠٪) تكونت من أسرة العائل الرئيس بالإضافة إلى أسرة أخرى، في حين ٩٪ من الأسر تتكون من العائل الرئيس بالإضافة إلى أسرتين، و١١٪ تكونت من العائل الرئيس وأكثر من أسرتين تعيش مع الأسرة نفسها. شكلت العوامل الاجتماعية الأسباب الرئيسية لوجود الأسر الممتدة، كما أفاد ٦١,٦٪ من أرباب تلك الأسر، في حين شكلت العوامل الاقتصادية ٣٢,٩٪ والعوامل الأخرى ٥,٥٪.

بلغ متوسط حجم الأسرة (باستثناء الخدم والسائقين) للعينة ٦,٦ أفراد، في حين كان متوسط حجم الأسر النووية ٦,٣ أفراد، وحجم الأسرة التي يعيش معها أحد أفرادها المتزوجين ٨,٦ أفراد، والتي يعيش فيها فردان متزوجان ٧,٣ أفراد، أما الأسر التي يعيش معها أكثر من ثلاثة أفراد متزوجين فبلغت ١٣,٣ فرداً، جدول (٢). شكل الذكور ٥٢٪ من أفراد أسر إجمالي العينة، في حين شكل الإناث ٤٨٪.

الجدول رقم (٢) متوسط حجم الأسرة

نوع الأسرة	متوسط حجمها	الانحراف المعياري
أسرة نووية	٦,٣٢٨١	٢,٨٣٩٦
أسرة يعيش معها فرد متزوج	٨,٥٨٦٢	٣,٥٥٩٢
أسرة يعيش معها فردان متزوجان	٧,٢٨٥٧	٢,٣٦٠٤
أسرة يعيش معها ثلاثة أفراد متزوجين أو أكثر	١٣,٢٨٥٧	٧,١٣٤٨
إجمالي العينة	٦,٥٨١٠	٣,٠٩٤٩

تباين أرباب الأسر من ناحية العمر والحالة الاجتماعية ومستوى التعليم ونوع العمل الأساسي. لم يتجاوز عمر ١٧,٨٪ من أرباب الأسر ٣٤ سنة. وراوح عمر ٣١,٤٪ بين ٣٥ و ٤٤ سنة، و ٢٨,٨٪ بين ٤٥ و ٥٤ سنة، و ١٦,٢٪ بين ٥٥ و ٦٤ سنة، فيما يبلغ عمر ٣,٨٪ من أرباب أسر العينة ٦٥ سنة أو أكثر. وكان ٩٣,٦٪ من أرباب الأسر متزوجين، و ٥,٤٪ عزاباً، و ٠,٣٪ مطلقين، و ٠,٧٪ أرمال. لم يتجاوز تعليم ١٥,٧٪ من أرباب الأسر المرحلة الابتدائية، وأكمل ١٤,٨٪ المرحلة المتوسطة، و ٢١,١٪ المرحلة الثانوية، و ١٠,٨٪ الدبلوم، و ٣٢,٨٪ الدراسة الجامعية، و ٣,٦٪ حصلوا على شهادة الماجستير، و ١,٢٪ على شهادة الدكتوراه. يعمل ٤٥,٩٪ من أرباب الأسر موظفين حكوميين، و ٢٩,٦٪ يعملون موظفين في القطاع الخاص، و ١١,٤٪ يعملون في التجارة، و ٩,٤٪ من المتقاعدين، و ١٪ مزارعين، و ٠,٦٪ طلاباً. أما الذين ليس لديهم عمل فشكّلوا ١,٨٪ من العينة. شكلت الأسر السعودية ٨٠٪، والأسر العربية ١٤,٥٪، والجنسيات الأخرى ٥,٥٪ (شملت أسراً إفريقية، وشرق آسيوية، ومن شبه القارة الهندية، وأوربية) من العينة. تفاوت أيضاً الدخل الشهري لأسر العينة؛ فلم يتجاوز دخل ٩,٣٪ من الأسر ٣٠٠٠ ريال، وراوح دخل ١٣,٩٪ بين ٣٠٠٠ و ٤٩٩٩ ريالاً، و ٢٦,٧٪ بين ٥٠٠٠ و ٧٩٩٩ ريالاً، و ٢٥٪ بين ٨٠٠٠ و ١١٩٠٠ ريال، فيما تجاوز الدخل السنوي لـ ٢٥,٢٪ من الأسر ١٢٠٠٠ ريال.

دل تحليل العلاقة بين دخل الأسرة وما تنفقه على السكن، بحسب ملكية المساكن، أن متوسط ما تنفقه الأسرة المالكة لسكنها على الصيانة ٨,٩٪ من دخلها، وتنفق النسبة نفسها تقريباً (٨,٧٪) الأسر التي تسكن في مساكن حكومية أو موفرة من جهة العمل، أما المستأجرون فينفقون ما يزيد على خمس (٢١,٥٪) دخلهم على الإيجار.

٢/٣ - خصائص المساكن:

أظهرت نتائج البحث أن ٤٧,٩٪ من المساكن هي من الشقق، ٣٦,٢٪ من الفيلل، و ١٦,١٪ تمثل دوراً في فيلا، و ٩,٨٪ بيوتاً شعبية. وأوضح تحليل العلاقة بين الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للأسرة ونوع المسكن باختيار مربع كاي أن هناك ارتباطاً واضحاً بين حجم الأسرة ونوع المسكن بمستوى دلالة مقداره صفر. ويتضح من الجدول (٣) أنه كلما كبر حجم الأسرة ازداد الإقبال على السكن في فيلا؛ حيث وجد أن ١٦,٦٪ فقط من الأسر التي تتكون من أقل من خمسة أشخاص تسكن في فيلل. في حين بلغ ٢٨,٥٪ من الأسر التي تتكون من خمسة إلى سبعة أشخاص و ٦٤,٩٪ من الأسر التي تتكون من ثمانية أشخاص أو أكثر، تسكن في فيلل. والعكس صحيح بالنسبة للسكن في شقق، كلما صغر حجم الأسرة ازداد الإقبال على السكن في شقق؛ فأفادت البيانات أن ٦٦,٣٪ من الأسر التي يقل عدد أفرادها عن خمسة أشخاص تسكن الشقق، في حين ٥٣,٦٪ من تلك التي تتكون من خمسة إلى سبعة أشخاص و ٢٣,٤٪ من الأسر التي تتكون من ثمانية أشخاص أو أكثر، تسكن في شقق.

الجدول رقم (٣)

العلاقة بين حجم الأسرة ونوع المسكن

نوع المسكن*	حجم الأسرة*			المجموع %
	أقل من ٥ أفراد %	٥ إلى ٧ أفراد %	٨ أفراد أو أكثر %	
فيلا	١٦,٦	٢٨,٥	٦٤,٩	٣٦,٢
دور في فيلا	٣,٧	٨,١	٥,٠٠	٦,١
شقة	٦٦,٣	٥٣,٦	٢٣,٤	٤٧,٩
بيت شعبي	١٣,٤	٩,٨	٦,٨	٩,٨
المجموع	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠

* يوضح مربع كاي أنه توجد علاقة ارتباط بين المتغيرين بمستوى دلالة قدره صفر.

بالمثل وجدت علاقة واضحة بين الدخل الشهري للأسرة ونوع المسكن؛ حيث أفاد اختبار مربع كاي بأن هناك ارتباطاً بينهما بمستوى دلالة مقداره صفر. يوضح جدول (٤) أنه كلما زاد الدخل زاد الإقبال على الفيلل، وكلما قل الدخل زاد الإقبال على الشقق. وتدنّت نسبة الأسر التي يقل دخلها الشهري عن ٥٠٠٠ ريال وتسكن في فيلل إلى ٦,٣٪، في حين زادت إلى ١٧,٨٪ للأسر التي دخلها من ٥٠٠٠ - ٧٩٩٩ ريال، وارتفعت إلى ٤٦,٦٪ لتلك التي دخلها ٨٠٠٠ - ١١٩٩٩ ريالاً، ووصلت ٧٢,٩٪ لتلك التي يبلغ دخلها ١٢٠٠٠ ريال أو أكثر. أما بالنسبة للشقق فيسكنها ٦٧,٤٪ من الأسر التي يقل دخلها الشهري عن ٥٠٠٠ ريال، ٦٣,٤٪ من الأسر التي يراوح دخلها بين ٥٠٠٠ - ٧٩٩٩ ريالاً، و٣٩,٣٪ من تلك التي كان دخلها بين ٨٠٠٠ - ١١٩٩٩ ريالاً، و٢٢,٩٪ فقط من الأسر التي يبلغ دخلها الشهري ١٢٠٠٠ ريال أو أكثر.

