

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

علي بن سالم بن عمر باهمام

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

(قدم للنشر في ٢٧ / ١٠ / ١٤٣١هـ؛ وقبل للنشر في ٠٢ / ٠٤ / ١٤٣٢هـ)

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

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

المقدمة

المعاصرة في مدينة الرياض كما في بقية أنحاء المملكة،

ساهمت عدد من العوامل التنظيمية والتخطيطية في ظهور ثلاثة نماذج رئيسة من الوحدات السكنية وقد أثرت تلك العوامل - بشكل واضح خلال العقود الأربعة الماضية - في توجيه التطوير الإسكاني. ونتيجة

لاستمرار تطبيق ضوابط تخطيط الأراضي السكنية وبناء المساكن استمر تكرار النماذج الإسكانية نفسها على الرغم من المتغيرات الديموغرافية والاقتصادية التي يشهدها المجتمع السعودي. فعلى سبيل المثال : تُشكل الفيلات "villas" (الوحدات السكنية المستقلة) مع الوحدات السكنية من نوع الدوبلكس "duplex" (الوحدتان السكنيتان المتلاصقتان في مبنى واحد) ؛ غالبية الوحدات السكنية السائدة (٥٥٪) في النسيج العمراني للأحياء السكنية في مدينة الرياض (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣٠هـ)، ويُعدُّ كلا النموذجين من الوحدات السكنية ذات المساحات الكبيرة، وذات العناصر الكثيرة، التي تدفع بتكلفتها إلى أن تفوق المقدرة المالية لغالبية الأسر، وهو ما يجعل الحصول على هذه النماذج من الوحدات السكنية وامتلاكها غير ميسر لعدد كبير من الأسر السعودية، وبالذات الأسر الشابة أو المتكونة حديثاً.

بينما تُعدُّ الشقق السكنية ثالث الأنواع السائدة من الوحدات السكنية المعاصرة، وهي التي لا يسمح بإقامة مبانيها إلا على الأراضي الواقعة على - ما يسمى بـ "الشوارع التجارية" - الشوارع التي يبلغ عرضها (٣٠م) أو أكثر. وعلى الرغم من انخفاض تكلفة الشقق السكنية مقارنة بنموذجي الوحدات المستقلة (الفيلات والدوبلكسات)، إلا أنه غير مرغوب فيها من قِبل الأسر السعودية ؛ لكونها وحدات سكنية في مبنى واحد، يتشارك سكانها - نتيجة لطريقة تصميمها - في استخدام المدخل الخارجي وبهو المبنى وفراغات الحركة الأفقية والرأسية، وهو ما يجعلها غير مستحبة من قبل الأسر السعودية.

وقد أظهرت نتائج المسوحات التي قامت بها الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض صعوبة حصول كثير من الأسر السعودية على المسكن المناسب وامتلاكه في مدينة الرياض، فقد أظهرت تغيراً واضحاً في الخصائص الديموغرافية والاقتصادية لسكان المدينة، ومع ذلك استمر التطوير الإسكاني في الرياض خلال العقود الأربعة الماضية دون تغير؛ بنماذج الوحدات السكنية نفسها (وهي: الفيلات، والدوبلكسات، والشقق السكنية) (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣٠هـ)، والموصوفة إما بتكلفتها المرتفعة، أو كونها غير مرغوبة من قبل الأسر. وأظهرت دراسة أخرى عن واقع الإسكان في مدينة الرياض؛ صعوبة حصول كثير من الأسر السعودية المستأجرة على المسكن المناسب وامتلاكه في مدينة الرياض (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣١هـ). وتعود صعوبة الحصول على المسكن لدى الأسر السعودية وامتلاكه إلى سببين أساسيين هما :

١- التكلفة المرتفعة للوحدات السكنية المستقلة المعروضة في سوق الإسكان بالنسبة لمتوسط دخل الأسر السعودية المستأجرة ومقدرتها المالية، فقد وجد أن متوسط تكلفة امتلاك وحدة سكنية مستقلة (فيلا صغيرة أو دوبلكس) يماثل وسيط دخل الأسر السعودية المستأجرة السنوي لمدة (٧،٢ سنة)، وتشكل قيمة تسديد الأقساط الشهرية (٤٩،٧٪) من وسيط دخلها (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣١هـ)، وهذه النسبة تفوق النسب العالمية للإنفاق على السكن (Downs, 1992) (Wallace, 1995)، وإذا اضطرت الأسرة إلى اقتطاع هذه النسبة للإنفاق على السكن فإن نسبة إنفاقها على الضروريات المعيشية الأخرى ستأثر بشكل سلبي.

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

منهجية البحث

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

تصنيف الوحدات السكنية

تختلف مسميات الوحدات السكنية وتختلف منهجية تصنيفها بحسب الهدف من دراستها وطريقة النظر إليها، ونجد كما يظهر في الجدول رقم (١) أن علماء الأجناس البشرية الذين درسوا مساكن ما قبل التحضر العمراني صنفوا المساكن بحسب خلفية المجتمعات الاقتصادية والاجتماعية وأنماطها الثقافية (فصنت المساكن بصفتها: مساكن سريعة الزوال، أو مساكن عابرة أو مرحلية، أو مساكن حادثة ومؤقتة، أو مساكن فصلية ومؤقتة، أو مساكن فصلية، أو مساكن شبه دائمة، أو

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

مشكلة البحث

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

هدف الدراسة

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

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

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

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

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

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

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

وما يعيننا بشكل أكبر في هذه الدراسة تحديد الشائع من أنواع الوحدات السكنية المعاصرة في المملكة العربية السعودية وبيان خصائصها (الجدول رقم ٢)، وهي على النحو التالي:

الجدول رقم (١). منهجية تصنيف الوحدات السكنية ومسمياتها.

منهجية التصنيف	أصناف المساكن أو أنواعها ومسمياتها
الأجناس الإنسانية:	- المساكن سريعة الزوال. - المساكن الحادثة المؤقتة. - المساكن الفصلية المؤقتة. - المساكن الفصلية. - المساكن شبه الدائمة. - المساكن الدائمة.
التاريخ أو الطراز:	- مساكن العصور الوسطى. - مساكن عصر النهضة. - المساكن الفكتورية.
مواد البناء وتقنياته:	- بيوت الشعر. - العيش. - بيوت المدر أو الطين. - المساكن الحجرية. - المساكن الخشبية. - المساكن الخرسانية. - المساكن المعدنية.
الشكل المعماري:	- المساكن ذات الأفنية. - المساكن ذات المشربيات.
حجم المسكن:	- مساكن بغرفتي نوم، مساكن بثلاث غرف نوم.
ارتفاع المبنى:	- مساكن منخفضة الارتفاع (أقل من ٣ طوابق). - مساكن الصعود بالسلالم walkup (من ٣ إلى ٥ طوابق). - مساكن متوسطة الارتفاع (حتى ٨ طوابق). - الأبراج السكنية (أكثر من ٨ طوابق).
درجة الاستقلالية:	- المساكن المستقلة. - المساكن ذات المدخل المستقل على الشارع "الدور في فيلا أو الشقة الحداثقية". - المساكن متعددة الأسر "الشقق في العمائر السكنية".
نوع الحيازة:	- المساكن الملك. - المساكن المستأجرة. - المساكن المقدمة بالمجان.
تنظيمات البناء:	- المساكن المنفصلة "الفيلات" villas. - المساكن شبه المتلاصقة "الدوبلكسات" duplexes. - المساكن المبنية على حافة الأرض zero lot line dwelling. - المساكن المتلاصقة "المساكن المصفوفة" row houses أو "مساكن المدينة" town houses.

