



المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض

	تخطيط حضري
	اجتماعي اقتصادي
	البيئة
	النقل والمواصلات
	المرافق العامة

الاسكان

المجلد ٦

المرحلة الاولى

١٩٩٧-١٤١٨

الإسكان

المجلد ٦ .٠

مركز المشاريع والتخطيط

١٩٩٧ / ١٤١٨

المملكة العربية السعودية
الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
مركز المشاريع والتخطيط

المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

المجلد ٦ - الاسكان
جدول المحتويات

رقم الصفحة

موجز تنفيذي باللغة العربية.....	٩
٠-١ مقدمة.....	١
١-١ الغرض.....	١
٢-١ الطرق المنهجية.....	٢
٣-١ منطقة الدراسة/حدود المرحلة/التقسيمات.....	٣
٤-١ توفر المعلومات.....	٣
٥-١ ملاحظة حول الكثافات السكنية.....	٥
٦-١ تحديد القضايا.....	٥
٧-١ مراجعة المعلومات المتوفرة لدى مركز المشاريع والتخطيط.....	٥
٨-١ التوصيات الخاصة بالمرحلة الثانية.....	٦
٠-٢ نظرة عامة حول الاسكان بدول مجلس التعاون الخليجي والمملكة والرياض.....	٩
١-٢ منظور الاسكان بدول مجلس التعاون الخليجي.....	٩
٢-٢ الخطط السابقة للاسكان وتطور الاسكان بالرياض.....	١١
١-٢-٢ المخطط الرئيس الذي أعدته شركة دو كسيادس.....	١١
٢-٢-٢ المخطط الرئيس الثاني (المعدل) لشركة ست.....	١٢
٣-٢ الموجز.....	١٣
٠-٣ الخصائص الاسكانية المادية للرياض.....	١٤
١-٣ الخصائص الاسكانية على مستوى المدينة والبلديات الفرعية.....	١٤
١-١-٣ اجمالي الوحدات السكنية خلال الفترة ١٤٠٧/١٩٨٦ - ١٤١٠-١٩٩٠.....	١٤
٢-١-٣ الوحدات السكنية بحسب النوع.....	١٥
٣-١-٣ أحوال المساكن.....	٢٢
٤-١-٣ وضع الاشغال / معدلات عدم الاشغال.....	٢٣
٥-١-٣ الكثافة.....	٢٤
٦-١-٣ بناء المساكن الجديدة.....	٢٧
٧-١-٣ العرض والطلب.....	٣٠
٨-١-٣ اسكان العمال.....	٣١

المجلد ٦ - الاسكان
جدول المحتويات

رقم الصفحة

٢-٣	توقعات الاحتياجات السكنية.....	٣٢
٣-٣	الموجز	٣٣
٠-٤	الخصائص الاجتماعية الاقتصادية للرياض المتصلة بالاسكان.....	٣٤
١-٤	الأسر	٣٤
٢-٤	كيفية اشغال المساكن.....	٣٧
٣-٤	الايجار السنوي المدفوع.....	٣٨
٤-٤	الاكتظاظ	٤٠
٥-٤	سكن ذوي الدخل المنخفض.....	٤٠
٦-٤	الموجز	٤٠
٠-٥	الاطار المؤسسي والسياسي والنظامي للاسكان	٤١
١-٥	الهيكل التنظيمي.....	٤١
١-١-٥	صندوق التنمية العقارية	٤١
٢-١-٥	ادارة الأراضي	٤٣
٢-٥	السياسات	٤٣
١-٢-٥	خطة التنمية الخمسية السادسة.....	٤٤
٢-٢-٥	سياسات صندوق التنمية العقارية	٤٦
٣-٢-٥	سياسات ادارة الأراضي	٤٦
٤-٢-٥	القرار رقم ١٥٣	٤٦
٥-٢-٥	التقييم.....	٤٧
٣-٥	الاطار النظامي	٤٧
٤-٥	الموجز	٤٧
٠-٦	الفرص والمعوقات.....	٤٨
١-٦	الفرص	٤٨
٢-٦	المعوقات	٤٨

المجلد ٦ - الاسكان
جدول المحتويات

رقم الصفحة

٥٠	٧-٠ القضايا الحرجة.....
٥٠	٧-١ القضايا السياسية الرئيسة الحرجة.....
٥١	٧-٢ القضايا التخطيطية الرئيسة الحرجة.....
٥١	٧-٣ القضايا التنفيذية الرئيسة الحرجة.....
٥٢	٨-٠ التوصيات الخاصة بالمرحلة الثانية.....

المراجع

رقم الصفحة

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

المجلد ٦ - الاسكان
قائمة الجداول

رقم الصفحة

- الجدول ١ : البلديات الفرعية والقطاعات بمنطقة الدراسة ٤
- الجدول ٢ : الخصائص الاسكانية المادية المختارة بمنطقة الرياض الكبرى ١٦
- الجدول ٣ : خصائص الاسكان المختارة بحسب البلدية الفرعية ١٧
- الجدول ٤ : التغيرات في المباني والكثافة والوحدات السكنية بمدينة الرياض ٢٥
- الجدول ٥ : الخصائص الاجتماعية والاقتصادية المختارة للإسكان بمدينة الرياض ٣٥

موجز تنفيذي

يمثل الاسكان أحد عناصر التخطيط العشرة الجاري تقويمها في اطار المرحلة الاولى من دراسات المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض. ويتناول هذا التقرير الاسكان من حيث نوعيته، وتوزيعه، وكثافته، وكميته في مدينة الرياض.

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

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

وتتلخص النتائج الرئيسة التي تم التوصل اليها على ضوء تقويم الاسكان فيما يلي :

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

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

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

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

الحلول المطروحة للنقاش :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٢-١ الطرق المنهجية

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

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

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

٣-١ منطقة الدراسة/حدود المرحلة/التقسيمات

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

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

٤-١ توفر المعلومات

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

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

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

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

المصادر : تقرير الوضع الراهن للنطاق العمراني، الإنجازات والقيود على النطاق العمراني، مركز المشاريع والتخطيط، ١٤١٢هـ / ١٩٩٢م ، دراسات عن السكان والنقل واستعمالات الأراضي بمدينة الرياض، تقرير فني أعدته مؤسسة الشئري للاستشارات الهندسية وسي. اتش. تو انترناشونال (CH2M International)، ١٩٨٧. مساحات الأراضي من إدارة الأبحاث بمركز المشاريع والمعلومات، ١٤١٠هـ (١٩٩٠م) دراسة استخدام الأراضي.

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

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

٦-١ تحديد القضايا

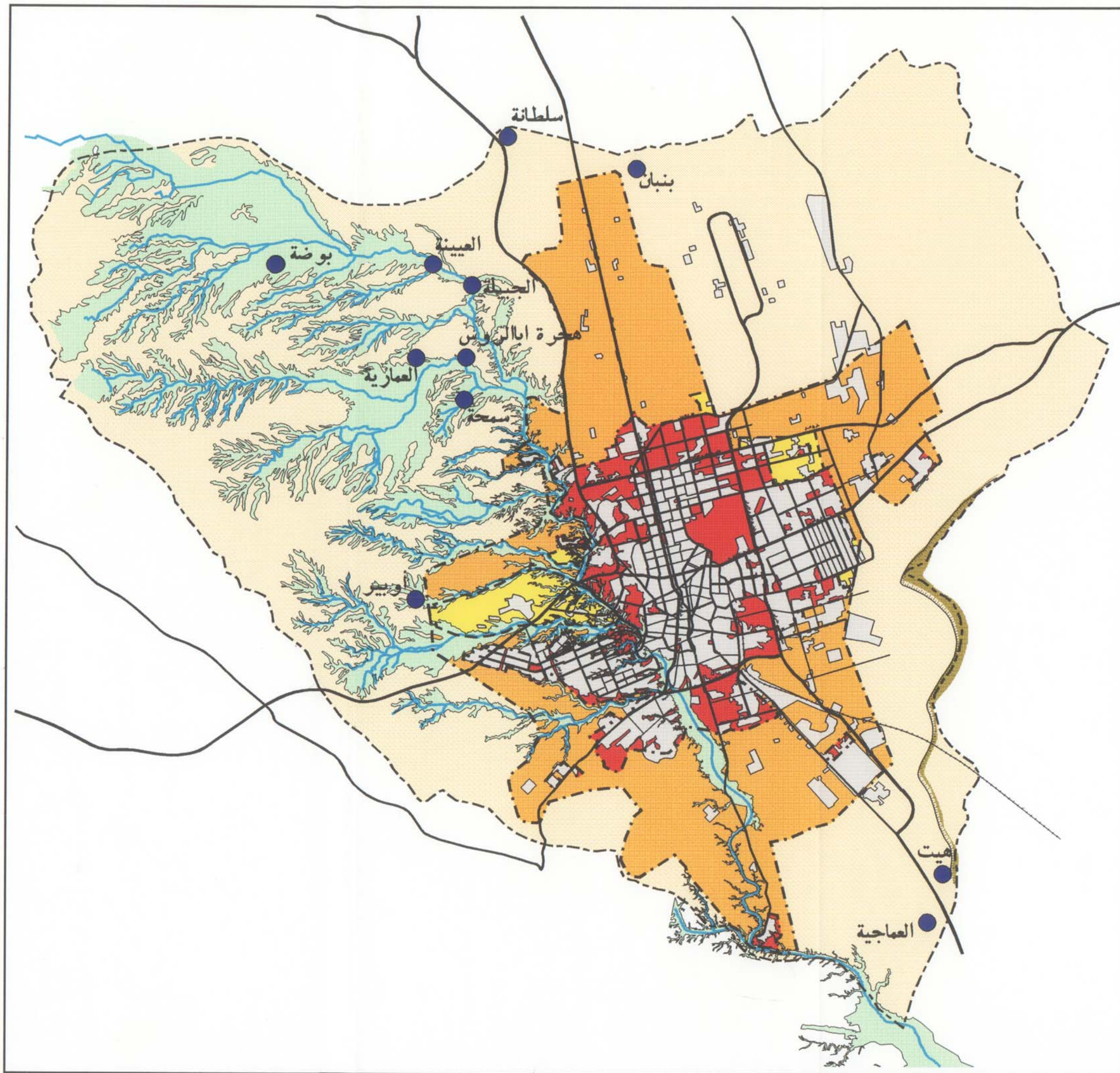
تمشيا مع ورقة عمل مشروع الاستراتيجية رقم (١-١ WP) توجد ثلاثة مستويات من القضايا التي تم تحديدها بهذه المرحلة وهي : القضايا السياسية والقضايا التخطيطية والقضايا التنفيذية، ويتمثل الهدف الرئيس لمشروع الاستراتيجية بالمرحلة الأولى في تحديد القضايا السياسية الرئيسية الحرجة، إلا أنه جرى في هذا التقرير تحديد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

٧-١ مراجعة المعلومات المتوفرة لدى مركز المشاريع والتخطيط

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

^١ أنظر الكتاب المصور لتعريفات التطوير، هارفي س. موسكوفيتش وكارل جي. لندلوم، مركز أبحاث الميساة العمرانية، ١٩٩٣م، صفحة

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



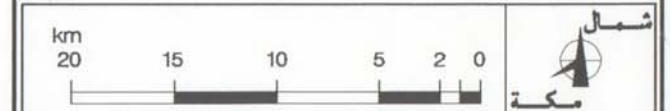
KINGDOM OF SAUDI ARABIA المملكة العربية السعودية

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
HIGH COMMISSION FOR THE DEVELOPMENT
OF ARRIYADH

المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض
Metropolitan Development Strategy for Arriyadh (MEDSTAR)