الجدول رقم (٤)

العلاقة بين الدخل الشهري للأسرة ونوع المسكن

نوع المسكن*	الدخل الشهري بالريال*				المجموع %
	أقل من ٥٠٠٠	٥٠٠٠ - ٧٩٩٩	٨٠٠٠ - ١١٩٩٩	١٢٠٠٠ أو أكثر	
	%	%	%	%	
فيلا	٦,٣	١٧,٨	٤٦,٦	٧٢,٩	٣٦,١
دور في فيلا	٢,٩	٨,٩	٨,٩	٣,٢	٦,١
شقة	٦٧,٤	٦٣,٤	٣٩,٣	٢٢,٩	٤٨,١
بيت شعبي	٢٣,٤	٩,٩	٥,٢	١,١	٩,٧
المجموع	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠

* يوضح مربع كاي أنه توجد علاقة ارتباط بين المتغيرين بمستوى دلالة قدره صفر.

وفي ما يخص مادة البناء أفادت النتائج أن الخرسانة المسلحة هي وسيلة البناء الرئيسية؛ حيث شكلت المباني المشيدة من الخرسانة المسلحة ٨٨,٨٪،

والمباني المشيدة من الطوب ٨,٧٪، أما الحجر فقد استخدم في بناء ١,٥٪، والطين في ١,١٪ فقط من المباني، جدول (٥).

بلغ متوسط عمر المباني للعيينة ١٥,٤ سنة والانحراف المعياري ٩,١. شكلت المباني التي يقل عمرها عن عشر سنوات ٢٩,٩٪ من العينة، والمباني التي عمرها بين ١٠ و١٩ سنة ٤١,٣٪، والتي عمرها بين ٢٠ و٢٩ سنة ٢٠,٣٪، في حين شكلت المباني التي بلغ عمرها ٣٠ سنة أو أكثر ٨,٥٪ فقط، جدول رقم (٤). بالنسبة لحالة المباني الإنشائية كان ٦٦,٦٪ في حالة جيدة، و ٢٧,٧٪ في حالة متوسطة، في حين ٥,٧٪ فقط في حالة رديئة.

وتحليل العلاقة بين المواد المستخدمة بالبناء (اقتصرت على الخرسانة المسلحة ومادة الطوب حيث شكلت الغالبية العظمى) وعمر المبنى وحالته الإنشائية باختيار مربع كاي، أفاد كما هو متوقع، بأنه توجد علاقة واضحة بين هذه المتغيرات بمستوى دلالة مقداره صفر. يبين جدول (٥) أن ٨٥,٨٪ من المباني المشيدة من الخرسانة المسلحة التي يقل عمرها عن ١٠ سنوات في حالة جيدة. انخفضت النسبة لتصل إلى ٦٨,٦٪ لتلك التي عمرها بين ١٠-١٩ سنة، و ٥٦,٧٪ لتلك التي عمرها بين ٢٠-٢٩ سنة، وبلغت ٥٧,٨٪ للمباني التي عمرها ٣٠ سنة أو أكثر. بينما وجد أن ما يقارب ثلثي المباني (٦٨,٤٪) المشيدة من الطوب والتي يقل عمرها عن ١٠ سنوات في حالة جيدة. تدنت النسبة لتصل إلى النصف لتلك التي عمرها بين ١٠-١٩ سنة، وانخفضت النسبة بصورة حادة لتصل إلى ٦,٣٪ لتلك التي عمرها بين ٢٠-٢٩ سنة. إضافة إلى ذلك لا توجد مبان مشيدة من الطوب عمرها ثلاثون سنة أو أكثر في حالة جيدة أو حتى في حالة إنشائية متوسطة. من ذلك يتضح أن الخرسانة المسلحة أنسب لأجواء المملكة العربية السعودية؛ حيث إنها تدوم أطول بصورة جيدة من المباني المشيدة من الطوب.

الجدول رقم (٥)
العلاقة بين المواد المستخدمة بالبناء
وعمر المبنى وحالته الإنشائية

المجموع %	أعمار المباني بالسنوات				حالة المبنى	مادة البناء
	أقل من ٪١٠	١٠-١٩ ٪	٢٠-٢٩ ٪	أكثر من ٪٣٠		
٧٠,٦	٨٥,٨	٦٨,٦	٥٦,٧	٥٧,٨	جيدة	
٢٦,٧	١١,٧	٣١,١	٣٩,٦	٢٦,٧	خرسانية متوسطة	
٢,٧	٢,٥	٠,٤	٣,٧	١٥,٦	رديئة	مسلة
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	المجموع	
٣٦,٩	٦٨,٤	٥٠,٠	٦,٣	٠	جيدة	
٣٥,٤	٢٦,٣	٥٠,٠	٥٠,٠	٠	متوسطة	طوب
٢٧,٧	٥,٣	٠	٤٣,٨	١٠٠	رديئة	
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	المجموع	

تحليل مصدر تمويل المباني السكنية يشير إلى أن ما يقارب نصفها (٤٦,٢٪) مولت ذاتياً من مدخرات الأسر، فيما دعم صندوق التنمية العقاري بناء (٣٧,٧٪) من المساكن. كان إسهام القطاع الخاص في مجال التمويل متدنياً حيث بلغ (١٣,٥٪). أما طرق التمويل الأخرى - مثل مساعدات الأقارب وغيرها - فأسهمت في بناء (٢,٥٪) من المساكن القائمة. قام بتنفيذ غالبية المباني السكنية (٦٩,٥٪) مقاولون، و(١٢,٧٪) من المباني نفذت مباشرة بإشراف مالكيها ومتابعته. أما (١٧,٣٪) من المساكن فاشتراها أصحابها جاهزة، في حين نفذت البقية (٠,٦٪) بطرق أخرى مثل مساعدة الأقارب.

وبالنسبة لمساحة الأراضي أفاد التحليل، كما هو موضح بالجدول (٦)، أن هناك تفاوتاً كبيراً بين الأراضي المقام عليها فيل وتلك المقام عليها بيوت شعبية. بلغ متوسط مساحة الأراضي المقام عليها فيل ٧٩٤ م^٢ والانحراف المعياري للعينة ٥٢٧ م^٢ تقريباً. أما متوسط مساحة الأراضي المقام عليها بيوت شعبية فبلغت ربع مساحة أراضي الفيل تقريباً؛ حيث كان متوسطها ٢١٦ م^٢

والانحراف المعياري ١٣٠ م^٢. بالمثل تفاوتت قيمة المتر المربع بين الأراضي المقام عليها فيل وتلك المقام عليها بيوت شعبية، فكان متوسط قيمة المتر المربع للأراضي المقام عليها فيل ٦١١ ريالاً والانحراف المعياري ٤٨٩ ريالاً، في حين ارتفع متوسط قيمة المتر المربع للأراضي المقام عليها بيوت شعبية ليصل إلى ٧٦٤ ريالاً والانحراف المعياري ٦٦٠ ريالاً. يمكن تعليل زيادة قيمة المتر المربع للأراضي المقام عليها بيوت شعبية عن نظيراتها للفيل بأن مواقعها أقرب إلى مراكز المدن، ومن ثم تكون أسعارها أعلى.

