

المصطلحات الاستراتيجية الشاملة لمدينة الرياض				
				
العراق العلية	النقل و المواصلات	البيئة	اجتماعي الاقتصادي	تخطيط حضري



المنطقة العربية السعودية
الهيئة العامة
التخطيطية للمدينة

الاسكان

المجلد ١

المرحلة الاولى

١٩٩٤-٢٠١٥

الإسكان

المجلد ٦

مركز المشاريع والتخطيط

١٩٩٧ / ١٤١٨

المملكة العربية السعودية
الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
مركز المشاريع والتخطيط

المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض

قررت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في شهر شوال من عام ١٤١٦ هـ (مارس من عام ١٩٩٦م) ، العمل في المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض.

وقد قام بهذه المهمة فريق عمل مكون من خبراء ومختصين من مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة وأمانة مدينة الرياض، إضافة إلى شركة استشارية محلية عالمية متضامنة.

يهدف المخطط الإستراتيجي الشامل إلى وضع خطة بعيدة المدى لإرشاد وتوجيه جميع أوجه التنمية الحضرية، وذلك من خلال تقويم الوضع الراهن لهذه المدينة. ويتمثل الإطار الزمني للإستراتيجية في وضع رؤية مستقبلية للخمسين سنة القادمة، وإطار إستراتيجي للخمسة والعشرين سنة القادمة، وألية تنفيذية للعشر سنوات القادمة.

وهذه الإستراتيجية لا تهدف لأن تكون مخططاً عاماً ثانياً بل ستمثل وثيقة حضرية قابلة للتكيف والاستمرارية مع جميع المتغيرات، تمكن القطاعين الحكومي والخاص وكذلك أفراد المجتمع من صناعة القرارات الفعالة والقائرة على تنمية عاصمة المملكة العربية السعودية.

و نظراً لأهمية المشروع، وتشعب العمل فيه، فقد تم تقسيمه إلى ثلاث مراحل رئيسة، ركزت المرحلة الأولى منه على جمع وتقويم المعلومات المتوفرة عن الوضع الراهن لمدينة الرياض، وتحديد أهم القضايا الحرجة المؤثرة على مستقبلها، إضافة إلى وضع تصور مستقبلي لها.

و تعتبر المرحلة الثانية من المشروع بمثابة المرحلة الرئيسية من الإستراتيجية، حيث سيتم فيها تحليل عميق ومفصل لجميع عناصر التخطيط الحضري إضافة إلى وضع إطار للتطوير الحضري على شكل مخططات وتقارير وسياسات لأهم المواضيع التخطيطية التي سوف تنفذ خلال عشر سنوات و كذلك خلال خمس و عشرين سنة.

أما المرحلة الثالثة فهي تطوير للخطة اللازمة لتنفيذ المخطط الإستراتيجي الشامل حيث سيتم اقتراح برامج وأليات تطويرية وأساليب للمتابعة والتحكم من أجل ضمان الاستمرارية الفعالة.

وقد انتهت المرحلة الأولى في بداية عام ١٤١٨ هـ (منتصف عام ١٩٩٧م) و تمت الموافقة على نتائج هذه المرحلة في اجتماع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض المنعقد بتاريخ ١٤١٨/٧/٢ هـ . و كان من أهم نواتج هذه المرحلة عشرون تقريراً مقدمة في الجدول التالي :

رقم التقرير	عنوان التقرير
١-١	الخصائص الاجتماعية لمدينة الرياض
٢-١	المنظور الاقتصادي
٤-١	استعمالات الأراضي
٤-١	الشكل والهيكل العمراني
٥-١	تحديد مناطق الدراسات التفصيلية
٦-١	الإسكان
٧-١	التطوير الصناعي
٨-١	الموارد البيئية
٩-١	الخدمات العامة
١٠-١	المناطق المفتوحة

المراقق العامة	١١-١
النقل والمواصلات	١٢-١
الإطار الإقليمي	١٣-١
الإنسان والعمران	١٤-١
مواصفات نظام المعلومات الحضرية	١٥-١
علاقة نظام المعلومات الحضرية بمتطلبات الاستراتيجية	١٦-١
الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض	١٧-١
الأنظمة والتشريعات الحالية ونظم إدارة العمران	١٨-١
الأنظمة التخطيطية المقترحة والهيكل التنظيمية	١٩-١
التقرير التجميعي الشامل	٢٠-١

وقد قام بإعداد هذه التقارير فريق عمل قام بتشكيله مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة. و جدير بالتنويه أن النتائج التي استخلصت عن أهم القضايا الحضرية بمدينة الرياض قد بنيت على تقديرات وتحليل لجميع المعلومات المتوفرة عن مدينة الرياض أثناء إعداد هذه التقارير.

المجلد ٦ - الإسكان
جدول المحتويات

رقم الصفحة

١	موجز تنفيذي باللغة العربية	١
١-١	مقدمة	١
١-١	الغرض	١
٢-١	الطرق المنهجية	٢
٣-١	منطقة الدراسة/حدود المرحلة/التقسيمات	٣
٤-١	توفر المعلومات	٣
٥-١	ملاحظة حول الكثافات السكنية	٥
٦-١	تحديد القضايا	٥
٧-١	مراجعة المعلومات المتوفرة لدى مركز المشاريع والتخطيط	٥
٨-١	التوصيات الخاصة بالمرحلة الثانية	٦
١-٢	نظرة عامة حول الإسكان بدول مجلس التعاون الخليجي والمملكة والرياض	٩
١-٢	منظور الإسكان بدول مجلس التعاون الخليجي	٩
٢-٢	الخطط السابقة للإسكان وتطور الإسكان بالرياض	١١
١-٢-٢	المخطط الرئيس الذي أعنته شركة دوكميادس	١١
٢-٢-٢	المخطط الرئيس الثاني (المعدل) لشركة ست	١٢
٣-٢	الموجز	١٣
١-٣	الخصائص الإسكانية المادية للرياض	١٤
١-٣	الخصائص الإسكانية على مستوى المدينة والبلديات الفرعية	١٤
١-٣-١	اجمالي الوحدات السكنية خلال الفترة ١٤٠٧/١٩٨٦ - ١٤١٠-١٩٩٠	١٤
٢-١-٣	الوحدات السكنية بحسب النوع	١٥
٣-١-٣	أحوال المساكن	٢٢
٤-١-٣	وضع الإشغال / معدلات عدم الإشغال	٢٣
٥-١-٣	الكثافة	٢٤
٦-١-٣	بناء المساكن الجديدة	٢٧
٧-١-٣	العرض والطلب	٣٠
٨-١-٣	إسكان العمال	٣١

المجلد ٦ - الإسكان
جدول المحتويات

رقم الصفحة

٢٢	٢-٣ توقعات الاحتياجات السكنية.....	٢٢
٢٣	٣-٣ الموجز.....	٢٣
٣٤	١-٤ الخصائص الاجتماعية الاقتصادية للرياض المتصلة بالإسكان.....	٣٤
٣٤	١-٤ الأسر.....	٣٤
٣٧	٢-٤ كيفية اشغال المساكن.....	٣٧
٣٨	٣-٤ الأيجار السنوي المدفوع.....	٣٨
٤٠	٤-٤ الاكتظاظ.....	٤٠
٤٠	٥-٤ سكن ذوي الدخل المنخفض.....	٤٠
٤٠	٦-٤ الموجز.....	٤٠
٤١	١-٥ الإطار المؤسسي والسياسي والنظامي للإسكان.....	٤١
٤١	١-٥ الهيكل التنظيمي.....	٤١
٤١	١-١-٥ صندوق التنمية العقارية.....	٤١
٤٣	٢-١-٥ ادارة الأراضي.....	٤٣
٤٣	٢-٥ السياسات.....	٤٣
٤٤	١-٢-٥ خطة التنمية الخمسية السادسة.....	٤٤
٤٦	٢-٢-٥ سياسات صندوق التنمية العقارية.....	٤٦
٤٦	٣-٢-٥ سياسات ادارة الأراضي.....	٤٦
٤٦	٤-٢-٥ القرار رقم ١٥٣.....	٤٦
٤٧	٥-٢-٥ التقييم.....	٤٧
٤٧	٣-٥ الإطار النظامي.....	٤٧
٤٧	٤-٥ الموجز.....	٤٧
٤٨	١-٦ الفرص والمعوقات.....	٤٨
٤٨	١-٦ الفرص.....	٤٨
٤٨	٢-٦ المعوقات.....	٤٨

المجلد ٦ - الإسكان
جدول المحتويات

رقم الصفحة

٥٠	٧-١	القضايا الحرجة
٥٠	٧-١	القضايا السياسية الرئيسة الحرجة
٥١	٧-٢	القضايا التخطيطية الرئيسة الحرجة
٥١	٧-٣	القضايا التنفيذية الرئيسة الحرجة
٥٢	٨-١	التوصيات الخاصة بالمرحلة الثانية

المراجع

رقم الصفحة

- الشكل ١ : منطقة دراسة مشروع الاستراتيجية ٧
- الشكل ٢ : البلديات الفرعية والقطاعات ٨
- الشكل ٣ : الوحدات السكنية بحسب النوع بمدينة الرياض ٢١
- الشكل ٤ : حالات المساكن بمدينة الرياض ٢٣
- الشكل ٥ : صافي الكثافة السكنية بحسب البلدية الفرعية عام ١٤١٠ ٢٨
- الجدول ١٥ : صافي الكثافة السكنية بحسب البلدية الفرعية عام ١٤١٧ ٢٩
- الشكل ٦ : ملكية المساكن بالنسبة للسعوديين والأجانب ٣٧
- الشكل ٧ : متوسط الأيجار السنوي المدفوع - السعوديون والأجانب ٣٩
- الشكل ٨ : القروض الممنوحة/الطلبات المعلقة لدى صندوق التنمية العقارية بمدينة الرياض ٤٣

رقم الصفحة

الجدول ١ : البلديات الفرعية والقطاعات بمنطقة الدراسة ٤

الجدول ٢ : الخصائص الإسكانية المادية المختارة بمنطقة الرياض الكبرى ١٦

الجدول ٣ : خصائص الإسكان المختارة بحسب البلدية الفرعية ١٧

الجدول ٤ : التغيرات في المباني والكثافة والوحدات السكنية بمدينة الرياض ٢٥

الجدول ٥ : الخصائص الاجتماعية والاقتصادية المختارة للإسكان بمدينة الرياض ٣٥

موجز تنفيذي

يمثل الإسكان أحد عناصر التخطيط العشرة الجاري تقيّمها في إطار المرحلة الأولى من دراسات المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض. ويتناول هذا التقرير الإسكان من حيث نوعيته، وتوزيعه، وكثافته، وكميته في مدينة الرياض.

ووفقاً لأعمال المسح السكاني التي أجرتها الهيئة العليا لتطوير الرياض في الماضي، فإن إجمالي عدد الأسر المقيمة في الرياض قد ازداد بنسبة ٥٠% خلال الفترة ١٤٠٧هـ/١٩٨٦م - ١٤١١هـ/١٩٩١م (أي ازداد عدد الأسر من ٢٠٤.٨٤٤ إلى ٣٠٧.٩٨٦ أسرة)، بينما بلغت الزيادة في عدد الأسر السعودية حوالي ٦٠% (من ١٠٩.٧٥٥ إلى ١٧٥.٢٣٢)، هذا وقد وصلت الزيادة في العدد الإجمالي للأسر بين عامي ١٩٩١/١٤١١ و ١٩٩٦/١٤١٧ إلى ٤١ بالمائة (من ٣٠٧.٩٨٦ إلى ٤٣٣.٥٩٨ أسرة)، وكانت الزيادة في عدد الأسر السعودية خلال نفس الفترة ٦٥ بالمائة (من ١٧٥.٢٣٢ إلى ٢٨٩.٧١٢ أسرة)، كما زادت نسبة الأسر السعودية بين عامي ١٤٠٧/١٩٨٦ و ١٩٩٦/١٤١٧ من ٥٣ بالمائة إلى ٦٠ بالمائة.

وكما هو متوقع، فإن غالبية الأسر السعودية (٦٧%) تسكن في منازل خاصة تعود ملكيتها اليها، بينما غالبية الأسر الأجنبية (٦٦%) تسكن في منازل مستأجرة، ويعزى ذلك إلى طبيعة الوجود المؤقت للأسر الأجنبية.

وتتلخص النتائج الرئيسة التي تم التوصل إليها على ضوء تقييم الإسكان فيما يلي :

- كان هنالك حوالي ٤٥٥.٠٠٠ وحدة سكنية بالرياض في عام ١٤١٧هـ / ١٩٩٦م - ٤٣٤.٠٠٠ أسرة وكان معدل خلو الوحدات البالغ ٥% يمثل تقريبا نقطة المنتصف لنطاق مقبول ويدل على وجود عرض ملائم من الوحدات السكنية يستوعب جميع سكان مدينة الرياض.
- يقدر بأنه يتم حالياً إنشاء حوالي ١٧.٠٠٠ وحدة سكنية جديدة سنوياً بمدينة الرياض.
- بناء على توقعات مركز المشاريع والتخطيط لعدد السكان فإن من المتوقع أن يكون هناك طلب سنوي يتراوح من ٣٠.٠٠٠ إلى ٤٠.٠٠٠ وحدة سكنية سنوياً على امتداد فترة التخطيط الاستراتيجي للمخطط الاستراتيجي الشامل والبالغة ٢٥ سنة. أي أنه ستكون هنالك حاجة لإنشاء ما يقرب من ٨٥٠.٠٠٠ وحدة سكنية جديدة على امتداد فترة التخطيط الاستراتيجي البالغة ٢٥ سنة.
- تسعى أهداف وسياسات الخطة الخمسية السادسة إلى زيادة نسبة ملكية المساكن بين السعوديين، وقد كان ٦٧% من جميع السعوديين المقيمين بالرياض يمتلكون المساكن المقيمين بها في عام ١٤١٧هـ / ١٩٩٦م.

- تأخر صرف القروض من صندوق التنمية العقارية خلال السنوات العشر الماضية، ويوجد الآن قائمة انتظار تضم ٤٥.٠٠٠ طالب قرض. ومع أن خطة التنمية الخمسية تدعو إلى قيام القطاع الخاص بتلبية بعض الطلب على القروض إلا أن هذا لم يحدث أبداً، ولهذا لا يتمكن السعوديون من إيجاد المبالغ اللازمة لشراء المساكن.
 - وجود زيادة كبيرة في الكمية المعروضة من مخططات تقسيمات الأراضي المطورة من قبل القطاع الخاص، مع توفر أراضي سكنية، ويقابل ذلك وجود نقص في مخططات الأراضي السكنية المزودة بالخدمات.
 - يقوم القطاع الخاص حالياً بتلبية متطلبات القطاع الخاص من الإسكان، ويتمثل ذلك في إنشاء العمارات السكنية.
 - إن الغالبية العظمى من الإسكان المتوفر بالرياض في حالة جيدة.
 - تتركز المساكن التي بحاجة للترميم والتجديد في المنطقة المركزية بمدينة الرياض.
 - نشك في وجود مشكلة تكمن في شدة اكتظاظ مساكن العمالة الأجنبية، إلا أنها غير مؤكدة، وهي تشمل قضية تتطلب المعالجة على مستوى الحكومة، بالإضافة إلى إجراء دراسة خاصة لتحديد مدى حجم هذه المشكلة.
 - وجود نقص في الأراضي الحكومية المتوفرة ضمن المناطق المزودة بالخدمات العامة لتقسيمها إلى قطع من أراضي المنح الحكومية.
 - وجود اللوائح والهيكل التنظيمية للجهات الحكومية التي تعنى بتوفير التسهيلات اللازمة لتطوير الإسكان، بما في ذلك صندوق التنمية العقاري وإدارة الأراضي التابعة لإمانة الرياض.
 - عدم كفاية المبالغ المخصصة لصندوق التنمية العقارية لتلبية طلب المواطنين السعوديين على السكن.
 - عدم كفاية عدد المساكن التي يتم تشييدها سنوياً لاستيعاب الزيادة السنوية المتوقعة في عدد سكان مدينة الرياض، وفقاً لتقديرات الهيئة العليا لتطوير الرياض.
- ونظراً لترشيد الميزانية، فإنه لا تتم الموافقة إلا على عدد محدود من القروض السكنية التي يمنحها صندوق التنمية العقارية للسعوديين سنوياً، مما أدى إلى إيجاد قائمة انتظار طويلة. ويتزامن مع ذلك، عدم توفر أراض حكومية كافية في المواقع المناسبة بما يسمح بتخطيطها إلى قطع أراضي للمنح الحكومية، مما أدى إلى وجود قائمة انتظار طويلة، بالإضافة إلى وجود مخططات شاسعة من الأراضي الخاصة غير المطورة عمراً حول مدينة الرياض.
- من هنا، يتضح قيام الحاجة لأحداث تغييرات في سياسة الإسكان، إلا أن السياسات المعمول بها في الإسكان قد تكون أكثر السياسات حساسية من الناحية السياسية، إذ أنه ليس من السهل تغيير التقاليد المكتسبة مع مرور الزمن.

وقد تم تحديد قضية حرجة واحدة في إطار سياسة الإسكان وهي :

القضية الأولى : كيفية زيادة المعروض من الوحدات السكنية وكيفية زيادة فرص ملكية المساكن للمواطنين السعوديين.

الحلول المطروحة للنقاش :

- ١- تمشيا مع الخطة الخمسية السادسة يسمح للقطاع الخاص بتلبية الحاجة إلى قطع الأراضي السكنية على أن يقدم القطاع العام : أ) الإرشاد والمساعدة (مثلا أبحاث السوق)، ب) فرص إقامة مشاريع مشتركة، ج) القروض أو ضمانات القروض.
- ٢- تخفيف أو إيقاف مشاركة الحكومة في تقديم السكن للسعوديين مع وضع برنامج فعال لقيام القطاع الخاص بتمويل إنشاء وامتلاك المساكن.
- ٣- التوقف عن المزيد من مخططات قطع أراضي المنح واستعمال القطع الدائرية المخططة البيضاء لتلبية الطلب مع إعطاء الأولوية للقطع الموجودة ضمن المرحلة الأولى من النطاق العمراني تلبية في الأولوية القطع الموجودة ضمن المرحلة الثانية من النطاق العمراني، والبدا بتوصيل الخدمات لمخططات تقسيم الأراضي البيضاء.

يمثل الإسكان أحد عناصر التخطيط العشرة لمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل. ويعتبر عنصراً ذا أهمية خاصة لأنه ينطوي على استخدام أكبر مساحة من الأراضي بالمنطقة الحضرية، ولأنه أحد المحددات الرئيسة للشكل والهيكل العمراني، ويحتاج إلى مبالغ كبيرة لتوفيره وتزويده بالخدمات، كما ينطوي على العديد من القضايا الاجتماعية والاقتصادية والتطويرية.

يتناول هذا التقرير الإسكان من حيث نوعيته وتوزيعه ومواقعه وكثافته ومقداره بمنطقة الرياض الكبرى، والهدف من ذلك توضيح نتائج جمع المعلومات ومراجعة وتقييم المستندات المتوفرة حول الإسكان من أجل تحديد القضايا الرئيسة الحرجة المتعلقة بالتطوير في المستقبل. ويتمثل الهدف الرئيس لهذا التقرير (والمرحلة الأولى من الاستراتيجية) في تحديد القضايا الرئيسة الحرجة وليس لتقديم تحليلات لتلك القضايا ولا للمعلومات التي تم جمعها وتقييمها حيث سيتم تناول هذه الأمور خلال المرحلة الثانية من المشروع.

