



الهيئة العليا  
لتطوير مدينة الرياض

---

# تحديد احتياجات الرياض المستقبلية من الإسكان

---

## تحديد احتياجات الرياض المستقبلية من الإسكان

### مقدمة:

شهدت مدينة الرياض خلال العقود القليلة الماضية هضة تنموية، احتوت على إنجاز معماري وعمراني تميز بنموه القياسي في زمن قصير، فقد تحولت الرياض من مجرد بلدة صغيرة إلى مدينة كبيرة بالمقياس العالمي للمساحة وعدد السكان. وقد حققت تجربة الإسكان ضمن التطور العمراني للرياض نقلة كمية ونوعية واضحة، حتى أنه بلغ الفائض في المساكن في عام ١٤٠٧هـ الموافق ١٩٨٦م ما نسبته (٣٤%).

ولكن بما أن عدد سكان الرياض سيتضاعف كل عشر سنوات بناء على معدل النمو السكاني المتأثر بالنمو الاقتصادي للمدينة، وبما أن الزيادة تقع في شريحة الشباب وصغار السن، لذا فإن تكون الأسر الجديدة سوف يزداد وبالتالي سيزداد الطلب على الوحدات السكنية بشكل كبير. ولكي يتم صياغة الاستراتيجيات اللازمة لتوفير الإسكان الملائم اجتماعياً واقتصادياً من ناحية الكم والنوع، يلزم في البداية تحديد الحجم الفعلي للاحتياج المستقبلي من الإسكان في المدينة.

إن دراسة تحديد حجم الاحتياج واحدة من الخطوات الرئيسة نحو وضع تصور شامل لمستقبل الإسكان. حيث تشكل هذه الدراسة القاعدة الأساس لمعرفة حجم ونوع وخصائص الإسكان المطلوب توفيره مستقبلياً لسد حاجة النمو المتزايد في عدد السكان. وبعد ذلك تحديد الفرق بين حجم الاحتياج الفعلي وبين حجم ما يمكن لسوق الإسكان من إنتاجه وما يمكن للأسر من الحصول عليه بدون دعم (حجم العرض والطلب)، وحجم ما يلزم توفيره من المساكن المدعومة.

لذا سيتم تحليل المعلومات والبيانات المتوفرة لدى إدارة الدراسات والخدمات التخطيطية بمركز المشاريع بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. حيث يتوفر لدى الإدارة حصيلة جيدة من المعلومات والبيانات عن الأسر/المساكن وعن استخدامات الأراضي بالمدينة، التي تم جمعها من خلال المسوحات الميدانية السابقة التي تمت على ثلاث مراحل في عام ١٤٠٧ و ١٤١١ و ١٤١٧هـ، وكذلك من خلال دراسات التوقعات المستقبلية للسكان.

## الهدف من الدراسة:

- تهدف دراسة تحديد الاحتياج الإسكاني إلى استخلاص مجموعة من النتائج التي ستعمل على:
- ١- رصد أنماط التغير في خصائص الأسر والمساكن بالرياض خلال الخمس عشرة سنة الماضية.
  - ٢- توفير قاعدة بيانات تساهم في صياغة تصور أفضل عن الاحتياج المستقبلي من المساكن وتحتوي على ما يلي:
- حجم الإسكان المطلوب توفيره.

• نوع الإسكان المطلوب توفيره (النوع، الحجم، صفة التملك، .. الخ).

وفي دراسة أخرى لاحقة سيتم تحديد نسبة ما سيتمكن سوق الإسكان من إنتاجه وما سيتمكن الأسر من الحصول عليه تلقائياً وبدون دعم ونسبة ما يجب توفيره بدعم للحفاظ على نسبة فائض مقبولة تعمل على استقرار سوق العرض والطلب.

## أهمية الدراسة:

تأتي أهمية هذه الدراسة في كونها تراجع الوضع الإسكاني الراهن بمدينة الرياض وتحدد الاحتياج المستقبلي وتناقش جوانبه المختلفة وتبرز العوامل المؤثرة فيه، مقدمة بذلك تصور شمولي أوضح يساعد على رسم السياسات وصياغة الاستراتيجيات المناسبة لتوفير الطلب على المساكن حسب الحجم الكمي وحسب الخصائص النوعية المطلوبة.

## مجاور الدراسة:

سوف يتم دراسة الجوانب التالية التي تخص الأسر والمساكن، وإجراء التحليل الإحصائية اللازمة للمقارنة فيما بينها:

### فيما يخص الأسر:

- علاقة معدلات الزيادة في عدد السكان بمعدلات الزيادة في عدد الأسر .
- التغير في خصائص الأسر (النوع، الحجم، الجنسية، الدخل، ...).
- التغير في الرغبات السكنية (تأثير السوق).
- مطابقة حجم ونوع الأسر مع أنماط الوحدات السكنية.
- التغير في متوسط دخل الأسرة وما يخصص للإنفاق على الإسكان.

## فيما يخص المساكن:

- النمو ومعدلاته.
- التغيير في نسب أنواع (أنماط) الإسكان المختلفة.
- التغيير في معدلات نمط التملك.
- التغيير في أسلوب التمويل للتملك.

## نمو السكان والأسر والمساكن:

لقد ازداد عدد سكان مدينة الرياض بشكل كبير خلال العقود الثلاثة الماضية حيث تضاعف أكثر من عشر مرات. فكما يظهر في الجدول رقم (١)، بلغ عدد سكان الرياض في عام ١٤١٧هـ (٣١٠٠٠٠٠٠ نسمة) بعد ما كان (٣٠٠٠٠٠٠ نسمة) في عام ١٣٨٨هـ. ويتوقع أن يستمر نمو عدد السكان خلال السنوات القادمة بمعدل (٦-١٠٪) سنويا ليصل في عام ١٤٢٢هـ إلى (٤٧٠٠٠٠٠٠ نسمة) (٧٤٪) منهم من السعوديين، كما يتوقع أن يصل عدد السكان في عام ١٤٣٢هـ إلى (٧٧٠٠٠٠٠٠ نسمة) يشكل السعوديون ما نسبته (٧٩٪) من إجمالي عدد السكان. ومما لا شك فيه أن زيادة بهذا الحجم يجب أن يصاحبها نمو مماثل في حجم الإسكان لتلبية احتياجات السكان المستقبلية.

## جدول رقم (١) عدد سكان مدينة الرياض<sup>١</sup>.

العالم الهجري	النمو السنوي	النمو الطبيعي	النمو من الهجرة	المجموع بالآلاف	السعوديون غير السعوديين	نسبة السعوديين
١٣٨٨				٣٠٠		
١٣٩٧				٦٩٠		
١٤٠٧				١٣٨٩	٥٤٣	٦١٪
١٤١١	٨,٨٠٪	٣,٣٠٪	٥,٥٠٪	٢٠٠٤	٧٥٢	٦٦٪
١٤١٧	٨,١٠٪	٣,٣٠٪	٤,٨٠٪	٣١٠٠	١٠٠٠	٦٨٪
١٤٢٢	١٠,٠٪	٢,١٠٪	٧,٩٠٪	٤٧٠٠	١٢٠٠	٧٤٪
١٤٢٧	٧,٤٠٪	٢,٩٠٪	٤,٥٠٪	٦١٠٠	١٤٠٠	٧٧٪
١٤٣٢	٥,٩٠٪	٢,٠٠٪	٣,٩٠٪	٧٧٠٠	١٦٠٠	٧٩٪

<sup>١</sup> تم الاعتماد في هذا التقرير بالنسبة للتوقعات السكانية على التوقعات المتوسطة، الناتجة عن النموذج الديموغرافي الاقتصادي الاجتماعي الذي تم تطويره في إدارة البحوث والخدمات التخطيطية بالهيئة. وهذا النموذج مؤلف من ثلاث مستويات من التوقع عالي ومتوسط ومنخفض للخمسة عشر عام القادمة.

وبإمعان النظر في البيانات يتضح أن النمو الطبيعي لسكان الرياض سوف يتراوح فقط بين (٢-٣٪) سنوياً، بينما يعود كبر حجم النمو السكاني إلى الهجرة التي يتوقع أن تكون بين (٤-٨٪) سنوياً. وهذه نقطة هامة تستحق البحث والدراسة والتحليل بشكل علمي وجاد ليتمكن المسؤولين من اختيار وصياغة الاستراتيجيات المناسبة للإبقاء على استمرار هذه الظاهرة أو الحد منها.