الجدول رقم (٦)

متوسط مساحة الأراضي المقام عليها فيل وبيوت شعبية

أنواع المباني	متوسط المساحة م ^٢	الانحراف المعياري م ^٢
فيل	٧٩٤,٣٣٤٦	٥٢٦,٦٧٨٢
بيوت شعبية	٢١٥,٦٢٨٦	١٣٠,٠٧٦٨
المجموع	٦٧٤,٨٣٧٨	٥٢٧,٧٣٨٥

تحليل قيمة المباني السكنية المختلفة (لم تدخل المباني المكونة من شقق في التحليل؛ وذلك لأن معظم سكانها مستأجرون ولا تتوافر لديهم البيانات المطلوبة) وقيمة الأراضي المقامة عليها في وقت المسح أفاد أن هناك تبايناً كبيراً بين أسعارها، كما هو مبين بالجدول (٧). بلغ متوسط قيمة الفيلا ١,٣ مليون ريال تقريباً، ومتوسط قيمة الفيلا التي تشتمل على دورين مفصولين ٩٠٠ ألف ريال تقريباً، ومتوسط قيمة البيت الشعبي ٣٥٠ ألف ريال تقريباً. وقدرت نسبة قيمة الأرض فقط إلى قيمة المبنى مع الأرض بـ (٣٨,٥٪) تقريباً للفيل، والنسبة نفسها تقريباً (٣٨,٤٪) للفيل التي تتكون من دورين مفصولين، في حين كانت نسبة سعر الأرض إلى قيمة الأرض مع المبنى للبيوت الشعبية أعلى نسبة، حيث بلغت (٤٦٪) تقريباً. من ذلك يتضح أن ارتفاع أسعار الأراضي أسهم بصورة كبيرة في ارتفاع أسعار المباني السكنية، حيث بلغ

متوسط قيمة الأرض ما يقارب ٤٠٪ من إجمالي قيمة المبنى مع الأرض في المدن الرئيسية بالمملكة لمختلف أنواع المباني السكنية.

يعزى ارتفاع أسعار الأراضي، بشكل عام، إلى زيادة الطلب وقلة العرض للأراضي المخدومة في المرافق العامة، مثل الماء، والكهرباء، والصرف الصحي، والشوارع المرصوفة، فضلاً عن ذلك المضاربات العقارية وتحكم تجار العقار. نتج ذلك من تباطؤ توزيع المنح الحكومية وتوفير المرافق العامة فيها، في حين يمكن تفسير ظاهرة ارتفاع أسعار الأراضي المقام عليها بيوت شعبية بوقوعها في الأحياء القديمة القريبة من مراكز المدن.

الجدول رقم (٧)

متوسط قيمة المباني السكنية المختلفة ومتوسط قيمة الأراضي المقامة عليها ومتوسط نسبة قيمة الأراضي للقيمة الكلية للمباني

أنواع المباني	المتوسط والانحراف المعياري	قيمة المبنى مع الأرض (ريال)	قيمة الأرض (ريال)	نسبة قيمة الأرض لإجمالي قيمة المبنى (%)
فيلل	المتوسط	١٣٢٥٥٩١	٤٦٥٩٤٤	٣٨,٥٠٨٣
	الانحراف المعياري	١٥٧٥٠٢٤	٥٣١٤٩٤	١٢,٢٥٣٦
أدوار في فيلل	المتوسط	٩١٩٤٧٣	٣٤٥٠٠٠	٣٨,٣٥٣٤
	الانحراف المعياري	٣٦٢٩٨٨	١٦٥٢٦٩	١٤,٤٠٢٢
شقق	المتوسط	٨١٩٠٣٢	٣٥٤٢٠٠	٤٠,٩٦٩٥
	الانحراف المعياري	٣٤٩١٢٦	١٧١٧١٧	١٦,٦٤٨٦
بيوت شعبية	المتوسط	٣٤٦١٣٩	١٧٥٣٥٧	٤٥,٩٩٠٩
	الانحراف المعياري	٢١٤٣٣٢	١٦٨٧٧٧	٢٦,٨٠٦٧
المجموع	المتوسط	١١٣٥٦٣١	٤١٤٤٦٧	٣٩,٦٠٩٥
	الانحراف المعياري	١٣٩٦١١٦	٣٩٣٨٨٦	١٥,٣٦٠٤

تتفاوت مساحات المساكن بصورة واضحة بحسب نوعها، كما هو موضح بالجدول (٨). بلغ متوسط مساحة الفيلا (متوسط إجمالي مساحة الأدوار) ٨٢١ م^٢ تقريباً، فيما كان متوسط مساحة الدور المنفصل في فيلا ٣٢٥ م^٢ تقريباً، ومتوسط

مساحة البيوت الشعبية ٣٢٠م^٢ تقريباً. بناء على ذلك تفاوت متوسط نصيب الفرد من مساحة السكن بحسب نوع المساكن؛ فبلغ متوسط نصيب الفرد من المساحة لسكان الفيل ٩٨م^٢ تقريباً، وانخفض إلى النصف تقريباً ٥٠,٧م^٢ للذين يعيشون في ادوار منفصلة في فيل، وإلى الثلث تقريباً ٣٦,٩م^٢ للذين يعيشون في شقق، ووصل إلى ما يقارب الثلثين ٦٢,٢م^٢ للذين يعيشون في بيوت شعبية.

الجدول رقم (٨)

متوسط مساحة المساكن ومتوسط نصيب الفرد منها،
ومتوسط عدد الغرف، ومتوسط نصيب الفرد منها

أنواع المباني	المتوسط والانحراف المعياري	مساحة السكن (م ^٢)	نصيب الفرد من المساحة (م ^٢)	عدد الغرف (غرفة)	نصيب الفرد من عدد الغرف (غرفة)
فيل	المتوسط	٨٢١,٣٢٢٠	٩٧,٧٦١٦	١٢,٢٦٢٨	١,٤٧٤٠
	الانحراف المعياري	٣٩٣,٨٦٤١	٧٧,٣١٢٩	٣,٠٧٢٤	٠,٧٠٣٩
أدوار	المتوسط	٣٢٤,٥٩٤٦	٥٠,٦٩١٩	٨,٠٦٥٢	١,٢١١٥
في فيل	الانحراف المعياري	١١٨,٠٧١٢	٢٦,١٩٣٦	٢,٠١٥٥	٠,٤٣٨٠
شقق	المتوسط	١٨٢,٨٥٠١	٣٦,٨٥٧٢	٤,٩٩٧٣	١,٠٠٢٥
	الانحراف المعياري	٩٥,٠١٠٢	٢٤,٩٦٦٩	١,٣٧٩٨	٠,٤٦٧٢
بيوت	المتوسط	٣١٩,٨٢٣٥	٥٩,٠٩٥٠	٥,٣٧٨٤	٠,٩٦٧٦
شعبية	الانحراف المعياري	٢٤٤,٧١٦٨	٤٣,٢١٩٧	٢,٦٢٦٠	٠,٣٨٣٢
المجموع	المتوسط	٤٣٨,٥٩٧٨	٥٢,١٦١٤	٧,٨٤٣٢	١,١٨٢٧
	الانحراف المعياري	٣٩٤,٥٥٩٣	٥٩,١٣٧٨	٤,٠٩٥٩	٠,٦٠٠١

بالمثل تتفاوت المساكن بحسب نوعها من ناحية عدد الغرف، كما هو واضح في جدول (٨)؛ فبلغ متوسط عدد الغرف في الفيلا ١٢,٣ غرفة تقريباً، وانخفض إلى الثلثين (٨,١ غرف) في دور في فيلا، وإلى أقل من النصف (٥ غرف) في الشقق، وإلى ٥,٤ غرف في البيوت الشعبية. أما نصيب الفرد من عدد الغرف فتفاوت بحسب نوع المساكن، ولكن بصورة أقل من التفاوت في إجمالي عدد الغرف، فكان نصيب الفرد من سكان الفيل غرفة ونصفاً، و١,٢ غرفة تقريباً

لسكان دور في فيلا، وانخفض لسكان البيوت الشعبية ليصل إلى أقل من غرفة (٠,٩٦). هذه الظاهرة تؤكد - كما أشير إليه سابقاً - أنه توجد علاقة واضحة بين عدد أفراد الأسرة ونوع السكن.

