

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية
النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية خلال الفترة من
(١٤٢٥ - ١٤٥٠ هـ)

د. جميلة ناصر آل محيا

أستاذ الجغرافيا المساعد - جامعة الملك خالد

الملخص

مع صدور النتائج الأولية لتعداد ٢٠١٠ م، دعت الحاجة إلى دراسة الاتجاهات الديموغرافية لسكان المملكة، مقارنة بالتعدادات السابقة المتاحة، وذلك لإجراء مقارنة على المستوى الوطني والمناطق، مما أتاح للباحثين مجالاً جديداً في الدراسات السكانية.

تناولت هذه الدراسة النمو السكاني والتوزيع العددي والنسبي وتبايناتها بين مناطق المملكة والتوقعات المستقبلية سواء للسكان أو الأسر، من خلال مجموعة من الفرضيات، والتي تعكس الوضع الراهن والأهداف التنموية والتي استمدت من خلال الخطط التنموية للمملكة سواء الثامنة أو التاسعة. وقد أشارت معدلات النمو السنوي لسكان المملكة إلى زيادة واضحة في الحجم السكاني عام ١٤٣١ هـ مقارنة بالتعدادين السابقين، مما أضفى نوع من أنواع التباينات المكانية على مستوى المناطق الإدارية، مع الأخذ في الاعتبار التغيرات الإدارية للمكونات الداخلية للمناطق الإدارية أو حتى على المحافظات.

كما تهدف الدراسة إلى تقدير احتياجات المملكة من الإسكان على مستوى المناطق الإدارية لكل خمس سنوات حتى نهاية الفترة التخطيطية في عام ١٤٥٠ هـ، ٢٠٣٠ م، ويمكن تعريف الإسكان بشكل عام على أنه دراسة للوحدات السكنية التي يعيش فيها الناس، وهو دراسة لسوق إنتاج الإسكان Housing Market وأيضاً دراسة لرغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنهم، والمشاكل التي يتعرض لها الناس للحصول على مسكن ملائم .

و على أية حال، بات واضحاً أن مشكلات الإسكان الحضري آخذة في التعقد و التفاقم بفعل نقص الوحدات السكنية، و تفشي ظاهرة العشوائيات الحضرية و الإسكان غير المخطط و غياب السياسات الملائمة التي بإمكانها التحكم في مسارات الظاهرة السكنية و جعلها تتناسب مع الاحتياجات الفردية. مما يلزم أن تغطي العناصر الآتية مشكلة الإسكان وموقف الحكومة منها وهي كالتالي: الوضع الراهن للإسكان واختلافاته بين مناطق المملكة، مع تقدير للعجز والفائض الحالي، الوحدات السكنية اللازمة لمقابلة الزيادة في عدد الأسر، كنتيجة للزيادة في عدد السكان على أن تأخذ في الاعتبار الهجرة المتزايدة المستمرة من الريف إلى الحضر، الوحدات اللازمة لمقابلة حالات التكديس القائمة في أول الفترة الجاري التخطيط لها، الوحدات اللازمة لمقابلة المساكن الآيلة للسقوط أو المزالة، بما في ذلك الوحدات السكنية غير الملائمة. أخيراً بافتراض إن هناك نسبة صغيرة من الوحدات سوف يتم إنشائها لمقابلة التحركات السكانية من المناطق الريفية إلى المناطق الحضرية.

المبحث الأول المقدمة وأهداف الدراسة

المقدمة

لا تزال مشاكل السكان والسكن تشغل أذهان بني آدم منذ إن هبط آدم عليه السلام من الجنة الى الأرض ، بل إن قصة الخلق الأولى كما ترويها الكتب المقدسة ،ليست الا قصة التزاوج بين ادم وحواء والتناسل وتعمير الأرض ، وإذا كان الانسان قد اجتهد في البحث عن حاجاته الأولية من مأكّل ومشرب وملبس تلبية لرغباته الفسيولوجية ، فلاشك إن المسكن كذلك يوفر الحاجة الى الأمن والاستقرار ، قال تعالى : " والله جعل لكم من بيوتكم سكناً وجعل لكم من جلود الأنعام بيوتا تستخفونها يوم ظعنكم ويوم أقامتكم ..."(سورة النحل آية ٨٠) ،وان مسألة السكن هي أخطر مسألة تجابه الأمة العربية في الوقت الحاضر (غلاب، ١٩٨٦م: ١) .

ومع مر السنين لا يزال المسكن يمثل المشكلة الأولى خاصة في الدول النامية فالنمو السكاني المرتفع الذي تشهده الدول وأثرة على الطلب على الاسكان يعتبر من المعضلات الكبيرة التي تسعى معظم الدول الى حلها .فالارتفاع الهائل بعدد السكان على مستوى العالم أدى الى الهجرة العالية الى المدن مما أدى الى خلل كبير بين العرض والطلب بسبب تركيز السكان في المدن والعواصم وتوزيع غير متوازن بين المناطق الحضرية والريفية وأصبح من أهم المؤشرات السلبية المؤثرة على البنية الاسكانية فيها.

إن الوصول إلى السياسة الإسكانية المناسبة لمواجهة مشكلة الإسكان في المملكة بصفة عامةيجب أن يعتمد على معرفة طبيعة المشكلة بمعطياتها المتداخلةوعلى دراسة وتقييم بدائل الحلول الممكنة واختيار الأمثل منهاعلى ضوء المتاحة من موارد وإمكانيات، وكيفيةالاستفادةمنها بأقصى حد من الفاعلية والكفاءة بالنسبة للتكلفة المالية والاجتماعية حيث يجب توازن الأهداف مع حجم المشكلة منجهة ومع الموارد المتاحة منجهة أخرى .

والمملكة العربيةالسعودية لا تختلف عن دول العالم، فهي تعتبر من أعلى دول العالم في معدلات النمو السكاني بسبب ما تشهده من تنميه سريعة وعاليه في كافة المجالات الاقتصادية والاجتماعية والصحية والتعليمية وهذه الطفرة التنموية كان لها ابلغ الأثر في إيجاد فجوة كبيرة بين المعروض من الوحدات السكنية والطلب عليها حيث لم يقابلها تقديرات واضحة على الطلب على الاسكان بالرغم من ان خطط التنمية بالمملكة العربية السعودية قد أولت هذا الجانب الشئ الكبير الا ان الواقع يظهر عجزا كبيرا لازال ظاهر بين العرض والطلب على الاسكان في المملكة. حيث تشيرا لتقارير تأكيد دراسة حديثة بأن ٧٨% من السعوديين لا يمتلكون مساكن خاصة بهم بل يعيشون في شقق مستأجرة، في مقابل ٢٢% فقط يمتلكون منازل خاصة مما يدل على أزمة سكنية كبيرة تعيشها المملكة.

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية
حيث حدثت زيادة حادة في الطلب على المساكن في السنوات القليلة الماضية نظرا لتزايد السكان وتقلص الحجم المتوسط للأسر، واستمرار التوسع الحضري، ونتيجة لذلك، تقدر احتياجات المساكن الإضافية، لاسيما للأسر محدودة الدخل ومتوسطة الدخل بنحو ١.٢٥ مليون وحدة سكنية في الفترة ٢٠١٠-٢٠١٤م، وتقدر مساحة الأراضي اللازمة لإقامة تلك الوحدات السكنية بنحو ٣٥٠ مليون متر مربع، يتم تنفيذها من قبل الهيئة العامة للإسكان، وصندوق التنمية العقارية، والقطاع الخاص، (وزارة التخطيط، ٢٠١٠-٢٠١٤م، خطة التنمية التاسعة:٣٣٨).

ويعد قطاع الاسكان من أهم القطاعات الاجتماعية والاقتصادية ، وقد حظي باهتمام كبير من الدولة ،قطاع البناء والتشييد بلغت نسبة مساهمة في الناتج المحلي الإجمالي في عام (٢٠٠٨م، ١٤٢٩/٢٨هـ) نحو ٦.٩ % .

وواكب صناعة مواد البناء الاساسية التطورات في قطاع البناء والتشييد ،حيث بلغ حجم الإنتاج نحو ٢٩.٤ مليون طن متري عام (١٤٢٩هـ) ، وبناء عليه يتوقع ارتفاع الطاقة الإنتاجية لمصانع الاسمنت الى نحو ٤٠ مليون طن متري عام (١٤٣١هـ)، (وزارة التخطيط ٢٠١٠-٢٠١٤م، خطة التنمية التاسعة:٢١٣، ٢٠٧).

وحظي قطاع الإسكان في المملكة بدعم الدولة بموجب الأوامر الملكية السامية التي اتّسمت بالبعد الاستراتيجي والشمولي، ومنها اعتمادات مالية تجاوز قيمتها ٢٥٠ مليار ريال لبناء ٥٠٠ ألف وحدة سكنية في جميع مناطق المملكة وتوفير مساكن مكتملة الخدمات وصالحة للسكن إضافة إلى رفع سقف القرض السكني المقدم من صندوق التنمية العقارية إلى ٥٠٠ ألف ريال، للنهوض بالتنمية الإسكانية في المملكة".

ويبلغ عدد السكان ٢٧ مليون نسمة عدد المساكن حتى عام ٢٠١٠م ٤,٦ مليون مسكن. و باشرت الوزارة تنفيذ ٥٧ مشروعاً تحت التنفيذ في جميع مدن ومحافظات المملكة وذلك بالتعاون مع العديد من المقاولين. وبلغ عدد الوحدات (٥٩٩٤٤) وحدة سكنية، يجري إنشاؤها أو تجهيزها كأراض مطورة وتقديمها للمواطنين. (وزارة الاسكان، ٢٠١٤م، استراتيجيه الاسكان)

وإذا كان النمو السكاني في المملكة العربية السعودية يرافقه التطور في حياة الأفراد فان ما يمتلكه الناس من الوحدات السكنية لم يكن في منأى عن هذا النمو والتطور عبر المراحل التاريخية المختلفة للمملكة ، خاصة وان نمو الطلب على الاسكان السعودي يرتفع بفضل ارتفاع معدل نمو السكان ، متمشياً مع تزايد نمو الناتج المحلي الإجمالي في المملكة ، ونمو القوى العاملة السعودية ، وتزايد مستوى الدخل الشخصي مما كان له الأثر في سوق الاسكان السعودي والطلب عليه .

د /جميلة ناصر آل محيا
مشكلة البحث:

إن دراسة تحديد حجم الاحتياج واحدة من الخطوات الرئيسية نحو وضع تصور شامل لمستقبل الإسكان. حيث تشكل هذه الدراسة القاعدة الأساس لمعرفة حجم ونوع وخصائص الإسكان المطلوب توفيره مستقبلياً لسد حاجة النمو المتزايد في عدد السكان. وبعد ذلك تحديد الفرق بين حجم الاحتياج الفعلي وبين حجم ما يمكن لسوق الإسكان من إنتاجه وما يمكن للأسر من الحصول عليه بدون دعم (حجم العرض والطلب)، وحجم ما يلزم توفيره من المساكن المدعومة نتيجة النمو السكاني المتزايد للمملكة العربية السعودية خاصة في السنوات الأخيرة كان له الأثر الواضح في زيادة الطلب على السكن، والذي انعكس على خطط التنمية بها مثل توزيع المشروعات السكنية وإنشاء المدن الجديدة، والحد من الهجرة الداخلية صوب المدن الكبرى المكتظة بالسكان مثل الرياض، وجدة، والدمام.

أهداف البحث وتساؤلاته :

تهدف هذه الدراسة بشكل عام الى الكشف عن حجم النمو السكاني للمملكة في الفترة من ١٤٢٥-١٤٥٠ هـ، واثار ذلك في الطلب على الإسكان من خلال :

- ١- التعرف على معدلات النمو السكاني للمملكة العربية السعودية طبقاً للمناطق الإدارية والتغيرات التي طرأت عليها في السنوات الأخيرة .
- ٢- التعرف على التغيرات النسبية لسكان المناطق الإدارية للمملكة خلال الفترة ١٤٢٥ هـ - ١٤٣١ هـ .

٣- دراسة توقعات سكان الوحدات الإدارية حتى عام ١٤٥٠ هـ.

٤- دراسة الوضع الراهن للإسكان مع تحديد المعروض طبقاً لنوع الوحدات السكنية .

٥- دراسة توقعات أحجام الأسر بافتراض تساوي أعداد الأسر و الوحدات السكنية المطلوبة في المستقبل .

٦- تقدير حجم الطلب على الوحدات السكنية الجديدة خلال الفترة من ١٤٢٥ - ١٤٥٠ هـ

٧- التوصل الى حلول او مقترحات تعزز العلاقة بين جهود المملكة المبذولة في قطاع الإسكان من جهة ، وبين مستويات الطلب المتزايد على السكن من جهة اخري مع تقييم خطط التنمية المستقبلية .

من خلال عرض اهداف الدراسة كان لأبد من الاجابة على التساؤلات التالية :

- مامدى تطور عدد السكان والمساكن في المملكة العربية السعودية في السنوات

الأخيرة وتقديراتها حتى عام ١٤٥٠ هـ؟

- مامدى ارتباط النمو السكاني في المملكة مع الطلب على السكن، ومقارنة ذلك

بحجم الأسر فيها؟

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

- ما مدى مساهمة الخطط الاستراتيجية للمملكة مع توفير الطلب على السكن ورسم خطط التنمية المناسبة لذلك في المناطق المختلفة ؟
- ما هو تأثير الارتفاع المتزايد في أسعار الأراضي، مما يضاعف من أسعار مشكلة الأرض خاصة تلك الموجودة والمتوافرة بالمدن.
- تأثير التضخم في أسعار مواد البناء وتأثيرها على مشكلة الإسكان في المملكة العربية السعودية.

أهمية البحث :

تأتي أهمية هذه الدراسة في كونها تراجع الوضع الإسكاني الراهن سواء على المستوى العام للمملكة أو حتى على المناطق الإدارية، مع تحدد الاحتياج المستقبلي وتناقش جوانبه المختلفة وتبرز العوامل المؤثرة فيه، مقدمة بذلك تصور شمولي أوضح يساعد على رسم السياسات وصياغة الاستراتيجيات المناسبة لتوفير الطلب على المساكن حسب الحجم الكمي وحسب الخصائص النوعية المطلوبة، اعتماداً على الصورة الحالية والمستقبلية للسكان والأسر.

المبحث الثاني

الدراسات السابقة

يعتبر موضوع النمو السكاني والطلب على الاسكان مهما خاصة للباحثين في دراسات السكان بمختلف نواحيه بالمملكة العربية السعودية والإسكان من متطلبات الحياة ، وهي متطلبات لم تتمكن أي دولة من دول العالم من الوصول لحل قاطع لها ، ويعد الاسكان من أكثر المشاكل تفاقما وذلك بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان، الا ان موضوع الطلب على المساكن لم يعالج سوى عدد محدود من الدراسات والتي ركزت على تقدير الطلب على المستوى الوطني ومن هذه الدراسات:

دراسة جاسر (١٤٣٢هـ-٢٠١١م) محافظة ببيت لحم " دراسة في التركيب السكاني وخصائص المسكن" ، تناول السكان وخصائصهم في محافظة ببيت لحم، وخصائص المسكن "مورفولوجية المسكن"، والخدمات المتوفرة في المسكن ، والعوامل المؤثرة في التركيب السكاني وخصائص المسكن ، ومستقبل السكان واحتياجاتهم من المسكن. ومن أهم نتائج هذه الدراسة إن سكان المحافظة يقعون ضمن مرحلة الشباب والمجتمع السكاني مازال فتياً، اذا تمثل فئة صغار السن نحو ٤٠% من سكان المحافظة ، وأوصت الدراسة بأهمية إقامة مشاريع إسكانية وفق احتياجات السكان المستقبلية والتي تقدر بنحو ٤٠ ألف وحدة سكنية حتى عام ٢٠٢٥م ، وتوفير الخدمات اللازمة ، وتشجيع التوسع الرأسي والأفقي المدروس ، وضرورة توظيف أدوات التكنولوجيا الحديثة للمساهمة في دراسة السكان والمسكن .

وكذلك دراسة الحريقي (٢٠٠٤م) "الاسكان في المملكة العربية السعودية تقدير الطلب على مستوى المناطق " والتي ابرز فيها تقدير الطلب على المساكن في المملكة على مستوى المناطق الإدارية لكل خمس سنوات حتى عام ١٤٤٥ هـ ، وتطور عدد السكان والمساكن بالمملكة ، وتوقعات عدد السكان وحجم الأسرة. وخلصت الدراسة الى استمرار التباين الإقليمي بين المناطق ، وعدم تطبيقات سياسات العودة وذلك لحاجة المناطق للأيدي العاملة غير السعودية لدفع عجلة التنمية ، وتراجع معدلات الخصوبة،توقعات الدراسة الطلب على المساكن الجديدة لكل خمس سنوات للمملكة انه سيبلغ الطلب في الفترة ٢٠٢٠-٢٠٢٥م توفير ٧١١ ألف مسكن إضافي ، قدرت الدراسة أعداد المساكن التي يجب إحلالها بأخرى جديدة في المملكة ، وذلك نتيجة لانتهاج عمرها الافتراضي او لاستخدامها لأغراض أخرى غير سكنية في الفترة ٢٠٢٠-٢٠٢٥م قدرت ب ٢٨٤ ألف مسكن .

بالإضافة الى دراسة الخريف (١٤٣٢هـ -٢٠١١م) " التغير السكاني وأبعاده المكانية في المملكة العربية خلال الفترة ١٩٧٤-٢٠١٠م"، والتي ناقشت التوزيع الجغرافي لسكان المملكة ورصد التغيرات في توزيعهم النسبي ، وتحديد مراكز النقل السكاني بالمملكة في كل منطقة إدارية، وكذلك معرفة معدلات النمو السكاني وأبرز نتائجها . ومن أهم نتائج هذه الدراسة إن

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

معدل نمو السكان السعوديين بلغ نحو ٢.٢% سنوياً خلال الفترة (٢٠٠٤ - ٢٠١٠م) وهو أقل من معدل النمو لإجمالي سكان المملكة البالغ ٣.٢% خلال الفترة نفسها ، ويتبين إن معدل نمو السكان السعوديين بالاتجاه نحو الانخفاض وذلك بسبب انخفاض معدلات الخصوبة نتيجة ارتفاع سن الزواج وتحسن مستويات التعليم والتحضر، إن معدل نمو السكان غير السعوديين شهد تأرجحاً من فترة لأخرى ولكنه ارتفع في الفترة من (٢٠٠٤ - ٢٠١٠م) بنحو ٥.٦% سنوياً أي ضعف معدل السكان السعوديين. الرياض ومكة والشرقية تستحوذ على قرابة ثلثي إجمالي السكان في المملكة (٦٦%) واتخذ التركيز في هذه المناطق اتجاهاً متزايداً.

وأجرى الخريف (١٤١٨ هـ) دراسة بعنوان: "التوزيع الجغرافي لسكان المملكة العربية السعودية ومعدلات نموهم خلال الفترة من ١٣٩٤ هـ - ١٤١٣ هـ". وخلصت الدراسة إلى أن سكان المملكة شهدوا تزايداً كبيراً خلال فترة الدراسة، ولكنهم شهدوا تبايناً جغرافياً واضحاً في معدلات النمو وبخاصة في مناطق "الرياض والشرقية ومكة وتبوك" وفي المقابل انخفض المعدل في كل من "الحدود الشمالية والباحة وعسير وحائل". وقد وصل معدل نمو السكان السعوديين إلى ٣.٧٩% خلال فترة الدراسة، وهو معدل مرتفع مقارنة بدول أخرى. أما سكان المملكة عموماً فوصلت نسبة الزيادة بينهم خلال فترة الدراسة من عام ١٣٩٤ هـ وحتى ١٤١٣ هـ إلى ٤.٩%، وعليه تباينت الكثافة الحسابية بين المناطق الإدارية، ومن أهم نتائج هذه الدراسة ظهور ثلاثة أنماط للكثافة السكانية مابين مرتفعة ومتوسطة ومنخفضة، وقد مثلتها على التوالي: "جيزان والرياض والحدود الشمالية". وباختصار، فلقد حدثت تغيرات كثيرة تتمثل في زيادة حجم السكان في المملكة العربية السعودية، تعكسها معدلات النمو المرتفعة، واكتسبت بعض المناطق الإدارية مزيداً من السكان، في حين فقدت بعض المناطق قليلاً من سكانها لحساب الهجرة. أما بالنسبة للتوزيع الجغرافي للسكان، فقد أظهرت النتائج أنه لم تطرأ عليه إلا بعض التغيرات المحدودة في الفترة الفاصلة بين التعدادين.

