



عدد خاص
شوال ١٤١٩
فبراير ١٩٩٩

المجلة العلمية

لجامعة الملك فهد



عدد خاص بمناسبة مرور مائة عام على تأسيس المملكة العربية السعودية

تجربة الإسكان السعودية

علي بن سالم بن عمر باهمام

كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود

المملكة العربية السعودية

ملخص البحث:

إن توفر الإسكان الملائم اجتماعيا واقتصاديا لجميع أفراد المجتمع هو المقياس على مستوى تقدمه واستقراره. من أجل ذلك نفذت حكومة المملكة العربية السعودية خلال العقود الماضية مجموعة من الخطط التي نتج عنها تجربة إسكانية فريدة. تشكل هذه التجربة ببرامجها المتعددة منظومة من التكامل الذي أدى في نهاية المطاف إلى تحقيق نقلة كمية ونوعية في توفير السكن المناسب في كل مدينة وقرية، وبفائض في المدن الرئيسة، يحد من ظهور التأثيرات السلبية لازدياد معدلات الطلب عن معدلات العرض، ويجنب المجتمع بالتالي العديد من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية التي تفرزها عادة الأزمات الإسكانية الحادة.

تهدف هذه الدراسة إلى توثيق تجربة الإسكان السعودية والتعرف على خصائصها واستخلاص التوصيات اللازمة لمواجهة احتياجات الإسكان المستقبلية في المملكة. يتم في هذا البحث دراسة وتوثيق تجربة الإسكان السعودية المتميزة بتعدد برامجها التي تشتمل على وسائل مختلفة من أهمها برنامج منح الأراضي، وقروض صندوق التنمية العقاري، وبرامج الإسكان الحكومي بشقيه العام، والخاص بإسكان موظفي العديد من القطاعات الحكومية، ومشاريع توفير المرافق والخدمات الأساسية للأحياء السكنية؛ أو بطريق غير مباشر، من خلال دعم صناعة وتقنية البناء، مما أدى إلى نقلها وتوطينها محليا، وتشكيل قاعدة قوية وعريضة تدعم استمرار أعمال التشييد والبناء في المستقبل.

مقدمة

يعد توفير الأعداد المناسبة من الوحدات السكنية لتلبية الطلب المتزايد على المساكن وسد النقص من المهام والمسؤوليات الصعبة التي تواجهها معظم دول العالم. وتبعاً لذلك فإن من

واجب كل دولة ضمان حصول مواطنيها على السكن [١، ص ٣]. ونتيجة لاهتمام الحكومة السعودية في العقود الماضية بتطبيق مجموعة من البرامج التي نتج عنها تجربة إسكانية فريدة مستمدة من الشريعة الإسلامية. تشكل هذه التجربة ببرامجها المتعددة منظومة من التكامل الذي أدى في النهاية إلى تحقيق نقلة إسكانية نوعية وكمية في كل مدينة وقرية.

تضم منظومة الإسكان بالملكة العربية السعودية وسائل متعددة من أهمها برنامج منح الأراضي، وقروض صندوق التنمية العقاري، وبرامج الإسكان الحكومي بشقيه العام والخاص بإسكان موظفي العديد من القطاعات، وبرنامج دعم إنشاء وتطوير صناعة البناء، وتوفير مرافق وخدمات الأحياء والمناطق السكنية. إن تجربة بهذا التميز يجب أن تدرس وأن توثق لكي يتمكن المتخصصين من الاستفادة منها في استخلاص المعايير اللازمة لمواجهة احتياجات الإسكان المستقبلية.

الهدف من الدراسة

لا يمكن بحال من الأحوال في دراسة بهذا الحجم حصر واستعراض وتحليل كل الجهود التي بذلت، بشكل مباشر أو غير مباشر، لتوفير المسكن والبيئة الإسكانية الملائمة في المملكة. وإنما سيتم في هذا البحث استعراض أهم البرامج التي شكلت هذه التجربة. حيث تهدف هذه الدراسة أولاً: إلى توثيق جميع البرامج الرئيسية في المرحلة السابقة من تجربة الإسكان السعودية، ليمكن المتخصصون من الإطلاع عليها والاستفادة منها، وثانياً: إلى التعرف على خصائص هذه البرامج من خلال التطرق لها بالوصف والتحليل للإفادة منها في استخلاص التوصيات والمعايير اللازمة لمواجهة احتياجات الإسكان المستقبلية في المملكة العربية السعودية.

اعتمد الباحث في هذه الدراسة على التقارير والعلوم التي حصل عليها من العديد من الجهات والمؤسسات الحكومية، كوزارة الأشغال العامة والإسكان، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة التخطيط، ووزارة الصناعة والكهرباء، وصندوق التنمية العقارية، وصندوق التنمية الصناعية السعودي، وبعض الجهات الحكومية الأخرى.

يبتدئ البحث بتوطئة تقدم نبذة تاريخية عن تطور نماذج الإسكان في المملكة العربية السعودية من خلال التطبيق على حالة مدينة الرياض. ثم ينتقل إلى استعراض جوانب الإسكان ضمن خطط التنمية. يتم بعد ذلك إلقاء الضوء على كل برنامج من البرامج المساهمة في تشكيل منظومة الإسكان السعودية. وفي النهاية يختتم البحث بتقديم خلاصة من التوصيات اللازمة لمواجهة احتياجات الإسكان المستقبلية.

التطور التاريخي للمساكن

لقد مر تطور المساكن في غالبية مناطق المملكة العمرانية بثلاث مراحل هي: المرحلة التقليدية، والمرحلة الانتقالية، والمرحلة المعاصرة. سيتم فيما يلي استعراض سريع لهذه المراحل من خلال التطبيق على دراسة حالة مدينة الرياض.

المرحلة التقليدية:

لقد ظلت المساكن التقليدية في كل مناطق المملكة على ما هي عليه لمئات السنين، تنفذ بطريقة ثابتة من دون تغيير أو تطور. فعلى سبيل المثال في مدينة الرياض كانت المساكن الطينية المتلاصقة ذات الفناء تبنى بمواد البناء المحلية، وبالطريقة التقليدية المتوارثة عبر الأجيال، وبأشكال غير منتظمة لمساقط المباني وذلك نظراً لقلة الأراضي المتوفرة داخل سور المدينة. لكن بعد توحيد المملكة واستتباب الأمن على يد المغفور له جلالة الملك عبد العزيز بن عبد الرحمن آل سعود (طيب الله ثراه)، وبعد أن أحس المواطنون بالأمن وبعدم الخوف من البناء خارج أسوار حماية المدن، ظهر نمط جديد من المباني التقليدية. ففي الرياض ظهر نمط جديد من المباني الطينية تميز بأكبر حجم الوحدات و بانتظام شكل تقسيمات الأراضي و باتساع واستقامة الشوارع النسي، وذلك نظراً لتوفر مساحات كبيرة من الأراضي المناسبة للبناء خارج أسوار المدينة ولظهور السيارة كوسيلة نقل حديثة.

يعتبر قصر المربع الذي أنشئ على بعد كيلين إلى الشمال من مركز الرياض من أفضل الأمثلة على هذا النموذج المستحدث من المباني التقليدية. لقد منح مشروع المربع الأهالي الإحساس بالأمان لبناء مساكن أكبر حيث تتوفر الأرض خارج أسوار المدينة، كما كان له تأثير واضح على إمكانيات التطوير العمراني وعلى نمو المدينة بشكل عام، حيث لم تعد الأسوار تمنع التوسع وتقف في طريق الامتداد العمراني.

المرحلة الانتقالية

ظهرت مرحلة المساكن الانتقالية بعد بناء الناصرية في عهد جلالة الملك سعود بن عبدالعزيز (رحمه الله)، والتي تم فيها لأول مرة استخدام مواد وتقنيات بناء جديدة (مثل الخرسانة المسلحة والطوب الإسمنتي)، والتي تعتبر أكثر صلابة وأسرع في إنجاز أعمال التنفيذ من مواد وتقنيات البناء المحلية التقليدية [٢، ص ٨١]. لذلك ومع ازدياد أعداد المهاجرين من داخل وخارج المملكة إلى مدينة الرياض كواحدة من مناطق الجذب العمراني في المملكة، استخدم الأهالي بعض المواد والتقنيات الحديثة، التي أصبحت متوفرة بعد استخدامها وتطبيقها في الناصرية، لتنفيذ مساكن مشابهة في تصميمها لمساكن النمط التقليدي. فظهرت بذلك مساكن المرحلة الانتقالية والتي عرفت فيما بعد (بالببوت الشعبية).

تميزت هذه المساكن باستخدام الأفنية مثل مساكن الطين التقليدية، إلا أن تخطيط أحيائها السكنية اختلف عن تخطيط الأحياء التقليدية. لقد خططت أحياء المساكن الانتقالية (مثل حي منفوحة بالرياض) تبعاً للنظام الشبكي في توزيع شبكة الطرق وتقسيمات الأراضي [٣، ص ١٩-٢٠]، كما نفذت المباني طبقاً لبعض تنظيمات وقوانين البناء البلدية التي استحدثت وطبقت مع ظهور المكاتب البلدية في تلك المرحلة.

المرحلة المعاصرة

ظهرت مرحلة المساكن المعاصرة مع مشروع المزر، الذي نفذ كأول مشروع إسكاني بحجم كبير. يقع مشروع المزر على مساحة تقدر بحوالي (٥٠٠ هكتار) وعلى بعد (٤,٥ كم) إلى الشمال من مركز مدينة الرياض، ويحتوي المشروع على (٧٤٥ فيلا سكنية) وثلاث عمارات للشقق السكنية. صمم ونفذ مشروع المزر لإسكان موظفي الوزارات الذين تم نقلهم بعد قرار نقل الوزارات من مكة المكرمة إلى العاصمة الرياض في عام ١٩٥٣م. ونظراً لعدم توفر المعمارين والمهندسين والمقاولين السعوديين في تلك الفترة، ونظراً لأن أساتذة وعمال البناء التقليديين لم يكن لديهم القدرة الكافية لبناء مشروع بهذا الحجم ضمن الفترة الزمنية المحددة، فقد تم الاستعانة بغير السعوديين في تصميم وتنفيذ هذا المشروع [٤، ص ١٥٩-١٦٠].

قدم مشروع المزر نمطاً إسكانياً جديداً لتخطيط شبكة الطرق ولتصميم نماذج الوحدات السكنية شكل رقم (١). وبعد مشروع المزر أصبح النظام الشبكي المطبق في تخطيط طرق وتقسيمات أراضي الأحياء السكنية، والوحدات السكنية المنفصلة (الفيلات) النموذجين الأكثر شيوعاً واستخداماً في التنمية العمرانية اللاحقة في مدينة الرياض وفي مناطق المملكة الأخرى [٤، ص ١٦٠].

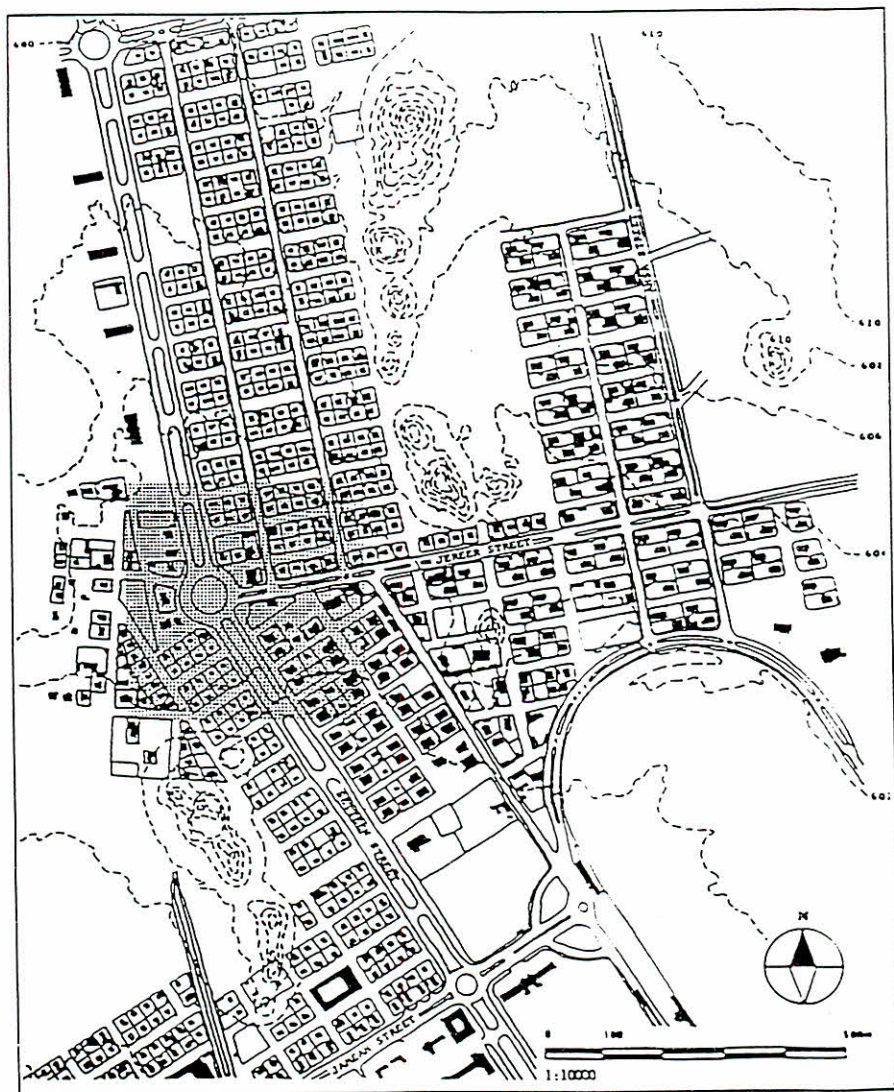
الإسكان في خطط التنمية

لأن وضع السياسات ورسم الخطط وصياغة القرارات الهادفة إلى توفير الإسكان يعد من الإسهامات الأساسية في تنمية وتطوير قطاع الإسكان، فقد أولت بشكل جلي حكومة المملكة العربية السعودية موضوع الإسكان رعاية تامة كواحد من جوانب التنمية ضمن خطط التنمية الخمسية. وكان توفير المسكن اللائق صحياً واجتماعياً واقتصادياً واحداً من أبرز الأهداف في كل خطط التنمية، فلقد تم النظر إلى قضية الإسكان والاهتمام بها منذ الخطة الخمسية الأولى (١٣٩٠ - ١٣٩٥هـ) وحتى الخطة الخمسية السادسة (١٤١٥ - ١٤٢٠هـ) كما هو

موضح فيما يلي:

شكل رقم (١)

النظام الشبكي لتخطيط الطرق وتقسيمات الأراضي، والوحدات السكنية المفصولة (الفيلات)، المزر - الرياض.



