

# تقديم

تعد العناية بتوفير الإسكان المناسب كماً ونوعاً من العناصر التي تعمل على تحقيق التنمية بأبعادها العمرانية والاجتماعية والاقتصادية. وتُعنى الحكومات بتوفير الإسكان لجميع فئات المجتمع، وتمكين الأسر ذات الدخل المنخفضة، بشكل خاص، من الحصول على المسكن الملائم بيسر وسهولة، لما له من تأثير مباشر على الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي. ولهذا السبب طبقت حكومة المملكة العربية السعودية عدد من البرامج لتلافي مشاكل الإسكان خلال العقود الماضية. فبرنامج منح الأراضي ساهم بشكل فعال في عملية تسهيل تملك المساكن كجزء أساسي من عملية التنمية العمرانية في مختلف مناطق المملكة، وساهم برنامج قروض صندوق التنمية العقارية بشكل فعال في تمكين عدد كبير من الأسر من بناء مساكنهم أو شراء مساكن جديد، بينما وفرت مشاريع الإسكان التي أقامتها عدد من الجهات الحكومية لموظفيها الاستقرار والطمأنينة للموظفين ولأسرهم. كما ظهرت عدد من المؤسسات والجمعيات الخيرية المتخصصة في توفير المسكن الملائم للأسر الأشد حاجة.

ولكن مع تواصل النمو السكاني وفي ظل المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية سيبقى الحصول على المسكن المناسب صعب المنال على عدد كبير من الأسر، ما لم تتضافر الجهود لتقديم حلول وبدائل تعمل على تحقيق أهداف خطط التنمية في مجال الإسكان، والمتمثلة في توفير مسكن لكل أسرة لا يتوفر لها المسكن، وزيادة ملكية المواطنين للمساكن. ويأتي كتاب (الإسكان التنموي - أمل من لا مسكن لهم) ضمن الجهود العلمية التي تطرح حلول ومقترحات بديلة لتوفير الإسكان المنخفض التكلفة، وذو الجودة العالية للأسر الأشد حاجة. وبهذا يعد الكتاب إضافة علمية تساعد الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، ومؤسسات الإسكان الخيرية، والمهتمين بمعالجة مشاكل إسكان الفقراء على استطلاع بدائل أخرى لتوفير الإسكان المناسب للأسر الأشد حاجة.

## أمين منطقة الرياض

د. عبدالعزيز بن محمد بن عياف آل مقرن



# كلمة الراعي

امتداداً لعمل مجموعة آل سعيدان في المجال العقاري منذ أكثر من سبعين عام، برزت شركة آل سعيدان للعقارات منذ بداية نشاطها في عام ١٩٦٩م كإحدى علامات السوق العقاري في المملكة، حيث تزامنت بدايتها مع بداية النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، الأمر الذي أكسبها دوراً فاعلاً في تنشيط حركة التنمية العقارية والعمرانية في المملكة. وقد برزت الشركة من خلال نشاطها في مجال الإسكان الذي كان أكثر النشاطات بروزاً وانتشاراً في مرحلة النمو والتطوير العمراني الذي شهدته المملكة. كما اكتسبت الشركة خبرة واسعة في مجال تطوير المساهمات العقارية وتنظيمها، والتمثين العقاري على المستوى المحلي والعالمي. واليوم تركز شركة آل سعيدان على الاستثمار في مجال تحسين وخدمة البنية الأساسية للنشاط العقاري، وبناء المخططات، وتوفير البنية التحتية لها، وتخصيص الأراضي المناسبة للمرافق، وتشديد المجمعات السكنية والتجارية في العديد من مناطق المملكة.

ويسر شركة آل سعيدان، ضمن أنشطتها في خدمة المجتمع، رعاية كتاب: «الإسكان التنموي - أمل من لا مسكن لهم» مساهمةً منها في دعم البحوث والدراسات العلمية التي تطرح أفكاراً ومعالجات بديلة لتوفير الإسكان للأسر ذات الدخل المنخفضة. متمنيةً للقائمين على الكتاب التوفيق والسداد، وسائلين الله عز وجل أن يحقق الكتاب أهدافه، وأن يساعد المعنيين بتوفير الإسكان التنموي والخيري على الاستفادة منه على الوجه الأكمل.

## إبراهيم بن محمد بن سعيدان

رئيس مجلس إدارة شركة آل سعيدان للعقارات

إيماناً من شركة آل سعيدان للعقارات بأهمية توفير المسكن المناسب لجميع أفراد المجتمع، فقد ركزت ضمن أنشطتها على قطاع الإسكان، ليصبح من أبرز الأنشطة وأكثرها انتشاراً في مرحلة النمو والتطوير العمراني للمملكة. ولقناعتها بأهمية توظيف البحث العلمي والدراسات التطبيقية لدعم قطاع الإسكان بادرت مع مجموعة شركات آل سعيدان إلى إنشاء أول كرسي جامعي متخصص لتطوير المسكن الميسر بالتعاون مع جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، والذي يهدف إلى إنشاء مركز بحوث متميز لإجراء البحوث والدراسات في مجال المسكن الميسر بالمملكة العربية السعودية، وتطوير وإعداد برامج ومناهج دراسية جامعية في مجال المسكن الميسر، بالإضافة إلى تنظيم الحلقات الدراسية والندوات، والإشراف على بحوث طلاب الدراسات العليا، وتقديم الاستشارات للمؤسسات الخاصة والعامة المهتمة بمجال المسكن الميسر. ونحن بذلك نؤكد على أهمية تفعيل دور مؤسسات القطاع الخاصة في تيسير بناء وتملك المساكن

للمواطنين، ونعمل على تحقيق توجيهات ولاية الأمر (حفظهم الله) بتكامل الجهود بين الدولة والقطاع الخاص. وضمن السياق نفسه يسر الشركة رعاية كتاب: «الإسكان التتموي - أمل من لا مسكن لهم» امتداداً لدورها في دعم الإصدارات العلمية والثقافية لخدمة المجتمع.

وفي الختام نتمنى من الله عز وجل أن ينفع بهذا الكتاب كافة شرائح المجتمع، وأن يوفق جميع القائمين عليه من فريق علمي وإداري وفني لإظهاره وإخراجه بالشكل الذي يحقق أهدافه. والله الموفق.

**د. م. بدر إبراهيم بن سعيدان**

**المدير العام لشركة آل سعيدان للعقارات**

## كلمة مركز البحوث

تساهم البحوث والدراسات التطبيقية بشكل مباشر في تقدم ورقي الأمم. وإيماناً من مركز البحوث بكلية العمارة والتخطيط - جامعة الملك سعود بأهمية دعم نشاط البحث العلمي وتوجيهه إلى الجوانب التطبيقية، فقد عمل على تنسيق رعاية إنجاز كتاب: "الإسكان التتموي - أمل من لا مسكن لهم"، والذي يناقش قضية توفير الإسكان للأسر ذات الدخل المنخفضة والفقيرة، وهي من أهم قضايا المجتمع، فتوفير المسكن يعد محورياً حيوياً في حياة الناس، ويلعب دوراً مهماً في استقرار و أمان المجتمعات، بل إن رفاهية المجتمعات تقاس بمدى توفره.