كما اهتم الرويحي (١٤٠٠ هـ) بدراسة تناول فيها جوانب عدة من خصائص سكان المملكة وأبرز الاختلافات في توزيع السكان بالمملكة بالاعتماد على بيانات تعداد عام ١٣٩٤ هـ ومثلها ببيانياً و (كارتوغرافياً) بالاستعانة بأطلس السكان في المملكة الذي أعدته لجنة الأطلس الوطني في قسم الجغرافيا بجامعة الملك سعود العام ١٤٠١ هـ وفيما يخص أعداد السكان في المنطقة الجنوبية فقد بلغ أعدادهم عام ١٩٧٤م عدد ١٢٣٢٤٣٧ نسمة بما يوازي ١٧.٥٧% من سكان السعودية وقد احتلت المركز الثالث بين مناطق المملكة بعد أن كانت في المرتبة الثانية من حيث عدد السكان عام ١٩٣٢م بعدد سكان بلغ ١٢٠٠٠٠٠ نسمة .

^١ - مما يجدر ذكره أن اسم "المنطقة الجنوبية" كان يطلق في تلك الفترة على عسير و جيزان و نجران وبيشة

د /جميلة ناصر آل محيا

وتناول الزهراني(١٤٢٧هـ)التوزيع الجغرافي للسكان والمساكن على المحافظات في المملكة العربية السعودية، وهدفت الدراسة إلى التعرف على نمط توزع السكان والمساكن على محافظات المملكة، بحسب النتائج الأولية لبيانات التعداد العام للسكان والمساكن في المملكة العربية السعودية في العام ٢٠٠٤م. واستخدمت بعض طرق تحليل الارتباط المكاني الذاتي، المتمثلة في "مؤشر موران" و"نسبة قيري"، الملحقان ببرنامج نظم المعلومات الجغرافية -GIS 9.3. وتوصلت الدراسة إلى اختلاف نمط توزع السكان والمساكن على المحافظات، فتوزع السكان والمساكن على المحافظات بشكل عشوائي، أما نمط توزع لكثافة العامة للسكان في المساكن ونمط توزع السكان غير السعوديين على المحافظات فليس بعشوائيين بل هناك ارتباط مكاني ذاتي موجب

وأجرى الصالح (١٤٠٢هـ) دراسة لتوزيع سكان المملكة وخصائصهم الديموغرافية والاجتماعية والتعليمية لست مناطق إدارية وهي (مكة المكرمة و الرياض و المنطقة الشرقية و القريات و الباحة و نجران) بالاعتماد أيضاً على بيانات تعداد عام ١٣٩٤هـ.

وتناول العبيدي (١٤١٣هـ) الآثار الديموغرافية للتنمية الاجتماعية و الاقتصادية في المملكة لمعرفة التغيرات التي مر بها سكان المملكة على إثر التنمية السريعة في الفترة الواقعة بين عامي (١٩٦٠م - ١٩٨٠م) وقسمها إلى فترتين، وقارن بين المرحلتين في ما إذا كانت المرحلة الممتدة من عام (١٩٦٠م - ١٩٧٠م) أقل في سرعتها وحجمها ونموها من المرحلة التي تليها، والتي امتدت من عام (١٩٧٠م إلى عام ١٩٨٠م)، وفيها حاولت هذه الدراسة تحديد الآثار الديموغرافية الناتجة من التنمية الاجتماعية والاقتصادية وتطور الخدمات الصحية، كما حاولت الدراسة تحديد الوسائط التي من خلالها تؤثر التنمية في المتغيرات الديموغرافية وبخاصة وفيات الأطفال، والأطفال الرضع ، ومعدلات المواليد، والعمر المتوقع عند الميلاد في المملكة العربية السعودية.

كما اهتمت دراسة الغرفة التجارية الصناعية بالرياض (١٤٣٠هـ) بدراسة أزمة الاسكان في المملكة العربية السعودية وانعكاساتها على ارتفاع أيجار المساكن الأسباب ومقترحات الحلول ، ومن أهم نتائج هذه الدراسة إن سبب ارتفاع الإيجارات إن العرض لايلبي الطلب للمساكن ، وعدم توفر الأراضي الجاهزة للبناء وارتفاع أسعارالأراضي، وارتفاع الإيجاراتأدى الى ضعف القوة الشرائية لشريحة كبيرة من محدودي الدخل ، وارتفاع أسعار مواد البناء ، وقلة مساهمة البنوك التجارية في تمويل بناء المساكن ،وتوصي الدراسة لحل أزمة الاسكان بتعزيز إمكانات صندوق التنمية العقاري ، حث البنوك التجارية على تخصيص جانب من أموالها كقروض لتمويل بناء المساكن .

بالأضافة الى ذلك قام نصير (٢٠٠٤م) بدراسة السياسات الإسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل ، تناول واقع السياسات الإسكانية في القطاع العام ومشروع إعادة هيكلة قطاع

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

الإسكان وبرنامج الدعم والتمويل الإسكاني وتطلعات وطموح في السياسات الإسكانية، وتتلخص الدراسة الى تبني معظم الجهات العاملة في قطاع الإسكان العام ، سياسات تنص على بها لمشاكل الأراضي والإسكان من اجل تلبية الطلب المتزايد على الأراضي السكنية والمساكن الناتجة عن نمو السكان بمعدلات مرتفعة أو للتضخم من جراء الهجرة المستمرة من الريف إلى المدن ، أو من أجل إحلال المنازل المتهاكلة والتي انتهى عمرها الافتراضي لسوء الصيانة، وتوصي الدراسة ب إعادة النظر في طريقة توزيع الدعم الحكومي، الاهتمام بتلبية الاحتياجات السكنية للسكان عن طريق تطوير البنية التحتية وبالذات للمناطق الفقيرة ، التخلص من المساكن الهامشية، توفير التمويل الإسكاني اللازم طويل الأجل لشرائح الدخل المتدني، تفعيل صندوق الزكاة لبناء مساكن للفقراء على أراضي الدولة.

كما اهتمت دراسة بحثية (٢٠٠٨ - ٢٠٠٩ م) بإستراتيجيات الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوربية تناول سياسة واستراتيجيات الإسكان في دولة الإمارات وثانياً: تجارب الإسكان في الدول الخليجية وسياسات الإسكان في بعض دول العالم، وتتلخص الدراسة من تجارب الدول الخليجية الى قيام البرنامج بإنشاء وحدات سكنية متكاملة متنوعة المستويات، وتوزيعها على المواطنين وفق الحاجة ، إن التحسينات في الإسكان يجب أن تشمل تحسينات في المجالات الثلاثة الرئيسة وهي: الأرض، والتمويل، ومواد البناء، أتباع نظام التأجير الذي يؤدي للتمليك بإنشاء مساكن وتأجيرها للمواطنين، على أن تؤول ملكيتها بعد مدة زمنية معينة لسكانها، إعطاء مبلغ نقدي ثابت شهرياً للمتقدمين بطلبات وليس لديهم مسكن خاص لاستئجار مسكن لحين استلامهم مسكناً، وهو ما تنتهجه مؤسسة الرعاية السكنية بالكويت، وتوصي الدراسة الى إنشاء مجلس وطني أعلى للإسكان بحيث يضطلع بسياسات الإسكان والسياسات المتصلة بها، ويقوم بتنسيق الخطط والبرامج الخاصة بمختلف المؤسسات العاملة في مجال توفير الإسكان وتمويله، ويرتبط به مركز معلومات سكاني، إدراج مفهوم المباني متعددة الطوابق ضمن خطة استراتيجية أكثر شمولاً ومرونة، تأخذ في الاعتبار حقائق الوقت الراهن والمستقبل القريب، زيادة مشاركة القطاع الخاص في البرنامج الإسكاني. وتشجيعه على الاستثمار في العقارات.

وأجرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (١٤٢١هـ) دراسة بعنوان تحديد احتياجات الرياض المستقبلية من الإسكان، وتقدم هذه الدراسة نظرة شمولية عن حجم احتياجات الرياض المستقبلية من الاسكان، ومن أهم نتائج هذه الدراسة انه يظهر فرق واضح بين حجم نمو السكان والأسر مقارنة مع معدلات نمو أعداد الوحدات السكنية، وأظهرت الدراسة إن غالبية الوحدات السكنية (٥٤%) نفذت بقروض مموله من صندوق التنمية العقارية ، وخمسي الوحدات (٤١%) بتمويل شخصي.

المبحث الثالث

الإجراءات المنهجية

يعتمد هذا البحث على منهج البحث التحليلي للنمو السكاني في المملكة العربية السعودية واستخلاص النتائج العلمية لظاهرة الطلب على السكن من خلال المعطيات والإحصائيات السكانية المتوفرة خلال الفترات التعدادية الأخيرة وبالتالي يمكن استعراض مصادر البيانات والأساليب المستخدمة في تحليل النتائج كما يلي :

أولاً- مصادر البيانات :

تعتمد الدراسة على العديد من مصادر البيانات وذلك على مستوى المناطق الإدارية التي تطبق عليها الدراسة ومنها:

- ١- المصادر الإحصائية وتشمل تعدادات سكان ومساكن المملكة العربية السعودية ١٤١٣هـ
- ٢- بيانات تعدادات السكان والمساكن في المملكة العربية السعودية للفترة ١٤١٩هـ
- ٣- بيانات تعدادات السكان والمساكن في المملكة العربية السعودية للفترة ١٤٢٥هـ
- ٤- بيانات تعدادات السكان والمساكن في المملكة العربية السعودية للفترة ١٤٣١هـ
- ٥- خطة التنمية الثامنة للفترة من ١٤٢٥هـ - ١٤٣٠هـ
- ٦- خطة التنمية التاسعة للفترة من ١٤٣١-١٤٣٥هـ .
- ٧- وزارة الاسكان، استراتيجيه الاسكان، ١٤٣٥هـ-٢٠١٤م.

ثانياً: الأساليب المستخدمة في الدراسة :

تتعدد الطرق الديموغرافية المستخدمة في هذا البحث ، والتي ساعدت الباحثة على استخراج القيم الرقمية للمقارنة بين المناطق الإدارية للمملكة خلال فترة الدراسة.

١- الأسلوب الكمي أو الإحصائي:

تم استخدام العديد من المعادلات الديموغرافية منها:

١ - معادلة النمو السنوي للسكان

يعرف نمو السكان بصفة عامة على انه التغير في حجم السكان زيادة أو نقصان خلال فترة أو فترات زمنية محددة، وهو موضوع يحظى بأولوية اهتمام الباحثين من حيث مسيبتها المتعددة ونتائجه وآثاره الواسعة المدى. إن قياس النمو السكاني وتغطية أبعاده الكمية بأكثر قدر من الدقة هو هدف أصيل ثابت الأهمية كقضية أساسية تنفرع منها قضايا أخرى متنوعة الأهمية متعددة المقاصد . وقد اجتهد الباحثون في تتبع أنماط النمو السكاني على اعتبار أن له طبيعة " دورية " متغايرة على المدى الزمني الطويل . ومن هذا المنطلق اهتم بعض الدارسين في الفترات الأخيرة بالتوصل إلى ما يمكن أن يسمى " بقوانين النمو " التي تتحكم التغير في حجم السكان .

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

يعتبر قياس ووصف نمو السكان من الحقائق الأولية التي تحظى بالاهتمام الرئيسي للباحثين سواء في فترة زمنية معينة أو في فترات زمنية متعاقبة. فالقياس والوصف خلال فترة زمنية واحدة يتيح لنا قياس مدى التغير ونمط توزيعه خلال هذه الفترة ، أما القياس خلال فترات متلاحقة يتيح لنا استنباط تعميمات مبسطة لوصف نمو التغير والنمو عبر الزمن . وهو ما استأنثر باهتمام الباحثين الذين يتطلعون إلى استخلاص قواعد واضحة ومبسطة لقياس النمو .

- الطريقة الآسية في حساب معدل النمو السكاني :تفترض الطريقة الآسية أن عملية النمو السكاني متواصلة ومستمرة وليست زيادة منتظمة كما هو الحال في الطريقة الهندسية . وتعد المعادلة الآسية من أكثر المعادلات استخداما في حساب معدلات النمو السنوي للسكان ، وهي تأخذ الشكل التالي:

$$R = (\ln (P2 / P1) / T) * 100$$

حيث أن :

$$P1 = ٤٨٢٥٤٢٣٨ \text{ نسمة}$$

$$P2 = ٥٩٣١٢٩١٤ \text{ نسمة}$$

$$T = ١٠ \text{ سنوات}$$

\ln = القوة الآسية لنتائج قسمة سكان التعداد اللاحق على السابق ، وبالتالي سوف يكون معدل النمو باستخدام المعادلة الآسية = ٢.١% سنويا .

وإذا تم استخدام الحاسب الآلي فإنها تكتب كالتالي :

$$+ ((P2 / P1) ^ (1 / t) - 1) * 100$$

وإذا استخدمت نفس الطريقة لعمل التنبؤ السكاني فإنها تكتب كالتالي:

$$+ P2 * ((R / 100) + 1) ^ t$$

وتعطي معدلات النمو الآسية قيما اقل عادة من تلك الناتجة عن معدلات النمو الهندسي ولكن بفروق بسيطة . غير ان معدلات النمو الآسية تعتبر أكثر واقعية من حيث تعبيرها عن النمو السكاني كعملية تجرى في اتصال لا ينقطع .

الإسقاطات السكانية Population Projection

كما استخدمت الباحثة المعادلة الآسية للإسقاط السكاني لسكان المملكة حتى ١٤٥٠ هـ . (وإذا استخدمت نفس طريقة المعادلة الآسية) لعمل الإسقاط السكاني فإنها تكتب كالتالي :

$$+ P2 * ((R / 100) + 1) ^ t$$

حيث أن :

$$P2 = \text{عدد السكان المتوقع عام } ٢٠٠٢$$

$$R = \text{معدل النمو السنوي المشاهد } ١٩٨٦ / ١٩٩٦$$

$$= ١ \text{ مقدار ثابت}$$

د /جميلة ناصر آل محيا

$$^{\wedge} = \text{القوة الآسية (٠.٢٤٤٠٧٢٩٢)}$$

T = عدد السنوات الفاصلة ما بين آخر تعداد والسنة المستهدفة للتوقع

٢ - نسبة التغير السنوي والكلى للمناطق الإدارية على مستوى المملكة.

يقاس التغير المطلق في حجم السكان بالفارق بين عدد السكان في تعداديين متواليين ، تفصل بينهما فترة زمنية . والتي تتباين من دولة إلى أخرى . . ويأخذ هذا التغير شكلين هما:

أ . نسبة التغير السكانية الكلى

$$= ((P2 - P1) / P1 * 100)$$

حجم سكان الدولة عام ١٩٨٦ = ٤٨٢٥٤٢٣٨ نسمة

حجم سكان الدولة عام ١٩٩٦ = ٥٩٣١٢٩١٤ نسمة

$$\text{و بتطبيق المعادلة السابقة} = (٤٨٢٥٤٢٣٨ - ٥٩٣١٢٩١٤) / (٤٨٢٥٤٢٣٨ * ١٠٠) = ٢٢.٩\%$$

أ) ب - نسبة التغير السنوي

$$= ((P2 - P1) / P1 * 100) / T$$

حجم سكان الدولة عام ١٩٨٦ = ٤٨٢٥٤٢٣٨ نسمة

حجم سكان الدولة عام ١٩٩٦ = ٥٩٣١٢٩١٤ نسمة

و بتطبيق المعادلة السابقة :

$$= (٤٨٢٥٤٢٣٨ - ٥٩٣١٢٩١٤) / (٤٨٢٥٤٢٣٨ * ١٠٠) = ١٠ / ٢٢.٩ = ٢.٣\% \text{ سنويا}$$

ج . مقدار الزيادة الكلية للسكان

$$= ((B - D) + \text{Net Migration})$$

٣ - طريقة التوزيعات النسبية لأحجام سكان المناطق الإدارية ، بالإضافة الى توزيع وحدات الاسكان خلال فترة الدراسة.وهي من الطرق البسيطة والتي يستخدمها الجغرافي بصفة عامة في دراسة الكثير من الظواهر الجغرافية.

وقد تم استخدام ببرامج الحاسب الآلي التي وفرت الوقت والجهد علاوة على الدقة ، و برنامج أكسل وفرز النتائج وترتيبها تصاعديا أوتنازليا علاوة على تمثيلها بيانيا.

٢ - الأسلوب الكارتوغرافي:

ويساعد الأسلوب الكارتوجرافي تمثيل بيانات الدراسة فى شكل خرائط لمنطقة الدراسة بحسب التعدادات المختلفة ، كما تم استخدام الرسم البياني كوسيلة بصرية للمقارنة.

أولاً: التوزيع المطلق والنسبي ومعدلات النمو السنوي للسكان بمنطقة الدراسة

تهتم جغرافية السكان بإبراز دور الجغرافيا في توضيح مواطن القوة والضعف لوضع برامج التنمية والرفاه الاجتماعي والاقتصادي. كذلك لتوضع هذه البرامج على خلفية الاختلافات المكانية للسكان على مستوى المناطق الإدارية حسب احتياجاتها التنموية والخدمية والاقتصادية. وتهدف الدراسة السكانية للمملكة إلى عرض وتتبع وتحليل النواحي الكمية ممثلة في الحجم السكاني، وتوزيعهم الجغرافي، ومعدلات النمو، للخروج بأهم المؤشرات الديموغرافية والاجتماعية لسكان أي منطقة. في محاولة للوصول إلى تحديد ملامح الشخصية السكانية المتوقعة، ومن ثم يمكن الاستعانة بها في تقديرات السكان حتى نهاية الفترة التخطيطية عام ١٤٥٠هـ كما هو مستهدف على مستوى القومي للمملكة.

تشهد الفترة الحالية اهتماماً متزايداً من الأجهزة العاملة في مجال التخطيط، والتنمية بالاعتماد على المعلومات في اتخاذ القرار، ويتطلب هذا القيام بجمع، وتحليل البيانات، والمعلومات التي يتم الحصول عليها. وكان للحاسب الآلي، وتطور برامجه في مجال المعالجة الإلكترونية للبيانات الدور الكبير في تخزين واسترجاع وتحليل هذه البيانات، والمعلومات. وقد أصبح لزاماً على المخطط الاستفادة من هذه المعلومات في اتخاذ القرار، والتخطيط، وتقييم، ومتابعة البرامج التنموية، وقياس مردودها في معالجة قضايا التنمية، أخذاً في الاعتبار احتياجات الفئات الخاصة في المجتمع، وكذلك التشابك القائم بين المتغيرات الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية، وقد ساعد على إمكانية تطبيق هذا الفكر المتطور الثورة المعلوماتية، والتي سمحت بتوافر المعلومات على مختلف المستويات سواء المستوى الوطني، أو الإقليمي، أو مستوى المناطق الجغرافية الصغيرة.

ويتناول التالي التعرف على مصادر البيانات المتوفرة عن المملكة، وكيفية الاستفادة منها في صياغة إستراتيجية التنمية. ويعني هذا المبحث بدراسة الملامح الأساسية للسكان، ويعتمد في التحليل على النتائج النهائية المنشورة لبيانات التعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤٢٥هـ وكذلك على النتائج الأولية المتاحة من بيانات التعداد لعام ١٤٣١هـ. ومن أهم الانتقادات التي يمكن توجيهها لبيانات التعداد أنها لا تتسم بصفة الدورية، حيث نجد إن الفترة الزمنية ما بين ١٤١٣هـ ، ١٤٢٥هـ كانت ١٢ عاماً أما الفترة بين آخر تعدادين كانت ٦ أعوام مما يصعب علي الباحثة عملية المقارنة السليمة بين النسب والمعدلات المحسوبة.

