

دوافع التحاق الطلاب بجامعة الملك سعود وكلية العمارة والتخطيط على ضوء السمات الأكاديمية والاجتماعية

محمد بن سعيد العيسان الغامدي

قسم العمارة وعلوم البناء، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود

malissan@ksu.edu.sa

(قدم للنشر في ١٤٣٣/٢/١هـ؛ وقبل للنشر في ١٤٣٣/٤/٢٢هـ)

الكلمات المفتاحية: التعليم العمراني، السمات الأكاديمية، السمات الاجتماعية، الطلاب السعوديون، دوافع الالتحاق بكلية العمارة والتخطيط، دوافع الالتحاق بجامعة الملك سعود.

ملخص البحث. تتكون العملية التعليمية في أي مؤسسة تعليمية من الطالب والأستاذ والمنهج والبيئة التعليمية، ويركز البحث التالي على عنصر الطالب كأحد أهم عناصر العملية التعليمية في محاولة لفهم السمات الاجتماعية والأكاديمية لطلاب حقبة زمنية مضت في مسيرة التعليم المعماري بجامعة الملك سعود، وهم طلاب كلية العمارة والتخطيط بجامعة الملك سعود الذين التحقوا بها في الفترة ١٤١٥-١٤٢٠هـ، وتأثير تلك السمات على دوافع اختيار الجامعة والكلية. أسفرت نتائج البحث عن وجود تقارب في بعض السمات الأكاديمية والاجتماعية وكذلك تبين كبير في ذات السمات لأفراد المجتمع الطلابي، فأغلب طلاب تلك الفترة الزمنية هم من خريجي مدارس التعليم الحكومي والأقلية من خريجي مدارس التعليم الأهلي، وأن غالبية الطلاب هم من حصلوا على معدلات تراوحت بين ٨٠-٨٩٪ في الثانوية العامة، و ١٠٪ من الطلاب فقط تجاوزت معدلاتهم في الثانوية العامة ٩٠٪ يقابلهم ٧٪ من الطلاب تراوحت معدلاتهم بين ٧٠-٧٩٪. أظهرت الدراسة أيضاً قدراً كبيراً جداً من التباين في السمات الاجتماعية للطلاب، نصفهم تقريباً قادم من مدن وأرياف خارج مدينة الرياض والنصف الآخر من سكان مدينة الرياض، كما أن هناك تبايناً كبيراً في عمل وتعليم آباء وأمهات الطلاب.

كشفت الدراسة عن أن أقوى الدوافع للالتحاق بجامعة الملك سعود مرتبطت بسمعتها ومكانتها ووقوعها في مدينة الرياض، يأتي بعد ذلك ما له علاقة بالطلاب من حيث توفر الكلية التي يرغبها. أما دوافع الالتحاق بكلية العمارة والتخطيط فإن غالبية الطلاب (٦١٪) التحقت بالكلية لوجود رغبة شخصية وأن ١١٪ التحقت بالكلية بسبب عدم قدرة الجامعة على توفير مقاعد لهم في التخصصات المرغوبة؛ وبالتالي تم توجيه لكلية العمارة والتخطيط كـ رغبة بديلة. وقد خلصت الدراسة إلى عدد من النتائج والتوصيات تصب في تحديث ضوابط القبول في الكلية.

A Study of Some Factors Affecting the Availability of Housing in the Saudi City: The Case of Riyadh City

Ibrahim R. S. Aljowair

*Associate Professor of Housing Design & Professional Practice,
Dept. of Architecture and Building Science, College of Architecture and Planning, King Saud University
irjowair@ksu.edu.sa*

(Received 25/06/1432H.; accepted for publication 08/01/1433H.)

Keywords: Housing demand, Housing supply, the Unauthorized change of use of housing, Building permits.

Abstract. Most of recent research on housing in the Kingdom and Riyadh City is still talking about housing crisis. Many researchers tend to say that the housing problem is a "crisis of availability", and this conclusion isn't accurate at all. The governmental and civil bodies are stating the existence of housing units, but a large segment of citizens cannot afford purchasing or renting them. The high prices is one reason among others.

There are several factors causing the reluctance of some landlord to invest in the housing market for leasing or cause them to change the use of residential buildings to authorized uses or to leave it vacant by not renting it out to military personnel or to low-income groups as a result of weak executive procedures against non paying tenants.

The study aims to determine the impact of these factors on the availability of housing in the city of Riyadh by searching in the archives of the Municipality of Riyadh to survey the numbers of building permits issued for residential units during the past five years, and by interviewing a random sample of officials in the Department of Licenses, and owners of real estate offices to discover what compels owners to change the authorized use of residential buildings, as well as to identify the new unauthorized uses of them, and who are responsible for it and its locations.

The study proved that the city is not in a "crisis of availability of housing units" because the number of residential building permits issued during the past five years were more than double than the actual need. Instead, the city is facing housing affordability. The study is recommending the inevitability of commitment to activate land use system on the field, and encouragement of the public sector to execute its duty in providing housing for citizens, as well as ensuring the rights of tenants by the local executive power.

وزارة الشؤون الاجتماعية. "الجمعيات الخيرية." الإدارة العامة للجمعيات والمؤسسات الخيرية، الرياض، (٢٠١١م)، ص ٢.

وزارة الاقتصاد والتخطيط. "النتائج الأولية لتعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤٣١هـ." مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، الرياض، (٢٠١٠م).

ثانياً: المراجع الأجنبية

- Barlow, James and Gann, David. "Flexible Planning and Flexible Buildings: Reusing Redundant Office Space." *Journal of Urban Affairs*, Vol. 17, No. (3), (2008), 263.
- Bradbury, Katharine; Engle, Robert; Irvine, Owen and Rothenberg, Jerome. "Simultaneous Estimation of the Supply and Demand for Housing Location in a Multi-zoned Metropolitan Area." (1977), available at: <http://www.nber.org/chapters/c4308>
- Deasy, C. M. and Lasswell, Thomas E. *Designing Places for People*. Watson-Guption Publications, Inc., (1990).
- Heath, Tim. "Adaptive Re-use of Offices for Residential: The Experience of London and Toronto." (2001), available at: <http://www.sciencedirect.com/science>
- Raharjo, Yuri. "Physical Structure and Pattern of Land Use Changes from Residential into Commercial: Analyses of Mampang Prapatan." Jakarta, Indonesia, (2005), vii.

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. "المناخ الاستثماري في مدينة الرياض." إدارة البحوث والدراسات، الرياض، (٢٠٠٩م)، ص ٢٠.

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. "تنوع وازدهار أوجه النشاط الاقتصادي في مدينة الرياض." إدارة البحوث والدراسات، (٢٠١٠م)، منشور على الموقع:

<http://www.ada.gov.sa/ar/AboutArriy/Content/Services2>

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. موقع مدينة الرياض، البحوث والدراسات، (٢٠١١م)، منشور على الموقع:

http://www.arriyadh.com/ar/AboutArriy/Left/Statistics/getdocument.aspx?f=/openshare/ar/AboutArriy/Left/Statistics/Statistics5.doc_cvt.htm

وزارة التجارة والصناعة. التقرير السنوي لوزارة التجارة والصناعة للعام ١٤٢٤/١٤٢٥هـ. الرياض، (٢٠٠٥م)، ص ص ١٣-١٦.

وزارة التربية والتعليم. الإدارة العامة للتربية والتعليم لمدينة الرياض، (٢٠١١م).

الكريم بالمملكة العربية السعودية. "الرياض،
(٢٠٠٩م).

الغامدي، عصام. "مدير عام المراكز الصحية بوزارة
الصحة - (٨١٪) من المباني مستأجرة." منشور
على الموقع:

<http://www.shibreqah.net/news-action-show-id-11110.htm?>

الغرفة التجارية الصناعية بالرياض. "الغرفة التجارية
الصناعية ودورها في دعم الاقتصادي الوطني."
ندوة التعاون بين القطاعين الحكومي والأهلي
في تمويل المشروعات الاقتصادية، جامعة الملك
عبدالعزیز، (٢٠٠٠م)، ص ١٧.

اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا.
"السياسات الإسكانية والحيازة السكنية العقارية
في منطقة الأسكوا." الأمم المتحدة، (٢٠٠٣م)،
ص ٥٩.

مسعد، حسين. "تدني نسبة المدارس الأهلية إلى
الحكومية في المملكة." (٢٠١٠م)، منشور على
الموقع:

<http://www.jazan.org/vb/showthread.php?t=80718>

المطيري، حازم. "ولي العهد يتبرع بـ ١٠ ملايين لمشاريع
برنامج الأمير سلطان للطوارئ." جريدة عكاظ،
العدد (٣١٠٩)، (٢٠٠٩م).

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. "الدراسات السكانية
لمدينة الرياض لعام ١٤٢٥هـ." إدارة البحوث
والدراسات، الرياض، (٢٠٠٥م)، ص ٦.

السالم، إبراهيم. "اللجنة الوطنية للتعليم الأهلي في
مجلس الغرف السعودية." جريدة الاقتصادية
الإلكترونية، العدد (٦٠٨٢)، (٢٠١٠م).

البسطويسى، أشرف السيد، وفرج، سيف الدين
محمد. "رصد السوق العقاري المصري وتحليل
دور الدولة في التطوير العقاري بمصر." ندوة
التنمية العمرانية الأولى، التطوير العقاري
والإسكان المستدام، الدمام، (٢٠١٠م).

السعيد، محمد. "٤٠٪ من قضايا المحاكم بين مؤجر
ومستأجر: عزوف عن الاستثمار في الوحدات
السكنية بسبب غياب التشريعات." جريدة الرياض،
العدد (١٤١١٧)، (٢٠٠٧م)، ص ٤٠.