من هذا المنطلق يسعى مركز البحوث في تشجيع النشر المتخصص للقضايا الحيوية في مجال العمارة والعمران من خلال الشراكة مع القطاع الخاص، وضمن منظومة الأنشطة والفعاليات التي تتبناها الجامعة للتواصل مع المجتمع. ويتطلع مركز البحوث إلى استمرار التعاون المثمر بين الجامعة والقطاع الخاص لرعاية الأنشطة التي يعود نفعها على المجتمع المحلي مباشرة، بجانب النفع العلمي العام. وهو إذ يتقدم بالشكر لفريق التأليف، ولشركة آل سعيدان للعقارات على رعايتها، فإنه يدعوا الباحثين في مجال العمارة والعمران إلى إجراء الدراسات العلمية التطبيقية ذات التأثير الإيجابي المباشر على المجتمع، كما يدعوا شركات ومؤسسات القطاع الخاص إلى تقديم الرعاية والدعم المادي اللازم تفعيلاً لدورها في خدمة مجتمعتها.

سائلين الله العلي العظيم التوفيق للجميع.

**د. غازي بن سعيد العباسي**

**رئيس مركز البحوث والمعلومات**



بسم الله الرحمن الرحيم

(والله جعل لكم من بيوتكم سكناً)

الآية رقم (٨٠) من سورة النحل.

حدثنا سويد بن سعيد ومجاهد بن موسى قالاً: حدثنا مروان بن معاوية حدثنا عبدالرحمن بن أبي شميلة عن سلمة بن عبيد الله بن محصن الأنصاري عن أبيه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من أصبح منكم معافى في جسده آمناً في سربه عنده قوت يومه فكأنما حيزت له الدنيا". (حديث رقم ٤١٣١ ، سنن ابن ماجه)

## المقدمة

## بسم الله الرحمن الرحيم (والله جعل لكم من بيوتكم سكناً)

الآية رقم (٨٠) من سورة النحل.

يذكر الله - سبحانه وتعالى- في معرض الامتنان على عباده ما جعل لهم من سكن في البيوت التي يأوون إليها، ويستترونها فيها، وينتفعون بها بسائر وجوه الانتفاع. فالمسكن دنيا الإنسان يقضي فيه معظم حياته، مما يدل على أهمية العناية بتوفيره لكل أسرة. كما أن في حديث الرسول صلى الله عليه وسلم: "من أصبح منكم معافى في جسده آمناً في سرِّه عنده قوت يومه فكأنما حيزت له الدنيا"<sup>١</sup>؛ دليلاً آخر على أهمية حصول الأسرة على المسكن؛ ليس فقط للسكن، ولكن لتحقيق السكنية، والاستقرار النفسي والاجتماعي.

إن توفير المسكن المناسب في مجتمع الحياة الحضرية المعاصرة أصبح مستحيلاً على عدد متزايد من الأسر الفقيرة. ونجد أن مشكلة توفير الإسكان المناسب للأسر الفقيرة وذات الدخل المنخفضة تتصدر قائمة جداول الأعمال في العديد من الدول النامية، فالمسكن يستهلك جزءاً كبيراً من إنفاق الأسرة؛ لأنه يستهلك في الغالب ثانياً أكبر نسبة من إنفاق الأسر ذات الدخل المنخفضة بعد الإنفاق على الطعام<sup>٢</sup>، وتظهر مشكلة عدم التيسير في الحصول على المسكن عندما تتفق الأسرة أكثر من (٣٠٪) من دخلها للحصول على وحدة سكنية مناسبة<sup>٣</sup>. فيعتمد التيسير في الحصول على المسكن بشكل عام على مقدرة الأسرة المالية على الإنفاق على المسكن خلال فترة زمنية معينة بأقساط شهرية ميسرة. لذا يكون تخفيض تكاليف الحصول على المسكن أحد أهم العناصر الاستراتيجية في العديد من دول العالم<sup>٤</sup>، خصوصاً وأن الحصول على المسكن الملائم حق عام كفله الإعلان العالمي لحقوق الإنسان<sup>٥</sup>.

إلا أن توفير المسكن المناسب مستحيل التحقق لعدد من الأسر في ظل المتغيرات الاجتماعية-الاقتصادية، فالجهود المبذولة لتوفير المساكن بحجم يقابل الزيادة الهائلة في أعداد السكان لم تصل عالمياً إلى المستوى المطلوب، بالإضافة إلى الحاجة المستمرة إلى تحسين جودة المناطق السكنية المتدهورة والمساكن القائمة للعديد من الأسر، مما حدا بالجمعية العمومية للأمم المتحدة في عام ١٩٨٢م أن تقرر أن عام ١٩٨٧م (عاماً دولياً لإيواء من لا مأوى لهم)، وعند اتخاذ هذا القرار كان ربع سكان العالم (ألف مليون نسمة) لا يملكون السكن الملائم، ومنهم (مائة مليون نسمة) بدون مأوى على الإطلاق.

توجد العديد من التجارب التي تبنتها الدول أو المنظمات العالمية أو المؤسسات المحلية لمحاولة توفير المساكن وإقامة المشاريع الإسكانية للأسر الفقيرة، حالف بعض المشاريع النجاح، بينما مُنيت مشاريع أخرى بالفشل. فقد بُذلت كثير من الجهود لإقامة مشروعات إسكانية في مناطق مختلفة من العالم، كثير منها تحت اهتمام مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ورعايته مؤتمر الموئل (HABITAT)، أو مؤسسات أخرى، مثل: مؤسسة اليونيدو (UNIDO)، ومؤسسة اليونسكو (UNESCO)، ومؤسسة (ADAUA) في إفريقيا، ومؤسسة (BASIN) الأوروبية. أنتجت هذه الجهود الكثير من التجارب والمشروعات التي حققت درجات مختلفة من النجاح.