وبتحليل المعلومات المتوفرة عن الأسر والمساكن خلال الفترة الماضية وجد كما هو موضح في الجدول رقم (٢) أن الزيادة في عدد الأسر كانت على التوالي (٥٠٪) بين عام ١٤٠٧-١٤١١هـ و(٤١٪) بين عام ١٤١١-١٤١٧هـ، بينما وجد أن نسبة الزيادة في عدد الوحدات السكنية الجديدة للفترتين السابقتين لم تزد عن (١٤٪) بين عام ١٤٠٧-١٤١١هـ و(٢٩٪) بين عام ١٤١١-١٤١٧هـ. ويظهر هذا، بشكل واضح، حجم النقص في معدل الزيادة في عدد الوحدات السكنية الجديدة مقارنة مع معدل تكون الأسر.

جدول رقم (٢): نسبة الزيادة في عدد السكان والأسر والمساكن خلال الفترات السابقة.

١٤١٧هـ	نسبة الزيادة	١٤١١هـ	نسبة الزيادة	١٤٠٧هـ	
٣١١٦٧٧٣	٪٥٠	٢٠٨٣٣٥٢	٪٥٠	١٣٨٩٥٠٠	إجمالي عدد السكان
٢٩٩١٧٠٠	٪٥٠	٢٠٠٠٠١٨	٪٥٧	١٢٧٥٣٧٠	عدد السكان
٤٣٣٥٩٨	٪٤١	٣٠٧٩٨٦	٪٥٠	٢٠٤٨٦٥	عدد الأسر
٤٥٤٤٧٦	٪٢٩	٣٥١٢٦٦	٪١٤	٣٠٨٢١٢	عدد المساكن

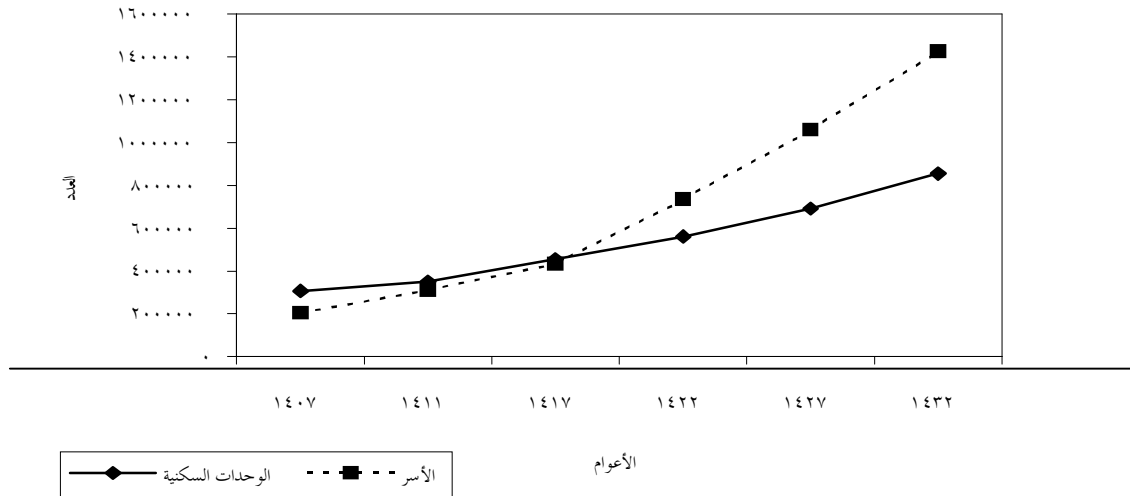
النسب المئوية (٪) مقربة.

جدول رقم بالنظر إلى الجدول رقم (٣) والشكل رقم (١) يظهر أن النمو المتوقع في عدد الوحدات السكنية خلال الأعوام المقبلة يقل عن النمو المتوقع في عدد الأسر بفارق يصل إلى (٢٣,٥٨٪) في عام ١٤٢٢هـ ويتسع هذا الفارق ليصل إلى (٤٠,٠٠٪) في عام ١٤٣٢هـ، حيث نجد أن معدل نمو الأسر المتوقع يتراوح بين (٧-١٣٪) سنوياً ويزيد كثيراً على معدل ازدياد الوحدات السكنية المتوقع بحدود (٤,٧٪) سنوياً.

جدول رقم (٣) عدد الأسر مقارنة بعدد الوحدات السكنية المتوفرة

نسبة الفرق	الفرق	عدد الأسر	عدد الوحدات	
٥٠,٤٥%	١٠٣٣٤٧	٢٠٤٨٦٥	٣٠٨٢١٢	١٤٠٧هـ
		١٠,٤٨%	٢,٨%	معدل النمو السنوي
٧,٩٧%	٤٣٢٨٠	٣٠٧٩٨٦	٣٥١٢٦٦	١٤١١هـ
		٧,٧٨%	٥,٨٨%	معدل النمو السنوي
٠,٠٠%	٢٠٨٧٨	٤٣٣٥٩٨	٤٥٤٤٧٦	١٤١٧هـ
		١٣,٨٧%	٤,٧%	معدل النمو السنوي
٢٣,٥٨%	١٧٣٢١١-	٧٣٤٤٨٩	٥٦١٢٧٨	١٤٢٢هـ
		٨,٨٦%	٤,٧%	معدل النمو السنوي
٣٤,٦٠%	٣٦٦٧٢٩-	١٠٥٩٩٠٧	٦٩٣١٧٨	١٤٢٧هـ
		٦,٩٢%	٤,٧%	معدل النمو السنوي
٤٠,٠٠%	٥٧٠٧٣٣-	١٤٢٦٨٠٨	٨٥٦٠٧٥	١٤٣٢هـ

شكل رقم (١) مقارنة نمو الأسر مع نمو المساكن



مما لا شك فيه أن جميع البيانات السابقة تظهر الفرق الواضح بين حجم نمو السكان والأسر وبين نمو المساكن في الرياض، وبهذا يتضح أهمية العمل على إعداد الدراسات ووضع الاستراتيجيات الإسكانية المناسبة لتحقيق التوازن بين حجم الاحتياج المتوقع من المساكن وإمكانيات سوق العرض والطلب على سد ذلك الاحتياج.

## خصائص الأسر

لكي يمكن التعرف على أنماط الاحتياج المستقبلي من الإسكان يلزم معرفة خصائص الأسر وطبيعة التغير في هذه الخصائص. بالرجوع إلى الجدول رقم (٤) نلاحظ أن حجم الأسرة السعودية أكبر من حجم الأسر غير السعودية، كما يظهر أن حجم الأسرة بشكل عام يزداد بمعدلات واضحة وإن كانت بسيطة، فقد زاد حجم الأسرة من (٦,٢٣ شخص/أسرة) في عام ١٤٠٧هـ إلى (٦,٩٠ شخص/أسرة) في عام ١٤١٧هـ، وعند النظر بشكل مركز على هذه المعلومة يتضح أن السبب يعود إلى ازدياد حجم الأسرة غير السعودية (من ٤,٨ إلى ٥,٢٤ شخص/أسرة)، وقد يكون هذا ناتج عن السماح لبعضهم باستقدام عوائلهم.

كذلك تظهر البيانات أن هناك تغير في نسب أنواع الأسر. فقد حدث تناقص في معدلات الأسر الممتدة ونمو في معدلات الأسر المفردة، حيث أصبحت تشكل في عام ١٤١٧هـ (٦٧,٣٪) من إجمالي عدد الأسر بعدما كانت تشكل (٦٣,٩٪) فقط في عام ١٤٠٧هـ. أما الزيادة الواضحة فقد كانت في نسبة الأنواع الأخرى من التجمعات السكانية أو الأسر (التي تشمل مجتمعات إسكان الموظفين والعمال) التي زادت بشكل واضح من (١٣,٢٪) في عام ١٤٠٧هـ إلى (٢١,٦٪) في عام ١٤١٧هـ، ويرجع ذلك إلى ازدياد نسبة هذا الصنف في السكان غير السعوديين حيث تغيرت نسبتهم من (٣٠,٩٪) في عام ١٤٠٧هـ إلى (٤٣,٩٪) في عام ١٤١٧هـ.

أما فيما يخص الأسر السعودية فنجد أن الأسر المفردة أصبحت في عام ١٤١٧هـ تشكل (٧٥,١٪) من مجموع الأسر السعودية بعدما كانت في عام ١٤٠٧هـ تشكل فقط (٦٦,٥٪)، ويظهر كذلك أن عدد الأسر السعودية الممتدة قد تناقص من (٢٩,٦٪) في عام ١٤٠٧هـ إلى (١٩,٨٪) في عام ١٤١٧هـ، كما تناقصت كذلك الأسر غير السعودية الممتدة من (٨,٣٪) في عام ١٤٠٧هـ إلى (٤,٥٪) في عام ١٤١٧هـ.