وتمشيا مع التقرير الأولي لمشروع الاستراتيجية فإن هذا التقرير سيتناول المواضيع التالية :

- الوحدات السكنية الحالية مصنفة بحسب النوع والحارة أو البلدية الفرعية.
- حالة الوحدات السكنية.
- الطلب الحالي على الإسكان وتوفر الوحدات الحالية بحسب نوع المسكن لتلبية الطلب.
- مدة الإقامة بالوحدات السكنية (الموجرة والمملوكة) والاتجاهات في أسعار المساكن بحسب النوع.
- نسبة اشغال الوحدات السكنية بحسب الجنسية.
- مبلغ الإيجار أو دفع الرهن.
- مستويات الاكتظاظ (إن وجدت) - باستخدام مقاييس الأمم المتحدة بواقع ١.٥ شخص/غرفة).
- السكن المتوفر للأفراد والعائلات من ذوي الدخل المنخفض.
- إسكان العمال (النوع والموقع).
- كثافة المساكن (بحسب النوع).
- تحليل مقارنة لعوامل الإسكان مع دول الخليج الأخرى.
- أراضي المنح الحكومية.
- وصف عام للنظام المالي للإسكان.
- في حالة توفر المعلومات حول الإسكان يتضمن التقرير وصفاً لاشغال المساكن بحسب نوع المنزل ومجموعة الدخل والجنسية وحجم الأسرة بحسب نوع المسكن، ومتوسط مساحة مسطح الوحدة بحسب نوع المسكن.

- الاتجاهات السابقة واستقراء الاتجاهات حيثما ينطبق ذلك (على مدى فترة ٢٥ سنة) وتأثيرات تلك الاتجاهات.
- الضوابط النظامية الحالية المطبقة على الإسكان.
- الهياكل التنظيمية الحالية وآليات التنفيذ المطبقة على الإسكان (تشمل عملية تخصيص قطعة الأرض).
- إطار السياسة الحالية للإسكان.
- فرص ومعوقات التنمية وقضايا الإسكان الرئيسية الحرجة

وبالنسبة للتقارير الأخرى المشمولة بالمرحلة الأولى من مشروع الاستراتيجية فإنها تتناول بعض المواضيع التي سبق ذكرها بتفصيل أكبر، خاصة التقديم رقم ١-٣ "استعمالات الأراضي". وقد أشير بهذا التقرير إلى تلك التقديمات حيثما انطبق ذلك.

وفيما يلي التصوير البياني للمعلومات المطلوبة في التقرير الأولي مع الملاحظات عليها :

- الكثافة السكنية : هذه الخريطة مشمولة بهذا التقرير .
- بيانات ملكية المساكن بحسب البلدية الفرعية غير متوفرة ولهذا لم يتم إعداد تلك الخريطة.
- الأوضاع السكنية : ٧٥ بالمائة من المساكن التي تحتاج إلى إصلاح موجودة ببلديتين فرعيتين هما النيرة والنطحاء، ولهذا لم تتوفر الأسباب الكافية لإعداد هذه الخريطة.
- اتجاهات أسعار السكن : لم تتوفر المعلومات ولهذا لم يتم إعداد أي شيء.
- التغييرات في استعمالات الأراضي السكنية : المعلومات ذات العلاقة بين مسوحات استعمالات الأراضي غير متشابهة ولهذا لن يكون بالإمكان إعداد شكل مناسب.

٢-١ الطرق المنهجية

تضمنت الطرق المنهجية التي استخدمت في إعداد هذا التقرير ما يلي :

- جمع ومراجعة وتقييم المعلومات المتوفرة لدى مركز المشاريع والتخطيط مع تعزيز تلك المعلومات بدراسات ميدانية على عينات من المساكن عند الحاجة.
- تحديد وجمع وتقييم المستندات التي تم الحصول عليها من الجهات الأخرى.
- الاتصال بالجهات والإدارات الخارجية والوزارات وعقد اجتماعات معها لبحث القضايا ذات العلاقة.
- تحديد القضايا الحرجة.

هذا وقد تم تقييم المعلومات ومقارنتها وإكمالها، حيثما أمكن، إذا تبين بأنها ناقصة. كما تم استخدام نظام المعلومات الحضرية بالمركز على نطاق واسع في إعداد هذا التقرير. وفي كثير من الحالات لم تتوفر المعلومات ذات العلاقة التي يحتاج إليها للتقييم وقد أشير إلى ذلك في سياق هذا التقرير.

٣-١ منطقة الدراسة/حدود المرحلة/التقسيمات

تم تناول منطقة الدراسة لمشروع الاستراتيجية في التقديم ٣-١ "استعمالات الأراضي" - القسم ٣-١، كما تم استخدام نفس الدراسة لهذا التقرير وفقاً لما هو موضح في الشكلين رقم (١) ورقم (٢)، حيث يوضح الشكل رقم (١) منطقة حماية التنمية والحدود الخارجية لمنطقة الدراسة والمرحلتين الأولى والثانية من النطاق العمراني. ونظراً لتوفر المعلومات التفصيلية حول المرحتين الأولى والثانية فقط (منطقة التطوير الرئيسة بالرياض)، فإن هذا التقرير يركز الاهتمام على تلك المنطقة للتقييم.

لقد تم تقسيم منطقة الدراسة إلى بلديات فرعية وقطاعات حسبما هي موضحة في الشكل (٢)، بالإضافة إلى إعداد التقييمات التفصيلية بهذا التقرير على هذا المستوى. ويوضح الجدول رقم ١ البلديات الفرعية/القطاعات وأرقامها المرجعية وأسماءها ومساحاتها لغرض الرجوع إليها.

٤-١ توفر المعلومات

تشمل مصادر المعلومات المستخدمة بهذا التقرير في تقييم الإسكان دراسات المخططات الرئيسة السابقة والمخططات الرئيسة ذاتها ومسح استعمالات الأراضي خلال الأعوام ١٩٨٦/١٤٠٦ و ١٩٩١/١٤١١ هـ و ١٩٩٦/١٤١٧ هـ و ١٩٩٦/١٤١٠ هـ أعمال المسح السكاني التي أجراها مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة خلال الأعوام ١٩٨٦/١٤٠٦ و ١٩٩٠/١٤١٠ هـ و ١٩٩٦/١٤١٧ هـ. وهناك تعارضات معينة في دراسات المخططات الرئيسة والمخططات الرئيسة وأعمال المسح التي قام بها المركز. وقد تمت الإشارة إلى تلك التعارضات حيثما انطبق ذلك.

الجدول رقم (١)
البلديات الفرعية والقطاعات بمنطقة الدراسة
مدينة الرياض ١٤١٧هـ / ١٩٩٦م

الاسم		رمز البلدية القرعية	الاسم		رمز البلدية القرعية
المساحة بالهكتار	البلديات الفرعية		المساحة بالهكتار	البلديات الفرعية	
١٠٢٦٣	منفوحة	٤٣	٣٣٨٣	الديرة (الشمسي) (١)	١١
١٤٤٨٣	عتيقة	٤٤	٥٣٣٠	العلوية	١٢
٣٠٣٠	الحايز	٤٦	٣٣٠٠	المأزر	١٣
٧٨١٩	عرقعة	٥١	٢٦٩٨	البيطحاء	١٤
٢٨٨٧	الدرعية	٥٢	٣٩٣٩	المعذر	٢١
			٩٣٥	الحي النبيلو ماسي	٢٢
	القطاعات		١٥٠٧٨	عريجا	٢٣
٩١٨٩	العريض	٤٥	١٦٨٧٢	الشمال (١) (٢)	٣١
٢٠٠٠٠	الشمال البعيد	٦١	١١٨١٦	الروضة (٢)	٣٢
(٤)	المطزار	٦٢	٧٢٨٥	النسيم	٣٣
١١٦٦٣	الشرق	٧١	١٥٥٧٣	السلبي (الصناعية) (١)	٤١
٢٣٨٤	الشمال الشرقي	٧٢	١٣٨٧١	الجنوب (١)	٤٢
(٣) ١٨١.٧٩٨	المساحة الاجمالية				

- (١) الأسماء بين الأقواس هي الأسماء التي استخدمت في المسح الذي أجري عام ١٤٠٦هـ (١٩٨٦)، أما الأسماء التي ليست بين الأقواس فقد استخدمت في المسح الذي أجري عام ١٤١٠هـ (١٩٩٠م) و عام ١٤١٧هـ (١٩٩٦م).
- (٢) تم في بعض أعمال المسح التي قام بها المركز توحيد الروضة والشمال تحت مسمى الروضة.
- (٣) من بين ما مجموعه ١٨١٧٩٨ هكتاراً هناك ١٧٨١٠٠ هكتاراً تقع ضمن حدود المرحلتين الأولى والثانية من النطاق العمراني، بينما تقع ٣٦٩٨ هكتار تقريباً من الأراضي بمنطقة السلبي خارج حدود المرحلة الثانية من النطاق العمراني.
- (٤) سيتم تحديد مساحة الأراضي التابعة للمطار في المرحلة الثانية.

المصدر : تقرير الوضع الراهن للنطاق العمراني، الإنجازات والقيود على النطاق العمراني، مركز المشاريع والتخطيط، ١٤١٢هـ / ١٩٩٢م ، دراسات عن السكان والتمول واستعمالات الأراضي بمدينة الرياض، تقرير في أعنته مؤسسة الشفري للاستشارات الهندسية وسي. انش. كو انترنشنال (CH2M International)، ١٩٨٧. مساحات الأراضي من إدارة الأبحاث بمركز المشاريع والتمول، ١٤١٠هـ (١٩٩٠م) دراسة استخدام الأراضي.

تم بحث الكثافات السكنية بهذا التقرير من ناحية الكثافات الصافية والإجمالية، وقد تم حساب صافي الكثافة بوجه علم بحسب البلوك مع استثناء مساحات مثل الشوارع والأراضي العامة والمرافق العامة ومناطق المياه... الخ وذلك عن طريق قسمة عدد الوحدات السكنية على المساحة (عدد الوحدات السكنية/هكتار)^١. أما الكثافة الإجمالية لمنطقة سكنية فقد تم حسابها بوجه عام عن طريق إدخال كافة الأراضي (بما فيها الشوارع) الواقعة ضمن حدود منطقة معينة وقسمة هذه المساحة على عدد الوحدات السكنية، ولهذا تكون الكثافات الصافية دائما أعلى من الكثافات الإجمالية. وبالتالي لمسمح استعمال الأراضي الذي قام به المركز فإنه يشمل فقط مساحة القطعة، ولا يشمل الشوارع والأرصعة وحرم الطرق.

لم يتم وضع تعريف محدد وواضح في الدراسات الخاصة بالمخططات الرئيسية السابقة ولا في المخططات الرئيسية السابقة ذاتها ومسح استعمالات الأراضي عام ١٩٨٦/١٤٠٦ لما يجب وما لا يجب إدخاله في حسابات الكثافة، ولهذا سيكون من الصعب مقارنة الكثافات بين المخططات الرئيسية وأعمال المسح والمقاييس الدولية. وعند إجراء المقارنة يجب أن يكون ذلك على أساس التفهم باحتمال وجود تضاربات في المعلومات الأساسية.

٦-١ تحديد القضايا

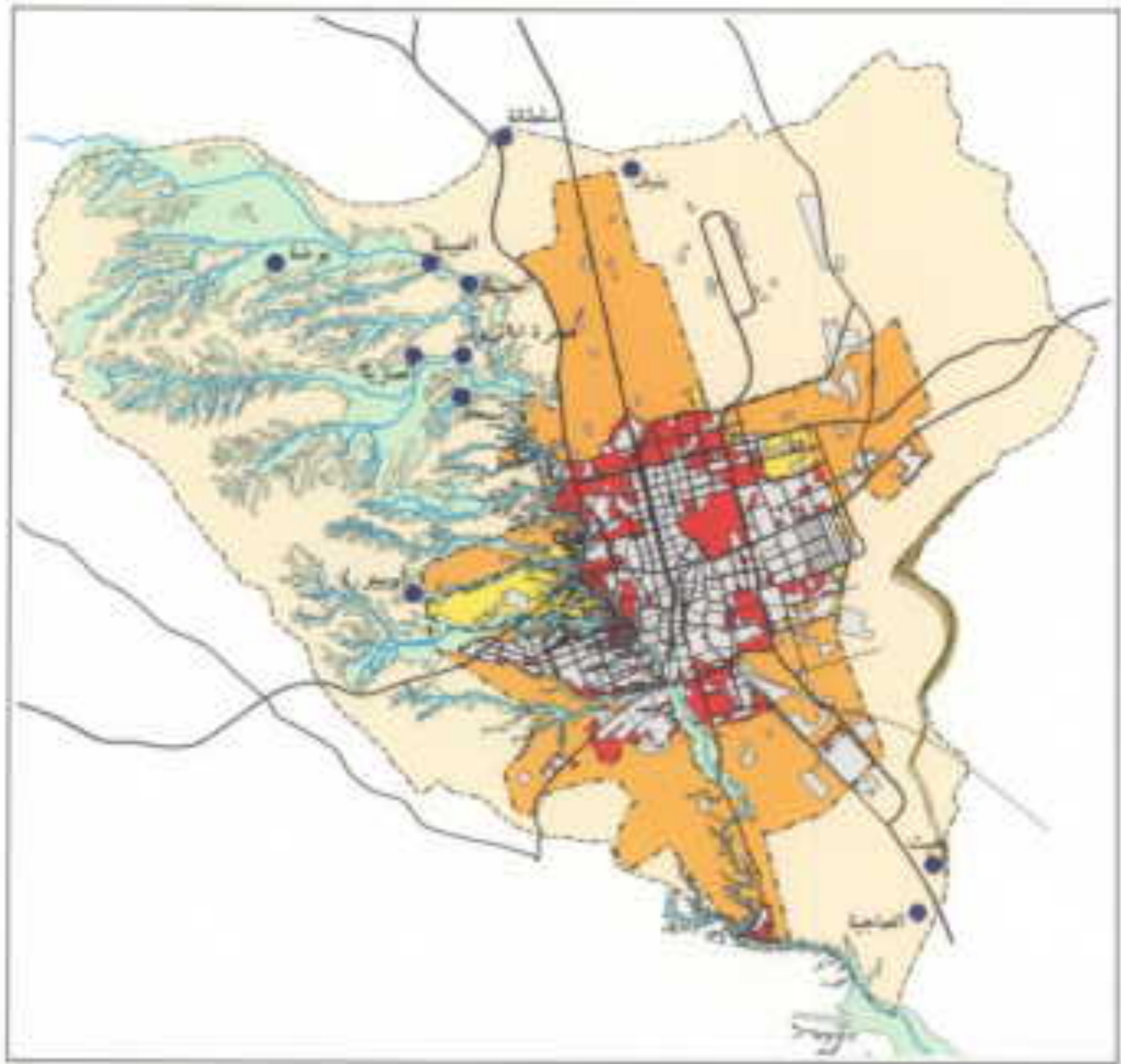
تمشيا مع ورقة عمل مشروع الاستراتيجية رقم (١-١ WP) توجد ثلاثة مستويات من القضايا التي تم تحديدها بهذه المرحلة وهي : القضايا السياسية والقضايا التخطيطية والقضايا التنفيذية، ويتمثل الهدف الرئيس لمشروع الاستراتيجية بالمرحلة الأولى في تحديد القضايا السياسية الرئيسية الحرجة، إلا أنه جرى في هذا التقرير تحديد جميع المستويات الثلاث للقضايا.

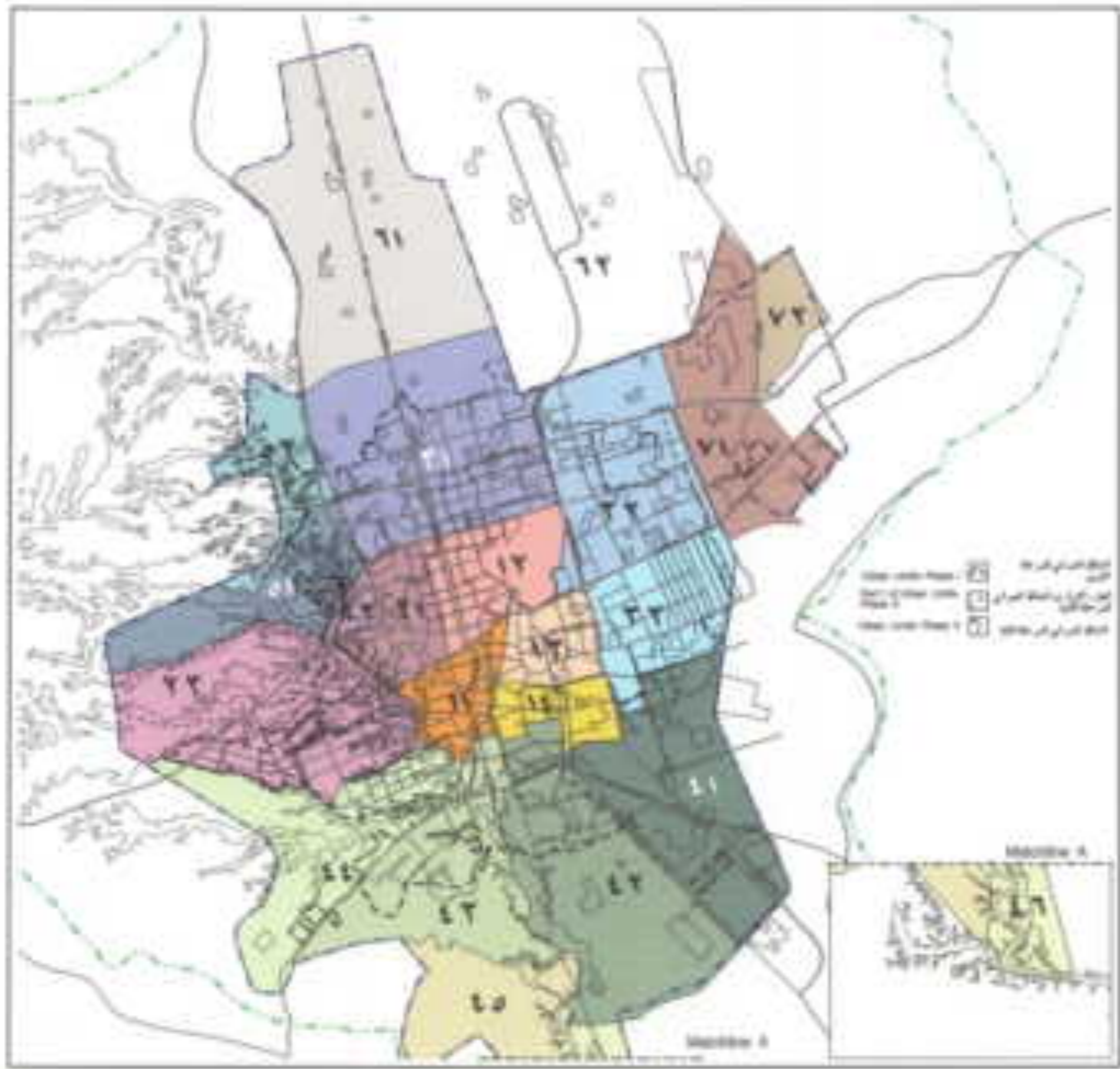
٧-١ مراجعة المعلومات المتوفرة لدى مركز المشاريع والتخطيط

يتضمن التقرير الأولي قسما يشمل قائمة بالمستندات المرجعية لكل تقديم. أما التقارير المدرجة في التقرير الأولي بالنسبة للإسكان فهي أنظمة أمانة مدينة الرياض وأنظمة وزارة الشؤون البلدية والقروية بخصوص التقسيم والتخطيط والبناء، وقد تمت مراجعة تلك الأنظمة ومناقشتها في التنظيم ١-١٨ الأنظمة والتشريعات الحالية ونظم إدارة العمران^٢، إلا أن فائدتها بالنسبة لهذا التقرير محدودة. كذلك تمت مراجعة النشرات الصادرة عن صندوق التنمية العقارية (التقارير السنوية) وقد أشير إليها في هذا التقرير.

^١ انظر الكتاب المصور تعريفات التطوير، هنري م. موسكوفيتش وكارل جي. نندلوم، مركز أبحاث السياسة العمرانية، ١٩٩٣م، صفحة

يتضمن القسم الأخير من هذا التقرير توصيات فنية بخصوص المهام التي تم تحديدها على أنها ستكون مطلوبة للمرحلة الثانية إذا كانت تختلف عما ورد بالتقرير الأولي. وسيقوم المركز بمراجعة تلك التوصيات من ناحية قابلية تطبيقها والقيود الزمنية عليها والموارد المتاحة لتنفيذها، وسيتم إدخالها (إن لم تكن مشمولة) في نطاق عمل التقرير الأولي للمرحلة الثانية.