الجدول رقم (٢). أنواع الوحدات السكنية المعاصرة في المملكة العربية السعودية وخصائصها.

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

وبالنظر إلى خصائص نماذج الوحدات السكنية المعاصرة في الجدول رقم (٢) يظهر أن الفيلا تحظى بعدد من الخصائص التي تجعلها أكثر ملائمة للأسرة السعودية، (فلها مدخل مستقل، ولا يستخدم سكانها فراغات مشتركة مع الآخرين، ولا تلتصق بوحدة سكنية أخرى، وأرضها مملوكة بشكل مستقل). تليها في الأفضلية الدوبلكسات، ثم الدور في فيلا، يليه الدور في دوبلكس. بينما تحل الشقة السكنية في آخر القائمة (فلا يوجد لها مدخل مستقل على الشارع، ويستخدم سكانها فراغات مشتركة مع سكان آخرين، وتلتصق بوحدة سكنية أخرى، والأرض المقامة عليها مملوكة بشكل مشاع بين بقية ملاك الوحدات السكنية في المبنى). ويمكن من خلال الاستعراض السابق تحديد نوعين من المساكن التمليك المرغوبة من قبل الأسرة السعودية، ألا وهي الوحدات السكنية المستقلة بالكامل (والتي قد تشمل: الفيلات، والدوبلكسات، ويمكن أن يضاف إليها أيضاً المساكن المصنوفة row houses)، وكذلك الوحدات السكنية ذات المداخل المستقلة على الشارع (مثل: الدور في فيلا

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

حجم الطلب الإسكاني في المملكة ونوعه

لقد أظهرت النتائج المعلنة في خطة التنمية التاسعة أن إجمالي عدد الوحدات السكنية بنهاية الخطة الثامنة بلغت نحو (٤,٦ مليون وحدة)، بمتوسط أشغال يبلغ (٥,٧ فرد/وحدة سكنية)، أما عدد الوحدات المنفذة خلال سنوات خطة التنمية الثامنة فقد بلغ (٦٠٠ ألف وحدة) فقط، أي حوالي (٦٠٪) مما كان مستهدفاً في برنامج الخطة، لذا فقد تراجع مؤشر نوعية الحياة لعنصر الإسكان خلال سنوات خطة التنمية الثامنة من (١٠٨,٥ نقطة إلى ١٠٢,٥ نقطة)، وهو ما يتطلب بذل المزيد من الجهود لزيادة عدد المساكن خلال سنوات خطة التنمية التاسعة. وقدر حجم الطلب على الوحدات السكنية خلال سنوات خطة التنمية التاسعة بـ (١,٢٥ مليون وحدة)، وتستهدف الخطة توفير (٨٠٪) منها، أي بمعدل (٢٠٠ ألف وحدة سنوياً). ويتركز (٧٠٪) من الطلب على الوحدات السكنية الجديدة خلال سنوات الخطة في المراكز الحضرية الكبرى، ويقدر عدد الوحدات

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

النمو السكاني والإسكاني المتوقع في مدينة الرياض وخصائصه

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

لقد ازداد عدد سكان مدينة الرياض بشكل كبير خلال العقود الثلاثة الماضية؛ حيث تضاعف أكثر من عشر مرات؛ فبعد أن كان عدد السكان (٣٠٠ ألف نسمة) في عام (١٣٨٨هـ)؛ وصل إلى (٤,٨٧٩ ألف نسمة) في عام (١٤٣٠هـ)، ومن المتوقع أن يصل إلى (٨,٣ مليون نسمة) عام (١٤٥٠هـ) (الجدول رقم ٣). وحسب التوقعات الإحصائية فإن عدد الأسر في عام (١٤٥٠هـ) سيصل إلى (١,٤ مليون أسرة). إن النمو في أعداد الأسر هو العامل الرئيس الذي يحدد الاحتياجات

السكنية الصغيرة والميسرة - أي: المحتوية على غرفتين أو ثلاث غرف نوم فقط - المطلوب توفيرها خلال سنوات الخطة بنحو (٤٥٠ ألف وحدة)، علماً بأن قرابة (٨٠٪) من إجمالي عدد الوحدات السكنية المستهدفة في الخطة للأسر السعودية. وسيتولى القطاع الخاص تمويل وبناء الغالبية العظمى (٧٧,٥٪) من إجمالي عدد الوحدات السكنية المستهدفة توفيرها خلال سنوات الخطة. بينما تهدف الاستراتيجية بعيدة المدى للاقتصاد السعودي إلى رفع معدل ملكية المساكن لدى المواطنين إلى نحو (٨٠٪) بحلول عام ١٤٤٦/٤٥هـ (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٣١هـ).

وبما أن التركيبة العمرية الشابة أحد أهم الملامح المستقبلية للسكان السعوديين؛ فمن المتوقع أن تتأثر التركيبة السكانية ولعدة سنوات قادمة بفئة الشباب؛ لأن نسبة السكان السعوديين دون سن الخامسة والعشرين يشكلون قرابة ثلاثة أخماس العدد الإجمالي للسكان (٥٨,٤٪) (وزارة الاقتصاد والتخطيط ١٤٢٨هـ)، وسوف تؤدي هذه التركيبة إلى تكوين أسر بمعدلات مرتفعة، وهو ما سيؤدي إلى ازدياد الطلب على الوحدات السكنية بمعدلات كبيرة. ويتوقع أن يزداد الطلب في المستقبل على المساكن ذات الحجم الأصغر؛ نظراً لتكوين الأسر الجديدة بسبب إقبال الشباب على الزواج، ولأن العديد من الأسر الممتدة (التي تحوي ثلاثة أجيال أو أكثر) سوف تتحول أيضاً إلى أسر مفردة إذا تهيأت لها الإمكانيات للحصول على وحدة سكنية خاصة. لذا نستنتج من الحقائق السابقة ضرورة توفير أعداد كبيرة من الوحدات السكنية الصغيرة التي توافق

المستقبلية من الإسكان، وعلى هذا الأساس فإن مدينة الرياض سوف تحتاج إلى (٧٥٠ ألف وحدة سكنية) إضافية تقابل الزيادة في عدد الأسر حتى عام (١٤٥٠هـ)، أي أنه يلزم في المتوسط خلال الأعوام العشرين القادمة توفير وحدات سكنية بمدينة الرياض لنحو (٣٠ ألف أسرة) في كل عام. كما تؤدي معرفة خصائص الأسر وطبيعة التغير فيها إلى تحديد أنماط الاحتياج المستقبلي من الإسكان؛ فنلاحظ من بيانات المسح السكاني لعام (١٤٢٥هـ) أن هناك تغيراً في نسب أنواع الأسر؛ فقد حدث تناقص في معدلات الأسر الممتدة ونموً في معدلات الأسر المفردة، حيث أصبحت الأسر المفردة تشكل في عام (١٤٢٥هـ) ما نسبته (٦٧,٩٪) من إجمالي عدد الأسر، بعد أن كانت تشكل (٦٣,٩٪) فقط في عام (١٤٠٧هـ). ومن المتوقع أيضاً أن ينخفض متوسط حجم الأسر السعودية بمقدار (٨,٠ شخص / أسرة) (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣١هـ).

الجدول رقم (٣). توقعات النمو السكاني لمدينة الرياض.