المصدر: الهذلول، ص. ١٩٨١. التقاليد والاستمرار والتغير في البيئة الفيزيائية (أحسوسة). المدينة الإسلامية العربية. (أطروحة دكتوراه، معهد ماستشيويت التقني، قسم العمارة (٣٣٥) ١٦٤.

الخطة الخمسية الأولى (١٣٩٠ - ١٣٩٥هـ):

لأن توفير السكن المناسب يوفر الرفاهية للسكان ويجعلهم أكثر إنتاجية، فقد خلصت الخطة الأولى إلى ضرورة توفير السكن اللائم والمناسب مع الأخذ في الاعتبار مختلف الإمكانيات المالية للمواطنين. وقد وجهت الخطة إلى زيادة عدد الوحدات السكنية بما يتناسب مع معدلات النمو السكاني، بالإضافة إلى العمل على تحسين نوعية الوحدات السكنية القائمة. كما أوصت الخطة الأولى بتشجيع القطاع الخاص على المشاركة في ذلك، واقترحت إنشاء مؤسسة تعمل على تعبئة الأموال الخاصة وتوجيهها نحو مشاريع الإسكان، والعمل على إبراز نماذج إسكانية تتفق مع الحاجات والظروف المحلية [٥، ص ٢٧ و ٤٠]. ونتيجة لهذا التوجه فقد أنشئت الإدارة العامة للإسكان عام ١٣٩١هـ تحت إشراف وزارة المالية والاقتصاد الوطني، كما أنشئ صندوق التنمية العقارية عام ١٣٩٤هـ لتلقم قروض للأفراد والشركات ممن يرغبون في بناء المساكن أو الإنشاءات السكنية [٥، ص ٩٧].

الخطة الخمسية الثانية (١٣٩٥ - ١٤٠٠هـ):

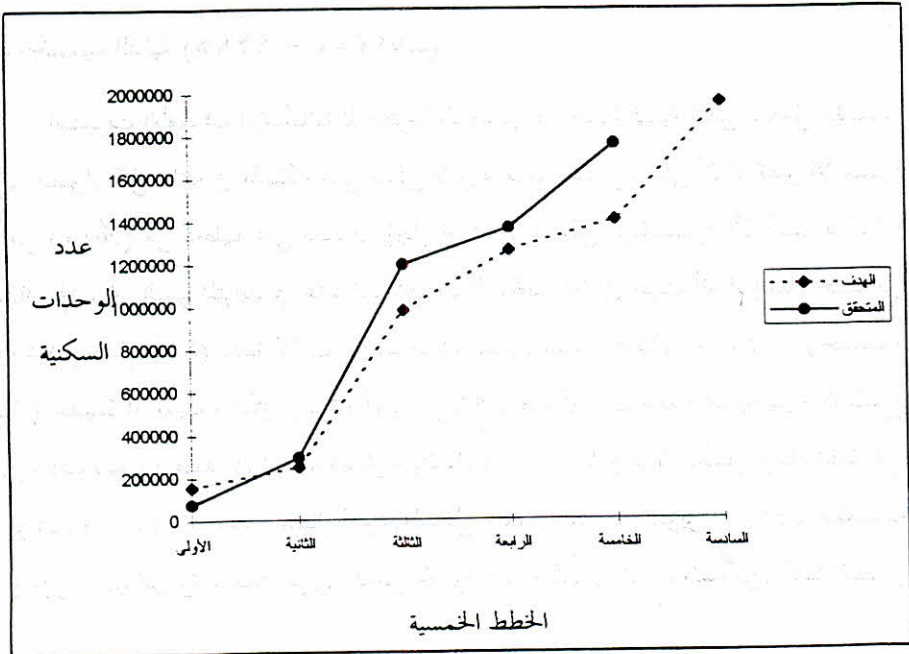
استمرت الأهداف الإسكانية للحكومة السعودية في الخطة الثانية تنص بالعمل على ضمان حصول كل عائلة في المملكة على سكن لائق مأمون وصحي، على أن لا تنفق الأسرة أكثر من (٢٠%) من دخلها على تكاليف إيجار أو تملك المسكن. ونظراً لأن نمو قطاع الإسكان لم يساير النمو المتزايد في عدد السكان خلال الخطة الأولى حيث أنه تم إنشاء حوالي (٧٥٠٠٠ وحدة سكنية) بينما كانت الاحتياجات المقدرة تتطلب إنشاء (١٥٤٠٠٠ وحدة سكنية) جديدة أو بديلة (شكل رقم ٢) [٦، ص ٩٦]، فقد أوصت الخطة الثانية بقيام القطاع الخاص وبمساعدة من صندوق التنمية العقارية بإنشاء (١٢٢٠٠٠ وحدة سكنية) وقيام القطاع العام بإنشاء (٥٢٥٠٠ وحدة سكنية) لذوي الدخل المحدود وكذلك تطوير (٤٤٣٠٠ قطعة أرض) مزودة بالمرافق وتوزيعها لذوي الدخل المحدود لمساعدتهم في إنشاء المساكن. كما تقرر

إقامة مؤسسة جديدة للإسكان تضم مصلحة الإسكان العامة وترتبط بصندوق التنمية العقارية وذلك لتنفيذ برنامج الإسكان، والتي أصبحت لاحقا وكالة الإسكان في وزارة الأشغال العامة والإسكان.

تحقق خلال الخطة الثانية إنجازات مميزة في مجال الإسكان، فقد استطاع القطاع الخاص وبدعم من صندوق التنمية العقارية تشييد (١٥٠.٠٠٠ وحدة سكنية) متجاوزا بذلك هدف الخطة بنسبة (١٢٣%) كما تم إنجاز (١٠٢%) من إسكان القطاع العام، وتم أيضا خلال الفترة نفسها إنجاز (١٥٠.٠٠٠ وحدة سكنية) للإيجار من قبل قروض الاستثمار التي قدمها صندوق التنمية العقارية. [٧، ص ٣٥٧].

شكل رقم (٢)

الأعداد المستهدفة من الوحدات السكنية والمتحقق منها خلال فترات خطط التنمية الخمسية.



الخطة الخمسية الثالثة (١٤٠٥ - ١٤٠٥هـ):

أن من أهداف الخطة الثالثة التأكيد على استمرار حصول السعوديين على المساكن بتكلفة معقولة، وذلك من خلال الاستمرار في تشجيع تنمية مساكن القطاع الخاص من خلال توفير القروض المنخفضة التكلفة للمواطنين السعوديين والشركات العقارية. وقد قدرت المساكن المطلوبة خلال فترة الخطة الثالثة بحوالي (٧٣٠٠٠٠ وحدة سكنية) حيث توقع أن يحصل أكثر من ثلث الأسر على مساكن حديثة ناتجة عن تضافر جهود القطاع العام والخاص.

نفذت خلال خطة التنمية الثالثة العديد من برامج الإسكان ونتج عن ذلك توازن جيد بين الطلب والعرض على المساكن في غالبية مناطق المملكة، وكما يظهر (في الشكل رقم ٢) بفائض من المساكن ذات النوعية الجيدة في المدن الرئيسية [٨، ص ٨٧]. حيث تم خلال الخطة الثالثة تجاوز الهدف المحدد، فقد فاقت عدد الوحدات السكنية لإسكان منسوبي الجهات الحكومية والإسكان الخاص بشكل كبير ما كان مستهدفاً لها في الخطة، حيث تم تجاوز الهدف المحدد بمقدار (١٧٠٦٠٠ وحدة سكنية) وبنسبة انحراف عن الهدف قدرها (٦٤%)، مما نتج عنه وجود ما يقارب (١٠٠٠٠٠ وحدة سكنية) غير مشغولة [٨، ص ٤٣١].

خطة التنمية الرابعة (١٤٠٥ - ١٤١٠هـ):

ارتكزت تنمية قطاع الإسكان خلال خطط التنمية الثلاث الأولى على جهود الدولة في كل من البناء والتشييد والقروض الميسرة للمواطنين لإقامة مساكن خاصة بهم. فقد نتج عن توفر الموارد الضخمة لتمويل مشروعات تشييد المساكن خلال خطتي التنمية الثانية والثالثة تخفيف حدة مشكلة السكن وتراخي اعتبارها من ضمن المعوقات الرئيسية للتنمية. إلا أن الحكومة السعودية استمرت ضمن خطة التنمية الرابعة في النظر إلى توفير المساكن كعنصر أساس للتنمية الاجتماعية والاقتصادية. وذلك راجع لأن غالبية سكان المملكة من فئات الأعمار الشابة

والمتوسطة ولأن عدد السكان يتزايد بسرعة مما يتطلب المضي قدما في تشييد المساكن لمقابلة الاحتياجات الإسكانية [٨، ص ٤٣٠].

وقد تمثل الهدف العام للخطية الرابعة في تلبية احتياجات المواطنين من المساكن الصحية والمناسبة بتكاليف اقتصادية وتسهيل تملك المواطنين للمساكن ضمن إمكانياتهم ورفع مستويات المساكن في المناطق الريفية. وقد تمثل إسهام الدولة الهام في هذا المجال بمواصلة دعمها في الخطية الرابعة للقطاع الخاص من خلال الاستمرار في منح السعوديين قروضا معانة لبناء المساكن. وقد هدفت الخطية إلى إنشاء (٢٨٥٠٠٠ وحدة سكنية) [٨، ص ٣ - ٤٣٤].

لكن خلال الخطية الرابعة انخفض نشاط الإسكان العام بصورة كبيرة بما في ذلك نشاط الجهات الحكومية في إقامة المساكن لمنسوبيها، نظرا لوجود فائض في الوحدات السكنية من خلال برامج خطط التنمية السابقة. لقد بلغ عدد الوحدات السكنية المنفذة من قبل وزارة الأشغال العامة والإسكان والجهات الحكومية الأخرى والممولة من قبل صندوق التنمية العقارية بنهاية الخطية الرابعة بمحدود (٧١٧٣٢٦ وحدة سكنية) منها (١٧٢٦٠٧ وحدات) ظهرت خلال فترة الخطية الرابعة بالإضافة إلى ما تم تنفيذه بتمويل كامل من القطاع الخاص [٩، ص ٤٣٧].

الخطية الخمسية الخامسة (١٤١٠ - ١٤١٥هـ):

اتسمت بداية الخطية الخامسة بمرحلة استقرار لقطاع الإسكان مع وجود فائض في المعروض قدر بحوالي (٢٥٨٧٦٥ وحدة سكنية) غير مشغولة صاحبه انخفاض كبير في قيمة العقارات والإيجارات (شكل رقم ٢) [٩، ص ٤٣٨ و ٤٤٠]. إلا أن الزيادة المتوقعة في النمو السكاني، وارتفاع معدلات تكوين الأسر الجديدة، والزيادة المتوقعة في دخول الأفراد، كانت هي العوامل التي وجد أنها ستؤدي مجتمعة إلى زيادة الطلب على المساكن خلال الخطية الخامسة مما يتطلب معه توفير (٤٠٠٠٠٠ وحدة سكنية). وقد افترض أن يتم تمويل الزيادة المتوقعة من المساكن

فوق الفائض من المعروض بصورة أساسية من قبل استثمارات القطاع الخاص وقروض صندوق التنمية العقارية المستهدفة خلال الخطة الخامسة [٩، ص ٤٣٩ - ٤٤٠].

مع نهاية خطة التنمية الخامسة بلغ عدد الوحدات السكنية في المملكة العربية السعودية (٢٨٥٠٠٠٠ وحدة سكنية) انشأ القطاع الخاص منها (٢٦٠٤٤٣٠ وحدة سكنية) إما بتمويل كامل منه أو بدعم من صندوق التنمية العقارية يمثل مجموعها ما نسبته (٩١,٣%) من مجموع الوحدات السكنية، أما بالنسبة إلى مجموع ما نفذ منها بقروض ميسرة من صندوق التنمية العقارية فقد كان (٥٤٥٨٢٠ وحدة سكنية) ممثلة ما نسبته (٢٠,٩٥%) من مجموع الوحدات السكنية. والبقية أنشأتها وزارة الأشغال العامة والإسكان وبعض الجهات الحكومية الأخرى لإسكان موظفيها [١٠، ص ٤٣٧]. ولقد بلغ خلال فترة الخطة الخامسة نسبة الإنفاق على الإنجاز والخدمات من الدخل حوالي (٢٦%)، وبلغ معدل ملكية المساكن في المملكة ما بين (٦٠-٦٥%) [١٠، ص ٤٣٩].

الخطة الخمسية السادسة (١٤١٥ - ١٤٢٠هـ):

قدر الطلب على الوحدات السكنية خلال الخطة السادسة بما يتراوح ما بين (٥٠٠٠٠٠ - ٦٠٠٠٠٠ وحدة سكنية) سيتم تمويلها من خلال استثمارات القطاع الخاص بصورة أساسية بالإضافة إلى صندوق التنمية العقارية [١٠، ص ٤٤٠]. وتهدف الخطة السادسة إلى تشجيع القطاع الخاص وتنظيم أساليب مساهمته في تنمية قطاع الإسكان، بما يحقق توفير الأعداد الكافية من المساكن الصحية والمناسبة لكافة المواطنين، مع المحافظة على تكاليف الإسكان عند مستويات معقولة، وزيادة معدل تملك الأسر السعودية لمساكنهم.

يتضح من المراجعة السابقة لجانب الإسكان في خطط التنمية الخمسية مدى تركيز الأهداف على توفير المسكن المناسب لكل عائلة بما يتناسب مع احتياجات الأسرة السعودية وبمستوى تكاليف ميسرة ضمن الإمكانيات الاقتصادية للأسرة، مع العمل على تمكين المواطنين

من تملك مساكنهم. ساهم دعم الدولة لتمكين المواطنين من امتلاك منازلهم عوضاً عن توفيرها بالإيجار الرمزي إلى اهتمام المواطنين بمساكنهم والعناية بها مما سيساهم في الحفاظ على جودة هذا المخزون المتوفر من المساكن. وفيما يلي سيتم التطرق لجميع البرامج الإسكانية التي ساهمت في تحقيق تلك الأهداف.