السلطان، صالح. "الإسكان: نحو سياسات عامة تؤمن
الاحتياجات المستقبلية - منحى اقتصاد
الإسكان." (٢٠٠٨م)، منشور على الموقع:

<http://twisyat.net/forum/showthread.php?t=43853>

شركة دار الأركان للتطوير العقاري. النتائج المالية
للشركة للربع الأول من عام ٢٠١١م.
الرياض، (٢٠١٠م).

الشركة العقارية. "المعوقات التي تواجه نشاط التطوير
العقاري وأثرها على الاستثمار العقاري في
المملكة العربية السعودية." (٢٠١٠م)، منشور

على الموقع: <http://www.tamkean.com>

العُمري، سلمان بن محمد. "البيان في الدفاع عن
القرآن - رؤية استطلاعية تحليلية لحملات
الهجوم على حلقات ومدارس تحفيظ القرآن

البلوي (ب)، عبدالسلام. "حلول مقترحة لمشكلة امتناع العقارين تأجير العسكريين". جريدة الرياض، العدد (١٥٥٣٠)، (٢٠١٠م).

بنون، جمال. "خريطة الإسكان... تائهة". (٢٠١٠م)، منشور على الموقع:

<http://www.maraya2.com/articles.php?action=show&id=370>

حاتم، محمد عزيز. "حكومة تأجير المباني إلى متى؟"، كتاب ضد الفساد، جمعية الشفافية الكويتية، الكويت، (٢٠٠٩م).

الحسين، منصور. "المدارس الأهلية: مبان متهاكة وتجهيزات بدائية رغم الرسوم العالية". جريدة الرياض، العدد (١٤٨٧٦)، (٢٠٠٩م).

حمزة، سالم. "التربة: بطء إجراءات شراء الأراضي يؤخر إنشاء ٨٦٣٢ مدرسة". (٢٠١٠م)، منشور على الموقع:

<http://tabuk-news.com/inf/news-action-show-id-738.htm.shibreqah>

الجعيش، عبدالله. "الإسكان: العرض أكثر من الطلب". جريدة الرياض، العدد (١٥٥٠٤)، (٢٠١١م).

الرئاسة العامة لهيئة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر. التقرير السنوي. الرياض، (٢٠١٠م). الزباني، مساعد. "هيئة السياحة تحذر الفنادق والشقق المفروشة غير المصنفة وغير المرخصة من العقوبات". جريدة الشرق الأوسط، العدد (١١٥٥٠)، (٢٠١٠م).

فلايد من ربط السماح بتغيير الاستخدام للمبنى السكني بعدد مواقف السيارات المتوافر.

(٥،٤) إزالة التفاوت في اشتراطات أنظمة البناء الخاصة بمواقف السيارات

نظراً لأن المطلوب من توفيره من مواقف السيارات للمباني السكنية لا يتواءم مع متوسط ملكية السيارة الخاصة بمدينة الرياض والبالغ ١,٧٢ سيارة لكل أسرة تعيش بالمدينة، فالمفترض رفع العدد المطلوب من موقف سيارة لكل شقة إلى موقفين لإزالة التفاوت في أنظمة البناء وبالتالي سد الباب أمام التحايل الذي يلجأ إليه المستثمرين في الوقت الراهن (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ٢٠١١م).

المراجع

أولاً: المراجع العربية

البدواني، بادي. "تراجع عدد الشركات المنشأة حديثاً بنسبة ٣,٩٪". (٢٠١٠م)، منشور على الموقع:

<http://www.alriyadh.com/2010/10/06/article565358.html>

البلوي (أ)، عبدالسلام. "لجنة شورية" ترفض توصية «هيئة الخبراء» بشأن فتح المنازل والمحلات المتغيب مستأجروها". جريدة الرياض، العدد (١٥٥٣٠)، (٢٠١٠م).

الجدول رقم (٧). أعداد المباني السكنية التي تم تغيير استخدامها بدون ترخيص على مستوى المملكة ومدينة الرياض.

نوع القطاع	المملكة		مدينة الرياض	
	المستأجر من الوحدات السكنية	النسبة	المستأجر من الوحدات السكنية	النسبة
سكني (فندقي)	٢٠٨٩	%٦١,٦	٨١٦	%٣٨,٤
خاص	٢٥٢٢٣١	%٧٥,٧	٨١٠٠٢	%٢٤,٣
المجموع الجزئي	٢٥٤٣٢٠		٨١٨١٨	
حكومي	١٢١٤٤	%٨٩,١	٩٩٢	%١٠,٩
المجموع الكلي	٢٦٦٤٦٤	%٧٦,٢	٨٢٨١٠	%٢٣,٨

المصدر: الباحث.

(٥) التوصيات

(٥,٢) ضمان السلطة التنفيذية لحقوق القطاع الخاص

حالياً يتركز نشاط هذا القطاع في بناء مساكن وبيعها على الطبقة الغنية والمتوسطة. أما نشاط البناء لغرض التأجير فلا يكاد يُذكر؛ لكون من يبحثون عن مساكن للإيجار هم في العادة محدودي الدخل والفقراء، وهؤلاء سيئون استخدام المسكن ولا يدفعون الإيجارات في وقتها - إن لم يمتنعوا عن الدفع في المقام الأول - مع سكوت السلطة التنفيذية ممثلة في الشرط أمام هذه الظاهرة.

(٥,٣) فرض الالتزام بالاستعمال المرخص على الواقع

نظراً للجانب الآخر المتمثل في المرونة التخطيطية التي تحتاجها المدينة لتعزيز قدرتها على تلبية الاحتياجات الملحة لسكانها من الاستخدامات الخدمية، ولضمان أن يتم القضاء على تحايل الملاك،

توصي الدراسة بما يلي.

(٥,١) حتمية عودة دور القطاع العام

نتيجة لتدهور أسعار النفط؛ حققت الوفرة المالية للحكومة عجزاً كبيراً منذ أواسط الثمانينيات من القرن الميلادي الماضي، حيث أصبح ما تم تحقيقه في الخطط من الرابعة فصاعداً أقل كثيراً عما خطط له. نتيجة ذلك توقف هذا القطاع عن تشييد المدارس والمقار الإدارية والمراكز الصحية ... إلخ، واستعاض عنها بالاستئجار من القطاع الخاص. وهذا للأسف يمثل تراجعاً لدور القطاع العام بالرغم من تحسن الأوضاع الاقتصادية عن ثمانينيات القرن الماضي وتسعينياته إلا أن الوضع لا زال كما هو.

أدى إلى مماثلة كثير من المستأجرين للوحدات السكنية في دفع الإيجارات، وهذا بدوره أدى إلى ارتفاع نسبة شاغل من الوحدات السكنية والذي وصل إلى ١٥٪.

الجدول رقم (٥). أعداد المباني السكنية التي تُشغل من قبل القطاع الحكومي على مستوى المملكة ومدينة الرياض.

النوع	نوع الوظيفة	العدد	نسبة المستأجر من المباني السكنية	الأعداد المستأجرة	
				للمملكة	لمدينة الرياض
القطاع العام	المدارس الحكومية	٢٦٣٥٢	٪٣٢,٨	٨٦٣٢	٥٨٥
	مراكز الرعاية الصحية	٢٠٨٦	٪٨١	١٦٩٠	١٠٣
	مراكز الهلال الأحمر	٢٨٧	٪٩٥,٢	٢٧٣	١٩
	مدارس تحفيظ القرآن	٢٠٧٧	٪٥٣	١١٠١	٢٥٤
	هيئة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر	٤٩٧	٪٩٠,٢	٤٤٨	٣١
المجموع		٣١٢٩٩		١٢١٤٤	٩٩٢

المصدر: الباحث.

الجدول رقم (٦). أعداد المباني السكنية التي تُشغل من قبل القطاع الخاص على مستوى المملكة ومدينة الرياض.

النوع	نوع الوظيفة	العدد	نسبة المستأجر من المباني السكنية	الأعداد المستأجرة من الوحدات السكنية	
				للمملكة	لمدينة الرياض
القطاع الخاص	المدارس الأهلية	٣٠٥٩	٪٧٧	٢٣٥٦	١٠٨٨
	مدارس تحفيظ القرآن	٧٣	٪٨٦,٣	٦٣	١٢
	المراكز الطبية	٦١١	٪٩٥,٢	٥٨٢	٤٥٦
	العيادة الخاصة	٧٧٦	٪٩٠	٦٩٩	٢٧٩
	الشركات	١٥٣٨٧	٪٥٠	٧٦٩٤	٥٠٤٦
	المؤسسات التجارية	٨٠١٠٠٠	٪٣٠	٢٤٠٣٠٠	٧٤٠١٣
	الجمعيات الخيرية	٥٩١	٪٩٠,٥	٥٣٥	١٠٨
المجموع		٨٢١٤٩٧		٢٥٢٢٢٩	٨١٠٠٢

المصدر: الباحث.