وقد بدأت معاناة المملكة العربية السعودية من مشكلة السكن في السبعينيات الميلادية من القرن الماضي، وتم وضع استراتيجية لمعالجة هذه المشكلة ارتكزت على منح قطع أراضٍ سكنية، وقروض حسنة طويلة الأجل لبناء مساكن من خلال إنشاء صندوق التنمية العقارية. ساهم برنامج منح الأراضي بشكل فعال في عملية تسهيل تملك المساكن بوصفه

١ - حدثنا سويد بن سعيد ومجاهد بن موسى قالوا: حدثنا مروان بن معاوية حدثنا عبد الرحمن بن أبي شميعة عن سلمة بن عبيد الله بن محسن الأنصاري عن أبيه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من أصبح منكم معافى في جسده آمناً في سرِّه عنده قوت يومه فكأنما حيزت له الدنيا". (حديث رقم ٤١٢١، سنن ابن ماجه)

2 - Muttagi, P. K. (1997). "Earning, Saving and Affordability - An Alternative Housing Strategy to Reach the Unreachable." Nagarlok. - 2 Volume XXIX Number 1, pp. 3&4

3 - Downs, Anthony. "Creating More Affordable Housing." Journal of Housing. Volume 49, Number 4. July/August 1992 - 3

4 - Salleh, Ghani and Lee Lik Meng (1997). "Low Cost Housing Malaysia". Malaysia: Utusan Publication & Distributors Sdn Bhd. p. 1 - 4

٥ - المجلس الاقتصادي والاجتماعي، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا (1997) (ESCWA). الفقر والمأوى في منطقة غربي آسيا. نيويورك: الأمم المتحدة.

جزءاً أساسياً من عملية التنمية العمرانية<sup>٦</sup> (عزيز الرحمن، ١٩٩٠م). كما ساهم برنامج قروض صندوق التنمية العقارية بشكل مباشر في تمكين عدد كبير من الأسر من بناء مساكنهم وشراء مساكن جديدة<sup>٧</sup>، ولكن قوائم الانتظار الطويلة من أجل الحصول على منحة أرض أو على قرض من الصندوق أضعفت مقدرة الكثير من الأسر السعودية من الحصول على المسكن اللائق. ويوجد اليوم في المملكة (٣٩٩,٧١١ أسرة فقيرة) تستفيد من الضمان الاجتماعي وتقيم في مساكن مستأجرة أو مساكن مملوكة رديئة<sup>٨</sup>.

يستهدف الإطار الشامل لخطة التنمية الثامنة حتى عام ١٤٢٩/١٤٣٠هـ (٢٠٠٩م) مواجهة تحديات هذه المرحلة، والتي يُعدُّ تواصل النمو السكاني بمعدلات مرتفعة نسبياً - بما يحمله ذلك من نمو الطلب على المساكن - أحد أهم تحدياتها. فالاهتمام برفع مستويات السكن بالنسبة للأسر الفقيرة يُعدُّ من العناصر المهمة في خطة التنمية الثامنة. فقد نبهت الخطة إلى وجود أسر لا تمكّنهم إمكاناتهم من تأمين مساكن خاصة بهم، بدءاً من شراء الأرض وانتهاءً بتوفير المبالغ اللازمة لبناء المسكن. ويزداد الأمر صعوبة لهذه الشريحة من المواطنين نتيجة استمرار ارتفاع أسعار الأراضي وانخفاض مساحة الأراضي السكنية المتاحة ضمن النطاق العمراني للمدن، إضافة إلى انخفاض حجم المعروض من المساكن الواقعة في متناول قدراتهم المالية. هذا في الوقت الذي يستمر فيه انخفاض عدد المساكن التي توفرها بعض الجهات الحكومية، بالإضافة إلى عدم مواكبة التمويل المتاح للطلب على قروض صندوق التنمية العقارية.

وتتمثل الأهداف الرئيسية لقطاع الإسكان خلال خطة التنمية الثامنة في توفير مسكن لكل أسرة لا يتوفر لها المسكن، وزيادة ملكية المواطنين للمساكن (خطة التنمية الثامنة، ١٤٢٥هـ). وجاء ضمن الحلول المختلفة - التي حددتها خطة التنمية الثامنة لتوفير مسكن لكل أسرة لا يتوفر لها المسكن - تشجيع المؤسسات والجمعيات الخيرية على بناء مساكن لهذه الفئات<sup>٩</sup>.

وقد ظهرت في المملكة نتيجة لعدم مقدرة الكثير من الأسر السعودية على توفير المسكن المناسب عدداً من المؤسسات التي تُعنى بتوفير الوحدات السكنية للأسر الأكثر حاجة ضمن ما يسمى بمشاريع الإسكان الخيري والتنموي، منها: مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي، ومؤسسة الأمير سلطان بن عبدالعزيز الخيرية، ومؤسسة الملك فيصل الخيرية، ومشروع الأمير سلمان للإسكان الخيري، وغيرها من المؤسسات والجمعيات الخيرية. كما خصصت حكومة المملكة العربية السعودية، ابتداءً من عام ١٤٢٧هـ، مبلغ عشرة بلايين ريال من فائض الميزانية لتوفير المساكن للأسر الفقيرة في جميع مناطق المملكة، ضمن ما يعرف بـ (برنامج الإسكان الشعبي). ونظراً إلى حداثة هذه التجربة؛ فقد قررت مجموعة من المتخصصين في مجال العمارة والعمران والاجتماع، ممن لديهم خبرات علمية وعملية وتطبيقية في مجال الإسكان بشكل عام، والإسكان الخيري التنموي للأسر الأشد حاجة بشكل خاص؛ قرروا المشاركة في هذا التوجه (نحو توفير المسكن لمن لا مسكن لهم) بإعداد كتاب متخصص في الإسكان الخيري والتنموي، خصوصاً وأنهم من ذوي المتابعة المستمرة للمتغيرات في مجال الإسكان، والاهتمام بإعداد البحوث والدراسات المتخصصة في هذا المجال.

يغطي الكتاب عدداً من الجوانب المتعلقة بتوفير أفضل بدائل للإسكان منخفض التكلفة ذي الجودة العالية للأسر الأكثر حاجة. ويقدم بذلك إطاراً عملياً بمنهجية علمية لموضوع توفير الإسكان للأسر الفقيرة. فعندما تصبح الأسرة بلا مأوى، أو عندما لا يفي المسكن باحتياجاتها الأساسية، أو عندما لا يوفر البيئة الصحية المناسبة لها، أو يعرض سلامة أفراد الأسرة وحياتهم للخطر؛ فإن التدخل يصبح ضرورياً لدعم قطاع الإسكان ومساعدة السكان على توفير الحد الأدنى للمساكن المناسب. فالكتاب يعد مرجعاً تستطيع الإدارات الحكومية المعنية بتوفير السكن للأسر الفقيرة، ومؤسسات الإسكان الخيرية، والمهتمين بمعالجة مشاكل إسكان الفقراء (من مكاتب استشارية، وشركات مقاولات، ومطورين، وجمعيات خيرية وتنموية)؛ تستطيع الرجوع إليه والاستفادة منه.

٦ - الرحمن، حسني ووليد عبدالعال (١٩٩٥م). "الإطار التنظيمي لمنح الأراضي بالمملكة العربية السعودية ودورها في تنمية الأراضي". مجلة جامعة الملك عبدالعزيز - العلوم الهندسية، المجلد السابع، جدة.