MEDSTAR منطقة الدرامة للمخطط الاستراتيجي
Study Area الشامل لمدينة الرياض

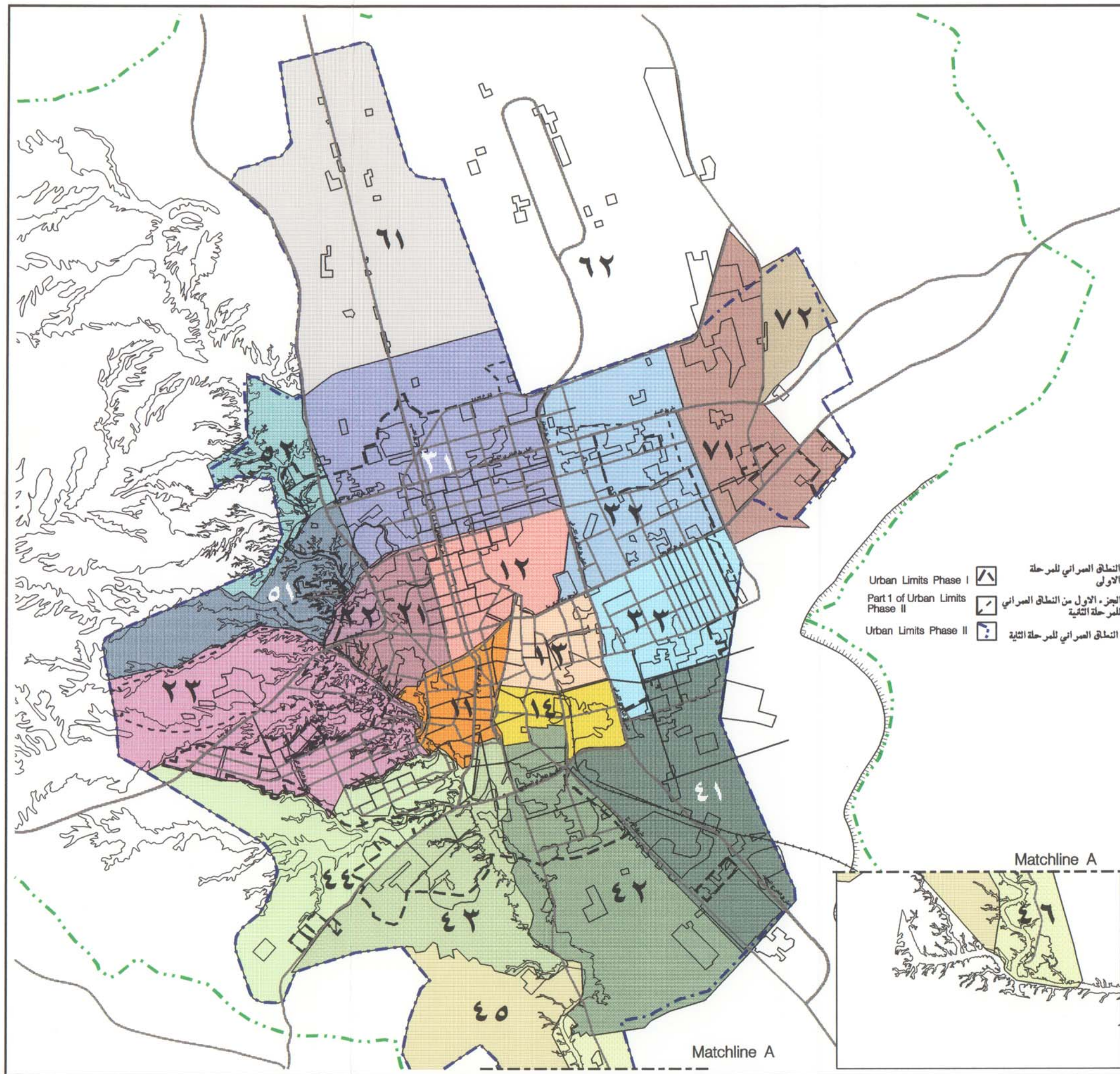
Developed Urban Areas	مناطق عمرانية مطورة
Urban Limits Phase I	النطاق العمراني للمرحلة الاولى
Part 1 of Urban Limits Phase II	الجزء الاول من النطاق العمراني للمرحلة الثانية
Urban Limits Phase II	النطاق العمراني للمرحلة الثانية
Urban Environs Limits	حدود حماية التنمية
Wadi Hanifa	وادي حنيقة
Hith Escarpments	جبال هيث
Settlements / Villages	مستوطنات / قرى



Data Source: ADA مصدر المعلومات: مركز المشاريع والتخطيط
Date: 1996 التاريخ: ١٤١٧

Output through Urban Intelligence Service Network
Date: Jan. 18, 1998 Filename: M10601

الشكل ١ - Figure 1



الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
HIGH COMMISSION FOR THE DEVELOPMENT
OF ARRIYADH

المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض
Metropolitan Development Strategy for Arriyadh (MEDSTAR)

Submunicipalities
And Sectors

البلديات الفرعية
و الأقطاعات

Diera (Shimaisi) *	١١	الديره (الشميسي)
Ulaya	١٢	العليا
Malaz	١٣	الملز
Batha	١٤	البطحاء
Ma'ather	٢١	المعثر
Diplomatic Quarter	٢٢	حي السفارات
Uraija	٢٣	الوريجا
Shamal (North) *	٣١	الشمال
Al-Roudah *	٣٢	الروضة
Al-Naseem	٣٣	النسيم
Al-Sulai (Sinaieyah) *	٤١	السلي (الصناعية)
Janoob (South) *	٤٢	الجنوب
Manfouha	٤٣	منفوحة
Itaiygh	٤٤	عتيقة
Oraidh (Sector)	٤٥	قطاع عريض
Al Ha'ir	٤٦	الحاير
Irgah	٥١	عرقه
Dariyah	٥٢	الدرعية
Far North (Sector)	٦١	القطاع الشمالي
Airport (Sector)	٦٢	قطاع المطار
East (Sector)	٧١	القطاع الشرقي
Northeast (Sector)	٧٢	القطاع الشمالي الشرقي
Refer Table No. 1.	*	



Data Source: ADA
التاريخ: ١٩٩٨
Date: 1996
مركز المشاريع والتخطيط

Output through Urban Intelligence Service Network
Filename: M10602 Date: Mar. 24, 1998

الشكل ٢ - ٢ Figure 2

٢-٠ نظرة عامة حول الإسكان بدول مجلس التعاون الخليجي والمملكة والرياض

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

٢-١ منظور الإسكان بدول مجلس التعاون الخليجي

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- اقترح مخطط دوكسيادس تخطيطا على النمط الغربي مع إنشاء فلل منفصلة للعائلات كل على حدة ضمن نمط شبكي للشوارع، وكما يمكن ملاحظته هذه الأيام فقد حدد مخطط دوكسيادس مسار تطويع الإسكان بمدينة الرياض حتى الوقت الحاضر.
- كان الهدف الرئيس من مخطط دوكسيادس بالنسبة للإسكان "توفير سكن ملائم لجميع فئات الدخل بمساعدة الحكومة إذا اقتضى الأمر ذلك، مع تقديم حوافز للقطاع الخاص لتحمل العبء الرئيسي في جميع الأجزاء الأخرى من برنامج الإسكان. ويمثل إصلاح بيوت الطين في المدن" واحدا من الأهداف الخاصة.
- توقع المخطط كثافات بالمنطقة الحضرية تتراوح من ٣٠ شخصا إلى ٢٥٠ شخصا بكل هكتار، استنادا إلى موقع المنطقة بالمدينة، وبمعدل ٨٧ شخص/هكتار.
- حدد المخطط الحاجة إلى إنشاء ٢٧٨.٠٠٠ وحدة سكنية حتى عام ٢٠٠٠م لإيواء عدد من السكان يبلغ ١.٤ مليون نسمة (بمعدل ٨٢ شخص/هكتار أو ١٦.٤ مسكن بكل هكتار) على أساس معدل ٥.٤١ شخص بكل وحدة سكنية.

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

^٤ إيبيد ، صفحة ١٣

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

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

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

• كان إجمالي الطلب المتوقع على الإسكان حتى عام ١٤١١هـ / ١٩٩١م ، بما في ذلك استبدال المساكن، ٢٦٢.٠٠٠ وحدة سكنية تأوي ١.٦ مليون نسمة، ويعادل هذا الرقم ٤٦ شخص بكل هكتار أو ٧.٥ وحدة سكنية بكل هكتار، وهو ما يقل بشكل كبير عما اقترح في مخطط دوكسيادس على الرغم من حقيقة أن الدراسة التي قامت بها شركة ست أشارت إلى أن الكثافات ازدادت بأكثر مما اقترحه مخطط دوكسيادس. ويعتقد بأن السبب وراء ذلك هو أن شركة ست استخدمت في الدراسة التي قامت بها حسابات الكثافة الإجمالية في حين استخدمت دوكسيادس في مخططها الكثافة الصافية، أي أن شركة ست استخدمت في دراستها ٦.٢٨ شخص لكل وحدة سكنية.

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

^٥ نفس الكتاب ، صفحة ٧٢

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

٣-١. الخصائص الإسكانية المادية للرياض

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

٣-١-١ الخصائص الإسكانية على مستوى المدينة والبلديات الفرعية

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

بلغ عدد الوحدات السكنية في عام ١٤٠٧/١٩٨٦ بالرياض ٣٠٨.٢١٢ وحدة (أنظر الجدول ٢) مقارنة بـ ٣٥١.٢٦٦ وحدة في عام ١٤١١/١٩٩٠ و ٤٥٤.٤٧٦ وحدة في عام ١٤١٧هـ/١٩٩٦م.

بلغت نسبة الزيادة في عدد الوحدات السكنية بين عامي ١٤٠٧/١٩٨٦ و ١٤١١/١٩٩٠ بلغت ١٤ بالمائة، في حين ازداد عدد سكان الرياض من ١.٣٨٩.٥٠٠ نسمة في عام ١٤٠٧/١٩٨٦ إلى ٢.٠٨٣.٤٠٠ نسمة في عام ١٤١١/١٩٩١، أي بزيادة تقرب من ٥٠ بالمائة، إلا أن عدد الوحدات السكنية لم يزد بنفس النسبة، ويعود ذلك إلى أن نسبة عدم اشغال الوحدات السكنية بلغت ٣٤ بالمائة (أكثر من ١٠٠.٠٠٠ وحدة سكنية كانت خالية) في عام ١٤٠٧هـ/١٩٨٦م. وفي عام ١٤١١/١٩٩١ هبطت نسبة عدم الاشغال إلى ١١ بالمائة.

وكانت غالبية كافة الوحدات السكنية (أنظر الجدول ٣) عام ١٤١١/١٩٩١ في البلديات الفرعية للديرة العليا والملز والمعدر والبطحاء (بلغ عدد الوحدات في هذه البلديات الفرعية مجتمعة حوالي ١٥٠.٠٠٠ وحدة)، وتشكل هذه البلديات الفرعية منطقة الوسط المطورة من الرياض. أما التركيز الآخر للوحدات السكنية في عام ١٤١٠/١٩٩٠ فقد كان في النسيم (٣٢.٠٠٠ وحدة) والعريجا (٢٨.٦٠٠ وحدة) وعتيقة (٢١.٥٠٠).

وبحلول عام ١٤١٧/١٩٩٦ زاد عدد الوحدات السكنية في البلديات الفرعية الأربع بوسط المدينة إلى ما يزيد عن ١٦٠.٠٠٠ وحدة، يضاف إلى ذلك، حدوث زيادات في تركيز الوحدات السكنية في البلديات الفرعية الشمالية (الشمال : ٢٩.٥٠٠) والشرقية (النسيم : ٤٥.٢٠٠، الروضة : ٣٥.٢٠٠) والغربية (منفوحة : ٥١.١٠٠ والعريجا : ٣٢.٨٠٠ وعتيقة : ٣٠.١٠٠).

٣-١-٢ الوحدات السكنية بحسب النوع

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

(أ) الأكواخ والخييام وبيوت الطين : يمثل هذا التصنيف للمساكن نسبة تقل عن ٢ بالمائة من جميع الوحدات في عام ١٤١٧هـ/١٩٩٦م وقد تم إدخالها ضمن الوحدات المتعددة العائلات.

(ب) البيوت العربية : وهي مساكن تقليدية أقدم بأفنية، وقد تم إدخالها في فئة مستقلة تحت بند العائلة المفردة في الجدول (٣)، كما تم دمجها ضمن بند العائلة المفردة في الجدول (٢).

(ج) الفلل : وهي مساكن عائلات مفردة منفصلة عن بعضها ومشمولة كفئة مستقلة تحت بند العائلة المفردة في الجدول (٣)، كما تم دمجها مع بند العائلات المفردة في الجدول (٢).

(د) مباني الشقق السكنية والبيوت الجاهزة : تم إدخال هذه المساكن مع كمساكن متعددة العائلات.

(هـ) المباني التجارية : وهذه وحدات سكنية تقع في مبان تجارية/ مكتبية وتمثل نسبة أقل من ٠.١ بالمائة من مجموع الوحدات السكنية القائمة وقد تمت إضافتها إلى فئة مساكن العائلات المتعددة.

(و) الأنواع الأخرى من المباني : تم إدخال أنواع غير معروفة من المباني كمساكن متعددة العائلات، مثلت نسبة تقل عن واحد بالمائة من العدد الإجمالي للمساكن القائمة في عام ١٤١٧هـ/١٩٩٦م.

