

10-16-2022

The Saudi Households' Requirements of Dwelling Unit's Components: A Case Study of Riyadh

Ahmed Abdullah Alghamdi
King Saud University, arch.ahmed.g@gmail.com

Ali Salem Bahammam
King Saud University, bahammam@KSU.EDU.SA

Follow this and additional works at: <https://scholarworks.uaeu.ac.ae/ejer>



Part of the [Other Architecture Commons](#)

Recommended Citation

Alghamdi, Ahmed Abdullah and Bahammam, Ali Salem (2022) "The Saudi Households' Requirements of Dwelling Unit's Components: A Case Study of Riyadh," *Emirates Journal for Engineering Research*: Vol. 27: Iss. 4, Article 1.

Available at: <https://scholarworks.uaeu.ac.ae/ejer/vol27/iss4/1>

This Article is brought to you for free and open access by Scholarworks@UAEU. It has been accepted for inclusion in Emirates Journal for Engineering Research by an authorized editor of Scholarworks@UAEU. For more information, please contact EJER@uaeu.ac.ae.

احتياج الأسر السعودية من مكونات المسكن: مدينة الرياض حالة دراسية

أ.د. علي بن سالم بن عمر باهمام
أستاذ العمارة والإسكان
كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود

bahammam@ksu.edu.sa / alibahammam@yahoo.com

د. أحمد بن عبد الله بن أحمد الغامدي
دكتوراه في العمارة - تخصص الإسكان
كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود

arch.ahmed.g@gmail.com

(وردت 2 يوليو وقبلت للنشر 16 أكتوبر 2022)

The Saudi Households' Needs of Dwelling Unit's Components: A Case Study of Riyadh

Abstract

Due to the large number of dwelling's components and their big sizes, the size of a single-family dwelling in Saudi Arabia is big, which leads it to high costs. Such phenomenon has been shaped by the society during the period of economic ease, when easy access to free grants of residential plot and affordable Real Estate Development Fund loans were available, which later has been continued through the regulations of land division and building.

The study aims to determine the real needs (of the dwelling's components, their number, and their areas), of the Saudi households who are wishing to own a dwelling in the city of Riyadh, within the limits of their financial ability. An easy-to-use mobile interactive tool was used for data collection, enabling participants to define their preferences for dwellings' components, and easily modify them, to reach their exact needs within their financial ability.

The finding showed that the average area of residential plot needed to build a prototype dwelling that achieve the participants' needs is (55%) of the required plot area required for small single-family dwelling in the city of Riyadh, and that the average built-up area needed to provide all dwelling's components is (59%) of the built-up area of small single-family dwelling at the housing market, while the average cost of the prototype dwelling that meets the household's needs is equal (5 years) of the household income from salaries, while the average cost of a small single-family dwelling in the housing market is equal (10 years) of the household income.

Key words: Dwelling, components, preference, need, desire, Saudi household, cost, financial ability.

الخلاصة

إن كبر حجم المساكن المستقلة في المملكة العربية السعودية (بسبب كثرة عناصرها وكبر مساحتها) يؤدي إلى ارتفاع تكلفتها. ويعود ذلك السبب إلى المفهوم الذي تكوّن لدى المجتمع عن حجم المسكن خلال فترة سهولة الحصول على منح الأراضي السكنية المجانية، وقروض صندوق التنمية العقارية الميسرة، وتؤكد هذا المفهوم من خلال تنظيمات واشتراطات البناء وضوابط تقسيمات الأراضي المطبقة.

تهدف الدراسة إلى تحديد الاحتياج الحقيقي (من عناصر المسكن، وعددها، ومساحتها)، في حدود المقدرة المالية للأسرة السعودية الراغبة في امتلاك مسكن في مدينة الرياض. وقد استُخدم في جمع البيانات أداة تفاعلية سهلة الاستخدام على الأجهزة الكفية، مكنت المشاركين في الدراسة من تحديد تفضيلاتهم، وتعديلها بسهولة وسر، والوصول إلى تحديد احتياجاتهم الدقيقة بما يتوافق مع مقدرتهم المالية.

وأظهرت النتائج أن متوسط مساحة الأرض السكنية اللازمة لبناء النموذج المحقّق لاحتياجات الأسر يمثل (55%) من مساحة الأرض المخصصة لبناء مساكن صغيرة مستقلة في مدينة الرياض، وأن متوسط المساحة المبنية المحقّقة لجميع احتياجات الأسر من عناصر المسكن يمثل (59%) من المساحة المبنية في المساكن المستقلة المعروضة في السوق، كما أن متوسط تكلفة النموذج الملبّي لاحتياج الأسر بحسب اختياراتها يعادل دخل الأسرة السنوي من الرواتب لمدة (5 سنوات)، في حين أن متوسط تكلفة المساكن الصغيرة المستقلة في سوق الإسكان يعادل دخلها السنوي لمدة (10 سنوات).

الكلمات المفتاحية: المسكن، المكونات، العناصر، الاحتياج، الرغبة، الأسرة السعودية، التكلفة، المقدرة المالية.

المقدمة

(١٣-٧٣م/فرد)، بينما يبلغ متوسط مساحتها (٣٩.٥م^٢/فرد) (باهمام، ٢٠١١). وأظهرت دراسة تحليلية لمساحات فراغات المسكن السعودي ونسبها خلال الفترة (١٤٠١-١٤٢٥هـ) (التميمي، ٢٠٠٧)؛ زيادة في عدد فراغات المساكن المعاصرة ومساحاتها، نتيجة للتغيرات الثقافية والاجتماعية والاقتصادية المصاحبة للتحويلات الاقتصادية التي شهدتها المملكة، والتي ساهمت في ارتفاع مستوى الدخل، وأدت - من ثم - إلى ظهور متطلبات ورغبات جديدة لدى الأسرة السعودية، متأثرة بالازدواجية بين القديم والحديث.

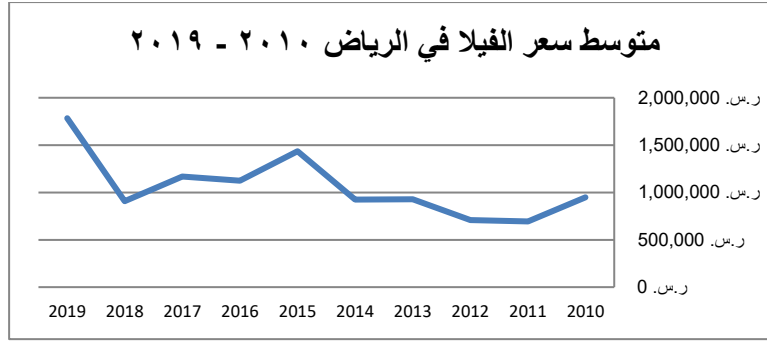
إن كبر المساكن المستقلة ارتبط بالمفهوم الذي تكون لدى المجتمع السعودي عن حجم المسكن وعدد عناصره ومكوناته خلال فترة سهولة الحصول على منح الأراضي السكنية وقروض صندوق التنمية العقارية، وتؤكد هذا المفهوم بعد ذلك من خلال تنظيمات واشتراطات البناء وضوابط تقسيمات الأراضي التي كان لها تأثير مباشر على كبر حجم المساكن، حيث أعاقت تنظيمات البناء إنشاء المساكن المستقلة الصغيرة، وأصبحت هذه التنظيمات والاشتراطات حواجز تقف في وجه الراغبين في تقديم حلول مبدعة لتوفير المساكن الميسرة ذات التكلفة المنخفضة؛ لأنها تشترط ألا تقل مساحة قطعة الأرض السكنية عن مساحة محددة، وأن نسبة البناء على الأرض وتغطيتها لا تزيد عن نسبة معينة، وقد تشترط ارتدادات للمبنى تتراوح بأبعاد محددة يلزم تطبيقها، وتفرض عدداً محدداً من الأدوار لا يمكن تجاوزه، وعرضاً محدداً للمبنى على الشارع وعرضاً محدداً للشارع - يجب ألا ينقص عنه - للسماح ببناء وحدات سكنية صغيرة أو متلاصقة، وغيرها من الاشتراطات التي توجه المخطط أو المصمم المعماري إلى إنتاج نماذج إسكانية محددة بعينها، بدلاً من أن توضح له الأهداف العمرانية المطلوبة، وما يجب عليه اجتنابه لتحقيقها (باهمام، ٢٠١١). ولكن المشكلة تفاقمت بشكل أكبر خلال العقد الماضي نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي السكنية (وزارة العدل، ٢٠٢٠)، وزيادة تكلفة البناء وأسعار موادها، وهو ما أدى إلى ارتفاع أسعار المساكن (الشكل رقم ١)، بالإضافة إلى أن العبء المالي زاد على كاهل الأسرة السعودية وأثر على مقدراتها الشرائية، بسبب انخفاض الفرق بين متوسط الدخل الشهري للأسرة ومتوسط إنفاقها الشهري (من عام ٢٠٠٧م إلى عام ٢٠١٨م) (الجدول رقم ١)، حيث يتضح تأثير زيادة أسعار المساكن وانخفاض الفرق بين متوسط دخل الأسر ومتوسط إنفاقهم (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٨)، في حين بلغ متوسط سعر الفيلد في مدينة الرياض (١٧٨٣٩١٧ ريالاً)، في عام ٢٠١٩م، (قبل إضافة ضريبة التصرفات العقارية وعمولة الوسيط العقاري)، وهو ما يعادل متوسط دخل الأسرة السعودية السنوي لمدة (١٠ سنوات)، وهذا المعدل يفوق معايير المساكن الميسرة^١ والنسب العالمية للإنفاق على المسكن^٢.

يعد نمو قطاع الإسكان من العوامل المؤثرة في استمرار التنمية بجانبها الاجتماعي والاقتصادي. كما أن توفر السكن الميسر الملائم للجميع يعد مؤشراً على تقدم المجتمعات واستقرارها الاجتماعي والسياسي، حيث إن المسكن أحد متطلبات استقرار حياة الأسر ومن ثم المجتمع، وهو من المستلزمات الأساسية لحياة الإنسان (العلوان، ٢٠٠٨). فالمسكن في تسلسل الأهمية يأتي بعد متطلبي الطعام والملبس؛ لكونه المكان الذي تتم فيه أهم أوجه النشاط الإنساني على الصعيدين الفردي والأسري (UNESCO, 1989)، ويقضي فيه أفراد الأسرة أوقاتاً طويلة، تتراوح ما بين (١٢-١٦ ساعة يومياً) للإنسان العامل، وتزداد هذه المدة بالنسبة للنساء والأطفال والشيوخ (باهمام، ٢٠٠٦). ومع تقنيات الاتصال الحديثة أصبح بالإمكان إنجاز الكثير من الأعمال وكذلك التعلم من المسكن، من دون الحاجة إلى مغادرته، وقد اتضح ذلك بشكل جلي خلال جائحة كورونا (كوفيد-١٩)، نتيجة تطبيق إجراءات الحجر ومنع التجول الاحترازية، التي فرضتها غالبية الدول، للحد من انتشار الوباء.