أكد تحليل عدد الغرف لاستخدامات الأسرة المختلفة أنه بشكل عام هناك مبالغة في جميع أنواع المساكن في عدد الغرف الخاصة باستقبال الضيوف وغرف طعامهم من الرجال والنساء، جدول (٩). فكان متوسط نسبة هذه الغرف إلى مجموع غرف المنزل ما يقارب ٣٦٪ للعينة، ووصلت هذه النسبة إلى ٤٤٪ في الأتوار في الفيلا، بينما تدنى عدد الغرف الخاصة في المعيشة، فانخفضت نسبتها إلى ١٤٪ للعينة، وتدنت إلى ١٠٪ في الشقق. أما نسبة غرف النوم فكانت (٤٣٪) من عدد الغرف للعينة، وانخفضت إلى (٣٧٪) للأتوار في الفيلا. كان نصيب الخدم والسائقين من الغرف (٦٪) تقريباً للعينة ووصل إلى (٧٪) في الفيلا.

الجدول رقم (٩)

متوسط عدد الغرف للاستخدامات المتنوعة للأسرة

أنواع المباني	المتوسط والانحراف المعياري	نسبة غرف استقبال الضيوف (%)	نسبة غرف المعيشة (%)	نسبة غرف النوم (%)	نسبة غرف الخدم والسائقين (%)
فيلا	المتوسط	٣٤,٠٨١٠	١١,٥٠٩٦	٤١,١٢٣٩	١٢,٥٦٠٨
	الانحراف المعياري	٩,٦٣٩٢	٤,٧٤٤٤	٩,٢٢٠١	٦,٩٠٤٦
أتوار	المتوسط	٤٤,٢٣٤٦	١٣,٢٠٢٢	٣٧,٢٢٣٧	٥,٣٣٩٥
في فيلا	الانحراف المعياري	١٢,٣١٥٠	٤,٢٤٨٤	١٠,٦١٤٢	٧,٥٧١١
شقق	المتوسط	٣٨,٢٦٤٧	١٦,٢٤٤٤	٤٤,٥٦٢٢	٠,٦٥٥٥
	الانحراف المعياري	١٥,٥٠١٩	٩,٥٤١٧	١٥,٠٧١٧	٤,٢٦٩٥
بيوت شعبية	المتوسط	٢٩,٤٨٧١	١٦,٩٢٤٧	٤٨,٦٥٣٦	٤,٩٣٤٧
	الانحراف المعياري	١٨,٧٧٢٩	١١,٠٧٢٥	١٩,٥١٤٤	٩,٥٠٤٦
المجموع	المتوسط	٣٦,٢٥٧٣	١٤,٤١١٨	٤٣,٢٧١٢	٥,٦٦٦٠
	الانحراف المعياري	١٤,٢٦٧٨	٨,٣٦٦٧	١٣,٧٩٧٣	٨,٢٠٩٧

٣/٣- آراء السكان حول المساكن:

بخصوص آراء السكان حول سعة منازلهم، أفادت النتائج أن ربع السكان تقريباً (٢٥,٣٪) يعتقدون أن منازلهم واسعة، بينما الغالبية (٦٣٪) يعتقدون أن منازلهم مناسبة، وعدد قليل من أرباب الأسر (١١,٧٪) يعتقدون أن منازلهم ضيقة.

لتعرف العلاقة بين آراء السكان، وعدد أفراد أسرهم، ومساحة المساكن، وإجمالي عدد الغرف وعدد غرف النوم، عمد إلى حساب متوسط نصيب الفرد من مساحة المسكن، ومتوسط نصيب الفرد من إجمالي عدد الغرف، ومتوسط نصيب الفرد من غرف النوم، ودونت النتائج في جدول (١٠). أكدت البيانات أنه لا توجد فروق واضحة بين الذين يعتقدون أن منازلهم واسعة وأولئك الذين يعتقدون أن منازلهم مناسبة مقارنة بمتوسط نصيب الفرد من مساحة المسكن، وإجمالي عدد الغرف، وعدد غرف النوم. ففي حالة الأسر التي تعتقد أن منازلها واسعة كان نصيب الفرد من متوسط مساحة المسكن ٧٠ م^٢ تقريباً، و١,٢٥ غرفة من إجمالي عدد الغرف، و٠,٥٥ غرفة من غرف النوم. أما الأسر التي تعتقد أن منازلها مناسبة فكان متوسط نصيب الفرد ٦٦ م^٢ تقريباً من مساحة المسكن، ١,٢٣ غرفة من إجمالي عدد الغرف و٠,٥٩ غرفة من مجموع غرف النوم. وفي حالة السكان الذين يعتقدون أن منازلهم ضيقة تدنى بصورة واضحة، متوسط نصيب الفرد من مساحة المسكن، وإجمالي عدد الغرف، وعدد غرف النوم. فنصيب الفرد انخفض ليصل إلى ٣٦ م^٢ من مساحة المسكن، و٠,٨٤ غرفة من إجمالي عدد الغرف، و٠,٤٠ غرفة من عدد غرف النوم.

الجدول رقم (١٠)

العلاقة بين آراء السكان حول سعة مساكنهم ونصيب الفرد من المساحة، وإجمالي عدد الغرف، وعدد غرف النوم

الآراء حول سعة المساكن	المتوسط والانحراف المعياري	نصيب الفرد من المساحة (م ^٢)	نصيب الفرد من عدد الغرف (غرفة)	نصيب الفرد من غرف النوم (غرفة)
واسع	المتوسط	٦٩,٦٨٢٥	١,٢٤٢٤	٠,٥٤٥١
	الانحراف المعياري	٤٦,٨٢٠٣	٠,٦٣٦٢	٠,٣٥٢٣
مناسب	المتوسط	٦٤,٠٣٥٨	١,٢٢٥٥	٠,٥٩٠٥
	الانحراف المعياري	٦٥,٦٣٢١	٠,٦٠٠٤	٠,٢٩٩٨
ضيق	المتوسط	٣٦,٠٠١٢	٠,٨٣٥١	٠,٣٩٩١
	الانحراف المعياري	٣٤,٤٤٠٩	٠,٤٠٣١	٠,٢٥٠٧
الإجمالي	المتوسط	٦٢,١٨٧٢	١,١٨٤٦	٠,٥٥٦٧
	الانحراف المعياري	٥٩,٢٧٨١	٠,٦٠٣٥	٠,٣١٤٥

بالنسبة لتوافر الخدمات الاجتماعية، كما هو واضح في جدول (١١)، كانت المساجد على مسافة مقبولة من غالبية السكان، حيث أبدى ٧٨,٥٪ رضاهم عن المسافة، في حين قلت نسبة الراضين عن المسافة من المدارس (٦٢٪)، وعن الخدمات الصحية المحلية حيث انخفضت النسبة إلى ٥٥٪. أما بالنسبة للمسافة عن الخدمات التجارية فحازت رضا نصف السكان تقريباً (٥٢,٦٪)، في حين كانت المسافة عن الحدائق العامة في المؤخرة، فتدنت نسبة الراضين عنها إلى ٢٧٪.

فيما يتعلق بكفاءة المرافق العامة جاءت الكهرباء في المقدمة؛ حيث نالت رضا (٩٣,٥٪) من السكان. تلتها خدمات الهاتف التي حازت رضا (٩١٪)، بينما كانت خدمات الماء أقل كفاءة، حيث لم تصل نسبة الرضا عنها إلى (٧٠٪). بالنسبة لحركة المرور أبدى ما يقارب ثلثي السكان (٦٨,٣٪) رضاهم عنها، كما أبدت النسبة نفسها تقريباً (٦٧٪) رضاهم عن إضاءة الشوارع.

كان بعد المسافة عن منازل الأصدقاء محل رضا (٥٦٪) فقط، في حين انخفضت بالنسبة للأقارب لتصل إلى ٤٥,٦٪. يمكن تفسير هذه الظاهرة بكبر حجم المدن محل الدراسة وكثرة القادمين من سكانها من مناطق أخرى ومن خارج المملكة.

أخيراً كان ما يقارب نصف السكان فقط (٥١,٧٪) راضين عن المسافة بين سكنهم ومكان عملهم. وهذا يمكن تفسيره أيضاً بكبر حجم المدن وتركز الإدارات الحكومية والمؤسسات الخاصة في وسطها.