الجدول (٢)

الخصائص السكانية المادية المختارة بمنطقة الرياض الكبرى

خلال عامي ١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٩٩١/١٤١١

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

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

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

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

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

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

الجدول (٣)

خصائص الاسكان المختارة حسب البلدية الفرعية بمدينة الرياض ١٩٨٦ ، ١٩٩٠/١٩٩١ و ١٩٩٦

[illegible]

البلدية الفرعية الخصائص	١١		١٢		١٣		١٤		٢١		٢٢		٢٣		٣١		٣٢		٣٣		٤١	
	الفرعية		الفرعية		الفرعية		الفرعية		الفرعية		الفرعية		الفرعية		الفرعية		الفرعية		الفرعية		الفرعية	
	العدد	% من المجموع	العدد	% من المجموع	العدد	% من المجموع	العدد	% من المجموع	العدد	% من المجموع	العدد	% من المجموع	العدد	% من المجموع	العدد	% من المجموع	العدد	% من المجموع	العدد	% من المجموع	العدد	% من المجموع
الحالة																						
١٩٩١ (بحسب الوحدات السكنية المشغولة)																						
بناء حديث (٨٦ - ٩١)	٢,٣١٠	%٤	٣,٠٧٢	%١٠	١,٨٨٦	%٧	٨٤٦	%٣	١,٦٢٩	%١٢	٣١٢	%٥٣	٦,١٣٠	%٢١	٥,٤١٩	%٣٢	٥,٥٠٤	%٣١	٥,٥٨١	%١٧	١٣٠	%٢
حالة جيدة	٢٩,١٦١	%٤٩	٢٤,٢٤٢	%٨٢	٢١,٤٨٢	%٧٥	٩,٠٢٨	%٣٢	٨,٠٨٢	%٥٩	٢٧٧	%٤٧	٢١,١٨٣	%٧٤	١٠,٠٤٩	%٥٩	١١,٨١٥	%٦٦	٢١,٤٨٦	%٦٧	٥,٢٤٠	%٨٤
حالة مقبولة	١٤,١٧١	%٢٤	٢,٢٧٢	%٨	٤,٧٨٥	%١٧	٨,٧٥٥	%٣١	٣,٥٣٣	%٢٦	٢	%٠	٩٠٠	%٣	١,٣٢٣	%٨	٦٠٠	%٣	٤,٨٩٢	%١٥	٤٢٨	%٧
بحاجة الى ترميم	١٣,٣٠٩	%٢٣	١٠٠	%٠	٤٤٤	%٢	٩,٨٩٤	%٣٥	٤٧٦	%٣	١	%٠	٣٨٩	%١	١٧٤	%١	١٠٩	%١	١٣٤	%٠	٤٢٦	%٧
١٩٩٦ (بحسب الوحدات السكنية المشغولة)																						
بناء حديث (٨٦ - ٩١)	٢,٦٢٠	%٤	٥,٠١٤	%١٣	٢,٠٩٩	%٨	١,٧٣١	%٥	٢,٤٥١	%١٤	٨	%٢	٨,٨٥١	%٢٧	١٦,٠١٠	%٥٤	١٧,٩٣٢	%٥١	١٢,٥٤٣	%٢٨	١,٥٢٨	%١٢
حالة جيدة	٤٣,١٨٦	%٦٩	٣٢,٣٠٦	%٨٥	٢٣,٧٠٨	%٨٧	٢٠,٨٦٧	%٦١	١٤,٢٢٥	%٨١	٤٢١	%٩٨	٢٣,٥٠١	%٧٢	١٣,١٨٥	%٤٥	١٧,١٤٠	%٤٩	٣٢,٤٥٧	%٧٢	١٠,٤٨٦	%٨٣
حالة مقبولة	١١,٤٢٤	%١٨	٤٣٧	%١	١,٠٨٤	%٤	٨,٦٣١	%٢٥	٧٧٠	%٤		%٠	٢٢٥	%١	٣٣٠	%١	٩٧	%٠	١٥٥	%٠	٣٧٣	%٣
بحاجة الى ترميم	٥,٦٦٦	%٩	٧٧	%٠	٢١٣	%١	٢,٧٦١	%٨	٦٥	%٠		%٠	٢٢٥	%١	٦	%٠	٣٣	%٠	٢٦	%٠	٢٤١	%٢
الكثافة																						
١٩٨٦	٩٣٥	-	٩٥٤	-	٧١٤	-	٢٧٢	-	٦٩٧	-	٧	-	٧١٨	-	٨٧٨	-	٥٨٥	-	١,١٠٤	-	٣٧١	-
المساحة المخصصة للسكن	٦٤	-	٣٠	-	٣١	-	١٠٧	-	١٥	-	٤٢	-	٢٨	-	١٥	-	٢٨	-	٢٣	-	٢٠	-
صافي عدد الوحدات السكنية / هكتار	١٩٩٠																					
المساحة المخصصة للسكن	٩٤٤	-	١,١٠٣	-	٨٩٢	-	٢٨١	-	٩٥٢	-	٥٧	-	٩٠٥	-	٨٦٠	-	٩٨٢	-	١,٧٩٣	-	٨٠٣	-
صافي عدد الوحدات السكنية / هكتار	٦٢	-	٢٧	-	٣٢	-	١٠٢	-	١٤	-	١٠	-	٣٢	-	٢٠	-	١٨	-	١٨	-	٨	-
١٩٩٦																						
المساحة المخصصة للسكن	٩١٢	-	١,١٢٩	-	٨٧٢	-	٢٥٩	-	١,٠٦٦	-	٢٦	-	١,٤٩٩	-	١,٧١٢	-	١,٧٠٧	-	١,٧٦٠	-	٦٩٩	-
صافي عدد الوحدات السكنية / هكتار	٦٩	-	٣٤	-	٣١	-	١٣١	-	١٦	-	١٦	-	٢٢	-	١٧	-	٢١	-	٢٦	-	١٨	-

المصدر : مسح استعمالات الأراضي التي قام بها المركز في الاعوام ١٩٨٦/١٤٠٦ و ١٩٩٠/١٤١٠ و ١٩٩٦/١٤١٧ وكذلك اعداد مسح السكاني الذي قام بها المركز خلال ١٩٨٦/١٤٠٦ و ١٩٩١/١٤١١ و ١٩٩٦/١٤١٧

الجدول (٣)

خصائص الاسكان المختارة حسب البلدية الفرعية بمدينة الرياض ١٩٨٦ ، ١٩٩٠/١٩٩١ و ١٩٩٦

البلدية الفرعية	٤٢		٤٣		٤٤		٤٥		٤٦		٥١		٥٢		٦١		٦٢		٧١		٧٢	
	العند	% من المجموع	العند	% من المجموع	العند	% من المجموع	العند	% من المجموع	العند	% من المجموع	العند	% من المجموع	العند	% من المجموع	العند	% من المجموع	العند	% من المجموع	العند	% من المجموع	العند	% من المجموع
إجمالي الوحدات السكنية	١٤,٤١٩	١٠٠	١٧,٥٩٩	١٠٠	٢٣,٥٢٨	١٠٠	٢٣,٥٢٨	١٠٠	٢٣,٥٢٨	١٠٠	٢٣,٥٢٨	١٠٠	٢٣,٥٢٨	١٠٠	٢٣,٥٢٨	١٠٠	٢٣,٥٢٨	١٠٠	٢٣,٥٢٨	١٠٠	٢٣,٥٢٨	١٠٠
نسبة الزيادة من ١٩٨٦ إلى ١٩٩٠	٢٢	١٥٠	٢٢	١٥٠	٢٢	١٥٠	٢٢	١٥٠	٢٢	١٥٠	٢٢	١٥٠	٢٢	١٥٠	٢٢	١٥٠	٢٢	١٥٠	٢٢	١٥٠	٢٢	١٥٠
نسبة الزيادة من ١٩٩٠ إلى ١٩٩٦	٣٤	٢٣٨	٣٤	٢٣٨	٣٤	٢٣٨	٣٤	٢٣٨	٣٤	٢٣٨	٣٤	٢٣٨	٣٤	٢٣٨	٣٤	٢٣٨	٣٤	٢٣٨	٣٤	٢٣٨	٣٤	٢٣٨
الوحدات السكنية حسب النوع																						
عائلة مفردة (% من الإجمالي)	٧,٦٨٩	٥٣	٧,٦٨٩	٥٣	٧,٦٨٩	٥٣	٧,٦٨٩	٥٣	٧,٦٨٩	٥٣	٧,٦٨٩	٥٣	٧,٦٨٩	٥٣	٧,٦٨٩	٥٣	٧,٦٨٩	٥٣	٧,٦٨٩	٥٣	٧,٦٨٩	٥٣
بيت عربي (% من مجموع العائلات المفردة)	٢,٤٥٣	٣٢	٢,٤٥٣	٣٢	٢,٤٥٣	٣٢	٢,٤٥٣	٣٢	٢,٤٥٣	٣٢	٢,٤٥٣	٣٢	٢,٤٥٣	٣٢	٢,٤٥٣	٣٢	٢,٤٥٣	٣٢	٢,٤٥٣	٣٢	٢,٤٥٣	٣٢
فيلا (% من مجموع العائلة المفردة)	٥,٢٣٦	٦٨	٥,٢٣٦	٦٨	٥,٢٣٦	٦٨	٥,٢٣٦	٦٨	٥,٢٣٦	٦٨	٥,٢٣٦	٦٨	٥,٢٣٦	٦٨	٥,٢٣٦	٦٨	٥,٢٣٦	٦٨	٥,٢٣٦	٦٨	٥,٢٣٦	٦٨
متعددة العائلات (% من المجموع)	٦,٧٣٠	٤٧	٦,٧٣٠	٤٧	٦,٧٣٠	٤٧	٦,٧٣٠	٤٧	٦,٧٣٠	٤٧	٦,٧٣٠	٤٧	٦,٧٣٠	٤٧	٦,٧٣٠	٤٧	٦,٧٣٠	٤٧	٦,٧٣٠	٤٧	٦,٧٣٠	٤٧
١٩٩٠																						
عائلة مفردة (% من الإجمالي)	٩,٨٤٤	٦٢	٩,٨٤٤	٦٢	٩,٨٤٤	٦٢	٩,٨٤٤	٦٢	٩,٨٤٤	٦٢	٩,٨٤٤	٦٢	٩,٨٤٤	٦٢	٩,٨٤٤	٦٢	٩,٨٤٤	٦٢	٩,٨٤٤	٦٢	٩,٨٤٤	٦٢
بيت عربي (% من مجموع العائلات المفردة)	٣,٠٦٤	١٩	٣,٠٦٤	١٩	٣,٠٦٤	١٩	٣,٠٦٤	١٩	٣,٠٦٤	١٩	٣,٠٦٤	١٩	٣,٠٦٤	١٩	٣,٠٦٤	١٩	٣,٠٦٤	١٩	٣,٠٦٤	١٩	٣,٠٦٤	١٩
فيلا (% من مجموع العائلة المفردة)	٦,٧٨٠	٤٣	٦,٧٨٠	٤٣	٦,٧٨٠	٤٣	٦,٧٨٠	٤٣	٦,٧٨٠	٤٣	٦,٧٨٠	٤٣	٦,٧٨٠	٤٣	٦,٧٨٠	٤٣	٦,٧٨٠	٤٣	٦,٧٨٠	٤٣	٦,٧٨٠	٤٣
متعددة العائلات (% من المجموع)	٧,٧٨٢	٤٩	٧,٧٨٢	٤٩	٧,٧٨٢	٤٩	٧,٧٨٢	٤٩	٧,٧٨٢	٤٩	٧,٧٨٢	٤٩	٧,٧٨٢	٤٩	٧,٧٨٢	٤٩	٧,٧٨٢	٤٩	٧,٧٨٢	٤٩	٧,٧٨٢	٤٩
١٩٩١																						
عائلة مفردة (% من الإجمالي)	١٠,٧٩٥	٤٦	١٠,٧٩٥	٤٦	١٠,٧٩٥	٤٦	١٠,٧٩٥	٤٦	١٠,٧٩٥	٤٦	١٠,٧٩٥	٤٦	١٠,٧٩٥	٤٦	١٠,٧٩٥	٤٦	١٠,٧٩٥	٤٦	١٠,٧٩٥	٤٦	١٠,٧٩٥	٤٦
بيت عربي (% من مجموع العائلات المفردة)	٢,٧١٨	٢٥	٢,٧١٨	٢٥	٢,٧١٨	٢٥	٢,٧١٨	٢٥	٢,٧١٨	٢٥	٢,٧١٨	٢٥	٢,٧١٨	٢٥	٢,٧١٨	٢٥	٢,٧١٨	٢٥	٢,٧١٨	٢٥	٢,٧١٨	٢٥
فيلا (% من مجموع العائلة المفردة)	٨,٠٧٧	٧٥	٨,٠٧٧	٧٥	٨,٠٧٧	٧٥	٨,٠٧٧	٧٥	٨,٠٧٧	٧٥	٨,٠٧٧	٧٥	٨,٠٧٧	٧٥	٨,٠٧٧	٧٥	٨,٠٧٧	٧٥	٨,٠٧٧	٧٥	٨,٠٧٧	٧٥
متعددة العائلات (% من المجموع)	١٢,٧٢٣	٥٤	١٢,٧٢٣	٥٤	١٢,٧٢٣	٥٤	١٢,٧٢٣	٥٤	١٢,٧٢٣	٥٤	١٢,٧٢٣	٥٤	١٢,٧٢٣	٥٤	١٢,٧٢٣	٥٤	١٢,٧٢٣	٥٤	١٢,٧٢٣	٥٤	١٢,٧٢٣	٥٤
وضع التشغيل																						
١٩٨٦																						
عدد الوحدات المشغولة	٨,٢٦٤	—	٨,٢٦٤	—	٨,٢٦٤	—	٨,٢٦٤	—	٨,٢٦٤	—	٨,٢٦٤	—	٨,٢٦٤	—	٨,٢٦٤	—	٨,٢٦٤	—	٨,٢٦٤	—	٨,٢٦٤	—
نسبة خلو الوحدات	٤٣	—	٤٣	—	٤٣	—	٤٣	—	٤٣	—	٤٣	—	٤٣	—	٤٣	—	٤٣	—	٤٣	—	٤٣	—
١٩٩٠																						
عدد الوحدات المشغولة	١٥,٩٥٢	—	١٥,٩٥٢	—	١٥,٩٥٢	—	١٥,٩٥٢	—	١٥,٩٥٢	—	١٥,٩٥٢	—	١٥,٩٥٢	—	١٥,٩٥٢	—	١٥,٩٥٢	—	١٥,٩٥٢	—	١٥,٩٥٢	—
نسبة خلو الوحدات	٩	—	٩	—	٩	—	٩	—	٩	—	٩	—	٩	—	٩	—	٩	—	٩	—	٩	—
١٩٩٦																						
عدد الوحدات المشغولة	٢٢,٠٢٢	—	٢٢,٠٢٢	—	٢٢,٠٢٢	—	٢٢,٠٢٢	—	٢٢,٠٢٢	—	٢٢,٠٢٢	—	٢٢,٠٢٢	—	٢٢,٠٢٢	—	٢٢,٠٢٢	—	٢٢,٠٢٢	—	٢٢,٠٢٢	—
نسبة خلو الوحدات	٦	—	٦	—	٦	—	٦	—	٦	—	٦	—	٦	—	٦	—	٦	—	٦	—	٦	—