~~يتضح من الخصائص السابقة الحاجة إلى العمل على توفير مساكن تستوعب معدل الريادة في حجم~~

الأسر وبأنواع (أنماط) تلي الطلب المتزايد على مساكن الأسر المفردة، حيث يظهر أن الأسر المفردة في ازدياد وأن الأسر الممتدة في تناقص، وهذا مؤشر إلى أن الطلب سوف يزداد في المستقبل على المساكن ذات الحجم الأصغر. كما يجب الأخذ بعين الاعتبار أن العديد من الأسر الممتدة سوف تتحول إلى أسر مفردة إذا تهيأت لها الإمكانيات المناسبة للحصول على وحدة سكنية مستقلة. ولكي يتم تحقيق سياسات الإسكان السعودية الهادفة إلى تمكين أكبر عدد من الأسر السعودية من امتلاك مساكنها يلزم النظر بشكل جدي في بدائل الإسكان الميسر (Affordable Housing) ضمن استراتيجيات الإسكان المستقبلية.

جدول رقم (٤): التغير في خصائص الأسر.

١٤١٧	١٤١١	١٤٠٧	
			جميع الأسر
٤٣٣٥٩٨	٣٠٧٩٨٦	٢٠٤٨٦٥	العدد
٦,٩٠ شخص/أسرة	٦,٤٩ شخص/أسرة	٦,٢٣ شخص/أسرة	حجم الأسرة
			نوع الأسرة
٦٧,٣%	٦٦,٢%	٦٣,٩%	مفردة
١٤,٧%	١٩,٧%	١٩,٧%	ممتدة
١٨,٠%	١٤,١%	١٦,٤%	أخرى
٨٣٢١٥ ريال/سنة	٧٣٥١٩ ريال/سنة	٧١٧٢٨ ريال/سنة	متوسط دخل الأسرة
			الأسر السعودية
٢٨٩٧١٢	١٧٥٢٣٢	١٠٩٧٥٥	العدد
٧,٧٢ شخص/أسرة	٧,٧٢ شخص/أسرة	٧,٣٣ شخص/أسرة	حجم الأسرة
			نوع الأسرة
٧٥,١%	٦٦,٩%	٦٦,٥%	مفردة
١٩,٨%	٢٨,٢%	٢٩,٦%	ممتدة
٥,١%	٤,٩٤%	٣,٨٥%	أخرى
١٠٠٧٩١ ريال/سنة	٩١٠٣٢ ريال/سنة	٧٧٦٠٧ ريال/سنة	متوسط دخل الأسرة
			ما يخص للإسكان
			الأسر غير السعودية
١٤٣٨٨٦	١٣٢٧٥٤	٩٥١١٠	العدد
٥,٢٤ شخص/أسرة	٤,٨٨ شخص/أسرة	٤,٩٦ شخص/أسرة	حجم الأسرة
			نوع الأسرة
٥١,٦%	٥٩,٤%	٦٠,٨%	مفردة
٤,٥٠%	٨,٥٠%	٨,٣٠%	ممتدة
٤٣,٩%	٣٢,١%	٣٠,٩%	أخرى
٥٣٤٧٣ ريال/سنة	٥٤٩٦٠ ريال/سنة	٦٥٨٩١ ريال/سنة	متوسط دخل الأسرة
			ما يخص للإسكان



## الدخل وما يخصص للإنفاق على الإسكان

تعد نسبة ما تتمكن الأسرة من إنفاقه على السكن أحد العوامل المؤثرة في سوق العرض والطلب على الإسكان، وأحد المعايير المساعدة على تحديد أنواع الإسكان المطلوبة. وللتعرف على هذا الجانب سوف يتم النظر إلى نسبة تكلفة الإيجار من إجمالي الدخل السنوي للأسر المستأجرة في مدينة الرياض. حيث يظهر من الجدول رقم (٥) أن تكلفة الإيجار قد انخفضت من (٢١,٧٪) من دخل الأسرة في عام ١٤٠٧هـ إلى (١٨,٣٪) في عام ١٤١١هـ ثم إلى (١٧,٢٪) من دخل الأسرة. وتعتبر هذه النسب منخفضة بشكل واضح عند مقارنتها بالنسب العالمية التي تتفاوت حول (٣٠٪) من دخل الأسرة تقريباً، وقد يكون هذا عائداً إلى زيادة العرض على الوحدات السكنية المؤجرة، وانعدام المؤشرات الدقيقة عن سوق الإسكان. إلا أنه يجب أن لا نغفل هنا أن هذه البيانات لا تمثل جميع الأسر، وإنما تمثل الأسر المستأجرة فقط، وهذا راجع إلى انعدام البيانات الخاصة بتكلفة تملك المسكن من الدخل السنوي لبقية الأسر التي تمتلك مساكنها، وذلك نظراً لعدم توفر بدائل تمويلية تعكس التكلفة الحقيقية يمكن احتساب نسبة الإنفاق على تملك المسكن من خلالها.

جدول رقم (٥): متوسط دخل الأسر المستأجرة وتكلفة الإيجار السنوي.

١٤٠٧هـ	معدل الزيادة	١٤١١هـ	معدل الزيادة	١٤١٧هـ	
٥٠٩٨٥	-١,٩٪	٤٩٩٩٤		٦٥٢٧٦	الدخل
١١٠٦٨	-١٧,٢٪	٩١٦٧		١١٢٥٥	تكلفة الإيجار
٢١,٧٪		١٨,٣٪		١٧,٢٪	النسبة المئوية

## الترغبات السكنية

على الرغم من أن الرغبات السكنية تتحكم بها عوامل ومتغيرات متعددة (اقتصادية واجتماعية وثقافية وتنظيمية)، إلا أنه يمكن استخلاص بعض الخصائص بين علاقة نوع الأسرة والنمط السكني خلال الأعوام الماضية للوصول إلى فهم أفضل لنوعية الإسكان المطلوب توفيره في المستقبل.

يظهر في الجدول رقم (٦) أن الأسر السعودية المفردة وكذلك الممتدة تفضل السكن في الوحدات السكنية من نوع الفيلات. إلا أن نسبة القاطنين من الأسر السعودية المفردة في الوحدات السكنية من نوع الشقق من مجموع الأسر السعودية المفردة يفوق دائماً نسبة القاطنين من الأسر السعودية الممتدة في الشقق من مجموع الأسر السعودية الممتدة. وعلى العكس من ذلك فإن نسبة القاطنين في الفيلات من الأسر السعودية الممتدة من مجموع الأسر السعودية الممتدة يفوق نسبة القاطنين في فيلات من الأسر السعودية

جدول رقم (٦) علاقة نوع الأسرة بنمط الوحدات السكنية

1417						1411						1407						
%	أخرى	%	شقة	%	فله	%	أخرى	%	شقة	%	فله	%	أخرى	%	شقة	%	فله	
																		جميع الأسر
50.20	44,655	62.51	80,394	70.61	166,765	43.58	20,388	69.38	96,031	94.46	87,500	47.16	17,590	70.71	59,247	64.43	53,946	مفردة
11.04	9,822	7.66	9,857	18.80	44,395	26.19	12,251	11.82	16,360	2.05	1,901	21.90	8,168	9.28	7,777	29.21	24,454	ممتدة
38.76	34,486	29.82	38,356	10.60	25,028	30.24	14,147	18.80	26,029	3.49	3,230	30.93	11,537	20.01	16,767	6.36	5,328	*أخرى
100	88,963	100	128,607	100	236,188	100	46,786	100	138,420	100	92,631	100	37,295	100	83,791	100	83,728	الجموع
																		الأسر السعودية
68.65	28,598	76.96	39,274	76.92	149,713	67.38	14,922	68.58	26,507	66.18	75,736	64.41	13,916	74.30	14,529	65.01	44,569	مفردة
19.84	8,265	13.04	6,654	21.79	42,421	25.98	5,754	16.01	6,189	32.75	37,472	29.42	6,356	15.67	3,065	33.64	23,065	ممتدة
11.51	4,796	10.00	5,105	1.29	2,513	6.64	1,471	15.40	5,953	1.07	1,223	6.17	1,333	10.03	1,961	1.35	928	*أخرى
100	41,659	100	51,033	100	194,647	100	22,147	100	38,649	100	114,431	100	21,605	100	19,555	100	68,562	الجموع
																		الأسر غير السعودية
33.94	16,057	53.01	41,120	10.87	17,052	27.87	5,466	71.54	69,523	73.74	11,764	23.41	3,673	69.62	44,718	61.83	9,377	مفردة
3.29	1,558	4.13	3,203	41.05	1,974	7.49	1,469	7.80	7,583	13.68	2,183	11.55	1,812	7.34	4,712	9.16	1,389	ممتدة
62.76	29,690	42.86	33,250	48.08	22,515	64.64	12,677	20.66	20,077	12.58	2,007	65.04	10,204	23.05	14,806	29.01	4,400	*أخرى
100	47,305	100	77,573	100	41,541	100	19,612	100	97,183	100	15,954	100	15,689	100	64,236	100	15,166	الجموع

\*تشمل العزاب والأشخاص الذين لا تربطهم علاقة بعضهم ببعض وأنواع أخرى من الأسر

فردة من مجموع الأسر السعودية المفردة. أما بالنسبة لأنواع الأخرى من المساكن فإن البيانات تظهر نسب متماثلة للأسر السعودية المفردة والممتدة.