يعد امتلاك المسكن حلاً لأغلب الأسر السعودية؛ لمنفعته ومردوده الاقتصادي عليها؛ خصوصاً إذا تمت الاستفادة من المسكن بوصفه عنصراً استثمارياً مريحاً يمكن أن ينتج دخلاً إضافياً للأسرة. كما أنه الرابطة الاجتماعية الذي يوثق علاقة الأسرة بالحي وبكامل المجتمع، ويساهم - من ثم - في رفع مستوى الحي؛ نظراً لبقاء السكان به لفترة طويلة. إضافة إلى أن سياسات الإسكان بالمملكة العربية السعودية في جميع خطط التنمية الخمسية ورؤية المملكة (٢٠٣٠) توجه بشكل واضح وصريح إلى زيادة نسبة الأسر المالكة لمسكنها (باهمام، ٢٠١٨). إن توفير المسكن الملائم والميسر يعد من الإشكالات التي تواجه عدداً من الحكومات حول العالم، حيث يقطن المسكن الجزء الأكبر من دخل الأسرة، فالإنفاق على السكن يفوق الإنفاق على جميع السلع الأخرى (Opoku, 2010). وقد يعزى ارتفاع تكلفة الحصول على المسكن الملائم إلى عدد من العوامل (الاقتصادية، والاجتماعية - الثقافية، والتقنية، والتنظيمية - التشريعية، وغيرها)، إلا أن سبب ارتفاع تكلفة المسكن في المملكة العربية السعودية يعود إلى كبر المساكن المعروضة، بسبب كثرة عناصرها وكبر مساحتها. حيث أظهرت دراسة أن متوسط المساحة المخصصة للفرد من المساكن المستقلة المعروضة للبيع في سوق الإسكان السعودي، يصل إلى (٩١.٥م^٢/فرد)، وبمقارنة هذه المساحة مع مساحة المساكن في عدد من دول العالم، يتضح مدى كبر المسكن السعودي، حيث تتراوح المساحة العالمية المخصصة للفرد من إجمالي مساحة المسكن بين

^٢ تبلغ نسبة الإنفاق على المسكن في المعدلات العالمية قرابة (٣٠%) من إجمالي دخل الأسرة (Jansen, 2011).

^١ يعتبر المسكن ميسراً إذا كانت نسبة ما تنفقه الأسرة عليه أقل من ثلث إجمالي دخلها الشهري؛ (سواء كان إيجاراً أو أقساطاً شهرية لتسديد قرض تمويل امتلاكه)، أو أن تكلفة شرائه لا تزيد على إجمالي دخل الأسرة في خمس سنوات (باهمام، ٢٠١٥).



الشكل رقم (١): التغير في متوسط سعر الفيلا في مدينة الرياض خلال الفترة (٢٠١٠-٢٠١٩م).
المصدر: (وزارة العدل، ٢٠٢٠).

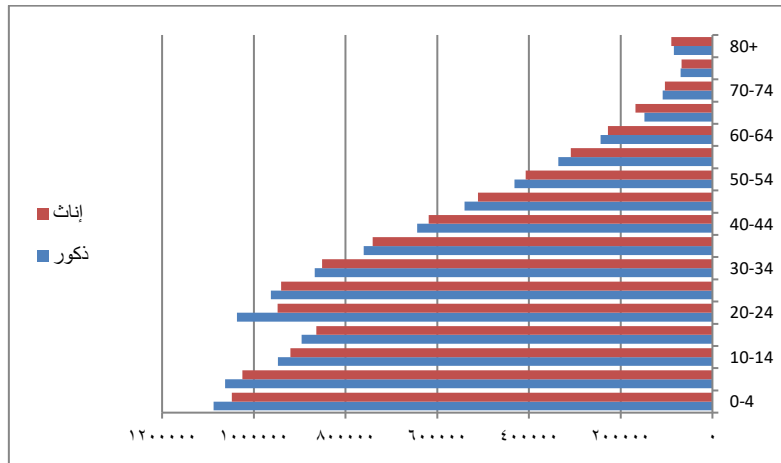
الجدول رقم (١): الفرق بين متوسط الدخل الشهري للأسرة السعودية ومتوسط إنفاقها العام لعامي (٢٠٠٧م و٢٠١٨م).

المتوسط	٢٠٠٧م ^(١)	٢٠١٨م ^(٢)
متوسط الدخل الشهري للأسرة السعودية	١٤٠٨٤ ريالاً	١٤٨٢٣ ريالاً
متوسط الإنفاق الشهري العام للأسرة السعودية	١٣٢٥١ ريالاً	١٤٥٨٤ ريالاً

المصادر: (١) (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٠٧). (٢) (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٨).

على المساكن في القريب العاجل (الهيئة العليا للإحصاء، ٢٠١٩). يظهر من العرض السابق الحاجة الملحة إلى تحديد الاحتياج الحقيقي للأسرة السعودية من مكونات المسكن، وعددها، ومساحتها، ضمن مقدرتها المالية، لكونه يمثل الخطوة الأولى للتمكن من توفير مساكن ميسرة تلئم احتياجات الأسر السعودية. والاستفادة، بعد ذلك، من نتائج الدراسة في تقديم تصاميم معمارية لوحدات سكنية تلبي احتياج الأسر السعودية الحقيقي من مكونات المسكن، بالإضافة إلى استخدامها لمراجعة ضوابط تقسيمات الأراضي وتنظيمات واشتراطات البناء البلدية، وغيرها من التشريعات، والنظر في مدى صلاحيتها لتوفير مساكن تلبي احتياجات الأسر السعودية ضمن مقدرتها المالية.

ونتيجة للفرق بين المقدرة المالية للأسر السعودية وأسعار المساكن المعروضة؛ ازدادت نسبة الوحدات السكنية الشاغرة في المملكة العربية السعودية، وقد بلغت (١٤%) في العام 2018م (مركز البيانات والرصد الإسكاني، ٢٠١٨)، وهي نسبة تزيد كثيراً عن المعدلات الطبيعية للوحدات السكنية الشاغرة المترواحة بين (٣-٥%) (العلوان، ٢٠٠٨). كما أن طبيعة التكوين السكاني للمجتمع السعودي، مع ما يصاحبه من ارتفاع في أسعار المساكن، مقارنة بمتوسط المقدرة المالية للأسرة السعودية، تفاقم المشكلة بشكل أكبر، فطبيعة التكوين السكاني الشاب للمجتمع السعودي (الشكل رقم ٢) سببته زيادة كبيرة في عدد تكوّن الأسر بشكل سريع، وهو ما سيزيد من الطلب بشكل أكبر



الشكل رقم (٢): التكوين السكاني للسكان السعوديين حسب أعمارهم للعام ٢٠١٩م.
المصدر: (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٩).

مشكلة الدراسة:

تفوق أسعار المساكن المستقلة المعروضة في سوق الإسكان السعودي؛ متوسط مقدرة الأسر السعودية على الامتلاك، لذلك تعجز غالبية الأسر عن امتلاك المسكن، من دون الحصول على الدعم الحكومي. ويتوقع أن تتفاقم المشكلة، خلال السنوات القادمة، مع استمرار التضخم الاقتصادي، وزيادة الطلب على الوحدات السكنية، بسبب التركيبة السكانية الفتية للمجتمع السعودي. وما لم تتوفر بيانات دقيقة عن الاحتياج الحقيقي للأسر السعودية من عناصر المسكن، وعددها مع مساحاتها؛ فإن توفير مساكن مستقلة ملائمة للأسرة السعودية، ومتوافقة مع مقدرتها المالية لن يتحقق بالشكل المطلوب، وستستمر مشكلة عدم مقدرة الأسر السعودية على الحصول على المسكن وامتلاكها من دون الحصول على الدعم الحكومي.

هدف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى تحديد الاحتياج الحقيقي (من عناصر المسكن، وعددها، ومساحاتها)، في حدود المقدرة المالية للأسرة السعودية، الراضية في امتلاك مسكن في مدينة الرياض، باستخدام أداة جمع بيانات تفاعلية سهلة الاستخدام على الأجهزة الكفية، والتي تعتمد مفهوم الألعاب البحثية Research Gaming. بحيث يتمكن المشاركون في الدراسة من تحديد تفضيلاتهم، وتعديلها بسهولة ويسر، للوصول إلى تحديد احتياجاتهم الدقيقة بما يتوافق مع مقدرتهم المالية (الغامدي وباهمام، ٢٠٢٢). وسيتم جمع البيانات من عينة عشوائية من مجموع الأسر التي لا تملك مسكناً في مدينة الرياض، والبالغ عدد الطلبات المقدمة من قبلهم (٣٢٥ ألف طلب)، حسب نتائج الاستحقاق المقدمة من وزارة الإسكان (مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، ٢٠١٩).

فرضية الدراسة:

تفترض هذه الدراسة أن توفر بيانات دقيقة عن الاحتياج الحقيقي للأسر السعودية من عناصر المسكن مع عددها ومساحاتها في حدود مقدرتها المالية؛ سيمكن جميع المعنيين بقطاع الإسكان من القطاعين الحكومي والخاص من توفير المسكن الملائم للأسر السعودية، واستخدام النتائج لتعديل تنظييمات واشتراطات البناء، وضوابط تقسيمات الأراضي، وغيرها من التشريعات، بما يعمل على حل مشكلة ارتفاع تكاليف المساكن الناتجة عن كبرها، وسيعمل - من ثم - على تمكين عدد أكبر من الأسر من الحصول على المسكن الملائم وامتلاكه، إضافة

إلى تقليص الأعباء المالية المستمرة لصيانة المساكن الكبيرة وتشغيلها، وهو ما سينعكس بشكل إيجابي على كفاءة إنفاق الأسرة وطريقة حياتها.

يظهر من العرض السابق الحاجة الملحة إلى تحديد الاحتياج الحقيقي للأسرة السعودية من مكونات المسكن، وعددها، ومساحاتها، ضمن مقدرتها المالية، لكونه يمثل الخطوة الأولى للتمكن من توفير مساكن ميسرة تلبي احتياجات الأسر السعودية. والاستفادة، بعد ذلك، من نتائج الدراسة في تقديم تصاميم معمارية لوحدة سكنية تلبي احتياج الأسر السعودية الحقيقي من مكونات المسكن، بالإضافة إلى استخدامها لمراجعة ضوابط تقسيمات الأراضي وتنظييمات واشتراطات البناء البلدية، وغيرها من التشريعات، والنظر في مدى صلاحيتها لتوفير مساكن تلبي احتياجات الأسر السعودية ضمن مقدرتها المالية.

منهجية الدراسة:

لتحقيق هدف الدراسة، وتحديد الاحتياج الحقيقي للأسرة (من: عناصر المسكن، وعددها، ومساحاتها) ضمن مقدرتها المالية، تم جمع البيانات من خلال أداة جمع البيانات التفاعلية (ساكن)، وهي أداة سهلة الاستخدام، تعمل على الأجهزة الكفية (الغامدي وباهمام، ٢٠٢٢). حيث تمكن الأداة من تحديد الاحتياج الحقيقي لعناصر المسكن بالاعتماد على معيارين، يعملان بشكل متبادل خلال مرحلة جمع المعلومات؛ يحدد المعيار الأول مقدار ما يمكن للأسرة أن تخصصه من دخلها للحصول على المسكن، بالإضافة إلى حجم التمويل المتاح لها. أما المعيار الثاني فيعني بتحديد خيارات الأسرة من عناصر المسكن مع خصائصها ضمن المقدرة المالية المحددة في المعيار الأول. ولضمان الحصول على بيانات دقيقة بناء على اختيارات المشاركين، من الأسر السعودية الراضية في امتلاك مسكن في مدينة الرياض، وتفضيلاتهم، جُهِز البرنامج بالمعطيات الأساسية، لحالة مدينة الرياض، (والمعلقة: بتكلفة الأرض³، وتكلفة البناء⁴، ومبلغ تمويل الدعم السكني، واشتراطات التمويل المقدمة من البنوك بحسب التنظييمات المطبقة). وتم اختيار أداة جمع البيانات (ساكن) للأسباب التالية:

- مرونة تشكيلها وتوجيهها بحسب خصائص الأسرة المشاركة.
- حصر المشارك في حدود الإمكانيات المالية للأسرة، بهدف استبعاد الرغبات التي لا يمكن تحقيقها، للوصول إلى احتياج الأسرة الحقيقي.