٧٧		٧٦		٧٥		٧٤		٧٣		٧٢		٧١		٧٠		٦٩		٦٨		٦٧		٦٦		٦٥		٦٤		٦٣		٦٢		٦١		٦٠		٥٩		٥٨		٥٧		٥٦		٥٥		٥٤		٥٣		٥٢		٥١		٥٠		٤٩		٤٨		٤٧		٤٦		٤٥		٤٤		٤٣		٤٢		٤١		٤٠		٣٩		٣٨		٣٧		٣٦		٣٥		٣٤		٣٣		٣٢		٣١		٣٠		٢٩		٢٨		٢٧		٢٦		٢٥		٢٤		٢٣		٢٢		٢١		٢٠		١٩		١٨		١٧		١٦		١٥		١٤		١٣		١٢		١١		١٠		٩		٨		٧		٦		٥		٤		٣		٢		١		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠		٠	
----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

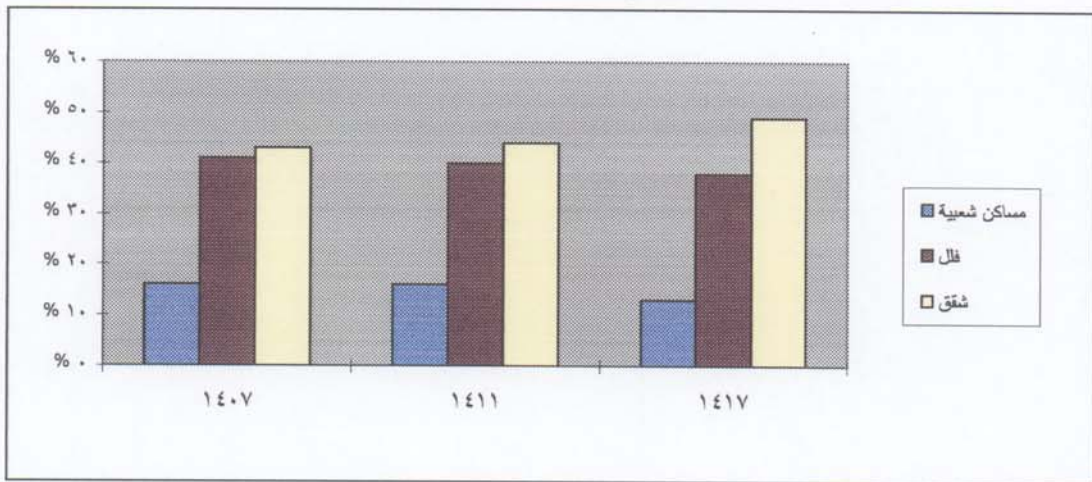
ومن بين الـ ٤٥٤.٤٧٦ وحدة سكنية التي كانت قائمة في عام ١٩٩٦/١٤١٧ كانت نسبة ٥١ بالمائة منها مساكن عائلات مفردة و ٤٩ بالمائة مساكن عائلات متعددة. وتشير المقارنات مع أنماط سكنية بالولايات المتحدة لها نفس المساحة والحجم^١ الى أن هذه التجزئة مرتفعة من ناحية العائلات المتعددة، ولعل هذا يعود الى أن السكان السعوديين (٦٠ بالمائة من جميع الأسر) يقيمون في مساكن عائلات مفردة بينما تسكن الأسر الاجنبية في مباني شقق^٢.

لقد ظلت النسبة المئوية للوحدات السكنية بحسب النوع الموضحة في الجدول (٢) ثابتة خلال علمي ١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٩٩١/١٤١١، وبالنسبة لهذين العامين كانت نسبة ٥٦ الى ٥٧ بالمائة من الوحدات السكنية عائلات مفردة و ٤٣ الى ٤٤ بالمائة عائلات متعددة. الا أنه كانت هنالك زيادة كبيرة في العدد الفعلي للوحدات السكنية المتعددة العائلات بين عامي ١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٩٩١/١٤١١م. كما زادت وحدات العائلات المفردة بمقدار ١٨.٩٥٨ (+١١%) ووحدات العائلات المتعددة بمقدار ٢٤.٠٩٦ (+١٨%).

وهذا الاتجاه نحو السكن المتعدد العائلات يتضح مرة أخرى من أرقام عام ١٩٩٦/١٤١٧، وتشكل الوحدات السكنية المتعددة العائلات حالياً نسبة ٤٩% من المجموع. وقد ازداد عدد الوحدات المتعددة العائلات بين عامي ١٩٩٠/١٤١١ و ١٩٩٦/١٤١٧ بمقدار ٦٩.٧٣٣ وحدة (٤٥%) مقارنة بوحدات العائلات المفردة التي زادت بمقدار ٣٣.٤٥٦ وحدة (١٧%).

الشكل ٣

الوحدات السكنية بحسب النوع بمدينة الرياض
خلال الفترة من ١٩٨٦/١٤٠٧ الى ١٩٩٦/١٤١٧



المصدر : أعمال مسح استعمالات الاراضي التي قام بها مركز المشاريع والتخطيط خلال الاعوام ١٩٨٦ و ١٩٩٠ و ١٩٩٦

^١ مجلس حكومات منطقة سكرامنتو، موجز معلومات، المجلد ٢٦، رقم ٣، مارس ١٩٩٦، بلغ عدد سكان منطقة سكرامنتو عام ١٩٩٥ حوالي ١.٨ مليون نسمة وكانت تضم ٦٧٦.٠٠٠ وحدة سكنية.

^٢ مسح السكان الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط عام ١٩٩٠/١٤١١ و ١٩٩٦/١٤١٧ هـ.

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

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

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

٣-١-٣ أحوال المساكن

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

هذا وقد أسهمت بلديتا الديرة والبطحاء بما مجموعه ٢٨.٣٨٧ (أكثر من ٧٥ بالمائة) من عدد الوحدات السكنية التي كانت بحاجة الى ترميم في عام ١٤١٧هـ/١٩٩٦م بمنطقة الرياض الحضرية، ولهذا يجب النظر في اعادة التطوير السكني بهاتين البلديتين الفرعيتين في دراسة المرحلة الثانية من مشروع الاستراتيجية.

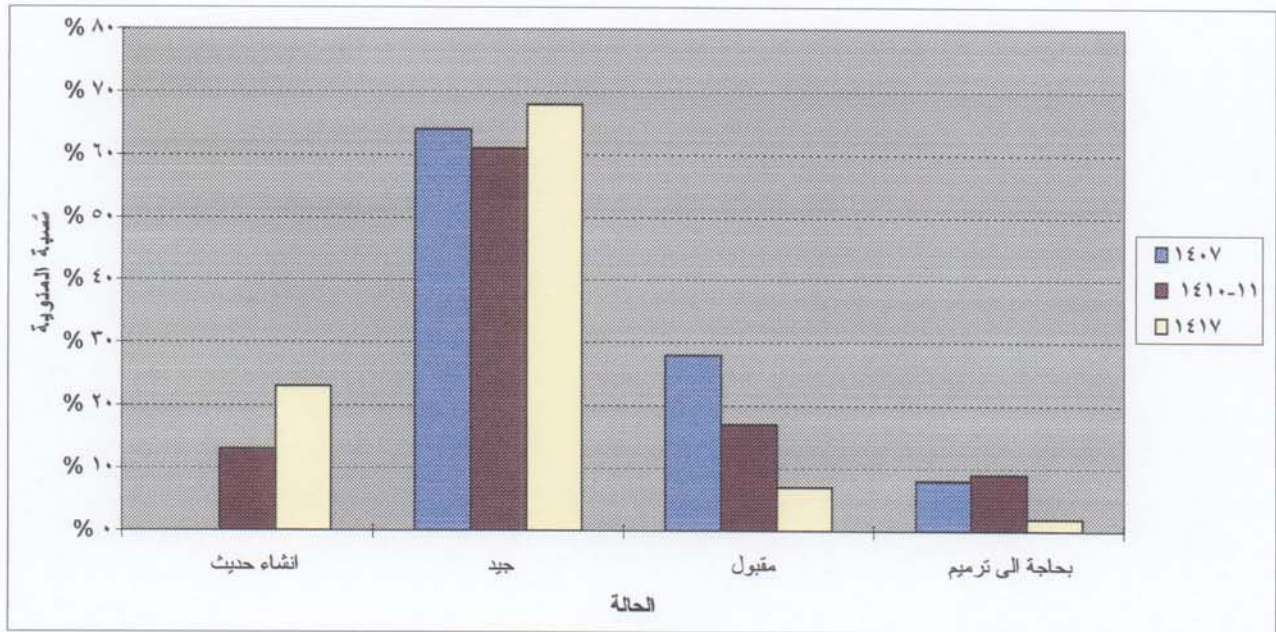
الشكل ٤

حالات المساكن

بمدينة الرياض

خلال الاعوام

١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٩٩٠/١٤١١ و ١٩٩٦/١٤١٧



ملاحظات : بيانات ١٤٠٧هـ بحسب البناء ، وبيانات ١٤١٠ / ١٤١١هـ بحسب الوحدة السكنية المشغولة وبيانات ١٤١٧هـ بحسب اجمالي الوحدات السكنية، ولم تكن هنالك أية فئة مبنية حديثا في عام ١٤٠٧هـ

المصدر : أعمال مسح استعمالات الاراضي والمسح السكاني التي قام بها المركز خلال الاعوام ١٤٠٧هـ و ١٤١٠/١٤١١هـ و ١٤١٧هـ

٣-١-٤ وضع الاشغال/معدلات عدم الاشغال

تمثل معدلات الخلو عدد الوحدات السكنية غير المشغولة معبرا عنها كنسبة مئوية من العدد الاجمالي للوحدات السكنية المتوفرة للاستعمال. وبحسب التعريف فان هذا يستثني المنازل الجاري انشاؤها. وتشير معدلات الخلو المنخفضة جدا الى أن هنالك عدد غير كاف من الوحدات المتوفرة للايجار أو البيع وهذا يحد من الاختيار في العثور على سكن مناسب وربما ينتج عنه ارتفاع في أسعار المساكن، وعلى العكس من ذلك تشير معدلات الخلو المرتفعة الى زيادة الوحدات المعروضة في السوق للبيع أو الايجار وربما ينجم عن ذلك انخفاض الاسعار، أما في سوق الاسكان العادي والمزدهر فان الوحدات السكنية الخالية تساعد على استقرار الاسعار وتقضي على الخيارات المتاحة في السوق، ولا

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

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

٣-١-٥ الكثافة

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

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

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

الجدول (٤)