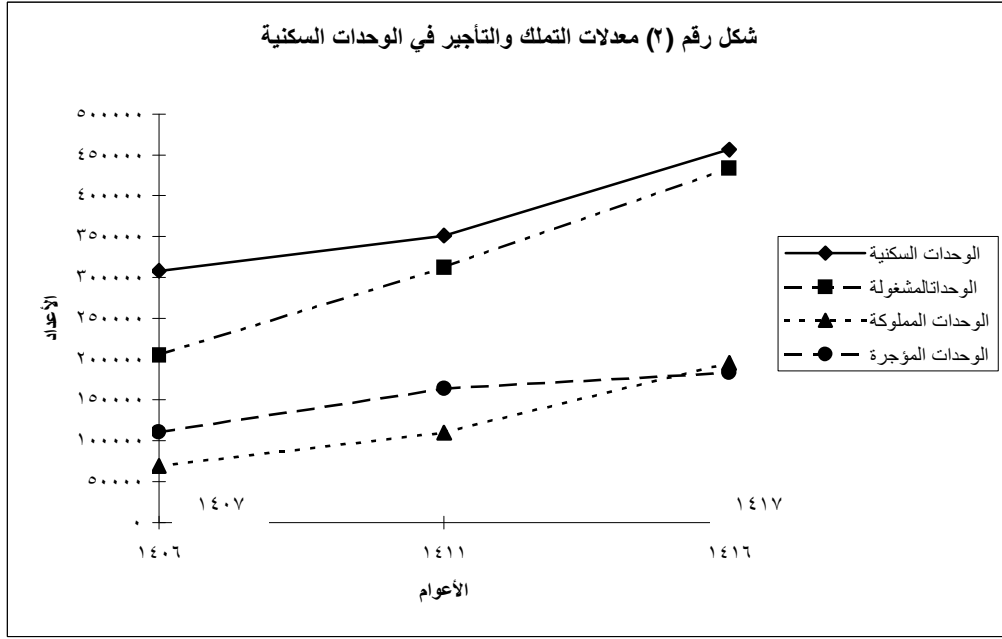
بشكل عام يمكن أن نستخلص مما سبق ميل السكان السعوديون للسكن في الوحدات السكنية ذات المدخل الخارجي المستقل، كما أنه من المنطقي أن نجد كذلك إقبال من قبل الأسر المفردة على السكن في الشقق التي تكون في الغالب أصغر من الفيلات عند مقارنتها مع الأسر الممتدة التي قد تحتاج إلى مساكن أكبر نظرا لأكبر حجم هذه الأسر.

### خصائص المساكن:

يتضح أيضا من تحليل البيانات المتوفرة عن الوحدات السكنية كما يظهر في الجدول رقم (٧) والشكل رقم (٢)، أن معدلات الزيادة في الوحدات السكنية المملوكة في مدينة الرياض بين عام ١٤٠٧ و ١٤١١ هـ وعام ١٤١١ و ١٤١٧ هـ، كانت على التوالي بنسبة (٥٩,٤٪) و(٧٧,٥٪)، وهذا يفوق جميع معدلات الزيادة سواء في أعداد الوحدات السكنية والمشغولة منها أو في أعداد الوحدات المؤجرة بشكل خاص، حيث أظهرت الدراسة أن الزيادة في أعداد الوحدات المؤجرة بين عام ١٤٠٧ و ١٤١١ هـ وعام ١٤١١ و ١٤١٧ هـ كانت على التوالي بنسبة (٤٨,١٪) و (١١,٨٪) فقط.

جدول رقم (٧): علاقة زيادة عدد الوحدات السكنية بمعدلات التملك والتأجير.

١٤١٧		١٤١١		١٤٠٧	
عدد الوحدات	نسبة الزيادة	عدد الوحدات	نسبة الزيادة	عدد الوحدات	
٤٥٤٤٧٦	٪٢٩	٣٥١٢٦٦	٪١٤	٣٠٨٢١٢	الوحدات السكنية
٤٣٣٥٩٨	٪٣٨,٩	٣١٢١٢٦	٪٥٢,٤	٣٠٤٨٠٦	الوحدات المشغولة
١٩٥٤٥٧	٪٧٧,٥	١١٠١٢٣	٪٥٩,٤	٦٩٠٨١	الوحدات المملوكة
١٨٣٣٦٢	٪١١,٨	١٦٣٩٣٧	٪٤٨,١	١١٠٦٦٨	الوحدات المؤجرة



وبتحليل البيانات الخاصة بالوحدات السكنية المشغولة بشكل أكثر تفصيلا من ناحية المستخدمين (السعوديين وغير السعوديين)، يظهر كما في جدول رقم (٨) ازدياد معدلات تملك الفيلات والشقق بالنسبة للأسر السعودية، حيث بلغت نسبة التغير في التملك بين عام ١٤١١ و ١٤١٧ هـ للوحدات السكنية من نوع الفيلا (٧٤٪)، وللشقق (١٩٢,٥٪) علما بأن الفيلات تمثل (٨٠,٣٪) من مجموع الوحدات المملوكة بينما لا تمثل الشقق سوى (٧,٢٦٪) فقط من مجموع الوحدات المملوكة. إلا أن الدراسة أظهرت إقبال كبير على استئجار البيوت الشعبية من قبل الأسر السعودية حيث بلغت نسبة التغير بين عام ١٤١١ و ١٤١٧ هـ (١٤٤,٤٪).

أما بالنسبة للأسر غير السعودية فإن معدلات التملك ازدادت فيما يخص الوحدات السكنية من نوع البيت الشعبي والفيلات وإن كانت لا تمثل سوى أعداد قليلة للغاية. ولكن يظهر بوضوح إقبال الأسر غير السعودية على استئجار البيوت الشعبية فقد بلغت نسبة التغير بين عام ١٤١١ و ١٤١٧ هـ (٩٣,٤٪) وازداد الإقبال كذلك على استئجار الفيلات، إلا أن الإقبال على استئجار الشقق نقص بنسبة تغير مقدارها (٣٧,١٪) بين عام ١٤١١ و ١٤١٧ هـ.

جدول رقم (٨): تغير معدلات التملك والإيجار للوحدات السكنية.

١٤١٧		١٤١١		١٤٠٧	
العدد	نسبة التغير	العدد	نسبة التغير	العدد	
١٩٥٤٥٧	%٧٧,٥	١١٠١٢٣	%٥٩,٤	٦٩٠٨١	تملك
١٨٣٣٦٢	%١١,٨	١٦٣٩٣٧	%٤٨,١	١١٠٦٦٨	إيجار
					<b>الأسر السعودية</b>
١٩٤٢٧٣	%٧٨,٣	١٠٨٩٧٩	%٥٨,٨	٦٨٦٤٠	<b>تملك</b>
١٥٣٠٣	%١٢,٩	١٣٥٤٤	%٢٢,٣٢	١١٠٨٣	بيت شعبي
١٥٢٣٥١	%٧٤	٨٧٥١٧	%٦٦,٧	٥٢٥٠١	فيلا
٢٣١٦٢	%١٩٢,٥	٧٩١٧	%٥٦,٦	٥٠٥٦	شقق
٣٤٥٧					أخرى
٨٧٨٠٠	%٣٥,٤	٦٤٨٢٢	%٦٥,٧	٣٩١٣١	<b>إيجار</b>
٢٠٠٠٠	%١٤٤,٤	٨١٨٢	%٢٠,٤	١٠٢٨١	بيت شعبي
٣٩١٤٣	%٤٨,٤	٢٦٣٧٥	%٦٩,٨	١٥٥٣٥	فيلا
٢٦٩٩٧	%١٠,٨-	٣٠٢٦٤	%١٢٧,٣	١٣٣١٦	شقق
١٦٥٧					أخرى
					<b>الأسر غير السعودية</b>
١١٨٤	%٠,٠٤	١١٤٠	%١٦٣,٩	٤٣٢	<b>تملك</b>
٥٢٢	%٩١,٩	٢٧٢	%٠,٠٤	٢٧١	بيت شعبي
٤٢٨	%١٨٩	١٤٨	%٧٠,١	٨٧	فيلا
٢٣٤	%٦٧,٥-	٧٢٠	%٨٦,٠	٧٥	شقق
٥٥					أخرى
٩٥٥٦١	%٠,٠٩-	١٠٤٥٧١	%٤٥,٩	٧١٦٦١	<b>إيجار</b>
٣١٢٠٢	%٩٣,٤	١٦١٣٣	%٤٩,٣	١٠٨٠٤	بيت شعبي
١٥٤٢٠	%٢٨	١٢٠٥٠	%٢٠,٤	١٠٠٠٧	فيلا
٤٨٠٣٧	%٣٧,١-	٧٦٣٨٨	%٥٠,٣	٥٠٨١٧	شقق
٩٠٤					أخرى