٧ - بلغ مجموع القروض التي قدمها صندوق التنمية العقارية منذ إنشائه في (١٣٩٥هـ - ١٩٧٥م) وحتى الربع الأول من عام (١٤٢٦هـ - ٢٠٠٦م) للمستفيدين (٥٨٠,٨٥٩ قرصاً).

٨ - وكالة الضمان الاجتماعي، وزارة الشؤون الاجتماعية (٢٠٠٦م). "قاعدة بيانات الضمان الاجتماعي"، بيانات غير منشورة.

٩ - وزارة التخطيط (٢٠٠٥م). "خطة التنمية الثامنة" (٢٠٠٥-٢٠١٠م)، الرياض.

يتكون الكتاب من اثني عشر فصلاً، يمثل كل فصل مبحثاً مستقلاً. يناقش الكتاب في فصله الأول ضرورة العناية بتوفير الإسكان للأسر الفقيرة بوصفه أحد جوانب تحقيق التنمية المجتمعية، ويعرض أهمية استخدام توفير المسكن بوصفه أداة لتحسين أوضاع الأسر الفقيرة وتنميتها اجتماعياً واقتصادياً. بينما يستعرض الفصل الثاني ظاهرة الفقر، وتأثيرها على زيادة تدهور مستوى جودة السكن أو انعدامه، بوصف ذلك ظاهرة عالمية، ويتطرق إلى أهم مسببات مشاكل نقص الإسكان، ونشوء المناطق السكنية المتدهورة، كما يستعرض أهم الاستراتيجيات والبرامج التي اتبعتها الدول في تجاربها لحل مشاكل إسكان الفقراء. ويرصد الفصل الثالث التجارب السعودية لتوفير الإسكان الخيري والتنموي، ويناقش خصائص المشاريع والتجارب المحلية في المملكة العربية السعودية. ويعرض الفصل الرابع مختلف البدائل الممكنة لتوفير السكن للأسر الأشد حاجة، ويناقش خصائص كل بديل، وطريقة تطبيقه، والوضع أو البيئة الأمثل للاستفادة منه.

وتقدم الفصول ابتداءً من الخامس معلومات تفصيلية، لتمكين المتخصصين، والمهتمين بقضايا الإسكان منخفض التكلفة، ومؤسسات الإسكان الخيري، والجهات الحكومية ذات العلاقة، من توفير أفضل إسكان للأسر الأكثر حاجة؛ فيستعرض الفصل الخامس المعايير التصميمية الوظيفية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية المحققة لإسكان منخفض التكلفة ذي الجودة العالية، وبما يضمن توفر المتطلبات الوظيفية والجمالية، وتحقيق جوانب السلامة والأمان للسكان. ويناقش الفصل السادس عملية التطوير العمراني والتجديد المعماري، وأهميتها في الحفاظ على المخزون الإسكاني وتحسينه بوصف ذلك جزءاً من العملية التنموية للاستدامة الاقتصادية والاجتماعية، كما يستعرض ويناقش آليات تطبيقها. ويناقش الفصل السابع أهمية التشكيل المعماري للمسكن ودوره في صياغة العلاقة بين تحقيق المتطلبات الوظيفية والاجتماعية والنفسية للسكان وخفض التكلفة اللازمة للتنفيذ. ويستعرض الفصل الثامن مختلف بدائل وتقنيات البناء الملائمة لتوفير الوحدات السكنية منخفضة التكلفة، ويناقش دور مواد الإنشاء والبناء في التنمية المستدامة بأهدافها البيئية والاجتماعية والاقتصادية، كما يستعرض مواد ونظم البناء الحديثة والتقليدية المتوفرة في السوق السعودية المناسبة للاستخدام في مشروعات الإسكان الخيري. ويناقش الفصل التاسع أهمية إشراك المستفيدين من الإسكان الخيري أو التنموي في عمليات اتخاذ القرار، خصوصاً فيما يخص تصميم مساكنهم وأحيائهم السكنية، ويستعرض طرق وأساليب تمكينهم من المشاركة، ويوضح إيجابياتها الاجتماعية والاقتصادية. بينما يركز الفصل العاشر على استعراض أهم التقنيات المستخدمة في عملية البناء بالمساعدة الذاتية، كما يقدم مقترحات لمعايير تطويرها بما يعمل على التوسع في تبنيها بوصفها أسلوباً فعالاً لتوفير المساكن منخفضة التكلفة. ويناقش الفصل الحادي عشر أهمية استخدام بدائل الطاقة البديلة (الصديقة للبيئة) في مشاريع الإسكان الخيري، وبالذات في المناطق الريفية أو النائية، من الناحية الاقتصادية والبيئية، ويستعرض عدداً من بدائل الطاقة الطبيعية المتجددة، وكذلك أساليب تدوير المياه وإعادة استخدامها. أما الفصل الثاني عشر والأخير فيختم الكتاب بتقديم إطار لأسلوب إدارة المجمعات السكنية الخيرية بأسلوب علمي يتلاءم مع البيئة السكانية وطبيعة العمل الخيري في المملكة، كما يناقش أهمية برامج الإدارة ودورها في تحقيق الأهداف الاجتماعية والتنموية لمشاريع الإسكان الخيرية.

تحرير وإشراف

أ. د. علي بن سالم باهمام

# الفصل الأول

## الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للمسكن في البيئات الريفية في المجتمع السعودي

عبدالله بن حسين الخليفة

تنطوي العلاقة بين المسكن وسكانه على متغيرات اجتماعية واقتصادية تعكس خصائص السكان والمساكن. يعرف هذا الفصل بالأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للمسكن الريفي في المجتمع السعودي، ومدى انعكاس خصائص الساكن على مساكنهم وبالعكس. كما يقدم تحليل لعناصر المسكن ومكوناته وخصائصها والوظائف التي تحويها، ويسلط الضوء على المعاني والرموز التي ينطوي عليها المسكن كنسق اجتماعي، اعتماداً على بيانات مسحية لعدد من التجمعات السكانية القروية في المملكة العربية السعودية.