التغيرات في المباني والكثافة والوحدات السكنية بمدينة الرياض

خلال الفترة ١٩٨٦/١٤٠٧ إلى ١٩٩٠/١٤١١

ومن ١٩٩٠/١٤١١ إلى ١٩٩٦/١٤١٧

النسبة المئوية للتغير		١٩٩٦/١٤١٧		١٩٩٠/١٤١١		١٩٨٦/١٤٠٧		المباني
١٩٩٠ - ١٩٩٦	١٩٨٦ - ١٩٩٠	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	
%٢١+	%١٥+	%١٠٠	٢٢٢.٤٧٤	%١٠٠	١٧٥.٣٠٠	%١٠٠	١٥٢.٤٣٥	اجمالي عدد المباني
%٧٨+	%٠ -	١٨.٢ %	٤٠.٥٨٧	%١٣	٢٢.٨٠٠	%١٥	٢٢.٨٦٥	المتعددة العائلات
%١٩+	%١٨+	٨١.٨ %	١٨١.٨٨٧	%٨٧	١٥٢.٥٠٠	%٨٥	١٢٩.٥٧٠	عائلات مفردة
% التغير ١٩٩٦-١٩٩٠		% التغير ١٩٩٠-١٩٨٦	١٩٩٦/١٤١٧	١٩٩٠/١٤١٠	١٩٨٦/١٤٠٧	الوحدات السكنية		
%٢٩.٤ +		%١٤.٠ +	٤٥٤.٤٧٦	٣٥١.٢٦٦	٣٠٨.٢١٢	العدد الاجمالي للوحدات السكنية		
%٣٧.٨ +		%٥٢.٤ +	٤٣٠.٠٣٧	٣١٢.١٢٦	٢٠٤.٨٠٦	عدد الوحدات السكنية المشغولة		
%٦ -		%٢٣ -	%٥	%١١	%٣٤	معدل خلو الوحدات السكنية		
%٢٩.٧ +		%٢٩.٥ +	١٥.٥١٣	١١.٩٥٩	٩.٢٣٤	الصافي الاجمالي لمساحة الاراضي السكنية (١) (بالهكتار)		
%٠.٣ -		%١٢.٠	٢٩.٣	٢٩.٤	٣٣.٤	صافي الكثافة السكنية (وحدة سكنية/هكتار)		
%٠.٣ -		%١١.٧ -	١٩.٥	١٩.٦	٢٢.٢	اجمالي الكثافة السكنية (+) عامل الطرق (وحدة سكنية/هكتار)		

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

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

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

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

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

وحتى يمكن تقديم بعض المقارنات فقد تم تقييم مخطط سكن عائلات مفردة نموذجي بالرياض يضم قطع أراضي مساحة الواحدة منها ٢٦٠٠ م^٢ كما تم حساب المساحة الاجمالية، بما في ذلك جميع الخدمات والشوارع بالحى، وتقسيمها على عدد القطع المقسمة فكانت الكثافة الاجمالية الناتجة ٥.٧٣ وحدة لكل هكتار (٢٣٥ وحدة في مشروع مساحته ٤١ هكتارا). وتمثل هذه الكثافة السكنية الاجمالية للعائلات المفردة الكثافة المنخفضة في مناطق سكن العائلات المفردة بضواحي المدن بالولايات المتحدة والتي تتراوح من ٢.٥ الى ١٠ وحدات سكنية بكل هكتار (١ الى ٤ وحدات سكنية بكل فدان)^٨.

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

^٨ (المصدر : الكتاب التوضيحي لتعريفات التسمية، هارفي س. موسكوفيتش وكارل جي. لندبلوم، مركز الابحاث العمرانية ١٩٩٣،

يتبين من الحسابات السابقة أن صافي الكثافة بالنسبة للعائلات المفردة أكثر بثلاثة أضعاف تقريبا من الكثافة الاجمالية ($16.78 \div 5.73 = 2.93$)، وهذا يوحي بأن حوالي الثلث فقط من مساحة المنطقة السكنية النموذجية لعائلات مفردة يتم استخدامه فعليا للسكن، في حين قد يكون الثلثان الباقيان من المساحة مستخدمين في الطرق والمنشآت والخدمات العامة وغير ذلك من استعمالات الاراضي غير السكنية، ولكن اذا أخذنا في الاعتبار الطرق والشوارع فقط فإن العلاقة ستكون قريبة من الثلثين أراض سكنية صرف والثلث الباقي مساحة شوارع صافية.

تبين بأن أعلى الكثافات السكنية ببلديات الرياض الفرعية في عام ١٤١١هـ/١٩٩٠م (أنظر الجدول ٣) كانت في منطقة وسط المدينة وبالقرب منها. أما البلدية الفرعية ذات الكثافة الأعلى فكانت البطحاء بواقع ١٠٢ وحدة سكنية لكل هكتار صافي، وهذا يماثل مباني شقق من طابقين الى ثلاثة طوابق وبكثافة للسكان تبلغ ٣٧ الى ٧٤ وحدة سكنية بكل هكتار بالولايات المتحدة^٩. وتشمل البلديات الفرعية الأخرى ذات الكثافات العالية الديرة (٦٢ وحدة سكنية/هكتار صافي)، والملز (٣٢ وحدة/هكتار صافي) بمنطقة وسط المدينة ومنفوحة (٥٤ وحدة/هكتار صافي) في الربع الغربي والجنوب (٣٧ وحدة/هكتار صافي في الربع الجنوبي). هذا ويوضح الشكل (٥) توزيع الكثافات بالرياض في عام ١٩٩٠/١٤١١ على مستوى البلدية الفرعية. علما بأن توزيع الكثافات السكنية في عام ١٩٩٦/١٤١٧ يماثل بوجه عام التوزيع الذي لوحظ في عام ١٩٩٠/١٤١١ حسبما هو موضح بالشكل أ٥. أما الشكل الذي تتخذه تلك الكثافات فهو شائع بمعظم المدن أي كثافات سكنية مرتفعة بالمناطق الواقعة في قلب المدينة تتخفف بالتدريج كلما تقدم المرء للخارج باتجاه مناطق الضواحي.

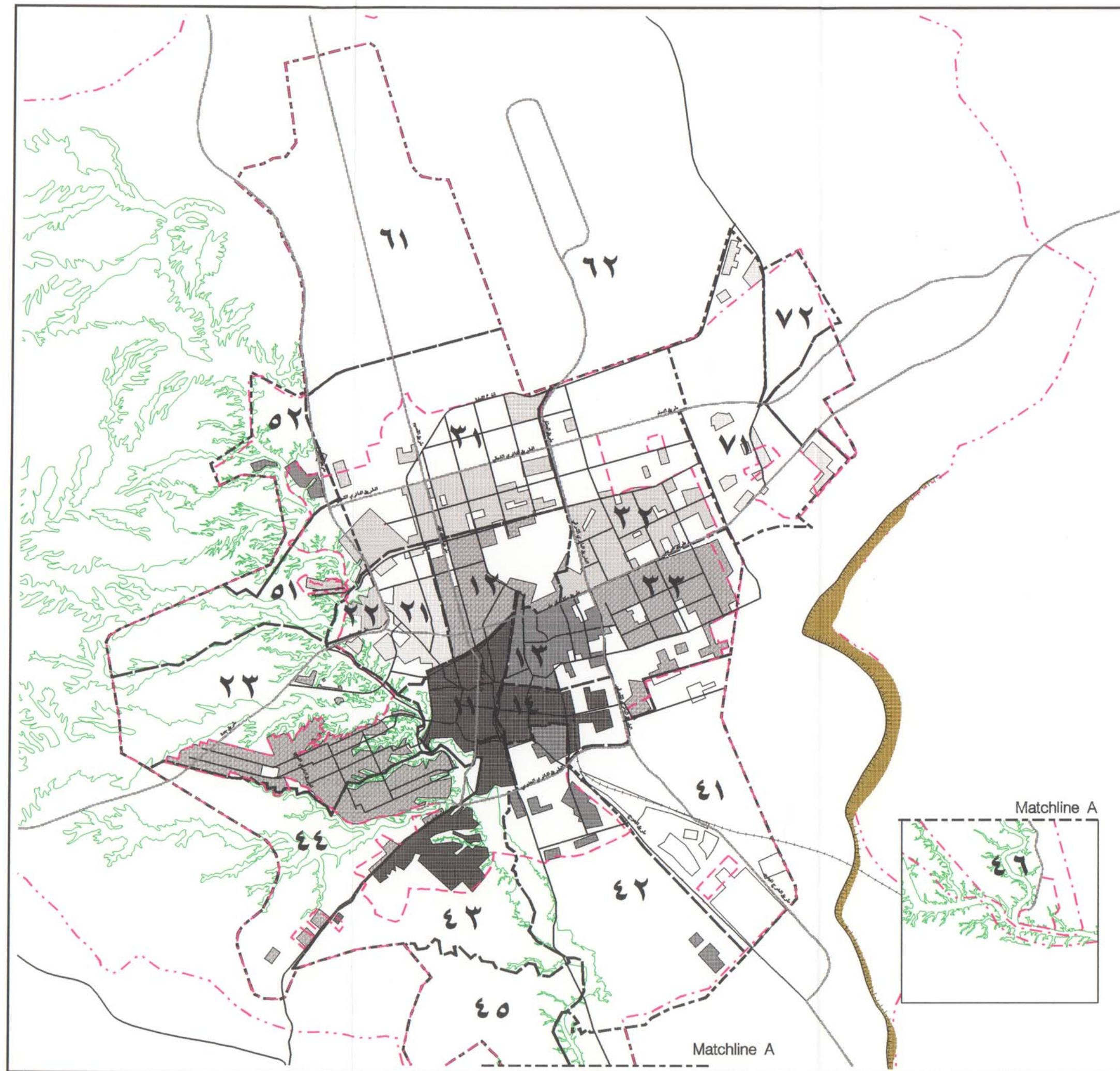
٣-١-٦ بناء المساكن الجديدة

تم خلال عام ١٩٩١/١٤١١ بناء حوالي ٨٠٠٠ وحدة سكنية^{١٠} تركزت أكثريتها في أحياء الشمال والروضة والنسيم. ومع أنه لا تتوفر أرقام مماثلة مباشرة لعام ١٩٩٦/١٤١٧، إلا أن العدد الاجمالي لجميع المباني التي كانت تحت الانشاء وقت اجراء مسح استعمالات الأراضي بلغ ١٦.٤٨٩ مبنى، وكان أكبر تركيز لاعمال الانشاء في الشمال أيضا (٢٥٣٤ مبنى) والروضة (٢.٨٢١ مبنى) والنسيم (٤٠٣٧ مبنى).

يتضح من الجدول (٤) أن عدد الوحدات السكنية زاد بمعدل يقل قليلا عن ١١.٠٠٠ وحدة سنويا بين عامي ١٤٠٧ و١٤١١هـ (١٩٨٦ و ١٩٩٠م) وبمعدل يزيد قليلا عن ١٧.٠٠٠ وحدة بين عامي ١٤١١/١٤١٧هـ — (١٩٩٠/١٩٩٦م)، إلا أن توقعات المركز الاولى لعدد السكان تشير الى أن سكان الرياض سيزيدون بأكثر من ٢.٠٠٠.٠٠٠ نسمة سنويا على مدى السنوات الخمس وعشرين التي تمثل فترة الاطار الاستراتيجي لمشروع الاستراتيجية. وإذا استخدمنا متوسط عدد أفراد الأسرة البالغ ٦.٩ شخص فسوف ينتج عن ذلك طلب على بناء ٣٠.٠٠٠ وحدة سكنية تقريبا كل عام، ولهذا سيكون المعدل الحالي لانشاء الوحدات السكنية الجديدة غير كاف لتلبية الطلب مستقبلا.