الجدول رقم (١١)

آراء السكان حول الخدمات والمرافق العامة والنواحي الاجتماعية

الخدمات والمرافق والنواحي الاجتماعية	راض %	نوع ما %	غير راض %
البعد عن المساجد	٧٨,٥	١٦,٧	٤,٨
البعد عن المدارس	٦٢,٠	٢٦,٧	١١,٤
البعد عن المستوصفات	٥٥,٠	٣٠,٠	١٥,٠
البعد عن الأسواق	٥٢,٦	٢٤,٦	٢٢,٦
البعد عن الحدائق	٢٧,٠	٢٠,٢	٥٢,٩
خدمات الكهرباء	٩٣,٣	٥,٦	٠,٩
خدمات الماء	٦٩,٨	١٨,١	١٢,١
حالة المرور	٦٨,٣	١٩,٩	١١,٨
إضاءة الشوارع	٦٧,٠	١٩,٨	١٣,١
البعد عن منازل الأصدقاء	٥٦,٠	٢٨,٢	١٥,٩
البعد عن منازل الأقارب	٤٥,٦	٢٥,٥	٢٨,٩
البعد عن مكان العمل	٥١,٧	٢٨,٥	١٩,٧

بخصوص رغبات السكان حول مسكن المستقبل، جاء السكن في فيلا مستقلة رغبة أولى لمعظم أرباب الأسر؛ حيث أشار إلى ذلك ما يقارب (٨٤٪) من العينة، كما هو موضح في جدول (١٢). كانت الرغبة في السكن في شقة في الدور الثاني أو الثالث هي الخيار المفضل لـ ٥,٨٪، والسكن في الدور الأول كان

الخيار المفضل لـ ٤,٤٪. أما السكن في شقة بالدور الرابع أو أكثر فكان الخيار الأول لـ ٣,١٪، والسكن في الدور الأرضي كان خيار ٣,١٪ من العينة أيضاً.

الجدول رقم (١٢)

الرغبة الأولى لسكان المستقبل بحسب آراء أرباب الأسر

نوع السكن	%
السكن في فيلا مستعملة	٨٣,٦
السكن في شقة بالدور الثاني أو الثالث	٥,٨
السكن في شقة بالدور الأول	٤,٤
السكن في شقة بالدور الرابع أو أكثر	٣,١
السكن في شقة بالدور الأرضي	٣,١
المجموع	١٠٠,٠٠

بخصوص وسائل توفير السكن في المستقبل تبينت آراء السكان. يوضح جدول (١٣) أن أقل من الثلث (٢٧,٨٪) وافق على سياسة تصغير قطع الأراضي ولم ير بأساً في ذلك (١٦,٤٪)، بينما اعترض أكثر من النصف (٥٥,٦٪). وانقسمت الآراء حول بناء مساكن مستقلة ولكن متلاصقة (Attached Houses)، حيث وافق على ذلك ما يقارب الثلث (٣١,٥٪)، ولم ير بأساً في ذلك (٢٨,٤٪) واعترض على ذلك (٤٠,١٪).

بالمثل انقسمت الآراء حول بناء عمائر متعددة الأدوار، فوافق على ذلك (٣٥,٩٪)، ولا يرى بأساً في ذلك (٢٧,٤٪)، واعترض (٣٥,٤٪). أما فيما يتعلق باستخدام مواد بناء في التشييد غير الخرسانة المسلحة فوافق على الاقتراح (٢٧,٢٪)، ولم يمانع في ذلك (١٧,٤٪)، فيما اعترض أكثر من النصف (٥٥,٤٪).

الحل الاجتماعي لتوفير السكن المتمثل في تشجيع الأسرة الممتدة (يعيش المتزوجون مع ذويهم في منزل واحد) وافق عليه أكثر من النصف (٥٤,٤٪)، ولم ير بأساً به (١٩٪)، بينما اعترض عليه (٢٦,٦٪). كان إجماع السكان أكثر وضوحاً حول تفعيل مساهمة القطاع الخاص في مجال بناء المساكن وتقسيتها

على الأسر، وقد وافق على هذا المقترح أكثر من الثلثين ٧٠,٧٪، ولم يمانع (١٧,٥٪)، في حين اعترض عليه (١١,٨٪). وأخيراً فيما يتعلق ببناء مساكن عامة وتمليكها للمواطنين، وافق (٥٧,٨٪) على هذه السياسة، ولم ير بأساً بها (١٨,٥٪) واعترض عليها (٢٣,٧٪).

الجدول رقم (١٣)

آراء السكان حول سبل توفير السكن في المستقبل

آراء السكان حول سبل توفير السكن	موافق (%)	متوسط (%)	غير موافق (%)
تصغير قطع الأراضي	٢٧,٨	١٦,٤	٥٥,٦
مساكن مستقلة ومتلاصقة (Attached Houses)	٣١,٥	٢٨,٤	٤٠,١
بناء عمائر متعددة الأدوار	٣٥,٩	٢٨,٧	٣٥,٤
استخدام مواد بناء غير الخرسانة المسلحة	٢٧,٢	١٧,٤	٥٥,٤
تشجيع الأسرة الممتدة	٥٤,٤	١٩,٠	٢٦,٦
تفعيل مساهمة القطاع الخاص	٧٠,٧	١٧,٥	١١,٨
بناء مساكن عامة وتمليكها للمواطنين	٥٧,٨	١٨,٥	٢٣,٧

٤- مناقشة النتائج:

اشتملت العينة على أسر نووية وأخرى ممتدة، يعيش معها أحد أفرادها المتزوجين أو أكثر. تباين أرباب الأسر من ناحية العمر، والحالة الاجتماعية، ومستوى التعليم، ونوع العمل الأساسي. ومثلت العينة الأسر السعودية وكذلك أسراً من مختلف الجنسيات شملت أسراً إفريقية، وشرق آسيوية، ومن شبه القارة الهندية، ومن أوروبا، وتفاوتت هذه الأسر من ناحية الدخل السنوي ونوع المساكن التي تعيش فيها.

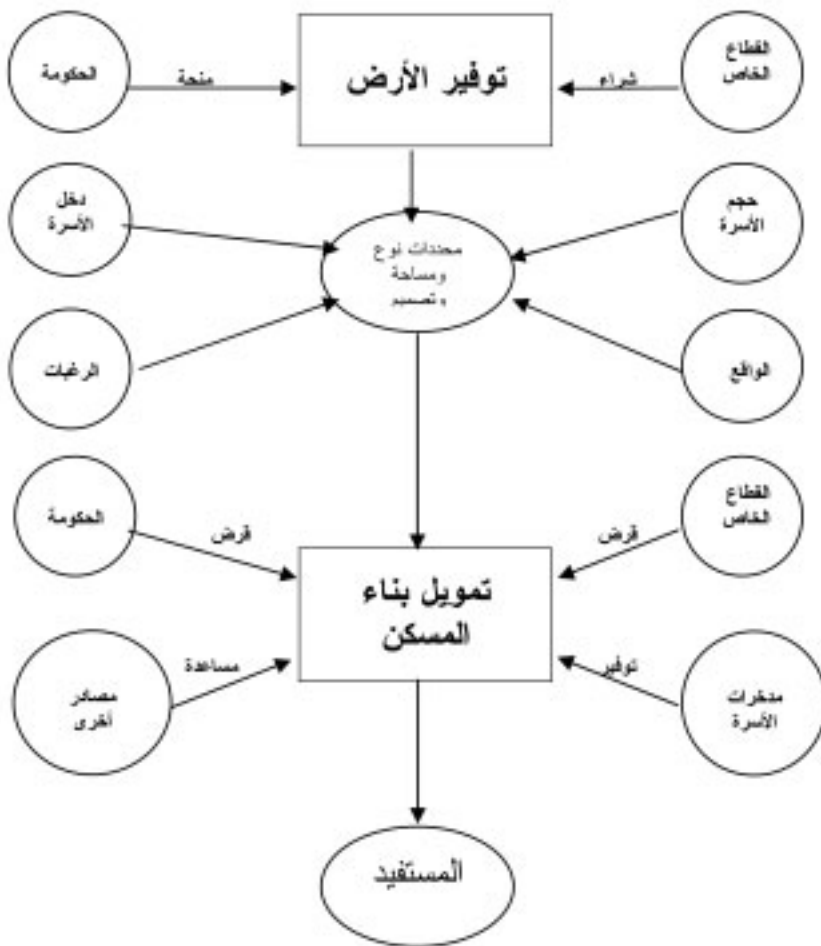
ونظراً لعدم توافر دراسات سابقة مشابهة للمدن الرئيسية أو حتى بعضها تعذر مقارنة النتائج وتحليل التغير في الخصائص الاجتماعية والاقتصادية وخصائص المساكن وآراء السكان في فترات زمنية مختلفة. نتائج التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤١٣ هـ / ١٩٩٢ م، الذي قامت به مصلحة الإحصاءات