١ - الهيكل الإداري للمملكة العربية السعودية

نتويجا للتطور الهائل الذي شهدته المملكة في مؤخرها، فقد صدر الأمر الملكي باعتماد أنظمة الحكم والإدارة (أنظمة الحكم/الشورى/المناطق) في ١٤١٢/٨/٢٧هـ وقد أدخلت عليه تعديلات وصدر معدلا بموجب الأمر الملكي رقم (٢١/أ) وتاريخ ١٤١٤/٣/٣٠هـ. وقد صدر الأمر الملكي رقم (٩٢/أ) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ بتكوين مناطق المملكة ومقر إمارة كل منطقة، جدول رقم (١) والذي يوضح الهيكل الإداري للمملكة العربية السعودية

د/ جميلة ناصر آل محيا

والمحافظات والمراكز وفئاتها علي حسب مناطق المملكة ١٤٣١ هـ - راجع الشكل (١) الذي يوضح الهيكل الإداري للمملكة العربية السعودية ١٤٣٣ هـ - ومنه يتضح أن المملكة قد قسمت إلى (١٣) ثلاثة عشر منطقة إدارية، كما أصدر خادم الحرمين الشريفين أمره إلى وزير الداخلية برقم (٨/٢٨٤) وتاريخ ١٤١٤/٤/٣ هـ بالموافقة على تعيينه أعضاء مجالس المناطق في المملكة. وتتكون كل منطقة إدارية - وفقا للمادة الثالثة من نظام المناطق - من عدد من المحافظات فئة (أ) والمحافظات فئة (ب)، والمراكز فئة (أ) والمراكز فئة (ب) تبعا للاعتبارات السكانية، والجغرافية والأمنية، وظروف البيئة، وطرق المواصلات، وترتبط المحافظات بأمير المنطقة ويتم تنظيمها بأمر ملكي بناء على توصية من وزير الداخلية.

أما المراكز فيصدر بإنشائها وارتباطها قرار من وزير الداخلية بناء على اقتراح من أمير المنطقة وتعتبر المنطقة الشرقية أكبر المناطق مساحة حيث تضم صحراء الربع الخالي وتمثل مساحتها ٣٣% من مساحة المملكة، ثم تليها منطقة الرياض حيث تمثل نحو ١٦% وتعتبر كل من منطقة الباحة وجزان من أصغر المناطق مساحة حيث تمثل ٠.٥%، ٠.٨% من مساحة المملكة على الترتيب. أما منطقة عسير فتتمثل ٣.٧% تقريباً من مساحة المملكة، راجع الجدول رقم (٢) والذي يوضح الهيكل الإداري للمملكة العربية السعودية توزيع المساحات وأعداد المحافظات بالمملكة علي حسب مناطق المملكة والشكل رقم (٢).

استكمالاً لنظام المناطق فقد أوضح وزير الداخلية في ١٦/١١/١٤١٤ هـ أنه بناء على الأمر الملكي بتحديد المحافظات في كافة مناطق المملكة فقد تقرر تكوين (١٠٣) محافظات بمختلف مناطق المملكة منها (٤٣) محافظة فئة (أ) و(٦٠) محافظة فئة (ب).

شكل (١) المناطق الإدارية في المملكة العربية السعودية ١٤٣٣ هـ

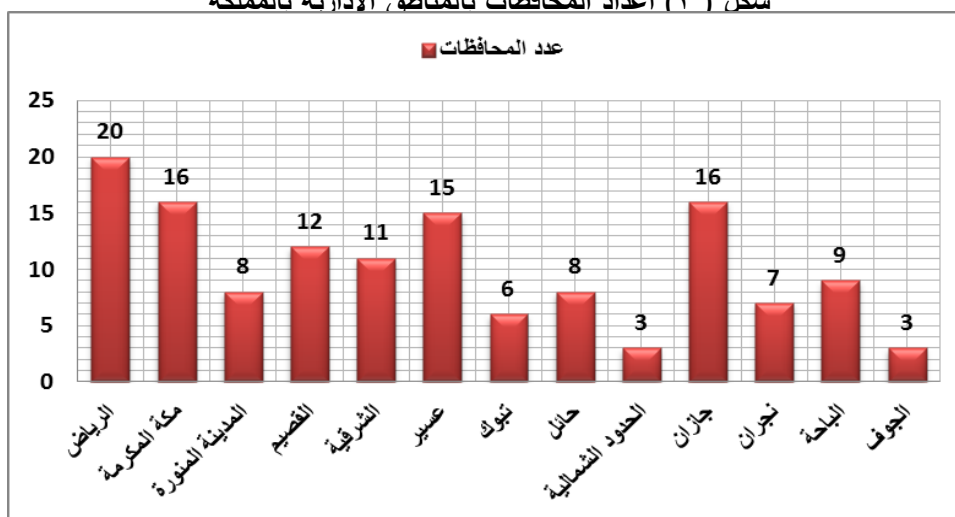


المصدر: هيئة المساحة الجيولوجية، المملكة حقائق وأرقام (١٤٣٣ هـ - ٢٠١٢ م)

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية
جدول (١) الهيكل الإداري للمملكة العربية السعودية والمحافظات والمراكز وفئاتها علي حسب
مناطق المملكة لعام ١٤٣١ هـ

| المجموع | المراكز | | المجموع | المحافظات | | مقر الإمارة | المناطق الإدارية |
|---------|---------|-------|---------|-----------|-------|-------------|------------------|
| | فئة أ | فئة ب | | فئة أ | فئة ب | | |
| ٤٥٤ | ٢٨٢ | ١٧٢ | ٢٠ | ٨ | ١٢ | الرياض | الرياض |
| ١١١ | ٧٧ | ٣٤ | ١٦ | ٧ | ٩ | مكة | مكة المكرمة |
| ٩٠ | ٥٣ | ٣٧ | ٨ | ٤ | ٤ | المدينة | المدينة المنورة |
| ١٥٣ | ٩١ | ٦٢ | ١٢ | ٧ | ٥ | بريده | القصيم |
| ١٠٧ | ٣٦ | ٧١ | ١١ | ٥ | ٦ | الدمام | المنطقة الشرقية |
| ١٠٢ | ٦٥ | ٣٧ | ١٥ | ٩ | ٦ | أبها | عسير |
| ٧٣ | ٥٥ | ١٨ | ٦ | ٢ | ٤ | تبوك | تبوك |
| ٨٤ | ٤٠ | ٤٤ | ٨ | ٧ | ١ | حائل | حائل |
| ١٧ | ١١ | ٦ | ٣ | ١ | ٢ | عرعر | الحدود الشمالية |
| ٣١ | ٩ | ٢٢ | ١٦ | ١١ | ٥ | جازان | جازان |
| ٥٩ | ٣٤ | ٢٥ | ٧ | ٦ | ١ | نجران | نجران |
| ٣٥ | ١٥ | ٢٠ | ٩ | ٥ | ٤ | الباحة | الباحة |
| ٣٣ | ٢٢ | ١١ | ٣ | ١ | ٢ | سكاكا | الجوف |
| ١٣٤٩ | ٧٩٠ | ٥٥٩ | ١٣٤ | ٧٣ | ٦١ | | الجملة |

المصدر: المركز الوطني للوثائق والمحفوظات ، الديوان الملكي، ١٤٣١ هـ - ٢٠١٠ م.
شكل (٢) أعداد المحافظات بالمناطقة الإدارية بالمملكة



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات المركز الوطني للوثائق والمحفوظات ، الديوان الملكي،
١٤٣١ هـ - ٢٠١٠ م.

د /جميلة ناصر آل محيا

يتضح من الجدول (٢) أن المنطقة الشرقية تستحوذ علي ثلث المساحة الكلية للمملكة العربية السعودية (٣١,٦%)، وتليها منطقة الرياض حيث أستأثرت علي حوالي ١٨,٣% من المساحة الكلية للمملكة، أي أن هاتين المنطقتين قد أستأثرتا علي حوالي نصف مساحة المملكة. وقد توزعت النسبة الباقية بين مناطق المملكة بنسب تراوحت ما بين ٠,٦٧% للباحة إلى ٧,٧٠% للمدينة المنورة.

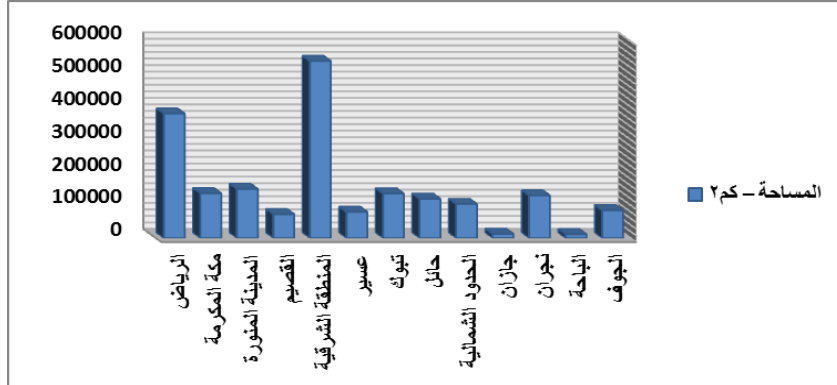
جدول (٢) توزيع المساحات وأعداد المحافظات بالمملكة علي حسب مناطق المملكة

| المناطق الإدارية | المساحة - كم ^٢ | % |
|-------------------|---------------------------|------|
| الرياض | ٣٨٠.٠٠٠ | ١٩,٥ |
| مكة المكرمة | ١٣٧.٠٠٠ | ٧ |
| المدينة المنورة | ١٥٠.٠٠٠ | ٧,٧ |
| القصيم | ٧٣.٠٠٠ | ٣,٧ |
| المنطقة الشرقية | ٥٤٠.٠٠٠ | ٢٧,٦ |
| عسير | ٨٠.٠٠٠ | ٤,١ |
| تبوك | ١٣٦.٠٠٠ | ٦,٩ |
| حائل | ١٢.٠٠٠ | ٦,١ |
| الحدود الشمالية | ١٠٤.٠٠٠ | ٥,٣ |
| جازان | ١٣.٠٠٠ | ٠,٦ |
| نجران | ١٣٠.٠٠٠ | ٦,٦ |
| الباحة | ١٢.٠٠٠ | ٠,٦ |
| الجوف | ٨٥.٠٠٠ | ٤,٣ |
| المساحة الإجمالية | ١٩٥٠.٠٠٠ | ١٠٠ |

المصدر: هيئة المساحة الجيولوجية السعودية، تم قياس المساحات باستخدام **Gis Arc** يتضح من الجدول السابق والشكل (٣) أن المنطقة الشرقية أكبر المناطق مساحة حيث تضم صحراء الربع الخالي وتمثل مساحتها ٢٧,٦% من مساحة المملكة، ثم تليها منطقة الرياض حيث تمثل نحو ١٩,٥% . وتعتبر كل من منطقة الباحة وجازان من أصغر المناطق مساحة حيث تمثل ٠,٦% للمنطقتين من مساحة المملكة علي التوالي. ومن الملاحظ ايضا أنه لا علاقة بين عدد المحافظات بالمنطقة ومساحتها حيث أن منطقة الشرقية وهي أكبر المناطق من حيث المساحة تتكون من ١١ محافظة فقط بينما منطقة الرياض التي تليها في الترتيب تتكون من ٢٠ محافظة في حين أن منطقة عسير تتكون من ١٥ محافظة ذلك بالرغم من صغر مساحتها نسبيًا بالمقارنة بباقي مناطق المملكة. وعلى هذا الأساس يمكننا تقسيم التوزيعات النسبية للمناطق الإدارية للمملكة طبقاً للمساحة الي اربع مجموعات كالتالي :

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

شكل (٣) توزيع لمساحات المناطق الإدارية بالمملكة ١٤٣٣ هـ



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات هيئة المساحة الجيولوجية السعودية ١٤٣٣ هـ

١- المجموعة الأولى أكثر من ٢٠% من إجمالي المساحة : وتضم هذه المجموعة المنطقة الشرقية والتي استأثرت حوالي ثلث مساحة المملكة وهذه المساحة موزعة على ١١ محافظة.

٢- المجموعة الثانية: من ١٠-٢٠% من المساحة وتضم منطقة الرياض (١٩,٥% وهذه النسبة موزعة على ٢٠ محافظه) أي إن هاتين المجموعتين تؤكدان على انه ليس هناك علاقة ما بين المساحة وعدد المحافظات للمناطق الإدارية للمملكة .

٣- المجموعة الثالثة: من ٥-١٠% وتضم هذه المجموعة ٦ مناطق وهي كالتالي : مكة المكرمة ، المدينة المنورة ، حائل ، الحدود الشمالية، نجران ، واخيرا الجوف وقد تراوحت نسب هذه المجموعة ما بين ٧.٧% للمدينة المنورة الى ٦,٦% لمنطقة نجران .

٤- المجموعة الرابعة: اقل من ٥% من المساحة وتضم ٥ مناطق والتي تراوحت ما بين ٠.٦% وتمثلها منطقة الباحة الى ٣.٩% لمنطقة القصيم.

من هنا نستنتج إن هناك تباين واضح في التوزيعات النسبية لمساحة المناطق الإدارية للمملكة ، مما يطرح تساؤل هاما هل ينسحب هذا التباين المساحي على التباين السكاني ام لا وهذا ماسيجيب عنه الدراسة السكانية اللاحقة.

٢- التطور العددي لسكان المملكة (١٤١٣ - ١٤٣١ هـ)

النمو السكاني ماهو الا نتيجة لعاملين اساسيين هما الزيادة الطبيعية (المواليد - الوفيات) وصافي الهجرة (الهجرة الوافده - الهجرة النازحه) وهو في نفس الوقت دلالة على النمو الاقتصادي والاجتماعي للدولة محل الدراسة ، وقد مرت المملكة بالعديد من التغيرات مما اثر على معدلات النمو والتي تراوحت ما بين تقديرات وتعدادات شهدتها المملكة منذ عام (١٩٦٢ - ٢٠١٠م) ، بصفه عامه النمو يمكن القول إن سكان المملكة يتميزون بارتفاع في معدل النمو من ٢.٤٣% في الفترة التعاديه (١٩٩٢ - ٢٠٠٤م) الى ٣% خلال

د/جميلة ناصر آل محيا

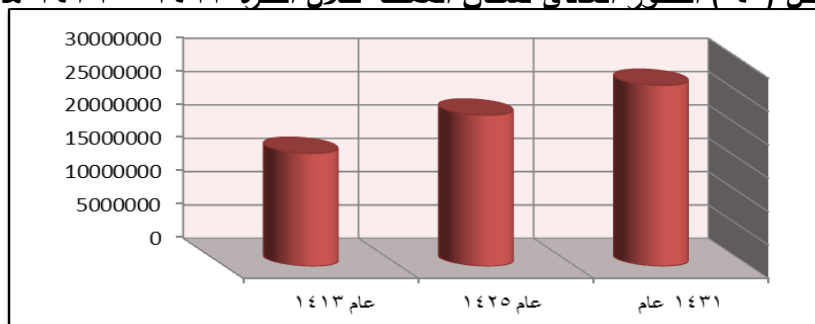
الفترة التعدادية الاخير ٢٠٠٤ - ٢٠١٠م وقد يكون هذا الارتفاع نتيجة التنمية البشرية التي شهدتها المملكة في الفترة الاخيرة وارتفاع العماله الوافده اليها الجدول (٣) والشكل (٤) .

جدول (٣) التطور العددي لسكان المملكة (١٤١٣ - ١٤٣١ هـ)

| التعدادات | العدد السكان | التغير النسبي | معدلات النمو السنوي |
|-----------|--------------|---------------|---------------------|
| 1413 | 16948388 | 0 | 0 |
| 1425 | 22678262 | 34.4 | 2.5 |
| 1431 | 27136977 | 19.1 | 3.0 |

المصدر : حساب الجدول من عمل الباحثة، اعتمادا على بيانات تعدادي السكان والمسكن للأعوام ١٤١٣ ، ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

شكل (٤) التطور العددي لسكان المملكة خلال الفترة ١٤١٣ - ١٤٣١ هـ



المصدر : اعتمادا على بيانات تعدادات السكن والمسكن للأعوام ١٤١٣ ، ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

٣- التطور العددي والنسبي لسكان المناطق الإدارية للمملكة (١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ)

يوضح الجدول رقم (٤) التوزيع العددي والنسبي لسكان المملكة حسب المناطق الإدارية لعامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ والأشكال أرقام (٥ ، ٦) ومنه يتبين لنا ما يأتي:

أ- احتلت منطقة مكة المكرمة المرتبة الأولى بين جميع مناطق المملكة من حيث أعداد السكان ، وأيضا الوزن النسبي لسكانها في الفترة الزمنية محل الدراسة على حوالي ربع سكان المملكة (٢٥.٦%) ، (٢٥.٥%) ، تليها في الترتيب بالمرتبة الثانية منطقة الرياض عام ١٤٢٥ هـ بنسب بلغت ٢٤.١%) ، (٢٥.٠%) على التوالي .

ب- احتلت المنطقة الشرقية المرتبة الثالثة بنسبة ١٥% تقريبا ، وبذلك استأثرت هذه المناطق الثلاث بأكثر من ٦٥% من اجمالي سكان المملكة في عام ٢٠١٠م

ج- شغلت منطقة عسير المرتبة الرابعة بنسب (٧.٤% ، ٧.١%) يليها في ذلك المدينة المنورة بنسب (٦.٧% ، ٦.٦%) على التوالي .

د- يمكن ملاحظة التغير الذي حدث على الوزن النسبي لسكان كل من منطقتي نجران والباحة حيث انعكس ترتيبهما ليصبح عام ١٤٢٥ هـ العاشر والحادي عشر على التوالي.

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية
بينما لم يحدث تغير في الوزن النسبي لسكان باقي مناطق المملكة، بينما استمرت الباحة في التفوق علي نجران من حيث أعداد السكان السعوديين المقيمين بها في عام ١٤٣١هـ.
هـ- جاءت منطقة الحدود الشمالية في المرتبة الأخيرة بين مناطق المملكة الإدارية بنسبة أقل من ١.٢% فقط من إجمالي السكان وذلك في خلال الفترة الزمنية محل الدراسة، وقد يرجع هذا إلى صغر أعداد المحافظات المكون له.

و- شهدت بعض المناطق زيادة في وزنها النسبي للسكان بها بين ١٤٢٥، ١٤٣١ هـ وبلغت الزيادة أقصاها في تبوك والرياض تليها المدينة المنورة ونجران ثم جازان، القصيم والجوف.
ز- من جهة أخرى شهدت بقية المناطق انخفاضا في وزنها النسبي للسكان حيث بلغ الانخفاض أقصاه في الباحة (١.٧%، ١.٥%) على التوالي تليها منطقة الحدود الشمالية ١.٢% على التوالي كمتوسط لفترة الدراسة) ثم منطقة عسير (٧.٤%، ٧.١% على التوالي) ثم حائل ثم مكة المكرمة ثم المنطقة الشرقية.