1

- الإطار النظري للدراسة
- إجراءات الدراسة المنهجية
- أهم النتائج

يعرّف هذا الفصل بالأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للمسكن الريفي في المجتمع السعودي، أو بعبارة أخرى: يقف على العلاقة بين المسكن وسكانه، لما تنطوي عليه من متغيرات تعكس خصائص المسكن والسكان. وتتجسد المهمة في التعرف على العلاقة بين خصائص المسكن من جانب في مقابل خصائص السكان من جانب آخر. وبمعنى آخر: يسعى هذا الفصل إلى الإجابة عن سؤالين محوريين يتجسدان فيما يلي:

١. الوقوف على أي مدى تنعكس خصائص السكان من اجتماعية وثقافية واقتصادية على المكان الذي يتخذ منه مأوى؟

٢. ما هي المكونات الأساسية من فراغات ووظائف للمسكن الريفي في المجتمع السعودي، وكيف تنعكس تلك الفراغات والخصائص الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للسكان؟

تتطلب الدراسة من فكرة جوهرية مؤدّاهما أنه إذا كانت السكنى تعبّر عن حاجة أو مجموعة من الغرائز البيولوجية لدى الإنسان؛ فإن المسكن بأبعاده وخصائصه كافة لا بد أن يعكس ما لذلك الإنسان من أبعاد ثقافية واجتماعية واقتصادية هي في جملتها ترجمة لما لدى ذلك الإنسان من غرائز. كما يمكن القول: إن تلك العلاقة - خاصة ما يتعلق منها بالخصائص الأساسية التي تعبر عن أمور غريزية لدى الإنسان - ستكون أكثر وضوحاً لدى فئات الطبقات الوسطى والفئات متدنية الدخل مقارنة بالطبقات الغنية، على اعتبار أن المساكن التي تعيش فيها تلك الفئات ربما تنعكس الحد الأدنى من الوظائف السكنية لفراغات المنزل ومكوناته التي تلبّيها مساكن تلك الفئات لسكانها، فالسكن بوصفه حاجة من الحاجات التي يسعى الإنسان إلى توفيرها لنفسه وأسرته مثله مثل بقية الحاجات الغريزية الأخرى من مأكّل ومشرب وملبس؛ لا بد أن يعكس في أبعاده وخصائصه من يقيم به بكل خصائصه الاجتماعية والاقتصادية؛ فخصائص المسكن الفيزيائية من مكونات وفراغات بما تنطوي عليه تلك الفراغات والمكونات من وظائف وتخصص ومتغيرات متنوعة؛ تعبر بشكل دقيق عن خصائص السكان الثقافية والاجتماعية والاقتصادية.

تعتمد هذه الدراسة على بيانات مسحية لعدد من التجمعات السكانية القروية التي تتعايش فيها أسر ذات مستويات اجتماعية واقتصادية وسكنية متفاوتة، وهو ما يجعل منها مجتمعاً بحثياً مناسباً لإلقاء الضوء على الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للمسكن.

يسلط هذا الفصل الضوء على عدد من المفاهيم الاجتماعية العمرانية التي دائماً ما تكون محطّ اهتمام المخططين العمرانيين والاجتماعيين في قضايا السكن والإسكان وخاصة السكن الميسر في المجتمع السعودي، والذي أصبح موضوعاً مطروحاً بقوة أمام التخصصات العمرانية والاجتماعية في وقتنا الحاضر، وذلك بوصفه انعكاساً مباشراً للتطور العمراني والحضري والاقتصادي الذي يشهده المجتمع السعودي، وهو ما أفرز ارتفاع الطلب بشكل غير مسبوق على بناء المساكن الخاصة وامتلاكها من قبل أفراد المجتمع الذي يشهد في حد ذاته نمواً هائلاً في سكانه وفي مقدراته الاقتصادية، مما جعل شريحة من المفكرين والمطورين العقاريين يطرحون تساؤلات مهمة حول ماهية الأنماط السكنية الأكثر قدرة على تلبية حاجة السكن لدى الفرد السعودي بما يتفق عقلياً وواقعياً مع مقدراته وتطلعاته ويحقق له الحياة الكريمة.

ومن خلال تسليط الضوء على البنية العمرانية للمساكن في القطاع الريفي من المجتمع والتعرف على أهم محدداتها الاجتماعية والاقتصادية؛ سيتمّ جلاء الصورة حول المكونات الأساسية لبنية المسكن من المساحات والفراغات التي تجسد ما يمكن عدّه أموراً معيارية للمسكن الميسر بنيةً ووظيفةً. وتكمن أهمية اختيار المسكن الريفي موضوعاً للدراسة في أن السواد الأعظم من المساكن في القطاع الريفي من المجتمع السعودي يمكن النظر إليها على أنها محصلة نهائية وتراكمية لتكيف الإنسان مع بيئته الطبيعية والاجتماعية والثقافية بعيداً عن المؤثرات العمرانية الحديثة التي ساهمت في تغيير الصور النمطية للمساكن المتعارف عليها في مناطق المملكة العربية السعودية خلال العقود الخمسة الأخيرة.

يقتضي تحليل الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للمسكن النظر إلى المسكن من زاويتين متميزتين؛ إحداها بوصف المسكن نسقاً مستقلاً بذاته يحقق وظيفة عامة ذات طابع بيولوجي واجتماعي في آنٍ واحد تتجسد في تأمين المأوى والسكنة للأسرة، بوصف ذلك خطوة أولى تمكن الأسرة من تحقيق الغاية الاجتماعية الكبرى المتجسدة في تنشئة الاجتماعية التي تمثل أهم العمليات الاجتماعية التي من خلالها يتمكن الفرد من العبور من محيطه الفردي والأسري إلى المجتمع الأكبر مكتسباً من القيم والعادات والأعراف وقواعد السلوك ما يمكنه من التفاعل بشكل إيجابي بوصفه مواطناً

فاعلاً مع بقية أفراد المجتمع. أما الزاوية الأخرى فتتمثل في النظر إلى المسكن، بوصفه جزءاً من نسق عام يتميز بخواص معينة يعبر في المقام الأول عن الشخصية الاجتماعية للأسرة المقيمة به، حيث يعبر المسكن عن مكانة الأسرة ومنزلتها الاقتصادية، إذ تستطيع الأسرة استخدام مسكنها آلية ترسل من خلالها جملة من المعاني والرموز إلى الآخرين سواء من المقيمين المشاركين في الحي السكني نفسه أو من عابري الطريق. ويمثل المسكن من هذه المنظور منظومة من التواصل (communicative networks) داخلياً من خلال تفاعل أفراد الأسرة مع بعضهم بعضاً، وخارجياً من خلال تفاعل الأسرة بأكملها مع الآخرين من الجيران أو من عابري الطريق أو من الأقارب والأصدقاء خلال الزيارات المتبادلة، حيث تتمكن الأسرة من تكريس مكانتها في أنظار الآخرين من خلال وضع المسكن الذي تقيم به وحالته. كما سيتم إلقاء المزيد من الضوء على هذا التصور الذي ينطلق من عد المسكن نسقاً قائماً بذاته يحقق وظائف داخلية وخارجية تعبر في مجملها عن طبيعة الحياة والنظام الاجتماعي (social order) الذي لا يمكن أن يتحقق من دون وجود أفراد في الوقت الذي يحملون قدراً كافياً من القيم المشتركة، فإن لهم مصالح خاصة، مما يجعل التفاهم والتفاعل والتعاون وكذلك التفاضل والصراع أموراً ممكنة وكامنة في الحياة الاجتماعية.