٢-١ نظرة عامة حول الإسكان بدول مجلس التعاون الخليجي والمملكة والرياض

يقدم هذا الفصل نظرة عامة حول تطور الإسكان بدول مجلس التعاون الخليجي^٢ والمملكة والرياض. كما يشتمل على بحث موجز لمقترحات الإسكان التي وردت في المخططين الرئيسيين السابقين لمدينة الرياض.

٢-١ منظور الإسكان بدول مجلس التعاون الخليجي

اتبع توفير المساكن للسكان الوطنيين تاريخيا مسارا مماثلا في جميع دول مجلس التعاون الخليجي. ومع قدوم الثروة النفطية أفرت جميع تلك الدول بالحاجة إلى إسكان مواطنيها، وقد تجسدت هذه الحاجة بالمملكة العربية السعودية في صورة خطط تنمية خمسية، كما تبنت جميع دول مجلس التعاون الخليجي سياسات تقضي بمنح قطع أراض وتقديم قروض مائية للسكان المواطنين لإنشاء مساكن لهم. وعندما كان عدد سكان دول المجلس صغيرا وكانت الأموال كافية (بعد زيادات أسعار البترول عام ١٣٩٤هـ / ١٩٧٤م) خلفت تلك السياسات بضعة مشاكل وحسنت بشكل سريع الأحوال المعيشية للسكان المحليين.

هذا وقد كانت جميع قطع الأراضي التي تم توفيرها في ذلك الوقت لإنشاء مساكن منفصلة لكل عائلة على حدة وبمساحات تتراوح بين ٥٠٠ م^٢ بالمملكة العربية السعودية، إلى ١٥٠٠ م^٢ في الكويت والإمارات العربية المتحدة، وقد أعطيت قروض الإسكان (كمنح) لإنشاء مساكن من نوع الفلل للعائلات المفردة.

ومع مرور الزمن جد عدد من العوامل التي أثرت على السكن بدول مجلس التعاون الخليجي، وهي :

- ازداد عدد السكان الوطنيين بدول المجلس بنسب هائلة، حيث ازداد عدد سكان المملكة العربية السعودية لوحدها من ٧ ملايين في عام ١٣٩٤هـ / ١٩٧٤م إلى ١٧ مليون في عام ١٤١٣هـ / ١٩٩٣م. وبالتالي زاد تقديم قطع الأراضي والمنح لإنشاء المساكن بنفس النسبة.
- ازدادت تكاليف إنشاء المساكن (كما حدث في جميع أنحاء العالم) بسبب التضخم وتكاليف المواد مما يستلزم معه زيادة المنح الفردية لإنشاء المساكن.
- ازدادت بشكل مفاجئ تكاليف المرافق العامة والخدمات العامة بالمناطق التي تسكنها عائلات في مساكن مستقلة.
- بدأت عائدات البترول في التناقص.

^٢ يتكون مجلس التعاون الخليجي من المملكة العربية السعودية والكويت والبحرين وقطر والإمارات العربية المتحدة وعمان

• أقرت دول مجلس التعاون الخليجي بأن المنح الخاصة بالإسكان كانت تتعارض مع السياسات الأخرى (مثلا كان هنالك حافز بسيط للعمل عندما كانت السياسات الاجتماعية والاقتصادية تستند إلى تقديم إعانات مالية للسكن والرعاية الصحية والتعليم والطاقة الكهربائية والمياه).

• حاول العديد من دول مجلس التعاون تخفيض التكاليف عن طريق توفير مساكن تقطنها عدة عائلات (الشقق) بدلا من سكن العائلة المنفردة، إلا أن هذا النوع من المساكن لم يلق قبولا لدى المواطنين لأسباب ثقافية بشكل أساسي. هذا ويمكن العثور على مجموعات إسكان عممة خالية في جميع أنحاء دول مجلس التعاون وهو ما يقف دليلا على فشل سياسة الإسكان المتعدد العائلات للمواطنين.

ونتيجة لذلك لم تدم السياسات الإسكانية، مثلما كان متوقعا في البداية على المدى الأطول، وقد أدت جميع هذه العوامل المسالفة للنكر إلى تغييرات في السياسات الإسكانية لجميع دول مجلس التعاون الخليجي، ويتمثل التغيير الرئيسي في إيقاف المنح وتقديم قروض بدون فائدة لإنشاء المساكن بدلا عن ذلك.

وبسبب قيود الميزانية قامت دول مجلس التعاون أيضا في أواخر الثمانينيات وأوائل التسعينيات بإجراء تغيير آخر على سياسات القروض بحيث تتم الموافقة الآن على تقديم عدد محدود فقط من القروض سنويا، مما أدى إلى إيجاد قوائم انتظار طويلة من طالبي القروض، وقد يحتاج طلب قرض من صندوق التنمية العقارية في الرياض حاليا إلى مدة تتراوح من ٨ إلى ١٠ سنوات للموافقة عليه، يتزامن ذلك مع عدم توفر الأراضي الكافية بمواقع ملائمة وبمساحات تناسب عمل مخططات أراضي منح كبيرة، مما أدى بدوره أيضا إلى إيجاد قوائم انتظار طويلة للحصول على قطع الأراضي (وهو وضع يماثل ما هو قائم الآن بدول مجلس التعاون الخليجي).

إن المرء يستطيع أن يشاهد في جميع أنحاء دول مجلس التعاون النتائج المادية للسياسات السابقة والحالية والتي تتمثل في قطع أراض ضخمة تم تقسيمها وتخطيطها ومنحها للمواطنين لكنها ظلت خالية وهو ما يعزى جزئيا إلى: (١) عدم توفر المبالغ اللازمة للقروض، (٢) عدم توفر الاعتمادات المالية لتمديد خطوط الخدمات إلى تلك المناطق، (٣) عدم وجود طلب أو حاجة إلى جميع تلك القطع (أي أن القطع تقدم إلى جميع المواطنين الذكور الذين لا تكون لهم حاجة فورية لتلك القطع عندما يكون عزابا)، (٤) سوء استخدام النظام (مثلا بعض الأفراد يمتلكون أكثر من قطعة واحدة في حين أن بعض الأفراد الذين يقيمون في أماكن أخرى يعطون قطع أراضي)، (٥) تستطيع النساء أيضا في ظل ظروف معينة الحصول على قطع أرض.

إن الحاجة إلى إحداث تغييرات في سياسة الإسكان ضرورية، إلا أن السياسات الإسكانية ربما تكون أكثر السياسات مشاكل، إذ أن تغيير أحد التقاليد التي ظلت تحترم على مدى الزمن ليس بالأمر السهل. إن جميع دول الخليج تقف على مفترق طرق هذه الأيام في سياسة الإسكان الخاصة بمواطنيها، وقد لخص وزير الإسكان الكويتي الوضع بشكل بارع تماما أثناء مقابلة تلفزيونية أجريت معه حيث ذكر بأن 'استمرار سياساتنا الإسكانية الحالية لا يمكن أن يدوم من الناحية المالية بدون إفلاس البلاد'.

قبل ظهور وسائل الراحة والمتعة الحديثة كان نوع المسكن النموذجي بالرياض هو المسكن المزود بقاء، ويتميز هذا النوع من المساكن بساحة في الوسط تحيط به منطقة المعيشة، كما يتميز بأنه يتضمن عنصرين أساسيين مهمين هما : (١) انه يوفر الخصوصية لسكانه (مطلب ثقافي)، (٢) يوفر الراحة والظل والتهوئة الطبيعية من البيئة الطبيعية القاسية.

بدأت أرامكو في عام ١٣٦٦هـ / ١٩٤٧م بإنشاء مساكن في النمام لموظفيها، وقد تم تزويد تلك المساكن بوسائل الراحة الحديثة وبشكل ملحوظ مكيفات الهواء التي ألغت الحاجة إلى الأفنية. وكانت نوعية تلك المساكن عبارة عن قتل عائلات منفصلة على النمط الغربي مطورة في تقسيمات شوارع ذات نمط شبكي، وقد تم تقليد هذا النمط من المساكن والمخططات في جميع أنحاء المملكة ودول الخليج على امتداد العقود التي تلت ذلك.

١-٢-٢ المخطط الرئيس الأول الذي أعدته شركة دوكسيادس

عهدت وزارة الداخلية إلى شركة دوكسيادس إنترناشيونال في عام ١٣٨٨هـ / ١٩٦٨م القيام بإعداد أول مخطط رئيس بالرياض والذي وافق عليه مجلس الوزراء في عام ١٣٩١هـ / ١٩٧١م، وقد تضمنت الخصائص الإسكانية لتلك المخطط ما يلي^٣ :

- اقترح مخطط دوكسيادس تخطيطاً على النمط الغربي مع إنشاء فلك منفصلة للعائلات كل على حدة ضمن نمط شبكي للشوارع، وكما يمكن ملاحظته هذه الأيام فقد حدد مخطط دوكسيادس مسار تطويع الإسكان بمدينة الرياض حتى الوقت الحاضر.
- كان الهدف الرئيس من مخطط دوكسيادس بالنسبة للإسكان توفير سكن ملائم لجميع فئات الدخل بمساعدة الحكومة إذا اقتضى الأمر ذلك، مع تقديم حوافز للقطاع الخاص لتحمل العبء الرئيسي في جميع الأجزاء الأخرى من برنامج الإسكان. ويمثل إصلاح بيوت الطين في المدن^٤ واحداً من الأهداف الخاصة.
- توقع المخطط كثافات بالمنطقة الحضرية تتراوح من ٢٠ شخصاً إلى ٢٥٠ شخصاً بكل هكتار، استناداً إلى موقع المنطقة بالمدينة، وبمعدل ٨٧ شخص/هكتار.
- حدد المخطط الحاجة إلى إنشاء ٢٧٨.٠٠٠ وحدة سكنية حتى عام ٢٠٠٠م لإيواء عدد من السكان يبلغ ١.٤ مليون نسمة (بمعدل ٨٢ شخص/هكتار أو ١٦.٤ مسكن بكل هكتار) على أساس معدل ٥.٤١ شخص بكل وحدة سكنية.

^٣ تقرير الفني رقم ٣، تقييم المخطط الرئيس الحالي وتنفيذه - شركة ست إنترناشيونال/بيجس، مركز المشاريع والتخطيط، ١٣٩٧هـ

^٤ ايبيد ، صفحة ١٣

قمت شركة ست انترناشيونال في عام ١٤٠٢هـ / ١٩٨٢ مخططاً رئيساً معدلاً إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية، متضمناً العديد من الاقتراحات السابقة التي تضمنها مخطط دوكسيادس. هذا وقد أشارت المراجعة التي قامت بها شركة ست لمخطط دوكسيادس إلى أن الكثافات التي اقترحتها المخطط (٨٧ شخص/هكتار) لعام ١٣٩٥هـ / ١٩٧٥م قد ازدادت بالفعل لتصل إلى ١٣٥ شخص/هكتار. وبالنسبة للإسكان قمت شركة ست المقترحات التالية :

• كان الهدف الرئيس "مواصلة برنامج الإسكان بالكامل قدر الإمكان عن طريق مبادرات من القطاع الخاص تدعمها آليات التمويل الحكومية القائمة - صندوق التنمية العقارية - وأنشطة تطوير الأراضي بالنسبة لذوي الدخل المحدود".^٥ وكانت السياسات المصاحبة لهذا الهدف كما يلي :-

- ♦ توفير السكن لتلبية الاحتياجات التي أوجدها الزيادة السكانية.
- ♦ المحافظة على التوازن بين العرض والطلب في كل من القطاعين العام والخاص.
- ♦ ضمان إنشاء المساكن لإيواء المهاجرين الجدد إلى المدن مع مواصلة إزالة المساكن التي هي دون المستوى المطلوب.
- ♦ التنوع في أنواع المساكن لتلبية طلبات مختلف الفئات الاجتماعية والاقتصادية.
- ♦ تقديم حوافز للقطاع الخاص من أجل تحسين مستويات الإنشاء وتصاميم المواقع.
- ♦ ضمان التطوير المتساوي في كافة أقسام المدينة بما في ذلك ترميم وتجديد المناطق التقليدية وبسط المدينة.
- ♦ تعزيز المساكن ومباني الشقق السكنية ذات الكثافة الأعلى والقائمة على الشوارع الشريانية مع المحافظة في نفس الوقت على مساكن العائلات المفردة ضمن البلوكات السكنية.

• كان إجمالي الطلب المتوقع على الإسكان حتى عام ١٤١١هـ / ١٩٩١م ، بما في ذلك استبدال المساكن، ٢٦٢.١٠٠ وحدة سكنية تأوي ١.٦ مليون نسمة، ويعادل هذا الرقم ٤٦ شخص بكل هكتار أو ٧.٥ وحدة سكنية بكل هكتار، وهو ما يقل بشكل كبير عما اقترح في مخطط دوكسيادس على الرغم من حقيقة أن الدراسة التي قامت بها شركة ست أشارت إلى أن الكثافات ازدادت بأكثر مما اقترحه مخطط دوكسيادس. ويعتقد بأن السبب وراء ذلك هو أن شركة ست استخدمت في الدراسة التي قامت بها حسابات الكثافة الإجمالية في حين استخدمت دوكسيادس في مخطتها الكثافة الصافية، أي أن شركة ست استخدمت في دراستها ٦.٢٨ شخص لكل وحدة سكنية.

متضمن مخطط ست الاقتراح بأن يكون تجزئة متطلبات الوحدات السكنية بحسب النوع ٨٨ بالمائة عائلات مفردة و ١٢ بالمائة عائلات متعددة (الأرقام تقريبية). ومن الواضح أن هذا الاقتراح لم يناقض سياسة توفير المساكن لكافة مجموعات الدخل، سيما وأن التوقعات أشارت إلى تجزئة مماثلة للدخل.

^٥ نفس الكتاب ، صفحة ٧٢

باختصار هنالك نقطتان مهمتان تجدر ملاحظتهما وهما : (١) إن سياسات الإسكان بالرياض تمثل بعض أصعب القضايا التي يتم تناولها (ونتيجة لذلك تم تخطيط قطع أراض كبيرة المساحة إلا أنه لم يتم البناء عليها). (٢) إن اتباع الاتجاهات في تطوير الإسكان بالرياض أمر مستحيل تقريبا بسبب عدم ملاءمة الطرق المنهجية المتبعة في المسح.

٣- الخصائص الإسكانية المادية للرياض

يتضمن هذا الفصل معلومات حول الخصائص المادية للإسكان الحالي على مستوى البلدية الفرعية حيثما أمكن ذلك. لقد تم الحصول على المعلومات الواردة بهذا القسم من أعمال المسح التي قام بها المركز لاستعمالات الأراضي في عامي ١٤٠٧هـ/١٩٨٦م و ١٤١١هـ/١٩٩٠م و ١٤١٧هـ/١٩٩٦م والمسح السكاني خلال الأعوام ١٤٠٧هـ/١٩٨٦م و ١٤١١هـ/١٩٩١م و ١٤١٧هـ/١٩٩٦م. وتسهيل عملية تقييم تلك المعلومات تم اعداد الجدولين ٢ و ٣ اللذين يمثلان مركبا لجميع المعلومات حول منطقة المدينة بحسب البلديات الفرعية.

٣-١ الخصائص الإسكانية على مستوى المدينة والبلديات الفرعية

٣-١-١ إجمالي الوحدات السكنية خلال عامي ١٤٠٧/١٩٨٦ - ١٤١١ - ١٩٩٠

بلغ عدد الوحدات السكنية في عام ١٩٨٦/١٤٠٧ بالرياض ٣٠٨.٢١٢ وحدة (أنظر الجدول ٢) مقارنة بـ ٣٥١.٦٦٦ وحدة في عام ١٤١١/١٩٩٠ و ٤٥٤.٤٧٦ وحدة في عام ١٤١٧هـ/١٩٩٦م.

بلغت نسبة الزيادة في عدد الوحدات السكنية بين عامي ١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٩٩٠/١٤١١ بلغت ١٤ بالمائة، في حين ازداد عدد سكان الرياض من ١.٣٨٩.٥١١ نسمة في عام ١٩٨٦/١٤٠٧ إلى ٢.٠٨٣.٤٠١ نسمة في عام ١٩٩١/١٤١١، أي بزيادة تقرب من ٥٠ بالمائة، إلا أن عدد الوحدات السكنية لم يزد بنفس النسبة، ويعود ذلك إلى أن نسبة عدم اشغال الوحدات السكنية بلغت ٣٤ بالمائة (أكثر من ١٠٠.٠٠٠ وحدة سكنية كانت خالية) في عام ١٤٠٧هـ/١٩٨٦م. وفي عام ١٩٩١/١٤١١ هبطت نسبة عدم الاشغال إلى ١١ بالمائة.

وكانت غالبية كافة الوحدات السكنية (أنظر الجدول ٣) عام ١٩٩١/١٤١١ في البلديات الفرعية للديرة والعليا والملز والمعذر والبطحاء (بلغ عدد الوحدات في هذه البلديات الفرعية مجتمعة حوالي ١٥٠.٠٠٠ وحدة)، وتشكل هذه البلديات الفرعية منطقة الوسط المطورة من الرياض. أما التركيز الأخر للوحدات السكنية في عام ١٩٩٠/١٤١٠ فقد كان في النسيم (٣٦.٠٠٠ وحدة) والعريجا (٢٨.٦٠٠ وحدة) وعتيقة (٢١.٥٠٠).

وبحلول عام ١٤١٧/١٩٩٦ زاد عدد الوحدات السكنية في البلديات الفرعية الأربع بوسط المدينة إلى ما يزيد عن ١٦٠.٠٠٠ وحدة، يضاف إلى ذلك، حدوث زيادات في تركيز الوحدات السكنية في البلديات الفرعية الشمالية (الشمال : ٢٩.٥٠٠) والشرقية (النسيم : ٤٥.٢٠٠، الروضة : ٣٥.٢٠٠) والغربية (منقوحة : ٥١.١٠٠ والعريجا : ٣٦.٨٠٠ وعتيقة : ٣٠.١٠٠).

٣-١-٢ الوحدات السكنية بحسب النوع

ينضمّن الجدولان ٢ و ٣ والشكل (٣) قائمة وتوضيحا لعدد الوحدات السكنية بحسب النوع والحالة. وكإيضاح للجدول نقدم بأدناه نظام تصنيف مركز المشاريع والتخطيط للمساكن وكيف تم تناولها :

- (أ) الأكواخ والخيام وبيوت الطين : يمثل هذا التصنيف للمساكن نسبة تقل عن ٢ بالمائة من جميع الوحدات في عام ١٤١٧هـ/١٩٩٦م وقد تم إدخالها ضمن الوحدات المتعددة العائلات.
- (ب) البيوت العربية : وهي مساكن تقليدية أقدم بأفنية، وقد تم إدخالها في فئة مستقلة تحت بند العائلة المفردة في الجدول (٣)، كما تم دمجها ضمن بند العائلة المفردة في الجدول (٢).
- (ج) الفلل : وهي مساكن عائلات مفردة منفصلة عن بعضها ومشمولة كفئة مستقلة تحت بند العائلة المفردة في الجدول (٣)، كما تم دمجها مع بند العائلات المفردة في الجدول (٢).
- (د) مباني الشقق السكنية والبيوت الجاهزة : تم إدخال هذه المساكن مع مساكن متعددة العائلات.
- (هـ) المباني التجارية : وهذه وحدات سكنية تقع في مبان تجارية/ مكتبية وتمثل نسبة أقل من ٠.١ بالمائة من مجموع الوحدات السكنية القائمة وقد تمت إضافتها إلى فئة مساكن العائلات المتعددة.
- (و) الأنواع الأخرى من المباني : تم إدخال أنواع غير معروفة من المباني كمساكن متعددة العائلات، مثلت نسبة تقل عن واحد بالمائة من العدد الإجمالي للمساكن القائمة في عام ١٤١٧هـ/١٩٩٦م.