جدول (٤) التطور العددي النسبي ومعدلات النمو ونسبة التغير لسكان المملكة حسب المناطق الإدارية لعامي ١٤٢٥، ١٤٣١هـ

| المناطق الإدارية | السكان | | التوزيع النسبي | | معدل النمو | نسبة التغير |
|------------------|----------|----------|----------------|------|------------|-------------|
| | 1425 | 1431 | 1425 | 1431 | | |
| الرياض | 5458273 | 6777146 | 24.1 | 25.0 | 3.7 | 24.2 |
| مكة المكرمة | 5797184 | 6915006 | 25.6 | 25.5 | 3.0 | 19.3 |
| المدينة المنورة | 1512724 | 1777933 | 6.7 | 6.6 | 2.7 | 17.5 |
| القصيم | 1015972 | 1215858 | 4.5 | 4.5 | 3.0 | 19.7 |
| المنطقة الشرقية | 3360031 | 4105780 | 14.8 | 15.1 | 3.4 | 22.2 |
| عسير | 1687939 | 1913392 | 7.4 | 7.1 | 2.1 | 13.4 |
| تبوك | 691716 | 791535 | 3.1 | 2.9 | 2.3 | 14.4 |
| حائل | 526882 | 597144 | 2.3 | 2.2 | 2.1 | 13.3 |
| الحدود الشمالية | 279971 | 320524 | 1.2 | 1.2 | 2.3 | 14.5 |
| جازان | 1187587 | 1365110 | 5.2 | 5.0 | 2.3 | 14.9 |
| نجران | 420345 | 505652 | 1.9 | 1.9 | 3.1 | 20.3 |
| الباحة | 377900 | 411888 | 1.7 | 1.5 | 1.4 | 9.0 |
| الجوف | 361738 | 440009 | 1.6 | 1.6 | 3.3 | 21.6 |
| الجملة | 22678262 | 27136977 | 100 | 100 | 3.0 | 19.7 |

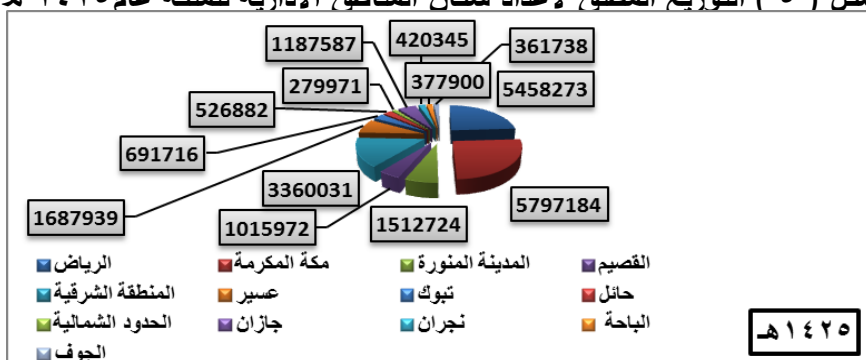
المصدر : حساب الجدول من عمل الباحثة، اعتمادا على بيانات تعدادي السكان والمسكن في عامي ١٤٢٥، ١٤٣١هـ

د/جميلة ناصر آل محيا

٤- تطور التوزيع النسبي للسكان حسب النوع بالمناطق الإدارية للمملكة (١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ)

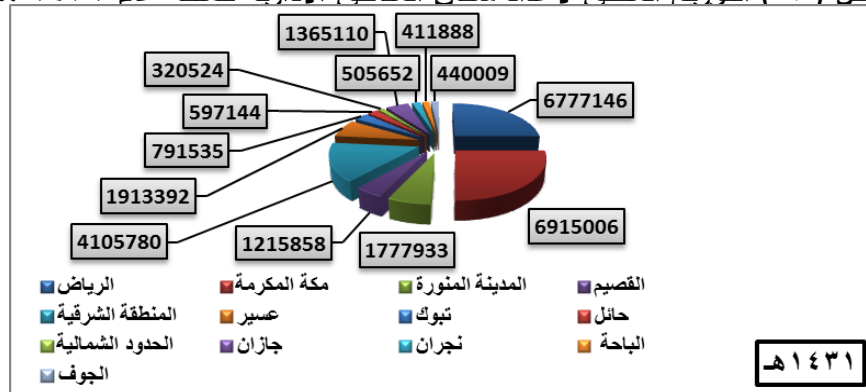
يقصد بالتركيب النوعي للسكان هو تقسيم المجتمع محل الدراسة إلى ذكور وإناث . وعلى الرغم من الحاجة إلى مثل هذه الأعداد في أغراض التحليل وتفسير بعض الظواهر ، بالإضافة إلى ارتباطها ببعض الظواهر الديموغرافية الأخرى . ويوضح الجدول رقم (٥) والشكلان (٧ ، ٨) تطور توزيع السكان حسب النوع بالمناطق الإدارية (١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ) يتبين لنا ما يلي :

شكل (٥) التوزيع المطلق لأعداد سكان المناطق الإدارية للمملكة عام ١٤٢٥ هـ



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمسكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

شكل (٦) التوزيع المطلق لأعداد سكان المناطق الإدارية للمملكة عام ١٤٣١ هـ



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمسكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .
(١) - هناك خلل إلى حد ما من ناحية التركيب النوعي إذ يلاحظ ارتفاع نسب الذكور عنه بين الإناث ، فقد ارتفعت نسب الذكور من ٥٥,٦% بالتعداد الأول إلى ٥٧% ، في مقابل ٤٤,٤% ، ٤٣% للإناث خلال نفس الفترة. وقد يرجع ذلك إلى ارتفاع معدلات الهجرة الوافدة والتي غالبا ما تكون للذكور دون الإناث.

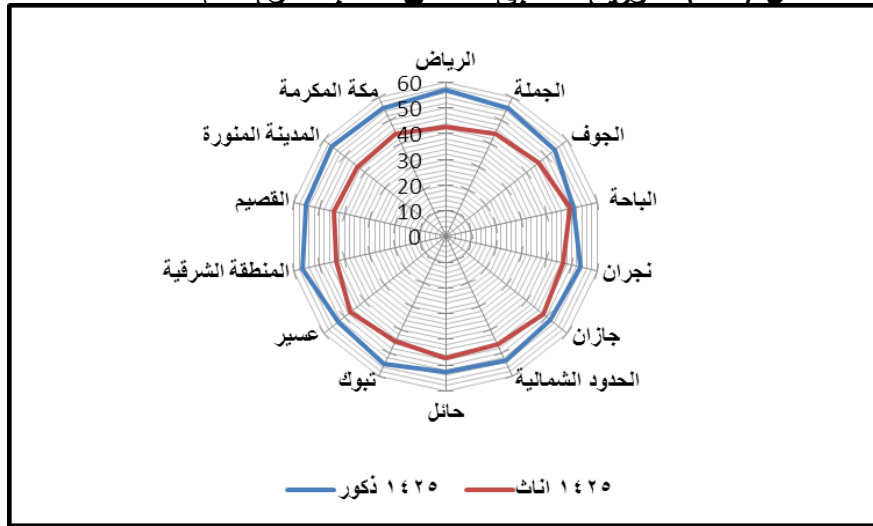
النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

أما المناطق الأخرى فقد حققت نسب تقل عن متوسط المملكة والتي تراوحت نسبها ما بين ٥٥,٥% لمنطقتا مكة المكرمة ، والقصيم.

(٢) - حققت مناطق الرياض (٥٧,٢%) والمدينة المنورة (٥٦,٥%) والمنطقة الشرقية (٥٦,٨%) نسب في ذكورها يفوق المتوسط العام للمملكة (٥٥,٦%) عام ١٤٢٥ هـ، وقد يرجع ذلك إلى ارتفاع نسب الوافدين الأجانب إلى هذه المناطق الثلاث.

وفي التعداد التالي حققت نفس المناطق - باستثناء المدينة المنورة والتي حلت مكانها منطقة القصيم - نسب تفوق متوسط المملكة (٥٧%) بالتعداد الأخير. فيما حققت المناطق الأخرى نسب تراوحت ما بين ٥٦,٦% لمنطقة مكة المكرمة إلى ٥٣% للباحة

شكل (٧) التوزيع النسبي للسكان حسب النوع عام ١٤٢٥ هـ



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمسكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

(٣) - أما بالنسبة للإناث فقد حققت نسبة عكس الذكور ، فقد تراوحت نسب المناطق التي تفوق متوسط المملكة بالتعداد الأول (٤٤,٤%) ما بين (٤٩,١%) للباحة الى (٤٤,٥%) لمنطقتا مكة المكرمة والقصيم خلال نفس الفترة التعدادية.

(٤) - أما بالتعداد اللاحق فقد حققت نسب الإناث بمناطق الرياض (٤١,٢%) ، القصيم (٤٢,٩%) ، الشرقية (٤١%) وأخيرا الجوف (٤٣,٥%) نسب أقل من المتوسط العام للمملكة، في حين حققت المناطق الأخرى تفوق هذا المتوسط بنسب تراوحت ما بين ٤٧% لمنطقة الباحة إلى ٤٣,٤% لمنطقة مكة المكرمة.

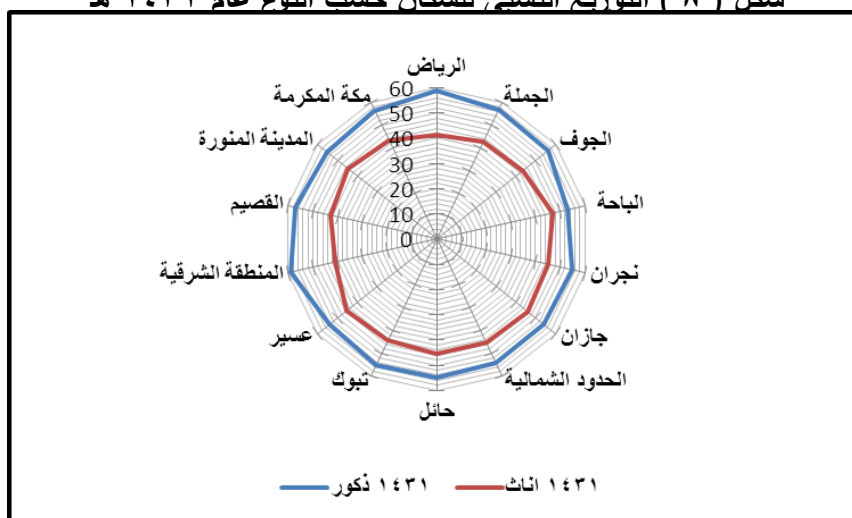
د/جميلة ناصر آل محيا

جدول (٥) تطور توزيع السكان حسب النوع بالمناطق الإدارية لعامي (١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ)

| المناطق | 1425 | | 1431 | |
|-----------------|------|------|------|------|
| | ذكور | إناث | ذكور | إناث |
| الرياض | 57.2 | 42.8 | 58.8 | 41.2 |
| مكة المكرمة | 55.5 | 44.5 | 56.6 | 43.4 |
| المدينة المنورة | 56.5 | 43.5 | 55.4 | 44.6 |
| القصيم | 55.5 | 44.5 | 57.1 | 42.9 |
| المنطقة الشرقية | 56.8 | 43.2 | 59.0 | 41.0 |
| عسير | 53.1 | 46.9 | 54.3 | 45.7 |
| تبوك | 54.9 | 45.1 | 55.4 | 44.6 |
| حائل | 52.7 | 47.3 | 54.7 | 45.3 |
| الحدود الشمالية | 53.6 | 46.4 | 54.3 | 45.7 |
| جازان | 51.7 | 48.3 | 54.0 | 46.0 |
| نجران | 53.6 | 46.4 | 55.0 | 45.0 |
| الباحة | 50.6 | 49.4 | 53.0 | 47.0 |
| الجوف | 53.9 | 46.1 | 56.5 | 43.5 |
| الجملة | 55.6 | 44.4 | 57.0 | 43.0 |

المصدر : حساب الجدول من عمل الباحثه، اعتمادا على بيانات تعدادي السكان والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ.

شكل (٨) التوزيع النسبي للسكان حسب النوع عام ١٤٣١ هـ



المصدر : اعتمادا على بيانات تعدادات السكن والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

من هنا يلاحظ اختلاف نسبة النوع بين مناطق المملكة والتي قد يكون السبب الأساسي في ذلك هو التباين في معدلات الهجرة الوافدة، بالإضافة إلى التباين في القاعدة الاقتصادية بين المناطق مما يؤدي إلى توافر فرص العمل ، مما يشجع على الهجرة الداخلية بين مناطق المملكة والتي تتباين في معدلات التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

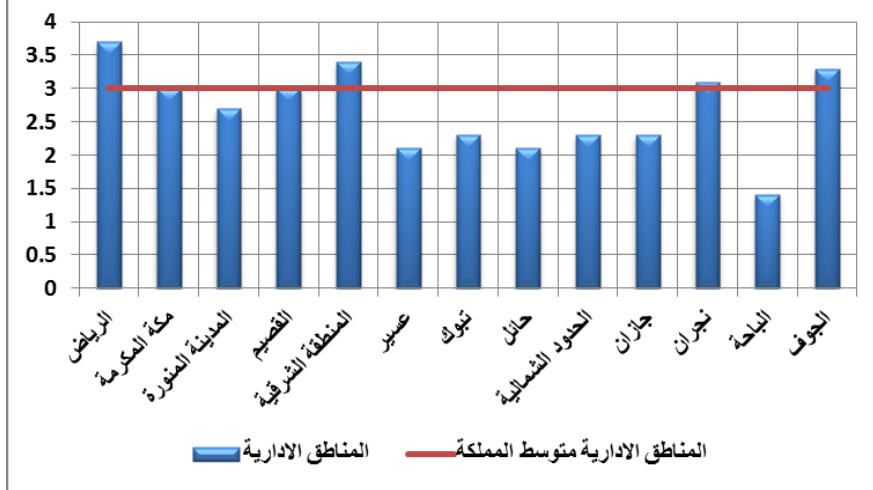
٥- التباينات المكانية لنسب التغير السكاني للمناطق الإدارية (١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ) بالرجوع لجدول (٤) وشكل (٩) يتبين أن الفترة بين ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ شهدت ثبات في الأوزان النسبية لسكان المناطق من حيث توزيعهم ، وبلغت نسبة التغير ١٩,٧%.

يمكن تقسيم مناطق المملكة إلى مجموعتين كالتالي:

- المجموعة الأولى: مناطق حققت نسب تزيد أو تتساوى مع متوسط المملكة: وتتمثل هذه المناطق في الرياض (٢٤,٢%) ، القصيم (١٩,٧%) ، والمنطقة الشرقية (٢٢,٢%) ، ونجران (٢٠,٣%) ، وأخيرا الجوف (٢١,٦%) ، أي أن هذه المناطق قد ارتفع الحجم السكاني لها من ١٠٦١٦٣٥٩ نسمة إلى ١٣٠٤٤٤٤٥ نسمة على التوالي ، محققة في هذا نسبة تغير بلغت ٢٤,٢% خلال فترة الدراسة. وقد يرجع هذا إلى الأنشطة التنموية وعدالة توزيعها ما بين مناطق المملكة وهي إحدى السياسات التي تنتهجها المملكة في السنوات الأخيرة للعمل على عدالة التوزيع المكاني للسكان وبالتالي عدالة توزيع الاستثمارات .

- المجموعة الثانية : مناطق حققت نسبة تغير تقل عن متوسط المملكة: وتضم هذه المجموعة مناطق المملكة الأخرى والتي تراوحت نسبة التغير بها ما بين ١٩,٣% لمنطقة مكة المكرمة الى ٩% لمنطقة الباحة ، وبمتوسط تغير لهذه المجموعة بلغت ١٩,٣%.

شكل (٩) التباينات المكانية لنسب التغير السكاني حسب المنطقة بين ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ



المصدر: اعتمادا على بيانات تعدادات السكن والمسكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

٦ - توزيع السكان حسب الجنسية بالمناطق الإدارية ١٤٢٥ - ١٤٣١هـ:

ويتضح من الجدول (٦) والشكلين (١٠، ١١) والملحق (١) أنمنطقة الرياض هي المنطقة الوحيدة الجاذبة للسكان سواء السعوديين أو غير السعوديين حيث ارتفعت نسب السكان المقيمين بها خلال الفترة (١٤١٣-١٤٣١هـ)، وقد يرجع هذا نتيجة لتدفق الهجرة الداخلية لمدينة الرياض باعتبارها العاصمة السياسية للمملكة بالإضافة الى توافر قاعده اقتصاديه قويه تعمل على جذب قوة العمل سواء من داخل المملكة او خارجها . يضاف الى ذلك اعتبار الرياض عاصمه تعليميه وصحيه للمملكه وبالتالي منطقه جاذبه للسكان .

في حين كانت تبوك منطقة جاذبة للسعوديين باعتبارها منطقه حدودية وبالتالي تجذب السكان السعوديين فقط ، بينما تعتبر طارده لغير السعوديين حيث انخفضت نسبتهم خلال الفترة الزمنية محل الدراسة، واتضح نوع من الثبات النسبي في الأوزان النسبية للسكان السعوديين في باقي مناطق المملكة بينما كان هناك انخفاض طفيف في نسب السكان من غير السعوديين.

تمثل منطقة عسير احدي مناطق المملكة الطارده للسكان سواء السعوديون وغير السعوديين حيث انخفضت نسبة السكان السعوديون من حوالي ٩.٥% من السكان السعوديون بالمملكة في عام ١٤١٣هـ إلى ٨.٥% في عام ١٤٣١هـ، في حين انخفضت أيضاً نسبة السكان غير السعوديون المقيمين بمنطقة عسير من حوالي ٤.١% في ١٤١٣هـ إلى ٣.٨% في ١٤٣١هـ، وترى الباحثة أن هذه النتيجة تستلزم العديد من الدراسات التخطيطية التنموية المستقبلية.

ويمكننا تصنيف المناطق الأداريه للمملكه الى مجموعتين :

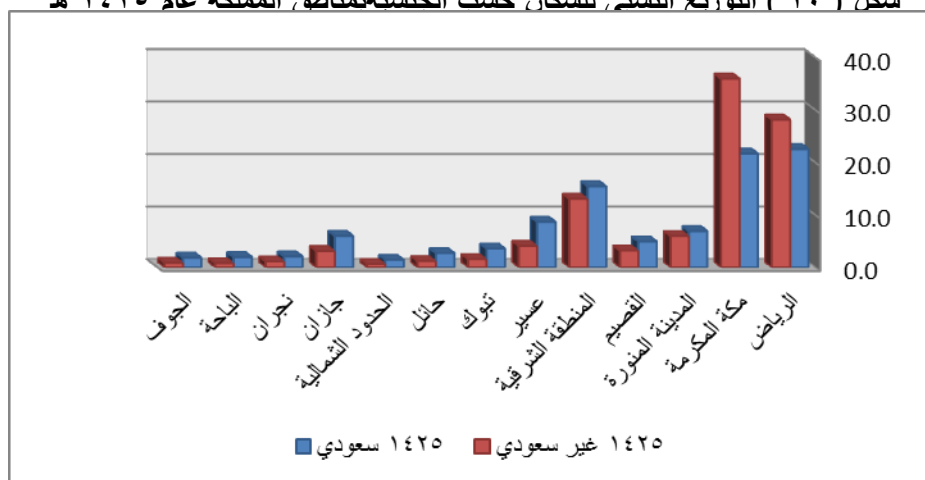
١- **المجموعه الأولى** : ينخفض فيها نسبة السعوديين مقابل غير السعوديين وتضم هذه المجموعه كلا من منطقتي الرياض ومكه المكرمه وقد يرجع هذا الى طبيعة المنطقتين حيث إن الطبيعه الدينيه لمنطقه مكه المكرمه يفرض نوعا من العماله الخدميه والتي يكون لها دور واضح معظم طوال العام ، اما بالنسبة لمنطقه الرياض لوجود تباين للقاعده الاقتصادية لهذه العاصمه فإن عماله القطاع الخدمي ايضا تؤدي دورا واضحا يصعب الاستغناء عن هذه العماله والدليل على ذلك إن العماله غير السعوديه لمكة المكرمه بلغت ٣٦% من اجمالي العماله الوافده وفي نفس الوقت تشكل هذه النسبة حوالي ٩.٨% من اجمالي العماله غير السعوديه على مستوى المملكة .

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية
جدول (٦) تطور توزيع السكان حسب الجنسية بالمناطق الإدارية لعامي (١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ)

| المناطق الإدارية | 1425 | | | 1431 | | |
|------------------|-------|-----------|-------|-------|-----------|-------|
| | سعودي | غير سعودي | جملة | سعودي | غير سعودي | جملة |
| الرياض | 22.5 | 28.2 | 24.1 | 23.0 | 29.4 | 25.0 |
| مكة المكرمة | 21.7 | 36.0 | 25.6 | 22.0 | 33.2 | 25.5 |
| المدينة المنورة | 6.9 | 6.0 | 6.7 | 6.7 | 6.1 | 6.6 |
| القصيم | 4.9 | 3.2 | 4.5 | 5.0 | 3.4 | 4.5 |
| المنطقة الشرقية | 15.5 | 13.1 | 14.8 | 15.5 | 14.4 | 15.1 |
| عسير | 8.7 | 4.1 | 7.4 | 8.5 | 3.8 | 7.1 |
| تبوك | 3.6 | 1.6 | 3.1 | 3.5 | 1.5 | 2.9 |
| حائل | 2.7 | 1.2 | 2.3 | 2.6 | 1.3 | 2.2 |
| الحدود الشمالية | 1.5 | 0.7 | 1.2 | 1.4 | 0.6 | 1.2 |
| جازان | 6.0 | 3.1 | 5.2 | 5.9 | 3.1 | 5.0 |
| نجران | 2.1 | 1.2 | 1.9 | 2.2 | 1.2 | 1.9 |
| الباحة | 2.0 | 0.8 | 1.7 | 1.9 | 0.8 | 1.5 |
| الجوف | 1.9 | 0.9 | 1.6 | 1.9 | 1.1 | 1.6 |
| الجملة | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

المصدر : حساب الجدول من عمل الباحثة، اعتماداً على بيانات تعدادي السكان والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ.