برامج منظومة الإسكان

لعبت كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة الأشغال العامة والإسكان، وصناديق التنمية، والعديد من الجهات الحكومية من خلال توفير السكن لموظفيها، دوراً هاماً في تجربة التنمية الإسكانية. فلقد تحملت وزارة الشؤون البلدية والقروية المسؤولية العامة في توفير الخدمات البلدية وتخطيط الأحياء السكنية وتخصيص قطع الأراضي السكنية. ونفذت وزارة الأشغال العامة والإسكان العديد من مشاريع قطاع الإسكان العام. وساهمت عدد من الجهات الحكومية بتوفير السكن المناسب لموظفيها. أما صندوق التنمية العقارية فهو الجهاز الحكومي المسئول عن تشجيع إنشاء مساكن القطاع الخاص من خلال تقديم قروض من غير فوائد للأفراد والشركات العقارية. كما ساهم صندوق التنمية الصناعية السعودي بدعم صناعة البناء ضمن الصناعات المختلفة مساهماً بذلك في تكوين قاعدة قوية تعمل على استمرار أعمال الإنشاء والتعمير. وفيما يلي سيتم استعراض جميع هذه البرامج كعناصر رئيسة في تكوين منظومة الإسكان السعودية.

برنامج منح الأراضي:

تعتبر منح الأراضي من الوسائل المهمة التي يتم بموجبها توزيع الأراضي الحكومية غير المملوكة لأفراد المجتمع، لإدخالها في عملية تطوير الأراضي، حيث أن ملكية الأرض أمر هام جداً في تحقيق التنمية العمرانية [١١، ص ٢٣-٥٠]. كما تشكل أحد العوامل التي تساهم في توفير المساكن للمواطنين. إذ يعد الحصول على قطعة أرض سكنية في موقع تتوفر فيه الخدمات والمرافق أحد أكبر الأعباء على الأسرة الراغبة في امتلاك مسكن. لذا فقد أخذت الحكومة

السعودية على عاتقها ومنذ البداية توفير الأراضي السكنية للعديد من المواطنين من خلال برنامج منح الأراضي.

استمد البرنامج السعودي لمنح الأراضي من الشريعة الإسلامية التي تعطي للحاكم الحق في منح الأراضي في إطار محدد، وصدرت بذلك الكثير من التعليمات والتعاميم المنظمة لعملية المنح منذ تأسيس البلاد على يد المغفور له جلالة الملك عبد العزيز بن عبد الرحمن (طيب الله ثراه) وحتى الوقت الحاضر. في البداية كانت الأراضي تمنح لتكوين الهجر وبعد عام ١٣٧٤هـ أعطي لكل بلدية الأراضي العائدة للحكومة في ضواحي كل بلدة لتخطيطها وتوزيعها ضمن برنامج منح الأراضي.

إن تجربة المملكة العربية السعودية في مجال منح الأراضي منذ تأسيس المملكة وحتى وقتنا الحاضر تجربة متميزة أثرت بشكل فعال في عملية تسهيل تملك المساكن كجزء أساسي من عملية التنمية العمرانية، كما ساهمت أيضاً في كفاءة استخدام الأرض، وفي التوزيع العادل للأرض كثروة، وفي ضبط وتنظيم جميع جوانب التنمية العمرانية شاملة بذلك المناطق السكنية [١٢، ص ١٣٢ - ١٥٢].

وقد وجد في دراسة سابقة أن مجموع الأراضي على اختلاف أنواعها التي منحت في جميع مدن المملكة حتى عام ١٤١١هـ قد بلغت حوالي (٣٧٥٩٧٢ منحة) [١٣، ص ٣٨]. ووضح مدير وحدة منح الأراضي بوزارة الشؤون البلدية والقروية بأنه تم توزيع ما يقارب من (١٢٠٠٠٠٠ قطعة أرض) منذ تولي البلديات مهمة توزيع الأراضي في عام ١٣٧٤ وحتى منتصف عام ١٤١٨هـ. إن برنامج منح الأراضي في المملكة كان له عظيم الأثر في توفير المساكن في جميع المستوطنات البشرية وفي دفع حركة البناء، حيث إنه بموجب هذا النظام يحق لكل مواطن ينطبق عليه نظام وشروط المنح في الحصول على قطعة أرض في المدينة التي يعيش فيها من خلال البلديات المحلية التي تقوم بتخطيط الأرض وتوزيعها على مستحقيها [١٤، ص

٦٦٢]. تصدر منح الأراضي إما للسكن الخاص أو لإنشاء مشروع ما أو للاستخدام من قبل مؤسسة عامة. ويمكن تقسيم منح الأراضي التي تستخدم للسكنى إلى الأنواع الثلاثة التالية: - ١ / منح ذوي الدخل المحدود (الأراضي البلدية)، ٢ / المنح الصريحة (الأوامر السامية) [١٥، ص ٩ - ١٣]، ٣ / منح شركات الأمتياز.

منح ذوي الدخل المحدود (الأراضي البلدية): لقد تغيرت شروط منح ذوي الدخل المحدود عدة مرات خلال السنوات الماضية لتواكب النمو المطرد الذي شهدته المملكة في شتى الميادين. إلا أن جميع تلك الشروط كانت تدور حول تمكين المواطنين الأكثر حاجة من الحصول على قطعة أرض سكنية لبناء مسكن له ولأسرته عليها [١٦، ص ٢١]. حيث إن من أهم أهداف منح الأراضي بموجب تعليمات ذوي الدخل المحدود هو مساعدة المواطنين في إقامة مساكن لعوائلهم تمشيا مع السياسات التي تنتهجها الدولة في تأمين المسكن الصحي الحديث الذي يواكب تطورات العصر [١٧، ص ٤١٩].

لذا فقد حرصت وزارة الشؤون البلدية والقروية (وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات سابقا) على حث البلديات على البحث عن الأراضي الحكومية التي تصلح للبناء ضمن نطاق المخططات العامة للمدن والاتفاق مع إدارات تخطيط المدن على تخطيطها وتقسيمها إلى قطع سكنية كل منها في حدود (٢٠ × ٢٠ م = ٤٠٠ م^٢) على أن يجري توزيعها على المواطنين، خصوصا لمواجهة أزمة السكن التي صاحبت الطفرة في بداية التسعينات الهجرية [١٨، ص ٢٩]. ومن أجل مجازاة التطور الاقتصادي ولتحسن معايير الإسكان، أصبحت مساحة القطعة لذوي الدخل المحدود (٢٥ × ٢٥ م = ٦٢٥ م^٢) بدلاً من ٤٠٠ م^٢ وذلك بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٣ في ١٤٠٧/٧/٩ هـ.

المنح الصريحة (الأوامر السامية): تعتبر المنح الصريحة بديل أكثر مرونة من منح ذوي الدخل المحدود، إذ أنه لا يتعين على المتقدم أن يملا استمارة خاصة بذلك، بل يقدم الطلب

مباشرة إلى المقام السامي، وحال الموافقة عليه يصدر أمر سامي بمنح المتقدم قطعة ارض يوضح مساحة الأرض الممنوحة وفي بعض الأحيان موقعها [١١، ص ٣٤].

منح شركات الامتياز: وهي منح الأراضي التي تتنازل عنها الشركات ذات الامتياز لعمالها وموظفيها [١١، ص ٣٦]. وتعد منح الامتياز من المنح التي ساهمت في توفير المساكن لموظفي وعمال بعض الشركات [١٩، ص ١٣].

لقد ساهم برنامج منح الأراضي على مر السنين في زيادة رقعة المناطق العمرانية؛ كما يعد رافدا مهما للعرض في سوق الأراضي، محدثا بذلك توازناً بين العرض والطلب وبالتالي التحكم في أسعار الأراضي. إلا أن هذا البرنامج يعتبر من أهم وأكثر البرامج فعالية في إتاحة الفرصة وفتح المجال أمام الأسرة السعودية في امتلاك مسكنها، كما أنه ساهم في توزيع الثروة بشكل مناسب على قطاع عريض من المواطنين. لقد مكن برنامج منح الأراضي العديد من الأسر المستفيدة من مناطق المملكة المختلفة من امتلاك مساكنهم، كما مكن آخرين من بناء مساكن فسيحة ومريحة، ومما لاشك فيه أن الحجم الكبير نسبياً للقطع الممنوحة مكن أعداد من المستفيدين من بناء وحدتين سكنيتين على الأرض والحصول على مصدر دخل إضافي من خلال تأجير أو بيع أحد الوحدات السكنية والسكن في الأخرى.

برنامج قروض صندوق التنمية العقارية:

إن نظام القروض السكنية المعمول به في المملكة من خلال صندوق التنمية العقاري واحد من أبرز البرامج التي ساهمت بشكل مباشر ضمن منظومة الإسكان في توفير الوحدات السكنية للمواطنين وتمكينهم من تملكها. لقد كان لقروض صندوق التنمية العقارية تأثير واضح في ازدياد عدد الوحدات السكنية وتحسين مستوى القائم منها. فعلى سبيل المثال، لقد أسهم الصندوق في بناء حوالي ٤٤% من إجمالي المنشآت المنجزة خلال خطة التنمية الثالثة من خلال تقديم القروض الخاصة وقروض الاستثمار [٨، ص ٤٣١]. كما مكن الصندوق من الناحية

الاقتصادية الكثير من الأسر من تمويل بناء أو شراء مساكنهم ومن العيش بأمان فيما يملكون [٢٠، ص ٢٤٩]. وقد تميز هذا البرنامج بإعطاء المستفيدين الفرصة والحرية الكاملة للتعبير عن رغباتهم عن طريق اختيار موقع الأرض، واختيار المكتب المعماري، واختيار التصميم المناسب، وكذلك اختيار المقاول وطريقة التنفيذ عند بناء مساكنهم الخاصة بأنفسهم، وما لذلك من أثر نفسية واجتماعية واقتصادية رائعة وإيجابية [٢١، ص ٢٤].

أنشئ صندوق التنمية العقارية في ١١/٦/١٣٩٤ هـ كمؤسسة مالية متخصصة لتنفيذ السياسات الإسكانية في خطة التنمية الأولى، وذلك لدفع عجلة التنمية العقارية خاصة في مجال الإسكان لدى القطاع الخاص عن طريق تقديم قروض ميسرة طويلة الأجل وبدون فوائد للمواطنين بهدف مساعدتهم لبناء مساكن خاصة. وكذلك تقديم قروض استثمارية بدون فوائد للمواطنين، بهدف مساعدتهم لبناء المجمعات السكنية والمكتبة والتجارية للاستثمار. ولكن آليات التطبيق للقروض لم تكن جاهزة حتى بداية الخطة الخمسية الثانية [٢٢، ص ٢٤٩].

إن تمويل الإسكان عن طريق القروض الميسرة والمخفضة لصندوق التنمية العقارية يتمشى مع الشريعة الإسلامية، ذلك لأن توفير السكن الملائم للفرد المسلم يعد كما ذكر ابن حجر العسقلاني أحد أهم واجبات الحاكم [٢٣، ص ٣٥٢]. ويظهر ذلك جلياً من خلال تسهيلات السداد التي تقدم للمواطنين عند تحصيل القروض. أن سياسة الصندوق في الإقراض الميسر لم تشبع فقط الطلب على الإسكان بل تعدته إلى تجميع الثروة لبعض المقترضين [٢٤، ص ١١].

قروض المساكن الخاصة: تمثل قروض المساكن الخاصة الجزء الأكبر من القروض التي يمنحها الصندوق. إذ أنها تمثل من حيث العدد أكثر من ٩٩% من إجمالي عدد القروض الممنوحة، وتمثل قيمتها حوالي ٩٥,٦% من إجمالي قيمة القروض التي قام الصندوق بتمويلها. تمنح القروض الخاصة طويلة الأجل لكل مواطن سعودي يبلغ من العمر واحداً وعشرين عاماً، أو ثمانية عشر عاماً إذا كان متزوجاً، وكذلك لمجموعة الأيتام أو اليتيم الواحد إذا كان عمره أقل

من ثماني عشر سنة وأيضاً الأرامل والمطلقات والنساء اللواتي بلغن الأربعين سنة ولم يسبق لهن الزواج، وقد بلغ مجموع ما قدم للصندوق من طلبات منذ بدء نشاطه عام ١٣٩٥/١٣٩٦هـ — وحتى نهاية العام المالي ١٤١٥/١٤١٦هـ (٦٢٣٣٢٤ طلب).

القروض الاستثمارية: تمنح القروض الاستثمارية متوسطة الأجل للمستثمرين السعوديين لبناء المجمعات السكنية وخلافه [٢٥، ص ١٤]، وقد بدئ في تمويل قروض الاستثمار اعتباراً من السنة المالية ١٣٩٦/١٣٩٧هـ. بلغ عدد القروض الاستثمارية التي قدمها الصندوق حتى نهاية العام المالي ١٤١٥-١٤١٦هـ (٢٤٨٨ قرض) بمبلغ إجمالي وقدره (٥١٨٠ مليون ريال).

كما هو موضح في الجدول رقم (١) فقد قدم الصندوق منذ بدء نشاطه وحتى نهاية العام المالي ١٤١٥/١٤١٦هـ (٤٢٧٦٠٠ قرض خاص)، بلغ عدد الوحدات السكنية الخاصة التي نفذت من خلال البرنامج أكثر من خمسمائة وثلاثة عشر ألف وحدة (٥١٣١٢٠ وحدة سكنية) في (٣٣٦٢ مدينة وقرية وهجرة) في المملكة. كما ساهمت القروض الاستثمارية منذ بدء الصندوق في تمويل قروض الاستثمار وحتى نهاية العام المالي ١٤١٥/١٤١٦هـ في توفير ما يزيد عن تسعة وعشرون ألف وحدة (٢٩٣٩٠ وحدة سكنية) [٢٦، ص ١٣ و ١٦-٢٥].

