

واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض



١٤٢٨ هـ

٢٠٠٧ م

واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض



معهد

الملك عبد الله

للبحوث والدراسات الاستشارية

KING ABDULLAH INSTITUTE

FOR RESEARCH AND CONSULTING STUDIES

جامعة الملك سعود KSU

إعداد

أ.د. علي بن سالم باهمام

د. محمد بن عبد العزيز عبد الحميد

د. عصام الدين بن محمد عثمان

هشام بن عبد المعبود السيد

١٤٢٨ هـ

٢٠٠٧ م

المحتويات

٣٦	تطور عدد الوحدات السكنية الشاغرة
٣٦	التغير في علاقة نوع الأسرة بنمط الوحدات السكنية
٣٧	الخلاصة

الفصل الثالث

٣٨	الوضع الراهن للإسكان (١٤٢٥هـ)
٤٠	الوضع الراهن للمساكن وأنواعها
٤٠	أعداد المباني السكنية وأنواعها عام (١٤٢٥هـ)
٤٢	أنواع الوحدات السكنية وتوزيعها المكاني على مستوى القطاعات
٤٣	ملكية الوحدات السكنية
٤٣	الوضع الراهن لتمويل بناء المساكن
٤٣	الوضع الراهن للأراضي المتاحة للتنمية كمخزون إستراتيجي للإسكان
٤٣	الأراضي الإسكانية المخططة وغير المطورة
٤٥	الأراضي البيضاء الصالحة للتطوير

الفصل الرابع

٤٨	اقتصاديات الإسكان
٥٠	استطلاع الرأي حول واقع الإسكان وتكاليفه في مدينة الرياض
٥٠	استطلاع الرأي من الصحافة المحلية
٥٠	ارتفاع تكاليف السكن وصعوبة امتلاك المسكن للأسر المتكونة حديثاً
٥١	مقترحات لتوفير الإسكان وسدّ الفجوة بين العرض والطلب
٥٢	استطلاع آراء المطورين المحليين
٥٢	ميزان العرض والطلب
٥٣	أسباب الإحجام عن الاستثمار في قطاع الإسكان
٥٣	متوسط أسعار الأراضي

الملخص

الفصل الأول

٨	تاريخ الإسكان
١٤	مرحلة الإسكان التقليدي
١٦	مرحلة الإسكان الانتقالي
١٨	مرحلة الإسكان المعاصر
١٩	الإسكان في خطط التنمية وانعكاسه على مدينة الرياض
٢٠	الإسكان في مخططات مدينة الرياض
٢٤	المخطط الرئيسي الأول
٢٤	المخطط الرئيسي الثاني
٢٤	المخطط الاستراتيجي الشامل

الفصل الثاني

٢٦	تطور السكان والمساكن
٢٨	النمو السكاني
٢٨	تطور النمو السكاني بين عامي (١٤٠٧ إلى ١٤٢٥هـ)
٢٨	التغير في خصائص الأسر
٢٨	الهجرة الداخلية
٣٠	الحراك السكاني واتجاهات التمدد العمراني
٣٠	مدة الإقامة بالمسكن
٣١	أسباب الانتقال من المسكن السابق
٣١	عدد مرات تغيير المسكن (حساب نسبة التنقل)
٣١	نسبة تنقل الأسر بين البلديات الفرعية
٣١	التطور في أعداد الوحدات السكنية وأنواعها
٣٢	تطور عدد المباني السكنية
٣٢	التطور في أعداد الوحدات السكنية وخصائصها
٣٣	

© معهد الملك عبد الله للبحوث والدراسات

الاستشارية، ١٤٢٨هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض - الرياض، ١٤٢٨هـ