لقد أثبتت هذه الدراسة أنه طبقاً لإحصائية أعداد تراخيص بناء الوحدات السكنية بأنواعها فلم تمر مدينة الرياض بأزمة نقص في الوحدات السكنية بسبب بسيط وهو أن ما يُبنى كل عام من الوحدات السكنية يفوق الاحتياج الفعلي لسكان المدينة. بل إن ما تمر به مدينة الرياض هو أزمة عرض وطلب تسبب بها عزوف بعض الملاك عن الاستثمار في سوق الإسكان بغرض التأجير أو البيع ودفعتهم إلى تغيير استخدام المباني السكنية إلى استخدامات أخرى أو إلى تركها شاغرة وعدم تأجيرها لضعف الإجراءات التنفيذية ضد الماطلين من المستأجرين. هذا العزوف تسبب به واحد أو أكثر مما يلي:

- عدم وجود نظام يجبر المستثمرين على الالتزام بالاستعمال المرخص على أرض الواقع.
- أن تصميم المبنى السكني يلائم كثيراً من الاستخدامات.
- أن الترخيص لتشييد سكني يتطلب تقريباً نصف ما يتطلبه الترخيص لتشييد مبنى تجاري أو إداري أو مكاتب من مواقف السيارات.
- أن إغراءات قيم الإيجارات العالية التي يقدمها القطاع العام والخاص لاستئجار الوحدات السكنية داخل الأحياء أو على الشوارع التجارية، يدفع المستثمرين إلى التغيير غير المرخص للمباني السكنية وتحويلها إلى إدارية أو مكاتبية.
- عدم ضمان السلطة التنفيذية لحقوق القطاع الخاص وتراخيها في تنفيذ الأحكام القضائية مما

قراية ٢٥٤٣٢٠ على مستوى المملكة وقراية ٨١٨١٨ وحدة سكنية بمدينة الرياض. وبينما بلغ عدد الوحدات السكنية التي تم استئجارها من قبل القطاعين الحكومي والخاص معاً وتم تغيير استخدامها قراية ٢٦٦٤٦٤ على مستوى المملكة، وقراية ٨٢٨١٠ وحدة سكنية بمدينة الرياض (انظر الجدول رقم ٥ إلى ٧).



الشكل رقم (٨). إحدى العمارات السكنية الكبيرة على أحد الشوارع التجارية وقد تحولت إلى مقر للمؤسسات الخاصة. المصدر: الباحث.

إن عدد الوحدات السكنية التي تم تغيير استخدامها في مدينة الرياض بلغ قراية ٨٢٨١٠ وتمثل نسبة ١١,٠٧٪ من عدد الوحدات السكنية القائمة بمدينة الرياض والبالغ قراية ٧٤٨٠٠٠ وحدة سكنية. عند إضافة هذه النسبة إلى نسبة المساكن الشاغرة والبالغة ١٥٪ تصل إلى نسبة مقدارها ٢٦,٠٧٪ أي واحد من كل أربعة مساكن بالمدينة إما مستخدم لغير ما رُخص له أو شاغر وهذه نسبة كبيرة.



الشكل رقم (٧). إحدى العمائر السكنية على أحد الشوارع التجارية وقد تحولت إلى مقر لمعهد صحي.
المصدر: الباحث.

(٣، ٤، ٦) مؤسسات

وفقاً للإحصائيات فإن العدد الإجمالي للمؤسسات التجارية العاملة بالملكة والمرخصة من قبل وزارة التجارة بنهاية عام ٢٠٠٩م قرابة ٨٠١ ألف مؤسسة تجارية، منها قرابة ٧٤٠١٣ بنسبة ٣٠,٨٪ تعمل في عمائر سكنية في مدينة الرياض (انظر الشكل رقم ٨) (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ٢٠١٠م).

(٤) الخلاصة

لقد بلغ عدد الوحدات السكنية التي تم استئجارها من قبل القطاع الحكومي وتم تغيير استخدامها قرابة ١٢١٤٤ على مستوى المملكة، وقرابة ٩٩٢ وحدة سكنية بمدينة الرياض. بالنسبة للقطاع الخاص فقد بلغ عدد الوحدات السكنية التي تم استئجارها من قبل القطاع الخاص وتم تغيير استخدامها

حظيت مدينة الرياض بقرابة ٤٥٦ مستوصفاً طبياً؛ وزاد عدد العيادات الخاصة إلى ٧٧٦ عيادة خاصة تقدم خدمات طبية مختلفة في مناطق المملكة المختلفة، ووصلت نسبة المستأجر منها إلى قرابة ٩٠٪، حيث يوجد بالرياض ٢٧٩ عيادة خاصة مستأجرة (الغرفة التجارية الصناعية بالرياض، ٢٠٠٠م).

(٣، ٤، ٥) شركات

وفقاً للإحصائيات فإن العدد الإجمالي للشركات القائمة في السعودية والمرخصة من قبل وزارة التجارة بنهاية عام ٢٠٠٩ ارتفع إلى ١٥٣٨٧ شركة، وبلغ عدد ما هو مستأجر منها في مدينة الرياض قرابة ٥٠٤٦ شركة (انظر الشكل رقم ٦ و ٧) (البدراي، ٢٠١٠م).



الشكل رقم (٦). إحدى العمائر السكنية على أحد الشوارع التجارية وقد تحولت إلى مقر لعيادات طبية متنوعة. المصدر: الباحث.

(٣,٤,٢,٣) مدارس تحفيظ القرآن

يتبع للقطاع الحكومي ٢٠٧٧ مدرسة للبنين والبنات على مستوى المملكة، حيث عدد المستأجر منها ١١٠١ بنسبة ٥٣٪. وبلغ ما يوجد بمدينة الرياض ٢٥٤ مدرسة. أما ما يتبع القطاع الخاص فبلغ ٧٣ مدرسة للبنين والبنات على مستوى المملكة، منها ١٢ مدرسة مستأجرة في مدينة الرياض (العُمري، ٢٠٠٩م).

(٣,٤,٣,٢) الجمعيات الخيرية

يبلغ عدد الجمعيات الخيرية المسجلة في وزارة الشؤون الاجتماعية بالمملكة ٥٩١، منها ١٠٨ جمعية مستأجرة بمدينة الرياض (وزارة الشؤون الاجتماعية، ٢٠٠٩م).

(٣,٤,٤) مراكز صحية

(٣,٤,٤,١) مراكز الهلال الأحمر

يوجد بالمملكة ٢٨٧ مركزاً للهلال الأحمر السعودي نسبة المستأجر منها ٩٥,٢٪. على الرغم من حاجة مدينة الرياض إلى ٧٤ مركزاً للهلال الأحمر إلا أن ما هو موجود ٢٠ مركزاً منها ١٩ مركزاً مستأجراً (المطيري، ٢٠٠٩م).

(٣,٤,٤,٢) مراكز الرعاية الصحية

أوضح مدير عام المراكز الصحية بوزارة الصحة واستشاري طب الأسرة أن من أهم الأسباب المعيقة لتطبيق البرامج المثلى للرعاية الصحية تكمن في أن معظم مباني المركز مستأجرة بنسبة ٨١٪. لذلك أصبحت الحاجة فعلاً ماسة إلى تغيير هذه المراكز التي بلغ عددها ٢٠٨٦ مركزاً صحياً موزعة على أرجاء المملكة وقرابة ١٠٣ مراكز صحية مستأجرة داخل الرياض (الغامدي، ٢٠١٠م).

(٣,٤,٤,٣) المراكز الطبية

يوجد في القطاع الخاص قرابة ٦١١ مستوصفاً طبياً وصلت نسبة المستأجر منها إلى ٩٥,٢٪، بينما

(٣,٤,٣) هيئات وجمعيات

(٣,٤,٣,١) هيئة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر يبلغ عدد مراكز الهيئة في المملكة ٤٩٧ مركزاً، منها ٣١ مركزاً مستأجراً في مدينة الرياض (انظر الشكل رقم ٥) (الرئاسة العامة لهيئة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر، ٢٠١٠م).



الشكل رقم (٥). إحدى الفيلات السكنية الكبيرة وقد تحولت إلى مقر لهيئة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر.
المصدر: الباحث.

الوحدات السكنية بغرض التأجير، وتحويل كثير من الموجود منها إلى استخدامات إدارية أو مكتبية، حيث يتم تأجيرها إلى القطاع الحكومي أو الخاص.

(٣،٣،٢) الممارسات التمييزية التي يمارسها المستثمر هذه العلاقة المتوترة جعلت كثيراً من المستثمرين يترددون كثيراً في تأجير وحداتهم السكنية للراغبين وخاصة:

- أولاً: الموظفون من القطاع العسكري: الثقافة السائدة لدى ملاك العقارات عن العسكريين من حيث:
- المماثلة وعدم دفع الإيجار وصعوبة الاستدلال عليهم لكثرة التنقلات.
- عدم إعطاء موظفي القطاع العسكري بدل سكن.
- قيام بعض العسكريين بدفع الإيجار على شكل أقساط.

ثانياً: الأسر التي تعول أطفالاً كثيراً: هذه الأسر في الغالب مستواها متدنٍ تعليمياً أو اجتماعياً أو اقتصادياً وتسبب أضراراً للمبنى وإزعاجاً للجيران وفي الغالب تتأخر في دفع الإيجار.

(٣،٣،٣) تجاوب المحاكم وأقسام الشرطة

تستغرق القضايا بين المؤجر والمستأجر شهوراً بل سنوات لكثرتها (انظر الشكل رقم ٢). وبعد أن استشرع نائب أمير منطقة الرياض حجم المشكلة أصدر في صيف عام ١٤٢٦هـ الأمر إلى شرطة منطقة الرياض

٢- أن عدم تطبيق نظام فرض الالتزام بالاستعمال المرخص على أرض الواقع مكن كثيراً من المستثمرين من التحايل.

٣- أن القطاعين الحكومي والخاص يدفعان إيجارات أضعاف ما يمكن أن يتحصل عليه المستثمر لو أجر مبناه على الأفراد.

(٣،٣) نتائج المقابلات مع أصحاب المكاتب العقارية لقد تم إجراء مقابلات مفتوحة مع خمسة من أصحاب المكاتب العقارية الممارسين لتأجير المساكن بأنواعها والذين تم اختيارهم عشوائياً، بحيث يمثلون الوسط والجهات الأربع للمدينة. كان الهدف معرفة ما يلي.