العام الهجري	السكان جميعهم (بالآلاف)	
	الإجمالي	العدد بعد استبعاد المؤمن لهم السكن*
١٤٣٠هـ	٤,٨٧٩	٤,٤٧١
١٤٣٥هـ	٥,٥٨٣	٥,١١٧
١٤٤٠هـ	٦,٣٨٩	٥,٨٥٥
١٤٤٥هـ	٧,٣١٢	٦,٧٠١
١٤٥٠هـ	٨,٣٦٨	٧,٦٦٩

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

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

ونظراً لأن أهم عنصر لحفض تكلفة المسكن وتمكين السكان من امتلاكه يعتمد على تصغير مساحته، نظراً لأن تكلفة التنفيذ ترتبط بشكل مباشر بمساحة مبنى الوحدة السكنية (William, 1997)؛ لذا يلزم تقديم حلول إبداعية لتوفير نماذج لوحدات سكنية مستقلة صغيرة في مساحتها ومنخفضة في تكلفتها؛ خصوصاً أن الإستراتيجية بعيدة المدى للاقتصاد السعودي تهدف إلى رفع معدل ملكية المساكن لدى المواطنين إلى نحو (٨٠٪) بحلول عام ١٤٤٦/٤٥هـ.

المساكن المستقلة

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

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

الأراضي السكنية في مدينة الرياض

إن كبر مساحة قطع الأراضي السكنية المعروضة في السوق تعد أحد أهم الأسباب المؤدية إلى كبر حجم المساكن المستقلة، وارتفاع تكلفة الحصول عليها وامتلاكها، ففي دراسة عن تنظيمات تقسيمات الأراضي السكنية بمدينة الرياض؛ تم تحليل بيانات عينة عشوائية لمخططات تقسيمات أراضٍ تمثل وضع سوق الأراضي السكنية في المدينة خلال ثماني سنوات (١٤١٨-١٤٢٥هـ) (أبو سليمان، ١٤٢٦هـ). وقد أظهرت الدراسة أن متوسط مساحات القطع السكنية يبلغ (٧٢٠م^٢) والشائع فيها هو (٧٥٠م^٢) والغالبية العظمى من القطع تفوق مساحتها (٥٠٠م^٢). كما أظهرت أن الشائع من الأراضي يبلغ طول واجهتها (٢٥م) وعمقها يبلغ (٣٠م)، ويتراوح طول واجهة غالبية قطع الأراضي السكنية بين (٢٠-٢٥م)، بينما يتراوح عمقها بين (٢٥-٣٠م). وقد أظهرت دراسة سابقة لمساحة الوحدات السكنية (من نوع الفيلات) المبنية على نماذج قطع الأراضي المنتشرة في الأحياء الحديثة في مدينة الرياض أنها تتراوح بين (٦١٢م^٢ - ٢١٣٠م^٢) (الجوير، ٢٠٠٢م). كما أثبتت دراسة سعودية أخرى أن خفض تكلفة الوحدة السكنية ينطلق من خفض مساحة الأرض إلى أدنى حد؛ لأن مساحة قطعة الأرض السكنية تلعب دوراً رئيساً ومهماً في تكلفة المسكن (إدريس، ٢٠٠٢م).

ويعود السبب في كبر حجم قطع الأراضي السكنية إلى ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية واشتراطاتها، ولكن يجب أن لا نغفل التأثير الناتج عن كبر مساحة قطع منح الأراضي السكنية (٢٥ × ٢٥ = ٦٢٥م^٢)^(١) على توجهات المواطنين نحو المساحة المفضلة لقطع الأراضي السكنية، وانعكاسها على مساحات تقسيمات الأراضي في المخططات التجارية في مدينة الرياض وفي غيرها من مدن المملكة. فعلى الرغم من أن برنامج منح الأراضي السكنية - الذي يندرج تحت مسؤوليات وزارة الشؤون البلدية والقروية - من الوسائل المهمة التي يتم عن طريقها تخطيط الأراضي الحكومية التي تصلح للبناء ضمن نطاق المخططات العامة للمدن وتقسيمها إلى قطع سكنية وتوزيعها على المواطنين لتوفير المسكن وتمكينهم من امتلاكه^(٢)؛ إلا أنها قد أثرت بشكل مباشر على كبر مساحة قطع الأراضي السكنية في مخططات تقسيمات الأراضي، خصوصاً أنه قد تم توزيع ما يقارب من مليوني قطعة أرض منذ تولي البلديات مهمة توزيع الأراضي وحتى نهاية عام ١٤٢٩هـ (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٤٣١هـ).

(١) صدر قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٣ في ١٤٠٧/٧/٩هـ لتصبح مساحة القطعة الممنوحة لذوي الدخل المحدود (٢٥ × ٢٥ = ٦٢٥م^٢) بدلاً من (٤٠٠م^٢).

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

ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية المستقلة وذات المدخل المستقل

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

(٣) مشروع إسكاني نفذ بمدينة الرياض في عام ١٩٥٣م، على مساحة (٥٠٠ هكتار) لإسكان موظفي الحكومة.

(٤) في عام ١٩٦٠م تبنت بلدية الرياض والمكاتب البلدية الأخرى في المملكة تطبيق تنظيمات بناء المساكن والارتدادات، المصدر:

(Al-Hathloul, 1981). وأكد - بعد ذلك - المخطط النهائي العام

لمدينة الرياض الذي قدمته شركة دوكسيادس في عام ١٩٧١م

على الاستمرار في تطبيق تلك الضوابط والتنظيمات.

(٥) يزيد الطلب المتراكم لدى صندوق التنمية العقارية على (٥٠٠ ألف

طلب. المصدر: (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٣١هـ).

مخططات تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية (وزارة الشؤون البلدية والقروية، (بدون تاريخ)، أمانة محافظة جدة، ١٤٣٠هـ، أمانة منطقة الرياض، ١٤٢٤هـ).

ضوابط عامة لإعداد مخططات تقسيمات الأراضي:

١- لا تقل مساحة أصغر قطعة أرض سكنية عن (٣٠٠م^٢).

٢- لا يقل عرض واجهة قطعة الأرض السكنية عن (١٥م).

ضوابط عامة لبناء الوحدات السكنية:

١- لا تزيد نسبة البناء عن (٦٠٪).

٢- لا يزيد معامل البناء FAR عن (١,٥)، حيث يسمح ببناء دورين ونصف مساحة السطح.

٣- يلزم توفير ارتداد مترين من الجوار وخمس عرض الشارع من جهة الشارع إلا فيما يسمح فيه بالتلاصق.

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

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

ضوابط بناء وحدة مستقلة متلاصقة (دوبلكس أو

مصفوفة) بمدخل مستقل على الشارع:

١- لا يقل عرض واجهة قطعة الأرض عن (١٠م).

٢- يلزم توفير موقف سيارة داخل حدود الأرض.

٣- لا تقل مساحة الأرض عن (٢٠٠م^٢).

٤- لا يزيد التلاصق للوحدة الواحدة عن جهتين.

ضوابط فرز الأدوار في المباني السكنية المستقلة
 (الفيلات) ذات الدورين إلى وحدتين سكنيتين:
 ١- لا يقل عرض واجهة الأرض عن (٢٠م).
 ٢- لا تقل مساحة الأرض عن (٤٠٠م^٢).
 ٣- توفير مدخل خاص وموقف مستقل داخل حدود الأرض لكل وحدة سكنية.
 وللتعرف إلى مدى تأثير مجموعة الضوابط والاشتراطات السابقة على مساحة المساكن المعاصرة المستقلة أو ذات المداخل المستقلة في المملكة العربية السعودية سيتم في الجدول رقم (٤) إجراء دراسة تحليلية لمساحات الوحدة السكنية بوصفها منتجاً لتطبيق تلك التنظيمات والضوابط.

الجدول رقم (٤). متوسطة مساحة نماذج الوحدات السكنية التملك المستقلة وذات المدخل المستقل بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية.