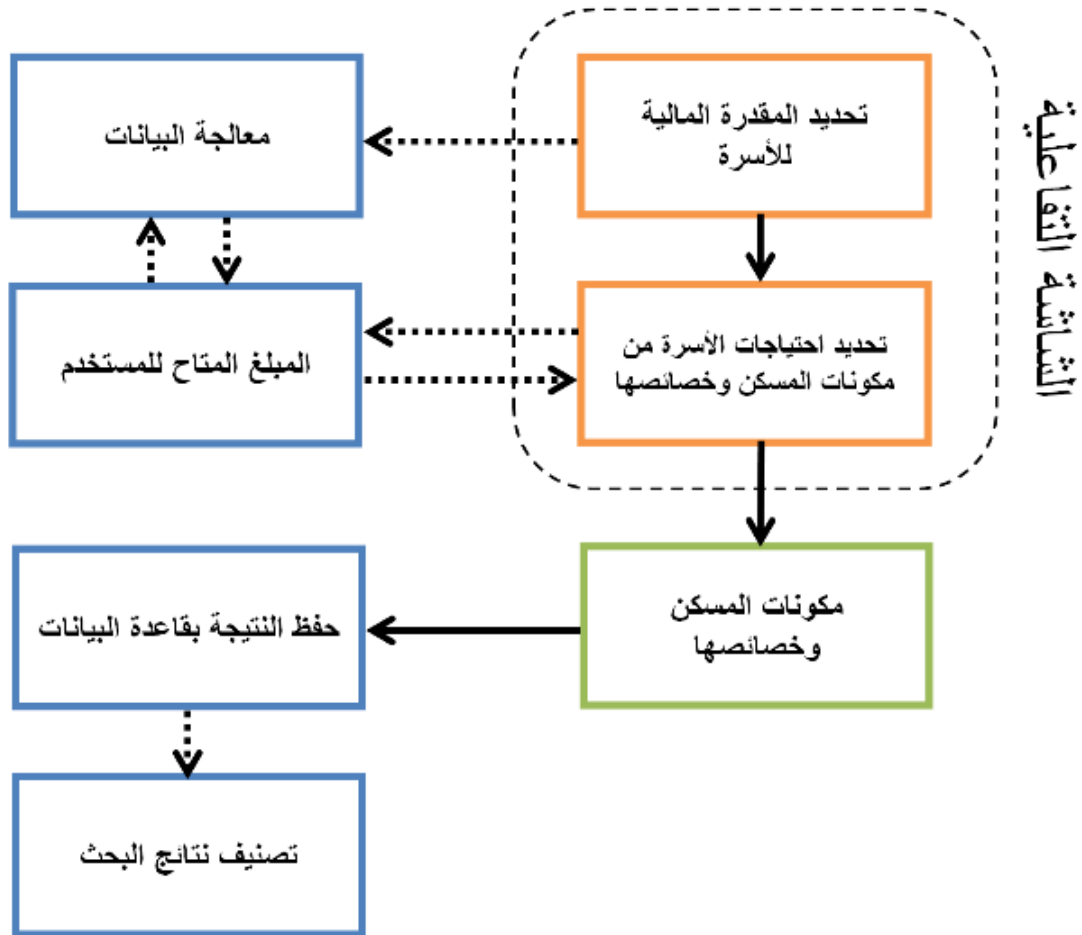
⁴ اعتمدت تكلفة تنفيذ النموذج الموحد في إسكان العيينة بمدينة الرياض؛ لكونها تكلفة مرجعية ضمن المعلومات الأساسية لبرنامج أداة جمع البيانات التفاعلية (ساكن)، ولكون النموذج نموذجاً معتمداً نفذ منه (٤٢ مشروعاً) بمختلف مناطق المملكة (سكني، ٢٠٢١).

³ حدد متوسط سعر المتر المربع للأرض في جميع الأحياء التابعة لكل بلدية من البلديات التابعة لكل منطقة من المناطق الأربع في مدينة الرياض، بحسب مؤشرات أسعار العقار بوزارة العدل لعام ٢٠١٨م (وزارة العدل، ٢٠٢٠)، (وكان متوسط سعر المتر المربع على النحو التالي: ٣١٠٨ ريال في شمال الرياض، و١٥٦١ ريال في شرق الرياض، و١٤٨٢ ريال في غرب الرياض، و٧٩١ ريال في جنوب الرياض).

عمل الأداة، حيث تعرض أداة جمع البيانات التفاعلية على المشارك، في البداية، مجموعة من الأسئلة المتعلقة بتحديد مقدرة الأسرة المالية (مثل: الدخل الشهري، والمبلغ المدخر، ومتوسط المصاريف الشهرية، ومبلغ الأقساط الشهرية)، ليتم تحديد مبلغ الميزانية المتاحة (مقدرة الأسرة المالية)، والتي يمكن في حدودها اختيار مكونات المسكن وعددها وخصائصها، من مجموعة من البدائل المتنوعة من ناحية المساحة والأبعاد، لكل عنصر من عناصر المسكن، والموضحة بالصور لسهولة الاختيار، على ألا تتجاوز قيمتها الإجمالية مبلغ الميزانية المتاحة. كما تتيح الأداة إمكانية العودة للخلف (لتعديل: عدد المكونات المختارة، أو خصائصها، أو إلغائها، أو استبدالها)، للوصول إلى تحديد المكونات المطلوبة وخصائصها بكل دقة وبحسب الميزانية المتاحة للأسرة (الشكل رقم ٤) (الغامدي وباهمام، ٢٠٢٢).

- إمكانية استخدامها على الأجهزة الكفية، وهو ما يسهل إيصالها لأكثر عدد من المشاركين.
- سهولة التعامل معها من قبل فئات المجتمع كافة.
- إمكانية إضافة أشكال توضيحية تسهل عملية الاختيار.
- المتعة في استخدامها؛ لكونها مصممة بأسلوب الألعاب غير المملة، خلافاً للأدوات البحثية التقليدية.

ويحتوي برنامج أداة جمع البيانات التفاعلية (ساكن) على قاعدة بيانات تحصر خصائص الأسر، وذلك لربطها بالاختيارات من مكونات المسكن وخصائصها وعددها، لتحديد الروابط المشتركة بينها، واستخلاص أهم العلاقات الإحصائية المشتركة، وتصنيف احتياجات الأسرة السعودية من مكونات المسكن، ويوضح الشكل رقم (٣) آلية



الشكل رقم (٣): مخطط توضيحي لخطوات عمل برنامج أداة جمع البيانات التفاعلية.
المصدر: (الغامدي وباهمام، ٢٠٢٢).

البيانات الشخصية

العمر:

الجنس (الذكور/البنات):

الجنسية:

الحالة الاجتماعية:

المستوى التعليمي:

المدينة التي يتبع لها الحي الذي تسكن فيه حالياً:

الحي الذي تسكن فيه حالياً (في حال عدم ظهور اسم الحي الذي تسكن فيه، يمكنك من اختياره الصحيح للحي):

التالي

استبيان ساكن

هل تملك مسكن؟

هل أنت من سكان مدينة الرياض؟

جهة العمل:

إتمام

البيانات الشخصية

تحديد القدرة المالية

الراتب الشهري:

الدخل الإضافي الشهري:

مبلغ الأقساط البنكية الشهرية:

متوسط المصاريف الشهرية (مثل نفقات التعليم، والصحة، والغذاء، والإنترنت، وغيرها):

إجمالي المدفوعات المالية المتفرقة (السيرة المالية):

التالي

تحديد أهلية المشارك

عدد افراد الأسرة في المسكن

عدد الزوجات:

ابن:

بنت:

الأقارب المقيمين معكم:

المدفوعات المترتبة:

المسكنين:

التالي

تحديد المقدرة المالية

سكان

أترك المالية: 1,841,401 ريال

نقطة السكان: 0 ريال

85%

تحديد مكونات المسكن

حدد الخيارات المطلوبة:

غرفة نوم	مطبخ	غرفة نوم	غرفة نوم	غرفة نوم
مطبخ	غرفة نوم	غرفة نوم	غرفة نوم	غرفة نوم

التالي

تحديد حجم الأسرة

تحديد موقع المسكن

تفضل حدد موقع المنطقة السكنية المفضلة لديك في مدينة الرياض:

ملاحظة: يرجى اختيار المنطقة على 1000 مسكن ومقراته نتيجة الاختلاف في 1000 أرض كل منطقة ولكن يمكنك الرجوع وتحويل اختيار المنطقة برمزا 1000 مسكن وما يتناسب مع القدرة المالية.

التالي

تحديد مكونات المسكن

تحديد موقع المسكن

الشكل رقم (٤): الواجهات الست الأولى من أداة جمع البيانات التفاعلية (ساكن).
المصدر: (الغامدي وباهمام، ٢٠٢٢).

تغير حجم الأسرة (Andersen, 2011)، أو المتأثر بالتفضيلات الواقعية أو الطبيعية أو المجتمعية (Ge & Hokao, 2006)، أو المتأثر بالتقاليد الشخصية (Aero, 2006). كما استخدمت طريقة بنية المعنى، لقياس رضا السكان عن سمات المسكن وخصائصه، ومدى تحقيقها لأهداف السكان وقيمهم، باستخدام نموذج سلسلة المعنى للنهاية (means-end chain MEC) التي تربط رغبات السكان بمدى إسهامها في تحقيق الأهداف والقيم التي يرغبون بها، من خلال قياسها بالقيم الإيجابية مثل الحرية والخصوصية والصدقة، وتحديد أهم الروابط بين الأهداف والقيم من جهة ورغبات السكان من جهة أخرى (Jansen & Others, 2011). ومن الطرق المستخدمة أيضاً طريقة اتخاذ القرار الشبكي DPN، لبناء عدد من النماذج التخيلية للمساكن، المقبولة للمشركين (Jansen & Others, 2011). ويتضح من الطرق المتبعة لقياس تفضيلات الأسر واحتياجاتها من عناصر المسكن ومكوناته، أنها تعتمد في بعضها على معرفة التفضيلات وتحديد الاحتياجات من دون النظر في مقدرة الأسر المالية، أو أنها تقوم على قرارات السكان وتقييمهم لنماذج واقعية من المساكن في حالة الانتقال من مسكن إلى آخر. ولكن هذه الطرق لا تمكن الباحث من معرفة احتياج الأسر من عناصر المسكن ومكوناته، وبما يتوافق مع المقدرة المالية، بعيداً عن الخلط بين الرغبة والاحتياج الحقيقي، قبل مرحلة تصميم المساكن وتنفيذها، ليتمكن سوق الإسكان من توفير مساكن ملائمة لاحتياج الأسر وضمن مقدرتها المالية.

إن معايير اختيار المسكن المناسب تعتمد على عدد من تفضيلات الأسرة، التي تحقق لها أعلى فائدة ممكنة بين الخيارات المطروحة في السوق (Jansen & Others, 2011). وكما يظهر من العرض السابق صعوبة قياس معايير تفضيلات الأسر؛ لأن مفهوم المسكن يعد من أكثر المفاهيم تعقيداً؛ لكون المسكن منتجاً متغير الخواص، ومتعدد الوظائف. وعليه؛ فإن تحديد الاحتياج الحقيقي للأسر السعودية من مكونات المسكن، سواء كان احتياجاً وظيفياً أو متطلباً اجتماعياً، وربطه مع المقدرة المالية للأسر؛ يتطلب العمل على تحديد مكونات المسكن وعددها ومساحاتها بطريقة موضوعية، وذلك من خلال آلية لقياس الاحتياج الحقيقي للأسر السعودية حسب مقدرتها المالية، بعيداً عن تأثير الرغبات غير القابلة للتحقيق (الشكل رقم 5).