الجدول (٢)

الخصائص الإسكانية المادية المختارة بمنطقة الرياض الكبرى
خلال عامي ١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٩٩١/١٤١١

أعمال المسح عام ١٩٩٦/١٤١٧		أعمال المسح عام ١٩٩١/١٤١١		أعمال المسح عام ١٩٨٦/١٤٠٦		الخصائص
النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	
%١٠٠	٤٥٤.٤٧٦	%١٠٠	٣٥١.٢٦٦	%١٠٠	٣٠٨.٢١٢	إجمالي الوحدات السكنية
%٢٩	١٠٣.٢١٠	%١٤+	(٤٣.٠٥٤+)	--	--	الزيادة عن المسح السابق
						الوحدات السكنية بحسب النوع
%٥١	٢٢٩.٥٣٤	%٥٦	١٩٦.٠٥٥	%٥٧	١٧٧.٠٩٧	عائلات مفردة
%٤٩	٢٢٤.٩٤٢	%٤٤	١٥٥.٢١١	%٤٣	١٣١.١١٥	عائلات متعددة (١)
						وضع اشغال الوحدات السكنية
--	٤٦٠.٠٣٦	--	٣١٢.١٢٦	--	٢٠٤.٨٠٦	الوحدات المشغولة
%٥	--	%١١	--	%٣٤	--	نسبة خلو الوحدات السكنية
						حالة الوحدات (٢)، (٣)، (٤)
%٢٣	(٤) ١٠٢.٨١٩	%١٣	(٣) ٤٠.١٨٧	--	--	بناء جديد
%٦٨	(٤) ٣٠٨.٤٧٥	%٦١	١٨٩.٩٠٤ (٣)	%٦٤	(٢) ٩٥.٥٦٨	حالة جيدة
%٧	(٤) ٣٢.٠٦٩	%١٧	(٣) ٥٣.٩٢٢	%٢٨	(٢) ٤١.٩٩٤	حالة مرضية
%٢	(٤) ١١.١١٤	%٩	(٣) ٢٨.١١٤	%٨	(٢) ١١.٤٤٨	بحاجة الى ترميم
--	٢٩	--	٢٩	-	٣٣	الكثافة الصافية (وحدة سكنية/هكتار)

(١) تشمل مساكن العائلات المتعددة الصناديق (الأكواخ) والخيزم والشقق والمساكن في المباني التجارية 'وغيرها' من واقع المسح السكاني الذي قام به المركز.

(٢) مسح حالة المساكن عام ١٤١١هـ / ١٩٩١م تم بحسب الوحدات السكنية المشغولة.

(٣) مسح حالة المساكن عام ١٤٠٧هـ / ١٩٨٦م تم بحسب المبني

(٤) مسح الاوضاع عام ١٤١٧هـ / ١٩٩٦م كان بحسب إجمالي الوحدات السكنية

المصدر : أعمال المسح السكاني التي قام بها مركز المشاريع والتخطيط عام ١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٩٩١/١٤١١ و ١٩٩٦م الاستراتيجية

التقسيم	١٩٩١		١٩٩٢		١٩٩٣		١٩٩٤		١٩٩٥		١٩٩٦		١٩٩٧		١٩٩٨		١٩٩٩		التقسيم
	العدد		العدد		العدد		العدد		العدد		العدد		العدد		العدد		العدد		
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
المجموع	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	المجموع
١٩٩١ (مستوى الوحدات السكنية المشغولة)	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٩٩١ (مستوى الوحدات السكنية المشغولة)
بناء جديد (١٩٨٠ - ١٩٩٠)	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	بناء جديد (١٩٨٠ - ١٩٩٠)
حالة جيدة	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	حالة جيدة
حالة سيئة	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	حالة سيئة
خارجة عن الترخيص	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	خارجة عن الترخيص
١٩٩٦ (مستوى الوحدات السكنية المشغولة)	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٩٩٦ (مستوى الوحدات السكنية المشغولة)
بناء جديد (١٩٩٠ - ١٩٩٦)	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	بناء جديد (١٩٩٠ - ١٩٩٦)
حالة جيدة	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	حالة جيدة
حالة سيئة	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	حالة سيئة
خارجة عن الترخيص	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	خارجة عن الترخيص
١٩٩٨	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٩٩٨
إسكان منخفضة التكلفة	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	إسكان منخفضة التكلفة
سكني عد الوحدات السكنية / مزارع	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	سكني عد الوحدات السكنية / مزارع
١٩٩٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٩٩٠
إسكان منخفضة التكلفة	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	إسكان منخفضة التكلفة
سكني عد الوحدات السكنية / مزارع	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	سكني عد الوحدات السكنية / مزارع
١٩٩٦	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٩٩٦
إسكان منخفضة التكلفة	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	إسكان منخفضة التكلفة
سكني عد الوحدات السكنية / مزارع	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠	سكني عد الوحدات السكنية / مزارع

مصدر: مسح الإسكان الوطني في كندا، إحصائيات الإسكان، ١٩٩٩/٢٠٠٠، ٢٠٠٠/٢٠٠١، ٢٠٠١/٢٠٠٢، ٢٠٠٢/٢٠٠٣، ٢٠٠٣/٢٠٠٤، ٢٠٠٤/٢٠٠٥، ٢٠٠٥/٢٠٠٦، ٢٠٠٦/٢٠٠٧، ٢٠٠٧/٢٠٠٨

التقسيم	1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		المجموع
	عدد	% من المجموع	عدد	% من المجموع	عدد	% من المجموع	عدد	% من المجموع	عدد	% من المجموع	عدد	% من المجموع	عدد	% من المجموع	عدد	% من المجموع	عدد	% من المجموع	عدد	% من المجموع	
إجمالي الوحدات السكنية	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147
بناء حديث (81 - 91)	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147
حالة جيدة	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147
حالة متدهورة	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147
معالجة في الترميم	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147
إجمالي الوحدات السكنية	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147
بناء حديث (81 - 91)	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147
حالة جيدة	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147
حالة متدهورة	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147
معالجة في الترميم	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147
إجمالي الوحدات السكنية	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147
بناء حديث (81 - 91)	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147
حالة جيدة	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147
حالة متدهورة	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147
معالجة في الترميم	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147	100%	1,147

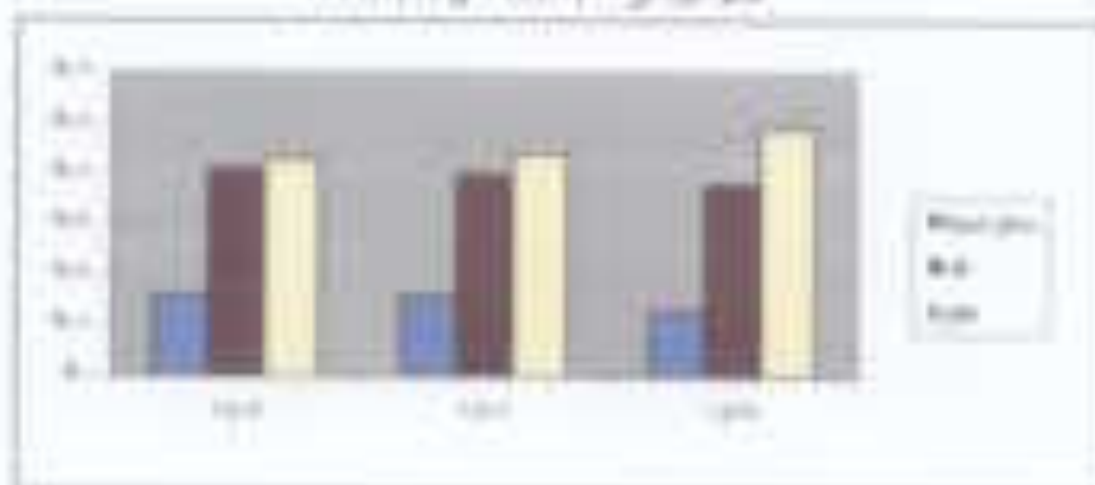
مصدر: مسح حالة الوحدات السكنية في النجف، تقرير من الإدارة العامة للإحصاء، 1991، 1992، 1993، 1994، 1995، 1996، 1997، 1998، 1999، 2000.

بعد حوالي 199,177 وحدة سكنية في عام 1991/1992، فقد صمدت 41 وحدة سكنية مسكونة بحلول عام 1997/1998. لذلك يمكن القول بحسن التخطيط مع أخذ مساحات التفتت المتعددة في الاعتبار. أما في عام 1997/1998، فقد تم إنشاء 11 وحدة سكنية جديدة، مما يعني أن عدد الوحدات السكنية قد تجاوز 210 وحدة سكنية. وهذا يدل على أن التخطيط قد نجح في توفير مساكن جديدة لسكان الأحياء في عام 1997/1998.

قد يكون التوزيع الجغرافي للوحدات السكنية حسب النوع الاجتماعي في الأحياء (21) أقل من ذلك بكثير. ففي عام 1997/1998، وبالنسبة للجنس المذكر، فقد تم إنشاء 41 وحدة سكنية، بينما في عام 1997/1998، تم إنشاء 11 وحدة سكنية. وهذا يدل على أن عدد الوحدات السكنية قد تجاوز 210 وحدة سكنية. وهذا يدل على أن التخطيط قد نجح في توفير مساكن جديدة لسكان الأحياء في عام 1997/1998.

بعد التحدث مع مدير مكتب التخطيط، فقد تم إجراء بحث في عام 1997/1998، بشأن الوحدات السكنية المخطط لها في عام 1997/1998. وقد تم إنشاء 11 وحدة سكنية جديدة، مما يعني أن عدد الوحدات السكنية قد تجاوز 210 وحدة سكنية. وهذا يدل على أن التخطيط قد نجح في توفير مساكن جديدة لسكان الأحياء في عام 1997/1998.

شكل 3
الوحدات السكنية حسب النوع الاجتماعي في الأحياء
في الفترة من 1991/1992 إلى 1997/1998



مصدر: مكتب التخطيط، وزارة الإسكان، القاهرة، 1998/1999، ص 10.

1. بعد حوالي 199,177 وحدة سكنية في عام 1991/1992، فقد صمدت 41 وحدة سكنية مسكونة بحلول عام 1997/1998. لذلك يمكن القول بحسن التخطيط مع أخذ مساحات التفتت المتعددة في الاعتبار. أما في عام 1997/1998، فقد تم إنشاء 11 وحدة سكنية جديدة، مما يعني أن عدد الوحدات السكنية قد تجاوز 210 وحدة سكنية. وهذا يدل على أن التخطيط قد نجح في توفير مساكن جديدة لسكان الأحياء في عام 1997/1998.

يتضح من منظور مختلف بأنه تم انشاء عدد من المباني السكنية للعائلات المفردة بين عامي ١٤١١/١٩٩٠ و ١٤١٧/١٩٩٦ أكثر من عدد مباني العائلات المتعددة، وهذا أمر متوقع، حيث تم بين عامي ١٤١١/١٩٩٠ و ١٤١٧/١٩٩٦ انشاء ٢٩.٣٨٧ مبنى عائلات مفردة جديد و ١٧.٧٨٧ مبنى عائلات متعددة جديد. وكانت نسبة ٨٧ بالمائة من المباني السكنية في عام ١٤١١/١٩٩٠ للعائلات المفردة و ١٣ بالمائة للعائلات المتعددة. وبحلول عام ١٤١٧/١٩٩٦ كانت نسبة المباني السكنية للعائلات المفردة قد هبطت الى ٨١.٨ بالمائة وازدادت على نحو مناظر نسبة مباني العائلات المتعددة الى ١٨.٢ بالمائة.

أما على مستوى البلدية الفرعية فإن أكبر تركيز لوحدات العائلات المتعددة في عام ١٤١١/١٩٩٠، حسبما يمكن أن يتوقعه المرء، كان في منطقة الذيرة وسط المدينة بواقع ٣٤.٨٥٣ وحدة والعليا ١٨.١٤٤ وحدة والمئزر ١٥.٩٠١ وحدة والبطحاء ١٦.٥٢٠ وحدة ومنفوحة ٢٠.٢٣٧ وحدة. وقد أسهمت هذه البلديات الفرعية معا بنسبة تزيد عن ثلث مجموع المساكن المتعددة العائلات بالمنطقة الحضرية من الرياض، كما أن هذه البلديات الفرعية مع حي السفارات والشمال والمعذر هي الوحيدة فقط التي تزيد فيها عدد الوحدات السكنية المتعددة العائلات عن ٥٠ بالمائة من إجمالي عدد الوحدات السكنية بها. وتشمل البلديات الفرعية ذات التركيز العالي للوحدات السكنية للعائلات المفردة العريجا بواقع ٢٦.٤٣٢ وحدة والنسيم ٢٣.١٧٦ حيث تمثل نسبة وحدات العائلات المفردة فيها نسبة ٩٢ بالمائة و ٧٢ بالمائة على التوالي من إجمالي عدد الوحدات السكنية بهما.

أظهر توزيع الوحدات السكنية المتعددة العائلات في عام ١٤١٧/١٩٩٦ بأن أكبر التراكيز كانت في الأجزاء الواقعة في وسط وغرب وجنوبي المدينة، وتشمل البلديات الفرعية التي تزيد نسبة مساكن العائلات المتعددة عن ٥٠ بالمائة من مجموع الوحدات السكنية بها الذيرة ٣٧.٢٥٠ (٥٩%)، والعليا ٢٥.٢٠٧ (٦٧%) والمئزر ١٥.١٥٧ (٥٦%) والبطحاء ١٩.٩٩٩ (٥٩%) والمعذر ١٠.٥٢١ (٦٠%) والجنوب ١٢.٧٣٣ (٥٤%) ومنفوحة ٢٦.٤٥٠ (٥٢%) والعريجا ٢٥.٩٤٩ (٧٩%) والنسيم ٢٧.٧٧٨ (٦١%)، وتستمر في كونها المناطق التي تتركز فيها معظم الوحدات السكنية للعائلات المفردة، بينما أظهرت الروضة (٢١.٣٠٦ - ٦١%) والشمال (١٥.٤٩٢ - ٥٢%) أكبر زيادة في الوحدات السكنية الخاصة بالعائلات المفردة منذ عام ١٤١١هـ/١٩٩٠م.

٣-١-٣ أحوال المساكن

صنف مركز المشاريع والتخطيط أحوال المساكن على أنها (أ) حديثة البناء، (ب) في حالة جيدة، (ج) في حالة مرضية، (د) بحاجة الى ترميم. أما المسح الإسكاني عام ١٤٠٧/١٩٨٦ فقد صنف حالة المساكن بحسب المبنى بينما صنّفه مسح عام ١٤١١/١٩٩٠ بحسب الوحدات السكنية المشغولة بينما صنّفه مسح عام ١٤١٧/١٩٩٦ بحسب إجمالي الوحدات. إضافة لذلك، تمّ يشمل مسح عام ١٤٠٧/١٩٨٦ أية فئة حديثة الإنشاء. ولهذا يلزم تناول المقارنات بعناية إلا أن الشكل ٤ يوحى بأن الوضع الكلي للمساكن الموجودة في تحسن. وتشير معلومات عام ١٤١٧/١٩٩٦ إلى وجود نسب متدنية من المساكن في الفئات التي تمّ إنشاؤها حديثا والجيدة أعطى من المساكن في عام ١٤١١/١٩٩٠، مع وجود نسب متدنية مناظرة أقل مصنفة على أنها مرضية أو بحاجة إلى ترميم.

في السوق، ولا توجد أية مقاييس موحدة لمعدلات الخلو، حيث تختلف بشكل واسع بين مدينة وأخرى استناداً إلى الاقتصاد المحلي وعمر وحالة الوحدات السكنية والطلب على المساكن وما شابه ذلك. ويمثل الهدف في أميركا في المحافظة على معدل خلو بنسبة ٥ بالمائة على ألا يزيد عن ٨ إلى ١٠ بالمائة ولا يقل عن ٣%.

مرت الرياض خلال العام ١٤٠٧/١٩٨٦ بمرحلة ركود اقتصادي أكدتها معدلات الخلو في تلك الفترة، حيث بلغت نسبة إجمالي الوحدات السكنية الشاغرة ٣٤ بالمائة في عام ١٤٠٧/١٩٨٦، لكن الرياض سرعان ما عادت إلى نشاطها الاقتصادي بحيث هبطت معدلات الخلو في عام ١٤١١/١٩٩٠ إلى ١١ بالمائة، وبنهاية عام ١٤١٧هـ/١٩٩٦م انخفضت نسبة معدلات الخلو إلى حوالي ٥ بالمائة حيث استقرت على هذا المعدل. وكانت الديدات الفرعية ذات معدلات الخلو المرتفعة في عام ١٤١١هـ/١٩٩٠م الشيرة والملز والبطحاء والسلي. وهذه مناطق وسط المدينة وتضم كما سبق أن ذكرنا أعلى نسب مئوية للوحدات السكنية التي تحتاج إلى ترميم. وتوجهى أرقام عام ١٤١٧/١٩٩٦ إلى وجود توزيع متناسق تماماً لمعدلات الخلو بالمدينة.

٣-١-٥ الكثافة

تعتبر الكثافات السكنية عنصراً رئيساً مهماً في التخطيط الاستراتيجي، حيث أن استعمالات الأراضي الرئيسية في معظم المناطق الحضرية هي الاستعمالات السكنية، وتختلف المتطلبات من الأراضي لهذا الاستعمال بشكل كبير استناداً إلى الكثافة التي تستخدم كأحد المقاييس لحاجة إلى استعمالات أراضي أخرى من أجل دعم الحي السكني على نحو ملائم. وسوف تستلزم المناطق السكنية ذات الكثافة المرتفعة حاجة أكبر لاستعمالات الأراضي المساندة الأخرى، وقد تم حساب الكثافة السكنية في هذا التقرير على أنها نسبة الوحدات السكنية بكل هكتار.

وكما أشرنا في مقدمة هذا التقرير فإن حسابات الكثافة والمقارنة بين الكثافات من فترة لأخرى تتعرض لبعض الصعوبة عندما تكون المعلومات حول عدد الوحدات ومساحات الأراضي مأخوذة عن طريق استخدام طرق منهجية مختلفة. وكما أشرنا في القسم (١-٥) من أن الكثافات التي وردت في دراسات مركز المشاريع والتخطيط قد تم التعبير عنها ككثافات سكنية صافية (عدد الوحدات السكنية بمنطقة معينة مقسوماً على صافي المساحة الأرضية في الاستعمال السكني). أما الكثافة السكنية الإجمالية عموماً ومساحة الأرض والشوارع في الاستعمال السكني فيمكن تقديرها عن طريق افتراض نسبة ٢ إلى ١ من صافي الأرض السكنية إلى صافي مساحة الأرض في استعمال الشارع. وقد سهلت عملية التوفيق بين معلومات مسح استعمالات الأراضي لعامي ١٤٠٧هـ و ١٤١٠هـ و ١٤١٧هـ من المقارنة بين الكثافات السكنية الصافية والإجمالية بالنسبة لمدينة الرياض.

هذا ويتضمن الجدول التالي مقارنة بين الكثافات السكنية الصافية والإجمالية بالرياض بين عام ١٤٠٧هـ و ١٤١١هـ على أساس استعمالات الأراضي ذات العلاقة والمسح السكاني للأعوام ١٤٠٧ و ١٤١١ و ١٤١٧هـ والتي قام بها جميعاً مركز المشاريع والتخطيط. كذلك تم إدخال التغييرات في عدد الوحدات السكنية وصافي المساحة الأرضية في الاستعمالات السكنية.