(٣،٣،١) المشكلات التي يسببها المستأجرون

لقد أرجع كثير من أصحاب المكاتب العقارية المشكلات التي تقع بينهم وبين كثير من المستأجرين إلى واحدة أو أكثر من الظواهر التالية:

- التخلف والمماثلة عن سداد قيمة الإيجار للعين المستأجرة.
- تكرار ظاهرة إقفال العين المستأجرة والهروب عن السداد.
- إساءة استخدام العين المستأجرة.
- رفض إخلاء العين المستأجرة.

لقد بينوا واقع العلاقة المتوترة بين المؤجر والمستأجر والتي أدت إلى العزوف عن الاستثمار في

الجدول رقم (٣). إحصائية لأعداد الوحدات السكنية المصرح ببنائها في مدينة الرياض من عام ٢٠٠٦م وإلى عام ٢٠١٠م.

المجموع	أنواع المباني السكنية							الأعداد
	عمارة				فيلا		شعبي	
	متجاور	متلاصق	مطور	تجاري سكني	متجاورة	متلاصقة	صامت	
١٤٦٨٣٩	١٥٧٨	١٨٧٠	٤٤٤٩	٦٦٩٢١	٦٢٦٧٨	٩٣٣٤	٩	مبانٍ سكنية
٧٠٦٥٩٣	١٢٦٢٤	١٤٩٦٠	٦٢٢٨٦	٥٣٥٣٦٨	٦٢٦٧٨	١٨٦٦٨	٩	وحدات سكنية
%١٠٠	%١,٧٨	%٢,١١	%٨,٨٢	%٧٥,٧٧	%٨,٧٨	%٢,٦٤	%٠,١	النسبة
١٤١٣١٩	متوسط أعداد الوحدات السكنية للأعوام من ٢٠٠٦م وإلى عام ٢٠١٠م							

الغريب المتمثل في بناء الآلاف من الوحدات السكنية بمختلف أنواعها ومن ثم السماح بالتغيير غير المرخص للاستخدام؟ ويمكن تلخيص إجابات المسؤولين في قسم الرخص فيما يلي:

١- أن نظام البناء يُستغل من المستثمرين فمن يرغب في الترخيص لتشييد مبنى مكتبي يتطلب منه نظام البناء توفير موقف سيارة لكل ٥٠ م^٢ من المكاتب، بينما المطلوب للفيلا أو الشقة موقف واحد شريطة ألا تقل مساحة الشقة عن ١٠٠ م^٢. فمثلاً عمارة على شارع تجاري واحد وبأبعاد ٢٥ × ٣٠ م تكون مساحة المباني المسموح بها ١١٠٠ م^٢، ويتطلب نظام توفر المواقع ما يلي:

- إذا بُنيت عمارة سكنية فالحد الأقصى للشقق الممكنة فيها هو تسع شقق وتتطلب توفير تسعة مواقف على الأقل.
- إذا بُنيت عمارة لأغراض مكتبة فالحد الأقصى لمساحة المكاتب الممكنة هي ١٠٠٠ م^٢ وتتطلب ٢٠ موقفاً على الأقل.

لاحتياج المدينة من عام ٢٠٠٩م وحتى عام ٢٠٢٥م، والمقدر بقرابة ٢٣٨٠٩١ وحدة سكنية متنوعة، وبمعدل سنوي قرابة ١٤٨٨٠,٧ وحدة سكنية (انظر الجدول رقم ٤). إذن ليس هناك أزمة نقص في المعروض من المساكن بمدينة الرياض.

الجدول رقم (٤). احتياج الرياض للمساكن حتى عام ٢٠١٩م.

النسبة	الاحتياج من الوحدات السكنية	العام
%٤٧,٥	١١٣١٢٦	٢٠٠٩ - ٢٠١٤م
%٥٢,٥	١٢٤٩٦٥	٢٠١٩ - ٢٠٢٥م
%١٠٠	٢٣٨٠٩١	المجموع
	١٤٨٨٠,٧ وحدة سكنية	المتوسط السنوي

(٣,٢) نتائج البحث في أقسام الرخص بالأمانة

تمت مقابلة رؤساء أقسام الرخص في البلديات الفرعية التالية: عرقة، والعريجات، والشمال، والشفاء، والروضة، والتي تم اختيارها عشوائياً، حيث تم طرح السؤال التالي: لماذا السماح بهذا الوضع

الجدول رقم (٢). إحصائية لأعداد المباني السكنية بأنواعها في مدينة الرياض من عام ٢٠٠٦م وإلى عام ٢٠١٠م.

المجموع	نوع المبنى السكني						مكان إدارة الرخص	
	عمارة				فيلا			شعبي
	متجاور	متلاصق	مطور	تجاري سكني	متجاورة	متلاصقة		صامت
٧٢٨٢٦	٨٠٢	٥٤٨	٣٠٧٦	٦٦٩٢١	١٤٠٩	٦٦	٤	الأمانة
١٩٠٣	٣١	١١١٧	٢٨	-	٤٨٣	٢٣٩	٥	البطحاء
١٢٣٧	٤٦٧	٥	٥	-	٧١٠	٥٠	-	الشميسي
١٤٩٠	٥٣	١٧٨	١١	-	٩٥٥	٢٩٣	-	الملز
١٥٢٣	-	-	-	-	١٢٨٥	٢٣٨	-	المعذر
٢٧١٩	٢٣	-	٧٩	-	٢١٣٧	٤٨٠	-	العليا
١٥٤١٩	٢	-	٢٢٦	-	١٣٧٢٣	١٤٦٨	-	الشمال
١٩٥٩٧	١٠٣	-	٥٧٨	-	١٦٤٦٦	٢٤٥٠	-	الروضة
٥٤٢٤	٢	١	١٨	-	٤٦٦٣	٧٤٠	-	النسيم
١٥٦٥	-	-	٢	-	١٢٢١	٣٤٢	-	السلي
٦٤٩٩	١٠	-	١٣٨	-	٥٢٣٧	١١١٤	-	العزيرية
٣٠١٥	٤	٤	١٧٢	-	٢٣٨٧	٤٤٨	-	الشفاء
٣٥١٣	٨	١٧	١١١	-	٢٨٨٣	٤٩٤	-	العريحاء
٥٣١٠	-	-	-	-	٤٨٦١	٤٤٩	-	نمار
٤٧٩٩	٧٣	-	٥	-	٤٢٥٨	٤٦٣	-	عركة
١٤٦٨٣٩	١٥٧٨	١٨٧٠	٤٤٤٩	٦٦٩٢١	٦٢٦٧٨	٩٣٣٤	٩	المجموع الكلي
%١٠٠	%١,٠٧	%١,٢٧	%٣,٠٣	%٤٥,٥٧	%٤٢,٦٩	%٦,٣٦	%٠,٠١	النسبة
٢٩٣٦٧,٨	متوسط أعداد المباني السكنية للأعوام من ٢٠٠٦م وإلى عام ٢٠١٠م							

المصدر: أرشيف أمانة مدينة الرياض.

لقد بلغت أعداد الوحدات السكنية التي رخص
بينائها في خمس سنوات بمدينة الرياض قرابة ٧٠٦٥٩٣
وحدة سكنية، وبمعدل سنوي قرابة ١٤١٣١٩ وحدة
سكنية (انظر الجدول رقم ٣). وهذا يماثل تقريباً ثلاثة
أضعاف ما قدرته الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

في العادة يكون المبنى السكني مكوناً من وحدة
سكنية واحدة إذا كان منزلاً شعبياً أو فيلا، وأكثر من
وحدة سكنية إذا كان عمارة سكنية. نظراً لأهمية
الأعداد الفعلية للوحدات السكنية فقد تم حصرها
للسنوات الخمس من عام ٢٠٠٦م وإلى عام ٢٠١٠م.

والمفاجئة دون سداد الإيجار المستحق عليهم بما في ذلك فواتير الخدمات مثل الماء والكهرباء والهاتف (البلوي (ب)، ٢٠١٠م). لقد أوضحت بعض إمارات المناطق أن من أسباب الإحجام عن تأجير هذه الشريحة:

- الثقافة السائدة لدى ملاك بعض العقارات بعض العسكريين من حيث:
- الماطلة وعدم دفع الإيجار، وإن رغبا يدفعون الإيجار على شكل أقساط.
- صعوبة الاستدلال عليهم لكثرة التنقلات.
- عدم إعطاء موظفي القطاع العسكري بدل سكن.
- عدم وجود نظام يكفل حقوق صاحب العقار.
- عدم إمكانية إجبار المؤجر على تأجير عقاره على شخص معين من منطلق حرية الملكية الفردية.

(٣) الدراسة المسحية وجمع المعلومات

(٣، ١) نتائج البحث في أرشيف أمانة مدينة الرياض من خلال البحث في أرشيف الأمانة و ١٥ بلدية فرعية اتضح عدم وجود قاعدة معلومات لأعداد الوحدات السكنية. وما هو متبع، للأسف، معلومات سطحية عن أعداد التصاريح وأعداد المباني في التصريح الواحد. ووجد أن مجموع التراخيص التي صدرت خلال فترة خمس سنوات من عام ٢٠٠٦م وإلى عام ٢٠١٠م؛ قد بلغ ٦٦٠٥٤ وذلك لبناء ١٤٦٨٣٩ مبنى سكنياً متنوعاً، وبمعدل سنوي قدره ١٣٢١٠،٨ تصريحاً لبناء ٢٩٣٦٧،٨ مبنى سكنياً متنوعاً سنوياً (انظر الجدول رقم ٢).