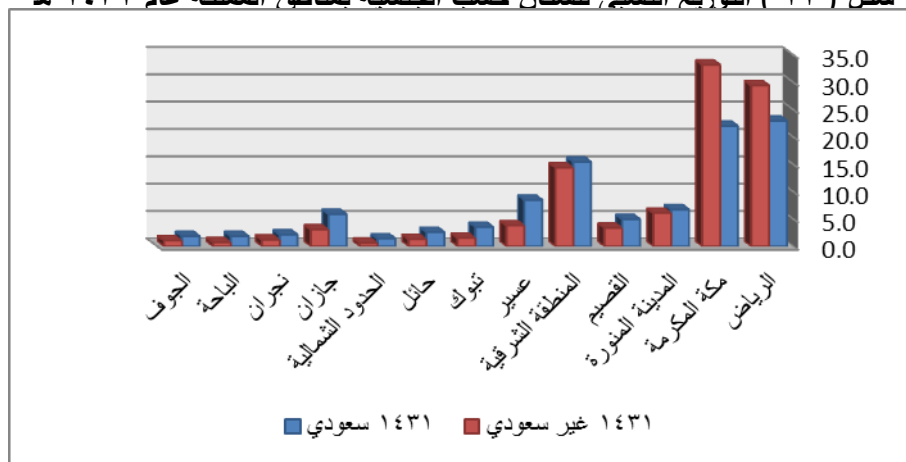
شكل (١٠) التوزيع النسبي للسكان حسب الجنسية بمناطق المملكة عام ١٤٢٥ هـ



المصدر :اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

د/جميلة ناصر آل محيا

شكل (١١) التوزيع النسبي للسكان حسب الجنسية بمنطقة المملكة عام ١٤٣١ هـ



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمسكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

وفي المقابل استأثرت مدينة الرياض على حوالي ثلث العمالة الوافدة في عام ١٤٢٥ هـ ارتفعت الى ٢٩.٤% في عام ١٤٣١ هـ على العكس من منطقة مكة والتي انخفضت بها نسبة العمالة غير السعودية من ٣٦% الى ٣٣.٢% .

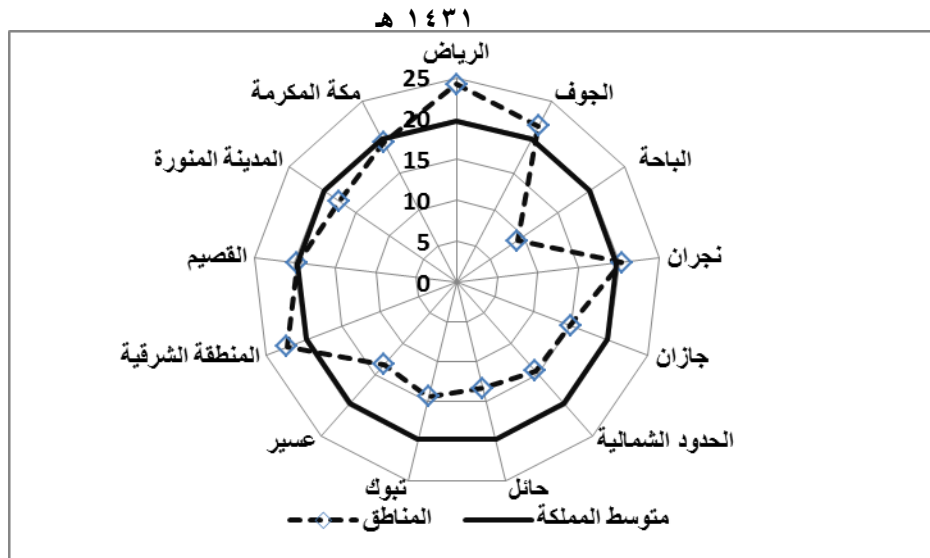
٢- المجموعة الثانية : وتضم كل المناطق الإدارية الباقية في المملكة حيث تميزت هذه المجموعة بزيادة قوة العمل الوطنية مقابل قوة العمل غير الوطنية والتي تتضح من الشكل (١١) والدليل على هذا إن المنطقة الشرقية قد استأثرت بحوالي ١٣.١% كعماله غير وطنية ارتفعت الى ١٤.٤% عام ١٤٣١ هـ من اجمالي العمالة الوافدة . وفي نفس الوقت تمثل هاتين النسبتين ٣.٥% ، ٤.٥% على التوالي من اجمالي العمالة غير الوطنية بالمملكة خلال فترة الدراسة والتي ارتفعت نسبتها من ٢٧.١% الى ٣١.١% على التوالي وتشابه مناطق المملكة الأخرى مع المنطقة الشرقية في زيادة نسبة العمالة الوطنية خلال فترة الدراسة ، وتمثل منطقة الحدود الشمالية حالة خاصة ما بين المناطق الإدارية للمملكة من الانخفاض الشديد من العمالة غير الوطنية حيث تمثل هذه المنطقة منطقة عسكرية فهي غير جاذبة للعمالة الوافدة .

٧ - التباينات المكانية لمعدلات النمو السنوي للمناطق الإدارية (١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ) وبالرجوع الى جدول (4) والشكل (١٢) يتبين لنا إن مناطق المملكة شهدت تغيرا ملحوظا في معدلات النمو السكاني السنوي حيث تصدرت الرياض في الفترة ١٤٢٥-١٤٣١ هـ المرتبة الاولى بمعدل نمو سنوي بلغ ٣,٧% سنويا وقد يرجع هذا الى التطور الاقتصادي والاجتماعي التي شهدتها المنطقة بالاضافة الى اعتبار مدينة الرياض بجانب انها تمثل

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية
العاصمة السياسية للمملكة فهي تمثل العاصمة الثقافية والصحية أيضا على المستوى العام.
تليها كل من المنطقة الشرقية والجوف ثم نجران ثم القصيم فمكة المكرمة . وفي المقابل
سجلت الباحة ادنى معدلات النمو وتلتها حائل ثم عسير واخيرا الحدود الشمالية.
يمكننا تصنيف معدلات النمو السنوي لسكان المناطق الإدارية خلال الفترة ١٤٢٥-١٤٣١
إلى مجموعتين:

١- المجموعة الأولى : مناطق إدارية حققت معدل نمو سنوي يزيد عن متوسط المملكة
(٣%) : وتضم هذه المجموعة كلا من مناطق الرياض ، مكة المكرمة ، الشرقية ،
القصيم ، نجران، الجوف، وقد تراوحت معدلات نمو هذه المجموعة ٣.٧% لمنطقة
الرياض إلى ٣% لمكة المكرمة - فقد ارتفعت الحجم السكاني من حوالي ١٦.٤ مليون
نسمه عام ١٤٢٥ هـ الى حوالي ٢٠ مليون نسمه عام ١٤٣١ هـ نسبة تغير موجب بلغت
٢١.٦% خلال فترة الدراسة .

شكل (١٢) معدلات النمو السنوي لسكان المناطق الإدارية بالمملكة لعامي ١٤٢٥ -



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمسكن في عامي ١٤٢٥
١٤٣١ هـ .

٢- المجموعة الثانية : مناطق إدارية حققت معدل نمو سنوي يقل عن متوسط المملكة :
وتمت هذه المجموعة المناطق الإدارية الأخرى والتي تراوحت معدلات نموها ما بين
١,٤% لمنطقة الباحة إلى ٢,٧% لمنطقة المدينة المنورة - انخفض الحجم السكاني لهذه
المناطق من ٦.٣ مليون نسمه إلى ٥.٧ مليون نسمه بنسبة تغير سالبه بلغت (-
٨.٦% خلال فترة الدراسة) .

د /جميلة ناصر آل محيا

٨- التوقعات السكانية للمملكة ومناطقها الإدارية حتى عام ١٤٥٠ هـ

اعتمدت دراسة توقعات السكان على تطور حجم ونمو سكان المملكة حتى عام ١٤٥٠ هـ. وقد اقترحت الدراسة الاعتماد على ثلاثة بدائل لتقدير عدد السكان مع الأخذ في الاعتبار تطور معدلات نمو السكان في السنوات السابقة والظروف الحالية والمستقبلية وهي كالتالي والتي يوضحها الجدول (٧) :

-البديل الأول:

اعتمدت هذه الفرضية على ثبات معدل النمو السنوي الحالي وذلك خلال الفترة من ١٤٢٥-١٤٣١ هـ إلى ١٤٥٠ هـ ، بفرض عدم حدوث تغيرات جوهرية في العوامل المؤثرة على النمو السكاني ليكون كما هو خلال الفترة السابقة ٣% سنويًا، وعلي ذلك فإن عدد سكان المملكة في عام ١٤٥٠ هـ سيصل لحوالي ٤٧٩٠٨٠٥٢ نسمة.

-البديل الثاني:

أن معدل نمو سكان المدينة السائد خلال فترة ١٤٢٥-١٤٣١ هـ هو الذي بلغ ٣% سنويًا يعد معدلًا مرتفعًا نسبيًا سوف ينخفض بمقدار ٠.١% كل خمس سنوات ليصل إلى ٢,٩% بنهاية الفترة التخطيطية في عام ١٤٥٠ هـ، ووفقا لهذا البديل فإن تقدير الحجم السكاني المتوقع سوف يبلغ حوالي ٤٧١١٩٠٦١ نسمة حتى عام ١٤٥٠ هـ.

-البديل الثالث:

ارتفاع معدل النمو السنوي للسكان بمقدار ٠.١% كل خمس سنوات ليصل خلال السنوات الخمسة وعشرين القادمة إلى ٣,٢% في عام ١٤٥٠ هـ، وبالتالي فإن الحجم السكاني المتوقع للمملكة سوف يبلغ حوالي ٤٨٧٠٩٢٨٦ نسمة حتى عام ١٤٥٠ هـ .

جدول (٧) فرضيات التوقع السكاني للمملكة العربية السعودية الفترة (١٤٢٥ - ١٤٥٠ هـ)

| السنوات | الفرضية الأولى | معدل النمو المتوقع | الفرضية الثانية | معدل النمو المتوقع | الفرضية الثالثة | معدل النمو المتوقع |
|---------|----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| ٥١٤٢٥ | 22678262 | - | 22678262 | - | 22678262 | - |
| ٥١٤٣١ | 27136977 | ٣ | 27136977 | ٣ | 27136977 | ٣ |
| ٥١٤٣٥ | 30586463 | ٣ | 30568656 | ٣ | 30604278 | ٣,١ |
| ٥١٤٤٠ | 35521313 | ٣ | 35397388 | ٣ | 35645604 | ٣,٢ |
| ٥١٤٤٥ | 41252357 | ٣ | 40889470 | ٣ | 41618142 | ٣,٢ |
| ٥١٤٥٠ | 47908052 | ٣ | 47119061 | ٣ | 48709286 | ٣,٢ |

المصدر : حساب الجدول من عمل الباحثة، اعتمادا على بيانات تعدادي السكان والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ.

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

–البديل المرجح:

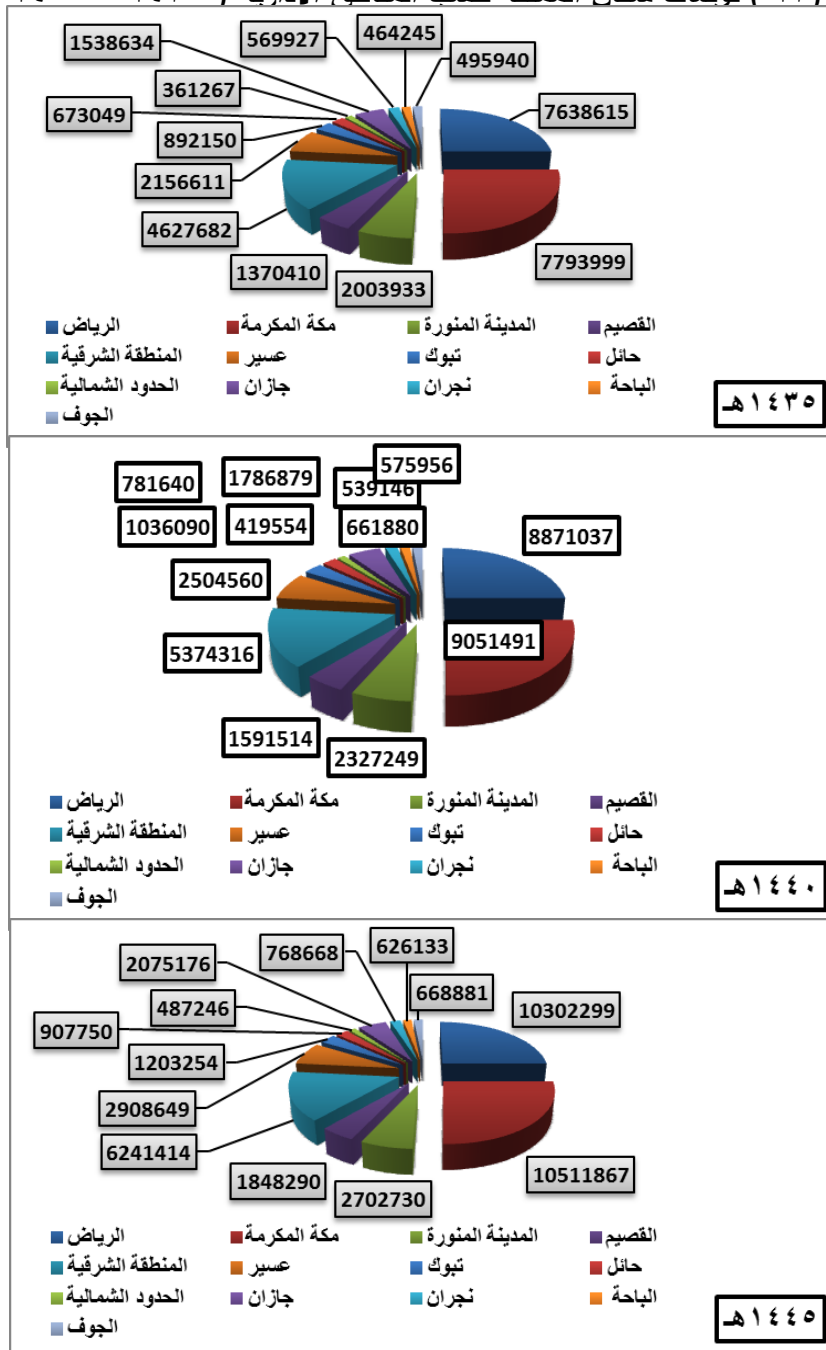
على ضوء البدائل الثلاث السابقة فإن عدد السكان المتوقع للمملكة حتى عام ١٤٥٠هـ يتراوح بين ٤٧٩٠٨٠٥٢ نسمة كحد أدنى، ٤٨٧٠٩٢٨٦ نسمة كحد أعلى، ودراسة البدائل الثلاث السابقة من وجهة النظر السكانية من حيث تناسبها مع الخصائص السكانية ومعدلات النمو السكاني السائدة خلال الفترات الماضية، فإن البديل الأول الذي قدر عدد سكان المدينة بحوالي ٤٧٩٠٨٠٥٢ نسمة في عام ١٤٥٠هـ يعد هو المرجح. وبناء على البديل المرجح فقد أمكن تقدير عدد سكان مناطق المملكة، اعتماداً على فرضية ثبات التوزيع النسبي لهذه المناطق في عام ١٤٣١هـ، لتظل كما هي حتى نهاية الفترة التخطيطية في عام ١٤٥٠هـ، والتي يوضحها الجدول (٨) والشكل (١٣).

جدول (٨) التوقع السكاني للمملكة طبقاً للوحدات الإدارية حتى عام ١٤٥٠هـ طبقاً للبديل المرجح

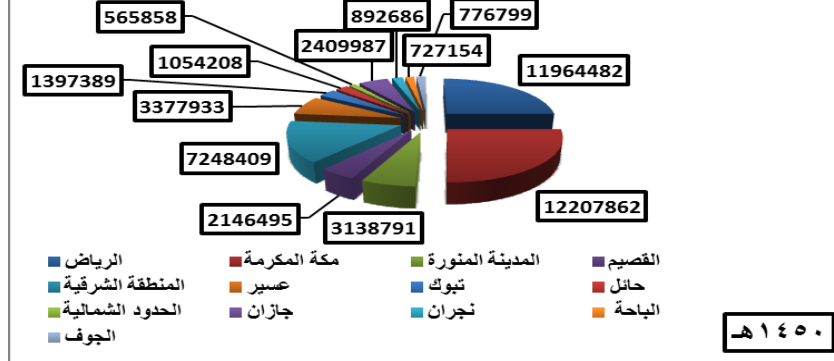
| المناطق الإدارية | السكان | | التوقعات السكانية للمناطق الإدارية للمملكة حتى عام ١٤٥٠ | | | |
|------------------|--------|----------|---|----------|----------|----------|
| | 1431 | 1431 | 1435 | 1440 | 1445 | 1450 |
| الرياض | 25.0 | 6777146 | 7638615 | 8871037 | 10302299 | 11964482 |
| مكة المكرمة | 25.5 | 6915006 | 7793999 | 9051491 | 10511867 | 12207862 |
| المدينة المنورة | 6.6 | 1777933 | 2003933 | 2327249 | 2702730 | 3138791 |
| القصيم | 4.5 | 1215858 | 1370410 | 1591514 | 1848290 | 2146495 |
| المنطقة الشرقية | 15.1 | 4105780 | 4627682 | 5374316 | 6241414 | 7248409 |
| عسير | 7.1 | 1913392 | 2156611 | 2504560 | 2908649 | 3377933 |
| تبوك | 2.9 | 791535 | 892150 | 1036090 | 1203254 | 1397389 |
| حائل | 2.2 | 597144 | 673049 | 781640 | 907750 | 1054208 |
| الحدود الشمالية | 1.2 | 320524 | 361267 | 419554 | 487246 | 565858 |
| جازان | 5.0 | 1365110 | 1538634 | 1786879 | 2075176 | 2409987 |
| نجران | 1.9 | 505652 | 569927 | 661880 | 768668 | 892686 |
| الباحة | 1.5 | 411888 | 464245 | 539146 | 626133 | 727154 |
| الجوف | 1.6 | 440009 | 495940 | 575956 | 668881 | 776799 |
| الجملة | 100 | 27136977 | 30586463 | 35521313 | 41252357 | 47908052 |

المصدر : حساب الجدول من عمل الباحثة، اعتماداً على بيانات تعدادي السكان والمساكن في عام ١٤٣١هـ.

شكل (١٣) توقعات سكان المملكة حسب المناطق الإدارية (١٤٣٥ - ١٤٥٠ هـ)



النمو السكاني وتغير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمساكن في عامي ١٤٣١ هـ .

ثانياً: الإسكان في المملكة العربية السعودية

يعتبر التخطيط الإسكاني من الموضوعات الحديثة الإسكان في أعقاب ما ظهر من الآثار غير الإيجابية للتجارب التنموية في بناء المساكن والمستوطنات البشرية، ومن هنا فقد ظهر الاعتقاد الذي يرى أن التخطيط الإسكاني لا يعدو أن يكون إحدى المحاولات الجادة لترشيد استخدام مدخلات العملية الإنتاجية في قطاع الإسكان بشكل يؤدي إلى تحقيق الأهداف الإسكانية . كما أنه من جانب آخر قد يكون من الدوافع الهامة التي يجب على الدولة أن تقوم بالواجبات الأساسية الملقاة على عاتقها. كما أن هذا التخطيط لابد من أن يكون في الوقت نفسه أحد العوامل التي تبعث في الحكومات الوطنية وغيرها من المؤسسات ذات الصلة الوثيقة بالنشاط الإسكاني الاهتمام الذي ظل مفقوداً رداً طويلاً من الزمن.

وبناء عليه فإن تحديد مفهوم التخطيط الإسكاني الذي يعتبر موضوع هذا المبحث . يجب أن يتم بعد معرفة مايلي من الناحية النظرية:

-أسباب ظهور التخطيط الإسكاني.

-مراحل وضع الخطة الإسكانية.

-أهداف الخطة الإسكانية.

-مقومات التخطيط الإسكاني.