تم جمع البيانات عبر منصتي التواصل الاجتماعي (الواتس آب WhatsApp، وتويتر Twitter)، من خلال تقسيم مدينة الرياض إلى مجتمعات أصغر (طبقات المجتمع Strata) حسب نطاق كل بلدية (من البلديات الخمس عشرة) وتم تحديد العينة المطلوبة بالتناسب مع عدد الأسر السعودية التي لا تملك مسكناً في نطاق كل بلدية؛ وذلك لاختلاف خصائصها، ولكي يكون التمثيل كافياً ومعبراً عن كل الطبقات⁵، وقد بلغ عدد المشاركات خلال فترة جمع البيانات (لمدة ثلاثين يوماً من شهري سبتمبر وأكتوبر ٢٠١٩م)، ١٠٥٤ مشاركة، استخدم منها ٣٩٠ مشاركة، بناء على العدد المطلوب من العينات في كل منطقة من مناطق البلديات الفرعية، وتم استبعاد ٦٦٤ مشاركة لعدم مطابقتها للمعايير التالية:

1. ألا يمتلك المشارك مسكناً.
2. أن يكون سعودي الجنسية.
3. أن يكون متزوجاً.
4. أن يكون من ساكني مدينة الرياض.
5. أن يكون موظفاً في القطاعين الحكومي أو الخاص.

حيث تحدد المعايير الثلاثة الأولى استحقاق الدعم السكني من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (وزارة الإسكان، ١٤٣٥هـ). وطبق المعيار الرابع الخاص بالسكن في مدينة الرياض؛ لكون الدراسة تستهدف من لا يملك مسكناً في مدينة الرياض. وأضيف المعيار الخامس لأن اشتراطات الحصول على التمويل لغير الموظفين تختلف عن الاشتراطات المضمنة في أداة جمع البيانات التفاعلية.

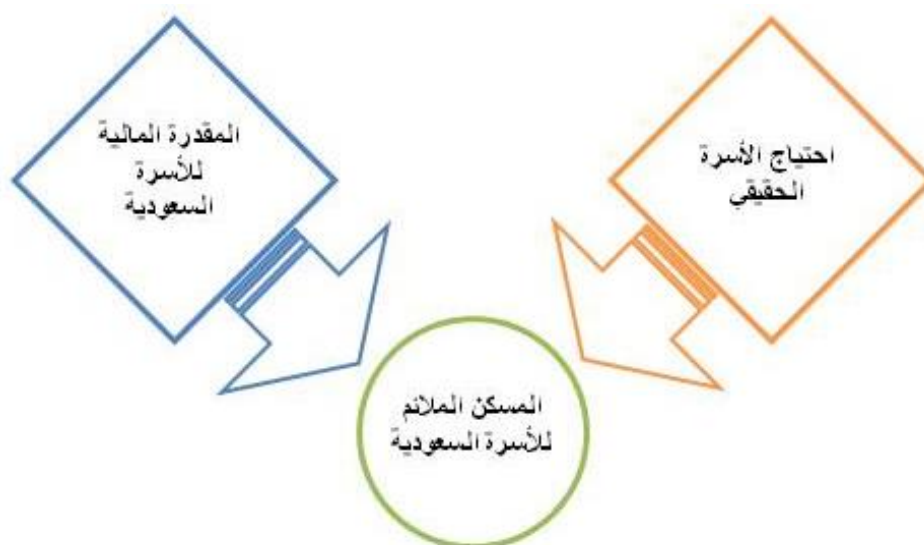
تفضيلات الأسر واحتياجاتهم السكنية وأساليب قياسها:
تتشكل الرغبات من مجموعة التفضيلات لمكونات المسكن، نتيجة لتطلعات الأسرة. بينما الاحتياج الحقيقي هو ما تقرّر الأسرة اختياره من مكونات المسكن، بصفته الأنسب من بين التفضيلات وفق مجموعة متنوعة من المحددات، وأهمها: المقدرة المالية للأسرة ونمط حياتها. ولتحديد تفضيلات الأسر في مساكنها، أجري العديد من الدراسات في مناطق مختلفة من العالم، فمثلاً: اتضح أن أبرز ما تهتم به الأسرة الكندية عند اختيار الوحدة السكنية هو موقع المسكن وتكلفته، بينما تهتم الأسرة الصينية بالمجاورة السكنية، وجودة البيئة المحيطة، وقرب الخدمات العامة، بينما تهتم الأسرة التركية بالبيئة الاجتماعية في المجاورة السكنية، ونظافتها، ومستوى الهدوء فيها، أما الأسرة الأردنية فتهتم بالتصميم الداخلي للمسكن، والتوزيع الفراغي لمكوناته، وجودة مواد التشطيب الخارجية (Opoku, 2010).

وقد اتبع الباحثون طرائق متنوعة لقياس تفضيلات الأسرة واحتياجاتها من عناصر المسكن ومكوناته، مثل: طريقة نمط الحياة الناتج عن

⁵ كما تم جمع عينات البحث بالمصادفة (عينة الصدفة Haphazard Sampling)، من الأسر التي لا تملك مسكناً في مدينة الرياض (أبو عمه و وآخرون، 1995).

⁵ تم حساب حجم العينة باستخدام المعادلة الإحصائية الرياضية التالية:

$$n = \frac{N \sum_{i=1}^3 Nh Sh^2}{N^2 D^2 + \sum_{i=1}^3 Nh Sh^2}$$



الشكل رقم (5): العوامل المؤثرة في تحديد المسكن الملائم للأسرة السعودية.

المصدر: (الغامدي وباهمام، ٢٠٢٢).

والتي بلغ عدد المشاركين فيها ٣٩٠ مشارك. وسيتم فيما يلي عرض البيانات المتعلقة بخصائص الأسر، واحتياجاتهم فيما يخص مساحة المسكن، وعدد عناصره، وموقعه، وتكلفته، ومناقشتها.

الخصائص الاجتماعية للأسرة:

تتأثر خصائص المسكن بالخصائص الاجتماعية للأسرة. وقد أظهرت البيانات في الجدول رقم (٢) تقارباً بين متوسط حجم الأسر السعودية الراغبة في امتلاك مسكن في مدينة الرياض (٥.٤ فرد)، ومتوسط حجم الأسر السعودية بشكل عام (٥.٨ فرد) (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٩). كما لوحظ أن عدد أفراد الأسرة يتناسب طردياً مع زيادة عمر رب الأسرة. بينما تتراوح أعمار (٨٧%) من أرباب الأسر بين (٢٨-٤٧ عاماً)، وقد يعود ذلك إلى أن ما يسبقها من فترة عمرية تكون فترة دراسية يقل فيها تكوين الأسر، ويكون الكثير من أرباب الأسر في الفترة العمرية اللاحقة قد تمكن من امتلاك المسكن. لذلك تتضح أهمية إيجاد الحلول المناسبة التي تلبي احتياجات تلك الفئة العمرية، لضمان استقرار الأسر الاجتماعي والاقتصادي، ورفع مستوى جودة حياتها، وتجنّبها الضغوط النفسية الاجتماعية لتأمين المسكن.

إن أداة البحث التفاعلية (ساكن) المستخدمة في هذه الدراسة، تمكن من تحديد المقدرة المالية الحقيقية للأسرة بشكل دقيق، ووفق المعطيات الواقعية، وهو ما يمكن من تحديد عناصر الوحدة السكنية بناء على: احتياجات المشاركين، ومقدرتهم المالية الحقيقية، وتكلفة البناء الفعلية، والأسعار السوقية للأراضي؛ لضمان جمع بيانات صحيحة عن احتياجات الأسر من عناصر المسكن، في حدود مقدرتها المالية، قبل تصميم المساكن وتنفيذها.

احتياج الأسر السعودية من عناصر المسكن وعددها

ومساحاتها في مدينة الرياض:

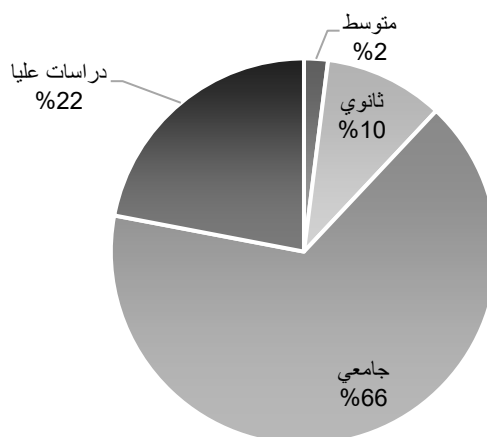
إن تحديد الاحتياج الحقيقي للأسرة السعودية الراغبة في امتلاك مسكن في مدينة الرياض، من حيث عناصره، وعددها، ومساحتها، بما يتوافق مع مقدرتها المالية؛ سيمكن من توفير مساكن ميسرة تلائم الاحتياج، ومن ثم تمكين عدد أكبر من الأسر من الحصول على المسكن الملائم وامتلاكه. يعرض هذا الجزء بيانات المسح الإلكتروني لعينة جُمعت بالمصادفة، من الأسر السعودية التي لا تملك مسكناً في مدينة الرياض، باستخدام أداة جمع البيانات التفاعلية (ساكن) عبر منصتي التواصل الاجتماعي (الواتس آب WhatsApp، وتويتر Twitter)،

الجدول رقم (٢): خصائص الأسر السعودية الراغبة في امتلاك مسكن في مدينة الرياض حسب عمر رب الأسرة

البيانات الاجتماعية	متوسط البيانات بحسب الفئة العمرية لرب الأسرة			
	١٨ - ٢٧	٢٨ - ٣٧	٣٨ - ٤٧	٤٨ - ٥٧
عدد أفراد الأسرة	٣.٣	٤.٣	٦.١	٩.٣
نسبة الأسر	٣%	٥٥%	٣٢%	١٠%
عمر رب الأسرة	٣٧	٢٨	٣٧	٣٧
المتوسط	٢٧ - ١٨	٣٧ - ٢٨	٤٧ - ٣٨	٥٧ - ٤٨

ذلك أن أكثر من (٩٦٪) من الجامعيين هم دون سن الثلاثين (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٧)، وأن أكثر من (٦٦٪) ممن هم دون (٣٤ سنة) لم يتزوجوا بعد (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٠).

المستوى التعليمي: تشير البيانات إلى أن أكثر من (٨٨٪) من أرباب الأسر قد أكملوا دراستهم الجامعية، و(٢٢٪) منهم من حملة الدرجات العليا (الشكل رقم ٦). وهذا مؤشر على أن تكون الأسر السعودية يبدأ بعد إتمام رب الأسرة دراسته الجامعية، والحصول على العمل، ويؤكد



الشكل رقم (٦): المستوى التعليمي لأرباب الأسر الراغبة في امتلاك مسكن في مدينة الرياض

(٣٣٧م^٢)، ولكن له تأثير على نسبة الإنفاق الميسر على المسكن، حيث يتناسب طردياً كلما زاد المستوى التعليمي.