الجدول (٤)

التغيرات في المباني والكثافة والوحدات السكنية بمدينة الرياض

خلال الفترة ١٩٨٦/١٤٠٧ إلى ١٩٩٠/١٤١١

ومن ١٩٩٦/١٤١٧ إلى ١٩٩٠/١٤١١

النسبة المئوية للتغير		١٩٩٦/١٤١٧		١٩٩٠/١٤١١		١٩٨٦/١٤٠٧		المباني
١٩٩٠-١٩٩٦	١٩٨٦-١٩٩٠	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	
%٢١+	%١٥+	%١٠٠	٢٢٢.٤٧٤	%١٠٠	١٧٥.٣٠٠	%١٠٠	١٥٢.٤٣٥	اجمالي عدد المباني
%٧٨+	%٠ -	١٨.٢ %	٤٠.٥٨٧	%١٣	٢٢.٨٠٠	%١٥	٢٢.٨٦٥	المتعددة العائلات
%١٩+	%١٨+	٨١.٨ %	١٨١.٨٨٧	%٨٧	١٥٢.٥٠٠	%٨٥	١٢٩.٥٧٠	عازات مفردة
الوحدات السكنية	الوحدات السكنية	١٩٩٦/١٤١٧	١٩٩٠/١٤١١	١٩٨٦/١٤٠٧				
% التغير ١٩٩٦-١٩٩٠	% التغير ١٩٩٠-١٩٨٦							
%٢٩.٤ +	%١٤.٠ +	٤٥٤.٤٧٦	٣٥١.٢٦٦	٣٠٨.٢١٢	العدد الاجمالي للوحدات السكنية			
%٣٧.٨ -	%٥٢.٤ +	٤٣٠.٠٢٧	٣١٧.١٢٦	٢٠٤.٨٠٦	عدد الوحدات السكنية المشغولة			
%٦ -	%٢٣ -	%٥	%١١	%٣٤	معدل خلو الوحدات السكنية			
%٢٩.٧ +	%٢٩.٥ +	١٥.٥١٣	١١.٩٥٩	٩.٢٣٤	النسبة الاجمالي لمساحة الأراضي السكنية (١) (بالهكتار)			
%٠.٣ -	%١٢.٠	٢٩.٣	٢٩.٤	٣٣.٤	صافي الكثافة السكنية (وحدة سكنية/هكتار)			
%٠.٣ -	%١١.٧ -	١٩.٥	١٩.٦	٢٢.٢	اجمالي الكثافة السكنية (+ عامل الطرق) (وحدة سكنية/هكتار)			

(١) تشمل صافي جميع المساحات الأرضية المحددة كاستعمالات مختلطة.

المصدر : مسح استعمالات الأراضي عامي ١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٩٩٠/١٤١١ و ١٩٩٦/١٤١٧ وأعمال المسح السكاني التي قام بها مركز المشاريع والتخطيط خلال الأعوام ١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٩٩٠/١٤١١ و ١٩٩٦/١٤١٧ التي قام بها مركز المشاريع والتخطيط

وكما يشير إليه الجدول ٤ فإن صافي الكثافات السكنية تناقص في الرياض بنسبة ١٢% من ٣٣.٤ وحدة سكنية بكل هكتار في عام ١٩٨٦/١٤٠٧ إلى ٢٩.٠٤ وحدة سكنية بكل هكتار في عام ١٩٩٠/١٤١١، ويمكن تفسير هذا الهبوط في الكثافة بوجود عاملين مترابطين، هما الزيادة في عدد الفلل التي تم انشاؤها خلال الفترة من ١٤٠٧ إلى ١٤١١ وانبالغ ٢٢.٩٣٠ فيلا جديدة مع عدد قليل نسبيا من الشقق. أما العامل الآخر ذو العلاقة فهو الزيادة بنسبة ٢٩.٥% في المساحة الأرضية الصافية في الاستعمالات السكنية والتي زادت من ٩٢٣٤ هكتارا صافيا في عام ١٩٨٦/١٤٠٧ إلى ١١٩٥٩ هكتارا في عام ١٩٩٠/١٤١١ م.

هذا وقد تناقصت الكثافات السكنية الصافية بشكل طفيف جدا على مستوى العاصمة بين عامي ١٤١١ هـ و ١٤١٧ هـ (١٩٩٠ م و ١٩٩٦ م) من ٢٩.٤ إلى ٢٩.٣ وحدة سكنية في الهكتار الواحد، بينما ازداد في نفس الفترة صافي المساحة الأرضية في الاستعمالات السكنية بنسبة ٣٠ بالمائة من ١١.٩٥٩ إلى ١٥.٥١٣ هكتارا. وخلافا للفترة السابقة تكشف البيانات المأخوذة من آخر مسح لاستعمالات الأراضي زيادة في النسبة المئوية من مباني الشقق السكنية أكبر من المباني التي تسكنها عائلات مفردة، إلا أن مباني العائلات المفردة ازدادت من الناحية المطلقة بأكثر من ٢٩.٠٠٠ وحدة مقارنة بزيادة تبلغ حوالي ١٨.٠٠٠ وحدة في المباني السكنية التي تقطنها عائلات عديدة.

إن استمرار انشاء الفلل ذات الكثافة القليلة مع ما تستلزمه من مساحات أرضية أكبر يمثل قضية تحتاج إلى تناولها كجزء من مشروع الاستراتيجية ليتم تطويره في المرحلة الثانية. ومن الواضح أن الطاقة الاستيعابية لمدينة الرياض والمخططات الهيكلية للأحياء وأنماط التنقل ستتأثر بمستويات الكثافة في المستقبل ومع ما يصاحب ذلك من أعمال تطوير. وتل من الجدير بالملاحظة بأن الكثافات التي تعاني منها الرياض حاليا لا تختلف عمليا عن الكثافات بالمناطق الحضرية المماثلة لها في الولايات المتحدة مثل منطقة خليج سان فرانسيسكو أو سياتل. وسيتم وضع مقاييس أخرى مماثلة في المرحلة الثانية.

وحتى يمكن تقديم بعض المقارنات فقد تم تقييم مخطط سكن عائلات مفردة نموذجي بالرياض يضم قطع أراضي مساحة الواحدة منها ٢٦٠٠ م^٢ كما تم حساب المساحة الاجمالية، بما في ذلك جميع الخدمات والشوارع بالحى، وتقسيمها على عدد القطع المقسمة فكانت الكثافة الاجمالية الناتجة ٥.٧٣ وحدة لكل هكتار (٢٣٥ وحدة في مشروع مساحته ٤١ هكتارا). وتماثل هذه الكثافة السكنية الاجمالية للعائلات المفردة الكثافة المنخفضة في مناطق سكن العائلات المفردة بضواحي المدن بالولايات المتحدة والتي تتراوح من ٢.٥ إلى ١٠ وحدات سكنية بكل هكتار (١ إلى ٤ وحدات سكنية بكل فدان) ^{١٠}.

بعد ذلك تم وفقا لنظرية التالية حساب صافي الكثافة السكنية للعائلات المفردة بالنسبة لنفس المساحة. تم حساب صافي المساحة الأرضية للمخطط (٢٣٥ قطعة × ٦٠٠ م^٢/قطعة = ١٤.١ هكتار). بعد ذلك تمت قسمة المساحة ٢٣٥ قطعة على ١٤.١ هكتارا فكانت النتيجة كثافة صافية قدرها ١٦.٧ وحدة سكنية بكل هكتار بالنسبة لمشروع سكن عائلات مفردة نموذجي بالرياض.

^{١٠} المصدر : الكتاب التوضيحي لتعريفات التسمية، هارفي من. موسكوفيتش وكارل جي. لندلوم، مركز الابحاث العمرانية ١٩٩٣،

يتبين من الحسابات السابقة أن صافي الكثافة بالنسبة للعائلات المفردة أكثر بثلاثة أضعاف تقريبا من الكثافة الإجمالية (11.78 + 0.73 = 2.93)، وهذا يوحي بأن حوالي الثلث فقط من مساحة المنطقة السكنية النموذجية لعائلات مفردة يتم استخدامه فعلياً للسكن، في حين قد يكون الثلثان الباقيان من المساحة مستخدمين في الطرق والمنشآت والخدمات العامة وغير ذلك من استعمالات الأراضي غير السكنية، ولكن إذا أخذنا في الاعتبار الطرق والشوارع فقط فإن العلاقة ستكون قريبة من الثلثين لأرض سكنية صرف والثلث الباقي مساحة شوارع صافية.

تبين بأن أعلى الكثافات السكنية ببلديات الرياض الفرعية في عام 1411هـ/1990م (أنظر الجدول 3) كانت في منطقة وسط المدينة وبالتقريب منها. أما البلدية الفرعية ذات الكثافة الأعلى فكانت البطحاء بواقع 102 وحدة سكنية لكل هكتار صافي، وهذا يماثل مباني شقق من طابقين إلى ثلاثة طوابق وبكثافة للسكان تبلغ 37 إلى 74 وحدة سكنية بكل هكتار بالولايات المتحدة⁹. وتشمل البلديات الفرعية الأخرى ذات الكثافات العالية الديرة (62 وحدة سكنية/هكتار صافي)، والملز (32 وحدة/هكتار صافي) بمنطقة وسط المدينة ومنفوحة (54 وحدة/هكتار صافي) في الربع الغربي والجنوب (37 وحدة/هكتار صافي في الربع الجنوبي). هذا ويوضح الشكل (5) توزيع الكثافات بالرياض في عام 1411/1990 على مستوى البلدية الفرعية. علماً بأن توزيع الكثافات السكنية في عام 1417/1996 يماثل بوجه عام التوزيع الذي لوحظ في عام 1411/1990 حسبما هو موضح بالشكل 15. أما الشكل الذي تتخذه تلك الكثافات فهو شائع بمعظم المدن أي كثافات سكنية مرتفعة بالمناطق الواقعة في قلب المدينة تتخفف بالتدرج كلما تقدم المرء للخارج باتجاه مناطق الضواحي.

3-1-6 بناء المساكن الجديدة

تم خلال عام 1411/1991 بناء حوالي 8000 وحدة سكنية¹⁰ تركزت أكثرينها في أحياء الشمال والروضة والنسيم. ومع أنه لا تتوفر أرقام مماثلة مباشرة لعام 1417/1996، إلا أن العدد الإجمالي لجميع المباني التي كانت تحت الإنشاء وقت إجراء مسح استعمالات الأراضي بلغ 16.489 مبنى، وكان أكبر تركيز لأعمال الإنشاء في الشمال أيضاً (2534 مبنى) والروضة (2.821 مبنى) والنسيم (4037 مبنى).

يتضح من الجدول (4) أن عدد الوحدات السكنية زاد بمعدل يقل قليلاً عن 11.000 وحدة سنوياً بين عامي 1407 و1411هـ (1986 و1990م) وبمعدل يزيد قليلاً عن 17.000 وحدة بين عامي 1411/1417هـ (1990/1996م)، إلا أن توقعات المركز الأولية لعدد السكان تشير إلى أن سكان الرياض سيزيدون بأكثر من 200.000 نسمة سنوياً على مدى السنوات الخمس وعشرين التي تمثل فترة الإطار الاستراتيجي لمشروع الاستراتيجية. وإذا استخدمنا متوسط عدد أفراد الأسرة البالغ 6.9 شخص فسوف ينتج عن ذلك طلب على بناء 30.000 وحدة سكنية تقريباً كل عام، ولهذا سيكون المعدل الحالي لإنشاء الوحدات السكنية الجديدة غير كاف لتلبية الطلب مستقبلاً.

⁹ من نفس الفصل، ملاحظة أسفل الصفحة 9

¹⁰ إدارة الأبحاث بمركز المشاريع والتخطيط

بالإضافة إلى الحاجة لاستبدال المساكن القديمة القائمة فإن الطلب على المساكن الجديدة يجب أن يلبى احتياجات الأعداد المتزايدة للسكان. ومن جهة العرض فإن كلا من الحكومة والقطاع الخاص يشاركان بفعالية في تلبية هذا الطلب، وبالنسبة للقطاع الخاص يتم تناول الطلب على الإسكان عن طريق الآتي: أ) يقوم المطور بتمويل مشاريع الإسكان، ب) يقوم صندوق التنمية العقارية بتمويل مشاريع الإسكان الخاصة عن طريق تقديم قروض استثمار، أمسا في القطاع العام فإن المساكن يتم تزويدها عن طريق الآتي: أ) تقوم وزارة الإسكان ببناء الوحدات السكنية وتوزيعها على السعوديين بواسطة صندوق التنمية العقارية، ب) تقوم الجهات الحكومية ببناء الوحدات السكنية لموظفيها، ج) عن طريق القروض التي تقدم للسعوديين لبناء المساكن. ويوجد في الوقت الحاضر قوائم طويلة من طالبي القروض بانتظار الحصول عليها (قدر صندوق التنمية العقارية عددهم بحوالي ٤٥.٠٠٠ طلب).

إن الطلب على السكن يرتبط مباشرة بتشكيل الأسر مقرونا بدخل يكفي لاستئجار أو بيع أو بناء مسكن. فالقطاع العنم (الحكومة) يقدم قطعة الأرض للمواطن السعودي عن طريق إدارة الأراضي بأمانة مدينة الرياض (قطع أراضي المنح) لبناء مسكن عليها. وقد تبين من الاجتماعات التي عقدت مع إدارة الأراضي بأنه لا يتوفر بالرياض أية قطع أراضي منح عامة في الوقت الحاضر لتوزيعها على المواطنين، يضاف إلى ذلك عدم وجود أية أراضي عامة بالأماكن الحضرية يمكن خدمتها بسهولة لعمل مخططات أراضي منح جديدة وبذلك توقف تخطيط وتقسيم أراضي المنح العامة. وقد أشرنا في الفصل ٢-١ إلى أن ذلك نتج عنه قوائم انتظار لاستلام قطع الأراضي، ونمثل قوائم الانتظار تلك الرغبة في الحصول على قطع أراضي المنح للسعوديين. وبالنسبة للمواطنين السعوديين الراغبين في بناء مساكن جديدة لهم فإن الخيارات المتاحة لهم محدودة، إذ أن بإمكانهم شراء قطعة أرض مملوكة للقطاع الخاص واستخدام أموالهم الخاصة في بناء المساكن أو الاستمرار في انتظار الحصول على قطع أراضي منح وقروض من صندوق التنمية العقارية، علماً بأن تكلفة الخيار المتاح أمام القطاع الخاص أعلى بكثير جداً من تكلفة الخيار المتاح أمام القطاع العام. كما أن معظم الأسر السعودية الشابة لا تمتلك الامكانيات المالية للأخذ بهذا الخيار، وعلى كل حال ليس بالإمكان تقدير حجم الطلب على قطع أراضي المنح بسبب عدم توفر البيانات الإحصائية الكافية، حيث أن إدارة الأراضي لا تشر أية معلومات حول عدد السكان المدرجة أسماؤهم في قوائم المنتظرين للحصول على قطع الأراضي.

وبالنسبة لقطع أراضي القطاع الخاص (المعروضة للبيع) فإن بالرياض الآن عرض هائل من قطع العائلات المفردة الخاصة ليبيها (تقدر بأكثر من ٥٨.٠٠٠ هكتار من القطع) حسبما تم تحديده بالقسم ٣-١٢ من التقديم ٣-١ "استعمالات الأراضي". ويقع بعض هذه القطع ضمن منطقة النطاق العمراني الأول، غير أن غالبية القطع موجود بمنطقة النطاق العمراني الثاني إلا أنها غير موصولة بالخدمات.

وفي الوقت الذي يوجد فيه طلب على قطع أراضي المنح فإن هناك عرض فائض من القطع الخاصة المعروضة للبيع، وقد أقرت الخطة الخمسية السادسة بهذه المشكلة حيث جاء فيها ما يلي:

" نتج عن محدودية الأراضي المتوفرة للتطوير ضمن حدود الأمانة الحالية وعن ازدياد الطلب على تلك الأراضي ارتفاع في أسعار الأراضي بالمدن الرئيسية. وبذلك أصبحت الأسر الجديدة والمجموعات ذات الدخل المتوسط منقرمة ببناء مساكنها خارج الحدود العمرانية الحالية حيث لا تتوفر المرافق العامة مثل شبكات الصرف الصحي والكهرباء.

وسيكون بالإمكان تعزيز سوق عقارات أكثر فاعلية عن طريق تحسين التكنولوجيا ورفع كفاءة العاملين بالمكاتب العقارية الحالية حتى يصبحوا وسطاء أكثر قوة بين البائعين والمشتريين، ولتصبح تلك المكاتب مراكز بيع وتبادل معلومات. إضافة لذلك يمكن تعزيز هذا السوق عن طريق اتخاذ ترتيبات تمويلية ملائمة مقرونة بقرارات عقلانية يتخذها المتعاملون في سوق العقارات، وفي الوقت نفسه تواصل الجهات الحكومية المسؤولة عن قطاع الإسكان العمل على رفع مستويات أدائهم وإنتاجيتهم خلال فترة التنمية الخمسية السادسة عن طريق تنفيذ برامج تدريبية مناسبة".¹¹

كذلك أقرت الخطة الخمسية السادسة بوجود عوقات من ناحية التمويل المحدود للإسكان بالنسبة لبناء المساكن، حيث جاء فيها ما يلي :

" نتيجة للنمو السريع في عدد السكان من المحتمل أن يتجاوز الطلب على قروض الإسكان بشروط مواتية من صندوق التنمية العقارية العرض المتوفر من تلك القروض في المستقبل. وفي الوقت نفسه تعتبر جهات التمويل الرسمية تمويل الإسكان كاستثمار طويل الأجل يكون في بعض النواحي أقل فائدة ويحمل معه مخاطر أكثر من فرص الأراض الأخرى، ولهذا تنشأ الحاجة إلى دراسة كيف يمكن تشجيع القطاع الخاص على تقديم التمويل الطويل الأجل للإسكان. وبهذا الخصوص تقدم برامج إسكان الموظفين بالشركات الكبرى مثل أرامكو وسابك أمثلة مناسبة للشركات الأخرى كي تحذو حذوها وبذلك يمكن للقطاع الخاص تنفيذ مشاريع إسكان للعديد من الجهات التي ستقوم بعد ذلك بتحويل ملكية تلك الوحدات السكنية إلى موظفيها وفقاً لشروط ومعايير محددة يمكن أن تضمن الاسترداد الكامل للتكاليف المدفوعة مع نسبة معقولة من العائد للمستثمرين".¹²

٣-١-٨ إسكان العمال

يعتبر إسكان العمال أمراً شائعاً في دول الخليج، وعلى العموم يتم توفير إسكان العمال في ثلاثة أشكال هي : (أ) مجمعات سكنية تقدمها الدولة للقطاع الخاص للعمال الصناعيين (عادة تكون قريبة من المدن الصناعية)، (ب) مجمعات سكنية يقوم القطاع الخاص بإنشائها لإسكان العمال العاملين لدى مقاولين كبار، على سبيل المثال، (ج) إسكان بمواقع العمل بالنسبة لمشاريع معينة.

¹¹ الخطة الخمسية السادسة، صفحة ٣٨٩

¹² إيبيد، صفحة ٣٩٠

ان اسكان العمال أمر مثير للقلق والاهتمام بأفطار الخليج والرياض نظرا لأن جميع العمال تقريبا من الذكور العزاب، وسيكون لتركز وجود هؤلاء العمال تأثيرات ضمنية اجتماعية واضحة على مناطق اسكان العائلات المحيطة بأماسكن سكنهم. لقد تم طلب معلومات حول اسكان العمال من وزارة الصناعة إلا أنها لم تستلم بعد، ولا تتوفر كذلك لدى مركز المشاريع والتخطيط أية معلومات محددة حول اسكان العمال، ولهذا لن يكون بالإمكان عمل تقييم لاسكان العمال الحالي كما لم يتم تحديد أية قضايا حرجة بالنسبة لاسكان العمال.

وعلى كل حال يشور قلق حول سكن بعض العمال بوحدات سكنية متعددة العائلات وفي غرف خلف المحلات التجارية في مناطق الاستعمالات التجارية المختلطة، وليس بالإمكان تقدير حجم هذه القضية بسبب عدم توفر البيانات المساندة، وهذه مشكلة نظامية وتنفيذية مثل مشكلة الاكتظاظ ولا تشكل أية قضية سياسية حرجة ولكنها قد تشكل قضية تنفيذية.