تعتمد الدراسة نظرياً ومنهجياً على المدخل السوسيولوجي لجورج زميل الذي يركز على الصور والظواهر المتنوعة المتكاملة للأنساق الاجتماعية، وذلك من خلال عد المسكن نسقاً اجتماعياً يعبر في مكوناته عن جوانب من التواءم والتنافس الذي لا تخلو منه الحياة الاجتماعية ليس على المستوى الأسري فحسب ولكن على مستوى المجتمع المحلي (الحي السكني وبنية الجوار).

ينقسم الفصل إلى قسمين؛ أحدهما: التحليل الداخلي للمسكن؛ من خلال تسليط الضوء على العناصر الداخلية التي يتكون منها، بما في ذلك فراغاته نوعاً وكماً، وخصائص تلك الفراغات، والوظائف السكنية التي تؤديها، أما ثانيهما: فيتمثل في تحليل المسكن من الخارج، وذلك من خلال تسليط الضوء على المعاني والرموز التي ينطوي عليها المسكن، من حيث نمطه في منظومة التطور النوعي للمساكن، ومن حيث حالته من خلال بُعد المساحة من جانب و بُعد الجودة والنوعية من جانب آخر، حيث يمكن عد تلك الأبعاد محكات أساسية يمكن من خلالها مقارنة المسكن بما حوله من مساكن في محيط المجتمع المحلي. وسيتم فيما يلي إلقاء مزيد من الضوء والنظر إلى المسكن بوصفه نسقاً اجتماعياً مستقلاً، وكذلك النظر إليه باعتباره نسقاً اجتماعياً فرعياً.

### أولاً: السكن بوصفه نسقاً مستقلاً:

يعبر المسكن في أبسط صوره عن واحدة من أهم الحاجات البيولوجية المرتبطة بالأمن والسلامة، والتي لا يمكن للإنسان أن يبقى حياً وفرداً فاعلاً في محيطه الاجتماعي من دون أن يلبي تلك الحاجة، فلا شك أن المأوى يعبر عن البنية الفيزيائية التي تكيف معها الإنسان ووجد فيها تلبية لحاجة الأمن والسلامة. ويؤكد عالم الأنثروبولوجيا الشهير ماليونسكي أن "الحاجات البيولوجية لدى الإنسان هي التي تضع وتحدد الوسائل التي من خلالها تلبى تلك الحاجات، ومن ثم تصبح تلك الوسائل جزءاً من الثقافة المادية لديه وتصبح مخزوناً ثقافياً تتناقله الأجيال جيلاً بعد جيل". وتشكل الحاجة إلى الأمان والسلامة إحدى أهم الحاجات البيولوجية لدى الإنسان، وقد وضعها عالم النفس إبراهيم ماسلو واحدة من أربع حاجات أساسية لدى الإنسان وهي: حاجات الطعام والشراب، وحاجات الأمن والسلامة، وحاجات الحنان، وحاجات تحقيق الذات. ويمكن النظر إلى هذه الحاجات بوصفها فئات عامة أو حاجات كبرى يتفرع عنها العديد من الحاجات الصغرى التي لا بد من تسليط الضوء عليها إذا ما أريد التعرف على أهميتها في تشكيل البيئة السكنية التي يعيش فيها الإنسان وتحقق لها حاجات الأمن والسلامة. وانطلاقاً من مدرسة "البيولوجيا الاجتماعية" (Social Biology) التي تعتمد على تفسير الظواهر الاجتماعية من خلال منطلقات وافتراضات بيولوجية؛ فإن سعي الإنسان الدؤوب لتلبية غرائزه يتولد عنه أنماط من السلوك الاجتماعي الذي يتحول في نهاية المطاف إلى جملة من التوقعات المشتركة بين الأفراد المقيمين في إطار اجتماعي واحد. ومن هذا المنطلق فإن المكونات الداخلية للمنزل وكذلك الطابع الخارجي له، يمكن النظر إليها من منظور هذه المدرسة بوصفها امتداداً لتلبية الإنسان لغرائزه الأساسية وما يكتنف تلبية تلك الغرائز من أولويات وتراتبات تجعل الطرق التي يلبي بها الإنسان غرائزه الواقعة في سلم هرم الحاجات تفرض قيوداً على الطرق التي يسعى الإنسان

بها نحو تلبية غرائزه الواقعة في منتصف ذلك الهرم أو قاعدته حسب ما يذهب إليه ماسلو في نظريته. وإذا ما حاولنا إسقاط تلك الرؤية على البيئة الداخلية للمنزل، فإننا سنلاحظ سريعاً أن مسكن الإنسان قد تطور ليحتوي منذ بداياته على عدد من الفراغات التي تسهل تلبية تلك الحاجات الأساسية حسب ما تمليه ظروف الثقافة الاجتماعية المصاحبة. فوجود فراغات لإعداد الطعام وتناوله وما في حكم ذلك مما يلبي حاجات الأكل والشراب (المطبخ وصالات الطعام) إلى جانب فراغات للخلود للراحة والمعايشة تحقيقاً لحاجات استمرار النوع والنوم والاسترخاء (غرف النوم)، وفراغات تلبية حاجات التبول والإخراج والنظافة (دورات المياه)، كلها أمثلة واقعية لا تخلو منها المساكن.

ومن الافتراضات التي طرحتها نظرية ماسلو في هرم الحاجات ما يتعلق بالتراتبية في تحقيق تلك الحاجات، فالإنسان يسعى لتحقيق تلك الحاجات البيولوجية التي تتصل مباشرة ببقائه البيولوجي (الحياة) من مأكلاً ومشرب وملبس، وبعد أن يتحقق له ذلك يسعى الإنسان في تحقيق الحاجات الأخرى الواقعة في مرتبة أدنى في سلم الحاجات، فحاجات الأكل والشراب مثلاً مقدمة على حاجات الملبس، وتحقيق تلك الحاجات مجتمعة مقدمة على تحقيق حاجات الأمن والسلامة، والأمر كذلك في أسبقية تلك الحاجات المذكورة على حاجاتي "الحنان" و"تحقيق الذات"، ولذا فإن سعي الإنسان لتحقيق تلك الحاجات بانتقاله من حاجة إلى أخرى أدنى منها في سلم الحاجات يعبر في واقع الأمر عن تطور ذلك الإنسان المدفوع غريزياً بالسعي الدؤوب في تحقيق غاية بعد أخرى، فما أن يتم ويتحقق له ذلك حتى يسعى لتحقيق غاية أدنى من سابقتها في سلم هرم الحاجات، وهكذا تصبح كل حاجة في أدنى الهرم حاجة أساسية بالنسبة له ما أن يتم له تحقيق الحاجة التي هي أعلى منها في سلم هرم الحاجات. وبإسقاط تلك النظرة على البيئة الداخلية للمسكن والتطورات التي مرت بها؛ يمكن القول إجمالاً: إن تطور تلك البيئة خاضع لذات الآلية، فالمسكن يتطور من مرحلة بسيطة إلى مرحلة متوسطة التعقيد إلى مرحلة أشد تعقيداً، وذلك انعكاس لقدرة ساكنيه على تحقيق الحاجات البيولوجية الواقعة في سلم هرم الحاجات، فمن المتوقع أن يترجم السكن تلك القدرة من خلال احتوائه على الفراغات التي تعبر عن تلك القدرة. بحيث تتعدد تلك الفراغات ويصبح بينها شيء من قبيل التخصص أو تقسيم العمل والوظيفة، فالمنزل البسيط يمكن أن تقوم بعض الفراغات فيه بأكثر من وظيفة في آن واحد (النوم، الجلوس، تناول الطعام، استقبال الضيوف، وهكذا) في حين تستقل تلك الوظائف بفراغات خاصة بها في المساكن المقطونة من قبل الأسر الأكثر ثروة وحظوة اقتصادية.