العامّة في وزارة التخطيط والذي يعتبر المصدر الرئيسي لكثير من الدراسات المتعلقة بالسكان والمساكن، كان على مستوى المناطق الإدارية في المملكة وبيانات المدن اقتصر على عدد السكان^(٤٤). بالمثل فإن إحصاءات السكان والمساكن التي قامت بها المصلحة بناءً على عينات في عامي ١٤١٩هـ / ١٩٩٩م^(٤٥) و١٤٢١هـ / ٢٠٠١م^(٤٦) كانت على مستوى المناطق الإدارية، ولم تتطرق إلى بيانات المدن والتجمعات السكانية. إضافة إلى ذلك لم تتطرق هذه الإحصاءات إلى تفاصيل خصائص السكان والمساكن.

وبلغ متوسط حجم الأسرة بالعينه ٦,٦ تقريباً، وانخفض متوسط حجم الأسرة النووية التي شكلت ما يقارب (٩٠٪) من العينه إلى ٦,٣ أفراد تقريباً. أما الأسر الممتدة التي يعيش معها أحد أفرادها المتزوجين فبلغت ٨,٦ أفراد، والتي يعيش معها فردان متزوجان ٧,٢ أفراد، والتي يعيش معها ٣ أفراد ١٣,٣ فرداً تقريباً. مما لا شك فيه أن ظاهرة وجود الأسرة الممتدة أدت إلى زيادة حجم الأسرة، ومن ثم زيادة الطلب على الوحدات السكنية الواسعة من ناحية المساحة وعدد الغرف. وأظهرت النتائج أن هناك علاقة طردية بين عدد أفراد الأسرة وحجم المسكن، فكلما زاد العدد زادت المساحة وعدد الغرف، إضافة إلى ذلك أسهمت زيادة حجم الأسرة في زيادة الطلب على الفيل، حيث أكدت النتائج أن هناك ارتباطاً واضحاً بين حجم الأسرة ونوع المسكن. فكلما كبر حجم الأسرة زاد الإقبال على السكن في فيل، وكلما قل زاد الإقبال على السكن في الشقق، شكل (٢).

لكن هناك جانباً إيجابياً لوجود الأسرة الممتدة فيما يتعلق بالطلب على المساكن. أسهمت هذه الظاهرة في تخفيض عدد المساكن الحالية في المدن الرئيسية بنسبة (١٢٪)؛ حيث إنه لو كانت جميع الأسر نووية لتطلبت ٨٥٠ وحدة سكنية لإيواء الأسر بدلاً من الـ ٧٧٣ وحدة التي شملتها الدراسة. بالإضافة إلى الجانب الاقتصادي الواضح المتمثل في تخفيض الطلب على مساكن جديدة في المستقبل هناك جوانب اجتماعية أخرى لا تقل أهمية عن

ذلك. على سبيل المثال تقوية العلاقات بين أفراد الأسرة والعناية بالمسنين وذوي الحاجات الخاصة مثل المعاقين والمرضى والأيتام. هذه الجوانب الاجتماعية أكدت نتائج الدراسة حيث أفاد ما يقارب ثلثي أرباب الأسر الممتدة أن الأسباب الاجتماعية كانت العوامل الرئيسة لوجود هذه الظاهرة. لذا يجب تشجيع الأسرة الممتدة من خلال سياسات الإسكان مستقبلاً.



شكل رقم (٢): العوامل المؤثرة في توفير المسكن

الطلب على أنواع المساكن المختلفة ارتبط أيضاً بمستوى دخل الأسرة، فكلما ارتفع الدخل زاد الإقبال على السكن في فيل، وكلما قل زاد الإقبال على السكن في الشقق، شكل (٢). السكن في دور يعتبر البديل الثاني لأولئك الذين لا يستطيعون تحمل الأعباء المادية للسكن في فيل مستقلة. أما البيوت الشعبية فهي الخيار الأخير الذي تلجأ إليه الأسر الكبيرة الحجم والمنخفضة الدخل. لذا يقترح تشجيع بناء البيوت المتلاصقة (Attached Houses) المنتشرة. هذا النوع من المساكن له مميزات الفيل التي يفضلها السكان كما أشار إلى ذلك ما يقارب (٨٤٪) من أرباب الأسر في العينة. وتوفر البيوت المتلاصقة الخصوصية والاستقلالية، وفي الوقت نفسه لها مزاياها الاقتصادية من ناحية الإنشاء والصيانة والحفاظ على الطاقة. يدعم هذا الاقتراح موافقة أكثر من نصف السكان على أن هذا النوع من المساكن يعتبر أحد السبل لتوفير السكن في المستقبل، وسيكتب لهذا التوجه النجاح - بإذن الله - إذا ما تم بناء هذه البيوت المتلاصقة من قبل شركات عقارية (Developers) يمولها القطاع الخاص؛ حيث بارك هذا التوجه ما يقارب (٩٠٪) من العينة (وافق على هذا المقترح ٧٠,٧٪، وأجاب بموافقة متوسطة ١٧,٥٪).

بخصوص مواد البناء أفادت النتائج أن الخرسانة المسلحة تعتبر مادة البناء الرئيسية في تشييد المساكن، وهي الأنسب لأجواء المملكة مقارنة بالبناء بالطوب. كان ما يقارب (٦٠٪) من المساكن التي عمرها ٣٠ سنة أو أكثر المشيدة من الخرسانة المسلحة في حالة إنشائية جيدة في حين نظيراتها المبنية من الطوب كانت جميعها في حالة رديئة. لذا يقترح الاستمرار في تشجيع بناء المساكن من الخرسانة المسلحة خصوصاً أن المواد اللازمة المتمثلة في الحديد والإسمنت تصنع محلياً.

بالنسبة لمساحة الأرض المقام عليها المساكن يلاحظ المبالغة في مساحات أراضي الفيل التي وصل متوسطها إلى ما يقارب ٨٠٠ م^٢، ويهدر جزء كبير منها على شكل ارتدادات في جميع الاتجاهات بحسب أنظمة البلديات،

مقارنة بأراضي البيوت الشعبية التي تقارب ربع هذه المساحة. لذلك يجب إعادة النظر في الأنظمة البلدية المتعلقة في تقسيمات قطع الأراضي والعمل على تقليل مساحة القطع خصوصاً للفيلل لتقليل تكلفة السكن. فقد أفادت النتائج أن قيمة الأرض تشكل ما يقارب (٤٠٪) من قيمة العقار لمختلف أنواع المباني السكنية. إضافة إلى ذلك وضع آليات لتخفيض أسعار الأراضي لتكون في متناول السكان، وصل متوسط قيمة المتر المربع لأراضي الفيلل إلى ٦١١ ريالاً للمتر وأراضي البيوت الشعبية ٧٦٤ ريالاً للمتر.