خصائص الأرض وخصائص الوحدة السكنية					النموذج
متوسط مساحة الوحدة (م ^٢)	إجمالي المساحة المبنية (م ^٢)	نسبة البناء على الأرض (%)**	مساحة الأرض (م ^٢)	كون عمق قطعة الأرض* (م)	
٣٩٦	٣١٢-٢٨٠	٥٢-٤٧	٢٤٠	٢٠	وحدة مستقلة غير متلاصقة (فيلا)
	٤١٢-٣٨٠	٥٥-٥١	٣٠٠	٢٥	
	٤٢٩-٣٨٥	٥٧-٥٣	٣٦٠	٣٠	
٣٧١	٣٠٠-٢٨٠	٦٠-٥٦	٢٠٠	٢٠	وحدة مستقلة متلاصقة (دوبلكس أو مصفوفة)
	٣٧٥	٦٠	٢٥٠	٢٥	
	٤٥٠	٦٠	٣٠٠	٣٠	
٢٧٤٣/٣٧١,٧	٦٠٠-٥٦٠	٦٠-٥٦	٤٠٠	٢٠	وحدة مفرزة في مبنى مستقل (فيلا) بمدخل مستقل
	٧٥٠	٦٠	٥٠٠	٢٥	
	٩٠٠	٦٠	٦٠٠	٣٠	
٤٢١	٤٣٨-٤٠٤	٦٠	٣١٢,٥	٢٥	وحدة مستقلة (فيلا) على نصف أرض المنح***
٤٦٩	٤٦٩	٦٠	٣١٢,٥	٢٥	وحدة متلاصقة (دوبلكس) على نصف أرض المنح***

* يشيع في مخططات تقسيمات الأراضي أن يكون عمق قطعة الأرض (٢٠م أو ٢٥م أو ٣٠م)، ولكن دراسة سابقة أظهرت أن البعد الشائع

لعمق قطعة الأراضي السكنية في مدينة الرياض (٣٠م). المصدر: (أبو سليمان، ١٤٢٦هـ).

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

*** تبلغ مساحة قطع منح الأراضي السكنية التي توزعها الأمانات والبلديات (٢٥ × ٢٥ = ٦٢٥ م^٢)، ويمكن تجزئتها إلى قطعتين بمساحة (١٢,٥ × ٢٥ = ٣١٢,٥ م^٢).

الجدول رقم (٥). متوسط المساحة المخصصة للفرد في نماذج الوحدات السكنية المستقلة وذات المدخل المستقل التي يمكن تملكها بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية.

نموذج الوحدات السكنية المستقلة أو ذات المدخل المستقل	متوسط مساحة الوحدة* (م ^٢)	المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة** (م ^٢)
مستقلة غير متلاصقة (فيلا)	٣٩٦	٦٩,٥
مستقلة متلاصقة (دوبلكس أو مصفوفة)	٣٧١	٦٥,١
وحدة مفرزة في مبنى مستقل (فيلا) بمدخل مستقل	٣٧١,٧	٦٥,٢
وحدة مستقلة (فيلا) على نصف أرض المنح	٤٦٩	٨٢,٢
وحدة متلاصقة (دوبلكس) على نصف أرض المنح	٤٢١	٧٣,٨
متوسط المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة بحسب تنظيمات البناء		
الوحدات الاستثمارية (في ١٤٢٤هـ) من دون احتساب مساحة ملحق السطح***	٤١٧,٢	٧٣,٢
الوحدات الاستثمارية (في ١٤٢٤هـ) مع إضافة مساحة ملحق السطح****	٥٢١,٥	٩١,٥

* متوسط مساحة الوحدة السكنية (نتائج من الجدول رقم ٤).

* بلغ متوسط عدد الأشخاص لكل وحدة سكنية بنهاية خطة التنمية الثامنة (١٤٣٠هـ) نحو (٥,٧ فرد/ وحدة). المصدر: (وزارة الاقتصاد والتخطيط ١٤٣١هـ).

** نتيجة تحليل مساحة المساقط المعمارية والتوزيع الفراغي للدورين فقط (الأرضي والأول)، لعينة من نماذج تصاميم الوحدات السكنية المطورة للاستثمار والبيع بين عامي (١٤٢١-١٤٢٤هـ)، المصدر: (باهمام وآخرون، ١٤٢٦هـ).

*** تم إضافة (٥٠٪) من مساحة الدور إلى مساحة الوحدة السكنية بصفتها ملاحق مضافة في السطح بحسب ما تسمح به ضوابط البناء.

المستقلة المعروضة للبيع في السوق يصل إلى (٩١,٥ م^٢)^(٦)، وهذه النسبة تفوق متوسط المساحة المخصصة للفرد بحسب تنظيمات واشتراطات تقسيمات الأراضي السكنية وبنائها.

(٦) تم في تلك الدراسة تحليل المساقط المعمارية والتوزيع الفراغي للطابقين الأرضي والأول فقط) لعينة تتكون من خمسة وستين نموذجاً من الوحدات السكنية التي نفذت من قبل ١٨ شركة تطوير إسكاني في ٢٩ مشروعاً استثمارياً وتم عرضها للبيع بمدينة الرياض. المصدر: (باهمام وآخرون، ١٤٢٦هـ).

وتظهر نتائج تحليل المساحات للوحدات السكنية المعاصرة المستقلة أو ذات المدخل المستقلة بحسب الضوابط والاشتراطات المطبقة في تقسيمات الأراضي السكنية وفي بناء الوحدات السكنية (الجدول رقم ٥)؛ أن متوسط المساحة المخصصة للفرد من مساحة المسكن السعودي المستقل أو ذي المدخل المستقل الذي يمكن تملكه يبلغ نحو (٧٤,٤ م^٢). ولكن من خلال واقع السوق فإن نتائج دراسة سابقة قد أظهرت أن متوسط المساحة المخصصة للفرد من المساكن الاستثمارية

يظهر من مقارنة مساحة الوحدات السكنية السعودية المعاصرة (المستقلة منها أو ذات المدخل المستقل على الشارع التي يمكن امتلاكها) مع مساحة المساكن في عدد من دول العالم؛ كبر حجم المسكن السعودي وكبر المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة، فقد بلغ متوسط المساحة المخصصة للفرد من مساحة المساكن السعودية التمليك نحو (٧٤,٤ م^٢)، بينما يصل متوسط المساحة المخصصة للفرد في المساكن الاستثمارية المعروضة للبيع إلى (٩١,٥ م^٢)، علماً بأن المساحة المخصصة للفرد من إجمالي مساحة الوحدة السكنية في عدد من دول العالم تتراوح بين (١٣ - ٧٣ م^٢)، ويبلغ متوسط المساحة المخصصة للفرد نحو (٣٩,٥ م^٢) (الجدول رقم ٦).

الجدول رقم (٦). متوسط مساحة الوحدة السكنية والمساحة المخصصة من الوحدة السكنية لكل فرد من أفراد الأسرة في عدد من دول العالم مرتباً تنازلياً بحسب المساحة المخصصة لكل فرد.