فئات الإقراض الخاص: في بداية نشاط الصندوق كان الحد الأعلى لقيمة القرض التي يقدمها الصندوق لبناء المساكن الخاصة موحداً في المدن والقرى والهجر، وقد شجع هذا سكان المدن والقرى والهجر على حد سواء على إقامة مباني تزيد في حجمها عن حاجتهم وإمكاناتهم في تسديد أقساط هذه القروض مما أثقل كاهلهم. لذلك في أوائل عام ١٣٩٨هـ أعيد النظر في هذا الأمر وصدر قرار مجلس الوزراء رقم ١٠١ وتاريخ ١٣٩٨/٢/١٧هـ القاضي بتقسيم المدن والقرى التي تحصل على قروض من الصندوق إلى عدد من الفئات بحيث يبقى الحد الأعلى لقيمة القروض التي تقدم في المدن الكبيرة ثلاثمائة ألف ريال ويتدرج بالتخفيض حتى يصل إلى مائة ألف ريال بالقرى الصغيرة والهجر، وعلى أثر ذلك تم تصنيف جميع المدن والقرى والهجر المعتمدة لدى الصندوق في أربع فئات على النحو التالي:

جدول رقم (١): قروض المساكن الخاصة وقروض الاستثمار منذ بدء نشاط صندوق التنمية العقارية وحتى نهاية العام المالي ١٤١٥/١٤١٦هـ

القروض الخاصة				قروض الاستثمار			
السنة المالية (هجريّة)	عدد القروض	عدد الوحدات السكنية	قيمة القروض بملايين الريالات	عدد القروض	عدد الوحدات السكنية	قيمة القروض بملايين الريالات	مجموع عدد الوحدات السكنية
٩٥-٩٦	٣٢٧.٥	٣٩٢٤٦	٧٨٢٧	-	-	-	٣٩٢٤٦
٩٦-٩٧	٤٧٠.٦٣	٥٦٤٧٦	١٢٦٩٤	٣٦٦	٧٨٥٤	٩٠.٧	٦٤٣٣٠
٩٧-٩٨	٤١٩٦	٥٠.٥٣	١٠.٦٨	١٢١	٢٠.٢٠	٢٣٦	٧٠.٧٣
٩٨-٩٩	٣٥٣٩٤	٤١٢٨٨	٨٩١٣	٤٠.٩	٤٧٤٠	٦٦٤	٤٦٠.٢٨
٩٩-١٤٠٠	٣٢٧٢٧	٣٩٢٧٣	٨٠.٦٠	٢٧٥	٢٥٥٩	٤٨٩	٤١٨٣٢
١٤٠٠-١٤٠١	٢٨٧٤٢	٣٤٤٩١	٧٠.٥٨	٢٠.٥	١٧٧٤	٣٩٩	٣٦٢٦٥
١٤٠١-١٤٠٢	٣١٦٨٤	٣٨٠.٢١	٨١٨٥	١٩٢	١٥٨٢	٤٤١	٣٩٦٠.٣
١٤٠٢-١٤٠٣	٣٥٧٢٧	٤٢٨٧٣	٩٥٤٦	٢٣١	١٩٥٠	٥١٥	٤٤٨٢٣
١٤٠٣-١٤٠٤	٢٩٣٣٤	٣٥٢.٠١	٧٩٣٥	١٦٣	١٤٢٣	٣٦٩	٣٦٦٢٤
١٤٠٤-١٤٠٥	٢٦٢٢٥	٣١٤٧٠	٧١٣٤	١١٩	١٥٨٠	٤٠.٧	٣٣٠.٥٠
١٤٠٥-١٤٠٦	١٨٨٤٢	٢٢٦١١	٥١٥٨	٨٩	١٠.٦٢	٢٨٠	٢٣٦٧٣
١٤٠٦-١٤٠٧	١١١٨٢	١٣٤١٩	٣٠.٥٩	٣٧	٤٠.٠	٨٦	١٣٨١٩
١٤٠٧-١٤٠٨	١١٦٣٣	١٣٩٦٠	٣١٩٣	٣٥	٣١٢	٥٣	١٤٢٧٢
١٤٠٨-١٤٠٩	١٢٢٧٩	١٤٧٣٥	٣٣٧٧	٤٩	٤٠.٧	٥٩	١٥١٤٢
١٤٠٩-١٤١٠	٨١٧٤	٩٨٠.٩	٢٢٤٣	٦٧	٥٦٢	٨٧	١٠٣٧١
١٤١٠-١٤١١	٨١٢١	٩٧٤٦	٢٢٢٤	٤٨	٤٥٤	٧٧	١٠.٢٠٠
١٤١١-١٤١٢	٥٤٧٦	٦٢٧٢	١٥٦٥	٣٣	٢٨٦	٤٤	٦٥٥٨
١٤١٢-١٤١٣	٨٨٦٧	١٠.٦٤٢	٢٢٧٦	٩	٩٣	١٤	١٠.٧٣٥
١٤١٣-١٤١٤	٢٣٣٤٠	٢٨٠.٩	٦٤٣٢	١٢	١٦٩	٢٧	٢٨١٧٨
١٤١٤-١٤١٥	١٣٥٩٥	١٦٣١٤	٣٧٥٤	١٢	١١١	١٤	١٦٤٢٥
١٤١٥-١٤١٦	٢٢٩٤	٢٧٥٣	٦٢٨	٦	٥٢	١٢	٢٨٠.٥
المجموع	٤٢٧٦.٠	٥١٣١٢.٠	١١٢٣٢٩	٢٤٨٨	٢٩٣٩٠	٥١٨٠	٥٤٢٥١٠

تشمل قيمة قروض الاستثمار إنشاء الوحدات السكنية الموضحة في الجدول وإنشاء معارض ومكاتب تجارية لم يرد ذكرها في الجدول.

المصدر: ١٤١٦هـ. التقرير السنوي لصندوق التنمية العقارية، الرياض.

- الفئة الأولى (أ): الحد الأعلى لمبلغ القرض فيها ثلاثمائة ألف ريال (٣٠٠ ألف ريال)، وتشمل جميع المدن الكبيرة.
- الفئة الثانية (ب): الحد الأعلى لمبلغ القرض فيها مائتان وأربعون ألف ريال (٢٤٠ ألف ريال)، وتشمل المدن المتوسطة الحجم.
- الفئة الثالثة (جـ): الحد الأعلى لمبلغ القرض فيها مائة وسبعون ألف ريال (١٧٠ ألف ريال)، وتشمل المدن الصغيرة.
- الفئة الرابعة (د): الحد الأعلى لمبلغ القرض فيها مائة ألف ريال (١٠٠ ألف ريال)، وتشمل الهجر والقرى التي لا توجد فيها بلديات.

ثم صدر قرار مجلس الوزراء رقم ١١٠ وتاريخ ١٤٠١/٦/٢٩ هـ المتضمن الموافقة على رفع الحد الأدنى للقروض التي تقدم بالقرى الصغيرة والهجر إلى مائتي ألف ريال. وعلى أثر ذلك تم إعادة تصنيف المدن والقرى في ثلاث فئات بحيث توضع الفئتان المصنفتان في (جـ، د) في فئة واحدة (جـ) وعلى النحو التالي:

- الفئة (أ) : ثلاثمائة ألف ريال.
- الفئة (ب) : مائتان وخمسون ألف ريال.
- الفئة (جـ): مائتا ألف ريال.

طريقة صرف القروض الخاصة: يتم صرف القروض الخاصة التي يحصل عليها المواطنون من الصندوق طبقاً للائحة الصرف التي تقضي بصرف مبلغ القرض على دفعات:

- (أ) الدفعة الأولى تمثل عشرة بالمائة (١٠%) من قيمة القرض وتصرف عند توقيع العقد.
- (ب) الدفعة الثانية تمثل أربعين بالمائة (٤٠%) وتصرف بعد إتمام الهيكل الإنشائي.
- (جـ) الدفعة الثالثة تمثل أربعين بالمائة (٤٠%) وتصرف بعد الانتهاء من التكسيات الخارجية وتركيب المواد الصحية، والبلاط.
- (د) الدفعة الرابعة والأخيرة تمثل عشرة بالمائة (١٠%) وتصرف بعد الانتهاء من تشطيب كامل المبنى.

ويأتي هذا التوزيع للصرف وتحديد النسب حرصاً من الصندوق على ضمان اكتمال تنفيذ جميع مراحل البناء، حيث يتم من خلال الزيارات، التي يقوم بها مهندسو الصندوق لتحرير شهادات الدفعات، التأكد من إنجاز كل مرحلة في وقتها وحسب الاشتراطات [٢٧، ص ١٥].

تحصيل القروض الخاصة: بدأ تحصيل القروض بداية متواضعة في السنوات الأولى من عمر الصندوق بسبب طول فترة السداد الزمنية البالغة (٢٥ سنة) والتي تبدئ بعد عامين من توقيع العقد. وفي ١٤٠٠/١/١٤ هـ صدر الأمر السامي الكريم رقم ١١٨٢/ف/٣ بتطبيق الحوافز التالية لتسهيل عملية السداد:

- منح المقرضين إعفاء بنسبة ٢٠% من قيمة كل قسط يتم تسديده خلال ٣٠ يوم من تاريخ استحقاق القسط، ثم مدد لاحقاً ليصبح ٦٠ يوم من تاريخ الاستحقاق.
- منح المقرضين الذين يسددون كامل القرض خصماً إضافياً بنسبة ١٠% من قيمة القرض، كما أنه يمنح إعفاء بنسبة ٣٠% من قيمة كل قسط يسدد معجلاً قبل موعد سداد إضافته إلى منح الفرصة لمن عليهم أقساط متأخرة من خلال منحهم إعفاء ٢٠% عن كل قسط يسدد في مواعده مع الإبقاء على الأقساط المتأخرة وتسديدها فيما بعد [٢٨، ص ٢٠].
- لقد كان لهذه الحوافز الأثر الكبير في تسهيل عملية السداد وتشجيع المواطنين عليها، فقد بلغ ما تم تحصيله خلال العام المالي ١٤١٥/١٤١٦ هـ (٢٢٦٣ مليون ريال).

القروض المنقولة: ساهم قرار السماح بانتقال القروض من مواطن لآخر بعد صدور موافقة مجلس الإدارة في ١٤٠٧/٤/١٢ هـ في استفادة أعداد إضافية من المواطنين من التسهيلات التي يمنحها الصندوق، حيث بلغ مجموع القروض المنقولة حتى نهاية العام المالي ١٤١٥/١٤١٦ هـ (٢١٧٨٣ قرصاً) [٢٨، ص ٢١].

برنامج مشاريع الإسكان العام:

نتيجة لتوصية الخطة الخمسية الأولى (٩٠ - ١٣٩٥ هـ) فقد أنشئ في عام ١٣٩١ هـ الإدارة العامة للإسكان تحت إشراف وزارة المالية والاقتصاد الوطني، للعمل على توفير الوحدات السكنية. ولكن بعد التعديل الوزاري الذي حدث في شوال ١٣٩٥ هـ (أكتوبر ١٩٧٥ م) تأسست وزارة الأشغال العامة والإسكان [٢٩، ص ١٠]. واتضح حينها أنه يتطلب مراجعة المقاييس المطبقة في البرنامج الذي بدأنه وزارة المالية والاقتصاد الوطني، وبالتالي ظهرت الحاجة

لوضع مقاييس جديدة للمساكن والشقق. وصدر الأمر السامي وتوصية صاحب السمو الملكي ولي العهد ونائب رئيس مجلس الوزراء بإعادة النظر في التصميم والرسومات الأصلية بالفلل والشقق. فريدت مساحة قطعة الأرض المخصصة للفيلا الواحدة لتصبح $(20 \times 20 = 400 \text{ م}^2)$ بدلا من $(10 \times 10 = 220 \text{ م}^2)$ كما كانت سابقا، وتم أيضا تعديل عدد ومقاييس عناصر الوحدات السكنية (الفلل والشقق) لتصبح كما هو موضح في الجدول رقم (٢). وتتضمن مشاريع الإسكان العام بالإضافة إلى الوحدات السكنية المرافق الخاصة مثل الطرق وإنارة الشوارع وأعمال التجميل والتشجير ونظام المجاري وتصريف السيول وإمدادات المياه والري بالإضافة إلى شبكات الكهرباء وتمديدات الهاتف وعدد من مباني الخدمات العامة الأساسية [٢٩، ص ١٠].

قامت وكالة الوزارة لشئون الإسكان بوزارة الأشغال العامة والإسكان حتى نهاية الخطة الخامسة ببناء (٢٤٥٧٠ وحدة سكنية) [١٠، ص ٤٣٧]. وهناك نوعان من المشاريع الإسكانية ضمن البرنامج الإسكاني الذي نفذته الوزارة، هي مشاريع الإسكان العاجل ومشاريع الإسكان العادي.

جدول رقم (٢): عناصر ومقاييس الوحدات السكنية (الفلل والشقق) المنفذة في مشاريع الإسكان العام من قبل وزارة الأشغال العامة والإسكان

العنصر	العدد	مساحة العنصر	المساحة
غرفة استقبال	١	24 م^2	24 م^2
غرفة طعام	١	20 م^2	20 م^2
غرفة المعيشة	١	20 م^2	20 م^2
غرفة نوم	٣	20 م^2	60 م^2
غرفة استحمام	٢	6 م^2	12 م^2
المطبخ	١	12 م^2	12 م^2
غرفة استحمام الضيوف	١	$3,6 \text{ م}^2$	$3,6 \text{ م}^2$
الإجمالي	١٠ عناصر	-	$151,6 \text{ م}^2$

- المساحات أعلاه لا تشمل على مساحة الممرات وفراغات التوزيع أن وجدت.
- كما زيد في مساحة الفلل بإضافة سلم للسطح مع الأخذ في الاعتبار إمكانية بناء دور ثاني عليها.

المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان - وكالة الوزارة لشئون الإسكان. الرياض: ١٤٠٤هـ.

مشاريع الإسكان العاجل: نفذت الوزارة ثلاثة مشاريع للإسكان العاجل التي تعتمد كلياً

على المرافق العامة للمدينة، في كل من الرياض وجدة والدمام حسب ما هو موضح في الجدول رقم (٣). بلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية المنفذة فيها (٤٧٥٢ شقة). تتراوح مساحة الشقة في مشاريع الإسكان العاجل بين (٢٢٦-٢٣٢ م^٢)، وتتكون كل شقة من ثلاث غرف نوم ومجلس وغرفة طعام وصالة معيشة ومطبخ وثلاثة حمامات (شكل رقم ٣)، وقد تم عند تصميم الشقق في مشاريع الإسكان العاجل الثلاثة مراعاة الاحتياجات الاجتماعية للعائلة السعودية بحيث تحقق هذه الشقق الفصل المناسب بين جزء الضيوف المخصص للرجال وجزء العائلة المخصص للنساء.