أما مساحة المساكن نفسها فهناك مبالغة أيضاً في مساحة الفيلل التي بلغ متوسطها ٨٢١ م^٢ (نصيب الفرد من المساحة ١٠٠ م^٢ تقريباً)، في حين انخفضت مساحة الأتوار في الفيلل إلى أقل من النصف (نصيب الفرد من المساحة ٥٠ م^٢) وكذلك مساحة البيوت الشعبية (نصيب الفرد من المساحة ٦٠ م^٢). أما متوسط مساحة الشقق فلم يتجاوز ربع مساحة الفيلل (نصيب الفرد من المساحة ٢٧ م^٢). بالمثل هناك مبالغة أيضاً في متوسط نصيب الفرد من عدد الغرف الذي وصل إلى ما يقارب ١,٢ غرفة للفرد تقريباً للعينة، وارتفع إلى ما يقارب ١,٥ غرفة للفرد للفيلل.

اتضح من تحليل نسبة عدد الغرف لاستخدامات الأسرة المختلفة أن الغرف المعدة لاستقبال الضيوف استحوذت على أكثر من ثلث عدد الغرف للعينة، ووصلت إلى ما يقارب نصف عدد الغرف للأتوار في الفيلل، بينما نصيب غرف المعيشة التي تقضي الأسرة جزءاً كبيراً من وقتها فيها لم تصل إلى (١٥٪) للعينة، وتدنى ليصل إلى أقل من (١٢٪) في الفيلل. أما غرفة النوم فكان نصيبها (٤٣٪) تقريباً للعينة. ومن هذا يتضح أن الأسرة السعودية تعطي أهمية كبيرة لغرفة استقبال الضيوف التي لا تستخدم كثيراً، ويخصص لها جزء كبير من مساحة المسكن، وذلك على حساب غرفة المعيشة. لذا يجب إعادة النظر في هذا الجانب من خلال برامج توعوية تهدف إلى الاقتصاد في عدد الغرف وحسن استخدام الحيز المكاني في المنزل.

ويمكن تحديد نصيب الفرد من عدد غرف المنزل في المستقبل من خلال تحليل العلاقة بين آراء السكان حول سعة منازلهم، وعدد أفراد أسرهم، وإجمالي عدد الغرف، وعدد غرف النوم، كما نوقش سابقاً. بناءً على ذلك يقترح أن يكون نصيب الفرد من غرف النوم ٠,٥ غرفة لكل فرد، ولا يزيد إجمالي عدد الغرف عن غرفة واحدة لكل فرد من الأسرة. بمعنى آخر أن توفر غرفة نوم واحدة لكل فردين من الأسرة وألا يزيد إجمالي عدد الغرف على عدد أفراد الأسرة.

وبالنسبة لكفاءة الخدمات الاجتماعية على مستوى الحي كانت المساجد في المقدمة، تلتها المدارس، فيما تدنت نسبة الراضين عن الخدمات الصحية، كذلك الخدمات التجارية وكانت الحداث في المؤخرة. لذا يجب تطبيق المعايير التخطيطية لهذه المرافق وتوزيعها بصورة عادلة تكفل سهولة الحصول عليها في جميع الأحياء. أما بالنسبة للمرافق العامة والخدمات الأخرى فكانت خدمة الكهرباء محل رضا الغالبية، في حين لم يكن الوضع كذلك للماء وحالة المرور وإضاءة الشوارع التي يجب رفع كفاءتها.

لقد أدى اتساع المدن الرئيسية إلى ضعف العلاقات الاجتماعية بين السكان وانخفاض نسبة الراضين عن المسافة عن منازل الأصدقاء والأقارب، إضافة إلى ذلك عدم الرضا عن المسافة بين السكن ومكان العمل. لذا يجب الأخذ في الاعتبار أماكن العمل في تحديد مواقع الأحياء السكنية الجديدة من قبل المخططين؛ وذلك لتقصير الرحلات وتوفير الوقت.

٥- التوصيات:

مما لا شك فيه أن السكن يعتبر أحد متطلبات الإنسان الأساسية، وتسعى الدول لجعله في متناول جميع طبقات المجتمع؛ لذلك توضع السياسات والخطط المستقبلية الكفيلة بذلك. في هذا السياق وبناء على مناقشة نتائج الدراسة يقترح مايلي:

١ - تشجيع الأسرة الممتدة من خلال سياسات الإسكان مستقبلاً؛ وذلك

لإسهامها في تقليل الطلب على المساكن الجديدة بالإضافة إلى مزاياها الاجتماعية الأخرى.

٢ - تشجيع بناء البيوت المتلاصقة (Attached Houses) حيث توفر الخصوصية والاستقلالية وفي الوقت نفسه لها مزاياها الاقتصادية من ناحية الإنشاء والصيانة والحفاظ على الطاقة.

٣ - حل مشكلة غلاء الأراضي من خلال تطوير السياسات ووضع ضوابط فاعلة للمنع الحكومية، يقضي على قوائم الانتظار الحالية ويواكب الطلب المتزايد على الأراضي. إضافة إلى ذلك توفير المرافق العامة من رصف الطرق، الكهرباء، الماء، الهاتف، الصرف الصحي، وإنارة الشوارع، وكذلك الخدمات الاجتماعية الأساسية، مثل المساجد، المدارس، والحدائق العامة.

٤ - إعادة النظر في أنظمة البلدية المتعلقة بتقسيمات قطع الأراضي والعمل على تقليل مساحة القطع لتقليل تكلفة بناء المساكن لجعلها في متناول أكبر عدد من السكان.

٥ - توفير غرفة نوم واحدة لكل فرد من الأسرة، وألا يزيد إجمالي عدد الغرف على عدد أفراد الأسرة لتجنب المبالغة في عدد الغرف وخفض تكلفة بناء المساكن، وذلك من خلال برامج توعية تتبناها وسائل الإعلام المختلفة.

٦ - إيجاد برامج توعية تهدف إلى الاقتصاد في عدد الغرف وحسن استخدام الحيز المكاني في المنزل.

٧ - تشجيع القطاع الخاص على المشاركة في بناء المساكن من خلال تكوين شركات عقارية مساهمة متخصصة في الاستثمار في بناء المساكن وبيعها بالتقسيط على السكان. سيكتب لمثل هذا التوجه النجاح، بإذن الله، إذا ما طبق سياسة بناء عدد كبير من المساكن (Mass Production) مما يزيد في سرعة الإنجاز ويخفض تكلفة الوحدة، ومن ثم يحقق الربحية للمستثمرين.

- ٨ - تشجيع جهات العمل على تقديم المساكن لمنسوبيها.
- ٩ - الاستمرار في تشجيع بناء المساكن من الخرسانة المسلحة خصوصاً أن المواد اللازمة المتمثلة في الحديد والإسمنت تصنع محلياً.
- ١٠ - تطبيق المعايير التخطيطية للخدمات الاجتماعية وتوزيعها بصورة عادلة تكفل سهولة الوصول إليها في جميع الأحياء.
- ١١ - رفع كفاءة خدمات الماء وتحسين حالة المرور وإضاءة الشوارع.
- ١٢ - الأخذ في الاعتبار مواقع أماكن العمل عند تحديد مواقع الأحياء السكنية الجديدة من قبل المخططين؛ وذلك لتقصير الرحلات وتوفير الوقت.

المراجع والهوامش

- ١ - الشريف، محمد بن مسلط وآخرون (١٩٩٩م)، "الإسكان في المملكة العربية السعودية: طموحات وإنجازات"، وزارة الأشغال العامة والإسكان، وكالة الوزارة لشؤون الإسكان، ص ٤١.
- ٢ - مصلحة الإحصاءات العامة، ١٤١٣هـ، النتائج الأولية للتعداد العام للسكان والمساكن، وزارة التخطيط، الرياض، ص ٢.
- ٣ - وزارة التخطيط (١٣٩٩هـ)، خطة التنمية السابعة ٢٠٠٠ - ٢٠٠٤م، وزارة التخطيط، الرياض، ص ٧٩-٨٠.
- ٤ - المرجع السابق، ص ٣٩٥.
- ٥ - المرجع السابق، ص ٣٩٩.
- ٦ - وزارة التخطيط، (١٤٢٤هـ). <http://www.Planning.gov.sa>
- ٧ - الهذلول، صالح، وإيدادان، نارايانان (١٩٩٩م)، "الاحتياجات من المساكن والبدائل الإستراتيجية لتنمية قطاع الإسكان"، في التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية الفرص والتحديات، في الهذلول، صالح، وإيدادان، نارايانان، دار السهن، الرياض.
- ٨ - الموسى، عبدالرسول (١٩٨٠م)، "التغيرات الاجتماعية وأثارها على المناطق السكانية، ودور التخطيط في مواجهتها: النموذج الخليجي"، بحث مقدم لندوة الخبراء العرب حول التخطيط للإسكان والمستوطنات البشرية في البلدان العربية، الدوحة.
- ٩ - مسعود، مجيد (١٩٨٠م)، "الحال التعاوني للإسكان في الوطن"، بحث مقدم لندوة الخبراء العرب حول التخطيط للإسكان والمستوطنات البشرية في البلدان العربية، الدوحة.
- ١٠ - فهمي، نهى السيد حامد (١٩٨٣م)، "المسائل الاجتماعية في الإسكان