يتضح من المعلومات السابقة أن الرغبات السكنية في التملك بالنسبة للسعوديين تميل نحو الفيلات ويظهر كذلك القابلية إلى تملك الشقق السكنية. إلا أن نسبة التغير في الرغبات بالنسبة للاستئجار تزداد على الفيلات والبيوت الشعبية التي تتميز بكونها وحدات مستقلة بمدخل خارجي خاص وباحتوائها على فراغات خارجية مكشوفة. ومع هذا فإنه يجب النظر بحذر إلى هذه النتائج فيما يخص رغبات المستخدمين السكنية حيث أن هذه الرغبات قد تكون ناتجة عن عدد من العوامل والمتغيرات الخارجية التي تتحكم في أنواع الأنماط الإسكانية الموجودة في الوقت الراهن والتي تحد من توفر أنماط أخرى، مما ينتج عنه تقليص فرص الاختيار لدى السكان وبالتالي مدى مصداقية رغباتهم.

فمن الأمور الطبيعية إن تختلف الرغبات السكنية وتتنوع حسب ميول ورغبات الأسر. ولكن على الرغم من الكثافة السكانية الكبيرة في مدينة الرياض (البالغة أكثر من ثلاثة ملايين نسمة)، وعلى الرغم من التنوع الكبير من ناحية بلد المنشأ، والمستوى المعيشي، والاجتماعي للسكان، نجد محدودية أنواع المساكن المعاصرة المتوفرة أو المعروضة في الرياض. ويعود ذلك إلى عوامل رئيسة هي:

- مساحات تقسيمات قطع الأراضي.
- الأنظمة العمرانية.
- التمويل.
- العادات والتقاليد و الأعراف (النمط الاجتماعي).

#### مساحات تقسيمات قطع الأراضي:

مرت عملية تقسيم الأراضي السكنية بعدة مراحل كانت المرحلة الأولى بين عامي ١٣٧٣/١٩٣٥م و ١٣٨٨/١٩٦٨م ، حيث تم ولأول مرة تحديد حد أدنى للمساحة بمقدار ٢م١٠٠ ومع واجهة لا تقل عن ٩م ويطبق إرتداد من جهة الشارع. إلا أن النظام لم يكن إلزامياً على المشاريع الكبيرة، فنلاحظ أن قطع الأراضي في مشروع الملز بمدينة الرياض وفي إسكان أرامكو بالمنطقة الشرقية كانت بمساحات أكبر وعلى شكل فلل بمساحة ٢م٤٠٠. وتأتي المرحلة الثانية في عام ١٣٩٠/١٩٧٠ عندما تم تقديم مخطط دو كسيادس كمخطط شامل يضع الأسس للأنظمة العمرانية وتقسيم الأراضي في مدينة الرياض، حيث تم تحديد مساحة قطعة الأرض في حدود ٢م١٥٠ - ٢م٨٠٠ ضمن بلوكات كبيرة أبعادها (٢ كم × ٢ كم)، روعي فيها التخطيط الشبكي والتدرج الهرمي للأحياء والطرق والخدمات. وفي عام ١٣٩٥/١٩٧٥م بدأت وزارة الشؤون البلدية في برنامج المنح المنظم من قبل البلديات ومنها أمانة مدينة الرياض. بدأت هذه المنح بمساحة ٢م٤٠٠ ثم تم زيادة المساحة في عام (١٤٠٧ هـ) إلى ٢م٦٢٥ فيما يخص المنح البلدية و أما بالنسبة للمنح الملكية التي تصدر بأوامر سامية فقد كانت ٢م٩٠٠ أو أكثر.

ولكن من الملاحظ أن تقسيمات الأراضي لم تستمر بشكل إلزامي في كل المشاريع الحكومية. حيث نجد على سبيل المثال أن مشروع إسكان جامعة الملك سعود، وإسكان وزارة الخارجية، وإسكان حي الجزيرة، لم يلتزم في تقسيمات الأراضي بمساحات محددة ضمن مخطط شبكي كما هو وارد في مخطط دو كسيادس ومخطط ست أنترناشينول.

#### الأنظمة العمرانية:

تؤكد الأنظمة العمرانية للمساكن على مجموعة من التنظيمات التي تحدد نسبة المساحة المبنية والارتدادات اللازمة، وعند تطبيق هذه الأنظمة على قطع الأراضي المربعة الشكل ضمن التخطيط الشبكي، فإن القدرة على التنوع وتطوير الخيارات لدينا تقل أو تكون شبه مفقودة وبالتالي تصبح الخيارات المتاحة كالتالي:-

- الفيلا: وهي عبارة عن وحدة سكنية منفصلة يكون ارتدادها من الجهات المحاذية للجدار مترين على الأقل مع ارتداد لا يقل عن خمس عرض الشارع.
- الدبلكس: وهي عبارة عن وحدتين سكنيتين متلاصقتين من جهة واحدة فقط ويكون الحد الأدنى لمساحة الأرض ٢٢٥٠، مع ملاحظة شكله السابق فإنه تم تطويره ليكون على شكل أربع وحدات سكنية ولكن للتأجير في الغالب.
- العمارة السكنية: ويعني بها المباني السكنية متعددة الأدوار والوحدات، وهي موجهة للتأجير.

#### التمويل:

يؤثر التمويل بشكل عام على تحديد نوعية المساكن تماماً كما تؤثر الأنظمة العمرانية، ويرجع ذلك إما للسياسات المرتبطة بالتمويل كما في التمويل الحكومي (بغض النظر عن حجم التمويل)، أو للشروط المرتبطة بالتمويل الخاص (الذي يحرص في الغالب أن يوظف قروضه في أنواع من المساكن أو العقارات لا تفقد قيمتها بسبب عدم تقبل المجتمع لها). حيث يغلب على القطاع الخاص التكرار في نماذج التطوير التي يتبناها نظراً لحرصه على تقليل عامل المخاطرة في استثماراته.

وهذا لا ينفي أن تكون هناك تجارب من وقت لآخر لاختبار مدى تقبل المجتمعات لنوع جديد من التطوير، مع الأخذ في الاعتبار قلة هذه التجارب في البيئة السكنية بالرياض مع وجود تلك المحددات التي سبق ذكرها.

أما بالنسبة للوضع الحالي فإن مصادر التمويل تنقسم إلى ثلاثة أقسام هي:

- التمويل الحكومي: وهو مبلغ يقدم من صندوق التنمية العقارية، ويحصل بموجبه المستفيد على (٣٠٠,٠٠٠ ريال) على شكل سيولة، لبناء مسكن خاص يتوافق مع أنظمة البناء التي

تصدرها البلديات المعنية في المنطقة المراد البناء بها. وبهذا نلاحظ أن تنوع المساكن مرتبط بالأنظمة البلدية كنتيجة لاشتراطات الجهة الممولة.

- التمويل الذاتي: وهو محصلة ادخار أو قروض أسرية وما شابهها أو كلاهما معاً من أجل بناء منزل إما للسكن أو للاستثمار وتكون العوامل المؤثرة على الرغبة السكنية هنا هو حجم المبلغ المتوفر وأنظمة البناء المطبقة.
- التمويل الخاص: وهو التمويل الموفر من قبل بيوت التمويل سواء بنوك (وهي الغالب) أو شركات التقسيط إضافة إلى المدخرات الخاصة لرب الأسرة. حيث إن هذا النوع من التمويل يعتبر قليل حالياً في المملكة، نظراً لعدم تطوره بشكل فعال في السابق لتوفر التمويل الحكومي وإمكانية البناء من المدخرات الخاصة. ويستهدف هذا النوع من التمويل في الغالب ذوي الدخل المتوسطة إلى المرتفعة.