الدولة	العام	مساحة الوحدة (م ^٢)	عدد أفراد الأسرة (فرد/ أسرة)	المساحة المخصصة للفرد (م ^٢)
أستراليا	٢٠٠٣م	٢٢٧,٦	٣,١	٧٣
كندا	٢٠٠٧م	١٢٨	٢,٥	٥١
بريطانيا	٢٠٠١م	٨٦,٩	٢,٤	٤٤
ألمانيا	٢٠٠٢م	٨٩,٧	٢,٢	٤٠
النمسا	٢٠٠٣م	٩٣,٩	٢,٥	٣٨
اليابان	٢٠٠٨م	٩٤,١	٢,٨	٣٧
إيطاليا	٢٠٠١م	٩٦	٢,٦	٣٧
بولندا	٢٠٠٤م	٦٩	٣,٢	٢٣
هونغ كونغ	٢٠١٠م	٣٦,٥	٢,٩	١٣
متوسط المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة				٣٩,٥

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

تظهر لنا النتائج السابقة السبب وراء صعوبة حصول الأسر السعودية على المسكن وامتلاكه، وتفرض الحاجة إلى تعديل ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء المساكن بما يعمل على توفير نماذج إسكانية أصغر (مستقلة أو ذات مدخل مستقل على الشارع) في سوق الإسكان السعودي.

قيمة الوحدة السكنية المستقلة أو ذات المدخل المستقل بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية تساوي وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة السنوي لمدة (٧,٣ سنة)، بينما تشكل قيمة تسديد الأقساط الشهرية لامتلاكها (٥٠٪) من وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة، وهذه النسبة تفوق النسب العالمية للإنفاق على السكن، وإذا اضطرت الأسرة إلى اقتطاع هذه النسبة للإنفاق على السكن فإن نسبة إنفاقها على الضروريات المعيشية الأخرى ستأثر بشكل سلبي. أما متوسط قيمة الوحدة السكنية الاستثمارية المعروضة للبيع في السوق فتزيد عن ذلك بكثير، حيث تشكل قيمتها أكثر من وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة لمدة عشر سنوات، ويصل مبلغ القسط الشهري لها إلى (٧٥٪) من وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة، وهذه نسبة غير ممكن تخصيصها على الإطلاق للإنفاق على المسكن.

وبناء على وسيط دخل الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض فإن تكلفة الوحدة السكنية التي يمكن أن تمتلكها يجب أن تكون في حدود (٥٤٦ ألف ريال)، على أساس أن قيمة القسط الشهري للتمويل في حدود (٣١٠٠ ريال)، ويمثل (٣٣٪) من إجمالي دخل الأسرة. وتم على أساس هذه القيمة الافتراضية للوحدة السكنية احتساب مساحة قطعة الأرض السكنية ومساحة المباني لوحدة سكنية مستقلة بحسب نسبها من إجمالي تكلفة الوحدة السكنية كما يظهر في الجدول رقم (٩)، وعليه يظهر أن الأسر السعودية المستأجرة تستطيع أن تمتلك وحدة سكنية مساحتها في حدود (٢٤٤ م^٢)، وتقع على قطعة أرض مساحتها في حدود (١٨٢ م^٢).

علاقة دخل الأسر بتكلفة امتلاك

وحدة سكنية مستقلة أو ذات مدخل مستقل

للتعرف إلى مقدرة الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض على امتلاك المسكن؛ سيتم فيما يلي احتساب متوسط تكلفة امتلاك وحدة سكنية مستقلة (فيلا أو دوبلكس) أو وحدة سكنية من نوع (دور في فيلا أو دوبلكس) بمدخل مستقل على الشارع. وقد تبين على أساس مساحات الوحدات السكنية الناتجة عن تطبيق ضوابط البناء ومتوسط أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض ومتوسط تكلفة تنفيذ المتر المربع من مباني الوحدات السكنية^(٧)، كما يظهر في الجدول رقم (٧)؛ أن متوسط تكلفة الوحدة السكنية تزيد عن (٨٣٠ ألف ريال)، أما تكلفة الوحدات السكنية الاستثمارية المعروضة في السوق فتتراوح بين (١,٢٤-١,٢٤ مليون ريال).

وعلى افتراض أن الأسرة الراغبة في امتلاك وحدة سكنية ستحصل على تمويل مماثل "لبرنامج مساكن" المقدم من المؤسسة العامة للتقاعد لمدة خمسة وعشرين عاماً، على أن تدفع الأسرة (١٠٪) من قيمة الوحدة بوصفها دفعة مقدمة؛ وبأقساط شهرية تمثل (٣٣٪) من إجمالي دخل الأسرة الشهري (المؤسسة العامة للتقاعد، بدون تاريخ)؛ فقد أظهر الجدول رقم (٨) أن متوسط

(٧) حدد سعر الأرض السكنية نتيجة مسح ميداني قامت به الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض للمكاتب العقارية، أما تكلفة التنفيذ فبناء على تقديرات عدد من المطورين العاملين بالتطوير الإسكاني بمدينة الرياض في شهر ذي الحجة من عام ١٤٣٠ هـ. المصدر: (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣١ هـ).

وتظهر نتائج الدراسة التحليلية السابقة أن متوسط دخل الأسر السعودية المستأجرة من الأجور والرواتب في مدينة الرياض لا يمكنها من الإنفاق على امتلاك وحدة سكنية من الوحدات السكنية المعروضة في السوق، أو حتى من امتلاك وحدة سكنية مستقلة أو ذات مدخل مستقل على الشارع بحسب تطبيق ضوابط تقسيمات مخططات الأراضي السكنية وبناء المساكن على أصغر قطعة أرض من دون أن يؤثر ذلك على جوانب الإنفاق الضرورية الأخرى، فهذه النتائج تظهر الحاجة الماسة إلى

النظر بشكل جدي وعملي في سياسات الإسكان واستراتيجياته؛ من أجل الوفاء باحتياجات المرحلة الإسكانية المقبلة بمساكن ميسرة مستقلة يمكن للأسر السعودية امتلاكها حسب الاعتبارات الاقتصادية الراهنة والمتوقعة، حيث إنه يلزم توجيه السياسات المستقبلية إلى تعديل ضوابط البناء واشترائاته بما يسمح بتطوير نماذج لوحات سكنية مستقلة وذات تكلفة منخفضة تقلل عن (٥٠٠ ألف ريال).

الجدول رقم (٧). متوسط تكلفة امتلاك وحدة سكنية مستقلة أو ذات مدخل مستقل بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية.

نموذج الوحدات السكنية المستقلة أو ذات المدخل المستقل التي يمكن تملكها	متوسطة مساحة الأرض (م ^٢)	سعر الأرض* (ريال)	متوسط مساحة الوحدة (م ^٢)	تكلفة البناء* (ريال)	تكلفة الوحدة السكنية** (ريال)
مستقلة غير متلاصقة (فيلا)	٣٠٠	٣٠٠٦٠٠	٣٩٦	٤٤٣٥٢٠	٨٩٢٩٤٤
مستقلة متلاصقة (دوبلكس أو مصفوفة)	٢٥٠	٢٥٠٥٠٠	٣٧١	٤١٥٥٢٠	٧٩٩٢٢٤
وحدة مفروزة في مبنى مستقل (فيلا) بمدخل مستقل	٢٥٠	٢٥٠٥٠٠	٣٧١,٧	٤١٦٣٠٤	٨٠٠١٦٥
متوسط تكلفة الوحدة السكنية		٢٦٧٢٠٠		٦٩٢٣١٢	٨٣٠٧٧٧
النسبة المئوية للتكلفة (%)		٣٩%		٦١%	١٠٠%
الوحدات الاستثمارية (في ١٤٢٤هـ) من دون احتساب ملحق السطح	٤٥٠	٤٥٠٩٠٠	٤١٧,٢	٤٦٧٢٦٤	١١٠١٧٩٧
الوحدات الاستثمارية (في ١٤٢٤هـ) مع إضافة ملحق السطح	٤٥٠	٤٥٠٩٠٠	٥٢١,٥	٥٨٤٠٨٠	١٢٤١٩٧٦

* تم تحديد متوسط سعر الأراضي السكنية الواقعة على شوارع بعرض (٢٠م فأقل) في مدينة الرياض بمبلغ (١٠٠٢ ريال/م^٢)؛ حسب المسح الميداني للمكاتب العقارية بأحياء مدينة الرياض في ذي الحجة من عام ١٤٣٠هـ. أما متوسط تكلفة تنفيذ الوحدات السكنية فتم احتسابه بناء على تقديرات عدد من المطورين العاملين بالتطوير الإسكاني في مدينة الرياض (ذو الحجة ١٤٣٠هـ) بمبلغ (١١٢٠ ريال/م^٢). المصدر: (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣١هـ).