## ثانياً: المسكن بوصفه نسقاً فرعياً؛

بطبيعة الحال فإن الحواضر والمدن تتكون من منظومة من الأحياء السكنية، تختلف حجماً ونوعاً حسب حجم المدينة والوظيفة التي تؤديها المدينة في إطار منظومة تقسيم العمل الاجتماعي في المجتمع بشكل كلي. وتنعكس طبيعة المهن والأدوار الاقتصادية لسكان المدينة ليس على وضع المدينة في منظومة تقسيم العمل الإقليمي في أي مجتمع، بل بشكل أوضح على الأنساق الحضرية الصغرى في المدينة المسماة بجماعات الجوار أو الأحياء السكنية. وقد أكدت الكثير من دراسات علم الاجتماع الحضري والإيكولوجيا الحضرية مسألة التباين الحضري الداخلي بين مكونات المدينة المتمثلة في الوحدات المكانية التي منها تتشكل جماعات الجوار والأحياء السكنية في المدينة الواحدة، بحيث أصبحت كل وحدة من تلك الوحدات تبدو ذات شخصية حضرية مستقلة أو متميزة عن سواها من الوحدات الأخرى في المنظومة الحضرية للمدينة، وذلك كما يظهر في السمات والقواسم المشتركة بين الأسر التي تشترك في علاقات الجوار والإقامة في الأحياء السكنية ذاتها وخاصة تلك السمات التي تعكس التباينات الاقتصادية والمعيشية والأسرية والعرقية. فقد أكدت الكثير من دراسات الإيكولوجيا العاملية (Factorial Ecology) على سبيل المثال أن التباين الداخلي الحضري بين الوحدات المكانية للمدن الأمريكية يعود إلى ثلاثة عوامل رئيسية متمثلة في كل من: الوضع الاجتماعي والاقتصادي، والوضع الأسري، والوضع العرقي لسكان الحي (انظر: Berry & Kasarda, 1977). وقد كشفت دراسات عديدة أخرى قامت على مدن مختلفة في أطر اجتماعية وثقافية مختلفة عن الولايات المتحدة وأوروبا الغربية وإفريقيا وبعض مدن شرق آسيا ومدن الشرق الأوسط؛ كشفت عن نتائج مشابهة خاصة فيما يتعلق بالعاملين الأولين، أما العامل الثالث (الوضع العرقي) فقد اختلفت النتائج حوله تبعاً لاختلاف أهمية الاعتبارات العرقية في المجتمع نفسه. أما الدراسات المماثلة التي عملت على المجتمع السعودي فقد برهنت على أهمية عوامل الهجرة، والوضع الاجتماعي والاقتصادي والوضع الأسري في تفسير التباين بين أحياء مدينة الرياض، وهو أمر يمكن تفهمه في ضوء حداثة التجربة الحضرية في المجتمع السعودي ودور الهجرة الداخلية والخارجية

في تشكيل البنية الحضرية الراهنة للمدن السعودية بشكل عام.

وبعبارة أخرى، وفي ضوء ما ذكر، فإن التباين الاقتصادي الذي يُعدّ سمة بارزة في الحياة الحضرية؛ يشكل محوراً أساسياً تتمايز وفقاً له جماعات الجوار. فتبعاً لخلفية الأسرة الحضرية ابتداءً من طول أو قصر الفترة التي مضت على الأسرة منذ اتخاذها للمدينة مقراً لها، ووفقاً لمدى تكيف أفرادها مع المعطيات الحضرية والتعليمية والاقتصادية والمعيشية؛ تتحدد طبيعة جماعة الجوار أو الحي السكني الذي سيحتضن تلك الأسرة وتتخذ منه الأسرة مقراً لمكان إقامتها، الذي لا تتحدد خصائصه وبنيته العامة من خلال خصائص الأسرة نفسها من اجتماعية واقتصادية فحسب، بل تتحدد أيضاً بخصائص الحي وسماته العامة. وعليه؛ فإنه بالقدر الذي يشترك فيه مكان إقامة الأسرة مع غيره من المساكن الأخرى في العديد من الخصائص والسمات العامة، إلا أن الوضع الاجتماعي والاقتصادي للأسرة لا بد أن يترك بصماته على سمات وخصائص بنية المسكن الداخلية من جانب، بل أيضاً على هيئة المسكن وحالته الخارجية من جانب آخر، وهو ما يجعل من المسكن يمثل معنى من المعاني الاجتماعية الرمزية المتبادلة من خلال شبكة التواصل المستمر بين الأسر المشتركة في علاقات الجوار وإن بدا هذا التواصل في الواقع الاجتماعي خفياً وكامناً.

### منهجية الدراسة:

تحدد هذه الفقرة من الدراسة إجراءات الدراسة المنهجية، ممثلة في وحدة التحليل والمتغيرات التابعة والمستقلة ومجتمع الدراسة وبياناتها والأساليب الإحصائية المتبعة في تحليل تلك البيانات.

#### وحدة التحليل:

تتمثل وحدة التحليل في هذه الدراسة في المسكن الذي تقيم به الأسرة السعودية (Household)، بصرف النظر عن نوع المسكن وحالته، وهو ما يتيح طيفاً واسعاً من المقارنات بين مختلف الشرائح والفئات الاجتماعية، وهو ما سيسمح بالكشف عن مختلف الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للمسكن.