المناطق لعلاج مشكلة "امتناع بعض أصحاب العقارات من تأجير العسكريين"، حيث أبرز خطاب سموه عدداً من التوصيات لهذه المشكلة. ويأتي في مقدمة تلك التوصيات (البلوي (ب)، ٢٠١٠م):

- ١- إبلاغ جميع القطاعات العسكرية بالمنطقة بالتصديق على عقود الإيجارات الموقعة بين الأفراد والملاك وعدم إعطاء منسوبيها المنقولين خارج المنطقة والمتقاعدين والمفصولين عن العمل إخلاء طرف من وحداتهم ومراجعهم إلا بعد الحصول على شهادة من مكاتب العقار التي أجرتهم يتضمن عدم مطالبتهم بأي مبالغ مالية مترتبة على الإيجار أو فواتير الخدمات.
 - ٢- توحيد إجراءات تأجير العقار في المملكة.
 - ٣- إنشاء محاكم أو وحدات قضائية مستقلة متخصصة في مشاكل الخلافات العقارية.
 - ٤- بناء المزيد من الوحدات السكنية للعسكريين.
 - ٥- التشديد على متابعة مكاتب العقار للتأكد من التزامها بالأنظمة وعدم إتاحة الفرصة للتلاعب بالأسعار.
- الجدير بالذكر أن ظهور "مشكلة عدم تأجير الموظفين العسكريين من قبل بعض ملاك العقارات" بحسب تقارير بعض إمارات المناطق كان بسبب الكثافة السكانية وكثرة الطلب على العقارات التي تجعل الملاك يفضلون المستأجر المستمر لضمان إيجاراتهم، كما أنهم لا يفضلون التأجير للعسكريين بسبب تنقلاتهم المستمرة

٣- دراسة الجوانب الاقتصادية والاجتماعية للظاهرة والتي تسارع من تفاقمها وبشكل كبير جداً لذلك لابد من النظر في هذه الأسباب وإلغائها أو على الأقل التخفيف منها.

٤- تكثيف برامج الإسكان الحكومي ودعم صندوق التنمية العقارية والتوسع في برامج التمويل العقاري بما يزيد المعروض من الوحدات السكنية.

٥- العمل على رفع نسبة تملك المواطنين للسكن الخاص بهم بحيث لا يقل عن ٦٠٪ وجعل ذلك هدفاً إستراتيجياً من أهداف خطط التنمية.

٦- المطالبة بتوحيد صياغة عقود التأجير وتولي إعدادها وتوزيعها وزارة العدل على مكاتب العقار المعتمدة، وتصنيف مكاتب العقار لفئات حسب مواقعها وطبيعة عملها والحد من انتشار المكاتب العشوائية والعمل على أن يكون موظفوها بالكامل من السعوديين.

٧- تفعيل دور العمد أو من يقوم مقامهم في عملية الإحضر وأن يتم دعمهم بالمعلومات وإعطائهم الصلاحيات اللازمة لحل هذه المشكلات.

٨- الاستفادة من إمكانيات السجل الآلي في مسألة البحث والإحضر وتحديث معلومات المستأجرين.

وفيما يتعلق بمشكلة "امتناع العقاريين عن تأجير العسكريين" فقد رفع صاحب السمو الملكي الأمير نايف بن عبدالعزيز النائب الثاني ووزير الداخلية إلى خادم الحرمين الشريفين المراثيات التي قدمتها إمارات

المنطقة مكونة من قاضي تنفيذ يندبه وزير العدل ومندوبين من الإمارة والشرطة والمحكمة (بيت المال) على أن تكون مهمتها فتح الدور والمحلات التي مضى شهر على انتهاء عقود إيجاراتها وكان المستأجر غائباً أو هارباً (البلوي (أ)، ٢٠١٠م).

وشددت اللجنة على أنها لا تتفق مع أغلب بنود تلك التوصية مؤكدة أنها تعارض بل تخالف المادة السابعة والثلاثين من النظام الأساسي للحكم التي تنص على: أن للمساكن حرمتها، وأنه لا يجوز دخولها بغير إذن صاحبها ولا تفتيشها إلا في الحالات التي يبينها النظام. وأشارت اللجنة إلى عدم وجود نظام يسمح بدخول المساكن وإخلائها دون الحصول على حكم قضائي مسبق يميز ذلك، يثبت من خلاله الغياب أو الهروب وحالة التوقف عن دفع الأجرة والتصرف بالممتلكات الخاصة بالمستأجر التي قد توجد في العقار عند فتحه، ونبهت إلى أن وجود قاضي في هذه اللجنة منتدب من وزارة العدل لا ينفي عنها كونها لجنة تنفيذية معينة بقرار تنفيذي وليست "لجنة قضائية". ومن جديد التوصيات التي خلصت إليها اللجنة ما يلي (البلوي (أ)، ٢٠١٠م):

١- سرعة إصدار نظام تنفيذ الأحكام القضائية.

٢- دعم قضاة التنفيذ بالعدد الكافي من القضاة وأعوان القضاة والمساعدين الإداريين، ومنحهم الأولوية وفق مشروع الملك عبدالله لتطوير القضاء.

نتيجة لذلك تبقى المئات من الوحدات السكنية شاغرة في كثير من مشاريع القطاع الخاص. إذن لماذا لا يتم تأجير تلك الوحدات السكنية بدل تركها شاغرة؟

(٢, ١, ٤) قواعد تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر انتشرت في العقدين الماضيين في المملكة بشكل عام وفي مدينة الرياض بشكل خاص عدة ظواهر مثل: التخلف والمماثلة عن سداد قيمة الإيجار، وإقفال العين المستأجرة والتهرب عن السداد، وإساءة استخدام المسكن، ورفض إخلاء العين المستأجرة. لقد وصلت نسبة القضايا بين المؤجر والمستأجر لدى المحاكم وإدارة الحقوق المدنية إلى قرابة ٤٠٪. بل حتى إذا صدر الحكم ضد المستأجر يبدأ المؤجر في دوامة جديدة هي طريقة تنفيذ الحكم، حيث يلجأ كثير من المؤجرين إلى التنازل عن الإيجار في مقابل تخليص عقاره من ممانعة المستأجرين ومن ثم الانتفاع به (السعيد، ٢٠٠٧م). إن غياب التشريعات القانونية التي تحفظ حقوق الملاك أدى إلى عزوف ملحوظ عن الاستثمار في الوحدات السكنية بغرض التأجير.

لقد رفضت لجنة الإدارة والموارد البشرية المكلفة بدراسة "ظاهرة غياب أو هروب بعض المستأجرين وبذمتهم إيجارات متبقية"؛ ما أوصت به هيئة الخبراء بمجلس الوزراء بشأن الظاهرة والتي انتهت إلى إصدار توصية لمعالجتها تتمثل في: تشكيل لجنة دائمة في إمارات المناطق وفي بعض المحافظات بقرار من أمير

حتى المطور الذي يستهدف الطبقة المحدودة أو المتوسطة لا ينجح إذا لم يراع العناصر المؤثرة والمذكورة سابقاً، كما حصل مع شركة دار الأركان للتطوير العقاري في مشروع القصر الذي بُني في جنوب مدينة الرياض، حيث تم بيع الفيلات جميعها ولم يبع إلا قرابة ٢٠٪ من الشقق السكنية. وذكر تقرير الشركة الذي نشر في نهاية الفترة المالية المنتهية ٢٠١١/٣/٣١م أن هناك انخفاضاً في الطلب على العقارات السكنية بسبب الموقع الجغرافي للعقارات المعدة للبيع (شركة دار الأركان، ٢٠١٠م). في الحقيقة عدم المقدرة على تسويق عناصر المشروع وما صاحبه من انخفاض على الطلب مرده أسباب كثيرة، منها:

- قرب المشروع من الصرف الصحي بوادي حنيفة.
- سوء موقع الوحدات المعروضة وقلة المواقف.
- عدم جودة التصميم المعمارية وسوء التصميم الداخلي للشقق.
- عدم تناسب السعر مع القدرات الشرائية للعينة المستهدفة.

ذكر البسطويسي وآخرون أنه يمكن تقسيم الطلب على الوحدات السكنية إلى ثلاثة أنواع: فاخر، ومتوسط، واقتصادي. وأن سبب الاختلال النوعي للمعروض من الوحدات السكنية يرجع إلى أن الكل يستهدف الطبقة الغنية القادرة على تحمل تكلفة الشراء أو البيع مع العلم أن احتياجها الفعلي ما بين ٥-١٠٪ من الطلب على السكن (البسطويسي، ٢٠١٠م).

الأسعار. إن كون شريحة كبيرة من المواطنين، بمنتهى البساطة، لا تستطيع امتلاك مساكنها أو دفع إيجار لها؛ قد لا يعني بأي شكل من الأشكال أن هناك نقصاً في الوحدات السكنية.

من خلال نتائج المسح الذي قامت به شركة تمكين على نحو ٣٢ مطوراً عقارياً بمدينة الدمام ومحافظة الخبر خلال الربع الأول من عام ٢٠١٠م؛ تبين أن إجمالي الوحدات المعروضة ١٤٦١ وحدة سكنية تم بيع ٢٨٦ (١٩,٦٪) وحدة سكنية فقط وتبقى ١١٧٥ (٨٠,٤٪) وحدة سكنية في الوقت الذي تشير فيه الدراسات إلى نقص في المعروض من الوحدات السكنية (الشركة العقارية، ٢٠١٠م). ولقد أرجعت الشركة ذلك إلى عدة أسباب، منها:

- سوء موقع الوحدات المعروضة.
- عدم تناسب السعر مع القدرات الشرائية للمستهلكين حيث أشارت دراسات اقتصادية إلى أن القوة الشرائية تزيد بمعدل ٢٥٪ في الوقت الذي تتزايد فيه أسعار المنازل ٥٠٪.
- انخفاض جودة التصميم المعماري أو التصميم الداخلي.
- عدم جودة البناء للوحدة المعروضة.
- عدم الأخذ في الحسبان الطلب الخاص بفئة الراغبين بالشراء بغرض الاستثمار ضمن حسابات حجم الطلب، وكذلك عدم معرفة متطلبات هذه الفئة.