** تشمل تكلفة الوحدة السكنية سعر الأرض وتكلفة تنفيذ المبنى مع إضافة (٢٠%) إلى إجمالي التكلفة لتغطي تكاليف التطوير وأرباح المطور.

الجدول رقم (٨). مقارنة وسيط دخل الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض مع تكلفة امتلاك وحدة سكنية مستقلة أو ذات مدخل مستقل بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية.

نسبة الإنفاق من الدخل لامتلاك وحدة سكنية (%)	القسط الشهري**	الدفعة المقدمة الأولى (١٠٪)**	قيمة الوحدة السكنية بعدد مرات الدخل السنوي للأسرة*	القيمة الإجمالية للوحدة السكنية*	نموذج الوحدة السكنية المستقلة أو ذات المدخل المستقل التي يمكن تملكها
٥٤	٥١١٧	٨٩٢٩٤	٧,٨	٨٩٢٩٤٤	مستقلة غير متلاصقة (فيلا)
٤٨	٤٥٨٠	٧٩٩٢٢	٧	٧٩٩٢٢٤	مستقلة متلاصقة (دوبلكس)
٤٨	٤٥٨٥	٨٠٠١٦	٧	٨٠٠١٦٥	وحداتاً تملك في مبنى مستقل (فيلا) بمداخل مستقلة
٥٠	٤٧٦٠	٨٣٠٧٨	٧,٣	٨٣٠٧٧٨	متوسط تكلفة الوحدة السكنية
٦٧	٦٣١٣	١١٠١٨٠	٩,٧	١١٠١٧٩٧	الوحدات الاستثمارية (في ١٤٢٤هـ) من دون احتساب ملحق السطح
٧٥	٧١١٧	١٢٤١٩٨	١٠,٩	١٢٤١٩٧٦	الوحدات الاستثمارية (في ١٤٢٤هـ) مع إضافة ملحق السطح
٣٣	٣١٣١	٥٤٦٤٠	٤,٨	٥٤٦٤٠٦	تكلفة الوحدة التي تستطيع أن تملكها الأسر المستأجرة بحسب وسيط الدخل

* يبلغ وسيط الدخل السنوي للأسر المستأجرة السعودية (١١٣٨٥٠ ريالاً)، المصدر: (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣١هـ).

** تم استخدام طريقة تمويل "برنامج مساكن" المقدم من قبل المؤسسة العامة للتقاعد لاحتساب طريقة التمويل الخاصة بدفع (١٠٪) من قيمة المسكن مقدماً، وأن يشكل القسط الشهري (٣٣٪) من دخل الأسرة لمدة خمس وعشرين سنة لقرض يعادل (٩٠٪) من قيمة الوحدة السكنية. المصدر: (المؤسسة العامة للتقاعد).

الأسرة السعودية جميعها من العناصر والفراغات ضمن هذه المساحة؟" وعلى الرغم من أن هذا التساؤل يعد إشكالية تصميمية يستطيع المماريون التعامل معها وتقديم بدائل تصميمية لنماذج متعددة من الوحدات السكنية؛ إلا أنه سيتم فيما يلي عرض مثال من دراسة بحثية سابقة (باهمام، ١٤٢٦هـ) لوحدة سكنية مصفوفة row house (متلاصقة من الجانبين) (الشكل رقم ١)، وتحتوي العناصر التالية: (غرفة مجلس، وغرفة معيشة، وثلاث غرف نوم، ومطبخ، وأربعة دورات مياه، وغرفة غسيل، ومستودع)، وتبلغ

مثال لوحدة سكنية مستقلة متوافقة

مع متوسط دخل الأسر المستأجرة

إن وحدة سكنية مساحتها في حدود (٢٤٤م^٢) سوف تجعل المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة السعودية في حدود (٢٤٢,٨م^٢)، وهذه المساحة تقترب من متوسط المساحة العالمية المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة والبالغة نحو (٣٩,٥م^٢). ولكن السؤال الأهم الذي يظهر عند التفكير في وحدة سكنية بهذه المساحة هو: "هل بالإمكان تحقيق متطلبات

إجمالي المساحة المبنية لهذه الوحدة السكنية (٢٠١م^٢). ويمكن إضافة غرفة ملحقة في السطح مع دورة مياه ليصبح إجمالي المساحة المبنية (٢٣٦م^٢). وتبلغ مساحة الأرض اللازمة لإقامة هذه الوحدة السكنية (٧,٤ × ٢٥ = ١٨٥م^٢)، وهي تستوعب أيضاً موقف سيارة مستقل داخل حدودها. إن وحدة سكنية مستقلة وبهذه المواصفات ستوفر العناصر والفراغات المطلوبة من قبل الأسرة السعودية، وستمنحها الاستقلالية المطلوبة، وستتوافق مع الإمكانيات المالية للعديد من الأسر؛ لكون تكلفتها الإجمالية تتراوح بين (٤٩٣ - ٥٤٠ ألف ريال) (الجدول رقم ١٠).

وتستطيع الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض امتلاك هذه الوحدة السكنية المصنوفة بأقساط شهرية تتراوح بين (٣٠ - ٣٣٪) من وسيط دخلها

بحسب التمويل المقدم من برنامج "مساكن"، ومن دون أن يؤثر ذلك على ميزانية الأسرة، أو جوانب الإنفاق الضرورية الأخرى (الجدول رقم ١١).

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

الجدول رقم (٩). مساحة الوحدة السكنية المستقلة التي يمكن أن تمتلكها الأسر المستأجرة في مدينة الرياض حسب قدرتها المالية.

مساحة المباني (م ^٢)	تكلفة البناء** (٦١٪)***	مساحة الأرض (م ^٢)	سعر الأرض* (٣٩٪)***	قيمة المسكن (١٠٠٪)	
٢٤٤م ^٢	٣٢٧٨٤١ ريال	١٨٢م ^٢	٢١٨٥٨٦ ريال	٥٤٦٤٠٦	المستأجرون السعوديون

* متوسط سعر المتر المربع من الأرض السكنية = ١٠٠٢ ريال/م^٢، مع إضافة (٢٠٪) تكاليف التطوير والأرباح.

** تم افتراض مبلغ (١١٢٠ ريال) بوصفه تكلفة بناء وتنفيذ المتر المربع من الوحدة السكنية، مضافاً إليها تكلفة تنفيذ الأسوار والخزانات وأعمال تنفيذ الأفنية إن وجدت، وكذلك تكلفة التصميم والترخيص للبناء، مع إضافة (٢٠٪) تكاليف التطوير والأرباح.

*** النسب المئوية للتكلفة من نتائج الجدول رقم (٧).

الجدول رقم (١٠). تكلفة امتلاك وحدة سكنية مصنوفة في مدينة الرياض.