الدخل الشهري: تظهر البيانات أن متوسط الدخل الشهري يرتفع كلما ارتفع المستوى التعليمي (الجدول رقم ٣)، ولكن ذلك لم يؤثر على متوسط مساحة المسكن لمختلف الفئات، والذي بلغ في حدود

الجدول رقم (٣): خصائص الأسر السعودية الراغبة في امتلاك مسكن في مدينة الرياض حسب المستوى التعليمي

المستوى التعليمي					
الدراسات العليا	الجامعي	الثانوي	المتوسط		
٣٩	٣٦	٣٩	٤٥	سنة	متوسط عمر رب الأسرة
٥.٩	٥.١	٥.٤	٦.٥	فرد	متوسط عدد أفراد الأسرة
٢١.٦	١٧	١١.٦	١١	ألف ريال	متوسط الدخل الشهري
٢٩٦	٢٩١	٣٠٥	٢٨٠	م ^٢	متوسط مساحة المسكن
٢٨	٣٨	٤٦	٥٠	٪	الأسر التي أنفقت أكثر من ٣٠٪ من دخلها

في الدراسة من متوسط الدخل الشهري للأسر السعودية بشكل عام (١٤٨٠٠ ريال) (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٨)، وفي ذلك إشارة إلى تشابه المقدرة المالية لنسبة كبيرة من الأسر السعودية. وأظهرت النتائج أن الفرق بين متوسط ووسيط الراتب، والالتزامات المالية، والمقدرة المالية للأسرة كان متقارباً جداً، وفي حدود (٥٪)، خاصة فيما يتعلق بالمقدرة المالية الميسرة^٦، حيث لم يتجاوز الفرق (٤٪).

الخصائص الاقتصادية للأسرة:

تؤثر المقدرة المالية للأسر في توجيه اختياراتها، ومن ثم تحديد عناصر المسكن، وعددها، ومساحتها. وقد تراوحت المقدرة المالية للأسر بين (٥٦٨٨٠٠-٣٧٥٧٤٠٠ ريال)، وبمتوسط يبلغ (١٤٥٤٣٠٠ ريال) (الجدول رقم ٤). وأظهرت البيانات قرب متوسط دخل الأسر المشاركة

^٦ لتحديد المقدرة المالية الميسرة تم إعادة حساب البيانات المالية للأسر السعودية الراغبة في امتلاك مسكن في مدينة الرياض، بحيث لا تتجاوز نسبة الاستقطاع الشهري للتمويل المسكن (Downs, 1992).

^٦ لتحديد المقدرة المالية الميسرة تم إعادة حساب البيانات المالية للأسر السعودية الراغبة في امتلاك مسكن في مدينة الرياض، بحيث لا تتجاوز نسبة الاستقطاع الشهري للتمويل

مقدرتها المالية الميسرة (الجدول رقم ٤). ويعود ذلك إلى أن نظام التمويل العقاري المدعوم من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وبحسب أنظمة البنك المركزي السعودي، يسمح باستقطاع (٦٥٪) من إجمالي دخل الأسرة لتسديد أقساط التمويل الشهرية (مؤسسة النقد العربي السعودي، ٢٠١٨) وهذه النسبة تفوق النسبة العالمية للإنفاق على المسكن والتي تكون في حدود (٣٠٪) من دخل الأسرة الشهري (Downs, 1992). لذلك أدت النسبة المرتفعة للاستقطاع إلى ارتفاع كبير في مقدرة الأسر المالية مقارنة مع مقدرتها الميسرة، ولكن المحذور أن تثقل هذه النسبة المرتفعة للاستقطاع، كاهل الأسر بالتزامات مالية غير ميسرة لفترة طويلة، وهو ما سيؤثر سلباً على مقدرة الأسرة على الإنفاق على ضروريات الحياة الأساسية الأخرى.

بينما في المقابل تجاوز التفاوت بين المتوسط والوسيط لمبلغ الادخار ما نسبته (١١٤٠٪)، وكانت النسبة أكبر من ذلك بين المتوسط والوسيط لإجمالي الدخل الإضافي الشهري، وفي هذا مؤشر على عدم وجود دخل إضافي شهري لدى غالبية الأسر، ومن ثم عدم وجود مدخرات يمكن الاعتماد عليها لشراء سلعة مكلفة مثل المسكن، وتؤكد الإحصائيات الرسمية ذلك، حيث تشير إلى أن أكثر من (٥٥٪) من السعوديين دون (٣٥ عاماً) لا يدخرون أي نسبة من دخلهم الشهري، ومن يدخر منهم للسكن لا يتجاوزون (٨٪) فقط (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٠). وتستدعي هذه النتائج الحاجة إلى المزيد من التنقيف بأهمية الادخار، وتقديم برامج مبتكرة تحفز على الادخار لمساعدة الأسر على امتلاك مسكن.

كما أظهرت البيانات ارتفاع متوسط المقدرة المالية للأسر السعودية الراضية في امتلاك مسكن في مدينة الرياض بنسبة (٤٤٪)، عن

الجدول رقم (٤) المقدرة المالية للأسر السعودية الراضية في امتلاك مسكن في مدينة الرياض

البيانات المالية	المتوسط	الوسيط
مبلغ الراتب الشهري	١٥٩٠٠	١٤٠٠٠
مبلغ الادخار	٧٠٠٠٠	٥٧٠٠
إجمالي مبلغ الالتزامات المالية الشهرية	٥٣٠٠	٤٨٠٠
إجمالي مبلغ الأقساط البنكية الشهرية	٢٣٠٠	١٦٠٠
إجمالي الدخل الإضافي الشهري	١٥٠٠	صفر
إجمالي مبلغ المقدرة المالية	١٥٤٥٣٠٠	١٤٦٦٩٠٠
إجمالي مبلغ المقدرة المالية الميسرة (لا تتجاوز مصاريف السكن عن ٣٠٪ من الدخل)	١٠٧٣٤٠٠	١٠٣٠٠٠٠
تكلفة عناصر المسكن المختار	٩٧٤٧٠٠	٨٨٢٣٠٠

المبينة لحوالي (٧٥٪) من الأسر تتراوح بين (٢٠٠-٣٩٩م^٢). بينما يبلغ المتوسط الإجمالي لجميع المشاركين (٣٣٧م^٢) (الجدول رقم ٥). وفي هذا مؤشر لتحديد مساحات قطع الأراضي السكنية الكافية لاستيعاب عناصر المسكن المحقق لاحتياجات الأسر.

خصائص المسكن (المساحة):

أظهرت البيانات، بحسب اختيارات الأسر المشاركة، وجود تفاوت كبير بين إجمالي المساحات المبينة (١٩٢-٥٦٠م^٢). واتضح أن المساحة

الجدول رقم (٥): المساحة المبينة للمسكن بحسب احتياج الأسر السعودية الراضية في امتلاك مسكن في مدينة الرياض

الفئات (م ^٢)	نسبة المساكن	متوسط المساحة المبينة (م ^٢)
أقل من ١٩٩	١٢٪	٢٠٦
٢٠٠-٢٩٩	٤٨٪	٢٩٧
٣٠٠-٣٩٩	٢٧٪	٣٨٩
٤٠٠-٤٩٩	١١٪	٥٠١
٥٠٠ أو أكثر	٢٪	٦٠٠
متوسط المساحة المبينة للمسكن		٣٣٧ م ^٢

* أضيف لمجموع مساحة العناصر المختارة (١٥٪) مقابل مساحة الحركة الأفقية والرأسية بحسب معايير الكتب القياسية (De Chiara & Callender, 1990).

مساحة قطعة الأرض السكنية:

تظهر النتائج، المتعلقة بالمساحة المبنية، أن مساحات قطع الأراضي السكنية الكافية، لأكثر من (٨٠٪) من الأسر، تتراوح بين متوسط (١٣٢-٢٢١م^٢). بينما يبلغ متوسط مساحة الأرض لجميع المشاركين (٢١١م^٢) (الجدول رقم ٦)، وذلك وفقاً لنظام البناء، الذي يسمح ببناء (٧٠٪ من مساحة الأرض) للدور الأرضي، ونسبة (٦٠٪) للدور الأول، بالإضافة إلى نصف مساحة الدور الأول للملحق العلوي في السطح (الدور الثاني)، بمعامل بناء FAR يبلغ (١.٦)^٧. بينما أظهرت النتائج أن مساحة قطعة الأرض اللازمة لبناء أكبر مساحة مبنية لا تزيد عن (٣٧٥م^٢).

وبمقارنة متوسط مساحة الأرض البالغ (٢١١م^٢)، واللازم لبناء الاحتياج الحقيقي من عناصر المسكن للأسر السعودية، مع متوسط مساحة قطع الأراضي السكنية البالغ (٧٦٥م^٢) في مدينة الرياض بحسب بيانات الملخص التنفيذي للمخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة

الرياض (باهمام و حيدر، ٢٠٢٠)؛ يظهر بوضوح أحد الأسباب المؤدية إلى صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه، بالإضافة إلى مجموعة من السلبيات الأخرى المصاحبة (مثل: الكثافة السكنية المنخفضة، وما ينتج عنها من ارتفاع تكاليف توفير مباني الخدمات العامة والبنية التحتية وتشغيلها وصيانتها، بالإضافة إلى طول رحلات التنقل) (Planning SA., 2016). إن توفر قطع أراضي سكنية بمساحة صغيرة نقي بمتطلبات الأسر، بمتوسط مساحة (٢١١م^٢)، وبمساحة لا تزيد عن (٣٧٥م^٢)؛ سيؤدي إلى رفع متوسط الكثافة السكنية في مدينة الرياض إلى (١٩-٣٤ وحدة/هكتار) في الحدود العالمية للكثافة السكنية (المنخفضة - المتوسطة) (Grigore, 2017) (Stobbs and Felgate, 2017)، وهو ما سينعكس تأثيره بشكل إيجابي على مدينة الرياض التي يبلغ متوسط الكثافة السكنية فيها (٨٠٧٣ وحدة/هكتار) (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، ٢٠١٧).

الجدول رقم (٦): نسب قطع الأراضي السكنية الكافية لاستيعاب عناصر المسكن المحقق لاحتياجات الأسرة

النسبة المئوية لفئات قطع الأراضي (%)	المتوسط (م ^٢)	مساحة الأرض الكافية لاستيعاب عناصر المسكن المحقق لاحتياجات الأسرة، بمعامل بناء FAR (١.٦)
١٥	١٣٢	٢م ^٢ ١٥٠-١٠٠
٣١	١٧٩	٢م ^٢ ٢٠٠-١٥١
٣٤	٢٢١	٢م ^٢ ٢٥٠-٢٠١
٩	٢٧٩	٢م ^٢ ٣٠٠-٢٥١
٨	٣١٥	٢م ^٢ ٣٥٠-٣٠١
٣	٣٦٠	٢م ^٢ ٤٠٠-٣٥١
١٠٠	٢١١	متوسط مساحة الأرض

(٢٠١١)، وانخفض إلى (٦٤م^٢/فرد) في عام ٢٠١٧م (باهمام وحيدر، ٢٠٢٠)، ويعود ذلك إلى ارتباط متوسط مساحة المبنية المخصصة لكل فرد من أفراد الأسرة بمستويات الدخل (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، ٢٠١٧)، والذي تؤكد البيانات الإحصائية المتعلقة بانخفاض الفرق بين متوسط دخل الأسر السعودية ومعدلات إنفاقها خلال الفترة بين عامي ٢٠٠٧ و ٢٠١٨م (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٨).