أولاً- تطور حجم الإسكان في المملكة

شهدت المملكة العربية السعودية خلال العقود القليلة الماضية نهضة تنموية ، احتوت على انجاز معماري وعمراني تميز بنموه القياسي في زمن قصير ، اعتماداً على المساحة وعدد السكان وقد تحولت العديد من المدن السعودية وشهدت نقلة كمية ونوعية واضحة .

إن دراسة الإسكان تعتبر واحدة من الخطوات الرئيسة نحو وضع تصور شامل لمستقبل الإسكان وذلك من دراسة الإسكان الحالي وتوقعات السكان وبالتالي دراسة الاحتياجات والتي

د/جميلة ناصر آل محيا

يتم مناقشة بعض الجوانب المؤثرة في الطلب على الإسكان وتحديد الاحتياجات ، وأخيرا رسم السياسات وصياغة الاستراتيجيات حسب الحجم الكمي والخصائص النوعية المطلوبة ، وسوف يتم دراسة الإسكان كوضع راهن من خلال عنصرين أساسيين :

١- نمو الإسكان ومعدلاته بالمملكة والمناطق الإدارية.

٢- التغيير في نسب أنماط الإسكان المختلفة.

١- نمو الإسكان ومعدلاته بالمملكة والمناطق الإدارية.

١- ١ تطور حجم الإسكان في المملكة .

بلغت عدد الوحدات السكنية بالمملكة في عام ١٤١٩هـ حوالي (٣٣٩٥ ألف وحدة سكنية) ارتفعت في عام ١٤٢٥هـ إلى حوالي (٣٩٩٢ ألف وحدة سكنية) أي إن عدد الوحدات المتزايدة خلال ٦ سنوات بلغت (٥٩٨ ألف وحدة) بنسبة تغير بلغت ١٧.٦% وبمعدل نمو بلغ حوالي ٢٩.٦% خلال نفس الفترة .

جدول (٩) التوزيع الحالي للإسكان بالمملكة طبقاً للمناطق الإدارية للفترة (١٤١٩ - ١٤٣١ هـ)

| نسبة التغير | التوزيع النسبي | | عدد الوحدات | | | المناطق الإدارية |
|-------------|----------------|------|-------------|---------|---------|------------------|
| | 1431 | 1425 | 1431 | 1425 | 1419 | |
| 31-25 | 1431 | 1425 | 1431 | 1425 | 1419 | الرياض |
| 20.3 | 24.8 | 24.1 | 1155763 | 961125 | 741977 | مكة المكرمة |
| 12.8 | 28.6 | 29.5 | 1328840 | 1177560 | 973897 | المدينة المنورة |
| 14.2 | 6.6 | 6.8 | 309171 | 270811 | 178970 | القصيم |
| 21.1 | 4.4 | 4.2 | 202573 | 167294 | 461498 | المنطقة الشرفية |
| 16.1 | 13.3 | 13.4 | 619285 | 533408 | 269888 | عسير |
| 16.8 | 7.2 | 7.2 | 336065 | 287711 | 146204 | تبوك |
| 12.6 | 2.9 | 3.0 | 133156 | 118252 | 77969 | حائل |
| 21.7 | 2.0 | 1.9 | 94223 | 77446 | 238893 | الحدود الشمالية |
| 14.1 | 0.9 | 0.9 | 42708 | 37438 | 69743 | جازان |
| 12.6 | 4.3 | 4.4 | 199625 | 177346 | 31921 | نجران |
| 22.4 | 1.8 | 1.7 | 85350 | 69744 | 94699 | الباحة |
| 15.5 | 1.6 | 1.6 | 75227 | 65107 | 61928 | الجوف |
| 44.6 | 1.5 | 1.2 | 70176 | 48541 | 47625 | الجملة |
| 16.5 | 100 | 100 | 4652162 | 3991783 | 3395212 | |

المصدر: الجدول من حساب الباحثة ، اعتماداً على بيانات تعداد المملكة العربية السعودية للأعوام

١٤١٩ ، ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

وفي عام ١٤٣١هـ قدرت أعداد الوحدات السكنية بحوالي (٤٦٥٢ ألف وحدة سكنية) بزيادة قدرها (٦٥٩ ألف وحدة) ومحقة في ذلك نسبة تغير بلغت ١٦.٥% وبمعدل بلغ ٢٧.٧% خلال نفس الفترة ، مما يعد مؤشراً على التغير الواضح في النمط العمراني السائد بالمملكة .

١-٢ - التوزيع الحالي للإسكان في المملكة طبقاً للمناطق الإدارية

إن توفير المسكن المناسب في مجتمع الحياة الحضرية أصبح صعباً في ظل التزايد في أعداد الأسر، وذلك في ظل التغيرات التي طرأت على الظروف الاقتصادية والاجتماعية

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية
ويستهدف إطار الخطة الثامنة حتى عام ١٤٣٠ هـ مواجهة هذه المرحلة والتي تعد معدلات النمو السكاني المرتفع مما ينعكس على مقدار الطلب يمثل أهم التحديات.
تعتبر دراسة التباينات المكانية لعدد الوحدات السكنية ما هو إلا انعكاس لعنصرين أساسيين هما : عدد السكان ومتوسط حجم الأسرة وبدراسة الجدول السابق (٩) الشكلين (١٤ ، ١٥) الذي يوضح التوزيع الحالي للإسكان للمملكة طبقاً للمناطق الإدارية ، يتبين لنا إن هناك تبايناً واضحاً في التوزيع النسبي لعدد الوحدات السكنية ما بين عامي ١٤٢٥ هـ - ١٤٣١ هـ ، حيث استأثرتا منطقتا الرياض (٢٤.١ % ، ٢٤.٨ % على التوالي) ومكة المكرمة (٢٩.٥ % ، ٢٨.٦ % على التوالي) بما يزيد عن نصف عدد الوحدات السكنية بالمملكة (٥٣.٦ % ، ٥٣.٤ %) خلال فترة الدراسة .

أما المرتبة الثالثة فتشغلها المنطقة الشرقية بنسب بلغت (١٣.٤ % ١٣.٣ %) وهذا ما يتفق مع التوزيعات النسبية لسكان المملكة كما هو فيما سبق . أي إن هذه المناطق الإدارية الثلاث قد استأثرت بحوالي ثلثي أعداد الوحدات السكنية بالمملكة ، أما النسبة الباقية فقد توزعت بنسب مختلفة تراوحت ما بين ٧.٢ % وتمثلها منطقة عسير إلى ١.٢ % لمنطقة الجوف وذلك عام ١٤٢٥ هـ ، أما في الفترة التالية فقد تراوحت في نفس المنطقتين ما بين ٧.٢ % إلى ١.٥ % عام ١٤٣١ هـ .

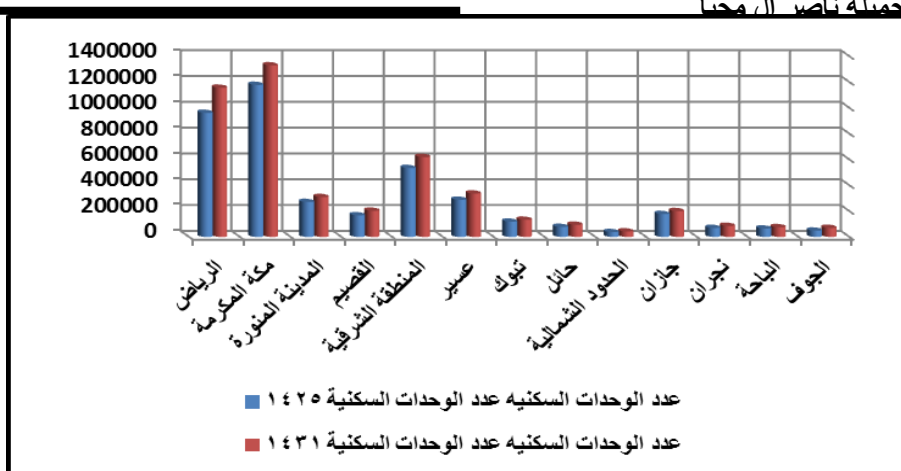
وإذا كان هناك تباين للتوزيع النسبي لأعداد الوحدات السكنية فهناك أيضاً تباين مكاني لنسب التغير والتي يمكن تصنيفها إلى ثلاث مجموعات كالتالي :

١ - **المجموعة الأولى** : مناطق حققت نسبة تغير تقل عن ٢٠ % وتضم ٧ مناطق وهي مكة المكرمة ، المدينة المنورة ، المنطقة الشرقية ، تبوك ، الحدود الشمالية ، جازان ، الباحة ، وقد ارتفعت أعداد الوحدات السكنية لهذه المجموعة من (٢٣٨٠ ألف وحدة سكنية) إلى (٢٧٠٨ ألف وحدة سكنية) عام ١٤٣١ هـ ، وقد تراوحت نسب التغير ما بين ١٦.١ % للمنطقة الشرقية إلى ١٢.٨ % لمنطقة مكة المكرمة .

٢ - **المجموعة الثانية** : مناطق حققت نسب تغير تراوحت ما بين ٢٠-٤٠ % وضمت ٤ مناطق وهي الرياض ، القصيم ، حائل ، نجران .

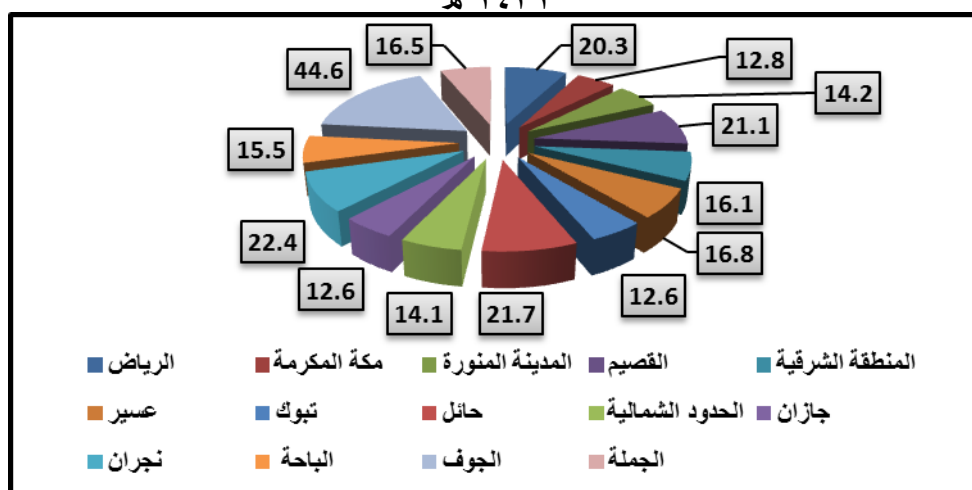
٣ - **المجموعة الثالثة** : مناطق حققت نسب تغير تزيد عن ٤٠ % وضمت هذه المجموعة منطقة واحدة وهي منطقة الجوف والتي حققت نسبة تغير بلغت (٤٤.٦ %) خلال فترة الدراسة (٤٨٥٤١ ، ٧٠١٧٦ وحدة سكنية) .

شكل (١٤) تطور أعداد الوحدات السكنية بمناطق المملكة عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

شكل (١٥) نسبة التغير في أعداد الوحدات السكنية بمناطق المملكة عامي ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

ثانياً-الوضع الراهن لأنماط الإسكان في المملكة حسب المناطق الإدارية ويوضح الجدول (١٠) والأشكال (١٦) ، (١٧) ، (١٨) تطور أنماط وحدات السكن خلال فترة الدراسة، ومنه يتبين ارتفاع عدد الوحدات من ٣٩٩١٧٨٣ إلى ٤٦٥٢١٦٢ ، وبمعدل نمو بلغ 2.6% سنويا خلال نفس الفترة، وهذا المعدل يقل عن متوسط معدل النمو السكاني للمملكة (٣%) خلال نفس الفترة.

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

| معدل النمو السنوي | نسبة التغير | | ١٤٣١ | | ١٤٢٥ | | جدول (١٠) الوحدات السكنية حسب النوع عامي ١٤٢٥، ١٤٣١ هـ أنماط الوحدات السكنية |
|-------------------|-------------|--------|------|---------|------|---------|--|
| | ١٤٣١ - ١٤٢٥ | | | | | | |
| | % | العدد | % | العدد | % | العدد | |
| 1.5 | 15.8 | 104374 | 26.2 | 1218830 | 25.9 | 1114456 | مسكن شعبيه |
| 2.1 | 14.3 | 94725 | 17.7 | 824505 | 18.3 | 729780 | فلل |
| 1.6 | 5.9 | 39057 | 9.2 | 425968 | 9.7 | 386911 | دور في فيلا |
| 4.1 | 61.5 | 405819 | 41.1 | 1911248 | 37.7 | 1505429 | شقق |
| 1.0 | 2.5 | 16404 | 5.8 | 271611 | 6.4 | 255207 | مسكن اخرى |
| 2.6 | 100.0 | 660379 | ١٠٠ | 4652162 | ١٠٠ | 3991783 | اجمالي الوحدات المأهولة |

المصدر: الجدول من حساب الباحثة ، اعتمادا على بيانات تعدادي المملكة العربية السعودية في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ.

بدراسة التوزيع النسبي لأنماط الوحدات السكنية على المستوى القومي يتبين لنا الشقق شغلت المرتبة الأولى بين أنماط الإسكان ، فقد ارتفعت نسبة هذا النمط من ٣٧,٧% عام ١٤٢٥ هـ إلى ٤١,١% عام ١٤٣١ هـ، وبمعدل نمو سنوي بلغ ٤,١% خلال نفس الفترة. ارتفاع عدد المساكن الشعبية ، فقد ارتفعت هذه النسبة من ٢٥,٩% إلى ٢٦,٢% وبنسبة تغير بلغت ١٥,٨% من إجمالي التزايد في أعداد الوحدات السكنية خلال فترة الدراسة (٦٦٠٣٧٩ وحدة سكنية). ومن المرجح أن معظم هذه الزيادة لهذين النمطين قد شغلها السكان غير السعوديين والتي تمثل العمالة الوافدة معظم شاغلي هذه الوحدات. شغل نمط الفلل المرتبة الثالثة بالمملكة بارتفاع نسبي من ١٨,٣% إلى ١٧,٧% خلال فترة الدراسة، وهي نسبة ليست قليلة والتي تشغلها الأسر الوطنية، كما بلغ معدل نموها السنوي حوالي ٢,١% (راجع الشكلين (١٦) ، (١٨)).

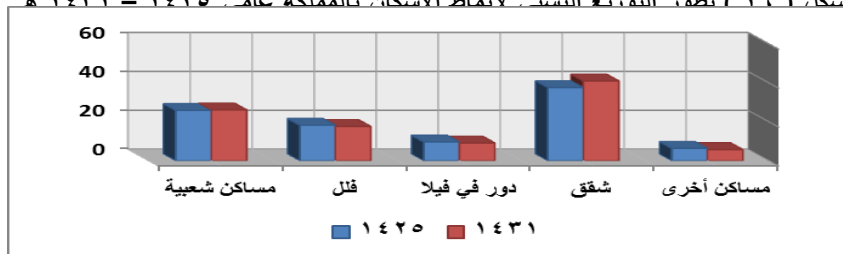
وبدراسة التباينات المكانية العددي والنسبي عام ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ، والتي يوضحها الجدولين (١١) ، (١٢) ، والشكلين (١٩) ، (٢٠) والملحقين (٢) ، (٣) يتبين لنا ما يأتي:

(١) - بدراسة التوزيع النسبي لأنماط السكن الأربع على مناطق المملكة تبين لنا أن نمط المنزل الشعبي يتركز بأربع مناطق وتمثلها الرياض (١٠,٨%) ، ومكة المكرمة (٣٢,٩%) ، وعسير (١٠,٥%) وأخيرا جازان بنسبة (١١,٦%) . أي أن هذه المناطق الأربع قد استأثرت على حوالي ٧٥% من إجمالي عدد المنازل الشعبية بالمملكة، أما النسبة الباقية فقد توزعت بنسب متفاوتة تراوحت ما بين ٨,٥% للمنطقة الشرقية إلى ١,١% لمنطقة الجوف وذلك عام ١٤٢٥ هـ.

إذا كانت هذه المناطق الأربع قد استأثرت على حوالي ٧٥% من هذا النمط السكني بالتعداد السابق، فقد انخفضت هذه النسبة إلى ٦٤,٤% بأخر تعداد، وقد يرجع ذلك إلى عملية التنمية العمرانية التي شهدتها هذه المناطق من خلال عمليات الاحلال والتجديد وتنمية المناطق العشوائية بها.

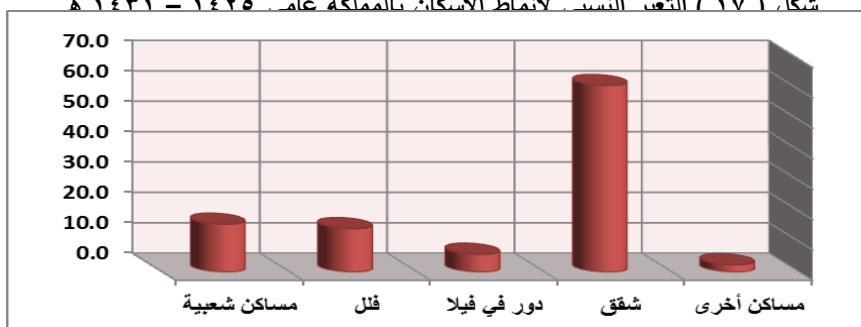
د/جميلة ناصر آل محيا

شكل (١٦) تطور التوزيع النسبي لأنماط الإسكان بالمملكة عام ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ



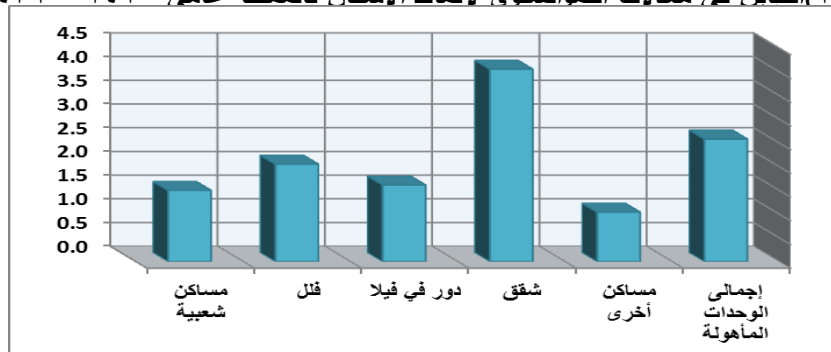
المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمسكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

شكل (١٧) التغير النسبي لأنماط الإسكان بالمملكة عام ١٤٣١ - ١٤٢٥ هـ



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمسكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

شكل (١٨) التباين في معدلات النمو السنوي لأنماط الإسكان بالمملكة عام ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ



المصدر: اعتمادا على بيانات تعدادات السكن والمسكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