^٩ من نفس الفصل، ملاحظة أسفل الصفحة ٩

^{١٠} ادارة الابحاث بمركز المشاريع والتخطيط



KINGDOM OF SAUDI ARABIA المملكة العربية السعودية

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
HIGH COMMISSION FOR THE DEVELOPMENT
OF ARRIYADH

المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض
Metropolitan Development Strategy for Arriyadh (MEDSTAR)

Net Residential Densities
by Submunicipality
1990
صافي الكثافة السكنية
بحسب البلدية الفرعية
عام ١٤١٠

Density <10 كثافة أقل من ١٠

Density 11-20 كثافة من ١١ إلى ٢٠

Density 21-30 كثافة من ٢١ إلى ٣٠

Density 31-40 كثافة من ٣١ إلى ٤٠

Density 41-50 كثافة من ٤١ إلى ٥٠

Density 50+ كثافة أكثر من ٥٠

Submunicipality Boundary حدود البلدية الفرعية

Sub-Municipality Reference Number رقم البلدية الفرعية

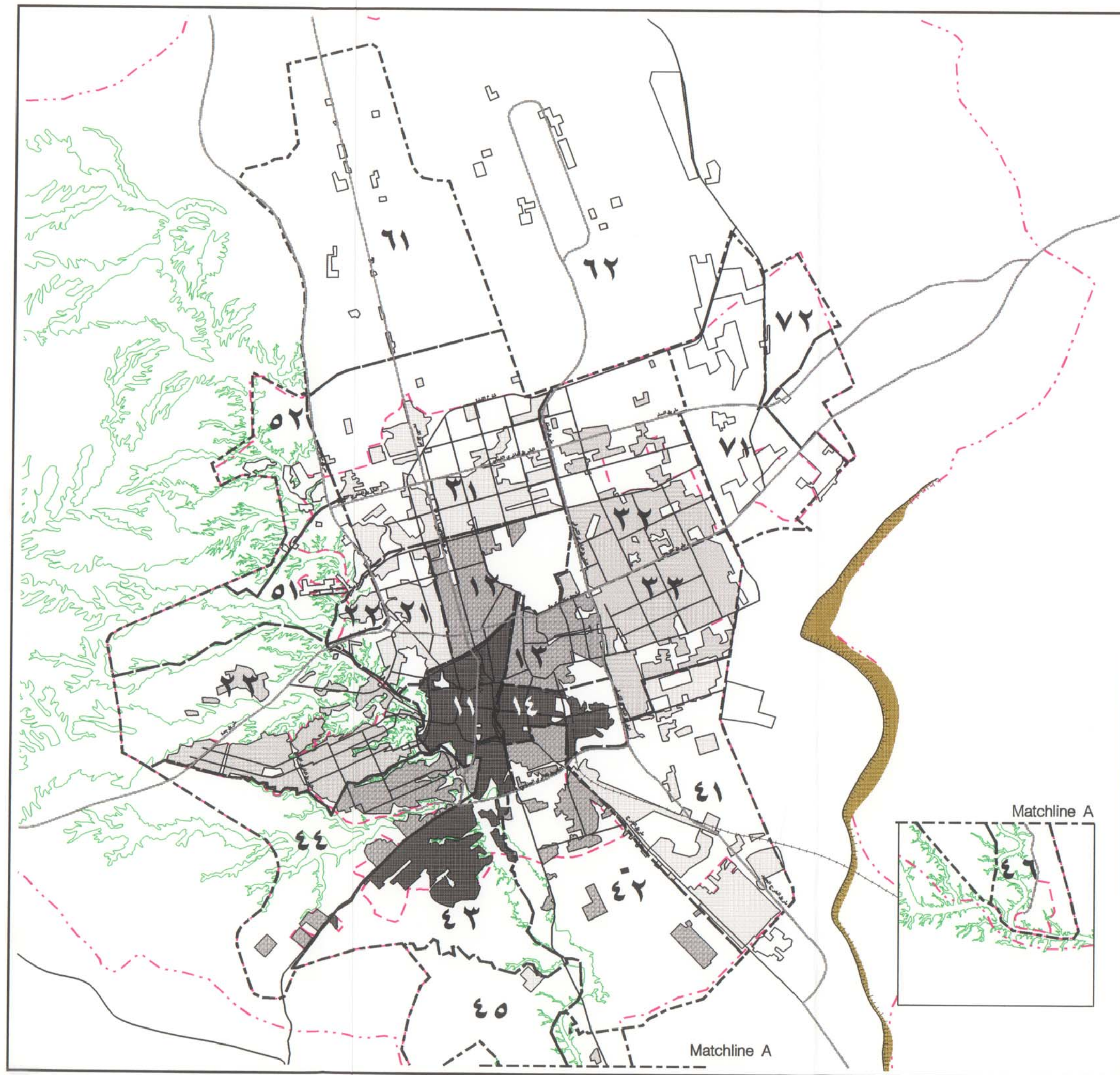
Density expressed as Dwelling Units per Hectare of residential land
الكثافة معبرا عنها
كوحدة سكنية بكل هكتار
من الأراضي السكنية

Km 10 5 2 1 0
شمال
مكة

Data Source: مصدر المعلومات: ADA Land Use Survey
التاريخ: 1990/91
مرکز المشاريع والتخطيط
إدارة البحوث والدراسات

Output through Urban Intelligence Service Network
Date: Jan. 18, 1998 Filename: M10605

الشكل ٥ - Figure 5



KINGDOM OF SAUDI ARABIA المملكة العربية السعودية

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
HIGH COMMISSION FOR THE DEVELOPMENT
OF ARRIYADH

المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض
Metropolitan Development Strategy for Arriyadh (MEDSTAR)

Net Residential Densities صافي الكثافة السكنية
by Submunicipality بحسب البلدية الفرعية
(1996) عام ١٤١٧

Density <10		كثافة أقل من ١٠
Density 11-20		كثافة من ١١ إلى ٢٠
Density 21-30		كثافة من ٢١ إلى ٣٠
Density 31-40		كثافة من ٣١ إلى ٤٠
Density 41-50		كثافة من ٤١ إلى ٥٠
Density 50+		كثافة أكثر من ٥٠
Submunicipality Boundary		حدود البلدية الفرعية
Sub-Municipality Reference Number		رقم البلدية الفرعية

Density expressed as
Dwelling Units per
Hectare of residential land
الكثافة معبراً عنها
كوحدة سكنية بكل هكتار
من الأراضي السكنية



Data Source: مصدر المعلومات: ADA Land Use Survey مركز المشاريع والتخطيط إدارة البحوث والدراسات
Date: التاريخ: 1996 ١٤١٧

Output through Urban Intelligence Service Network
Date: Jan. 18, 1998 Filename: M10605A

الشكل ٥أ - Figure 5a

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

ان الطلب على السكن يرتبط مباشرة بتشكيل الأسر مقرونا بدخل يكفي لاستئجار أو بيع أو بناء مسكن. فالقطاع العلم (الحكومة) يقدم قطعة الأرض للمواطن السعودي عن طريق ادارة الأراضي بأمانة مدينة الرياض (قطع أراضي المنح) لبناء مسكن عليها. وقد تبين من الاجتماعات التي عقدت مع ادارة الأراضي بأنه لا يتوفر بالرياض أية قطع أراضي منح عامة في الوقت الحاضر لتوزيعها على المواطنين، يضاف الى ذلك عدم وجود أية أراضي عامة بالأماكن الحضرية يمكن خدمتها بسهولة لعمل مخططات أراضي منح جديدة وبذلك توقف تخطيط وتقسيم أراضي المنح العامة. وقد أشرنا في الفصل ٢-٠ الى أن ذلك نتج عنه قوائم انتظار لاستلام قطع الأراضي، وتمثل قوائم الانتظار تلك الرغبة في الحصول على قطع أراضي المنح للسعوديين. وبالنسبة للمواطنين السعوديين الراغبين في بناء مساكن جديدة لهم فان الخيارات المتاحة لهم محدودة، اذ أن بإمكانهم شراء قطعة أرض مملوكة للقطاع الخاص واستخدام أموالهم الخاصة في بناء المساكن أو الاستمرار في انتظار الحصول على قطع أراضي منح وقروض من صندوق التنمية العقارية، علما بأن تكلفة الخيار متاح أمام القطاع الخاص أعلى بكثير جدا من تكلفة الخيار متاح أمام القطاع العام. كما أن معظم الأسر السعودية الشابة لا تمتلك الامكانيات المالية للأخذ بهذا الخيار، وعلى كل حال ليس بالإمكان تقدير حجم الطلب على قطع أراضي المنح بسبب عدم توفر البيانات الاحصائية الكافية، حيث أن ادارة الأراضي لا تنشر أية معلومات حول عدد السكان المدرجة اسمائهم في قوائم المنتظرين للحصول على قطع الأراضي.

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

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

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

وسيكون بالإمكان تعزيز سوق عقارات أكثر فاعلية عن طريق تحسين التكنولوجيا ورفع كفاءة العاملين بالمكاتب العقارية الحالية حتى يصبحوا وسطاء أكثر قوة بين البائعين والمشتريين، ولتصبح تلك المكاتب مراكز بيع وتبادل معلومات. إضافة لذلك يمكن تعزيز هذا السوق عن طريق اتخاذ ترتيبات تمويلية ملائمة مقرونة بقرارات عقلانية يتخذها المتعاملون في سوق العقارات، وفي الوقت نفسه تواصل الجهات الحكومية المسؤولة عن قطاع الإسكان العمل على رفع مستويات أدائهم وإنتاجيتهم خلال فترة التنمية الخمسية السادسة عن طريق تنفيذ برامج تدريبية مناسبة^{١١}.

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

" نتيجة للنمو السريع في عدد السكان من المحتمل أن يتجاوز الطلب على قروض الإسكان بشروط مواتية من صندوق التنمية العقارية العرض المتوفر من تلك القروض في المستقبل. وفي الوقت نفسه تعتبر جهات التمويل الرسمية تمويل الإسكان كاستثمار طويل الأجل يكون في بعض النواحي أقل فائدة ويحمل معه مخاطر أكثر من فرص الإقراض الأخرى، ولهذا تنشأ الحاجة إلى دراسة كيف يمكن تشجيع القطاع الخاص على تقديم التمويل الطويل الأجل للإسكان. وبهذا الخصوص تقدم برامج إسكان الموظفين بالشركات الكبرى مثل أرامكو وسابك أمثلة مناسبة للشركات الأخرى كي تحذو حذوها وبذلك يمكن للقطاع الخاص تنفيذ مشاريع إسكان للعديد من الجهات التي ستقوم بعد ذلك بتحويل ملكية تلك الوحدات السكنية إلى موظفيها وفقاً لشروط ومعايير محددة يمكن أن تضمن الاسترداد الكامل للتكاليف المدفوعة مع نسبة معقولة من العائد للمستثمرين"^{١٢}.

٣-٨-١ إسكان العمال

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

^{١١} الخطة الخمسية السادسة، صفحة ٣٨٩

^{١٢} إبيد، صفحة ٣٩٠

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

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

٢-٣ توقعات الاحتياجات السكنية

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

* العدد المتوقع للسكان في عام ١٤٤٠/٢٠٢٠ حسب تقدير مركز المشاريع والتخطيط	٩.٠٥٩.٣٠٠
* بافتراض أن عدد السكان بكل وحدة سكنية كانت مشغولة عام ١٤١٧/١٩٩٦ ظل ثابتا (٢.٩٩١.٧٠٠ ÷ ٤٣٠٠.٣٧)	٦.٩٦
* المجموع التقديري للوحدات السكنية التي سيحتاج اليها عام ١٤٤٠/٢٠٢٠ (٦.٩٦ ÷ ٩.٠٥٩.٣٠٠)	١.٣٠١.٦٢٠
* يطرح العدد التقديري للوحدات السكنية التي تم بناؤها في عام ١٤١١/١٩٩٠ (أنظر الجدول ٢)	٤٥٤.٤٧٦ -
* العدد التقديري للوحدات السكنية الجديدة التي سيحتاج اليها بحلول عام ١٤٤٠/٢٠٢٠	٨٤٧.١٤٤
* المتوسط التقديري السنوي (٨٤٧.١٤٤ ÷ ٢٣ سنة)	٣٧.٠٠٠ +

ملاحظة : لا تشمل الوحدات السكنية غير المشغولة

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

٣-٣ الموجز

يمكن إيجاز هذا الفصل في النقاط التالية :

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

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

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

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

٤-٠ الخصائص الاجتماعية الاقتصادية للرياض المتصلة بالاسكان

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

٤-١ الأسر

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

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

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

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

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

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

الجدول (٥)