(وزارة التجارة والصناعة، ٢٠٠٥م). إن هذه الظاهرة منتشرة للأسف في العالم الثالث بشكل عام والعالم العربي بشكل خاص، حيث أوضحت اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا في تقرير لها عن السياسات الإسكانية والحيازة السكنية العقارية في منطقة "الأسكوا"؛ أن هذه الظاهرة قد أدت إلى تحويل بعض الدور المستقلة (الفيلات) والشقق مرتفعة التكلفة إلى استعمالات تجارية مثل: المكاتب والمستودعات وغيرها (اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغرب آسيا، ٢٠٠٣م). في بعض الدول العربية على الرغم من حاجتهم إلى استئجار مقرات للوزارة والإدارات والمرافق الخدمية إلا أنهم لا يستأجرون مباني سكنية مثل: دولة الكويت، حيث يتم تحويل مباني مخازن إلى إدارات حكومية، ومستشفيات ومدارس إلى وزارات، وهكذا (حاتم، ٢٠٠٩م).

(٢,١,٣) ظاهرة الوحدات السكنية الشاغرة

مما لا شك فيه أن العقاريين يتشدقون بمقولة: "إن الطلب على المساكن أكثر من العرض" في كل مناسبة لضمان استمرار الارتفاع في أسعار الأراضي والوحدات السكنية سواء كان ذلك للبيع أو للتأجير، حتى أن بعض الباحثين في مشكلات السكن بالمملكة ركبوا تلك الموجة وأصبحوا يرددون تلك المقولة. وتفيد الهيئات الحكومية والأهلية بوجود السكن ولكن لا أحد يشتري أو يستأجر لعدة أسباب من أهمها غلاء

لتوفير المساكن ما لم تصبح سياسات التخطيط أكثر مرونة، بحيث يتبع نهج أكثر مرونة عند تصميم المباني

وتشييدها لضمان سهولة تحويلها عندما تنشأ

استخدامات جديدة (Barlow and Gann, 2008).

لقد تناولت الصحافة المحلية مشكلة الإسكان في

المملكة بشكل عام ومدينة الرياض بشكل خاص. يقول

الجعيش في مقال بجريدة الرياض بعنوان "الإسكان:

العرض أكثر من الطلب": "يحاول العقاريون إيهام

مجتمعا أن الطلب على المساكن أكثر من العرض،

والحقيقة عكس ذلك تماماً. إن مكونات المسكن هي:

الأرض ومواد البناء، وهذه المكونات متوفرة بعرض

يغلب الطلب ١٠ مرات على الأقل. من ناحية الأراضي

فبالدنا قارة ومدننا وقرانا فيها من الأراضي البيضاء

الكمثلة والخدمات ما يفوق الطلب الحقيقي" (الجعيش،

٢٠١١م). بينما يقول بنون الكاتب بجريدة مرآة

الإلكترونية في مقال له بعنوان "خريطة الإسكان...

ناتئة"؛ إن شح المسكن المعروضة للتأجير وغلاء

إيجارات التوفر منها مرده منافسة الإدارات الحكومية

(القطاع الحكومي) فيما بينها على استئجار المباني

السكنية وتحويلها إلى مقار لها (بنون، ٢٠١٠م).

إن معظم الوزارات والهيئات الحكومية بالمملكة

ليس لها مبانٍ مملوكة في المناطق الثلاث عشرة، ومثال

ذلك: وزارة التجارة التي لها فقط مقران مملوكان

هما: مبنى الوزارة في الرياض، وفرعها في جدة، بينما

لها ١٩ فرعاً بالإضافة إلى تسعة مختبرات مستأجرة

الظاهرة في أماكن أخرى نجد أن بعض العوامل المؤثرة والمهمة متمثلة مثل:

• أن تصبح المنطقة إستراتيجية.

• أن قيم التأجير للاستخدامات التجارية أو المكتبية

أو الإدارية عالية مقارنة بالاستخدام السكني.

• عدم نجاح تطبيق النظام المعني بالالتزام باستخدام

الأراضي والمباني المرخص على أرض الواقع.

يحدث في العالم التطور تجارب إيجابية، تتمحور

حول تحويل بعض المباني التجارية في وسط المدن - كما

في المملكة المتحدة وكندا - إلى مساكن حلاً للنقص في

المعرض من الوحدات السكنية، وهو ما يعزز مكانة

خدمات النقل ويقلل من الاعتماد على السيارة الخاصة

(Heath, 2001). ذكر جيمس بارلو وآخرون في دراسة

بعنوان "مرونة التخطيط ومرونة المبنى: إعادة استخدام

مباني المكاتب الشاغرة"؛ أن مدينة لندن دخلت

تسعينيات القرن الميلادي الماضي مع وفرة في العروض

من المساحات المكتبية لم يسبق لها مثيل، ونقص حاد في

المساكن ذات الأسعار المعقولة. وبوصفه نهجاً لزيادة

المعرض من المساكن بأسعار معقولة؛ اقترحت الحكومة

المركزية على السلطات المحلية تشجيع تحويل مباني

المكاتب الفارغة إلى سكن. على الرغم من أنه نُظر إلى

هذه التجربة بوصفها وسيلة للحد من التنقل، ومن ثم

لتحقيق أهداف "الاستدامة البيئية"، واستعداد أصحاب

المباني لقبول حجم خسائهم المالية على المدى الطويل

إلا أنه من المستبعد أن يصبح هذا التحويل مصدراً رئيسياً

الاستخدام الجديد، بحيث يتم مراعاة المطالب المقررة كما لو كان المبنى جديداً.

(٢، ١، ٢) التغيرات في استخدام الأراضي

إن التغيرات في استخدام الأراضي هي الأعراض الشائعة في عملية تنمية المدن، والتي يمكن أن تحدث داخل المدينة وخارجها. في معظم الأحيان، تكون المناطق السكنية عرضة للتغيرات في استخدام المباني بسبب سمة الحي، وقيمة التأجير، وسهولة الوصول، والعوامل التجارية، وسياسة الحكومة المحلية. حدوث هذه التغيرات يُبرز أسئلة عن كيفية حدوثها؟ وأين وقعت؟ وما العوامل القوية التي تسببت بها؟

نجد في مدن المملكة بشكل عام ومدينة الرياض بشكل خاص تصرفاً مختلفاً تماماً ولا علاقة له بمخطط استعمالات الأراضي المعتمد، بحيث يتم تغيير الاستعمال من سكني إلى استخدام آخر بدون الرجوع إلى البلديات المحلية، حيث يتم تحويل فيلا سكنية داخل حي سكني، بقدرة قادر، إلى مدرسة حكومية أو مقر لشركة أو مؤسسة... إلخ، أو يتم تحويل عمارة سكنية إلى مقر إداري حكومي، أو مستوصف طبي خاص. لماذا هذا السلوك؟ وأين مخطط استخدام الأراضي المعتمد؟ وأين سلطة الحكومة المحلية؟ للإجابة عن هذه الأسئلة من المهم تحليل وهيكل نمط التغيرات في استخدام المباني السكنية بمدينة الرياض. بمقارنة هذه

وظيفة المبنى من وظيفة سكنية إلى تجارية، بل أيضاً تغيير في كثافة المباني. وأن مما ساعد في ذلك سهولة الوصول من الطريق العام والمستوى العالي من الربح العائد والذي يعد واحداً من أقوى العوامل التي قد تؤثر على التغيرات في استخدام الأراضي والمباني. وإن العوامل المؤثرة الأخرى تشمل: مرونة المبنى السكني، وعدم نجاح السياسة الحكومية الرامية إلى السيطرة على هذه التغيرات (Raharjo, 2005).

تقول كاثرين برادبري وآخرون في دراسة بعنوان "التقدير المتزامن للعرض والطلب لمواقع السكن في منطقة متعدد الوظائف"، أنه إذا كان سعر الوحدات ذات وظيفة معينة في منطقة ما مرتفعاً فمرده الطلب الكبير نسبياً، وهنا سيتم تحفز المطورين لإنتاج وحدات جديدة في تلك المنطقة إما عن طريق إنشاءات جديدة أو عن طريق تحويل الوحدات السكنية القديمة إلى وظائف جديدة. طبعاً هنا التغيير يتم وفق مخطط استعمالات الأراضي المعتمد. فمثلاً لتغيير الاستخدام من سكني إلى استخدام آخر في العالم الصناعي يجب القيام بما يلي (Bradbury et al., 1977):

- تقديم مخطط معتمد مع موقع عام ذي أبعاد. (يوضح الاستخدام للفراغات المختلفة).
- ملء استمارة تغيير الاستخدام واعتمادها نظامياً من الإدارات والشعب ذات العلاقة جميعها.
- الامتثال للقوانين الحالية للاستخدام المقترح. نظراً لأنه مبنى قائم، فيجب تقديم بناء يناسب

أصبح ما تم تحقيقه من الوحدات السكنية في الخطط من الرابعة حتى الثامنة أقل كثيراً عما خطط له. إن الأوضاع السابقة تسببت في ضعف الطلب، ونقص العرض عن المفترض، فخطة التنمية الثامنة (من ٢٠٠٥م إلى ٢٠٠٩م) تشير إلى وجود عجز تراكمي بنهاية الخطة السابعة يبلغ نحو ٢٧٠ ألف مسكن، وهذا النقص صعب الفهم أحياناً، ربما بسبب مشكلة في جودة البيانات، ومن جهة أخرى لنا أن نترجمه بأكثر من شكل. فمجرد مقارنة بين عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية لا يظهر الارتباط بين مكان العرض والطلب أو بين ما يُرغب الحصول عليه والمتوفر (السلطان، ٢٠٠٨م).