- والتخطيط الحضري"، ص ٣٦٣-٣٧٤، في كتاب عبد الإله أبو عياش، التخطيط والتنمية من المنظور الجغرافي، الكويت، وكالة المطبوعات.
- ١١ - الخطيب، فاروق (١٩٨٤م)، تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة جدة، جدة، جامعة الملك عبدالعزيز.
- ١٢ - المنيس، وليد (١٩٨٥م)، "الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت"، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، العدد الرابع، السنة الحادية عشرة، ص ٧٤-١٩٨.
- ١٣ - الكندري، عبدالله رمضان (١٩٨٦م)، "مشكلة الإسكان في دولة الكويت: دراسة تحليلية وتقويمية"، رسائل جغرافية، العدد السادس والثمانون، قسم الجغرافيا، والجمعية الجغرافية الكويتية، جامعة الكويت.
- ١٤ - درة، إسماعيل الشيخ (١٩٨٨م)، اقتصاديات الإسكان، الكويت، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب.
- ١٥ - حنا، ميلاد (١٩٨٨م)، الإسكان المصيدة: المشكلة والحل، القاهرة، دار المستقبل العربي.
- ١٦ - مكي، غازي (١٩٩٠م)، "دور المساعدات الحكومية في الإسكان الحضري: أمثلة من المملكة العربية السعودية"، مجلة كلية الآداب بجامعة الملك سعود، المجلد الثاني، ص ١٧٩-٢١٦.
- ١٧ - العنقري، خالد محمد (١٩٩٢م)، "مواجهة مشكلة الإسكان في الدول النامية: النموذج الخليجي"، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، العدد الرابع والستون، السنة السابعة عشرة، ص ١١٩-١٦٤.
- ١٨ - الشريف وآخرون، مرجع سابق.

١٩ - Alonso, W, (1968) "A Theory of the Urban Land Market" proceedings of the Regional Science Association, Vol.6, pp 149-158.

Murth, R. F. (1969) Cities and Housing, University of Chicago – ٢٠
Press, Chicago, pp154-166.

Batty, M. (1973) "A Probability Model of the Housing Market – ٢١
Based on Quasi Classical Considerations", Socio Economic
Planning Science, vol. 7, pp 593-598.

Bourne, L.S. (1976) Housing Supply and Housing Market – ٢٢
Behavior In Residential Development, In D. T. Herbert and R.J.
Johnson (eds), Special Process and Form, Wiley, London.

Palm, R. (1979) Financial and Real Estate Institutes in the – ٢٣
Housing Market, a Study of Recent House Price Change in San
Francisco Bay Area, pp 83-123, in D. T. Hewrbert and R.J.
Johnston (eds), Geography and the Urban Environment, Vol. 2,
Wiley, London.

٢٤ – دياب، عبدالعزيز أحمد (١٩٨٩م)، "التحليل الاقتصادي لإيجار الوحدات
السكنية في مدينة جدة"، مجلة جامعة الملك عبدالعزيز: الاقتصاد
والإدارة، مجلد ٢، ص ٣-٣٥.

٢٥ – الزهراني، رمزي أحمد (١٩٩٩م)، "التباين الإقليمي لمستويات المعيشة
في المملكة العربية السعودية"، الندوة السادسة لأقسام الجغرافيا
بجامعات المملكة العربية السعودية، قسم الجغرافيا، جامعة الملك
عبدالعزیز.

Berry B. J, (1979) "The Open Housing Question, "Ballinger, – ٢٦
Cambridge, Mass.

Boddy, L,S, (1976) The Structure of Mortgage Finance; Building – ٢٧

Societies and the British Social Formation, Transaction Institute of British, Geographers, NSI, pp 57-71.

Williams, P. (1976), The Role of Institution in the Inner London – ٢٨ Housing Market,, London, pp 72-82.

٢٩ – القاضي، عبدالله والجارالله، أحمد (١٩٩٩م)، "تحليل العلاقة بين مواقع المساجد وأسعار الأراضي في مدينة إسلامية معاصرة"، ندوة عمارة المساجد، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض، م ٥، ص ١٤٩-١٦٠.

٣٠ – عبدالعال، وليد عبدالله (١٩٩٩م)، "عملية تطوير الأراضي العمرانية"، في التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية الفرص والتحديات، تحرير الهذلول، صالح، وإيدادان، نارايانان، دار السهن، الرياض.

٣١ – الهذلول وإيدادان، مرجع سابق.

Firey, W.E. (1947) Land Use in Central Boston, Harvard – ٣٢ University Press, Cambridge, Mass.

Jonsoton, R.J. (1969) Population Movement and Metropolitan – ٣٣ Expansion, Transaction Institute of British Geographers, vol. 46, pp.69-91.

Moore, E.G. (1972) Residential Mobility in the City, AAG – ٣٤ Resource Paper, 13, Washington.

٣٥ – الخليفة، عبدالله حسين (١٩٩٩م)، "البناء الاجتماعي الحضري"، في التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية – الفرص والتحديات، تحرير الهذلول، صالح، وإيدادان، نارايانان، دار السهن، الرياض.

Zehner, Robert B (1977), Neighborhood and Community – ٣٦

Satisfaction in New Towns and Less Planned Suburbs, Journal of American Institute of Planners, Vol.37, No.6, pp.379-385.

Rent, George S., and Rent Clyda S. (1978) Low Income Housing – ٣٧ Factors and Residential Satisfaction, in Environment and Behavior, Vol.10, No.4 pp.459-488.

Al Saati, AbdulAziz J, (1987) Residents Satisfaction in Subsidized – ٣٨ Housing; An Evaluation Study of the Real Estate Development Fund Program in Saudi Arabia, unpublished Ph.D. dissertation, University of Michigan.

Al Muaiarfi A. (1999) Users Satisfaction; A Case Study of – ٣٩ ARAMCO Housing Delivery System, unpublished Master Thesis Department of Urban and Regional Planning, King Faisal University, Dammam.

٤٠ - العساف، صالح بن حمد (١٤٠٨هـ)، المدخل في البحث في العلوم السلوكية، المؤلف، الرياض.

Kidder, H. Louise (1981) Research Methods in Social Relations, – ٤١ Ray Ashton, Japan.

٤٢ - الصالح، ناصر عبدالله، السرياني، محمد محمود (١٤٢٠هـ)، الجغرافيا الكمية والإحصائية - أسس وتطبيقات بالأساليب الحاسوبية الحديثة. مكتبة العبيكان. الرياض، ص ٢٩٥-٣٠٦.

٤٣ - أبو عياش، عبد الإله (١٩٨٤م)، الإحصاء والكمبيوتر في معالجة البيانات مع تطبيقات جغرافية، وكالة المطبوعات، الكويت، ص ١٨٥-١٩٩.

٤٤ - مصلحة الإحصاءات العامة (١٩٩٢م)، النتائج التفصيلية لتعداد السكان والمساكن العامة، وزارة التخطيط، الرياض.

- ٤٥ - مصلحة الإحصاءات العامة (١٩٩٩م) الخصائص السكانية في المملكة العربية السعودية، وزارة التخطيط، الرياض.
- ٤٦ - مصلحة الإحصاءات العامة (١٤٢١هـ) الخصائص السكانية والبيئة للمساكن في المملكة العربية السعودية، وزارة التخطيط، الرياض.