الخصائص الاجتماعية الاقتصادية المختارة للسكان بمدينة الرياض

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

النسبة المئوية للتغير		مسح عام ١٩٩٦/١٤١٧ الذي قام به المركز		مسح عام ١٩٩١/١٤١١ الذي قام به المركز		مسح عام ١٩٨٦/١٤٠٧ الذي قام به المركز		الخصــــــــــــــــة
١٤٠٧-١٤١٧	١٤١١-١٤٠٧	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	
الأســــــــــــــــر								
المجموع								
١١١.٧	٥٠.٤	١٠٠.٠٠	٤٣٣.٥٩٨	١٠٠	٣٠٧.٩٨٦	١٠٠	٢٠٤.٨٤٤	رب عائلة سعودي
١٦٤.٠	٥٩.٧	٦٦.٨	٢٨٩.٧١٢	٥٦.٩	١٧٥.٢٣٢	٥٣.٦	١٠٩.٧٥٥	رب عائلة اجنبي
٥١.٣	٣٩.٦	٣٣.٢	١٤٣.٨٨٦	٤٣.١	١٣٢.٧٥٤	٤٦.٤	٩٥.٠٨٩	حجم الأسرة
رب عائلة اجنبي								
٥.٣	٥.٣	---	٧.٧٢	---	٧.٧٢	---	٧.٣٣	رب عائلة سعودي
٥.٦	١.٦ -	---	٥.٢٤	---	٤.٨٨	---	٤.٩٦	رب عائلة اجنبي
نوع الأسرة								
١٩٨.٠	٦٠.٥	٧٥.١	٢١٧.٥٩٩	٦٦.٩	١١٧.١٦٩	٦٦.٥	٧٣.٠٢٣	عائلة سعودية صغيرة
٧٦.٤	٥٢.٠	١٩.٨	٥٧.٣٤٢	٢٨.٢	٤٩.٤١٧	٢٩.٦	٣٢.٥١٠	عائلة سعودية كبيرة
٢٣٩.٨	١٩٦.٧	١.٩	٥.٥٨٣	٢.٨	٤.٨٧٥	١.٥	١.٦٤٣	عائلة سعودية غير مترابطة الافراد
٢٨.٥	٥٠.٢	٥١.٦	٧٤.٢٣٢	٦٥.٤	٨٦.٧٥٧	٦٠.٨	٥٧.٧٧٣	عائلة اجنبية صغيرة
٤٢.٣	٤٢.٣	٤.٥	٦.٥١٥	٨.٥	١١.٢٣٥	٨.٣	٧.٨٩٤	عائلة اجنبية كبيرة
٤٨٥.٧	١٤.٤	٣٢.١	٤٦.٢٣١	١٩.٤	٢٥.٧٣٧	٢٣.٦	٢٢.٤٨٨	عائلة اجنبية غير مترابطة الافراد
سعوديون								
١٨٢.٩	٥٨.٧	٦٧.١	١٩٤.٢٧٣	٦٢.٢	١٠٨.٩٨٣	٦٢.٦	٦٨.٦٧٠	وحدات مشغولة بأصحابها
١٢٤.٤	٦٥.٩	٣٠.٣	٨٧.٨٠٠	٣٧.٠	٦٤.٩١٢	٣٥.٧	٣٩.١٣٤	وحدات مؤجرة
٤٣٨.٩	١٥.٣ -	٢.٣	٦.٦٩٩	٠.٦	١.٠٥٣	١.١	١.٢٤٣	المقدمــــــــــــــــة
٣٢.٧	٤٧.٢ -	٠.٣	٩٤٠	٠.٢	٣٧٤	٠.٦	٧٠.٨	أخرى
أجانب								
١٨٨.١	١٧٧.٤	٠.٨	١.١٨٤	٠.٩	١.١٤٠	٠.٤	٤١١	وحدات مشغولة بأصحابها
٣٣.٣	٤٥.٩	٦٦.٤	٩٥.٥٦١	٧٨.٨	١٠٤.٥٧٥	٧٥.٣	٧١.٦٦٦	مؤجرة
١٠٩.٧	١٤.٩	٣٢.٤	٤٦.٥٥٢	١٩.٢	٢٥.٥٠٧	٢٣.٣	٢٢.١٩٨	المقدمــــــــــــــــة
٢٧.٦ -	٨٨.٢	٠.٤	٥٨٩	١.٢	١.٥٣٢	٠.٩	٨١٤	أخرى
الإيجار السنوي								
سعوديون								
لا ينطبق		٢.٨	٢.٤٩٤	٨.١	٥.٢٦٥	٠	٠	أقل من ٥.٠٠٠
١٢١٣	٨٢.٨	٢٩.١	٢٥.٥٤٤	٣٢.٥	٢١.٠٩٨	٢٩.٥	١١.٥٤٢	٥.٠٠٠ - ٩.٩٩٩
١٠٦.٤	٤٢.٧	٤٧.٩	٤٢.٠٤٠	٤٤.٨	٢٩.٠٥٦	٥٢.٠	٢٠.٣٦٤	١٠.٠٠٠ - ١٩.٩٩٩
١٤٢.٤	٣٠.٢	١٦.٦	١٤.٥٣٢	١٢.٠	٧.٨٠٥	١٥.٣	٥.٩٩٤	٢٠.٠٠٠ - ٣٩.٩٩٩
٢٧٤.٥	٣.٠	٢.٧	٢.٣٦٣	٢.٠	١.٢٨١	١.٦	٦٣١	٤٠.٠٠٠ - ٥٩.٩٩٩
٣٦.٩	٤٧.٣ -	٠.٩	٨٢٧	٠.٥	٣١٨	١.٥	٦٠٤	٦٠.٠٠٠ فأكثر
أجانب								
لا ينطبق		٩.٤	٨.٩٥٧	١٧.٨	١٨.٦١٥	٠	٠	أقل من ٥.٠٠٠
٣٥.٢	٥٥.٢	٤٧.٣	٤٥.١٧٩	٤٩.٦	٥١.٨٨٥	٤٦.٦	٣٣.٤٢٣	٥.٠٠٠ - ٩.٩٩٩
١٠.٤	٦.٧ -	٣٥.٣	٣٣.٧١٤	٢٧.٢	٢٨.٤٧٠	٤٢.٦	٣٠.٥٣٢	١٠.٠٠٠ - ١٩.٩٩٩
٤.٣ -	٢٦.٤ -	٦.٤	٦.١٢٩	٤.٥	٤.٧١٥	٨.٩	٦.٤٠٤	٢٠.٠٠٠ - ٣٩.٩٩٩
١٢٦.٧	١٢.٣ -	١.٠	٩١٨	٠.٣	٣٥٥	٠.٦	٤٠٥	٤٠.٠٠٠ - ٥٩.٩٩٩
٢٦.٣ -	٤٠.٩ -	٠.٧	٦٦٤	٠.٥	٥٣٣	١.٣	٩٠١	٦٠.٠٠٠ فأكثر

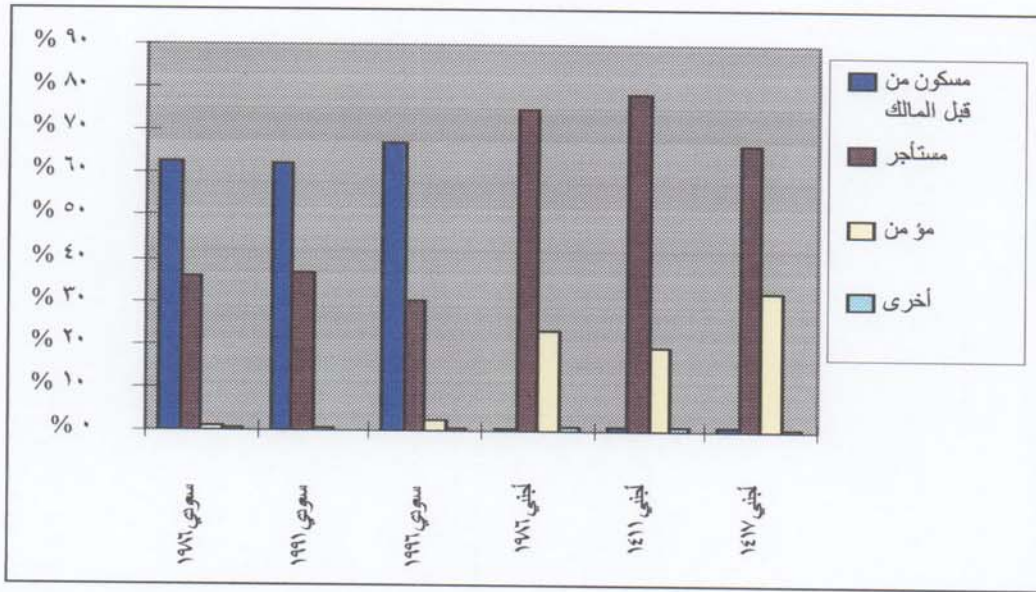
المصدر : المسح السكاني الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط عام ١٤٠٧م، و ١٤١١ و ١٤١٧هـ.

تشير كفاءة اشغال المسكن الى ما اذا كانت الأسرة تمتلك أو تؤجر البيت الذي تملكه (الشكل ٦)، وقد ورد في المسح السكاني الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط عام ١٩٩٦/١٤١٧ بأن نسبة ٦٧.١ % من جميع الأسر السعودية تمتلك الوحدات السكنية التي تقيم بها وأن نسبة ٣٠.٣ بالمائة تؤجرها و ٢.٣ % تم تزويدها بوحدة سكنية و ٠.٣ تم توفير السكن لها في ظل ظروف أخرى، وقد كانت التغيرات التي طرأت منذ عام ١٤٠٧هـ/١٩٨٦م و ١٤١١هـ/١٩٩١م غير ذات بال بوجه عام بخلاف تحول بسيط تجاه اشغال المالك على حساب التأجير. ان السياسات الحالية للمملكة تقضي بتقديم قطعة أرض مع قرض لكافة المواطنين السعوديين الذكور وفئات معينة من المواطنات الاناث وهو ما تم تحقيقه بنسبة ٦٧.١ % فقط من جميع الأسر، وسيتم تناول هذا الموضوع بمزيد من التفصيل في الفصل التالي.

تستأجر نسبة تزيد على ٦٥ بالمائة من الأسر الأجنبية المساكن التي تقيم بها وأكثر من ٣٠ بالمائة تم تزويدها بسكن كجزء من عقود توظيفهم، وهذا أمر شائع في دول مجلس التعاون الخليجي.

الشكل ٦

ملكية المساكن بالنسبة للسعوديين والاجانب بمدينة الرياض
خلال الفترة من ١٩٨٦/١٤٠٧ الى ١٩٩٦/١٤١٧



المصدر : المسح السكاني الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط خلال الاعوام ١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٩٩١/١٤١١ و ١٩٩٦/١٤١٧

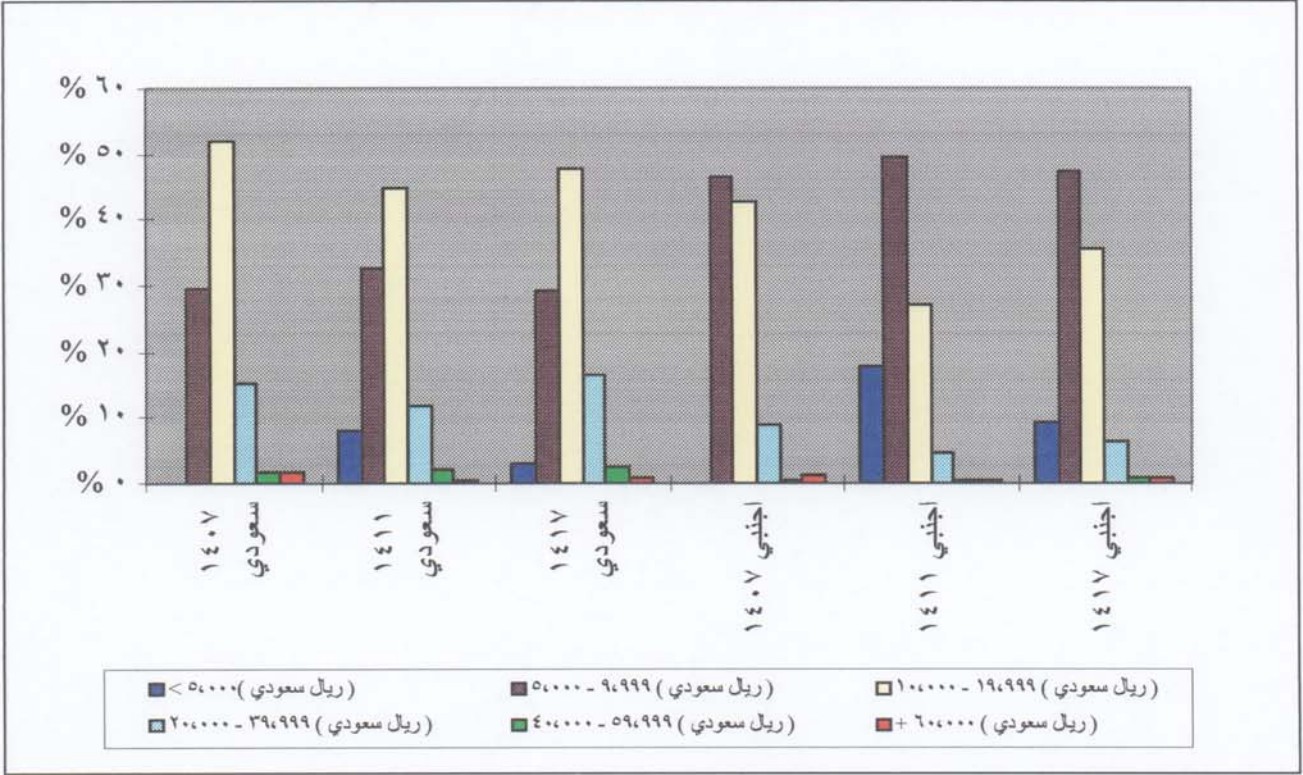
وفقاً للمسح السكاني الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط عام ١٤١٧/١٩٩٦م فقد كان متوسط قيمة الأيجار التي كان يدفعها السعوديون المستأجرون ١٣.٧٧٣ ريالاً سعودياً في ذلك العام و ٩.٢٩٧ ريالاً في السنة بالنسبة للأجانب، وقد دلت كافة أعمال المسح الثلاثة التي قام بها المركز على أن الأسر السعودية تدفع في المتوسط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

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

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

الشكل ٧

متوسط الائجار السنوي المدفوع بالريال السعودي
من قبل السعوديين والاجانب
خلال الفترة من ١٩٨٦/١٤٠٧ الى ١٩٩٦/١٤١٧



المصدر : المسح السكاني الذي قام به مركز المشاريع والتخطيط خلال الاعوام ١٩٨٦/١٤٠٧ و ١٩٩١/١٤١١ و ١٩٩٦/١٤١٧

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

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

٥-٤ سكن ذوي الدخل المنخفض

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

٦-٤ الموجز

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

يتضمن هذا الفصل تقييما للاطار المؤسساتي وسياسات وأنظمة الاسكان بمدينة الرياض.