القيمة الإجمالية للوحدة السكنية*	تكلفة البناء (١١٢٠ ريال/م ^٢)	مساحة المباني (م ^٢)	سعر الأرض (١٠٠٢ ريال/م ^٢)	مساحة الأرض (م ^٢)	
٤٩٢٥٨٨	٢٢٥١٢٠	٢٠١	١٨٥٣٧٠	١٨٥	وحدة سكنية مستقلة (مصنوفة)
٥٣٩٦٢٨	٢٦٤٣٢٠	٢٣٦	١٨٥٣٧٠	١٨٥	وحدة سكنية مستقلة (مصنوفة) مع إضافة ملحقات السطح

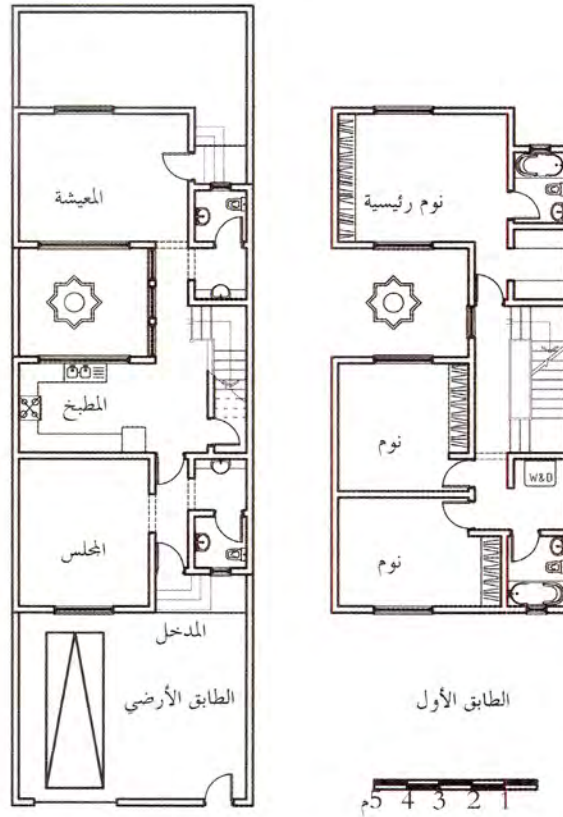
* تمثل القيمة الإجمالية للمسكن سعر الأرض بالإضافة إلى تكلفة تنفيذ المبنى مع إضافة (٢٠٪) تكاليف التطوير والأرباح.

الجدول رقم (١١). مقارنة تكلفة وحدة سكنية مصفوفة مع وسيط دخل الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض.

القيمة الإجمالية للوحدة السكنية*	قيمة الوحدة السكنية بعدد مرات الدخل السني للأسرة*	الدفعة المقدمة الأولى *(١٠٪)**	القسط الشهري**	نسبة الإنفاق من الدخل لامتلاك وحدة سكنية (٪)
٤٩٢٥٨٨	٤,٣	٤٩٢٥٩	٢٨٢٣	٣٠
٥٤٩٦٢٨	٤,٧	٥٣٩٦٣	٣٠٩٢	٣٣

* يبلغ وسيط الدخل السنوي للأسر المستأجرة السعودية (١١٣٨٥٠ ريالاً)، المصدر: (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣١هـ).

** تم استخدام طريقة تمويل "برنامج مساكن" المقدم من قبل المؤسسة العامة للتقاعد لاحتساب طريقة التمويل الخاصة بدفع (١٠٪) من قيمة المسكن مقدماً، وأن يشكل القسط الشهري (٣٣٪) من دخل الأسرة لمدة خمس وعشرين سنة لقرض يعادل (٩٠٪) من قيمة الوحدة السكنية. المصدر: (المؤسسة العامة للتقاعد).



الشكل رقم (١). المسقط الأفقي الأرضي والأول لمثال لوحدة سكنية مصفوفة.

(الوزارات) من مكة إلى الرياض، ونفذت من أجل ذلك مشروع المزل الإسكاني الذي كان يحوي (١٨٠ شقة سكنية) بالإضافة إلى الفيلات^(٨). واستمر إنشاء الشقق السكنية بصفقتها وحدات سكنية للإيجار حتى صدور نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها في عام ١٤٢٣هـ^(٩)، وانتشر بعدها الاستثمار في بناء الشقق السكنية وعرضها للبيع في المدن الرئيسة بالمملكة. حتى أن الزيادة الأكبر في نوع الوحدات السكنية بين عامي (١٤٢٥هـ و١٤٣٠هـ) في مدينة الرياض كانت في الوحدات السكنية من نوع الشقق بنسبة وصلت إلى (٦٠٪)، حيث أصبحت الوحدات السكنية من نوع الشقق تمثل ما نسبته (٤١٪) من إجمالي عدد الوحدات في المدينة. وتقع الغالبية العظمى من الشقق السكنية في مدينة الرياض ضمن مباني العمائر السكنية منخفضة الارتفاع.

وعلى الرغم من إقبال الأسر السعودية على شراء الشقق السكنية وامتلاكها لكونها تتيح للأسرة الحصول على المسكن وامتلاكه في حدود استطاعتها المالية، وضمن النسبة التي تستطيع اقتطاعها من دخلها للمسكن، دون الحاجة إلى تحمل أعباء مالية كبيرة، أو التأثير على جوانب الإنفاق الأساسية الأخرى؛ إلا أن السكان يعانون من سلبياتها، فقد أظهرت دراسة سابقة

المساكن متعددة الأسر (الشقق السكنية)

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

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

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

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

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

الشقق السكنية في مدينة الرياض

ظهرت الشقق السكنية في مدينة الرياض في عام ١٩٥٣م عندما قررت الحكومة نقل الدوائر الحكومية

(٨) يتكون مشروع المزل الإسكاني من (٧٤٥ فيلا) و(١٨٠ شقة) في

ثلاث عمائر سكنية، تحوي كل عمارة (٦٠ شقة). (Fadan, 1983)

(٩) صدر نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) وتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ. المصدر: (جريدة أم القرى، ٢٧/٧/١٤٢٣هـ).

مفتوح، وتتميز بمداخل مستقلة على الشارع لكل وحدة سكنية (الشكل رقم ٢)، وتحتل الشقة الحداثكية دوراً واحداً أو دورين (Van Vliet 1998). ومتى ما عدلت الضوابط لظهور هذا النوع من الشقق فإن المشكلة تصبح مشكلة تصميمية من اختصاص المماريين، وستظهر في السوق شقق سكنية ميسرة التكلفة وتحقق في الوقت نفسه رغبة الأسر السعودية في استقلالية المدخل الخارجي وعدم مشاركة السكان الآخرين في فراغات البهو والحركة.

أن السعوديين من ملاك الشقق السكنية ينظرون إليها بوصفها سكناً مؤقتاً أو مرحلياً حتى يتمكنوا من الانتقال إلى مسكن مستقل، كما أوضحوا عدم رضاهم عن الفراغات المشتركة وطرق إدارتها، وعدم ارتياحهم في الشقق السكنية بسبب الإزعاج والمضايقات الصادرة من الجيران (Bahammam, 2002). وللتغلب على هذه المشكلة يلزم العناية بتعديل ضوابط البناء والسماح بتصميم وتنفيذ ما يسمى بالشقق السكنية الحداثكية garden apartment ذات الكثافة المنخفضة، وهي التي تُجمع عادة حول فناء



الشكل رقم (٢). نموذج للشقق السكنية الحداثكية ذات المداخل المستقلة على الشارع.