كما تم تصميم المشاريع على شكل مجمعات من الأبراج السكنية يتراوح ارتفاعها بين (١٠-١٨ طابق)، تقع الأبراج على مصاطب مخصصة للخدمات التجارية والمساندة ولمواقف السيارات (شكل رقم ٤). كما تشمل المشاريع على المساحات والمدارس وملاعب الأطفال [٢٩، ص ١٤-٢٢]. تستوعب مشاريع الإسكان العاجل ما لا يقل عن (٢٧٧٩٩ شخصاً) على اعتبار أن متوسط حجم الأسرة (٥,٨٥ شخص) طبقاً لنتائج تعداد السكان والمساكن في المملكة العربية السعودية ١٤١٣هـ - [٣٠، ص ١٧٠].

جدول رقم (٣): مشاريع الإسكان العاجل - وزارة الأشغال العامة والإسكان

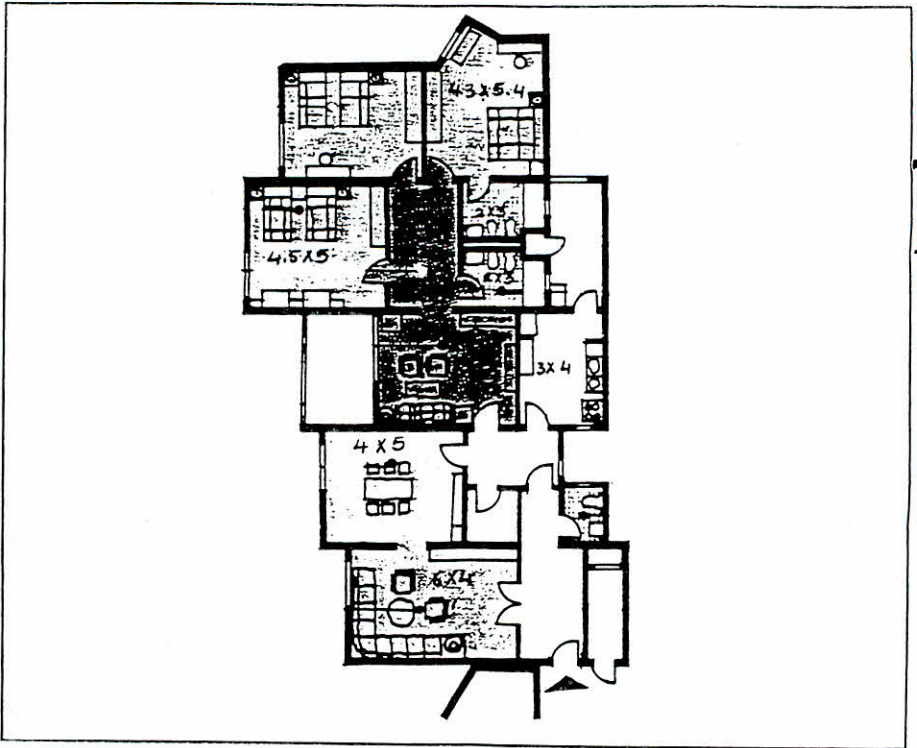
المدينة	مساحة المشروع	عدد الأبراج	عدد الأدوار السكنية	عدد الشقق في كل دور	عدد الشقق في المشروع	مساحة الوحدة	الكثافة العامة* شخص/هكتار
الرياض	١٩٠.٥٩١ م ^٢	٢٤	٨	٦	١١٥٢	٢٢٦ م ^٢	٣٥٣,٦
جدة	١٠٠.٠٠٠ م ^٢	٣٢	١٥-١٦	٤	١٩٣٦	٢٣٢ م ^٢	١١٣,٣
الدمام	٣٥.٠٠٠ م ^٢	٣٢	١٣	٤	١٦٦٤	٢٣٢ م ^٢	٢٧٨,١
الإجمالي	١٥٤.٥٩١ م ^٢	٨٨	-	-	٤٧٥٢	-	-

المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان - وكالة الوزارة لشئون الإسكان. الرياض: ١٤٠٤هـ.

* معلومات من حسابات الباحث.

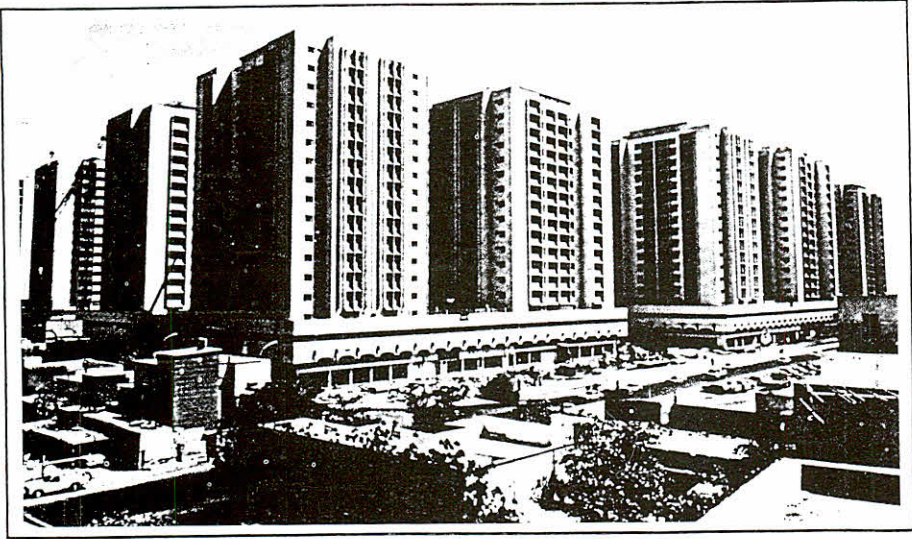
مشاريع الإسكان العادية: تعتمد مشاريع الإسكان العادية اعتمادا ذاتيا على مرافقها العامة حيث يتوفر بها كل المستلزمات النموذجية. وقد نفذت الوزارة كما هو موضح في جدول رقم (٤) مشاريع من هذا النوع في مكة المكرمة والمدينة المنورة والرياض وجدة والخبر وبريدة والأحساء والقطيف.

شكل رقم (٣): المسقط الأفقي لوحدة سكنية (شقة) في مشروع الإسكان العاجل بالرياض.



المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان. مشروع الإسكان العاجل بالرياض. دليل الإسكان الإرشادي. (بدون تأريخ).

شكل رقم (٤): منظر من الجنوب الغربي لمشروع الإسكان العاجل بجدة



المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان. مطوية برنامج الإسكان العاجل بجدة. (بدون تأريخ).

جدول رقم (٤): مشاريع الإسكان العادية - وزارة الأشغال العامة والإسكان.

المدينة	مساحة المشروع	عدد العمائر	عدد الشقق	عدد الفلل	عدد الأراضي المطورة	عدد الوحدات في المشروع	مساحة الوحدة	الكثافة العامة* شخص/هكتار
مكة المكرمة	٢٥٠٠٠٠٠ م ^٢	-	-	٢٥٩٢	-	٢٥٩٢	٢٣٦ م ^٢	٦٠,٧
المدينة المنورة	٢٥٠٠٠٠٠ م ^٢	-	-	٢٠٨٤	-	٢٠٨٤	٢٤٤ م ^٢	٤٨,٨
الرياض - الخرج	٦٥٠٠٠٠٠ م ^٢	١٣٥	٢٤٠٨	٢٦٣٣	-	٥٠٤١	٢٣٦-٢٠٠ م ^٢	٤٥,٤
الرياض - الجزيرة	٥٣٠٠٠٠٠ م ^٢	-	-	١٢٥٨	٢١١٨	١٢٥٨	٢٣٥ م ^٢	٣٧,٣
جدة	٢٧٣٦٣٦٠ م ^٢	١٨٨	٣٤٢٠	-	-	٣٤٢٠	٢٣٦ م ^٢	٧٣,١
الخبر	١٣٢٥٠٠٠ م ^٢	٢١٩	٤١٠٦	-	-	٤١٠٦	٢٤١ م ^٢	١٨١,٣
بريدة	٣٦٨٠٠٠٠ م ^٢	-	-	٩٤٩	١٦٧٥	٩٤٩	٢٣٦ م ^٢	٤١,٧
الأحساء	١٠٠٠٠٠٠ م ^٢	-	-	٤٠٠	-	٤٠٠	٢٣٦ م ^٢	٢٣,٤
القطيف	٣٢٠٠٠٠ م ^٢	-	-	٦٠٠	-	٦٠٠	٢٣٦ م ^٢	١٠٩,٧
الإجمالي	٢٥٨٦١٣٦٠ م ^٢	٥٤٢	٩٩٣٤	١٠٥١٦	٣٧٩٣	٢٠٤٥٠	-	-

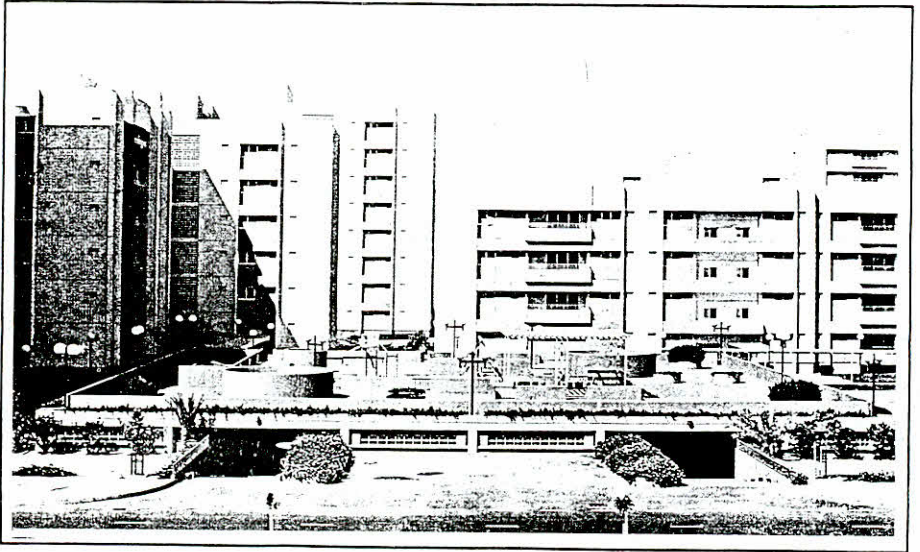
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان - وكالة الوزارة لشئون الإسكان. الرياض: ١٤٠٤هـ.

* معلومات من حسابات الباحث.

تتكون مشاريع الإسكان العادية من الفيلات السكنية والعمائر السكنية ذات الارتفاع المنخفض والمتوسط، ويتوفر ضمن بعض المشاريع قطع الأراضي السكنية المطورة بالمرافق الأساسية. صممت العمائر السكنية في شكل مجموعات صغيرة، مع وجود ساحات وأبنية مزروعة شبه خاصة تربط فيما بينها فوق سطح مواقف السيارات المغطاة، ليستخدمها السكان كفراغات توفر درجة من الخصوصية للأنشطة الخارجية (شكل رقم ٥). تم تطوير الأحياء السكنية في مشاريع الإسكان العادية على شكل مجموعة من المجاورات السكنية، تشتمل كل مجاورة على حدائق الأطفال والمناطق الترفيهية الخاصة بها لتوفر الأمن والسلامة للأطفال والخصوصية المرغوبة للكبار. قامت وكالة الوزارة لشئون الإسكان بوزارة الأشغال العامة والإسكان حتى نهاية الخطة الخامسة ببناء (٢٤٥٧٠ وحدة سكنية) في مشاريع الإسكان العادية.

شكل رقم (٥)

ساحة وسطية مزروعة ومجهزة بملاعب الأطفال بين العمائر السكنية في مشروع الإسكان العام بجدة



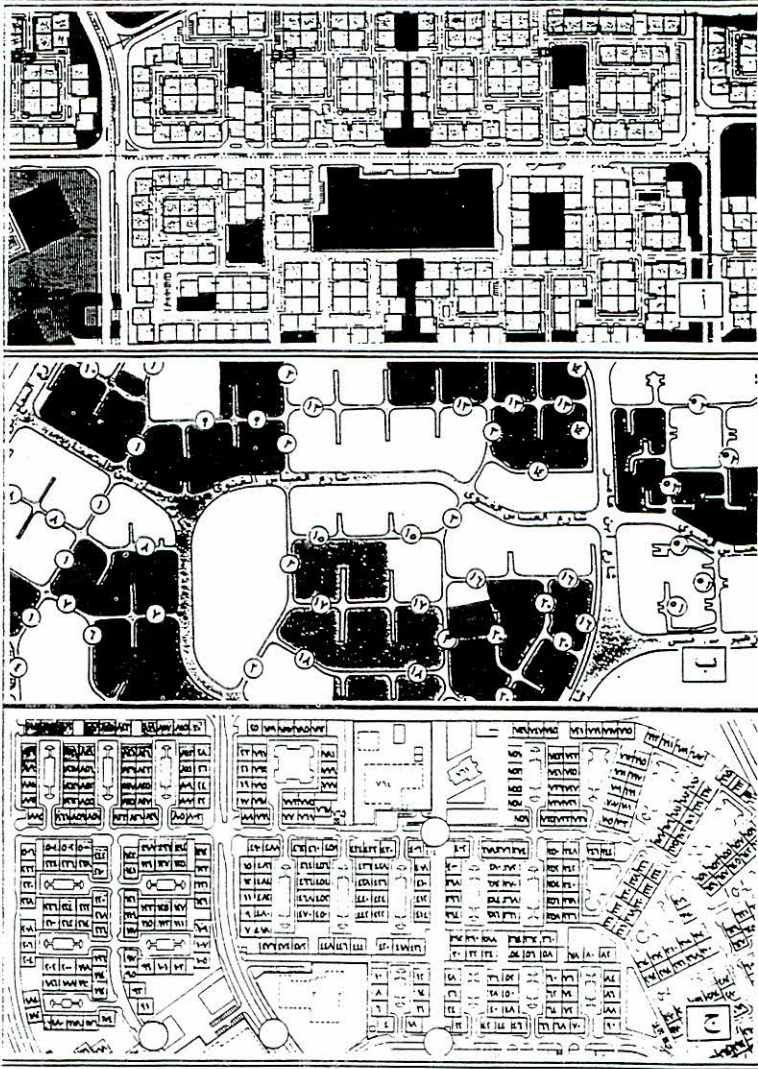
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان. مطوية مشروع الإسكان العام بجدة - موقع ٢ - المنطقة ٤. (بدون تاريخ).