٥-١ . المؤسسات الرسمية

يعمل قطاع الاسكان بالمملكة والرياض بوجه عام وفقا لمبادئ السوق الحر. وتضم المؤسسات الرسمية التي عهد اليها بتناول موضوع السكن ما يلي :

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

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

• **ادارة الأراضي بأمانة مدينة الرياض:** الجهة الرسمية الرئيسة الاخرى المشاركة في الاسكان بالرياض هي ادارة الأراضي التابعة لأمانة مدينة الرياض، وتتولى هذه الادارة المسؤولية عن تقديم قطع الأراضي لبناء المساكن سواء قطع الاستثمار أو القطع الفردية للعائلات السعودية.

٥-١-١ صندوق التنمية العقارية

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

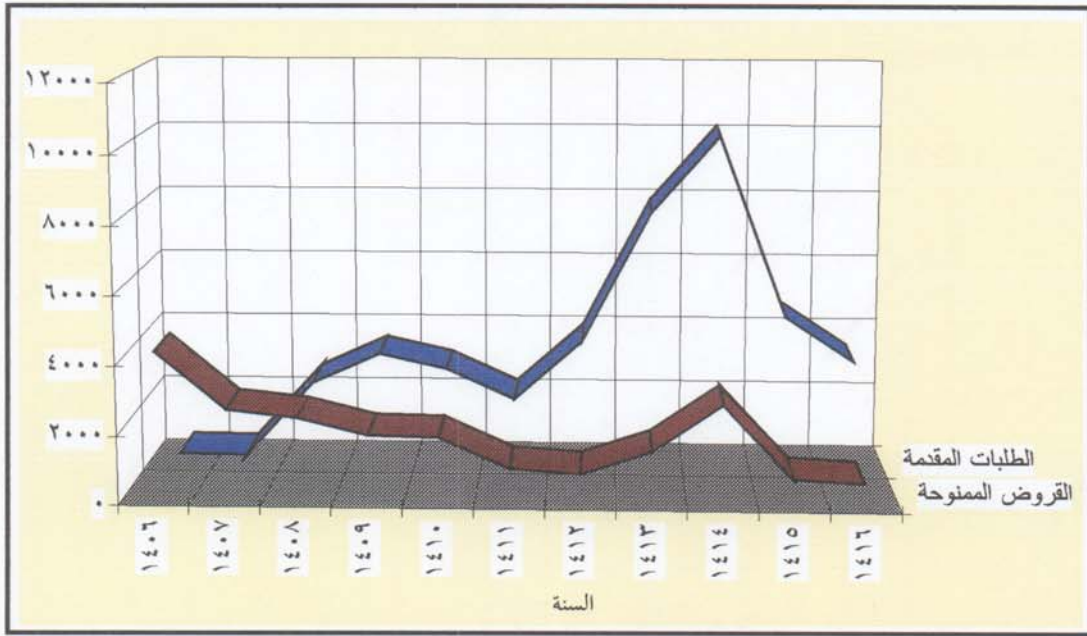
وبناء على قرار مجلس الوزراء بدأ الصندوق مؤخرا في تقديم وحدات سكنية لطالبي القروض السعوديين الذين يفضلون استلام المساكن بدلا من القروض النقدية، ويشمل العدد الاجمالي للمساكن التي تم توزيعها منذ بداية عمل الصندوق حتى عام ١٤١٧هـ حوالي ١٥.١١٨ شقة و ٩٣٦٥ فيلا و ٥٠٠ مسكن صغير في جميع أنحاء المملكة.

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

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

الشكل ٨

القروض الممنوحة / الطلبات المعلقة لدى صندوق التنمية العقارية
بمدينة الرياض
خلال الفترة ١٣٩٦ - ١٤١٦ / ١٩٧٦ - ١٩٩٦ (بالعدد)



المصدر : صندوق التنمية العقارية

٢-١-٥ ادارة الأراضي

تضطلع ادارة الأراضي بأمانة مدينة الرياض بمهمة تقديم قطع الأراضي للسعوديين لبناء مساكن فردية لهم مع قطع للاستثمار. وقد دلت الاجتماعات التي عقدت مع المسؤولين بادارة الأراضي الى أنها لم تتمكن من العثور على أراضي عامة بمواقع ملائمة لمخططات قطع أراضي المنح، ولهذا يوجد عجز في عدد المتقدمين بطلبات للحصول على قطع أراضي. وقد امتنعت ادارة الأراضي عن الكشف عن عدد القطع المطلوبة حالياً.

٢-٥ السياسات

السياسات الخاصة بالاسكان مضمنة في الخطة الخمسية السادسة ويمكن الاطلاع عليها من خلال المعلومات التي تم الحصول عليها من صندوق التنمية العقارية.

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

الأهداف :

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

السياسات :

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

البرامج وأهداف التنمية :

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

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

تقضي أهداف التنمية على مستوى المملكة المشمولة في الخطة بانشاء ١٠٠٠٠٠٠ وحدة سكنية بديلة و ٤٠٠٠٠٠٠ الى ٥٠٠٠٠٠٠ وحدة جديدة. وتستند متطلبات الوحدات الجديدة الى الافتراض بأن نسبة ٧٥ بالمائة من العائلات السعودية الجديدة تحتاج الى وحدات سكنية مستقلة. كذلك تفيد الخطة بأن من المتوقع انشاء حوالي ٥٧.٧١٠ وحدة سكنية خلال فترة الخطة الخمسية السادسة عن طريق قروض صندوق التنمية العقارية بتكلفة اجمالية قدرها ١٢.٩٨ بليون ريال، وبذلك سيصل اجمالي عدد الوحدات السكنية التي تتلقى الدعم المالي عن طريق صندوق التنمية العقارية ٦٠٣.٥٣٠ وحدة بنهاية فترة الخطة الخمسية السادسة، علما بأن بإمكان القطاع الخاص تمويل ما تبقى من الوحدات السكنية المطلوبة^{١٢} .

^{١٢} ايبيد، صفحة ٣٩٣

٢-٢-٥ سياسات صندوق التنمية العقارية

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

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

• متطلبات أهلية استحقاق القروض هي : ألا يقل أعمار الافراد الذكور من طالبي القروض عن ١٨ سنة اذا كلن طالب القرض متزوجا و ٢١ سنة اذا كان أعزبا. أما بالنسبة للافراد الاناث فيجوز لمقدمة طلب القرض ان تكون عزباء أو مطلقة أو أرملة، على ألا يقل عمرها عن ٤٠ سنة. وتبقى قطع الأرض مسجلة باسم صندوق التنمية العقارية الى أن يتم تسديد قيمة القرض بالكامل.

• يجوز لصندوق التنمية العقارية أن يعمل مع البلديات في شراء مواقع سكنية داخل المدينة واعادة تخطيط المواقع وبيعها، الا أن هذه السياسة نادرا ما تم تطبيقها.

• يجوز للصندوق تمويل مشاريع استثمارية للشركات لانشاء مجمعات أو فنادق بنسبة تصل الى ٥٠ بالمائة من تكاليف الانشاء.

٣-٢-٥ سياسات ادارة الأراضي

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

٤-٢-٥ القرار رقم ١٥٣

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

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

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

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

٣-٥ الاطار النظامي

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

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

٤-٥ الموجز

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

يتضمن هذا الفصل سرداً لفرص ومعوقات الإسكان بمدينة الرياض.

٦-١ الفرص

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

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

تشمل معوقات تطوير الاسكان ما يلي :

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

٧-٠ القضايا الحرجة

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

٧-١ القضايا السياسية الرئيسية الحرجة

تم تحديد قضية واحدة حرجة ضمن اطار سياسة الاسكان :

الحقائق :

- في عام ١٤١٧هـ / ١٩٩٦م كان هنالك ما يزيد على ٤٥٥.٠٠٠ وحدة سكنية بالرياض تؤوي حوالي ٤٣٤.٠٠٠ أسرة، ويمثل معدل خلو المساكن البالغ ٥% في عام ١٤١٧هـ حوالي نقطة الوسط لنطاق مقبول ويشير الى وجود عرض مناسب من المساكن متوفر لجميع سكان مدينة الرياض.
- يقدر بأن حوالي ١٧.٠٠٠ وحدة جديدة يجري بناؤها سنويا بمدينة الرياض.
- بناء على التوقعات السكانية لمركز المشاريع والتخطيط فان من المتوقع قيام طلب سنوي يتراوح من ٣٠.٠٠٠ الى ٤٠.٠٠٠ وحدة سكنية في السنة على مدى فترة التخطيط الاستراتيجي لمشروع الاستراتيجية البالغة ٢٥ سنة، وبذلك ستكون هناك حاجة لعدد يتراوح من ٨٥٠.٠٠٠ الى مليون واحد من الوحدات السكنية الجديدة على امتداد تلك الفترة.
- تسعى اهداف وسياسات خطة التنمية الخمسية السادسة الى رفع نسبة ملكية السعوديين للمساكن، وفي عام ١٤١٧هـ كانت نسبة ٦٧% من جميع السعوديين المقيمين بالرياض يمتلكون المساكن التي يقيمون بها.
- حدث تباطؤ خلال السنوات العشر الماضية في تسليم القروض التي يقدمها صندوق التنمية العقارية وتوجد الآن قائمة انتظار تضم ٤٥.٠٠٠ شخصا تقدموا طالبين الحصول على قروض. ومع أن خطط التنمية الخمسية تدعو الى قيام القطاع الخاص بتلبية بعض الطلب على القروض الا أن هذا لم يحدث، ولهذا لا يتمكن السعوديون من الحصول على المبالغ اللازمة لشراء المساكن.

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

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

الحلول المطروحة للنقاش

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

٢-٧ القضايا التخطيطية الرئيسة الحرجة

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

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

٣-٧ القضايا التنفيذية الرئيسة الحرجة

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

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

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

موجز منهجية العمل

• ربط نوعية السكن على المستوى المحلي على نطاق المدينة بالطلب عليه (على أساس التوقعات السكانية على مدى ٥ و ١٠ و ٢٥ سنة). باستخدام أساليب التحليل المقارن وتحليل خيارات التطوير الاستراتيجي فيما يتعلق بالموقع والكثافة السكانية بالنسبة لكل فئة سكن.

• تحليل خيارات الاسكان على نطاق المدينة باستخدام أساليب تحقيق فائدة التكلفة المبسطة.

• تقييم التفرعات البيئية لخيارات الاسكان الاستراتيجية باستخدام اساليب تحليل التأثير المبسطة.

• تحديد وتقييم السياسة والمتطلبات التنفيذية والنظامية المصاحبة لكل توقع.

• الدمج مع عناصر الخطة الأخرى.

• تقديم مناقشة كمية ونوعية للخيارات.

موجز المواضيع التي سيتناولها التقرير

• دراسة أنواع المساكن في المستقبل.

• خيارات التطوير الاستراتيجي للسكن في المستقبل على نطاق المدينة شاملة الموقع والكثافة السكانية.

• النواحي السياسية والتنفيذية والتنظيمية لكل بديل.

• النواحي البيئية لبدائل السكن الاستراتيجية، شاملة القيود على المياه والطاقة الكهربائية.

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

" ان تحليل سوق الاسكان هو تحليل أكثر شمولية من الناحية الجوهرية وتوقع الاحوال العرض والطلب التي تم ايجازها لتخطيط استعمالات الأراضي للأغراض العامة. ولعل أهم العناصر التي أضيفت الى تحليل السكن هي : (١) تحليل للمساكن القائمة حاليا بحسب فئات الإيجار والسعر، بالمقارنة مع قدرة المجموعات الفرعية من السكان على دفع إيجار وشراء المساكن، (٢) دراسة تصاميم وأشكال المساكن وتفضيلات المستخدمين التي تؤثر على الطلب على تلك التصاميم والأشكال وأسعارها وكذلك القدرة المالية للمستهلك واستعداده للدفع، (٣) دراسة الاحتياجات الخاصة للأسر المنخفضة والمتوسطة الدخل والكبار والاقليات والعائلات المتزايدة والمجموعات الخاصة الأخرى، (٤) دراسة الموجود والذي يجري بناؤه حاليا من المساكن المنخفضة التكلفة والمعانة مقارنة بالحاجة اليها، بما في ذلك عمل تقييم للمشاركة العادلة في تخصيص مساكن لذوي الدخل المنخفض والمتوسط للأسواق الفرعية بالمنطقة، على أن تحدد الدراسات العجز في العرض بالنسبة للسكن وتحديد أسباب عدم ملاءمة العرض واقتراح استراتيجيات لتخفيف آثار ذلك^{١٤} .

^{١٤} تخطيط استعمالات الأراضي الحضرية، الطبعة الرابعة، إي قيصر، د. غودتشوك و ف. تشابن من جامعة الينويز، ١٩٩٥م.

المراجع

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