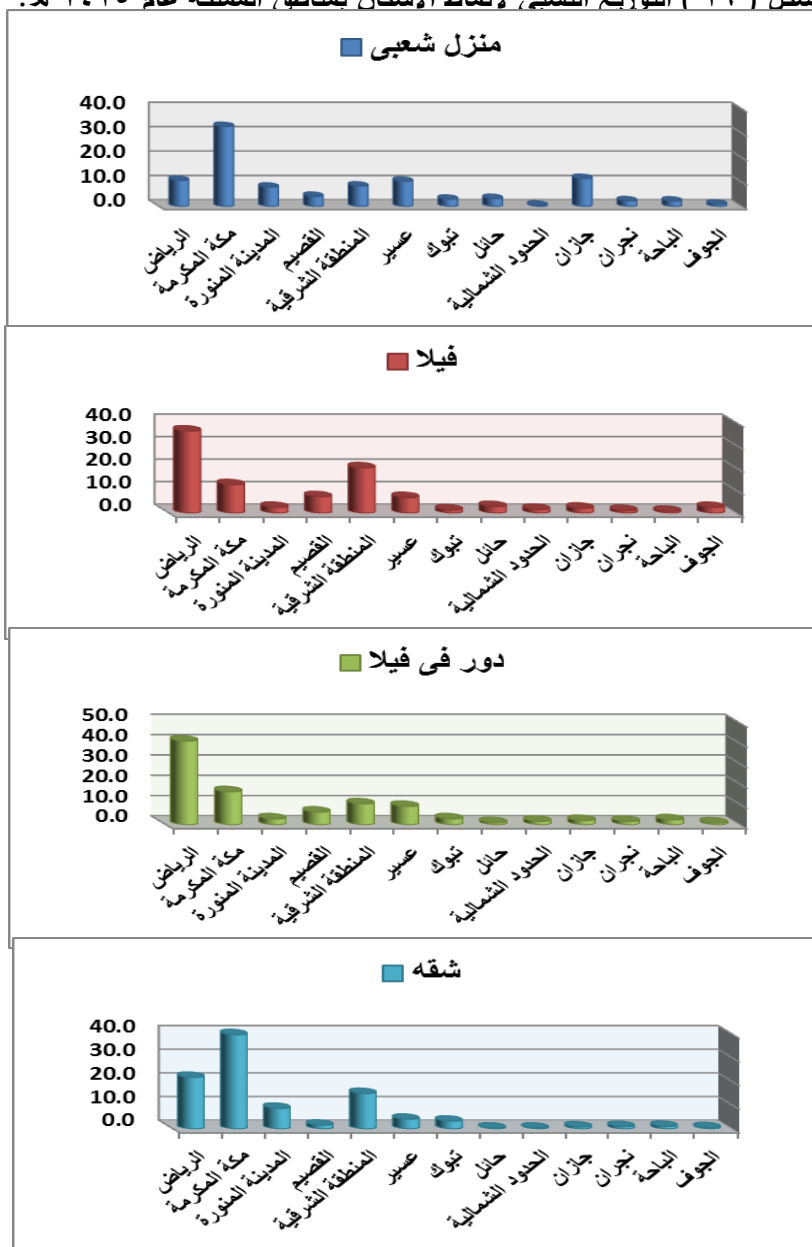
النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية
جدول (١١) التوزيع المطلق والنسبي لأنماط الإسكان بمناطق المملكة عام ١٤٢٥ هـ

| الجملة | أنماط الإسكان 1425 | | | | | المناطق الإدارية |
|---------|--------------------|---------|-------------|--------|-----------|------------------|
| | أخرى | شقه | دور في فيلا | فيلا | منزل شعبي | |
| 961125 | 83996 | 330208 | 159894 | 266552 | 120475 | الرياض |
| 1177560 | 52518 | 601697 | 63328 | 92915 | 367102 | مكة المكرمة |
| 270811 | 16796 | 132770 | 11468 | 19626 | 90151 | المدينة المنورة |
| 167294 | 15415 | 25611 | 24458 | 53942 | 47868 | القصيم |
| 533408 | 23325 | 227197 | 40294 | 147407 | 95185 | المنطقة الشرقية |
| 287711 | 20776 | 63437 | 35428 | 51289 | 116781 | عسير |
| 118252 | 9310 | 51128 | 11731 | 11063 | 35020 | تبوك |
| 77446 | 5299 | 7479 | 4383 | 22147 | 38138 | حائل |
| 37438 | 3075 | 6916 | 7069 | 12859 | 7519 | الحدود الشمالية |
| 177346 | 7593 | 14626 | 8553 | 16802 | 129772 | جازان |
| 69744 | 9712 | 16737 | 6769 | 9129 | 27397 | نجران |
| 65107 | 4343 | 17696 | 9838 | 6765 | 26465 | الباحة |
| 48541 | 3049 | 9927 | 3698 | 19284 | 12583 | الجوف |
| 3991783 | 255207 | 1505429 | 386911 | 729780 | 1114456 | الجملة |

| التوزيع النسبي (%) | | | | | | المناطق الإدارية |
|--------------------|-------|-------|-------------|-------|-----------|------------------|
| جملة | أخرى | شقه | دور في فيلا | فيلا | منزل شعبي | |
| 24.1 | 32.9 | 21.9 | 41.3 | 36.5 | 10.8 | الرياض |
| 29.5 | 20.6 | 40.0 | 16.4 | 12.7 | 32.9 | مكة المكرمة |
| 6.8 | 6.6 | 8.8 | 3.0 | 2.7 | 8.1 | المدينة المنورة |
| 4.2 | 6.0 | 1.7 | 6.3 | 7.4 | 4.3 | القصيم |
| 13.4 | 9.1 | 15.1 | 10.4 | 20.2 | 8.5 | المنطقة الشرقية |
| 7.2 | 8.1 | 4.2 | 9.2 | 7.0 | 10.5 | عسير |
| 3.0 | 3.6 | 3.4 | 3.0 | 1.5 | 3.1 | تبوك |
| 1.9 | 2.1 | 0.5 | 1.1 | 3.0 | 3.4 | حائل |
| 0.9 | 1.2 | 0.5 | 1.8 | 1.8 | 0.7 | الحدود الشمالية |
| 4.4 | 3.0 | 1.0 | 2.2 | 2.3 | 11.6 | جازان |
| 1.7 | 3.8 | 1.1 | 1.7 | 1.3 | 2.5 | نجران |
| 1.6 | 1.7 | 1.2 | 2.5 | 0.9 | 2.4 | الباحة |
| 1.2 | 1.2 | 0.7 | 1.0 | 2.6 | 1.1 | الجوف |
| 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | الجملة |

المصدر : حساب الجدول من عمل الباحثة، اعتماداً على بيانات تعدادي السكان والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ.

شكل (١٩) التوزيع النسبي لأنماط الإسكان بمنطقة المملكة عام ١٤٢٥ هـ.



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمسكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

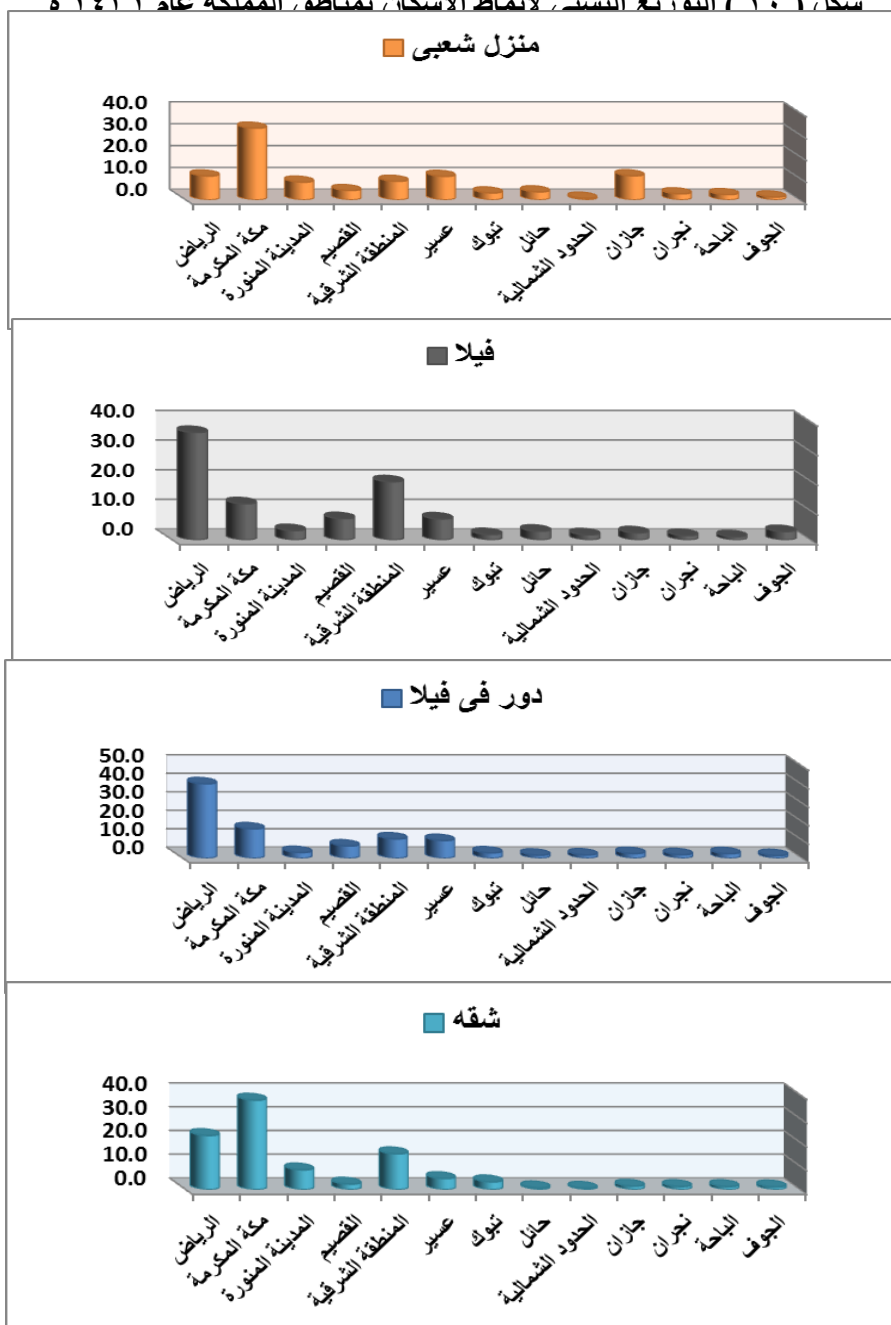
النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

جدول (١٢) التوزيع المطلق والنسبي لأنماط الإسكان بمناطق المملكة عام ١٤٣١ هـ

| الجملة | أنماط الإسكان 1431 | | | | | المناطق الإدارية |
|--|--------------------|---------|-------------|--------|-----------|------------------|
| | أخرى | شقه | دور في فيلا | فيلا | منزل شعبي | |
| 1155763 | 117744 | 434533 | 171424 | 299243 | 132819 | الرياض |
| 1328840 | 41758 | 719305 | 67567 | 100888 | 399322 | مكة المكرمة |
| 309171 | 13417 | 158064 | 12971 | 26149 | 98570 | المدينة المنورة |
| 202573 | 19448 | 43925 | 28038 | 59410 | 51752 | القصيم |
| 619285 | 22413 | 287402 | 44384 | 161911 | 103175 | المنطقة الشرقية |
| 336065 | 17611 | 88530 | 40598 | 58526 | 130800 | عسير |
| 133156 | 5813 | 61762 | 12155 | 15112 | 38314 | تبوك |
| 94223 | 5468 | 13380 | 6766 | 24404 | 44205 | حائل |
| 42708 | 2580 | 9810 | 7339 | 14381 | 8598 | الحدود الشمالية |
| 199625 | 8612 | 26793 | 10639 | 19902 | 133679 | جازان |
| 85350 | 8090 | 23776 | 7942 | 12308 | 33234 | نجران |
| 75227 | 3731 | 23298 | 10257 | 8943 | 28998 | الباحة |
| 70176 | 4926 | 20670 | 5888 | 23328 | 15364 | الجوف |
| 4652162 | 271611 | 1911248 | 425968 | 824505 | 1218830 | الجملة |
| التوزيع النسبي (%) المصدر : عمل الباحثة، اعتمادا على بيانات تعدادي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ. | | | | | | المناطق الإدارية |
| الجملة | أخرى | شقه | دور في فيلا | فيلا | منزل شعبي | |
| 24.8 | 43.4 | 22.7 | 40.2 | 36.3 | 10.9 | الرياض |
| 28.6 | 15.4 | 37.6 | 15.9 | 12.2 | 32.8 | مكة المكرمة |
| 6.6 | 4.9 | 8.3 | 3.0 | 3.2 | 8.1 | المدينة المنورة |
| 4.4 | 7.2 | 2.3 | 6.6 | 7.2 | 4.2 | القصيم |
| 13.3 | 8.3 | 15.0 | 10.4 | 19.6 | 8.5 | المنطقة الشرقية |
| 7.2 | 6.5 | 4.6 | 9.5 | 7.1 | 10.7 | عسير |
| 2.9 | 2.1 | 3.2 | 2.9 | 1.8 | 3.1 | تبوك |
| 2.0 | 2.0 | 0.7 | 1.6 | 3.0 | 3.6 | حائل |
| 0.9 | 0.9 | 0.5 | 1.7 | 1.7 | 0.7 | الحدود الشمالية |
| 4.3 | 3.2 | 1.4 | 2.5 | 2.4 | 11.0 | جازان |
| 1.8 | 3.0 | 1.2 | 1.9 | 1.5 | 2.7 | نجران |
| 1.6 | 1.4 | 1.2 | 2.4 | 1.1 | 2.4 | الباحة |
| 1.5 | 1.8 | 1.1 | 1.4 | 2.8 | 1.3 | الجوف |

| | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | الجملة |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|

شكا (٢٠) التوزيع النسبي لأنماط الاسكان بمنطقة المملكة عام ١٤٣١ هـ



النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية
المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمساكن في عامي ١٤٢٥ ،
١٤٣١ هـ .

(٢) - وبدراسة نسبة هذا النمط من الإسكان بمناطق المملكة خلال فترة الدراسة يتضح لنا انخفاض أعداد المناطق التي حققت نسبة تزيد عن متوسط المملكة عام ١٤٢٥ هـ - والتي ضمت مناطق مكة المكرمة، والمدينة المنورة، والقصيم ، وعسير، وتبوك، وحائل، وجازان ، والباحة، ونجران ، حيث تراوحت نسب هذه المناطق ما بين ٧٣,٢% لجازان إلى ٣١,٠% لمكة المكرمة من إجمالي الوحدات السكنية لكل منطقة. أما المناطق الأخرى فقد تراوحت نسب هذا النمط ما بين ١٢,٥% لمنطقة الرياض إلى ٢٥,٩% لمنطقة الجوف - من ٩ مناطق إلى ٨ مناطق بالتعداد الأخير - باستثناء القصيم - .

(٣) - وبالانتقال إلى النمط الثاني من أنماط الإسكان بالمملكة ألا وهو نمط الفلل فقد تبين أن هذا النمط قد تركز بثلاث مناطق وتضم الرياض (٣٦,٥% ، ٣٦,٣% على التوالي) ، والمنطقة الشرقية (٢٠,٢% ، ١٩,٦% على التوالي) ، ومنطقة مكة المكرمة (١٢,٧% ، ١٢,٢% على التوالي) ، وإن كان من الملاحظ انخفاض هذه النسبة من ٦٩,٤% إلى ٦٧,١% وذلك خلال فترة الدراسة.

(٤) - حافظت ست مناطق من حيث تحقيق نسب لهذا النمط الإسكاني من إجمالي الوحدات السكنية بها، وتتمثل في الرياض، والقصيم، والمنطقة الشرقية، وحائل، والحدود الشمالية، وأخيرا الجوف خلال فترة الدراسة.

(٥) - وبتحليل النمط الثالث من أنماط الإسكان بالمملكة دور في فيلا يتضح لنا أن ثلاث مناطق خلال فترة الدراسة قد حققت أعلى نسب لهذا النمط وهي : الرياض (٤١,٣% ، ٤٠,٢% على التوالي) ، ومنطقة مكة المكرمة (١٦,٤% ، ١٥,٩% على التوالي) ن وأخيرا المنطقة الشرقية (١٠,٤% على التوالي). أي أن هذا النمط الإسكاني لهذه المناطق الثلاث قد انخفضت نسبة هذه المناطق من ٦٨,١% إلى ٦٦,٥% على التوالي.

(٦) - انخفاض أعداد المناطق التي حققت نسب أعلى من متوسط المملكة من ٧ مناطق (الرياض، القصيم، عسير، تبوك، الحدود الشمالية، نجران، الباحة) إلى ٦ مناطق . باستثناء منطقة تبوك - .

(٧) - أما النمط الأخير ويمثله نمط الشقق، فقد انخفضت نسب المناطق الثلاث التي تمثله وهي الرياض ، ومكة المكرمة، والمنطقة الشرقية من ٧٧% إلى ٧٥% خلال فترة الدراسة. أما النسبة الأخرى فقد توزعت ما بين ٨,٨% للمدينة المنورة إلى ٠,٧% لمنطقة الجوف وذلك عام ١٤٢٥ هـ، أما بالتعداد التالي فقد تراوحت النسبة الباقية ما بين ٨,٣% للمدينة المنورة إلى ٠,٥% لمنطقة الحدود الشمالية.

د/جميلة ناصر آل محيا

٨) - ارتفعت المناطق التي حققت نسبا تزيد عن متوسط المملكة لهذا النمط من ٤ مناطق - مكة المكرمة، والمدينة المنورة، والمنطقة الشرقية، وأخيرا منطقة تبوك - إلى ٥ مناطق - الرياض، مكة المكرمة، المدينة المنورة، المنطقة الشرقية، وتبوك.

ثالثاً- التغيرات في أنماط الإسكان بمناطق المملكة ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ

بتحليل الجدول (١٣) والشكل (٢١) والذي يوضح التغيرات في أنماط الإسكان بمناطق المملكة ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ يتبين لنا ما يأتي:

١) - بلغت الزيادة في أعداد الوحدات السكنية خلال فترة الدراسة حوالي ٦٦٠ ألف وحدة سكنية، والتي تباينت أنماط الإسكان في نسب زيادتها، فقد حقق نمط الشقة أعلى نسبة زيادة (٦١,٥ %) ، يليه في ذلك نمط المنزل الشعبي (١٥,٨ %)، وفي المرتبة الثالثة جاء نمط الفيلا بنسبة ١٤,٣ % ، وأخيرا نمط دور في فيلا بنسبة ٥,٩ %.

٢) - بالنسبة لنمط الشقة والتي جاءت بالمرتبة الأولى استأثرت مناطق الرياض (٢٥,٧ %) ، يليها في ذلك منطقة مكة المكرمة (٢٩ %) ، وشغلت المنطقة الشرقية (١٤,٨ %) المرتبة الثالثة، وهذا يعنى أن هذه المناطق الثلاث استأثرت على حوالي ثلثي الزيادة (٦٩,٥ %) من إجمالي الزيادة لهذا النمط (٤٠٦ ألف وحدة سكنية).

٣) - أما بالنسبة لنمط منزل شعبي شغلت منطقة مكة المكرمة (٣٠,٩ %)، يليها منطقة عسير (١٣,٤ %) ما يعادل نصف الزيادة في هذا النمط السكني، وقد يرجع ذلك إلى طبيعة هاتين المنطقتين، فالأولى تجتذب إليها معظم السكان المتخلفين سواء من الحج أو العمرة والثانية تعد من المناطق التي لا تلقى الدعم الحكومي خاصة في مجال الإسكان.

٤) - بتحليل نسب الزيادة للنمط الثالث وهو نمط الفيلا ، لوحظ أن مناطق الرياض (٣٤,٥ %)، والمنطقة الشرقية (١٥,٣ %) قد استأثرتا على حوالي نصف الزيادة التي طرأت على هذا النمط خلال فترة الدراسة، أما النسبة الباقية فقد توزعت بنسب مختلف تراوحت ما بين ٨,٤ % وتمثلها منطقة مكة المكرمة إلى ٢,٣ % لمنطقة الباحة.

٥) - وأخيرا نمط دور في فيلا فقد شكل اقل نسبة تغير بين أنماط الإسكان بالمملكة، وقد يرجع ذلك إلى العادات والتقاليد للمجتمعات السعودية، بالإضافة إلى رغبة معظم السكان إلى الميل للسكن في نمط الفلل ذات الخصوصية الاجتماعية.

حيث استأثرت مناطق الرياض (٢٩,٥ %) ، ومكة المكرمة (١٠,٩ %) ، والشرقية (١٠,٥ %) على حوالي نصف أعداد هذا النمط ، أما النسبة الباقية فقد توزعت بنسب مختلفة تراوحت ما بين ٩,٢ % للقصيم إلى ١,١ % لكل من الباحة، وتبوك.