روعي في تصميم نظام الحركة في مشاريع الإسكان العام البعد قدر الإمكان عن النظام الشبكي، وذلك للحد من سيطرة استخدام السيارات ولتشجيع السكان على المشي أثناء التنقل داخل الحي. فقد تميزت العديد من هذه المشاريع باستخدام بدائل تصميمية وتخطيطية مختلفة في نظام الحركة وفي تقسيمات الأراضي، فقد طبق على سبيل المثال نظام الشوارع الحلقية (Loops) في مشروع مكة المكرمة، واستخدم نظام الشوارع السد (Cul-de-sacs) في مشروع طريق الخرج بالرياض، وصمم مشروع حي الجزيرة بالرياض بنظام البرحات أو الأحواش (Courtyards) (شكل رقم ٦). مثل هذه الحلول التصميمية والتخطيطية، المتنوعة في أفكارها والمختلفة في تطبيقها عن النظام الشبكي المتبع في الغالبية العظمى من المناطق العمرانية في المملكة، سوف توفر فرصة جيدة في المستقبل لإجراء الدراسات البحثية لما بعد الاستخدام في المجال العمراني، وذلك للوصول إلى فهم أفضل للاحتياجات الإسكانية للمجتمع السعودي المعاصر.

صممت الوحدات السكنية (الفلل والشقق) في جميع مشاريع الإسكان العادية بمساحات وعناصر لا تقل عن العناصر والمقاييس المعدلة بعد تأسيس وزارة الأشغال العامة والإسكان والمبينة في جدول رقم (٢). وقد أضيفت إلى العناصر السابقة المساحات اللازمة للمداخل والممرات في جميع الوحدات، كما أضيف السلم وغرفة المضخات للفلل. وقد روعي في تصميم الوحدات السكنية تحقيق المتطلبات الاجتماعية للأسرة السعودية وتوفير الفصل المناسب بين جزء الضيوف وجزء العائلة (شكل رقم ٧).

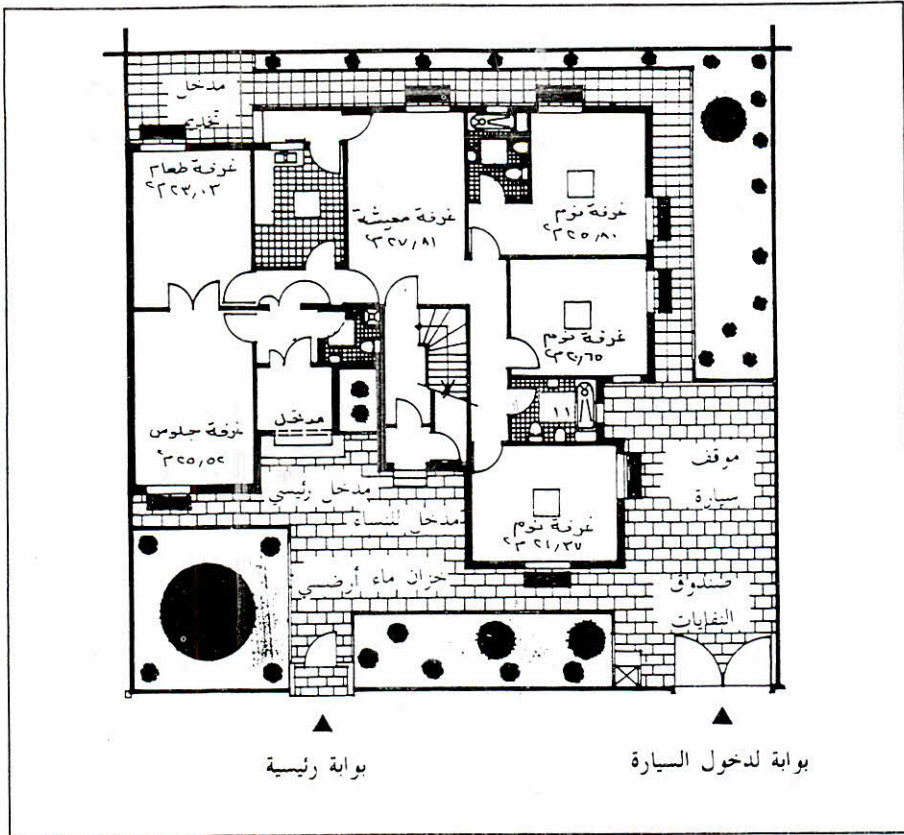
نفذت جميع الوحدات السكنية في مشاريع الإسكان من ألواح الخرسانة السابقة الصب (Precast Concrete Units)، ومستوى جودة قياسي للتجهيزات والأعمال الكهربائية والصحية. وقد أعدت وزارة الأشغال العامة والإسكان دليل إرشادي لكل مشروع إسكاني يوزع على السكان عن طريق إدارة المجمعات بصندوق التنمية العقارية [٣١]. كما أعدت الوزارة أيضاً كتيبات التمدد المستقبلي للفيلا لكل المشاريع المحتوية على فيلات سكنية، يتضمن الكتيب التفسيرات الأساسية والرسومات ذات العلاقة، والتي تلزم للتمدد المستقبلي. وزعت هذه الكتيبات على المستفيدين لمساعدتهم في التعرف على كيفية توسيع المسكن بإضافة طابق ثانٍ. تقدم الكتيبات خلفية مفصلة عن الأجزاء المعمارية والإنشائية للمبنى، وكيفية التعامل مع الأعمال الإنشائية للتمدد المستقبلي، وأعمال إمدادات المياه والتركيبات الصحية، وأعمال توسيع وتوصيل الشبكة الكهربائية، بالإضافة إلى أعمال الإنهاء والتشطيبات المعمارية [٣٢].

شكل رقم (٦): ثلاثة من البدائل المطبقة في تخطيط الطرق وتقسيمات الأراضي في مشاريع الإسكان العام



المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان. (أ) مطوية مشروع الإسكان العام بمكة، (ب) دليل السكان الإرشادي لفلل حي الإسكان بطريق الخرج - الموقع رقم ٢، (جـ) حي الجزيرة الإسكاني - دليل السكان الإرشادي. (الجميع بدون تأريخ).

شكل رقم (٧): مسقط أفقي الدور الأرضي لوحدة سكنية (فيلا) في مشروع حي الجزيرة الإسكاني بالرياض

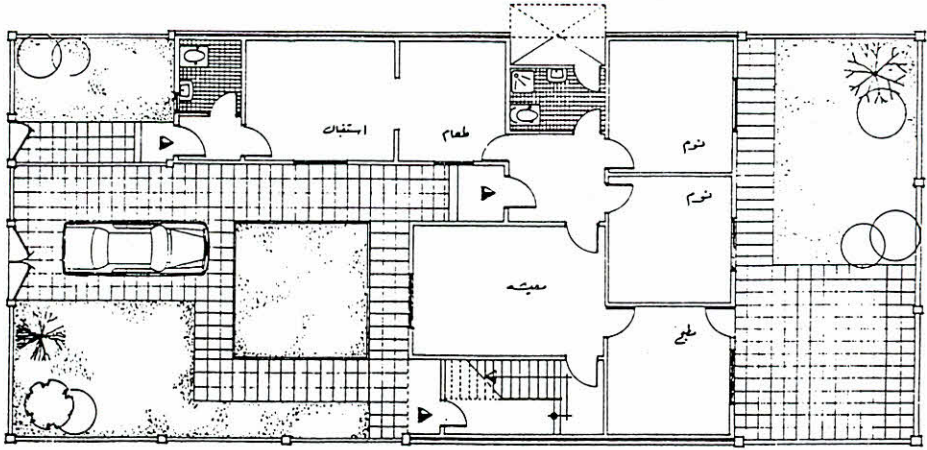


المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان. حي الجزيرة الإسكاني - دليل السكان الإرشادي. (بدون تأريخ).

بالإضافة إلى مشاريع الإسكان العاجل ومشاريع الإسكان العادية فقد نفذت وزارة الأشغال العامة والإسكان بناء على خطاب المقام السامي رقم ٢/١٨٩ بتاريخ ١٤٠٤/١٢/١٠ مشروع الإسكان المبسط بالأحساء. يعتبر مشروع الإسكان المبسط تجربة فريدة للوزارة في تنفيذ مشروع إسكاني بالمرافق والخدمات اللازمة له مع العمل على ترشيد التكاليف حيث كانت تكلفة الوحدة السكنية الواحدة حوالي (١٨٠٠٠٠ ريال) [٣٣، ص ٤].

يقع المشروع في منطقة زراعية شمال مدينة الهفوف بين قريتي الكلاية والبطالية، على مساحة إجمالية قدرها (٦٣٨٩٤٢ م^٢). وقد صمم المشروع كقرية سكنية متكاملة بجميع الخدمات التي وزعت على ممرات المشاة، حيث تم فصل حركة المشاة عن حركة السيارات. يحتوي المشروع على (٥٠٠ وحدة سكنية). تتألف كل وحدة من خمس غرف هي (المجلس والطعام والمعيشة وغرفتي نوم)، بالإضافة إلى مطبخ وحمامين، وذلك بمساحة بناء قدرها (١٧٥ م^٢). وقد بنيت الوحدات ضمن قطعة من الأرض أبعادها (١٣,٢٠ X ٣٠,٠٠ م). تحتوي كل وحدة على حديقتين أمامية وخلفية. وقد روعي في التصميم البساطة وأخذ في الاعتبار عند توزيع المساحات الداخلية والخارجية التقاليد والمتطلبات الاجتماعية للأسرة السعودية (شكل رقم ٨) [٣٤].

شكل رقم (٨): المسقط الأفقي للوحدة السكنية بمشروع الإسكان المبسط بالأحساء.



المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان. تقرير عن الإسكان المبسط بالأحساء. (بدون تاريخ).

يقوم صندوق التنمية العقارية بتوزيع الوحدات السكنية بمشاريع الإسكان العام التي أقامتها وزارة الأشغال العامة والإسكان بالملكة على المواطنين الراغبين في الحصول عليها بدلاً من القرض النقدي بناء على قرار مجلس الوزراء رقم ١٣٠ وتاريخ ١٤٠٩/٧/٢٨ هـ، فبمجرد

اكتمال الخدمات الأساسية في كل مشروع يعلن الصندوق عن البدء في التوزيع. وقد تم حتى نهاية العام المالي ١٤١٥/١٤١٦ هـ توزيع ما يقارب من سبعة عشر ألف وحدة (١٧,٠٥٠ وحدة سكنية) في كل من الرياض وجدة ومكة المكرمة والدمام والخبر والأحساء والقطيف وبريدة [٢٨، ص ٢٧]. وبالإضافة إلى كل ما سبق أسهمت وكالة الوزارة لشئون الإسكان أيضاً في تطوير (٣٧٩٣ قطعة أرض) مزودة بالمرافق، يتم توزيعها كذلك من قبل صندوق التنمية العقارية على المواطنين الراغبين في الحصول عليها مع جزء من القرض.

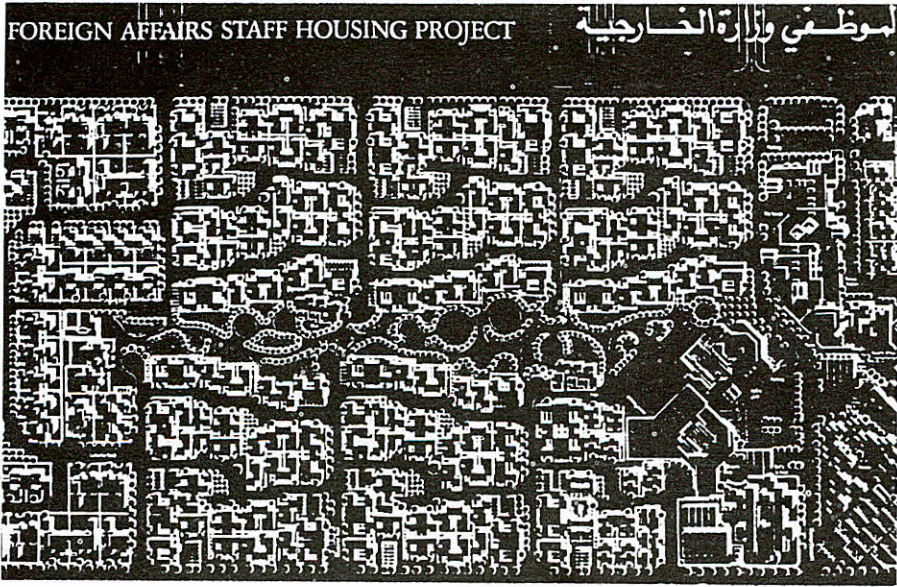
برنامج مشاريع إسكان موظفي الجهات الحكومية:

لقد ساهمت العديد من المصالح والمؤسسات الحكومية في توفير وتهيئة السكن المناسب لبعض أو كل منسوبيها (فمنها على سبيل المثال لا الحصر وزارة الدفاع والطيران، وإدارة الحرس الوطني، ووزارة الداخلية، والهيئة الملكية للجبيل وينبع، والجامعات السعودية، وجهات عديدة أخرى) (شكل رقم ٩). وقد بلغ إجمالي الوحدات السكنية التي تم إنشائها من قبل الجهات الحكومية لمنسوبيها حتى نهاية خطة التنمية الخامسة أكثر من (٢٢١٠٠٠ وحدة سكنية) [١٠، ص ٤٣٧]، موزعة على العديد من مناطق المملكة. وتشتمل معظم هذه المشاريع على جميع المرافق اللازمة من طرق وممرات ومواقف للسيارات ومحطات معالجة مياه الشرب ومحطات معالجة المجاري، وكذلك شبكات إطفاء الحريق والكهرباء والهاتف، بالإضافة إلى الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والأمنية والترفيهية والحدائق وملاعب الأطفال [٣٥ و ٣٦ و ٣٧]. لقد حققت هذه المشاريع الإسكانية الرفاهية والاطمئنان لمنسوبي تلك الجهات الحكومية وعائلاتهم.

تعتبر هذه المشاريع الإسكانية أمثلة جيدة ومتميزة من ناحية التصميم المعماري والعمراني وتنسيق المواقع، على مستوى الوحدة السكنية والمجاورة أو الحي السكني والمشروع بأكمله. حيث تم مراعاة التكامل على جميع المستويات في تصميم وتنفيذ هذه المشاريع، وذلك بما يحقق جميع الاحتياجات والمتطلبات الوظيفية والاجتماعية للمستخدمين، ويلتزم الظروف البيئية والمناخية، كما نفذت الوحدات السكنية بنوعيات متميزة من مواد وتقنيات البناء الحديثة. لذا فإن هذه المشاريع بالإضافة إلى ما ساهمت به في توفير أعداد كبيرة من الوحدات السكنية، تعد

أمثلة جيدة، أثرت إيجابيا في تطوير ورفع مستوى الإسكان بشكل عام وفي جلب وتوطين العديد من مواد وتقنيات البناء الحديثة إلى المملكة.