جرت العادة في الاعتماد على نتائج الإحصاء العام للسكان والمساكن في معرفة تعداد السكان والمساكن في مكان ما، ولكن ما يعيب هذا التعداد أنه يحرص كل المساكن حتى تلك التي لا يرغب أحد من المواطنين في العيش بها إما بسبب نوعها أو مكان وجودها أو ارتباطها بوصمة اجتماعية، كما أنه لا يحرص المباني السكنية التي تم تغيير وظيفة استخدامها بطريقة غير نظامية.

في دراسة قام بها يوري رهارجو في عام ٢٠٠٥م عن التغيير في استخدام الأراضي ووظائف المباني السكنية إلى وظائف تجارية في حي مامبانق براباتان بإندونيسيا، خلصت نتائج الدراسة إلى أن تلك التغيرات في استخدام الأراضي ليس فقط في تغيير

من الباحثين إلى القول: إن المشكلة عبارة عن "أزمة توفر المسكن". وهذا الاستنتاج غير دقيق على الإطلاق، لكون أمانة مدينة الرياض ترخص لبناء أكثر من ١٠ آلاف مبنى سكني كل عام. فأين تذهب هذه المباني؟

(٢) الدراسة النظرية

(٢،١) مراجعة الدراسات السابقة

(٢،١،١) الاختلال في العرض والطلب بسوق الإسكان
إن الخلل في العرض والطلب على المساكن له نتيجتان مختلفتان:

- في مناطق ارتفاع الطلب يكون النمو قوياً في أسعار المساكن، وينتج عنه استبعاد أعداد متزايدة من الأسر محدودة الدخل من السكن في مناطق مرغوبة في المدينة أو من سوق المساكن التي يشغلها مالكوها.

- في مناطق انخفاض الطلب يكون النمو في أسعار المساكن بطيئاً وينتج عنه غالباً أعداد كبيرة من الوحدات السكنية ذات القيمة المنخفضة جداً، وذات الحالة السيئة، والمهملة على نطاق واسع.

يقول السلطان في دراسة بعنوان "الإسكان: نحو سياسات عامة تؤمن الاحتياجات المستقبلية - منحنى اقتصاد الإسكان"، في حديثه عن الفجوة بين العرض والطلب، إنه نتيجة لتدهور أسعار النفط في المملكة، صارت الحكومة تواجه عجزاً كبيراً في الوفرة المالية منذ أواسط الثمانينات من القرن الميلادي الماضي، حيث

٥- مكتب ابن فريان للعقارات ممثلاً للمكاتب الواقعة جنوب الطريق الدائري.

(١,٢,٢,٣) عينة أحياء مدينة الرياض

أما ما يخص الزيارات الميدانية لعينة من أحياء مدينة الرياض لتحديد أنواع الاستخدامات الجديدة غير المرخصة للمباني السكنية ومن المسؤول عنها وأعدادها وأماكن وجودها، فقد تم اختيار شارع واحد من الشوارع التجارية ذات العروض ٣٠ م، ٣٦ م، ٤٠ م، ٦٠ م، و ١٠٠ م عشوائياً من أحياء مناطق الرياض الخمسة المذكورة سابقاً، وهذه الأحياء كما يلي:

- ١- أحياء الملز والعريجاء والعليا وأم الحمام ممثلة للأحياء داخل الطريق الدائري.
- ٢- حي الروضة ممثلاً لأحياء شرق الطريق الدائري.
- ٣- حي الشفاء ممثلاً لأحياء جنوب الطريق الدائري.
- ٤- حي لبن ممثلاً لأحياء غرب الطريق الدائري.
- ٥- حي العقيق ممثلاً لأحياء شمال الطريق الدائري.

(١,٣) هدف البحث

هدف هذه الدراسة هو محاولة رصد العوامل التي تتسبب في حدوث اختلال مصطنع وغير مبرر في ميزان العرض والطلب في سوق الإسكان بالمدينة السعودية، حيث يبدو أن هناك عجزاً في الكم المعروض^(٤) من المساكن بالرغم من أن البيانات

(٤) العرض في العامة يعني كمية من شيء هناك، ولكن بالمعنى الاصطلاحي الاقتصادي يعني رغبة وقدره البائعين المحتملين للإنتاج والبيع.

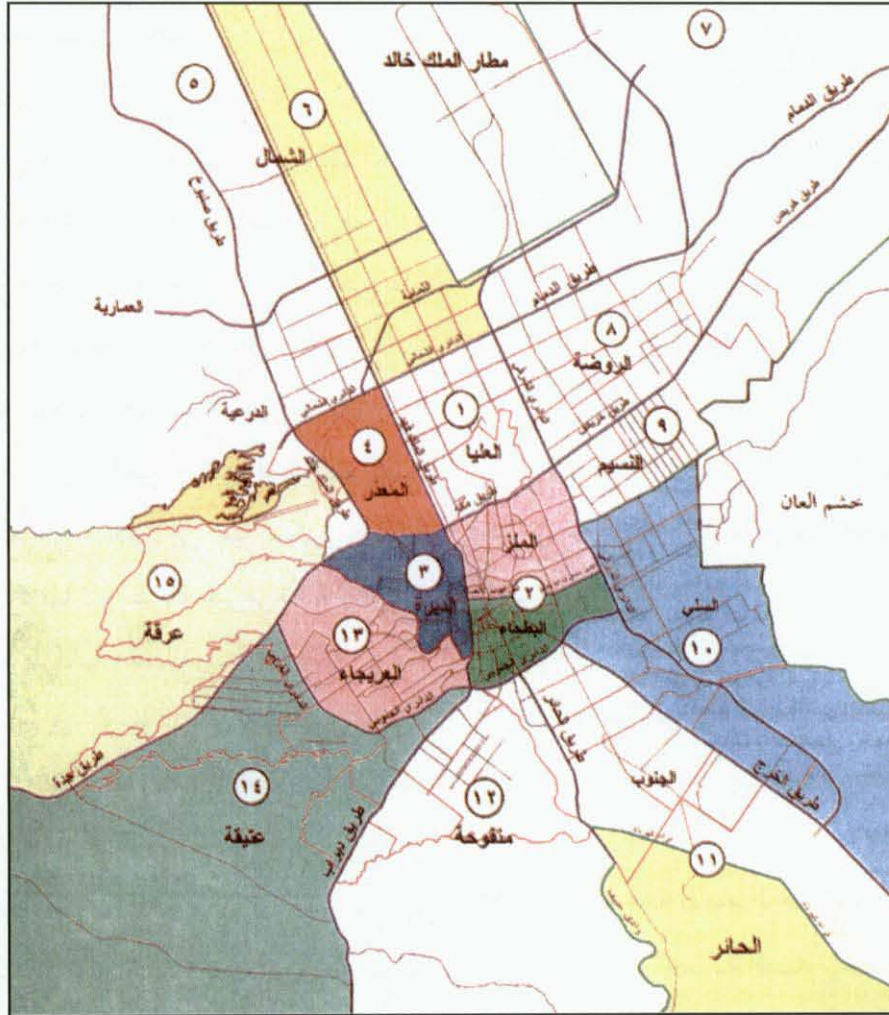
(١,٤) منهجية البحث

تتمحور منهجية هذه الدراسة في المنهج الوصفي التحليلي بمدخله المسحي وهو أحد أساليب البحث الكمي، وذلك من خلال ما يلي:

- ١- حصر أعداد فسوح البناء الصادرة لتشييد وحدات سكنية خلال السنوات الخمس الماضية من عام ١٤٢٧هـ وإلى عام ١٤٣١هـ، وذلك من خلال البحث في أرشيف أمانة مدينة الرياض.
- ٢- مقابلة لعينة عشوائية من المسؤولين في قسم الرخص لمعرفة أسباب تغيير استخدام المباني السكنية بدون الحصول على ترخيص من الأمانة.
- ٣- مقابلة لعينة عشوائية من أصحاب المكاتب العقارية لمعرفة واقع العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
- ٤- زيارات ميدانية لعينة عشوائية من أحياء مدينة الرياض لتحديد أنواع الاستخدامات الجديدة غير المرخصة للمباني السكنية ومن المسؤول عنها وأعدادها وأماكن وجودها.

(١,٥) أهمية البحث

تنبع أهمية هذه الدراسة من حديث غالبية الأبحاث عن الإسكان ومرور المملكة بشكل عام ومدينة الرياض بشكل خاص بأزمة إسكان، حيث ينحو كثير



الشكل رقم (١). خريطة مدينة الرياض تبين البلديات الفرعية الخمس عشرة بمدينة الرياض. المصدر: أمانة مدينة الرياض.

٢- مكتب حجاب بن نخت للعقارات ممثلاً للمكاتب

الواقعة شرق الطريق الدائري.

٣- مكتب الحلافي للعقارات ممثلاً للمكاتب غرب

الطريق الدائري.

٤- مكتب أبناء عبدالعزيز الموسى للعقارات ممثلاً

للمكاتب الواقعة شمال الطريق الدائري.

(١,٢,٢,٢) عينة المكاتب العقارية

بالنسبة لاختيار عينة المكاتب العقارية فقد تم

تقسيم مدينة الرياض إلى خمسة أقسام، حيث تم اختيار

مكتب واحد عشوائياً من كل قسم. المكاتب كما يلي:

١- مكتب العليا للعقارات ممثلاً للمكاتب الواقعة

داخل الطريق الدائري.