٩٦ ص : ٢٨٨٢٤ سم

ردمك: ٩٩٦٠-٩٥٢٤-٤-٤

١ - الإسكان - الرياض

٢ - المساكن - الرياض أ. العنوان دراسية

أ- العنوان

١٤٢٨/١٩٩٨

ديوي ٣٦٣.٥٠٩٥٣١١

رقم الإيداع، ١٤٢٨/١٩٩٨

ردمك: ٩٩٦٠-٩٥٢٤-٤-٤

٨٣	ضوابط تفعيل سياسات توفير الإسكان وتمويله
٨٤	النمو السكاني المتوقع وخصائصه
٨٤	التركيبة السكانية المستقبلية
٨٤	توقعات نمو الأسر بمدينة الرياض
٨٥	خصائص الأسر المستقبلية
٨٥	الدخل وما يُخصص للإئناق على الإسكان
٨٥	رغبات السكان تجاه أنماط المساكن
٨٦	رغبات السكان تجاه تملك وتأجير المساكن
٨٧	حجم الطلب المستقبلي على الإسكان ونوعه
٨٧	التطور المستقبلي للمخزون السكني
٨٨	المتطلبات المستقبلية من الوحدات السكنية
٨٨	مقدرة الأسر على امتلاك المسكن
٨٨	استثمارات الأسر في مجال الإسكان
٨٨	المشاكل والحلول المستقبلية المتعلقة بحصول محدودي الدخل على مساكن مناسبة
٨٩	الخلاصة

٩٢	الملحقات
٩٢	قائمة الجداول
٩٤	قائمة الأشكال
٩٦	المراجع

٦٦	ما يخصص للإئناق على المسكن حسب نوعه
٦٦	علاقة دخل الأسر المستأجرة بتكلفة الوحدة السكنية
٦٦	مقدرة الأسرة المالية وحجم التمويل
٦٧	التمويل (العقاري) الإسكاني
٦٩	مصادر وواقع التمويل العقاري بالملكة
٧٠	صندوق التنمية العقارية
٧٠	شركات التمويل العقاري
٧١	دور البنوك في التمويل العقاري
٧٢	مساهمات بعض الشركات والمؤسسات في التمويل العقاري
٧٣	برنامج المؤسسة العامة للتقاعد لتمويل المساكن
٧٣	مساهمات شركة (سابك) وشركة (أرامكو)
٧٣	الصعوبات التي تواجه التمويل العقاري
٧٣	الخلاصة

٧٦	الفصل الخامس مستقبل الإسكان
٧٨	توجهات الإسكان في المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض
٧٨	مناطق التطوير الجديدة
٧٩	الطاقة الاستيعابية الإسكانية المستقبلية للقطاعات
٨٠	الطلب على المساكن في المستقبل
٨١	السياسات المستقبلية للإسكان وآليات تفعيلها وضوابط تنفيذها
٨١	السياسات المستقبلية لتوفير الإسكان
٨١	السياسات المستقبلية لتمويل الإسكان
٨٢	آليات تفعيل سياسات توفير الإسكان وتمويله

٥٤	تكاليف تنفيذ المباني السكنية
٥٤	رغبات السكان من واقع تجارب المطورين
٥٤	أسعار الأراضي السكنية
٥٤	الوضع الراهن لأسعار الأراضي عام (١٤٢٧هـ)
٥٤	التغير في أسعار الأراضي على جميع الشوارع بين عامي (١٤٢٦ و١٤٢٧هـ)
٥٥	العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي السكنية بين عامي (١٤٢٦ و١٤٢٧هـ)
٥٥	موقع قطعة الأرض
٥٦	تأثير عروض الشوارع على أسعار قطع الأراضي السكنية
٥٦	توجيه قطعة الأرض
٥٧	توافر مقومات التنمية وعناصر البنية التحتية
٥٧	أسعار الأراضي السكنية على مستوى القطاعات الجغرافية
٥٨	تكلفة إيجار الوحدات السكنية في مدينة الرياض
٥٩	تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب القطاعات
٦١	تكلفة إيجار مختلف أنواع الوحدات السكنية حسب القطاعات
٦٢	العوامل المؤثرة على تكلفة إيجار الوحدات السكنية
٦٢	تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب نوع الوحدة
٦٣	تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب عدد الغرف
٦٤	تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب حالة المبنى
٦٤	تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب حالة المبنى
٦٤	تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب عمر المبنى
٦٤	مقدرة الإئناق على المسكن
٦٥	ما يخصص للإئناق على الإسكان