شكل رقم (٩): الموقع العام لمشروع المجمع السكني لموظفي وزارة الخارجية



المصدر: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. مركز المشاريع والتخطيط (بدون تاريخ).

برنامج دعم صناعة البناء:

كان لتزامن برنامج دعم الدولة لقطاع الصناعة، من خلال الصندوق السعودي للتنمية الصناعية، مع فترة الذروة في تجربة التنمية الإسكانية كبير الأثر على صناعة البناء السعودي. لقد تمكنت المملكة من الاكتفاء الذاتي من مواد البناء الأساسية المنتجة محليا، كما تم خلال نفس الفترة نقل وتوطين الكثير من تقنيات وصناعات مواد البناء الحديثة والمتطورة واستخدامها بشكل واسع في مجال الإنشاء والتشييد.

أنشئ صندوق التنمية الصناعية السعودي في عام ١٣٩٤هـ، بهدف دعم التنمية الصناعية من خلال تقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل بدون فوائد تخص المنشآت الصناعية الجديدة أو

استبدال أو توسيع القائم منها. وقد بلغ عدد القروض التي اعتمدها صندوق التنمية الصناعية، لدعم تصنيع مواد البناء والصناعات المساندة الأخرى لصناعة البناء والتشييد (مثل صناعة الأبواب والنوافذ والقضبان المعدنية وقطاعات الألمنيوم والزجاج والدهانات والمواد العزلة وغيرها)، منذ تأسيسه وحتى نهاية عام ١٤١٦/١٤١٧ هـ (٥٤٨ قرص) كما يتضح في الجدول رقم (٥)، بلغ إجمالي ما اعتمده الصندوق لهذه القروض (١٠٧٥٧ مليون ريال) [٣٨، ص ٣٢-٣٣].

نتج عن دعم التنمية الصناعية المصاحبة للتنمية الإسكانية مخزون هائل من مواد البناء المتنوعة والمعدات المتطورة والتقنيات الحديثة في مجال البناء والتعمير. يمكن أن توظف هذه الإمكانيات بشكل إيجابي وفعال للاستفادة منها في توفير نوعية أفضل من الإسكان في المستقبل. كما يجب أن لا تغفل القاعدة العريضة والمتنوعة من صناعات السلع الاستهلاكية المعمرة (مثل صناعة الأثاث والسجاد وصناعة الأجهزة والمعدات الكهربائية المنزلية) التي ظهرت وتطورت بشكل واضح في المملكة كنتيجة مصاحبة للتنمية الإسكانية. جدول رقم (٥): عدد القروض وقيمة القروض التي اعتمدها صندوق التنمية الصناعية لقطاع التشييد منذ تأسيسه وحتى نهاية عام ١٤١٦/١٤١٧ هـ

القطاع	تراكمي عدد القروض	تراكمي قيمة القروض (بملايين الريالات)
الأسمنت	٢٠	٤٧٢٥
الخزف والزجاج*	٧٥	١٥٧٠
مواد البناء الأخرى (طوب، بلوك، بلاط.. أخرى)	٢٢٥	٢٤٧٥
أبواب ونوافذ خشبية وألواح	٧	٢٨
الدهانات	٣٩	٢٢٧
المواد العازلة للمياه	٩	١٦٦
القضبان الحديدية وقطاعات الألمنيوم	١٩	٣٩٢
المنتجات المعدنية الإنشائية	١٤٠	١٠٢٨
أبواب ونوافذ بلاستيكية ومنتجات العزل الحراري	١٤	١٤٦
المجموع التراكمي	٥٤٨	١٠٧٥٧

* تشمل كذلك زجاج السيارات والأوعية الزجاجية.

المصدر: (١٤١٨ هـ) صندوق التنمية الصناعية السعودي. قسم الدراسات والأبحاث. الرياض.

مرافق وخدمات المناطق السكنية:

يجدر الإشارة إلى أن منظومة برامج الإسكان التي شهدتها المملكة لم تقتصر على توفير الوحدات السكنية وحسب، وإنما شملت كذلك توفير مرافق البنية التحتية (من ماء، وكهرباء، ومجاري، وهاتف، وسفلة، ورصف، وإضاءة، وتشجير) وتوفير الخدمات الأساسية بالأحياء (من مساجد، ومدارس، وحدائق، وأسواق). ساهم توفر هذه المرافق والخدمات في تطوير المفهوم الإيجابي للأحياء السكنية، علماً بأن تكاليف توفير هذه المرافق والخدمات يفوق بكثير تكاليف توفير الوحدات السكنية.

التوصيات

إن الدعم المتواصل الذي قدمته الدولة في السنوات الماضية من خلال برامجها المتعددة لقطاع الإسكان كان السبب الرئيس في توفر الوحدات السكنية الجيدة، وبنسبة فائض ساعدت على توفير السكن بمعدلات عالية وبأسعار إيجار مناسبة وفي متناول مختلف مستويات الدخل، وكذلك في تمكين العديد من المواطنين من امتلاك مساكنهم. كما كان له تأثير واضح على تطوير وتنمية البيئة السكنية الصحية المتكاملة، وأثر أيضاً بشكل غير مباشر على سرعة النهضة العمرانية التي شهدتها المملكة خلال العقود الماضية.

فلقد ساهم برنامج منح الأراضي في توفير الأراضي السكنية للمواطنين كما ساهم بشكل فعال في تمكين المواطنين من امتلاك مساكنهم، إلا أن حجم الأرض الكبير نسبياً ساهم في الامتداد الأفقي بكثافات سكنية منخفضة مما يتطلب تكاليف أكثر لتنفيذ مشاريع البنية التحتية وأثر بالتالي على تكاليف توفير المسكن بتكلفة ميسرة.

أما برنامج قروض صندوق التنمية العقارية فقد ساهم خلال عدة سنوات في توفير الوحدات السكنية بمعدلات تتناسب مع معدلات النمو السكاني، كما منح المستفيدين الحرية المطلقة للتعبير عن رغبتهم بالإضافة إلى تمكين أعداد كبيرة من المواطنين من امتلاك مساكنهم

بتمويل ميسر للغاية، وذلك بدون أي تمييز بين مستويات الدخل أو النظر بعين الاعتبار إلى الفئات التي تحتاج للدعم بشكل أكبر نظراً لعدم تمكنها من امتلاك المسكن من خلال سوق العرض والطلب على الإسكان. وقد أدى توفر برنامجي منح الأراضي والقروض إلى نوع من النمو العمراني المشتت الذي يستلزم تكاليف باهضة لتوفير المرافق والخدمات.

ولقد تميزت مشاريع الإسكان الحكومي، بشقيه العام والخاص بإسكان موظفي العديد من القطاعات الحكومية، بالتكامل التصميمي المعماري والعمراني على مستوى الوحدة السكنية والحلي، كما نفذت هذه المشاريع بنوعيات جيدة من مواد وتقنيات البناء الحديثة مع توفر كل الخدمات والمرافق الخاصة بالإحياء السكنية، لذا فبالإضافة إلى أن هذه المشاريع ساهمت في نقل وتوطين العديد من مواد وتقنيات البناء الحديثة إلا أن لها تأثير إيجابياً كذلك على تطوير ورفع مستوى الإسكان بشكل عام.

إن قضية الإسكان لن تنتهي عند هذا الحد، فالطلب على الإسكان لن يتوقف أو ينخفض، بل سوف يزداد بنسب أكبر في السنوات القادمة، ذلك لأن غالبية سكان المملكة من الفئات الشابة، حيث تشير بيانات التركيب العمري للسكان السعوديين في عام ١٤١٣هـ بأن نسبة عدد الذين أعمارهم (٣٩ سنة فأقل) تساوي (٨٥,٣%) من السكان، والذين أعمارهم (٢٤ سنة فأقل) يشكلون (٦٨,٥%) من إجمالي السكان السعوديين [٣٩، ص ٢٦٤]، مما يعني ارتفاع معدل تكون الأسر الجديدة، وبالتالي زيادة حجم الطلب على الإسكان. إن عدد سكان المملكة يتزايد بمعدل (٣,٧%) سنوياً، مما يعني تضاعف عدد السكان السعوديين كل (١٩-٢٠ سنة) [٣٠، ص ١٩]، وبالتالي فإن هناك حاجة إلى مضاعفة أعداد الوحدات السكنية خلال الفترة نفسها، لذا يلزم المضي في توفير المساكن لمقابلة الاحتياجات المستقبلية. ومن أجل ذلك فإن الأهداف الإسكانية للدولة كما ورد في الخطة الخمسية السادسة تنص على الاستمرار في توفير الأعداد الكافية من المساكن الصحية والمناسبة لكافة المواطنين، مع المحافظة على تكاليف الإسكان عند مستويات معقولة، والعمل على زيادة تملك الأسر السعودية لمساكنهم.

إن طبيعة وظروف المرحلة الإسكانية المقبلة تتطلب من المسؤولين والمختصين إعادة النظر في أنماط الإسكان القائمة. حيث أنه يلزم مراجعة النظام المتبع في تخطيط تقسيمات الأراضي، ومساحات وأبعاد قطع الأراضي السكنية، وأنواع ونماذج وأحجام الوحدات السكنية المطبقة، وتكاليف أساليب البناء والتنفيذ الشائعة للمساكن المعاصرة، وطرق وقنوات بدائل التمويل المتوفرة، مراجعة دقيقة من خلال الدراسات والأبحاث التطبيقية والميدانية ذات العلاقة بالمتغيرات الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية. لذا يلزم الاهتمام بعملية جمع المعلومات والبيانات الإسكانية والسكانية في كل مستوطنة وحفظها بأنظمة المعلومات الجغرافية الحديثة، ليتم الاستفادة منها في عمل الدراسات والتخطيط لتلبية حاجة الإسكان المستقبلية.

بالإضافة إلى ما سبق ذكره عن الزيادة في معدلات نمو السكان، فإنه يجب أن لا نغفل أن تركيبة وحجم الأسرة السعودية وبعض خصائصها التقليدية أخذت كذلك في التغير من الأسرة الممتدة (الركبة) إلى الأسرة المفردة أو النواة. كل هذه العوامل وغيرها من العوامل الاقتصادية والاجتماعية تشير إلى أن غالبية الطلب المستقبلي ستركز على "الإسكان الميسر - Affordable Housing" (السكن الاقتصادي وغير المكلف في بنائه وتشغيله وصيانته). لذلك يجب على المتخصصين في مجال العمارة والعمران الاهتمام بتوفير الإسكان الملائم للاحتياجات الاجتماعية والمتطلبات الوظيفية للأسرة السعودية، ولكن مع العمل على ترشيد استخدام الأرض السكنية وكذلك التقليل من مساحات المسطحات المبنية، من خلال تجنب المساحات الضائعة وغير المستغلة في تصاميم الوحدات السكنية، والعمل على توفير عناصر وفراغات تخدم وظائف متعددة، وتقديم نماذج وحلول تصميمية تسمح بنمو الوحدة السكنية بيسر وسهولة على مر السنين حسب احتياج ونمو العائلة. يلزم أيضاً العمل على استخدام التقنيات التي تساهم في خفض تكاليف تنفيذ وصيانة المبنى، والاستفادة بشكل أمثل من التقنيات والمواد، التي توفرت محلياً في مجال صناعة البناء خلال مراحل التجربة الإسكانية السابقة، لإنتاج مساكن ذات جودة أعلى وبتكلفة أقل. ومن ثم صياغة هذه المواصفات وتوزيعها على المواطنين بتكلفة اسمية،

للمساهمة في توعية العامة والمتخصصين بما يكفل خفض تكاليف تشييد الوحدة السكنية وتشغيلها وصيانتها.

من أجل العمل على تحقيق الإسكان الميسر وإنجاحه، فإنه يلزم إعادة النظر في مساحة وأبعاد تقسيمات أراضي الوحدات السكنية المستقلة، سواء ما يخطط منها للمنع أو ما يخطط للقطاع الخاص. وإجراء الدراسات اللازمة لتحديد مساحة وأبعاد الأرض الكافية لإقامة سكن للأسرة السعودية، وذلك للحد من معدل استهلاك الأراضي وما يتبع ذلك من زيادة في تكاليف تنفيذ البنية التحتية لمرافق وخدمات المناطق السكنية. إذ أن تصغير مساحات تقسيمات قطع الأراضي السكنية سوف يرفع من معدلات الكثافة السكانية وكذلك من فعالية المرافق والخدمات العامة. أن مثل هذا التوجه لن يساهم فقط في ترشيد استهلاك الأرض وتكاليف تطوير الأحياء السكنية، بل سوف يؤدي إلى توفير أراضي المنح لعدد أكبر من المواطنين.

إن توفير منح الأرض السكنية المطورة لعدد أكبر من المواطنين سوف يعمل بشكل كبير على رفع معدلات تملك المساكن. كما أن توفير المرافق والخدمات الأساسية منذ البداية في المخططات السكنية سوف يساهم في رفع مستوى جودة المناطق العمرانية، وسيعمل على تحسين كفاءة إدارة الأراضي بها. وعليه فإن هذا البحث يوصي بأن يستمر العمل في البرنامج المميز لمنح الأراضي وتطويره ليصبح كصندوق للأراضي السكنية، يتولى بالتعاون مع البلديات تحديد الأراضي الصالحة للسكن وتطويرها من خلال تزويدها بالخدمات والمرافق الأساسية، وتوزيعها بعد ذلك على المواطنين، ويكون تركيز مساهمة الدولة بشكل أكبر على هذا الجانب خلال المرحلة الإسكانية المقبلة.

أن المتغيرات السكانية والاقتصادية السابق ذكرها توجب كذلك على صندوق التنمية العقارية مراجعة سياساته والتركيز على إزالة المعوقات أمام إسكان ذوي الدخل المحدود. حيث يلزم مراجعة نظام الإقراض بما يساهم في توجيه نوع وحجم وغط النمو الإسكاني نحو الإسكان

الميسر. ويمكن تحقيق ذلك تدريجياً بأن يتبنى الصندوق فكرة جدولة القروض تحت فئات مختلفة، تكون الأولوية في الحصول على القرض للذين يرغبون في بناء مساكن مُيسرة (وحدات سكنية صغيرة)، كما يمكن أن تزداد نسبة التسهيلات التي يحصلون عليها، بحيث تزداد نسبة الإعفاء مع تناقص قيمة القرض. ومع تعديل قيمة القروض سيتمكن عدد أكبر من المواطنين من الاستفادة من تسهيلات الصندوق.