#### متغيرات الدراسة:

لتحقيق الهدف التي تسعى من أجله الدراسة؛ فإنه لا بد من التمييز هنا بين نمطين من المتغيرات؛ أولهما: يتمثل في المتغير التابع، وثانيهما: ما يتصل بالمتغيرات المستقلة أو التفسيرية. فالكشف عن الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للمسكن يقتضي التعامل مع خصائص المسكن المختلفة بوصفها متغيراً تابعاً شاملاً ذلك نوع المسكن وحالته ومساحته وفراغاته بمختلف استخداماتها ووظائفها، كما يقتضي ذلك التعامل مع الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية بوصفها متغيرات مستقلة أو تفسيرية، ويمثل تلك المتغيرات جملة من الخصائص الاجتماعية والأسرية والاقتصادية. وفيما يأتي تحديد لتلك المتغيرات:

#### أولاً. متغيرات الدراسة التابعة:

١. نوع المسكن: حيث صنف المسكن في البيانات التي قامت عليها الدراسة في عشر فئات هي: "عشة، صندقة، خيمة، بيت طين، بيت حجر، بيت بلوك أسمنتي ظاهر، شقة، دور دوبلكس أو دور فيلا، دوبلكس أو فيلا، أخرى". وتم اختزال الفئات عند وصف البيانات في خمس فئات فقط هي: (١) عشة، صندقة، خيمة، أخرى. (٢) بيت شعبي (بيت طين، بيت حجر). (٣) مسلح (بيت بلوك إسمنتي ظاهر). (٤) شقة، "دور دوبلكس أو دور فيلا". (٥) دوبلكس أو فيلا. وعند إجراء تحليل معامل بيرسون تم وضع الفئات من الثالثة حتى الخامسة في فئة واحدة وتعطى الرمز (١)، في حين تم وضع الفئات من الأولى حتى الثانية في فئة ثانية وتعطى الرمز (٠)، أي: أنه سيصبح المتغير هنا متغيراً صورياً (dummy variable)، أي: المساكن ذات النوعيات الجيدة في مقابل المساكن ذات النوعيات المتدنية.

٢. حالة المسكن: وقد صنفت المساكن حسب تلك البيانات في ست فئات هي: "رديئة جداً، رديئة، متوسطة، جيدة، ممتازة، غير مبين". وتم اختزالها عند وصف البيانات في ثلاث فئات فقط، حيث صُمِّت فئتا "رديئة جداً ورديئة" في الفئة الأولى "رديئة"، وفئتا "متوسطة وجيدة" في الفئة الثانية "متوسطة"، وفئة "ممتازة" في الفئة الثالثة "ممتازة"، أما الفئة الرابعة فقد خصصت للمنازل التي لم توضح حالتها وهي فئة "غير مبين". وعند إجراء تحليل معامل بيرسون تم إعطاء فئة "رديئة" الرمز (٠) ليمثل ذلك المنازل الرديئة، أما فئتا "متوسط وجيد جداً" فقد ضمت في فئة ثانية ورمز لها بالرمز (١)، ليمثل ذلك المنازل ذات الحالة الجيدة، أي: أنه سيصبح المتغير هنا متغيراً صورياً (dummy variable)، أي: المساكن ذات الحالة الجيدة في مقابل المساكن ذات الحالة الرديئة.

٣. مساحة المسكن الكلية بالمتر المربع.

٤. مساحة الفراغات حسب نوع الفراغ بالمتر المربع.

٥. عدد غرف المنزل.

٦. عدد الوظائف السكنية للفراغات في المسكن.

#### ثانياً. متغيرات الدراسة المستقلة:

وتتمثل في الأبعاد والخصائص الاجتماعية والاقتصادية التي تؤثر في متغير الدراسة التابع بشتى مؤشرات المحددة، ويمكن تصنيف هذه المتغيرات في فئتين كبيرتين، وذلك على النحو التالي:

١. المتغيرات الأسرية: ويشمل ذلك: (١) عدد أفراد الأسرة المقيمين بالمنزل، (٢) عدد أفراد الأسرة غير المقيمين في المنزل، (٣) عدد الزوجات، (٤) حجم الأبناء الذكور ممن أعمارهم "١٢" عاماً فما فوق، (٥) عدد البنات ممن أعمارهم (١٢) عاماً فما فوق، (٦) إقامة أقارب رب الأسرة (كالأب، الأم، الإخوة، والأخوات) مع الأسرة وأعدادهم، (٧) عدد العزاب في الأسرة، (٨) عدد المطلقات والمنفصلات في الأسرة، (٩) عدد الأرمال، (١٠) وجود أفراد معاقين بين أفراد الأسرة.
٢. المتغيرات الاقتصادية: وتتمثل هذه المتغيرات في: (١) متوسط سنوات التعليم في الأسرة، (٢) عدد العاملين في الأسرة، (٣) عدد النساء العاملات بالمنزل، (٤) مجموع الدخل الشهري للأسرة، (٥) مجموع دخل الأسرة من الأنشطة الاقتصادية الحرة، (٦) حجم الإنفاق لدى الأسرة، (٧) عدد السيارات المملوكة لدى الأسرة، (٨) ملكية المسكن، (٩) مقدار إيجار المسكن في حالة كونه مستأجراً، (١٠) استفادة الأسرة من صندوق التنمية العقارية، (١١) عدد العمالة المنزلية الموجودة لدى الأسرة، (١٢) استفادة الأسرة من الجمعيات الخيرية، (١٣) تربية مواشي أو دواجن (كالأغنام، أو الأبقار، أو الجمال، أو الحمام، أو الدجاج، أو الأرانب، أو النحل).

#### مجتمع الدراسة:

يتمثل مجتمع هذه الدراسة في المساكن التي تقيم بها الأسر السعودية في القطاع الريفي من المجتمع السعودي. ومن المهم الإشارة هنا إلى أن البيانات التي تقوم عليها هذه الدراسة مأخوذة من قاعدة بيانات مؤسسة الملك عبد العزيز ولوالديه للإسكان التنموي الخاصة بالتجمعات السكانية المستهدفة بمشروعات الإسكان التنموي، حيث قامت المؤسسة باختيار عدد كبير من التجمعات السكانية في مختلف مناطق المملكة واستهدفت معظمها - ولا تزال - بمشروعات إسكان تنموي (انظر: المسوح الاستطلاعية للتجمعات السكانية الأمس حاجة لخدمات الإسكان التنموي، ١٤٢٧هـ). وتغطي تلك البيانات عدداً من الأحياء السكنية الفقيرة في بعض المدن السعودية، إلى جانب عدد كبير من القرى الموزعة على مناطق المملكة الثلاثة عشر، الأمر الذي يجعل بيانات الدراسة ممثلة للقطاع الريفي والقطاع الحضري القديم من المملكة في حدود معقولة ومناسبة لأهداف الدراسة. وتحتوي قاعدة المعلومات تلك على بيانات عن (١٢,٧٧٠) أسرة (Hous - hold) موزعة على تلك التجمعات السكانية، تضم نحو (٨٩,٤٤٩) فرداً مقيماً مع الأسرة، وتحتوي تلك البيانات على معلومات وفيرة عن الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للأسر والخصائص العمرانية للمساكن التي يقيمون