مساحة المسكن بحسب حجم الأسرة:

تظهر البيانات في الجدول رقم (٧)، أن متوسط عدد أفراد الأسر المشاركة في الدراسة يبلغ (٥.٤ فرد)، كما أن متوسط احتياجها من المساحة المبنية يبلغ (٣٣٧م^٢). في حين يبلغ متوسط المساحة المخصصة لكل فرد (٦٢م^٢/فرد). ويقترب من متوسط المساحة المخصصة لكل فرد في مدينة الرياض والبالغ (٦٤م^٢/فرد) (باهمام وحيدر، ٢٠٢٠)، ويزيد عن متوسط المساحة المخصصة لكل فرد في عدد من دول العالم والبالغ (٤٠م^٢/فرد) (باهمام، ٢٠١١). ويلاحظ من المراجعة التاريخية للبيانات انخفاض متوسط المساحة المخصصة للفرد؛ حيث كان يبلغ (٩١م^٢/فرد) في عام ٢٠١١م (باهمام،

^٧ صدر نظام البناء المطور من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية في عام ٢٠١٨م (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ٢٠١٨)، والذي يبلغ معامل البناء FAR فيه (١.٦)،

حيث يسمح ببناء الدور الأرضي على (٧٠٪) من مساحة الأرض، وإمكانية الاستفادة من البناء في الارتدادات.

الجدول رقم (٧): المساحة المبنية للمسكن بحسب حجم الأسرة

حجم الأسرة	متوسط حجم الأسرة	متوسط المساحة المبنية (م ^٢)	متوسط المساحة المخصصة لكل فرد (م ^٢)	نسبة الأسر (%)
٣-٢	٢.٥	٣١٢	١٢٥	٢٤
٦-٤	٥	٣٣٢	٦٦	٥٠
٩-٧	٧.٦	٣٧٣	٤٩	٢٠
١٥-١٠	١٢	٣٦٦	٣١	٦
الجميع	٥.٤	٣٣٧	٦٢	١٠٠

غالبية الأسر (٨٣٪) في هذه الفئة مقدرتها المالية الميسرة، بينما تجاوز أكثر من ثلث الأسر المشاركة (٣٧٪) في الدراسة مقدرتها المالية الميسرة.

كما يجدر الإشارة إلى أنه كلما قلَّت اختيارات الأسر لمساحة المسكن قلَّ تجاوزها لمقدرتها المالية الميسرة، وعلى الرغم من أن متوسط تكلفة المتر المربع للمساكن التي تبلغ مساحتها (٩٩م^٢ أو أقل) يزيد عن المسكن الأكبر المتراوح مساحته بين (٢٠٠-٣٩٩م^٢)، بسبب النسبة المرتفعة للعناصر الرطبة (دورات المياه والمطابخ) ذات التكلفة العالية في المساكن الصغيرة، أو بسبب ارتفاع تكلفة الأرض المختارة، والتي كان أغلبها في شمال الرياض^٨؛ إلا أن نسبة الفرق بين مقدرتها المالية الميسرة ومتوسط تكلفة المسكن كانت أقل في المساكن الأصغر.

تكلفة المسكن بحسب المساحة:

يظهر من البيانات الموضحة في الجدول رقم (٨)، أن متوسط تكلفة المسكن حسب احتياج الأسر السعودية الراغبة في امتلاك مسكن بمدينة الرياض يبلغ (٩٧٤٧٠٠ ريال). كما أظهرت الدراسة أن زيادة المقدرتها المالية للأسر ناتجة عن السماح باستقطاع (٦٥٪) من دخلها الشهري لتسديد أقساط التمويل، وهو ما أدى إلى زيادة المساحة المبنية وزيادة مساحة الأرض، ومن ثم زيادة تكلفة المسكن. وأظهرت النتائج أن زيادة مساحة المسكن تزيد من نسبة الفرق بين مقدرتها المالية الميسرة ومتوسط تكلفة المسكن، فقد وصل الفرق في المساكن التي تتراوح مساحتها المبنية بين (٤٠٠-٤٩٩م^٢) إلى (-٢٦٪)، حيث تجاوزت

الجدول رقم (٨): علاقة تكلفة المسكن بالمقدرة المالية للأسر الراغبة في الامتلاك في مدينة الرياض (بحسب المساحة المبنية)

المبالغ بالريال، والنسب المئوية (%)	المساحة المبنية للمسكن (م ^٢)				المتوسط (م ^٢)
	أقل من ١٩٩	٢٠٠-٢٩٩	٣٠٠-٣٩٩	٤٠٠-٤٩٩	
متوسط المقدرتها المالية للأسرة	١١٥١٧٠٠	١٤٢٢٣٠٠	١٦٩٥٤٠٠	١٩٩٤١٠٠	١٥٤٥٣٠٠
متوسط المقدرتها المالية الميسرة للأسرة*	٩٢٢٢٠٠	١٠٣٥٦٠٠	١١٣٩٧٠٠	١٢٢٩٣٠٠	١٠٧٣٠٠٠
متوسط تكلفة المسكن**	٦١٤٨٠٠	٨٢٢٥٠٠	١١١٤٤٠٠	١٥٥٤٠٠٠	٩٧٤٧٠٠
الفرق بين متوسط المقدرتها المالية ومتوسط تكلفة المسكن	%٤٧	%٤٣	%٣٤	%٢٢	%٣٧
الفرق بين متوسط المقدرتها المالية (الميسرة) ومتوسط تكلفة المسكن	%٣٤	%٢١	%٢	%٢٦-	%٩
نسبة المشاركين المتجاوزين لقدرتهم المالية الميسرة***	صفر%	%٢٦	%٥٠	%٨٣	%٣٧
متوسط تكلفة المتر المربع**	٣٤٠٠	٣٢٠٠	٣٣٠٠	٣٦٠٠	٣٣٠٠

* تعد النسبة ميسرة إذا لم يتجاوز الصرف على المسكن (٣٠٪) من دخل الأسرة الشهري.

** تشمل التكلفة متوسط سعر الأرض وتكاليف تنفيذ البناء.

*** تجاوزت تكلفة الحصول على المسكن ٣٠٪ من دخل الأسرة.

^٨ كان تفضيل الأسر في اختيار منطقة السكن في مدينة الرياض على النحو التالي: (٥٠٪ شمال الرياض، و٣٠٪ شرق الرياض، و١٤٪ غرب الرياض، و٦٪ جنوب الرياض).

فرد/غرفة) (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، ٢٠١٧)، علماً بأن مؤشر التزامح في مدينة الرياض يبلغ (١.٣ فرد/غرفة) (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، ٢٠١٧)، وذلك يشير إلى وجود فارق بنسبة ١١٧٪ بين احتياج الأسر السعودية الراغبة في امتلاك مسكن بمدينة الرياض؛ والواقع الحالي في مدينة الرياض، مع العلم بأن مؤشر الاتجاه العام لمتوسط عدد الأفراد للغرفة في مدينة الرياض سلبي حيث كان (١.٢ فرد/غرفة) في عام ٢٠١٣م (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، ٢٠١٧).

خصائص مكونات المسكن (عدد العناصر):

أظهرت نتائج اختيارات المشاركين في الجدول رقم (٩)، أن المسكن يتكون في المتوسط من (١٥ عنصراً)، بعدد يتراوح بين (١٤-١٨ عنصراً) بحسب حجم الأسرة. كما اتضح أن (معدل التزامح^٩) متوسط عدد الأفراد في الغرفة يتراوح بين (٠.٣١-٠.٧٦ فرد/غرفة) وبمتوسط يبلغ (٠.٦ فرد/غرفة)، حيث تقترب هذه النسبة من نسب التزامح في بعض المدن الغربية الكبيرة (مثل: نيويورك ولندن) والبالغة (٠.٥).

الجدول رقم (٩): عدد عناصر المسكن بحسب حجم الأسر، وعدد الأفراد لكل غرفة (معدل التزامح).

المتوسط	حجم الأسر			
	٩-٧	٦-٤	٣-٢	
١٥	١٨	١٥	١٤	متوسط عدد عناصر المسكن
٠.٦	٠.٧٦	٠.٦٣	٠.٣١	متوسط عدد الأفراد للغرفة (معدل التزامح)

النماذج الأساسية للمسكن الملبي لاحتياجات الأسرة السعودية:

تظهر من خلال مراجعة اختيارات المشاركين في الدراسة أربعة نماذج أساسية للمسكن الملبي لاحتياج الأسر السعودية الراغبة في امتلاك مسكن في مدينة الرياض، بحسب فئات متوسط المساحة المبنية (الجدول رقم ١١)، مع وجود تقارب واضح بين نسب مساحات أجزاء المسكن الأساسية (النوم، والمعيشة، والضيافة، والخدمات) في النماذج الأربعة (الشكل رقم ٧)، ونسب مساحات أجزاء المسكن حسب متوسط احتياج جميع الأسر.

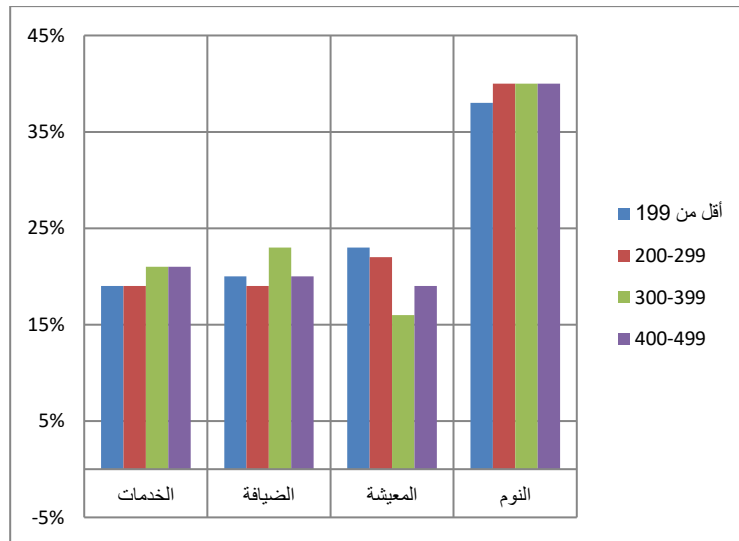
أظهرت البيانات المتعلقة بعدد، ومساحة، ونسب العناصر في كل جزء من أجزاء المسكن السعودي الرئيسية الأربعة (النوم، والمعيشة، والضيافة، والخدمات)، كما يتضح في الجدول رقم (١٠)، بحسب اختيارات الأسر الراغبة في امتلاك مسكن بمدينة الرياض؛ أن جزء النوم هو أكبر الأجزاء مساحةً، حيث يشكل (٣٩٪) من مساحة المسكن، ويتكون من (٥ عناصر)، يليه جزء الخدمات بمساحة تبلغ (٢٣٪) من إجمالي مساحة المسكن، ويتكون من (٧ عناصر)، ثم جزء المعيشة بمساحة تبلغ (٢٠٪) من إجمالي مساحة المسكن، ويتكون من عنصرين، بينما تبلغ مساحة جزء الضيافة (١٨٪) من إجمالي مساحة المسكن، ويتكون أيضاً من عنصرين. وقد بلغ متوسط عدد عناصر المسكن (١٥ عنصراً) بحسب احتياج الأسر السعودية الراغبة في امتلاك مسكن بالرياض، بينما بلغ متوسط إجمالي مساحات العناصر بعد تقريب المساحات (٢٩١م^٢).

Health Organization, 2018). وهو المؤشر الذي استندت إليه الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في قياس التزامح في المؤشرات الحضرية لمدينة الرياض.

⁹ حسب مؤشر التزامح الأمريكي، يحدث التزامح بالمسكن إذا تجاوز عدد الأفراد للغرفة (١ فرد/غرفة)، ويكون شديد التزامح إذا تجاوز عدد الأفراد للغرفة (١.٥ فرد/غرفة)، مع استثناء المطبخ، ودورات المياه، واللكونات، والشرفات، والبهو، والممرات (World

الجدول رقم (١٠): عدد عناصر المسكن مع مساحاتها حسب احتياج الأسر السعودية في مدينة الرياض.