أن صندوق التنمية العقارية حسب معدلات الإقراض الحالية وحسب قوائم الانتظار لن يتمكن من تقديم تسهيلات إلا بأعداد محدودة، ويفضل أن يتم حصر هذه القروض في فئات الدخول المنخفضة كما سبق ذكره. ولكن بالمقابل سنجد هناك نسبة كبيرة من المواطنين لا يستطيعون تملك مساكنهم حسب الظروف الراهنة لتمويل المساكن من قبل القطاع الخاص، إذ أن الكثير من الأسر لا تستطيع أن تدفع أكثر من نسبة محددة قد لا تتجاوز (٣٠%) من الدخل لتسديد قروض أو أقساط السكن بالإضافة إلى تكاليف الصيانة والمرافق والخدمات المترتبة. لذلك فإنه يلزم وضع القواعد المنظمة لإيجاد سوق حر للإسكان تزيد من كفاءة ودور القطاع الخاص في عملية تمويل وتطوير الإسكان، وتعمل على جعل تنمية قطاع الإسكان في المرحلة المقبلة تعتمد بشكل أكبر على موارد القطاع الخاص المالية.

لهذا يلزم دراسة وطرح الأسلوب التنظيمي الملائم للتوسع في مصادر التمويل حتى يمكن تنشيط جانب العرض في سوق الإسكان. وذلك من خلال تطوير الآليات وإيجاد الإمكانيات والمؤسسات التنظيمية والمالية والقانونية اللازمة لتنفيذ التنمية الإسكانية ودعمها. فمع عدم توفر طرق وقنوات التمويل المشجعة والمضمونة للقطاع الخاص والمقبولة من المواطنين شرعاً وعرفاً فإن العديد من المواطنين لن يتمكنوا من تحقيق رغبتهم في امتلاك مساكنهم.

أن موجودات المصارف التجارية السعودية تتزايد بمعدلات سنوية يتوفر من خلالها سيولة نقدية ناتجة عن الفرق بين الدخل والإنفاق. ومع هذا تغفل المصارف الاستثمار في مجال

الإسكان نظراً لاحتياجها لرؤوس أموال كبيرة وسداد طويل الأمد مع عدم توفر الضمانات القانونية الكافية. تعتبر هذه الأصول والأنشطة المصرفية فرصة عظيمة يمكن استغلالها لتمويل الإسكان في المرحلة المقبلة، إذا أصبح لدى المصارف الخبرة المطلوبة لدراسة وتقديم المشروعات، وكذلك المقدرة الفنية لصرف وجباية الأموال، من خلال منح قروض سكنية طويلة الأجل بشروط ميسرة بالمفهوم الإسلامي السمح (بدون فوائد)، خصوصاً وأن فروع المصارف موزعة على نطاق واسع يشمل غالبية مناطق المملكة الجغرافية، مما يسهل عملية الاتصال مع الراغبين في الاقتراض [٢٦، ص ٢٥]. تعتبر مؤسسات التطوير العمراني مثل الشركة العقارية وشركة مكة للإنشاء وشركة طيبة للاستثمار بالمدينة المنورة وشركة الرياض للتعمير وغيرها من مؤسسات الإنشاء والتعمير قادرة كذلك على المساهمة بشكل فعال في تمويل وبناء المساكن خلال الفترة المقبلة. وإذا تولى القطاع الخاص وبخاصة المصارف التجارية والمؤسسات المالية والشركات العقارية والعمرانية تمويل تنفيذ الوحدات السكنية بشكل شبه كامل في المستقبل، فإن هذا سيؤدي إلى تحويل الموارد المالية للدولة لأنواع أخرى من الاستثمار مثل التجديد العمراني ومشاريع توفير البنية التحتية (المرافق والخدمات) للمناطق السكنية الجديدة.

في الختام إذا لم يتم طرح أفكار وبدائل تصميمية للإسكان الميسر المحقق للطلبات الاجتماعية وبتكلفة أقل، وإذا لم يتم الاعتماد على القطاع الخاص في توفير مصادر يعتمد عليها وسهلة المنال لتمويل وتطوير عمليات البناء من خلال تطبيق أنظمة التمويل الطويلة الأجل، فإن ذوي الدخل المنخفض والعديد من ذوي الدخل المتوسط سيستبعدون من تقديرات حجم الطلب المستقبلي المتوقع بسبب عدم قدرة هذه الأسر على ادخار مبالغ كافية، وبسرعة تمكنهم من امتلاك مساكنهم في ظل العوامل والظروف الراهنة للسوق.

المراجع

- ١ - المجلس الاقتصادي والاجتماعي، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا. ١٩٩٧م. الفقر والمثلوى في منطقة غربي آسيا. نيويورك: الأمم المتحدة.

- ٢- باهمام، ع. ١٩٩٢م. دراسة لتعديلات السكان في المساكن: إسكان القطاع الخاص المعاصر منخفض الارتفاع في الرياض. (أطروحة دكتوراه، جامعة متشيجان، قسم العمارة).
- ٣- شركة ست انترناشيونال، سيدس. ١٤٠٢هـ. المخطط التنفيذي لمدينة الرياض، التقرير رقم ١١. الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٤- الهذلول، ص. ١٩٨١م. التقاليد والاستمرار والتغير في البيئة الفيزيائية (المحسوسة). المدينة الإسلامية العربية. (أطروحة دكتوراه، معهد ماستشيتوت التقني، قسم العمارة).
- ٥- الهيئة المركزية للتخطيط. ١٣٩٠هـ. خطة التنمية [الأولى]. الرياض.
- ٦- وزارة التخطيط. ١٣٩٥هـ. خطة التنمية الثانية. الرياض.
- ٧- وزارة التخطيط. ١٤٠٠هـ. خطة التنمية الثالثة. الرياض.
- ٨- وزارة التخطيط. ١٤٠٥هـ. خطة التنمية الرابعة. الرياض.
- ٩- وزارة التخطيط. ١٤١٠هـ. خطة التنمية الخامسة. الرياض.
- ١٠- وزارة التخطيط. ١٤١٥هـ. خطة التنمية السادسة. الرياض.
- ١١- عزيز الرحمن، ح. و عبدالعال، و. ١٤١٥هـ. "الإطار التنظيمي لمنح الأراضي بالمملكة العربية السعودية ودورها في تنمية الأراضي". مجلة جامعة الملك عبدالعزيز - العلوم الهندسية، المجلد السابع. جدة.
- ١٢- شوب، د. س. ١٩٨٣م. "التدخل عبر ضريبة العقار ونزع الملكية"، في دنكري، ب. هـ. (محرر)، سياسات الأراضي الحضرية: مواضيع ومفاهيم. لندن: مطبعة جامعة أكسفورد، (باللغة الإنجليزية).
- ١٣- الشمرائي، ص. ع. ١٤١١هـ. أثر الدعم الحكومي في نمو قطاعي الإسكان والصناعة في بعض المدن السعودية. مكة: نادي مكة الثقافي الأدبي.
- ١٤- المكى، غ. ع. ١٤١٠هـ. دور المساعدات الحكومية في الإسكان الحضري: أمثلة من المملكة العربية السعودية. مجلة جامعة الملك سعود - ٢م - الأداب (٢). الرياض: جامعة الملك سعود.
- ١٥- شركة ست انترناشيونال، سيدس. ١٤٠٠هـ. المخطط التنفيذي لمدينة الرياض، التقرير رقم ١٠. سياسة تنمية الأراضي الحضرية، المعايير والأنظمة التخطيطية. الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ١٦- وزارة الشؤون البلدية والقروية. (بدون تاريخ). شروط منح الأراضي التي توزعها البلديات.
- ١٧- وزارة الشؤون البلدية والقروية. ١٤٠٣هـ. الأنظمة واللوائح والتعليمات، الجزء السابع. الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية. تعميم وزاري رقم ١٥٧/٥ في ١٥/٥/١٤٠٢هـ.

- ١٨-وزارة الشؤون البلدية والقروية. ١٣٩٦هـ. الأنظمة واللوائح والتعليمات، الجزء الرابع. الرياض. تعميم الوزارة رقم ٥/٣٨١ في ١٦/١١/١٣٩٥هـ.
- ١٩-وزارة الشؤون البلدية والقروية. ١٣٩٥هـ. الأنظمة واللوائح والتعليمات، الجزء الثاني. الرياض.
- ٢٠-الساعاتي، ع. ١٩٨٧م. رضى السكان في الإسكان المعان: دراسة تحليلية لبرنامج صندوق التنمية العقارية في المملكة العربية السعودية. (أطروحة دكتوراه، جامعة متشيجان، مدرسة العمارة).
- ٢١-آل مقرن، ع. ع. ١٤١٧هـ. إدارة التخطيط والتنمية العمرانية. جريدة الرياض، الصفحة الاقتصادية. العدد ١٠٢٢٦ في تاريخ ١٠٢٢٦/٢/٧هـ.
- ٢٢-فادان، ي. ١٩٨٣م. تطور الإسكان المعاصر في المملكة العربية السعودية (١٩٥٠-١٩٨٣م): دراسة التأثيرات الثقافية المتداخلة تحت ظروف التغير السريع. (أطروحة دكتوراه، معهد ماستشيوت التقني، قسم العمارة).
- ٢٣-العسقلاني، ابن حجر. ١٩٧٩م. فتح الباري. بيروت: دار الفكر، طبعة ثانية.
- ٢٤-الشيخ، ر. و حافظ، ع. ١٩٨٠م. نظام الإعانة في الاقتصاد السعودي. جدة: جامعة الملك عبد العزيز.
- ٢٥-وزارة المالية والاقتصاد الوطني. ١٤١٧هـ. التقرير السنوي لصندوق التنمية العقارية ١٩٩٥م. الرياض.
- ٢٦-عزيز الرحمن، ح. م. ١٩٩٣هـ. إعادة النظر في سياسة تمويل الإسكان بالمملكة العربية السعودية. لندن: البيت المفتوح آفاق عمرانية عربية.
- ٢٧-وزارة المالية والاقتصاد الوطني. ١٤١٢هـ. التقرير السنوي لصندوق التنمية العقارية ١٩٩٢م. الرياض.
- ٢٨-وزارة المالية والاقتصاد الوطني. ١٤١٨هـ. التقرير السنوي لصندوق التنمية العقارية ١٩٩٦م. الرياض.
- ٢٩-وزارة الأشغال العام والإسكان، وكالة الوزارة لشئون الإسكان. ١٤٠٤هـ. تقرير وفد المملكة العربية السعودية للدورة الثانية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب المنعقد في تونس. الرياض.
- ٣٠-وزارة التخطيط، مصلحة الإحصاءات العامة. (بدون تاريخ). النتائج التفصيلية للعدد العام للسكان والمساكن في المملكة العربية السعودية ١٤١٣هـ/ ١٩٩٢م.

- ٣١- وزارة الأشغال العامة والإسكان. وكالة الوزارة لشئون الإسكان. (بدون تاريخ). دليل السكان الإرشادي. مشروع الإسكان في بريدة، ومشروع حي الإسكان بطريق الخرج، وحي الجزيرة الإسكان.
- ٣٢- جريدة الرياض. ١٤٠٤هـ. المشروع الإسكاني المبسط بالأحساء. جريدة الرياض، محليات. العدد ٥٧٦٠، بتاريخ ١٤٠٤/٦/٢٩هـ.
- ٣٣- وزارة الأشغال العامة والإسكان. (بدون تاريخ). تقرير عن مشروع الإسكان المبسط بالأحساء.
- ٣٤- وزارة الأشغال العامة والإسكان. وكالة الوزارة لشئون الإسكان. (بدون تاريخ). دليل التوسع (التمدد) المستقبلي. مشروع الإسكان في بريدة، ومشروع حي الإسكان بطريق الخرج، وحي الجزيرة الإسكاني. مشروع الإسكان العام بالأحساء.
- ٣٥- وزارة الداخلية. (بدون تاريخ). التصميم العمراني وتطور المجمعات السكنية بالمملكة العربية السعودية. دراسة خاصة: مشروع إسكان قوى الأمن الداخلي. مجلدين.
- ٣٦- وزارة الدفاع والطيران - المديرية العامة للأشغال العسكرية. (بدون تاريخ). تقرير عن الإنجازات.
- ٣٧- اللجنة التنفيذية العليا - مكتب مشروع وزارة الخارجية وحي السفارات. (بدون تاريخ). الجمع السكني لموظفي وزارة الخارجية بالرياض.
- ٣٨- وزارة المالية والاقتصاد الوطني. ١٩٩٦م. التقرير السنوي لصندوق التنمية الصناعية السعودي ١٤١٦/١٤١٧هـ ، الرياض.
- ٣٩- الموسوعة العربية العالمية، المجلد ١٢. ١٤١٦هـ. الرياض: مؤسسة أعمال الموسوعة للنشر والتوزيع.

The Saudi Housing Experience

Ali S. O. Bahammam

*Assistant Professor, Department of Architecture and Building Sciences
College of Architecture and Planning, King Saud University, Riyadh, Saudi Arabia.*

Abstract

The availability of housing, which is socially and economically relevant for the whole society, is a measure of advancement and stability. Therefore, during the last decades, the government of The Kingdom of Saudi Arabia brought about a set of programs, that have produced a unique housing experience. This experience with its multiple programs compose an orchestration of completeness, which eventually accomplished a qualitative and quantitative transformation in the availability of suitable housing in each city and village, and with surplus in major cities. This has limited the negative effects of the growing rate of demand over the rate of supply, and consequentially diverts a lot of the socio-economic problems, which are usually associated with housing crises.

This study aims to document the Saudi housing experience and identifies its characteristics, and concludes the required recommendations for confronting the future housing needs in the Kingdom. It studies and documents the Saudi housing experience, which is unique by its multiple programs. This experience contains various means, the most important are the land grants program, the Real Estate Development Found program, the government housing program for both public housing schemes and special housing schemes for the employees of different governmental agencies, or indirectly, through supporting the building industry and technology, which helps to import and establish them locally, constituting a strong and broad foundation to maintain the continuity of future construction.

Scientific Journal of King Faisal University



Special Issue
Shawwal 1419
February 1999



Special Issue Commemorating 100 years of the foundation of
the Kingdom of Saudi Arabia