يتضح مما سبق أن نوع ومصدر التمويل يؤثر بشكل غير مباشر في توجيه الرغبات السكنية، ومن هذا المنطلق يجب الأخذ في الاعتبار عامل التيسير في الحصول على التمويل Affordability (جانب العرض) والقدرة على التمويل أو سداد الأقساط من الدخل الإجمالي للأسرة Capacity (جانب الطلب). فهذان المفهومان مرتبطان بشكل مباشر بمسألة التمويل أكثر من غيرهما دون تجاهل العوامل المؤثرة على توفير الأراضي وحجم تقسيماتها، والتي تؤثر في النهاية على التكلفة الإجمالية لتوفير المسكن، وبالتالي على مقدرة الأسرة على امتلاك المسكن الملائم. ويبقى بعد أخذ المحددات السابقة بالاعتبار مسألة توفر سبل فرص الحصول على المسكن أو التمويل Accessibility، حيث يؤكد هذا المفهوم على إيجاد منظومة غير معقدة لتوفير التمويل تعطي فرص شبه متساوية وعادلة لجميع فئات المجتمع بغض النظر عن مستوى الدخل، والتعليم، والمستوى الاجتماعي.

#### العادات والتقاليد:

ويبقى لعادات السكان بشقيها التقليدي (الموروث) والحديث (المكتسب) دور فعال ومؤثر كذلك على الرغبات السكنية. وقد أظهرت دراسة سابقة عن الإنسان والعمران أن غالبية السكان يفضلون المساكن المستقلة والتي لا تتلاصق مع بعضها البعض من جميع الجهات<sup>٢</sup>، وهذا يتوافق مع النتائج التي ظهرت في هذه الدراسة. على كل حال فهذه نتيجة للمؤثرات التقليدية والمكتسبة، فالرغبة في المسكن المستقل تتأتى كنتيجة للتجارب التقليدية مع المساكن الطينية ذات الفناء، أما الرغبة في المساكن المنفصلة فتتأتى كنتيجة للتجارب الإسكانية المكتسبة حديثاً والمرتبطة بكون الفيلا أنموذج سكني عالمي يعبر عن مستوى معيشي مرتفع.

<sup>٢</sup> الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. مسودة تقرير الإنسان والبيئة - تقرير أولي للمراجعة. الرياض: مركز المشاريع والتخطيط، ١٤١٨هـ.



وبالرجوع إلى البيانات المتوفرة عن عدد الوحدات السكنية في المباني المأهولة خلال الفترة الماضية يظهر كما في الجدول رقم (٩) أن هناك ازدياد واضح وكبير في معدلات المباني السكنية ذات الوحدة السكنية الواحدة مثل الفيلات والبيوت الشعبية ذات المداخل الخارجية المستقلة والتي تتوفر بها (الأفنية) الفراغات الخارجية الخاصة. حيث شكلت نسبتها في عام ١٤١٧هـ (٥٧٪) من مجموع المباني السكنية في المدينة. ولم تشكل المباني التي تحوي ثلاث وحدات أو أكثر سوى (٢٦٪) فقط من مجموع المباني السكنية، وكان عدد المباني التي تحوي وحدتين سكنيتين فقط (١٧٪) علما بأن غالبية هذا النوع من المباني تقع ضمن الفيلات السكنية التي تبني كـ "دبلكسات" (وحدتين سكنيتين متلاصقتين أو فوق بعضهما البعض)، وبهذا تصبح نسبة المباني السكنية ذات المدخل المستقل (٧٤٪) من مجموع المباني السكنية في المدينة بعد أن كانت تشكل في عام ١٤١١هـ (٥٥٪) فقط. وتظهر لنا هذه النتائج رغبة السكان في الحصول على المباني السكنية ذات المداخل الخارجية المستقلة والتي تحتوي على فراغات خارجية خاصة.

جدول رقم (٩): توزيع الوحدات السكنية في المباني حسب عدد الوحدات في المباني:

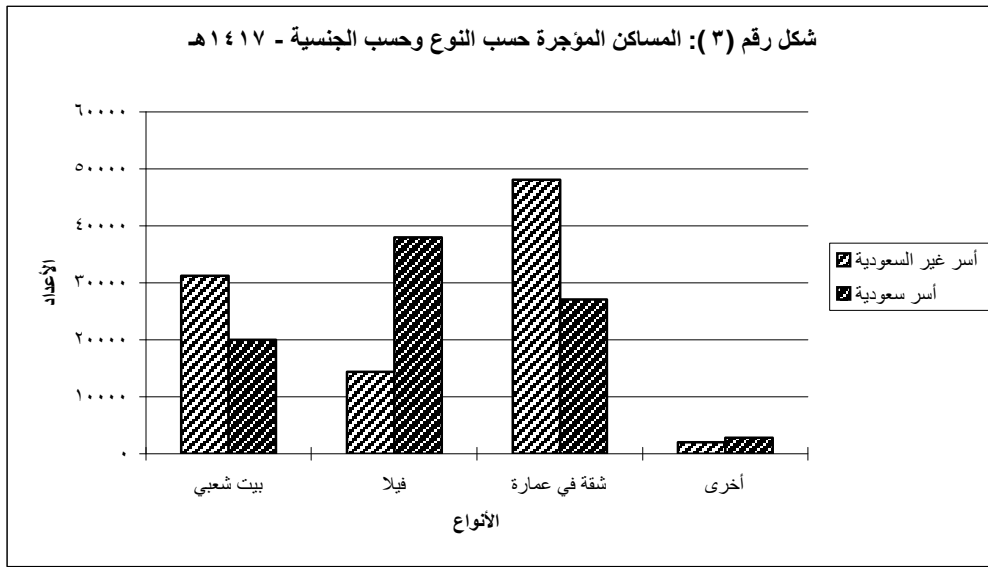
إجمالي عدد الوحدات المأهولة	١٤١٧هـ	١٤١١هـ	١٤٠٧هـ
٤٣٣,٥٩٨	٣٠٧,٩٨٦	٢٠٤,٨٤٤	
عدد الوحدات السكنية في المبني	نسب المباني		
١	٥٧٪	٣٢٪	٣٨٪
٢	١٧٪	٢٣٪	١٩٪
٣+	٢٦٪	٤٥٪	٤٣٪

إلا أنه يظهر في الجدول رقم (١٠) والشكل رقم (٣) أن أكبر عدد من الوحدات المؤجرة في عام ١٤١٧هـ يقع ضمن نوع الشقق السكنية، وذلك بنسبة مئوية قدرها (٤٠,٩٪). بينما يتساوى تقريبا عدد الوحدات المؤجرة في كلا من البيوت الشعبية والفيلات بنسبة (٢٨٪) تقريبا. كما أظهرت النتائج أن الأسر السعودية المستأجرة تفضل الفيلات على بقية أنواع الوحدات السكنية بنسبة وقدرها (٤٣,٣٪)، يليها الشقق السكنية بنسبة (٣٠,٨٪) وبعد ذلك البيوت الشعبية بنسبة (٢٢,٨٪). أما الأسر المستأجرة غير السعودية فنجد أن أكثر من نصفها (٥٠,٣٪) يستأجر الشقق السكنية، بينما يستأجر الثلث تقريبا (٣٢,٧٪) البيوت الشعبية، ولا يستأجر الفيلات إلا (١٥٪) فقط من الأسر غير السعودية (شكل رقم ٤).

## جدول رقم (١٠): معدلات إشغال المساكن المؤجرة حسب نوع المبنى وحسب جنسية الأسرة

نوع المسكن	الأسر السعودية		الأسر غير السعودية		المجموع	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
بيت شعبي	٢٠٠٠٠	%٢٢,٨	٣١٢٠٢	%٣٢,٧	٥١٢٠٢	%٢٧,٩
فيلا	٣٧٩٨٥	%٤٣,٣	١٤٣٥٥	%١٥,٠	٥٢٣٤٠	%٢٨,٦
شقة في عمارة	٢٦٩٩٧	%٣٠,٨	٤٨٠٣٦	%٥٠,٣	٧٥٠٣٣	%٤٠,٩
أخرى	٢٨١٥	%٣,١	١٩٦٨	%٢,٠	٤٧٨٣	%٢,٦
المجموع	٨٧٧٩٧	%١٠٠	٩٥٥٦١	%١٠٠	١٨٣٣٥٨	%١٠٠

المصدر: مسح استخدامات الأراضي لعام ١٤١٧هـ.