أجزاء المسكن	عناصر المسكن	البيانات الفعلية			البيانات بعد التقريب		
		متوسط عدد العناصر	متوسط مساحة العنصر	إجمالي المساحة	متوسط عدد العناصر	متوسط مساحة العنصر	إجمالي المساحة
النوم	غرفة نوم رئيسية	٠.٩٨	٣٥.٤٧ م ^٢	٣٤.٧٦ م ^٢	١	٣٦ م ^٢	٣٦ م ^٢
	غرفة نوم	٣.١١	٢٣.١٩ م ^٢	٧٢.١٢ م ^٢	٣	٢٣ م ^٢	٦٩ م ^٢
	غرفة خادمة	٠.٧	٧.٣٤ م ^٢	٥.١٤ م ^٢	١	٨ م ^٢	٨ م ^٢
	غرفة سائق	٠.٤	٧.٢ م ^٢	٢.٨٨ م ^٢	صفر	٨ م ^٢	صفر
المعيشة	صالة	١.١٥	٢٩.٥٥ م ^٢	٣٣.٩٨ م ^٢	١	٣٠ م ^٢	٣٠ م ^٢
	مطبخ	١.٠٣	٢٧.٤٧ م ^٢	٢٨.٢٩ م ^٢	١	٢٨ م ^٢	٢٨ م ^٢
	مكتب	٠.٣٢	١٦.٥٨ م ^٢	٥.٩٧ م ^٢	صفر	١٧ م ^٢	صفر
الضيافة	مجلس	١.٣١	٢٨.٩١ م ^٢	٣٧.٨٧ م ^٢	١	٢٩ م ^٢	٢٩ م ^٢
	غرفة طعام	٠.٧٧	٢٣.٨٧ م ^٢	١٨.٣٩ م ^٢	١	٢٤ م ^٢	٢٤ م ^٢
الخدمات	دورة مياه	٣.٥٦	٨.٨٧ م ^٢	٣١.٥٨ م ^٢	٤	٩ م ^٢	٣٦ م ^٢
	دورة مياه خادمة	٠.٥٤	٤.٤٣ م ^٢	٢.٣٩ م ^٢	١	٤ م ^٢	٤ م ^٢
	وسائق	٠.٧٦	١٥.٤٦ م ^٢	١١.٧٥ م ^٢	١	١٦ م ^٢	١٦ م ^٢
	مستودع	٠.٦١	١١.١٢ م ^٢	٦.٧٨ م ^٢	١	١١ م ^٢	١١ م ^٢
	غرفة غسل	٠.٢٤	٣ م ^٢	٠.٧٢ م ^٢	صفر	٣ م ^٢	صفر
	مصعد						
	الإجمالي	١٥.٤٨		٢٩٣ م ^٢	١٦		٢٩١ م ^٢
							٢٣٣٧ م ^٢
				إجمالي متوسط مساحة المسكن بالتقريب بعد إضافة مساحة الحركة			



الشكل رقم (٧): مقارنة نسب مساحة أجزاء المسكن في نماذج الفئات الأربعة

الجدول رقم (١١): متوسط مساحات النماذج السكنية بحسب فئات متوسط مساحة عناصر المسكن.

فئات المسكن حسب متوسط المساحة المبنية لعناصر المسكن (جميع المساحات م ^٢)												عناصر المسكن	الأجزاء
الفئة الأولى ١٩٩ أو أقل			الفئة الثانية ٢٠٠-٢٩٩			الفئة الثالثة ٣٠٠-٣٩٩			الفئة الرابعة ٤٠٠ أو أكبر				
المساحة	العدد	الإجمالي	المساحة	العدد	الإجمالي	المساحة	العدد	الإجمالي	المساحة	العدد	الإجمالي		
٢٤	١	٢٤	٣٥	١	٣٥	٣٨	١	٣٨	٤١	١	٤١	غرفة نوم رئيسة	النوم
٢٠	٢	٤٠	٢٢	٣	٦٦	٢٣	٤	٩٢	٣٠	٤	١٢٠	غرفة نوم	
١١	١	١١	٨	١	٨	٧	١	٧	٩	١	٩	غرفة خادمة	
٦	٦	٦	٧	٧	٧	٧	٧	٧	٨	١	٨	غرفة سائق	
%٣٨			%٤٠			%٤٠			%٤٠			نسبة جزء النوم	
٢٣	١	٢٣	٢٨	١	٢٨	٣٠	١	٣٠	٣١	١	٣١	صالة	المطبخ
٢٣	١	٢٣	٢٨	١	٢٨	٢٨	١	٢٨	٣٠	١	٣٠	مطبخ	
١٣	١	١٣	١٧	١	١٧	١٤	١	١٤	٢٢	١	٢٢	مكتب	
%٢٣			%٢٢			%١٦			%١٩			نسبة جزء المعيشة	
٢١	١	٢١	٢٩	١	٢٩	٣٠	٢	٦٠	٣٢	٢	٦٤	مجلس	الضيافة
١٨	١	١٨	٢٢	١	٢٢	٢٤	١	٢٤	٢٨	١	٢٨	غرفة طعام	
%٢٠			%١٩			%٢٣			%٢٠			نسبة جزء الضيافة	
٧	٤	٢٨	٧	٤	٢٨	٧	٧	٤٩	٨	٧	٥٦	دورة مياه	الخدمات
٩	١	٩	١٤	١	١٤	١٧	١	١٧	١٩	١	١٩	مستودع	
٦	٦	٦	٩	١	٩	١١	١	١١	١٨	١	١٨	غسيل	
٣	٣	٣	٣	٣	٣	٣	٣	٣	٣	١	٣	مصعد	
%١٩			%١٩			%٢١			%٢١			نسبة جزء الخدمات	
١٣	١٣	١٣	١٥	١٥	١٥	٢١	٢١	٢١	٢٣	٢٣	٢٣	إجمالي (عدد العناصر ومساحتها)	
م ^٢ ٢٢٧			م ^٢ ٣٠٩			م ^٢ ٤١٨			م ^٢ ٥١٦			إجمالي متوسط المساحة المبنية مع الحركة	

النتائج والتوصيات:

أظهرت نتائج الدراسة الاحتياجات الحقيقية للأسر السعودية الراغبة في امتلاك مسكن بمدينة الرياض، وذلك بناء على اختياراتها لمكونات المسكن وخصائصها، في حدود مقدرتها المالية. وقد اشتملت النتائج (على: عناصر المسكن، وعددها، وخصائصها، ومساحتها، وتفضيلات منطقة السكن، والمساحة المبنية، ومساحة قطعة الأرض، والتكلفة الإجمالية للمسكن)، حيث بلغ متوسط المساحة المبنية المملية لاحتياجات الأسر السعودية الراغبة في امتلاك مسكن بمدينة الرياض (٣٣٧م^٢)، بمتوسط (٦٢م^٢/الفرد)، ويحتوي المسكن على (١٥ عنصراً) في المتوسط، بينما بلغ متوسط مساحة الأرض المناسبة لبناء المسكن المملية لاحتياجات الأسر (٢١١م^٢)، في حين بلغت تكلفته (٩٧٤٧٠٠ ريال) بناءً على اختيارات الأسر لاحتياجاتها الحقيقية، علماً بأن (٥٠٪) من الأسر اختاروا السكن في المناطق السكنية بشمال الرياض، وقد كان لذلك تأثير على ارتفاع متوسط التكلفة، بسبب ارتفاع أسعار الأراضي في شمال الرياض. وللتعرف إلى مدى قدرة الأسر على امتلاك المساكن المستقلة المعروضة في سوق الإسكان، بعيداً عن مشاريع الدعم الحكومي، تمت

مقارنة خصائص نموذج المسكن المملية لاحتياجات الأسر السعودية الراغبة بامتلاك مسكن في مدينة الرياض؛ مع متوسط مساحة المساكن المستقلة الصغيرة (باهمام، ٢٠١٩)، التي يمكن تنفيذها في مدينة الرياض، بحسب المعطيات المتعلقة بمتوسط مساحة الأراضي، وتنظيمات بناء المساكن المستقلة¹⁰. حيث وجد، كما يظهر في الجدول رقم (١٣)، أن متوسط مساحة الأرض المخصصة لبناء مساكن صغيرة مستقلة يصل إلى (٣٨٢.٥م^٢)، في حين أن متوسط مساحة الأرض اللازمة لتحقيق احتياجات الأسر يبلغ (٢١١م^٢)، كما أن المساحة المبنية في المساكن المستقلة المعروضة في السوق تصل إلى (٥٧٣م^٢)، في حين أن متوسط المساحة المبنية المحقق لجميع احتياجات الأسر من عناصر المسكن يبلغ (٣٣٧م^٢). كما أن تكلفة المساكن الصغيرة المستقلة تصل إلى (١٨٣١٧٩٥ ريال)، وهو ما يعادل دخل الأسرة السنوي من الرواتب لمدة (١٠ سنوات)، بينما يبلغ متوسط تكلفة النموذج المملية لاحتياج الأسر بحسب اختياراتها (٩٧٤٧٠٠ ريال)، وهو ما يعادل دخل الأسرة السنوي من الرواتب لمدة (٥ سنوات) (الجدول رقم ٤)، وبحسب المعيار الدولي فإن تكلفة المسكن المستقل الصغير تزيد عن المقدرة الميسرة للأسر، بينما تكلفة النموذج تقع ضمن المعيار (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، ٢٠١٧).

الجدول رقم (١٣): مقارنة النموذج المملية لاحتياجات الأسر السعودية مع المساكن الصغيرة المستقلة في مدينة الرياض.

المساحة	المساكن الصغيرة المستقلة	النموذج المملية لاحتياجات الأسر السعودية	نسبة النموذج من المساكن الصغيرة المستقلة
مساحة الأرض (م ^٢)	٣٨٢.٥	٢١١	٥٥٪
المساحة المبنية (م ^٢)	٥٧٣	٣٣٧	٥٩٪
التكلفة* (ريال)	١٨٣١٧٩٥	٩٧٤٧٠٠	٥٣٪

* تم اعتبار متوسط نسبة المساحة المبنية (لدورات المياه، والمطابخ، وغرف الغسيل) في النموذج المملية لاحتياج البالغ (١٩.٤٢%) معياراً لتحديد نسبة مساحتها في المساكن الصغيرة المستقلة.

يتضح مما سبق ضرورة العمل على تقليص الفجوة بين دخل الأسر السعودية وتكلفة المسكن، بما يؤدي إلى تمكينها من الحصول على مساكن ميسرة تلبي احتياجاتها وتتوافق مع مقدرتها المالية. إلا أنه يلزم الحذر من سياسة تمكين الأسر برفع مقدرتها المالية، من خلال تمويلها بقروض تستقطع نسباً كبيرة من دخلها الشهري، بما يفوق مقدرتها المالية الميسرة، لكون الأقساط الشهرية الكبيرة تستنزف دخل الأسرة لمدة طويلة تصل إلى (٢٢ عاماً) في المتوسط. كما أن (٤٧٪) من الأسر، المسجلة في بوابة إسكان، لا يمكنها الحصول على التمويل السكني نظراً لتدني دخلها والتزاماتها المادية المرتفعة (مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، ٢٠١٩).