٢-٣ توقعات الاحتياجات السكنية

تم استخدام توقعات المركز حول عدد السكان لاعداد تقدير أولي لعدد المساكن الجديدة التي يحتاج الي بنائها خلال فترة الاطار الزمني لمشروع الاستراتيجية، وقد تم حساب توقعات المركز بخصوص المساكن والاحتياجات السكنية حتى عام ١٤٤٠هـ/٢٠٢٠م على النحو التالي :

* العدد المتوقع للسكان في عام ١٤٤٠/٢٠٢٠ حسب تقدير مركز المشاريع والتخطيط	٩.٠٥٩.٣٠٠
* بافتراض أن عدد السكان بكل وحدة سكنية كانت مشغولة عام ١٤١٧/١٩٩٦ ظل ثابتا (٢.٩٩١.٧٠٠ ÷ ٤٣٠.٠٣٧)	٦.٩٦
* المجموع التقديري للوحدات السكنية التي سيحتاج إليها عام ١٤٤٠/٢٠٢٠ (٦.٩٦ ÷ ٩.٠٥٩.٣٠٠)	١.٣٠١.٦٢٠
* يطرح العدد التقديري للوحدات السكنية التي تم بناؤها في عام ١٤١١/١٩٩٠ (أنظر الجدول ٢)	٤٥٤.٤٧٦ -
* العدد التقديري للوحدات السكنية الجديدة التي سيحتاج إليها بحلول عام ١٤٤٠/٢٠٢٠	٨٤٧.١٤٤
* المتوسط التقديري السنوي (٨٤٧.١٤٤ : ٢٣ سنة)	٣٧.٠٠٠ +

ملاحظة : لا تشمل الوحدات السكنية غير المشغولة

وكما يلاحظ فإن العدد التقديري للوحدات السكنية التي يتم بناؤها حوالي ١٧.٠٠٠ وحدة كل سنة بين عامي ١٩٩٠/١٤١١ و ١٤١٧هـ/١٩٩٦م. وحتى يمكن تلبية الطلب الممتد (بافتراض أن عدد سكان الرياض سيستمر في الزيادة بنفس المعدل الذي توقعه إدارة البحوث بمركز المشاريع والتخطيط)، فإنه يجب زيادة المعدل السنوي لعدد الوحدات السكنية التي يتم انشاؤها حالياً بمعدل الضعفين على الأقل، وسيتم استقصاء هذه القضية في المرحلة الثانية من دراسة الاستراتيجية.

٣-٣ الموجز

يمكن إيجاز هذا الفصل في النقاط التالية :

• الخصائص المادية للمساكن القائمة بمدينة الرياض جيدة بوجه عام، وقد استقرت معدلات خلو الوحدات السكنية، كما أن الموجود من المساكن في حالة جيدة وجه عام.

• عدم توفر قطع أراضي منح عامة موصولة بالخدمات وكذلك عدم توفر القروض من صندوق التنمية العقارية لبناء المساكن يحد من قدرة السعوديين على امتلاك منازل خاصة بهم، ولهذا يوجد طلب حبيس على قطع أراضي المنح وعلى قروض صندوق التنمية العقارية.

• يوجد ٥٨.٠٠٠ هكتار من قطع الأراضي المملوكة للقطاع الخاص، مع أنها غير موصولة بالخدمات، متوفرة للبيع ضمن منطقة حماية التنمية.

• يبدو أنه تم بناء عدد غير مناسب من المساكن لاستيعاب الزيادة السكانية السنوية، وسوف تدعو الحاجة إلى بناء (٨٥٠.٠٠٠) مليون وحدة سكنية تقريباً على مدى فترة الأطار الاستراتيجي لمشروع الاستراتيجية (٣٧٠٠٠ وحدة كل سنة) وهذا يمثل زيادة تتجاوز ضعفي المعدل الحالي لإنشاء المساكن.

يتضمن هذا الفصل تقييماً للخصائص الاجتماعية الاقتصادية بما في ذلك المجموعات الأسرية وكيفية اشغال المسكن وقيمة الأيجار السنوي المنفوع. ويقدم الجدول (٥) معلومات اجتماعية اقتصادية مختارة من الدراسات السكنية التي قام بها المركز عامي ١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٩٩١/١٤١١ و ١٩٩٦/١٤١٧ والتي أشير إليها بهذا القسم. لقد أخذت المعلومات المذكورة من عينات المسح السكاني الذي قام به المركز في الأعوام ١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٤١١هـ/١٩٩١م و ١٤١٧هـ/١٩٩٦م، وقد شملت أعمال المسح في عامي ١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٩٩٦/١٤١٧ عينة من ٥٠٠٠ أسرة بينما كانت العينة في مسح عام ١٩٩١/١٤١١ من ٢٠٠٠ أسرة فقط. وقد تم تصميم كل مسح منها للسماح بعمل احصائيات للمناطق الفرعية من المدينة إلا أن اختيار تلك المناطق الفرعية لم يكن متناسقاً، ولهذا لن يكون بالإمكان اجراء مقارنات ذات معنى على مستوى غير مستوى المدينة. وقد تضمنت التقارير الفنية للمرحلة الأولى من الاستراتيجيية مزيداً من بحث للخصائص الاجتماعية الاقتصادية للمدينة "الخصائص الاجتماعية لمدينة الرياض" و 'المنظور الاقتصادي'.

٤-١ الأسر

تعرف الأسر بأنها مجموعات من الأفراد (ليس بالضرورة مرتبطين برابطة الدم أو الزواج أو التبني أو الوصاية) يعيشون معاً كوحدة واحدة تدير شؤونها المنزلية وتستخدم بوجه عام جميع مناطق المعيشة والتسهيلات الخاصة بأعداد وتقديم الطعام.

وحسب المسح السكاني الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط فقد ازداد العدد الاجمالي للأسر بمدينة الرياض من ٢٠٤.٨٤٤ إلى ٣٠٧.٩٨٦ أسرة خلال الفترة من ١٩٨٦/١٤٠٧ إلى ١٩٩١/١٤١١، أي بزيادة ٥٠ بالمائة وبزيادة ٦٠ بالمائة أخرى بين عامي ١٩٩١/١٤١١ و ١٩٩٦/١٤١٧ ليصل المجموع إلى ٤٣٣.٥٩٨ أسرة. وهذه الأرقام الاجمالية للأسر تختلف عن الأرقام الاجمالية للوحدات السكنية المشغولة الموضحة في الجدول (٢)، وذلك لأنها أخذت من مصادر مختلفة، علماً بأن الأرقام الأولى أخذت من المسح السكاني بينما أخذت الأرقام الثانية من مسح استعمالات الأراضي على أساس نسبة الاشغال التي قدرتها فرق المسح الميدانية.

كان العدد الاجمالي للأسر السعودية بالرياض عام ١٩٩٦/١٤١٧ حوالي ٢٨٩.٧١٢ أسرة (٦٦.٨٠ بالمائة من المجموع) وعدد الاسر الأجنبية ١٤٣.٨٨٦ أسرة (٣٣.٢ بالمائة من المجموع)، ويوضح الجدول (٥) اتجاهها متناسقاً على مدى فترة عشر سنوات في نسبة متزايدة للأسر السعودية بالمدينة.

كان متوسط حجم الأسرة السعودية ٧.٧ والأسرة الاجنبية ٥.٢ في عام ١٩٩٦/١٤١٧، وقد ظل متوسط حجم الاسر السعودية ثابتاً منذ عام ١٩٩١/١٤١١ الا أن متوسط حجم الأسرة الاجنبية ازداد بحوالي ٧ بالمائة.

لقد تغيرت تركيبة السكان الاجانب خلال الفترة من عام ١٩٨٦/١٤٠٧، حيث كانت نسبة الذكور الى الاناث ٨:١ في عام ١٩٨٦/١٤٠٧ ثم زادت لتصبح ٤:١ في عام ١٩٩١/١٤١١ وهو ما قد يشير الى زيادة أسر العائلات، الا أن نسبة الذكور الى الاناث ارتفعت بحلول عام ١٩٩٦/١٤١٧ مرة أخرى لتصبح ٧:١ مما يوحي بحدوث اتجاه عكسي في زيادة عدد الاجانب الذين يقيمون بالرياض في وضع عزاب.

تم في أعمال المسح السكاني التي قام بها المركز تقسيم الأسر الى أسر مكونة من شخص واحد، ونواة عائلة والنسي هي عبارة عن عائلة ترتبط مباشرة مع بعضها البعض (مثل الزوج والزوجة والأطفال) والعائلات الكبيرة وهي العائلات التي تزيد عن جيل واحد مثلًا الجد والجدة والاب والأم) والأسر المكونة من أفراد غير مرتبطين ببعضهم البعض وغيرها. وعلى امتداد الفترة منذ ١٩٨٦/١٤٠٧ كانت نسبة ٩٥ بالمائة تقريبا من الأسر السعودية اما أسر أساسية صغيرة أو أسر كبيرة، مع أن هنالك اتجاه في زيادة نسبة الاسر الصغيرة. وبالنسبة للاجانب تمثل الأسر الصغيرة غالبية الأسر مع أن تلك النسبة هبطت عما يزيد على ٦٠ بالمائة خلال الفترة من ١٩٨٦/١٤٠٧ الى ١٩٩١/١٤١١ لتصل الى أكثر من ٥٠ بالمائة قليلا في عام ١٩٩٦/١٤١٧. كذلك تشكل الأسر المكونة من أفراد غير مرتبطين ببعضهم نسبة مهمة من الاسر الاجنبية حيث ازدادت من حوالي ٢٠ بالمائة خلال الفترة من ١٩٨٦/١٤٠٧ الى ١٩٩١/١٤١١ لأكثر من ٣٠ بالمائة عام ١٩٩٦/١٤١٧. وهذا دليل على حقيقة أن العديد من العمال الذكور يعيشون معا لتخفيض تكاليف المعيشة أو أنهم يشتركون في مساكن يقدمها لهم كفلاؤهم.

الجدول (٥)

الخصائص الاجتماعية الاقتصادية المختارة للاسكان بمدينة الرياض

خلال الفترة ١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٩٩١/١٤١١ و ١٩٩٦/١٤١٧

النسبة المئوية للتغير	مسح عام ١٩٩٦/١٤١٧		مسح عام ١٩٩١/١٤١١		مسح عام ١٩٨٦/١٤٠٧		الخاصة بـ
	النسبة المئوية	للعدد	النسبة المئوية	للعدد	النسبة المئوية	للعدد	
-١٤.٧ ١٤١٧	-١٤.٧ ١٤١١						الأفراد
							المجموع
١١١.٧	٥٠.٤	١٠٠.٠٠٠	٤٢٣.٥٩٨	١٠٠	٣٠٧.٩٨٦	١٠٠	٢٠٤.٨٤٤
١٦٤.٠	٥٩.٧	٦٦.٨	٢٨٩.٧١٢	٥٦.٩	١٧٥.٢٢٢	٥٣.٦	١٠٩.٧٥٥
٥١.٣	٣٩.٦	٢٣.٢	١٤٣.٨٨٦	٤٣.١	١٢٢.٧٥٤	٤٩.٤	٩٥.٠٨٩
							حجم الأسرة
٥.٢	٥.٢		٧.٧٢	--	٧.٧٢	--	٧.٣٣
٥.٦	١.٦ -	--	٥.٢٤	--	٤.٨٨	--	٤.٩٦
							نوع الأسرة
١٩٨.٠	٦.٠	٧٥.٦	٢١٧.٥٩٩	٦٦.٩	١١٧.١٦٩	٦٦.٥	٧٣.٠٢٢
٧٦.٤	٥٢.٠	١٩.٨	٥٧.٣٤٢	٢٨.٢	٤٩.٤١٧	٢٩.٦	٣٢.٥١٠
٢٣٩.٨	١٩٦.٧	١.٩	٥.٥٨٣	٢.٨	٤.٨٢٥	١.٥	١.٦٤٣
٢٨.٥	٥٠.٢	٥١.٦	٧٤.٢٢٢	٦٥.٤	٨٦.٧٥٧	٦٠.٨	٥٧.٧٧٣
٤٢.٣	٤٢.٣	٤.٥	٦.٥١٥	٨.٥	١١.٢٣٥	٨.٣	٧.٨٩٤
٤٨٥.٧	١٤.٤	٣٢.١	٤٦.٢٣٦	١٩.٤	٢٥.٧٢٧	٢٣.٦	٢٢.٤٨٨
							سعوديون
١٨٢.٩	٥٨.٧	٦٧.٦	١٩٤.٢٧٣	٦٢.٢	١٠٨.٩٨٣	٦٢.٦	٦٨.٦٧٠
١٢٤.٤	٦٥.٩	٣٠.٣	٨٧.٨٠٠	٢٧.٠	٦٤.٩١٢	٢٥.٧	٣٩.١٣٤
٤٣٨.٩	١٥.٣ -	٢.٣	٦.٦٩٩	٠.٦	١.٠٥٣	١.١	١.٢٤٣
٣٢.٧	٤٧.٢ -	٠.٣	٩٤٠	٠.٢	٣٧٤	٠.٦	٧٠.٨
							أجانب
١٨٨.١	١٧٧.٤	٠.٨	٦.١٨٤	٠.٩	٦.١٤٠	٠.٤	٤١٦
٢٣.٢	٤٥.٩	٦٦.٤	٩٥.٥٦١	٧٨.٨	١٠٤.٥٧٥	٧٥.٢	٧٦.٦٦٦
١٠٩.٧	١٤.٩	٣٢.٤	٤٦.٥٥٢	١٩.٢	٢٥.٥٠٧	٢٣.٢	٢٢.١٩٨
٢٧.٦ -	٨٨.٢	٠.٤	٥٨٩	١.٢	٦.٥٣٢	٠.٩	٨١٤
							الإيجار السنوي
							سعوديون
							أقل من ٥.٠٠٠
لا ينطبق	لا ينطبق	٢.٨	٢.٤٩٤	٨.١	٥.٢٦٥	٠	٠
١٢١٣	٨٢.٨	٢٩.١	٢٥.٥٤٤	٣٢.٥	٢٦.٠٩٨	٢٩.٥	١١.٥٤٢
١٠٦.٤	٤٢.٧	٤٧.٩	٤٢.٠٤٠	٤٤.٨	٢٩.٠٥٦	٥٢.٠	٢٠.٣٦٤
١٤٢.٤	٣٠.٢	١٦.٦	١٤.٥٣٢	١٢.٠	٧.٨٠٥	١٥.٣	٥.٩٩٤
٢٧٤.٥	٢.٠	٢.٧	٢.٣٦٣	٢.٠	١.٢٨١	١.٦	٦٣١
٣٦.٩	٤٧.٣ -	٠.٩	٨٢٧	٠.٥	٣١٨	١.٥	٦٠٤
							أجانب
							أقل من ٥.٠٠٠
لا ينطبق	لا ينطبق	٩.٤	٨.٩٥٧	١٧.٨	١٨.٦٦٥	٠	٠
٣٥.٢	٥٥.٢	٤٧.٣	٤٥.١٧٩	٤٩.٦	٥١.٨٨٥	٤٦.٦	٣٣.٤٢٣
١٠.٤	٦.٧	٢٥.٣	٣٢.٧١٤	٢٧.٢	٢٨.٤٧٠	٤٢.٦	٢٠.٥٣٢
٤.٣ -	٢٦.٤ -	٦.٤	٦.١٢٩	٤.٥	٤.٧١٥	٨.٩	٦.٤٠٤
١٢٩.٧	١٢.٣ -	١.٠	٩١٨	٠.٣	٢٥٥	٠.٦	٤٠٥
٢٦.٢	٤٠.٩ -	٠.٧	٦٦٤	٠.٥	٥٣٣	١.٣	٩٠٦

المصدر : المسح السكاني الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط عام ١٤٠٧هـ، و ١٤١١ و ١٤١٧هـ

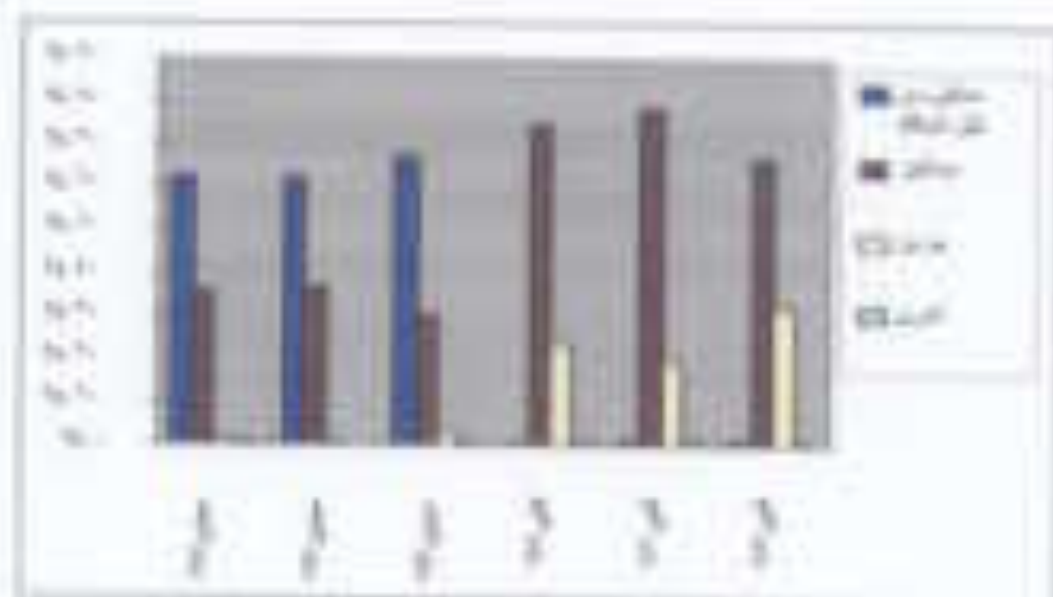
في جميع أنحاء العالم انما هو ١٠ في المئة التي تستهلك في جميع أنحاء العالم التي تستهلك ٢٠ في المئة في جميع المناطق التي لديها برامج التشغيل والتغطية من ١٩٩١ إلى ٢٠١١ بنسبة ١٠.١ ٪ من مجموع الأيدي العاملة هناك ليستة المحلية التي لديها برامج ١٠.٢ ٪ بينما هو ١٠.٢ ٪ في جميع أنحاء العالم و ١٠.٢ ٪ في جميع أنحاء العالم. وفي المتوسط العالمي انما هو ١٠.٢ ٪ من إجمالي الأيدي العاملة في جميع أنحاء العالم. وفي المتوسط العالمي انما هو ١٠.٢ ٪ من إجمالي الأيدي العاملة في جميع أنحاء العالم. وفي المتوسط العالمي انما هو ١٠.٢ ٪ من إجمالي الأيدي العاملة في جميع أنحاء العالم. وفي المتوسط العالمي انما هو ١٠.٢ ٪ من إجمالي الأيدي العاملة في جميع أنحاء العالم.

تتبع نسبة كبيرة من إجمالي الأيدي العاملة في جميع أنحاء العالم من ٢٠٠٠ إلى ٢٠١٠ في جميع أنحاء العالم. في المتوسط العالمي انما هو ١٠.٢ ٪ من إجمالي الأيدي العاملة في جميع أنحاء العالم.