لكن ومن خلال تحليل البيانات المتوفرة عن تغير نمو أنواع المساكن المؤجرة، يتضح في الجدول رقم

(١١) أن نسب الزيادة (النمو) في الفيلات المؤجرة بين عام ١٤٠٧ و ١٤١١هـ وعام ١٤١١ و ١٤١٧هـ كانت على التوالي بنسبة (٣,٥٠%) و (١,٤٢%)، وعلى الرغم من الفرق الظاهر بين هاتين النسبتين إلا أنهما تشيران إلى نمو شبه متماثل، كما تعдан مقاربتان عند النظر إلى نسب تغير أنواع المساكن الأخرى. حيث كانت نسبة نمو البيوت الشعبية المؤجرة بين عام ١٤١١ و ١٤١٧هـ (٥,١١٠%) على الرغم من أنها لم تزد عن (٦,١٥%) بين عام ١٤٠٧ و ١٤١١هـ. والتفسير الأكثر منطقية لهذه الزيادة الكبيرة قد يكون عائدا إلى أن الكثير من الأسر السعودية المالكة للبيوت الشعبية تمكنت خلال تلك الفترة من الانتقال إلى السكن في مساكن حديثة وبالتالي أدخلت وحداها السابقة إلى سوق الإيجار، مما قد يكون له تأثيرات واضحة على طبيعة السوق وعلى تكلفة الإيجار. فلقد كانت نسب التغير في مجال الشقق السكنية المؤجرة مغايرة لنسب التغير في البيوت الشعبية المؤجرة، حيث انخفضت نسبة التغير بشكل حاد،

فبعد أن كانت نسبة نموها بين عام ١٤٠٧ و ١٤١١ هـ (٦٢,٧٪) انخفضت إلى (- ٢٨٪) بين عام ١٤١١ و ١٤١٧ هـ

### جدول رقم (١١): معدلات تغير نمو المساكن المؤجرة حسب النوع

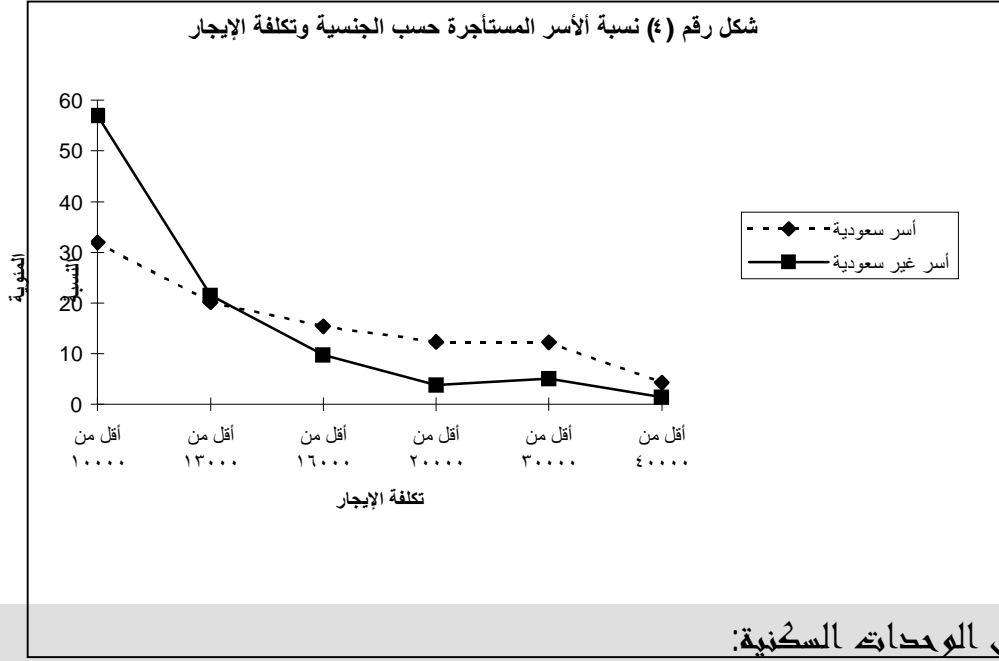
نوع المسكن	١٤٠٧	نسبة التغير	١٤١١	العدد	نسبة التغير	١٤١٧	العدد
بيت شعبي	٢١٠٤٠	%١٥,٦	٢٤٣١٦	٥١١٩٥	%١١٠,٥		
فيلا	٢٥٥٤٧	%٥٠,٣	٣٨٣٩٦	٥٤٥٦٢	%٤٢,١		
شقة في عمارة	٦٤٠٧٩	%٦٢,٧	١٠٤٢٤٠	٧٥٠٣٤	%٢٨-		
أخرى	١٩٣	%١١,٥٠	٢٤١٣	٢٥٦٢	%٦,٢		
المجموع	١١٠٨٥٦	%٥٢,٨	١٦٩٣٦٥	١٨٣٣٥٣	%٨,٣		

وبتحليل المعلومات المتوفرة عن أسعار أيجار الوحدات السكنية يظهر كما هو موضح في الجدول رقم (١٢) والرسم البياني رقم (٤)، أن حوالي ثلث الأسر السعودية المستأجرة (٣١,٩٪) تدفع أقل من (١٠٠٠٠ ريال) إيجار سنوي لمساكنها، وأكثر من ثلثي الأسر السعودية المستأجرة (٦٧,٥٪) تدفع أقل من (١٦٠٠٠ ريال) كإيجار سنوي للوحدات التي تسكن بها. بينما نجد أن أكثر من نصف (٥٧٪) الأسر المستأجرة غير السعودية، والتي يفوق عددها عدد الأسر المستأجرة السعودية حسب ما هو موضح في الجدول رقم (٨)، تدفع أقل من (١٠٠٠٠ ريال)، وأكثر من أربعة أخماس (٨٨,٢٪) من الأسر المستأجرة غير السعودية تدفع أقل (١٦٠٠٠ ريال).

### جدول رقم (١٢): نسب الأسر المستأجرة حسب الجنسية وحسب قيمة الإيجار.

قيمة الإيجار	أسر سعودية	أسر غير سعودية
أقل من ١٠٠٠٠ ريال	%٣١,٩٤	%٥٦,٩٥
أقل من ١٣٠٠٠ ريال	%٥٢,١١	%٧٨,٤١
أقل من ١٦٠٠٠ ريال	%٦٧,٤٩	%٨٨,١٦
أقل من ٢٠٠٠٠ ريال	%٧٩,٨٣	%٩١,٩٣
أقل من ٣٠٠٠٠ ريال	%٩٢,٠٦	%٩٦,٩٨
أقل من ٤٠٠٠٠ ريال	%٩٦,٣٨	%٩٨,٣٤

أظهرت النتائج أيضا أن متوسط تكلفة الإيجار للوحدات السكنية في مدينة الرياض كانت في عام ١٤٠٧ هـ (١١٠٦٨ ريال)، وقد انخفضت في عام ١٤١١ هـ لتصبح (٩١٦٧ ريال)، إلا أنها عادت للارتفاع مرة أخرى في عام ١٤١٧ هـ لتكون (١١٢٥٥ ريال).



بالنظر إلى الجدول رقم (١٣) الذي يحدد النسب المئوية لأنواع تمويل المساكن حسب ما ورد في المسح الذي تم في عام ١٤١٧ هـ يتضح أن أكثر من نصف المساكن (٥٣,٩٪) تم تمويل بنائها بقروض من صندوق التنمية العقارية بينما كان في عام ١٤٠٧ هـ (٦٦٪)، وهذا دليل على أن غالبية المساكن تم بنائها بقروض حكومية مدعومة. كما يظهر في عام ١٤١٧ هـ أن خمسي المساكن (٤٠,١٪) تم بنائها بتمويل شخصي أما في عام ١٤٠٧ هـ فقد كانت (٣٠٪)، ولتبقى من المساكن والذي لا يمثل سوى نسبة صغيرة تتراوح بين (٤-٦٪) فقط تم بناؤها إما بتمويل من مؤسسات خاصة أو بطرق تمويل أخرى. ومن الملاحظ أن التمويل بقروض من صندوق التنمية العقاري قد انخفض من عام ١٤١٧ هـ عن ما كان عليه عام ١٤٠٧ هـ بنسبة (١٢,١٪)، وذلك راجع إلى قلة تمويل الصندوق السنوات الأخيرة، وهذا بدوره زاد من التمويل الشخصي للوحدات بنسبة (١٠٪).

جدول رقم (١٣): النسب المئوية لأنواع تمويل الإسكان.