لذلك من المهم العمل على توفير مساكن ذات تكلفة تتوافق مع مقدرة الأسر المالية، مع مراعاة التكاليف الإضافية التابعة (مثل: فوائد التمويل، والعمولة، وضريبة التصرفات العقارية). إن خفض تكاليف المساكن يعد أهم حلول التيسير، ويجب أن تكون البداية من خفض تكلفة الأرض السكنية، نظراً لتأثير تكلفتها الكبير على تكلفة المسكن، حيث يتعين العناية بتصغير مساحة الأرض إلى الحد الذي يسمح ببناء المساحة المبنية المملية لاحتياج الأسرة الحقيقي من عناصر المسكن. ويتعين لدعم التوجه بتوفير قطع سكنية بمساحات صغيرة، وكافية لتحقيق احتياجات الأسر، العمل على مراجعة ضوابط واشتراطات البناء وتعديلها، وتشجيع المطورين على توفير نماذج متنوعة لوحدات سكنية

تصل إلى (٦٠%)، كما يسمح ببناء دورين إضافة إلى بناء نصف مساحة السطح، فإن متوسط مساحة المساكن الصغيرة المستقلة في مدينة الرياض، التي يمكن الحصول عليها من دون دعم حكومي، قد يصل إلى (٥٧٣م^٢)، علماً بأن مشاريع برنامج سكني (منتج المشاريع تحت الإنشاء) تحوي الآن وحدات سكنية مستقلة بمساحات أصغر (سكني، ٢٠٢٠).

¹⁰ تظهر البيانات في المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض أن متوسط مساحة قطعة الأرض السكنية في الأراضي الحضرية التي تم تخطيطها يبلغ (٧٦٥م^٢) (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٢٤هـ)، وعليه فإن مساحة نصفها بعد السماح بتجزئة الأراضي السكنية تبلغ (٣٨٢.٥م^٢). وبما أنه يسمح بالبناء على الأرض بنسبة يمكن أن

المراجع:

أبو عمه، عبدالرحمن. وآخرون. (1995). *مقدمة في المعايير الإحصائية*. دار المريخ للنشر.

آل الشيخ، زياد (٢٠٠٦). *الخصائص الاستثمارية للوحدات السكنية*، رسالة ماجستير، قسم العمارة وعلوم البناء، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض.

باهمام، علي (٢٠١٨). *الإسكان*، (ط1)، المملكة العربية السعودية، دار نكة.

باهمام، علي. وحيدر، عصام (٢٠٢٠). *تأثير إجراءات تجزئة قطع الأراضي السكنية وفصل الوحدات السكنية على ازدحام الشوارع بالسيارات المتوقفة في بعض أحياء مدينة الرياض*، *مجلة جامعة أم القرى للهندسة والعمارة*، ١٠ (١)، ٦-١.

باهمام، علي. وحيدر، عصام (٢٠٢٠). *مدى وفاء الوحدات السكنية المفصولة على الأراضي المجزأة باحتياجات الأسر في مدينة الرياض*، *المجلة العلمية لجامعة الملك فيصل*، ٢١ (٢)، ٧٣-٧٩.

باهمام، علي (٢٠٠٦). *تصميم المساكن التنموية - تحقيق الاحتياجات في حدود الإمكانيات*، (ط١)، المملكة العربية السعودية، مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي.

باهمام، علي (٢٠١١). *نماذج إسكانية تتوافق مع المتغيرات السكانية السعودية: حالة دراسية لمدينة الرياض*. *مجلة جامعة الملك سعود، العمارة والتخطيط*، ٢٣ (٢)، ١٦١-١٨٤.

باهمام، علي (٢٠١٥). *صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه في ظل المتغيرات الراهنة في المملكة العربية السعودية*. *المجلة الاجتماعية*، ٩ (٩)، ١-٢٣.

التميمي، رياض (٢٠٠٧). *دراسة تحليلية لمساحات ونسب الفراغات في المسكن السعودي خلال الفترة من (١٤٠١-١٤٢٥)*، رسالة ماجستير، قسم العمارة وعلوم البناء، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض.

سكني (٢٠٢١). *جميع المشاريع (قلل الوزارة - مشاريع تحت الإنشاء)*، وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، المملكة العربية السعودية، تم الاسترجاع بتاريخ: (١٨/٥/٢٠٢١م)، على الرابط:

<https://sakani.housing.sa/all-projects-map>

العنوان، أمير (٢٠٠٨). *برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية ومدى استفادة الموظفين الحكوميين منها*، (ط١)، الرياض، معهد الإدارة العامة.

مستقلة صغيرة تلبى احتياجات الأسر الحقيقية. ونتيجة لما تم التوصل إليه توصي الدراسة بما يلي:

التوصيات في الجانب المالي:

- تعزيز مفهوم الادخار لدى الأسر السعودية منذ وقت مبكر، من خلال برامج تحفيزية.
- جعل نسبة الاستقطاع الشهري لتسديد أقساط التمويل للحصول على المسكن في حدود النسبة الميسرة (٣٠٪) من إجمالي دخل الأسرة، لتجنب التأثيرات السلبية على مقدرة الأسرة على توفير احتياجاتها الحياتية الضرورية الأخرى.
- أهمية ربط المقدرة المالية باحتياجات الأسرة الحقيقية من مكونات المسكن لتسهيل التخطيط المالي لشراء المسكن.

التوصيات في الجانب التنظيمي:

- ضرورة تعديل ضوابط البناء وأنظمتها بما يمكن من توفير مساكن ميسرة تلبى الاحتياج الحقيقي للأسر وتتوافق مع مقدرتها المالية.
- السماح ببناء مساكن مستقلة على واجهات أقل من ١٠م.
- العمل على زيادة الكثافة السكانية، بما يساهم في خفض تكاليف البناء التحتية للمناطق السكنية وتوفير الخدمات للسكان، ومن ثم خفض أسعار الأراضي السكنية.

التوصيات في الجانب المعماري والعماري:

- العناية بترشيح مساحات الحركة والتخلص من المساحات المهذرة عند تصميم المساكن لتحقيق الاستغلال الأمثل للمساحات، ومن ثم خفض تكلفة التنفيذ.
- أهمية توفير عناصر ترفيهية واجتماعية على مستوى المجاورات والأحياء السكنية لكيلا يضطر السكان إلى توفيرها في مساكنهم بتكاليف إضافية.
- مراعاة أن تلبى مساحات عناصر المسكن احتياجات الأسر.

وأخيراً: توصي الدراسة بضرورة استخدام أداة جمع البيانات التفاعلية (ساكن)، بعد تغيير بيانات المعطيات الأساسية فيها، لجمع البيانات عن المستفيدين من مشاريع الإسكان، وعن خصائص الوحدات السكنية بحسب احتياج الأسر، قبل الشروع في تصميم المشاريع وتنفيذها، في المدن السعودية المزمع إقامة مشاريع إسكان فيها. على أن يتم الاستفادة من أداة جمع البيانات على مرحلتين؛ مرحلة سابقة لتصميم المشاريع وتنفيذها pre-occupancy evaluation، ومرحلة لاحقة (بعد ستة أشهر أو أكثر) من سكن الأسر في وحداتها السكنية post-occupancy evaluation، لمعرفة مدى توافق الوحدات السكنية الموفرة للأسر وتكلفتها مع احتياجاتها ومقدرتها المالية، وإجراء أي تعديلات مستقبلية تحسن من مدى ملاءمة الوحدات السكنية لاحتياجات الأسر ومتطلباتها.

- Aero, T. (2006). Residential Choice from a Lifestyle Perspective, Elsevier.
- Andersen, H. (2011). Motives for Tenure Choice during the Life Cycle: The Importance of Non-Economic Factors and Other Housing Preferences, *Housing Theory and Society*, 28:2, 183-207.
- De Chiara, J. & Callender, J. (1990). Time-Saver Standards for Building Types, McGraw-Hill Book Co.
- Downs, A. (1992). Creating More Affordable Housing, *Journal of Housing*.
- Grigore, Diana, Amanda Stobbs & Mark Felgate. (2017). The Misunderstanding of Higher Density. Environmental, Planning and Design (epd), Parkwood, UK.
- HATC. (2006). *Housing Space Standards*, Greater London Authority.
- Jansen, S. & Others. (2011). *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*, Springer.
- Jian, Ge. & Kazunori, Hokao. (2005) *Research on Residential Lifestyles in Japanese Cities from the Viewpoints of Residential Preference, Residential Choice and Residential Satisfaction.*, Elsevier Ltd.
- Juan, Y. & Others. (2006). Decision Support for Housing Customization: A Hybrid Approach using Case-Based Reasoning and Genetic Algorithm, *Expert Systems with Applications*, 31, 83-93.
- Opoku, R. A.-M. (2010). *Housing Preferences and Attribute Importance Among Low-income Consumers in Saudi Arabia*, Habitat International, 219-227.
- Planning SA. (2016). *Understanding Residential Densities: A Pictorial Handbook of Adelaide Examples*, Government of South Australia.
- UNESCO. (1989). *Housing Policies Selected Countries of the ESCWA Region*, Baghdad.
- World Health Organization. (2018). *WHO Housing and Health Guidelines. Department of Public Health, Environmental and Social Determinants of Health (WHO)*, Geneva, Switzerland. www.ncbi.nlm.nih.gov/books
- الغامدي، أحمد وباهمام، علي (٢٠٢٢). تطوير أداة جمع بيانات تفاعلية لتحديد احتياج الأسرة من عناصر المسكن بحسب مقدرتها المالية في مدينة الرياض. *مجلة العمارة والتخطيط*، المجلد ٣٤، العدد ٢، جامعة الملك سعود، الرياض.
- مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية (٢٠١٩). *وثيقة برنامج الإسكان (إحدى برامج تحقيق الرؤية)*، المملكة العربية السعودية، برنامج رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠.
- مؤسسة النقد العربي السعودي (٢٠١٨). *مبادئ التمويل المسؤول للأفراد*، المملكة العربية السعودية، البنك المركزي السعودي، تم الاسترجاع بتاريخ (٢٠٢١/٩/١٢م)، على الرابط:
<https://samacares.sa/uploads/2019/03/18102838/1>
- الهيئة العامة للإحصاء (٢٠١٧). *مسح التعليم والتدريب*، الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، تم استرجاعه بتاريخ (٢٠٢١/٩/١٢م)، على الرابط:
www.stats.gov.sa/ar/903
- الهيئة العامة للإحصاء (٢٠١٨). *مسح دخل وإنفاق الأسرة*، الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، تم استرجاعه بتاريخ (٢٠٢١/٩/١٢م)، على الرابط:
www.stats.gov.sa/ar/37
- الهيئة العامة للإحصاء (٢٠١٩). *نشرة إحصاءات المساكن*، الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، تم استرجاعه بتاريخ (٢٠٢١/٩/١٢م)، على الرابط:
www.stats.gov.sa/ar/911-0
- الهيئة العامة للإحصاء (٢٠٢٠). *الشباب السعودي بالأرقام*، تقرير خاص بمناسبة اليوم العالمي للشباب 2020م، مركز التحليل الإحصائي ودعم القرار بالهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، تم استرجاعه بتاريخ (٢٠٢١/٩/١٢م)، على الرابط:
www.stats.gov.sa/ar/6628
- الهيئة الملكية لمدينة الرياض (٢٠١٧). *المؤشرات الحضرية لمدينة الرياض في ٢٠١٧*، الهيئة الملكية لمدينة الرياض، الرياض.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (١٤٣٥هـ). *اللائحة التنفيذية لتنظيم الدعم السكني*، المملكة العربية السعودية، برنامج سكني بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (٢٠٢٠). *منجزات وزارة الإسكان ٢٠٢٠*، المملكة العربية السعودية، وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.