النتائج

نتائج الدراسة بالنسبة للعنصرين الأساسيين هما:

١- نسبة الأيدي العاملة في جميع أنحاء العالم من ٢٠٠٠ إلى ٢٠١٠



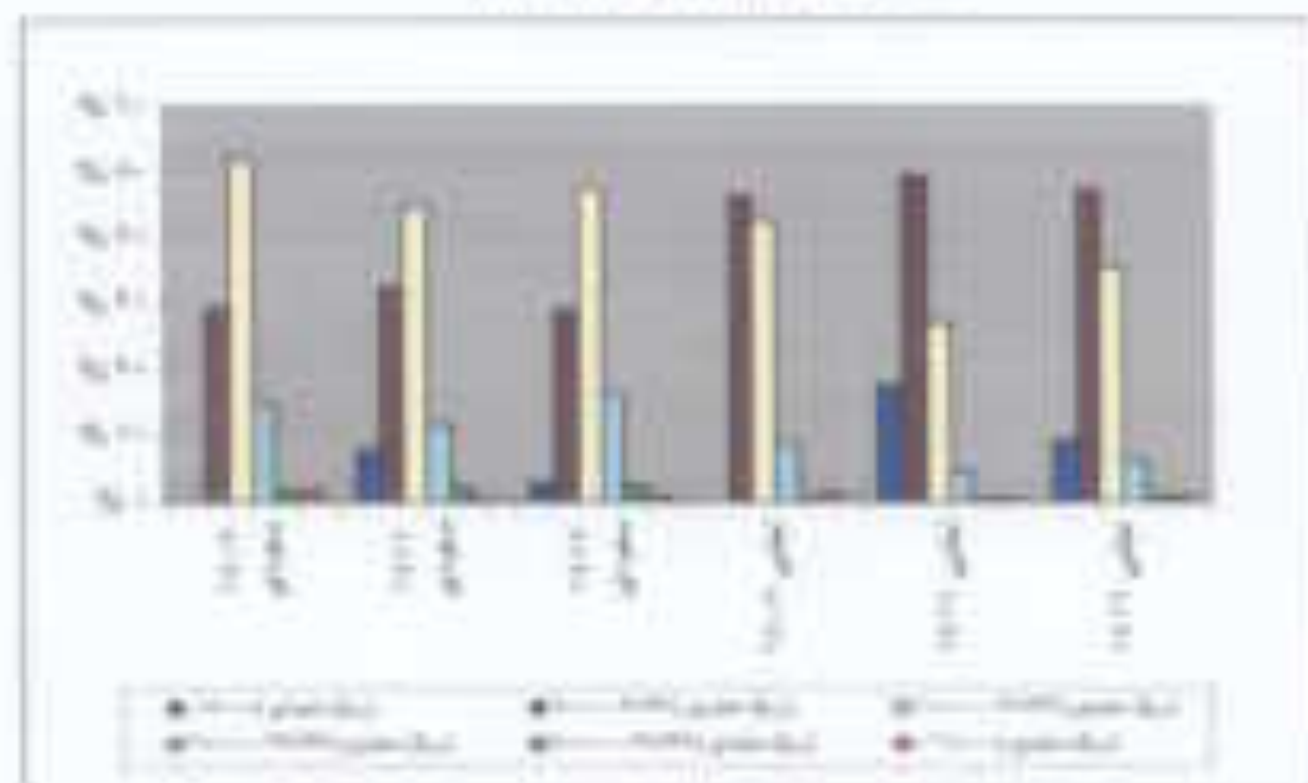
المصدر: إعداد الباحثين بناءً على البيانات الواردة في التقرير السنوي للجنة الاقتصادية لعمان، ٢٠١١، ص ١٠٠.

وفقاً لمسح السكاني الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط عام ١٤١٧/١٩٩٦م فقد كان متوسط قيمة الأيجار النسبي كان يدفعها السعوديون المستأجرون ١٣.٧٧٣ ريالاً سعودياً في ذلك العام و ٩.٢٩٧ ريالاً في السنة بالنسبة للأجانب، وقد دلت كافة أعمال المسح الثلاثة التي قام بها المركز على أن الأسر السعودية تدفع في المتوسط إيجارات أعلى مما تدفعه الأسر الأجنبية (الشكل ٧)، وقد نتج ذلك عن عاملين هما : أ) أن الأسر الأجنبية تعمل هنا لتوفر النقود ولهذا تنفق أقل على السكن، ب) أن الأسر السعودية أقدر على دفع إيجارات أعلى نظراً لأن متوسط أجر السعودي السنوي ودخله من الراتب تجاوز ١٠٠.٧٩٩ ريالاً في عام ١٤١٧/١٩٩٦ مقارنة بمبلغ ٥٣.٤٧٣ ريالاً بالنسبة للأجانب.

هذا ويبلغ متوسط نسبة الدفعات التي يدفعها السعوديون لاستئجار المساكن والخدمات من إجمالي مصاريف الاستهلاك الشخصية حوال ٢٦ بالمائة مقارنة بنسبة ٣١ بالمائة في الولايات المتحدة. ومن الواضح أن هذه النسبة أعلى بكثير بالنسبة للأجانب مع أن من الصعب تقييم ذلك بسبب ارتفاع نسبة الأجانب الذين يتم تزويدهم بسكن كجزء من عقود عملهم، وهذا ما لا يمكن تصوره كقضية حرجة نظراً لعدم وجود دليل رئيس على أن بعض سكان الرياض لا مساكن لهم أو أن المساكن مكتظة.

ومن المواضيع ذات الأهمية التي يوصى بدراستها بمزيد من التعمق بالمرحلة الثانية العلاقة المتبادلة بين الطلب على الإسكان على أساس مجموعات الدخل مقابل بناء المساكن. ويبدو هذه الأيام بالرياض أنه يتم بناء عدد كبير من المساكن ذات الأيجارات المرتفعة في حين أن الطلب ينحصر ضمن نطاقات إيجار منخفضة. وإذا صح هذا الأمر فسوف تبدأ عدداً معدداً من الخلو في الزيادة بشكل أساسي وذلك بسبب التكلفة المرتفعة على الأقل.

جدول ٤
 نسبة التغير في عدد المزارعين المسجلين في
 وزارة الزراعة
 بين العامين ٢٠١٤م و٢٠١٥م في مختلف
 مناطق المملكة



مصدر: مسح المزارعين المسجلين في وزارة الزراعة، المملكة العربية السعودية، ٢٠١٤م و٢٠١٥م

حددت الأمم المتحدة الاكتظاظ في السكن على أنه المساكن التي تضم الغرفة الواحدة منها أكثر من ١.٥ شخصا، وقد أشار المسح السكاني الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط في عام ١٤٠٧هـ/١٩٨٦م إلى أن متوسط عدد الأفراد بكل غرفة قابلة للسكن فيها بالمنطقة الحضرية من المدينة كان ١.١١ مما يدل على أن الاكتظاظ لم يمثل أية مشكلة. لقد قدمت أعمال المسح السكاني التي قام بها المركز في عامي ١٤١١/١٩٩١ و ١٤١٧/١٩٩٦ معلومات عن الأفراد بكل وحدة سكنية وليس عن الأفراد الذين يسكنون بكل غرفة، وسوف لن يكون بالإمكان تقييم الاكتظاظ على هذا الأساس، ومع ذلك يفترض بأن السكان تتوفر لهم المساكن على نحو معتدل.

إن الاكتظاظ يحدث في الغالب بين العمال الأجانب ذوي الدخل المنخفض مع أنه لا توجد أية معلومات تدعم هذا الافتراض، وهذا أمر شائع في جميع أقطار دول مجلس التعاون الخليجي، ويمثل الاكتظاظ جزئياً محصلة لطلب السوق (أي أن الاسعار الاعلى للسكن تتجه الي ايجاد اكتظاظ ضمن مجموعات الدخل المنخفض) وهي قضية نظامية.

٤-٥ سكن ذوي الدخل المنخفض

لا تقدم المملكة على وجه التحديد أي سكن لمجموعات الدخل المنخفض، وبدلاً من ذلك تقدم للسعوديين المساكن كمسألة نظامية لجميع فئات المجتمع بصرف النظر عن الدخل. أما السكن للأجانب فيقدمه القطاع الخاص، ولا يقدم صندوق التنمية العقارية المساكن لذوي الدخل المنخفض.

٤-٦ الموجز

إيجازاً لهذا الفصل يمكن القول بأن مراجعة وتقييم المعلومات الاجتماعية والاقتصادية المتصلة بالاسكان قد حددت أحد القضايا الرئيسية الحرجة. وإذا أخذنا في الاعتبار السياسات التي تطبقها المملكة في جميع أحوالها بخصوص ملكية السعوديين للمساكن فسوف يبدو أن معدلات ملكية المنازل ليست عالية بالقدر الذي يجب أن تكون عليه.

يتضمن هذا الفصل تقييماً للإطار المؤسسي وسياسات وأنظمة الإسكان بمدينة الرياض.

٥-١ المؤسسات الرسمية

يعمل قطاع الإسكان بالمملكة والرياض بوجه عام وفقاً لمبادئ السوق الحر، وتضم المؤسسات الرسمية التي عهد إليها بتداول موضوع السكن ما يلي :

• **وزارة الإسكان** : عهد إلى هذه الوزارة في البداية تنسيق عملية توفير المساكن للمواطنين السعوديين، وقد تم تحويل هذه المهام مؤخراً إلى صندوق التنمية العقارية. وتشارك الوزارة في الوقت الحاضر في العمليات التخطيطية والتنفيذية المتصلة بسياسات الإسكان.

• **صندوق التنمية العقارية** : يعتبر صندوق التنمية العقارية الجهة الرئيسية المسؤولة عن تسهيل عملية توفير السكن بالمملكة العربية السعودية والرياض. ويقدم الصندوق قروض الاستثمار لبناء المساكن للقطاع الخاص، كما يقدم القروض للأفراد السعوديين لإنشاء مساكنهم الخاصة بهم. وقد كان هذا الصندوق يمول أصلاً بالاعتمادات المالية الحكومية لغاية ٢٥٠ مليون ريال كرأس مال دوار. وبحلول عام ١٤١٤هـ/١٩٩٤م ازداد هذا المبلغ لما يزيد عن ٧٤ بليون ريال. ويمكن زيادة هذا الرأسمال الأساسي بموافقة مجلس الوزراء.

• **إدارة الأراضي بأمانة مدينة الرياض**: الجهة الرسمية الرئيسية الأخرى المشاركة في الإسكان بالرياض هي إدارة الأراضي التابعة لأمانة مدينة الرياض، وتتولى هذه الإدارة المسؤولية عن تقديم قطع الأراضي لبناء المساكن سواء قطع الاستثمار أو القطع الفردية للعائلات السعودية.

٥-١-١ صندوق التنمية العقارية

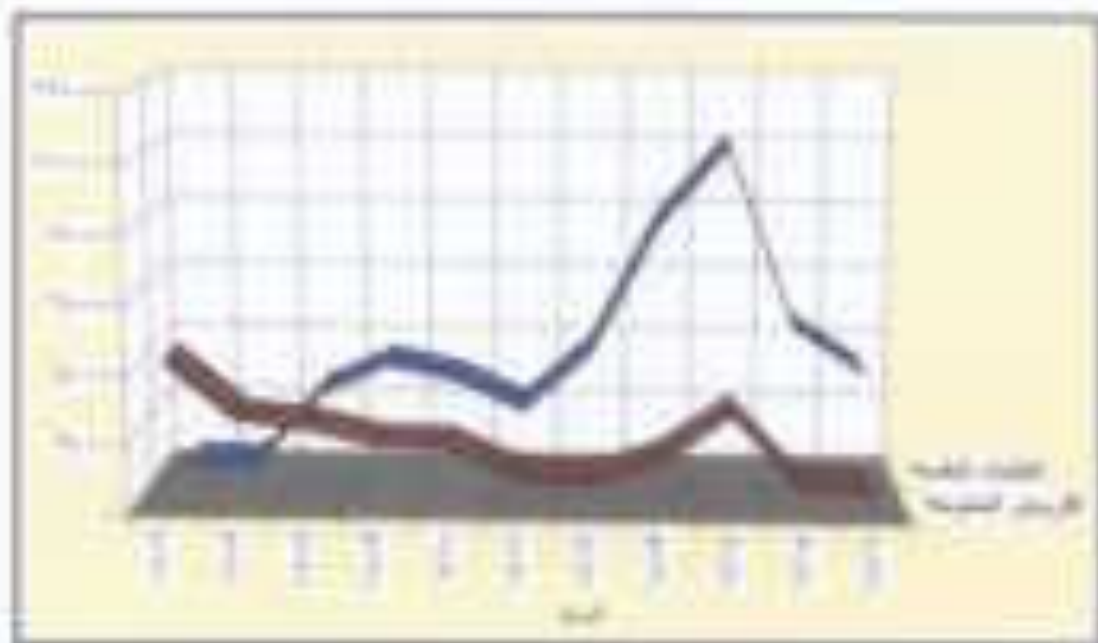
تم تأسيس صندوق التنمية العقارية بموجب المرسوم الملكي رقم ٢٣ في عام ١٣٩٤هـ/١٩٧٤م. ويعتبر الصندوق الجهة الرسمية الأساسية التي تسهل عملية توفير المساكن بالمملكة والرياض. وقد أصدر الصندوق منذ عام ١٩٧٥ ما يزيد مجموعه على ١٠٧.٩ بليون ريال في صورة قروض شخصية استفاد منها أكثر من ٤١١.٧١١ شخصاً ونتاج عنها اكتمال بناء ما يزيد على ٤٩٠.٠٠٠ وحدة سكنية. كما أصدر الصندوق منذ عام ١٣٩٥هـ/١٩٧٥ ما مجموعه ٢٤٨٢ قرض استثمار تتجاوز قيمتها مبلغ ٥.١٦ بليون ريال سعودي للإسكان والمشاريع الأخرى.

وبناء على قرار مجلس الوزراء بدأ الصندوق مؤخراً في تقديم وحدات سكنية لطالبي القروض السعوديين الذين يفضلون استلام المساكن بدلاً من القروض النقدية، ويشمل العدد الاجمالي للمساكن التي تم توزيعها منذ بداية عمل الصندوق حتى عام ١٤١٧هـ حوالي ١٥.١١٨ شقة و ٩٣٦٥ فيلا و ٥٠٠ مسكن صغير في جميع أنحاء المملكة.

هذا وقد كشفت الاجتماعات التي عقدت مع المسؤولين بصندوق التنمية العقارية ما يلي :

- انخفضت القروض المتاحة خلال السنوات العشر الماضية في حين تزايد عدد طالبي القروض (الشكل ٨)، وقد أكد صندوق التنمية العقارية بان هناك قائمة انتظار لطالبي القروض بالرياض تضم حوالي ٤٥٠٠٠ طالب قرض.
- يقوم الصندوق بالتنسيق مع أمانة مدينة الرياض بخصوص تحديد مواقع قطع الأراضي عند توزيع القروض التي يتم تقديمها فقط للقطع الواقعة ضمن حدود المرحلتين الأولى والثانية من النطاق العمراني. وتتولى الأمانة المسؤولية عن تحديد ما اذا كانت القطعة نظامية وأين تقع قبل أن يقدم الصندوق القرض.
- القروض التي تقدم للمواطنين السعوديين بالرياض تعادل ٣٠٠.٠٠٠ ريال وهو مبلغ يمكن أن يمثل لغاية نسبة ٧٥ بالمائة من تكاليف الإنشاء، كما أن تلك القروض بدون فوائد ويبدأ تسديد الاقساط بعد سنة من تقديم القرض، علماً بأن الصندوق يعرض حوافز متنوعة لمن يقومون بالتسديد المبكر للقرض، ولا توجد أية قيود على صاحب الارض بخصوص ما يمكنه بناؤه.
- لا يقدم الصندوق قروضا للأسر "المنخفضة الدخل" سواء بصورة منفصلة أو على أساس الأولوية.
- اشتملت الوحدات السكنية التي وفرها الصندوق بالرياض حتى عام ١٤١٦/١٩٩٦ على ما مجموعه ٩٣.٩٢٨ وحدة تم بناؤها بموجب قروض و ١٨.١٩٦ وحدة تم بناؤها بقروض استثمار و ٧٤٥١ وحدة تم تقديمها كمشاريع اسكان عامة. وتمثل نسبة الـ ١٢٠.٠٣١ وحدة ما يعادل الـ ٢٦ بالمائة من مجموع الوحدات السكنية القائمة عام ١٤١٧هـ/١٩٩٦م.
- يوجد بالرياض حالياً ٥٠٠٠ طلب بانتظار الحصول على وحدات سكنية ممولة من قبل الحكومة.
- ان صندوق التنمية العقارية لا يقوم باعداد توقعات بشأن المتطلبات من القروض الا أنه يمكن اعداد تقديرات لطلبات القروض عن طريق تطبيق السياسات المتعلقة بأهلية استحقاق القروض وفقاً لفئة العمر (انظر الاقسام التالية).
- بلغ مجموع القروض التي قدمت للمواطنين السعوديين بالرياض خلال الفترة من ١٤٠٦/١٩٨٦ الى ١٤١٦/١٩٩٦ حوالي ٢٠.٩٨٠ قرصاً بينما بلغ عدد طالبي القروض ٤١.٥٧٧ شخصاً.

التجارة
 البرية (شركة) (الخطوط الجوية) (شركة الخطوط الجوية)
 شركة الطيران
 (شركة الخطوط الجوية) (شركة الخطوط الجوية) (شركة الخطوط الجوية)



شركة الخطوط الجوية

شركة الخطوط الجوية

تتمتع شركة الخطوط الجوية بأحد أعلى مستويات الأداء في المنطقة، وذلك بفضل التزامها المستمر بتحسين خدماتها وتوسيع نطاق عملياتها. وقد حققت الشركة نمواً ملحوظاً في الإيرادات التشغيلية، مما يعكس نجاحها في جذب الركاب وتحسين كفاءة عملياتها.

شركة الخطوط الجوية

تتمتع شركة الخطوط الجوية بأحد أعلى مستويات الأداء في المنطقة، وذلك بفضل التزامها المستمر بتحسين خدماتها وتوسيع نطاق عملياتها. وقد حققت الشركة نمواً ملحوظاً في الإيرادات التشغيلية، مما يعكس نجاحها في جذب الركاب وتحسين كفاءة عملياتها.

فيما يلي أهداف وسياسات الخطة الخمسية السادسة (الصفحتان ٣٩١ و ٣٩٢ من الخطة) :

الأهداف :

- تشجيع القطاع الخاص على تقديم قدر كاف من المساكن جيدة النوعية لجميع المواطنين.
- ابقاء تكاليف السكن عند مستويات مقبولة وزيادة نسبة ملكية المساكن بين مجموعات الدخل المتوسط.
- توفير المرافق والخدمات العامة اللازمة لمحاور التنمية والمناطق المقسمة والمنظمة للاستعمالات السكنية من أجل زيادة المعروض من الأراضي السكنية وتسهيل الإدارة العمرانية الفعالة للأراضي.
- استخدام السياسات والبرامج السكنية كحوافز وأدوات لتحقيق أهداف التنمية الشاملة.

السياسات :

- دراسة تطبيق آليات نظامية ملائمة لتوسعة مصادر التمويل من قبل القطاع الخاص لتطوير الاسكان من أجل مضاهاة العرض في سوق الاسكان.
- مراجعة نظام القروض الحالي لدى صندوق التنمية العقارية والتوسع في نقل ملكية الوحدات السكنية الممولة من الصندوق للمواطنين.
- تركيز الأدوات والحوافز الخاصة بسياسة الاسكان قدر الامكان على مراكز التنمية الاقليمية والمحلية من أجل تخفيف الضغط على سوق الاسكان بالمراكز الحضرية الرئيسية.
- تنظيم المعروض من الأراضي للاسكان عن طريق تحديد المناطق السكنية وتوفير المرافق والخدمات العامة وتحديد المقاييس اللازمة لتوزيع وتطوير أراضي المنح السكنية.
- مراجعة قوانين البناء الوطنية والمواصفات الفنية من أجل تحسين نوعية السكن ومستويات التصميم.
- دمج أهداف وسياسات الاسكان الوطنية وتنسيقها مع أهداف وسياسات دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.