نسبة الفرق	١٤١٧هـ		١٤٠٧هـ		نوع التمويل
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
١٢,١- %	٥٣,٩ %	١٠٥٣٩٩	٦٦ %	٧٢٢١٤	بقرض من صندوق التنمية العقاري
١٠,١ %	٤٠,١ %	٧٨٤٥٠	٣٠ %	٣٢٨٢٥	بتمويل شخصي
٢,٩ %	٤,٩ %	٩٥٠٣	٢ %	٢١٨٨	بقرض من مؤسسة خاصة
٩- %	١,١٠ %	٢٢١٦	٢ %	٢١٨٨	أخرى

## الخلاصة

تقدم هذه الدراسة نظرة شمولية عن حجم احتياجات الرياض المستقبلية من الإسكان كما تعطي تصور واضح عن خصائص الأسر وكذلك عن التوجهات والأنماط الإسكانية السابقة. ويمكن استعراض نتائج هذه الدراسة بشكل مختصر في النقاط التالية:

- أظهرت الدراسة أن حجم الأسرة يزداد بمعدلات واضحة وإن كانت قليلة.
- يوجد تناقص في معدلات الأسر الممتدة ونمو في معدلات الأسر المفردة وبالذات في الأسر السعودية. علماً بأنه من الطبيعي أن يكون هناك العديد من الأسر الممتدة الراغبة في الانفصال إلى أسر مفردة متى توفرت لها الإمكانيات. لذا يلزم العمل على إيجاد أنماط من الإسكان الميسر المناسب لاحتياجات الأسر المفردة وضمن إمكانياتها المادية.
- يظهر فرق واضح بين حجم نمو السكان والأسر مقارنة مع معدلات نمو أعداد الوحدات السكنية، بحيث يتوقع أن يقل عدد الوحدات السكنية عن عدد الأسر في عام ١٤٢٢هـ بمقدار (١٧٣٢١١ وحدة سكنية) وسيوسع هذا الفرق ليصل إلى (٥٧٠٧٣٣ وحدة سكنية) في عام ١٤٣٢هـ.
- يميل السكان السعوديون إلى السكن في الوحدات السكنية ذات المداخل الخارجية المستقلة (مثل الفيلات والبيوت الشعبية)، إلا أن هناك قابلية لدى الأسر المفردة أكبر منها لدى الأسر الممتدة للسكن في الوحدات السكنية ذات المدخل الخارجي المشترك (مثل الشقق). إلا أن هذه التوجهات والأنماط السكنية لا تمثل بالضرورة الرغبات الحقيقية للسكان، ويعود ذلك إلى محدودية التنوع في العروض و المتوفر من بدائل الأنماط السكنية خلال الفترة الماضية نظراً لانعدام المرونة في عدد من المحددات والعوامل

التي ساهمت في تشكيل أنماط الإسكان الراهنة (مثل الأنظمة العمرانية وأنظمة تقسيمات الأراضي وأنظمة وقروض التمويل والأعراف والتقاليد).

- ازدياد معدلات تملك الوحدات السكنية بشكل واضح خلال الأعوام الماضية وذلك ناتج عن توجهات الدولة -رعاها الله- من خلال خططها الخمسية فيما يخص قطاع الإسكان. كما ظهرت مؤخرًا القابلية والميل إلى امتلاك الوحدات السكنية المشتركة (خصوصًا بعد توزيع شقق إسكان المعذر وطريق الخرج).
  - وفيما يخص الإيجار يظهر أن غالبية الوحدات السكنية المؤجرة هي من نوع الشقق، ولكن الأسر السعودية تفضل استئجار الفيلات وتميل الأسر غير السعودية إلى استئجار الشقق السكنية، إلا أن الدراسة أظهرت انخفاض في معدل الشقق المؤجرة في عام ١٤١٧هـ مقارنة مع عام ١٤٠٧هـ و١٤١١هـ.
  - أظهرت الدراسة أن غالبية الأسر السعودية والغالبية العظمى من الأسر غير السعودية تدفع أقل من (١٦٠٠٠ ريال) إيجار سنوي للوحدات التي تسكن بها، علما بأن متوسط تكلفة الإيجار السنوي في الرياض بلغت حوالي (١١٢٥٠ ريال/سنويًا).
  - أظهرت الدراسة أن غالبية الوحدات السكنية (٥٤٪) نفذت بقروض مموله من صندوق التنمية العقارية، وخمسي الوحدات (٤١٪) بتمويل شخصي. وفي هذا دليل على ضعف مشاركة المؤسسات الخاصة في تمويل قطاع الإسكان.
- في الختام يجب ملاحظة أن هذه الدراسة تبرز فقط الاحتياج الكلي للإسكان وخصائصه السابقة في الرياض، إلا أنها لا تعبر عن الحجم الحقيقي للعرض والطلب أو على مقدرة سوق الإسكان على التفاعل والاستجابة لتوفير الطلب على الإسكان. ومن هذا المنطلق يوصى بأن يتم إعداد دراسة أخرى يتم فيها تحليل العرض والطلب على الإسكان ليتم التعرف على طبيعة وخصائص الوضع الراهن لسوق الإسكان ومدى تأثيره على المرحلة الإسكانية المقبلة. مع الأخذ في الاعتبار الجهات والعوامل المؤثرة عليه وعلى طريقة أدائه.

## Housing Research Unit (ADA) Future Housing Needs in Arriyadh

---

### Introduction:

Arriyadh City has experienced a massive growth during the last few decades. Rapid urban and architectural developments have been executed. Within a short period of time Arriyadh had been transformed from a merely small town to a large metropolitan by international standards, in terms of area and population. Within the urban development, housing has achieved significant quantitative and qualitative improvements. Housing vacancy had been recorded as high as (34%) in 1989.

However, Arriyadh's population will double every ten years, based on the current growth rate, which is triggered by the city economic growth. Most of the population growth is within the segment of youth and young people. Therefore, formation of new households will increase, as well as the demand for new housing units. In order to formulate future strategic plans to provide adequate and appropriate socially and economically housing in terms of quantity and quality, it is essential to determine the future housing needs.

Determining the amount of required dwelling units is a major step in setting up a comprehensive perspective for the housing issue. This study is a basic foundation for determining the size, type, and characteristics of the required housing for future demands. The difference between the actual need and the expected production to be generated in the housing market without subsidy (supply and demand) will determine the amount of subsidized housing.

All relevant data and information available in the Department of Studies & Planning Services at the ADA are fully analyzed. This valuable information and data cover various aspects of households' structure, housing prototypes, and land use in Arriyadh, which have been collected previously by surveys in 1407, 1411, and 1417, also relevant studies in housing and population forecasts were used.

### Study's objectives:

The objectives of this study are as follows:

To monitor the pattern of change in the characteristics of the households' and their housing preferences in Arriyadh during the last fifteen years.

To provide a database for a better perspective about the future need of housing including the following:

- § Required number of housing units
- § Required type of housing (type, size, tenure-ship. etc.)

A future demand and supply study will be conducted to determine the amount of housing units that will be generated by the market force and the amount of units that could be

afforded without subsidy. This will reveal the amount of housing units, which need to be subsidized, in order to maintain a reasonable surplus for the sake of market stability.

### **Conclusion:**

The study presents a comprehensive perspective for Arriyadh's future needs of housing. It also clearly depicts the characteristics of the households and the previous trends and patterns of housing. The findings can briefly be presented in the following:

- The households' size shows clear increase though in a low rate.
  - Ratio of extended households is decreasing while ratio of nuclear households is increasing, especially among Saudis. It is quite natural for several of the extended households to look forward to be separated into nuclear households, whenever they have the required sources. Therefore, work has to be done to create affordable housing that match the need of those nuclear households within their financial capability.
  - There is a big difference between the growth of households and population in comparison with the increase in production of new dwelling units. It is expected to have shortage of (173211 dwelling units) by the year 1422H and (570733 dwelling units) by the year 1432H.
  - Saudi households prefer dwellings with separate street entrance (i.e., villas and/or traditional houses). However, there is a tendency among nuclear households to live in housing units with a common entrance (i.e., apartments). Ironically, all these trends do not represent the real preference of the people due to the variety limitation of available housing units within the last few years.
  - Due to the Saudi's government housing policies in its five-year development plans, there is a significant increase in households' ownership of their dwelling units in Arriyadh during the last few years. It has also been observed lately that there is a trend to own apartments dwellings in common buildings (especially after the distribution of Al-Mazar and Al-Kharj road housing projects)
- 
- The majority of the rented dwelling units are apartments. However, the Saudi households prefer in general to rent villas, while non- Saudi households prefer rental apartments. The study also shows that there is a drop in the number of rented apartments in the year 1417H comparing with 1407 and 1411H.
  - The majority of Saudi's and non-Saudi's households pay less than (16000 SR/year) for their rental dwelling units. It should be noted that (11255 SR) is the average annual rent in Arriyadh.
  - Most of the dwelling units (54%) have been built with loans from the Real State development Fund (REDF), and more than two-fifth (41%) by personal finance. This clearly indicates the low contribution of the private sector in housing finance.

Finally, it should be noted that this study presents only the total need for housing in Arriyadh and the characteristics of previous and contemporary housing in the city. It does not present the amount of supply and demand or the capability of housing market to interact



with the housing needs. Therefore, it is recommend to carry out a housing demand and supply study, which identify the characteristics of the current housing market and its capacity to serve the next housing stage, considering all factors and aspects that might affect its performance.