الخلاصة

تؤثر التركيبة العمرية الشابة للسكان السعوديين على حجم ونوع الطلب المستقبلي من الوحدات السكنية في المملكة العربية السعودية. وتعد مدينة الرياض - نظراً لتوفر البيانات - مثلاً جيداً لدراسة حجم ونوع الطلب الراهن والمستقبلي على الإسكان، وقد اتضح أن الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض تواجه صعوبة في الحصول على الوحدة السكنية المناسبة وامتلاكها، نظراً لكبر حجم الوحدات السكنية المستقلة المعروضة في السوق، ولكون تكلفتها تفوق مقدرتهم المالية. ويعود ذلك إلى كبر مساحة الأراضي السكنية وإلى ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء المساكن المطبقة حالياً؛ لأنه ينتج عن تطبيقها ثلاثة نماذج محددة من الوحدات السكنية المعاصرة (ألا وهي: الفيلات، والدوبلكسات، والشقق السكنية ذات المدخل الخارجي المشترك)، وهذه الأنواع من الوحدات السكنية إما مستقلة ولكن كبيرة وتفوق الإمكانيات المالية للأسر، أو صغيرة ولكنها في مبانٍ متعددة الأسر، وهو ما يجعلها غير مرغوبة نظراً لمشاركة سكان مبنى الشقق السكنية في المدخل الخارجي للمبنى وفي فراغات الحركة الأفقية والرأسية.

لقد أظهرت هذه الدراسة أن متوسط تكلفة الوحدة السكنية المستقلة أو ذات المدخل المستقل بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية يساوي وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة السنوي في مدينة الرياض لمدة (٧،٣ سنة)، وتشكل قيمة تسديد الأقساط الشهرية (٥٠٪) من وسيط دخلها. كما أن متوسط تكلفة الوحدة السكنية الاستثمارية المعروضة

للبيع في السوق يشكل أكثر من وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة لمدة عشر سنوات، ويصل مبلغ القسط الشهري لها إلى (٧٥٪) من وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة، وهذه نسب لا يمكن للأسر تخصيصها على الإطلاق للإنفاق على المسكن دون الإضرار بالمتطلبات الأساسية الأخرى للأسرة. كما أظهرت نتائج تحليل المساحات لتلك الوحدات أن متوسط المساحة المخصصة للفرد من مساحة المسكن المستقل أو ذي المدخل المستقل الذي يمكن تملكه بحسب ضوابط تقسيمات الأراضي السكنية وبناء الوحدات السكنية يبلغ نحو (٧٤،٤ م^٢)، وتبلغ المساحة المخصصة للفرد في المساكن الاستثمارية المعروضة للبيع (٩١،٥ م^٢)، بينما نجد أن متوسط المساحة المخصصة للفرد من إجمالي مساحة الوحدة السكنية في عدد من دول العالم في حدود (٣٩،٥ م^٢) فقط.

وقد أظهرت الدراسة أنه بناء على وسيط دخل الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض فإن تكلفة الوحدة السكنية الذي يمكن أن تملكها يجب أن تكون في حدود (٥٤٦ ألف ريال)، على أساس أن قيمة القسط الشهري للتمويل في حدود (٣١٠٠ ريال)، ويمثل (٣٣٪) من إجمالي دخل الأسرة باستخدام طريقة تمويل "برنامج مساكن" لمدة خمسة وعشرين عاماً. وعليه وجد أن وحدة سكنية مستقلة مساحتها في حدود (٢٤٤ م^٢)، وتقع على قطعة أرض مساحتها في حدود (١٨٢ م^٢) تتوافق مع متوسط دخل الأسر المستأجرة. وستبلغ المساحة المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة في مثل هذه الوحدة في حدود (٤٢،٨ م^٢)، وهذه المساحة قريبة من المتوسط العالمي.

المراجع

المراجع العربية

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

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

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

المؤسسة العامة للتقاعد. الدليل الإرشادي لبرنامج تمويل موظفي الدولة للإسكان. (بدون تأريخ).

<http://www.riyadhbak.com/masakin/>

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. دراسة التطور العمراني - استعمالات الأراضي لمدينة الرياض، ١٤٣٠هـ

باستخدام تقنية الاستشعار عن بعد (ملخص تنفيذي). الإدارة العامة للدراسات والمعلومات، ١٤٣٠هـ، ص ١٦. <http://www.arriyadh.com/ar/cgi-bin/localuser/publications/researches/istamalaat-aradi-1430/index.html>

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض، ١٤٣١هـ. مركز المشاريع والتخطيط، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣١هـ، ص ٩٢.

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

١- صياغة استراتيجيات وطرح آليات وبرامج تدفع بسوق الإسكان إلى توفير مساكن مستقلة تقل قيمتها عن (٥٠٠ ألف ريال).

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

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

٤- عناية المماريين بتقديم حلول إبداعية تصميمية لوحداث سكنية مستقلة صغيرة في مساحاتها، وكذلك لمساكن متعددة الأسر توفر مدخلاً خارجياً مستقلاً على الشارع لكل وحدة في مباني الشقق السكنية، مع إلغاء وجود أي فراغات ذات استخدام مشترك بين سكان الوحدات السكنية في المبنى الواحد، وكذلك إلغاء الحاجة إلى عمليات النظافة والصيانة المشتركة.

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

المراجع الأجنبية

- Al-Hathloul, Saleh A.** *Tradition, Continuity, and Change in the Physical Environment: the Arab-Muslim City*. Ph.D. Dissertation, MIT, Department of Architecture, USA, (1981), 335 p.
- Australian Bureau of Statistics.** *Year Book Australia (Average Floor Area of new houses)* Building Survey, Australia, (2005).
- Bahammam, Ali S.** "Saudi Households' Experience and Satisfaction with Apartment Dwellings: A Case Study of Al-Mather Housing Project, Riyadh, Saudi Arabia." *Dirasat Journal*, University of Jordan, Vol. 29, Issue (2), 2002, 109-125.
- De Chiara, Joseph, Julius Panero and Martin Zelinik (ed.).** *Time-Saver Standards for Housing and Residential Development*. McGraw-Hill, Inc. New York. (1995). 1114 p.
- Downs, Anthony.** "Creating More Affordable Housing." *Journal of Housing*, Vol. 49, No. (4), (1992), 174 - 183.
- Fadan, Yousef M.** *The Development of Contemporary Housing in Saudi Arabia (1950-1983): A Study of Cross-Cultural Influence under Conditions of Rapid Change*. Ph.D. Dissertation, MIT, Department of Architecture, USA, (1983), 402 p.
- Hong Kong Housing Authority.** *Housing in Figures*, Hong Kong, (2010).
- Italian Housing Federation.** *Housing Statistics in the European Union 2005/2006*. Ministry of Infrastructure of the Italian Republic, Italy, (2006).
- Ministry of Internal Affairs and Communications.** *Japan statistical Yearbook 2009*. Housing and Land Survey, Japan, (2009).
- Natural Resources Canada.** *Survey of Households 2007*. Canada, (2007).
- Schoenauer, Norbort.** *History of Housing*. McGill University, Montreal, Canada, (1992), 325p.
- Van Vliet, Willem (ed.).** *The Encyclopedia of Housing*. Sage Publications, Inc. California, USA, (1998), 712 p.
- Wallace, James E.** "Financing Affordable Housing in the United State." *Housing Policy Debate*. Vol. 6, Issue (4), 1995, 786.
- White, William L., Robert Bole and Brett Sheehan.** *Affordable Housing Cost Study*. Housing Development Center, Portland, USA, (1997), 6 p.

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

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

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

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

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

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

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

وزارة الاقتصاد والتخطيط. *الخصائص السكانية والسكنية في المملكة العربية السعودية (من واقع البحث الديموجرافي في ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م)*.

مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، الإحصاءات السكانية والحيوية. المملكة العربية السعودية، ١٤٢٨هـ، ص ٢١٢.

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

Ali S. O. Bahammam

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

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

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

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

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