البرامج وأهداف التنمية :

لكي يتم تقم أهداف وسياسات خطة التنمية الخمسية السادسة بصورة أكمل فسيكون من الأهمية بمكان النظر الى برامج وأهداف التنمية المشمولة في الخطة لتنفيذها، وهذه هي برامج التنفيذ المشمولة بالخطة:

- برنامج الدراسات : سوف يتضمن هذا البرنامج تحديثا لاعمال مسح وتصاميم المساكن بهدف تحديث المعلومات واستقصاء أساليب بناء تقنية جديدة.
- برنامج الاسكان العام : يهدف هذا البرنامج الى اكمال مشاريع الاسكان الجاري تنفيذها لحساب وزارة الاشغال العامة والاسكان كي يقوم صندوق التنمية العقارية بتوزيعها على المواطنين.
- تعديل نظام البناء : يتضمن هذا البرنامج مراجعة الأنظمة الحالية قبل اعداد قانون للبناء على مستوى المملكة.
- برنامج قاعدة المعلومات : يهدف هذا البرنامج الى تحديد وتحديث معلومات الاسكان بصورة منتظمة.
- تبادل الخبرات : يستلزم هذا البرنامج تبادل التدريب والخبرات عن طريق زيارات يقوم بها اخصائيو بدول مجلس التعاون الخليجي والبلدان الأخرى بهدف تحسين الوسائل التقنية لاعادة المباني التاريخية الى حالتها الأصلية وترميم وتجديد المساكن واعداد المقاييس المعمارية.

الا أن فريق التخطيط بمشروع الاستراتيجية لم يتمكن من التحقق من وضع برامج التنفيذ السابقة الذكر.

تقضي أهداف التنمية على مستوى المملكة المشمولة في الخطة بانشاء ١٠٠٠.٠٠٠ وحدة سكنية بديلة و ٤٠٠.٠٠٠ الى ٥٠٠.٠٠٠ وحدة جديدة. وتستند متطلبات الوحدات الجديدة الى الافتراض بأن نسبة ٧٥ بالمائة من العائلات السعودية الجديدة تحتاج الى وحدات سكنية مستقلة. كذلك تفيد الخطة بأن من المتوقع انشاء حوالي ٥٧.٧١٠ وحدة سكنية خلال فترة الخطة الخمسية السادسة عن طريق قروض صندوق التنمية العقارية بتكلفة اجمالية قدرها ١٢.٩٨ بليون ريال، وبذلك سيصل اجمالي عدد الوحدات السكنية التي تتلقى الدعم المالي عن طريق صندوق التنمية العقارية ٦٠٣.٥٣٠ وحدة بنهاية فترة الخطة الخمسية السادسة، علما بأن بإمكان القطاع الخاص تمويل ما تبقى من الوحدات السكنية المطلوبة^{١٦}.

^{١٦} ايبيد، صفحة ٣٩٣

٥-٢-٢ سياسات صندوق التنمية العقارية

تم تضمين سياسات صندوق التنمية العقارية في المرسوم الملكي رقم ٢٣ وفي متطلبات أهلية استحقاق القروض المقدمة من الصندوق، وتشمل تلك السياسات ما يلي :-

يقدم صندوق التنمية العقارية القروض الخاصة ببناء المساكن لكل من الأفراد والشركات السعودية. وتبلغ قيمة القروض التي تقدم للأفراد ٣٠٠.٠٠٠ ريال على ألا يتجاوز هذا المبلغ نسبة ٧٠ بالمائة من تكلفة البناء. كما تقدم القروض للشركات بشرط ألا تتجاوز قيمة القروض ٥٠ بالمائة من تكاليف التنفيذ.

متطلبات أهلية استحقاق القروض هي : ألا يقل أعمار الأفراد الذكور من طائفي القروض عن ١٨ سنة إذا كان طالب القرض متزوجاً و ٢١ سنة إذا كان أعزباً. أما بالنسبة للإفراد الإناث فيجوز لمقدمة طلب القرض ان تكون عزباء أو مطلقة أو أرملة، على ألا يقل عمرها عن ٤٠ سنة. وتبقى قطع الأرض مسجلة باسم صندوق التنمية العقارية الى أن يتم تسديد قيمة القرض بالكامل.

يجوز لصندوق التنمية العقارية أن يعمل مع البائعات في شراء مواقع سكنية داخل المدينة وإعادة تخطيط المواقع وبيعها، إلا أن هذه السياسة نادراً ما تم تطبيقها.

يجوز للصندوق تمويل مشاريع استثمارية للشركات لإنشاء مجمعات أو فنادق بنسبة تصل الى ٥٠ بالمائة من تكاليف الإنشاء.

٥-٢-٣ سياسات إدارة الأراضي

ليس من الواضح ما هي السياسات التي يجري تطبيقها على قطع أراضي المنح من ناحية متطلبات أهلية الاستحقاق، ويفترض بأن يتم تطبيق نفس متطلبات الأهلية المطبقة على القروض على قطع الأراضي.

٥-٢-٤ القرار رقم ١٥٣

اعتمد مجلس الوزراء في عام ١٩٨٧/١٤٠٧ القرار رقم ١٥٣ الذي حدد الحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض بـ ٦٢٥ م^٢ بالنسبة لكافة مخططات تقسيم قطع أراضي المنح الجديدة.

الاهداف والسياسات والبرامج الخاصة بالاسكان حسبما تجسدها خطة التنمية الخمسية السادسة مقارة، ومع ذلك لا يبدو بأنها ستنفذ على مستوى المنطقة الحضرية بمدينة الرياض من قبل صندوق التنمية العقارية أو ادارة الأراضي.

وهذه قضية رئيسة حرجة للسكن وهي الحاجة الي سياسات اسكانية مفصلة بوضوح تحدد متطلبات الأهلية وكيف يمكن اعطاء الأفراد قطع أراضٍ و/أو قروض، وبهذه الطريقة يمكن وضع توقعات أفضل بالنسبة للاحتياجات من الأموال والأراضي اللازمة لاسكان المواطنين. أما السكن للاجانب فيوفره القطاع الخاص في السوق الحر، ولهذا يعود سبب عدم وضوح السياسة الي السكان السعوديين. ويتضح من الخطة الخمسية السادسة أن ٧٥ بالمائة من الأسر السعودية الجديدة تحتاج الي تقديم المساعدة المالية لهما، إلا أن الخطة لا تتناول العدد المتراكم من الطلبات التي لم يبت فيها. ولهذا لا بد من وضع سياسة واضحة تتناول موضوع متطلبات الأهلية لاستلام القروض والأراضي وكميات وأنواع المساكن بالنسبة للسعوديين.

ان أية سياسة اسكانية جديدة يجب أن تفتقرن بسياسة بخصوص قطع الأراضي، ويبدو أن الخطة الخمسية السادسة تركت موضوع السياسة بشأن قطع الأراضي دون حل، وهو ما يجب تناوله أيضا في سياسات الاسكان الجديدة.

٥-٢ الاطار النظامي

ينضمّن نظام تقسيم الأراضي الذي أعدته شركة ست نظام الاسكان الذي تطبقه حاليا أمانة مدينة الرياض، وقد تمّ تناول هذه الأمور بالتفصيل في التقديم رقم (١٨-١).

لقد سبق لنا أن أشرنا الي أن أحد البرامج الرئيسية لخطة التنمية الخمسية السادسة يتمثل في تعديل أنظمة البناء التي تؤدي الي اعداد نظام وطني للبناء يتم تطبيقه في جميع أنحاء المملكة. وسيتم تناول هذا البرنامج بالتفصيل في المرحلة الثانية من مشروع الاستراتيجية نظرا لأنه يرتبط بنظام السكن في الرياض.

٥-٤ الموجز

إنجاز لهذا الفصل يمكن القول بأن السياسات التي تطبقها المملكة حاليا بخصوص الاسكان مفهومة جيدا وتتناول موضوع الاسكان على المستوى الاستراتيجي. إلا أن ثمة عدم وضوح في السياسات على مستوى مدينة الرياض. كما لا يوجد أي دليل يشير الي أن الجهات ذات العلاقة ستبدأ القيام بأي تحليل رئيس للحلول الممكنة للسياسات الوطنية على مستوى مدينة الرياض.

يتضمن هذا الفصل سرداً لفرص ومعوقات الإسكان بمدينة الرياض.

٦-١ الفرص

تم استنتاج الفرص المتاحة للإسكان من كل من الخطة الخمسية السادسة ومن تقييم مشروع الاستراتيجية للأوضاع الحالية. وتشمل تلك الفرص ما يلي :

- وجود معدلات خلق معقولة مما يحافظ على استقرار هيكلية الأسعار ويتيح الخيارات في السوق.
- عدم اكتظاظ المساكن وعدم ظهور أية خصائص اجتماعية معاكسة مصاحبة للسكن بوجه عام.
- وجود عرض وفير من قطع الأراضي ذات الملكية الخاصة المخططة للتطوير السكني.
- حالة المباني الجيدة التي تحد من المبالغ اللازمة للوحدات البديلة.
- تقديم قروض طويلة الأجل من قبل صندوق التنمية العقارية لبناء وحدات ومجمعات سكنية خاصة (خطط التنمية الخمسية).
- منح الأراضي السكنية للمواطنين عن طريق إدارة الأراضي (خطط التنمية الخمسية).
- توزيع الوحدات السكنية التي تبنيتها وزارة الأشغال العامة والإسكان على الأفراد السعوديين عن طريق صندوق التنمية العقارية (خطط التنمية الخمسية).
- تعزيز دور القطاع الخاص في مشاريع الإسكان (خطط التنمية الخمسية).
- سياسات إسكانية مفصلة بوضوح على مستوى المملكة تستند إليها السياسات المتعلقة بمدينة الرياض.

تشمل معوقات تطوير الإسكان ما يلي :

- عدم وجود قطع أراضي سكنية موصولة بالخدمات والمرافق العامة.
- عدم توفر قطع أراضي عامة كبيرة لتخطيطها وتقسيمها الى قطع أراضي منتج.
- عدم توفر المبالغ الكافية من صندوق التنمية العقارية لتلبية الطلب على الإسكان بالمملكة.
- عدم وجود سياسات مفصلة واضحة تتناول على وجه التحديد الإسكان على مستوى مدينة الرياض.
- ارتفاع أسعار الأراضي الموصولة بالخدمات.
- قلة بناء المساكن لاستيعاب الزيادة السكانية السنوية التي يتوقعها مركز المشاريع والتخطيط بصورة ملائمة.

يتضمن هذا الفصل وصفاً للقضايا الرئيسية الحرجة الخاصة بالأسكان والتي تم تحديدها في الفصول السابقة من هذا التقرير. وقد تم تقسيم القضايا المذكورة إلى قضايا سياسية رئيسة حرجة، وهي نقطة التركيز الرئيسية لهذه المرحلة من مشروع الاستراتيجية، وقضايا تخطيطية وقضايا تنفيذية.

٧-١ القضايا السياسية الرئيسية الحرجة

تم تحديد قضية واحدة حرجة ضمن إطار سياسة الإسكان :

الحقائق :

- في عام ١٤١٧هـ / ١٩٩٦م كان هنالك ما يزيد على ٤٥٥.٠٠٠ وحدة سكنية بالرياض تـؤوي حوالي ٤٣٤.٠٠٠ أسرة، ويمثل معدل خلو المساكن البالغ ٥% في عام ١٤١٧هـ حوالي نقطة الوسط لنطاق مقبول ويشير إلى وجود عرض مناسب من المساكن متوفر لجميع سكان مدينة الرياض.

- يقدر بأن حوالي ١٧٠٠٠ وحدة جديدة يجري بناؤها سنوياً بمدينة الرياض.

- بناء على التوقعات السكانية لمركز المشاريع والتخطيط فإن من المتوقع قيام طلب سنوي يتراوح من ٣٠.٠٠٠ إلى ٤٠.٠٠٠ وحدة سكنية في السنة على مدى فترة التخطيط الاستراتيجي لمشروع الاستراتيجية البالغة ٢٥ سنة، وبذلك ستكون هنالك حاجة لعدد يتراوح من ٨٥٠.٠٠٠ إلى مليون واحد من الوحدات السكنية الجديدة على امتداد تلك الفترة.

- تسعى أهداف وسياسات خطة التنمية الخمسية السادسة إلى رفع نسبة ملكية السعوديين للمساكن، وفي عام ١٤١٧هـ كانت نسبة ٦٧% من جميع السعوديين المقيمين بالرياض يمتلكون المساكن التي يقيمون بها.

- حدث تباطؤ خلال السنوات العشر الماضية في تسليم القروض التي يقدمها صندوق التنمية العقارية وتوجد الآن قائمة انتظار تضم ٤٥٠٠٠ شخصاً تقدموا طالبين الحصول على قروض. ومع أن خطط التنمية الخمسية تدعو إلى قيام القطاع الخاص بتلبية بعض الطلب على القروض إلا أن هذا لم يحدث، ولهذا لا يتمكن السعوديون من الحصول على المبالغ اللازمة لشراء المساكن.

النتائج : لن يكون بالإمكان تحقيق الهدف الوطني بضمنان تعميم امتلاك السعوديين للمساكن. وسوف لن تحل المشاركة المستمرة من قبل الحكومة في الإسكان هذه المشكلة وبالتالي سيتخلف العرض عن مواكبة الطلب على المساكن.

القضية الأولى : كيفية زيادة المعروض من الوحدات السكنية وكيفية تعزيز الفرص أمام السعوديين لامتلاك المساكن.

الحلول المطروحة للقضايا

- ١- تمشيا مع ما تضمنته خطة التنمية الخمسية السادسة يسمح للقطاع الخاص بتلبية الاحتياجات من قطع الأراضي السكنية بحيث يقوم القطاع العام بتوفير الأتي : أ) الارشاد والمساعدة (مثل القيام بدراسات السوق)، ب) فرص مشاريع مشتركة، ج) القروض أو ضمانات القروض.
- ٢- تقليل أو استبعاد مشاركة الحكومة في تقديم المساكن للسعوديين مقترنا ببرنامج فعال يسمح بمشاركة القطاع الخاص في تمويل بناء وامتلاك المساكن.
- ٣- التوقف عن تقسيم أية أراض جديدة في اطار برنامج قطع أراضي المنح واستخدام الموجود من القطع الخالية المقسمة في تلبية الطلب، مع اعطاء الأولوية الأولى للأراضي الواقعة ضمن منطقة النطاق العمراني الأول ثم للأراضي الواقعة ضمن منطقة النطاق العمراني الثاني، على أن يبدأ توفير الخدمات والمرافق العامة للأراضي البيضاء التي تم تقسيمها.

٢-٧ القضايا التخطيطية الرئيسة الحرجة

القضايا التخطيطية هي تلك القضايا التي يمكن تناولها أثناء اعداد خطة الاستراتيجية (المرحلة الثانية). وتشمل تلك القضايا ما يلي :

- عدم وجود علاقة متبادلة بين العرض والطلب في سوق السكن.

٣-٧ القضايا التنفيذية الرئيسة الحرجة

القضايا التنفيذية هي القضايا التي سيتم تناولها كجزء من تنفيذ الخطة للمرحلة الثالثة من مشروع الاسراتيجية. وتشمل القضايا التنفيذية التي تم تحديدها بهذا التقرير كيفية ادارة وتحديث ومراقبة برنامج اسكان جديد للمواطنين يستند الى مبادئ سياسية جديدة.

يشير التقرير الأولي لمشروع الاستراتيجية الى ضرورة تناول المواضيع التالية بالنسبة للاسكان في المرحلة الثانية :-

تحديد وتحليل خيارات التطوير الاستراتيجي في المستقبل للاسكان بالنسبة لمختلف المجموعات الاجتماعية والعرقية ومجموعات الدخل ضمن اطار التنمية الشاملة للمدينة.

موجز منهجية العمل

- ربط نوعية السكن على المستوى المحلي على نطاق المدينة بالطلب عليه (على أساس التوقعات السكانية على مدى ٥ و ١٠ و ٢٥ سنة). باستخدام أساليب التحليل المقارن وتحليل خيارات التطوير الاستراتيجي فيما يتعلق بالموقع والكثافة السكانية بالنسبة لكل فئة سكن.
- تحليل خيارات الاسكان على نطاق المدينة باستخدام أساليب تحقيق فائدة التكلفة المبسطة.
- تقييم التفرعات البيئية لخيارات الاسكان الاستراتيجية باستخدام اساليب تحليل التأثير المبسطة.
- تحديد وتقييم السياسة والمتطلبات التنفيذية والنظامية المصاحبة لكل توقع.
- الجمع مع عناصر الخطة الأخرى.
- تقديم مناقشة كمية ونوعية للخيارات.

موجز المواضيع التي سيتناولها التقرير

- دراسة أنواع المساكن في المستقبل.
- خيارات التطوير الاستراتيجي لسكن في المستقبل على نطاق المدينة شاملة الموقع والكثافة السكانية.
- النواحي السياسية والتنفيذية والتنظيمية لكل بديل.
- النواحي البيئية لبدائل السكن الاستراتيجية، شاملة القبول على المياه والطاقة الكهربائية.

لقد تم تحديد توصية اضافية واحدة أخرى بهذا التقرير بالنسبة للسكن في المرحلة الثانية والتي لم يتم تضمينها في التقرير الأولي وهي : القيام بدراسة لسوق السكن لمعرفة أعمال البناء الجديدة لتقدير عدد الوحدات السكنية التي يتم بناؤها ضمن نطاق كل قيمة ايجار. والهدف من هذه الدراسة التحقق من تلبية البناء لطلب السوق.

” ان تحليل سوق الاسكان هو تحليل أكثر شمولية من الناحية الجوهريّة وتوقع لآحوال العرض والطلب التي تم ايجازها لتخطيط استعمالات الأراضي للأغراض العامة. ولعل أهم العناصر التي أضيفت الى تحليل السكن هي : (١) تحليل للمساكن القائمة حاليا بحسب فئات الأيجار والسعر، بالمقارنة مع قدرة المجموعات الفرعية من السكان على دفع ايجار وشراء المساكن، (٢) دراسة تصاميم وأشكال المساكن وتفضيلات المستخدمين التي تؤثر على الطلب على تلك التصاميم والأشكال وأسعارها وكذلك القدرة المالية للمستهلك واستعداده للدفع، (٣) دراسة الاحتياجات الخاصة للأسر المنخفضة والمتوسطة الدخل والكبار والاقليات والعائلات المترابطة والمجموعات الخاصة الأخرى، (٤) دراسة الموجود والذي يجري بناؤه حاليا من المساكن المنخفضة التكلفة والمعانة مقارنة بالحاجة اليها، بما في ذلك عمل تقييم للمشاركة العادلة في تخصيص مساكن لذوي الدخل المنخفض والمتوسط للأسواق الفرعية بالمنطقة، على أن تحدد الدراسات العجز في العرض بالنسبة للسكن وتحديد أسباب عدم ملاءمة العرض واقتراح استراتيجيات لتخفيف آثار ذلك “.

^٤ تخطيط استعمالات الأراضي الحضرية، الطبعة الرابعة، إي قيصرا، د. غونتشوك و ف. نشاين من جامعة أيناويز، ١٩٩٥م.

المراجع

- الكتاب المصور لتعريفات التنمية، هارفي س. موسكوفيتش، وكارل جي. لندبلوم، مركز أبحاث السياسات العمرانية، ١٩٩٣، صفحة ٨٢
- التقرير الفني رقم (٣)، تقييم المخطط الرئيس الحالي وتنفيذه، شركة سنت انترناشيونال/سيدس، مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة، ١٣٩٧هـ / ١٩٧٧م
- مجلس حكومات منطقة سكرامنتو، موجز المعلومات، الجزء ٢٦، رقم ٣، مارس ١٩٩٦
- مسح استعمالات الأراضي الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط عام ١٤٠٧/١٩٨٦
- مسح استعمالات الأراضي الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط عام ١٤١١/١٩٩٠
- مسح استعمالات الأراضي الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط عام ١٤١٧/١٩٩٦
- المسح السكاني الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط عام ١٤٠٧/١٩٨٦
- المسح السكاني الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط عام ١٤١١/١٩٩٠
- مسح استعمالات الأراضي الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط عام ١٤١٧/١٩٩٦
- خطة التنمية الخمسية السادسة
- التقديم ١-١١ المرافق العامة
- تخطيط استعمالات الأراضي، الطبعة الرابعة، اي. قبصر، د. غودتشوك و ف. تشابن من جامعة إلينوي، ١٩٩٥م.