السكنية إلى استخدامات أخرى أو إلى تركها شاغرة وعدم تأجيرها - للعسكريين والشرائح منخفضة الدخل وغير القادرة - لضعف الإجراءات التنفيذية ضد المماطلين من المستأجرين.

(١,٢) حدود وعينة الدراسة

(١,٢,١) حدود الدراسة

تمثل مدينة الرياض بأحيائها البالغ عددها ١٣٠ حياً موزعة على ١٥ بلدية فرعية حدود هذه الدراسة (انظر الشكل رقم ١).

(١,٢,٢) عينة الدراسة

تم الحصول على عينات الدراسة العشوائية وفق الخطوات التالية:

(١,٢,٢,١) عينة أقسام الرخص

تم اختيار خمسة أقسام رخص عشوائياً من البلديات الفرعية الخمس عشرة، وهي كما يلي:

- ١ - قسم الرخص ببلدية الشمال عن الأحياء الشمالية.

- ٢ - قسم الرخص ببلدية الروضة عن الأحياء الشرقية.

- ٣ - قسم الرخص ببلدية الشفاء عن الأحياء الجنوبية.

- ٤ - قسم الرخص ببلدية عرقة عن الأحياء الغربية.

- ٥ - قسم الرخص ببلدية العريحاء عن أحياء وسط المدينة.

(الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ٢٠٠٥م). وإن نسبة من يملكون مساكنهم في الرياض قرابة ٥٦,٤٪، ومن يستأجرون مساكنهم ومن قدمت لهم من صاحب العمل هي ٣٦,٩٪ و ٦,٧٪ على التوالي. الجدول رقم (٤) يوضح للاحتياج الفعلي من الوحدات السكنية حتى عام ٢٠١٩م (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ٢٠٠٩م).

إن قضية عزوف بعض الملاك عن الاستثمار في سوق الإسكان بغرض التأجير أو البيع أو قيامهم بتغيير استخدام مبانيهم من سكني إلى غير سكني - وإن اعترضنا عليها لكونها تتم بطريقة غير مرخصة وتسبب في مشاكل ستعرض لها هذه الدراسة بالتفصيل - لها جانب آخر يتمثل في المرونة التخطيطية التي تحتاجها المدينة لتعزيز قدرتها على تلبية الاحتياجات الملحة لسكانها من الاستخدامات الخدمية خاصة في ظل تأخر أو غياب المشاريع الحكومية الصحية والتعليمية والفندقية ... إلخ. بل هناك من يرى أن الملاك يجبرون على تغيير الاستخدام^(٣) بسبب العيوب التخطيطية أو جمود تلك المخططات أمام الاحتياجات الفعلية لسكان المدينة.

(١,١) المشكلة البحثية

تتمثل في دراسة العوامل التي تسبب في عزوف بعض الملاك عن الاستثمار في سوق الإسكان بغرض التأجير أو البيع وتدفعهم إلى تغيير استخدام المباني

(٣) الاستخدام المرخص: هو ما نص عليه في رخصة البناء المعتمدة والصادرة من أمانة المدينة. الاستخدام غير المرخص: هو ما لم ينص عليه في رخصة البناء.

(١) مقدمة

أسعار المعروض من المساكن أكبر من نطاق القوة الشرائية والاستثمارية لشرائح كبيرة من المجتمع.

إن المسكن هو الرمز المرئي لهوية الإنسان، وهو أهم ملكية يمكنه حيازتها، وهو الشاهد الدائم على وجوده (Deasy and Lasswell, 1990).

- المؤشرات الحضرية لمدينة الرياض:

طبقاً للنتائج الأولية للتعداد العام للسكان والمساكن بالملكة لعام ٢٠١٠م؛ فإن عدد سكان مدينة الرياض بلغ قرابة ٥١٨٨٢٨٦ نسمة، حيث بلغت نسبة السعوديين ٦٠٪ (انظر الجدول رقم ١). وإن معدلات تكون الأسر الجديدة عالية، حيث بلغت نسبة النمو السكاني قرابة ٤,٢٪ سنوياً. وغالبية السكان من شريحة الشباب وصغار السن، حيث بلغ وسيط العمر للسعوديين ١٨ سنة (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ٢٠١٠م).

الجدول رقم (١). تعداد سكان مدينة الرياض للعام ٢٠١٠م.

المجموع	غير السعوديين	السعوديون	
٥١٨٨٢٨٦	٢٠٧٣٠٣٠	٣١١٥٢٥٦	العدد
٪١٠٠	٪٤٠	٪٦٠	النسبة

المصدر: وزارة الاقتصاد والتخطيط، مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، الرياض، (٢٠١٠م).

إذا نظرنا إلى مدينة الرياض نجد أنه طبقاً لتقديرات الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، فقد بلغت مساحة المدينة ٢٤٣٥ كم^٢، وتعداد المساكن في مدينة الرياض حتى عام ٢٠١٠م قرابة ٨١٧٧٨ وحدة سكنية، ونسبة الفيلات والشقق هي ٥٧,١١٪ و ٣٨,٢٩٪ على التوالي

وتعد قضية الإسكان من القضايا التي تهتم الدول كافة، المتقدمة منها والنامية، فالدول المتقدمة وعن طريق إيجاد مصادر تمويل وتخطيط سليم لتوفير المساكن تمكنت من تسهيل حصول مواطنيها على مساكن، إما مباشرة من الحكومات المحلية أو المركزية، أو القطاع الخاص. وإذا كانت معظم الدول المتقدمة قد استطاعت وضع الأنظمة الضرورية والسياسات المطلوبة لمواجهة الطلب المستمر على السكن؛ فإن أغلب الدول النامية لا تزال تعاني تفاقم هذه المشكلة وتضاعف تأثيرها. بل إن قضية الإسكان أصبحت من أكثر المشكلات الاجتماعية والاقتصادية التي تؤرق حكومات الدول النامية وتؤثر سلباً على برامج التنمية فيها.

قدرت الخطة السابعة للمملكة العربية السعودية أن الطلب^(١) التراكمي على المساكن بنهاية الخطة في حدود ٢٧٠ ألف مسكن، وعلى الرغم من ذلك إلا أن هناك مساكن شاغرة وغير مؤجرة تصل نسبتها إلى ١٥٪^(٢) خلال الفترة نفسها، وهو ما يدل على أن

(١) الطلب في العامة يعني الرغبة أو الحاجة إلى شيء هناك، ولكن بالمعنى الاصطلاحي الاقتصادي هو الرغبة والقدرة على الشراء بالدفع.

(٢) الإستراتيجية الوطنية للإسكان، الهيئة العامة للإسكان في المملكة (وزارة الإسكان حالياً).

دراسة لبعض العوامل المؤثرة على توافر السكن بالمدينة السعودية: حالة مدينة الرياض

إبراهيم بن راشد بن سعد الجوير

أستاذ تصاميم الإسكان وممارسة مهنة العمارة المشارك،

قسم العمارة وعلوم البناء، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود

irjowair@ksu.edu.sa

(قدم للنشر في ٢٥/٦/١٤٣٢هـ؛ وقبل للنشر في ١/٨/١٤٣٣هـ)

الكلمات المفتاحية: الطلب على الإسكان، المعروض من الإسكان، الاستخدام غير المرخص للمساكن، تراخيص البناء.

ملخص البحث. كان وما زال محور حديث غالبية الأبحاث عن الإسكان بالملكة العربية السعودية عامة ومدينة الرياض خاصة يدور عن مرورها بأزمة إسكان. ينحو كثير من الباحثين إلى القول: إن المشكلة عبارة عن "أزمة توفر المسكن"، وهذا الاستنتاج غير دقيق على الإطلاق. إن الهيئات الحكومية والأهلية تفيد بوجود السكن ولكن لا أحد يشتري أو يستأجر لعدة أسباب من أهمها غلاء الأسعار. كون شريحة كبيرة من المواطنين لا تستطيع امتلاك مساكنها أو دفع إيجار لها؛ قد لا يعني أن هناك نقصاً في المعروض من الوحدات السكنية.

هناك عدة عوامل تسبب في عزوف بعض الملاك عن الاستثمار في سوق الإسكان بغرض التأجير أو تدفعهم إلى تغيير استخدام المباني السكنية إلى استخدامات أخرى أو إلى تركها شاغرة وعدم تأجيرها - للعسكريين والشرائح منخفضة الدخل وغير القادرة - لضعف الإجراءات التنفيذية ضد الماطلين من المستأجرين.

تهدف الدراسة لمعرفة مدى تأثير تلك العوامل على توافر السكن في مدينة الرياض، وذلك من خلال البحث في أرشيف أمانة مدينة الرياض عن أعداد الوحدات السكنية الصادر لها فسوح بناء خلال السنوات الخمس الماضية، ومقابلة عينة عشوائية من المسؤولين في قسم الرخص وأصحاب المكاتب العقارية؛ لمعرفة ما يدفع الملاك إلى تغيير الاستخدام المرخص لمبانيهم السكنية، وتحديد الاستخدامات الجديدة للمباني السكنية ومن المسؤول عنها وأماكن وجودها.

أثبتت الدراسة أن مدينة الرياض لم تمر بأزمة نقص في المعروض من الوحدات السكنية لكون ما يُبنى كل عام من الوحدات السكنية يفوق ضعف الاحتياج الفعلي. توصي الدراسة بحتمية الالتزام بنظام الاستعمال المرخص على أرض الواقع، وتشجيع عودة القطاع العام للقيام بدوره في مجال توفير السكن للمواطنين، وكذلك ضمان السلطة التنفيذية لحقوق المؤجرين.