من هنا تبين أن مناطق الرياض ومكة المكرمة والمنطقة الشرقية استأثرت بأعلى نسب من أنماط السكن على المستوى الوطني، مما يعكس الأهمية النسبية لهذه المناطق من ناحية حجم الاستثمارات والمشروعات التنموية للإسكان، في حين مثلت المناطق الأخرى أهمية أقل

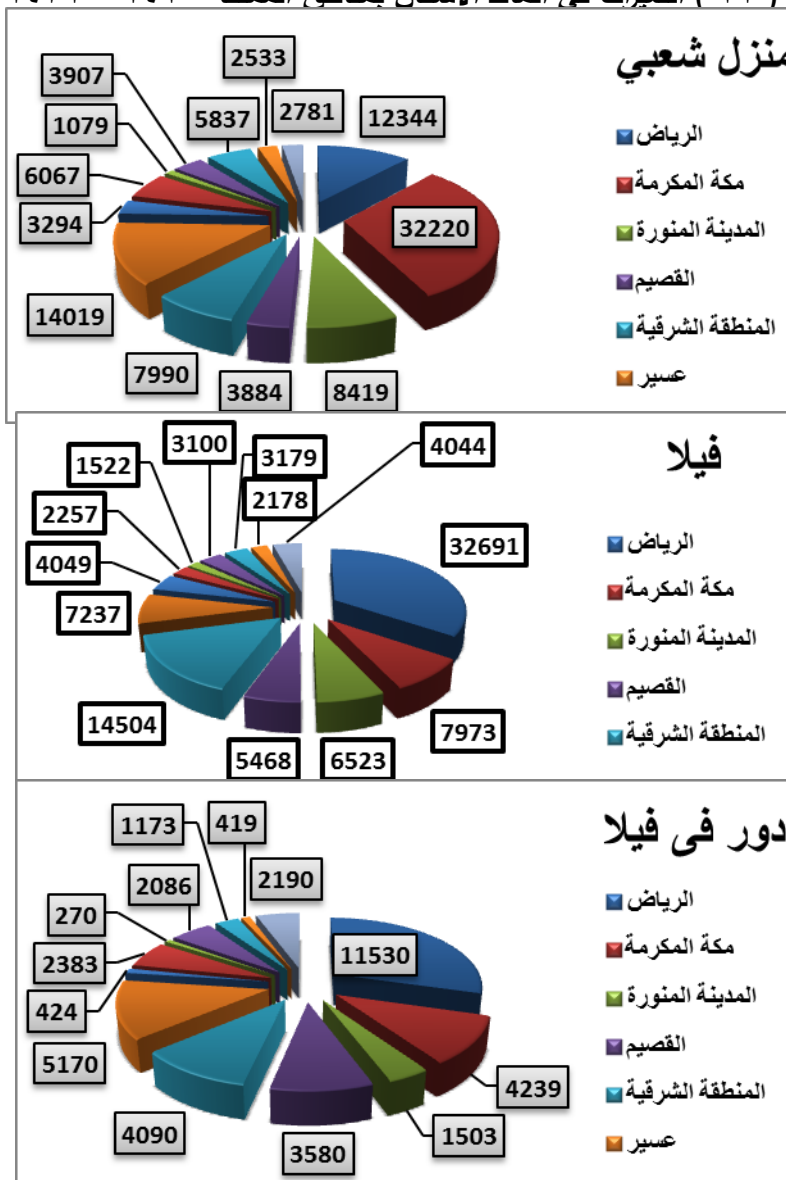
النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية مقارنة بالمناطق الثلاث السابقة، مما يعنى أن على الحكومة توجيه الاهتمام بهذه المناطق مع عدالة في توزيع الاستثمارات وإقامة مشروعات إسكان لخدمة سكان هذه المناطق .

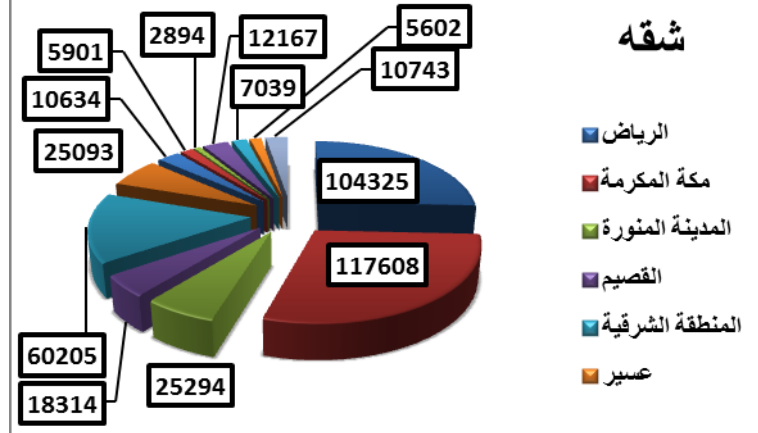
جدول (١٣) التغيرات في أنماط الإسكان بمناطق المملكة ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ

| التغير في أنماط الإسكان ١٤٢٥-١٤٣١ هـ | | | | | | المناطق الإدارية |
|--------------------------------------|--------|--------|-------------|-------|-----------|------------------|
| الجملة | أخرى | شقة | دور في فيلا | فيلا | منزل شعبي | |
| 194638 | 33748 | 104325 | 11530 | 32691 | 12344 | الرياض |
| 151280 | -10760 | 117608 | 4239 | 7973 | 32220 | مكة المكرمة |
| 38360 | -3379 | 25294 | 1503 | 6523 | 8419 | المدينة المنورة |
| 35279 | 4033 | 18314 | 3580 | 5468 | 3884 | القصيم |
| 85877 | -912 | 60205 | 4090 | 14504 | 7990 | المنطقة الشرقية |
| 48354 | -3165 | 25093 | 5170 | 7237 | 14019 | عسير |
| 14904 | -3497 | 10634 | 424 | 4049 | 3294 | تبوك |
| 16777 | 169 | 5901 | 2383 | 2257 | 6067 | حائل |
| 5270 | -495 | 2894 | 270 | 1522 | 1079 | الحدود الشمالية |
| 22279 | 1019 | 12167 | 2086 | 3100 | 3907 | جازان |
| 15606 | -1622 | 7039 | 1173 | 3179 | 5837 | نجران |
| 10120 | -612 | 5602 | 419 | 2178 | 2533 | الباحة |
| 21635 | 1877 | 10743 | 2190 | 4044 | 2781 | الجوف |
| 660379 | 16404 | 405819 | 39057 | 94725 | 104374 | الجملة |
| التوزيع النسبي (%) | | | | | | المناطق الإدارية |
| الجملة | أخرى | شقه | دور في فيلا | فيلا | منزل شعبي | |
| 29.5 | 205.7 | 25.7 | 29.5 | 34.5 | 11.8 | الرياض |
| 22.9 | -65.6 | 29.0 | 10.9 | 8.4 | 30.9 | مكة المكرمة |
| 5.8 | -20.6 | 6.2 | 3.8 | 6.9 | 8.1 | المدينة المنورة |
| 5.3 | 24.6 | 4.5 | 9.2 | 5.8 | 3.7 | القصيم |
| 13.0 | -5.6 | 14.8 | 10.5 | 15.3 | 7.7 | المنطقة الشرقية |
| 7.3 | -19.3 | 6.2 | 13.2 | 7.6 | 13.4 | عسير |
| 2.3 | -21.3 | 2.6 | 1.1 | 4.3 | 3.2 | تبوك |
| 2.5 | 1.0 | 1.5 | 6.1 | 2.4 | 5.8 | حائل |
| 0.8 | -3.0 | 0.7 | 0.7 | 1.6 | 1.0 | الحدود الشمالية |
| 3.4 | 6.2 | 3.0 | 5.3 | 3.3 | 3.7 | جازان |
| 2.4 | -9.9 | 1.7 | 3.0 | 3.4 | 5.6 | نجران |
| 1.5 | -3.7 | 1.4 | 1.1 | 2.3 | 2.4 | الباحة |
| 3.3 | 11.4 | 2.6 | 5.6 | 4.3 | 2.7 | الجوف |
| 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | الجملة |

المصدر : حساب الجدول من عمل الباحثة، اعتمادا على بيانات تعدادي السكان والمسكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ.

شكل (٢١) التغيرات في أنماط الإسكان بمناطق المملكة ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ





المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

رابعاً- العجز والفائض من الإسكان كوضع راهن (١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ) لتقدير العجز والفائض الحالي من الوحدات السكنية لعامي ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ - راجع الجدول (١٤) والذي يوضح تقدير العجز والفائض من الإسكان في الوضع الراهن (١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ) ، والشكل (٢٢) الذي يبين عدد الوحدات المطلوبة عام ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ بناء على الحجم السكاني الفعلي خلال فترة الدراسة ، والشكل (٢٣) الذي يوضح تقدير العجز والفائض حسب المناطق الإدارية للمملكة عامي ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ ، وبالتالي سوف نعتمد على المتغيرات التالية :

- أعداد المتاح من الوحدات السكنية عامي ١٤٢٥ هـ (٣٩٩١٧٨٣ وحدة سكنية) ، ١٤٣١ هـ (٤٦٥٢١٦٢ وحدة سكنية) ، أي بزيادة قدرها ٦٦٠٣٧٩ وحدة سكنية .
- متوسط حجم الأسرة خلال فترة الدراسة (٥,٧ فرد / أسرة ، ٥,٨ فرد / أسرة على التوالي).

- وبقسمة عدد السكان عامي ١٤٢٥ هـ ، ١٤٣١ هـ على متوسط حجم الأسرة في نفس الفترة ، يتم الحصول على عدد الوحدات السكنية المفترض توافرها (٣٩٧٨٦٤٢ ، ٤٦٧٨٧٨٩ وحدة سكنية عام على التوالي هـ ، وبالتالي وجود عجز قدر بحوالي ٣٩٠٧٩ وحدة سكنية عام ١٤٢٥ هـ ، انخفض إلى ٣٤٥٦٧ وحدة سكنية في عام ١٤٣١ هـ وذلك على المستوى الوطني.

وعلى أساس هذه الفرضية أمكننا تقدير العجز والفائض على المستوى الوطني خلال فترة الدراسة، ولكن يلاحظ أن هناك تفاوتات بين المناطق خلال هذه الفترة ، وعلى هذا الأساس يمكننا تصنيف المناطق في عام ١٤٢٥ هـ إلى الأنماط التالية:

د/جميلة ناصر آل محيا

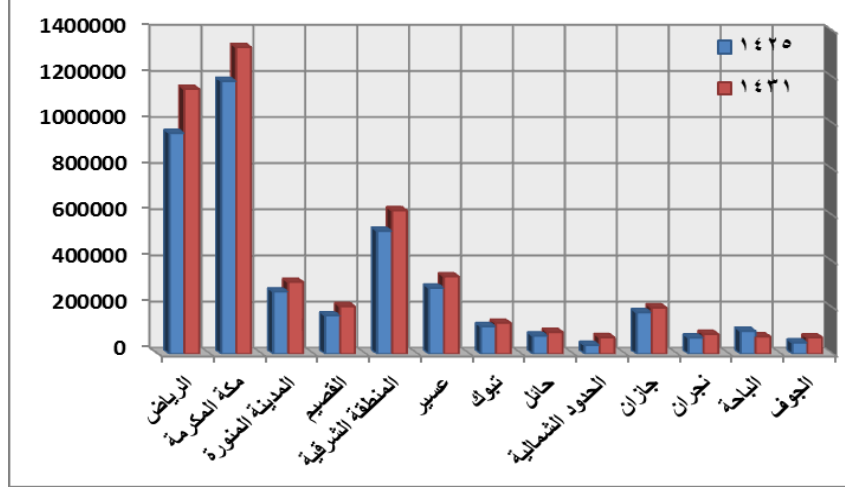
- ١ - النمط الأول : مناطق حققت فائضا في احتياجاتها من الإسكان : وضمت هذه المجموعة منطقتين هما الرياض ، والمدينة المنورة ، وعسير فقط.
- ٢ - النمط الثاني : مناطق حققت عجزا في احتياجاتها من الإسكان : وضمت مناطق مكة المكرمة ، وتبوك، وحائل، والحدود الشمالية، وجازان، ونجران، وأخيرا الجوف.
- ٣ - النمط الثالث : مناطق حققت فائض ثم عجز في احتياجاتها من الإسكان : وضمت ثلاث مناطق هي: المدينة المنورة، والقصيم ، والشرقية.
- ٤ - النمط الرابع : مناطق حققت عجز ثم فائض في احتياجاتها من الإسكان: وضمت منطقة الباحة فقط.

جدول (١٤) تقدير العجز والفائض من الإسكان في الوضع الراهن (١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ)

| العجز والفائض | عدد الوحدات السكنية المطلوبة | | عدد الوحدات السكنية المتاحة | | متوسط حجم الأسرة | | السكان | | المناطق الإدارية | |
|---------------|------------------------------|---------|-----------------------------|---------|------------------|------|--------|----------|------------------|-----------------|
| | 1431 | 1425 | 1431 | 1425 | 1431 | 1425 | 1431 | 1425 | | |
| 7094 | 3533 | 1148669 | 957592 | 1155763 | 961125 | 5.9 | 5.7 | 6777146 | 5458273 | الرياض |
| -969 | -5539 | 1329809 | 1183099 | 1328840 | 1177560 | 5.2 | 4.9 | 6915006 | 5797184 | مكة المكرمة |
| -2747 | 682 | 311918 | 270129 | 309171 | 270811 | 5.7 | 5.6 | 1777933 | 1512724 | المدينة المنورة |
| -3505 | 741 | 206078 | 166553 | 202573 | 167294 | 5.9 | 6.1 | 1215858 | 1015972 | القصيم |
| -2803 | 70 | 622088 | 533338 | 619285 | 533408 | 6.6 | 6.3 | 4105780 | 3360031 | المنطقة الشرقية |
| 382 | 1620 | 335683 | 286091 | 336065 | 287711 | 5.7 | 5.9 | 1913392 | 1687939 | عسير |
| -1002 | -1009 | 134158 | 119261 | 133156 | 118252 | 5.9 | 5.8 | 791535 | 691716 | تبوك |
| -562 | -1193 | 94785 | 78639 | 94223 | 77446 | 6.3 | 6.7 | 597144 | 526882 | حائل |
| -28520 | -396 | 71228 | 37834 | 42708 | 37438 | 4.5 | 7.4 | 320524 | 279971 | الحدود الشمالية |
| -1126 | -2591 | 200751 | 179937 | 199625 | 177346 | 6.8 | 6.6 | 1365110 | 1187587 | جازان |
| -354 | -314 | 85704 | 70058 | 85350 | 69744 | 5.9 | 6 | 505652 | 420345 | نجران |
| 338 | -34340 | 74889 | 99447 | 75227 | 65107 | 5.5 | 3.8 | 411888 | 377900 | الباحة |
| -793 | -343 | 70969 | 48884 | 70176 | 48541 | 6.2 | 7.4 | 440009 | 361738 | الجوف |
| 34567 | -39079 | 4678789 | 3978642 | 4652162 | 3991783 | 5.8 | 5.7 | 27136977 | 22678262 | الجملة |

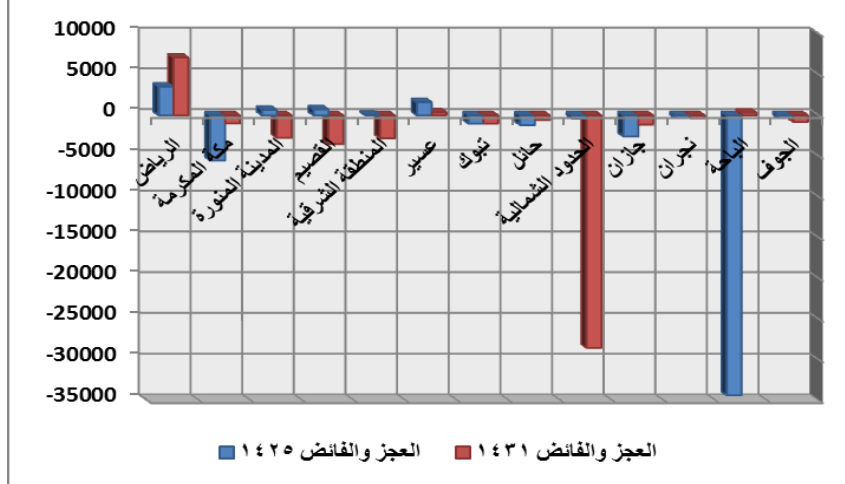
المصدر : عمل الباحثة، اعتمادا على بيانات تعدادي السكان والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .
شكل (٢٢) عدد الوحدات المطلوبة عام ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ بناء على الحجم السكاني الفعلي لعامي ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ

النمو السكاني، وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

شكل (٢٣) تقدير العجز والفائض حسب المناطق الإدارية للمملكة عامي ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

ثالثاً- التباين المكاني لأحجام الأسر وتوقعاتها حتى عام ١٤٥٠ هـ .

١- التطور الحالي لمتوسط حجم الأسرة وأعداد الأسر بالمملكة ومناطقها الإدارية (١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ).

لكي يمكن التعرف على أنماط الاحتياج المستقبلي من الإسكان يلزم معرفة خصائص الأسر وطبيعة التغير في هذه الخصائص. و نلاحظ أن حجم الأسرة السعودية أكبر من حجم الأسر غير السعودية، كما يظهر أن حجم الأسرة بشكل عام يزداد بمعدلات

د/جميلة ناصر آل محيا

واضحة وإن كانت بسيطة، فقد زاد حجم الأسرة من (٦.٢٣ شخص/أسرة) في عام ١٤٠٧هـ إلى (٦.٤٩ شخص/أسرة) في عام ١٤١١هـ (٦.٩٠ شخص/أسرة) في عام ١٤١٧هـ، وعند النظر بشكل مركز على هذه المعلومة يتضح أن السبب يعود إلى ازدياد حجم الأسرة غير السعودية (من ٤.٨ إلى ٥.٢٤ شخص/أسرة)، وقد يكون هذا ناتج عن السماح لبعضهم باستقدام عوائلهم.

جدول (١٥) التطور الحالي لمتوسط حجم الأسر وأعداد الأسر بالمملكة ومناطقها الإدارية

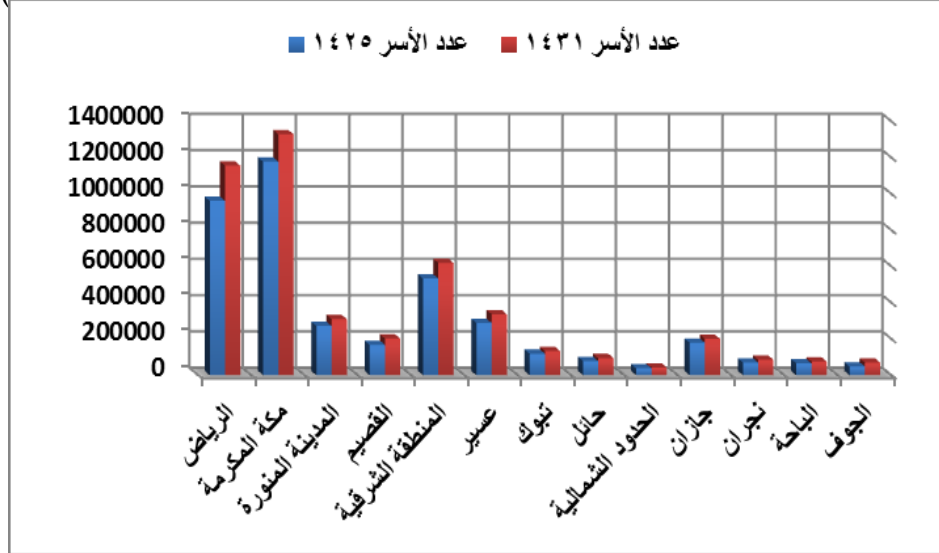
١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ

| المناطق الإدارية | عدد الأسر | | متوسط حجم الأسرة | | حجم التغير | | التوزيع النسبي |
|------------------|-----------|---------|------------------|------|------------|-------|----------------|
| | ١٤٣١ | ١٤٢٥ | ١٤٣١ | ١٤٢٥ | ١٤٣١ | ١٤٢٥ | |
| الرياض | 961478 | 1155877 | 5.7 | 5.9 | 24.0 | 24.8 | 194399 |
| مكة المكرمة | 1177905 | 1328913 | 4.9 | 5.2 | 29.5 | 28.5 | 151008 |
| المنطقة الشرقية | 271296 | 309295 | 5.6 | 5.7 | 6.8 | 6.6 | 37999 |
| القصيم | 167522 | 202674 | 6.1 | 5.9 | 4.2 | 4.4 | 35152 |
| المنطقة الغربية | 533794 | 619359 | 6.3 | 6.6 | 13.3 | 13.3 | 85565 |
| عسير | 288303 | 336298 | 5.9 | 5.7 | 7.2 | 7.2 | 47995 |
| تبوك | 118478 | 133217 | 5.8 | 5.9 | 3.0 | 2.9 | 14739 |
| حائل | 78284 | 94656 | 6.7 | 6.3 | 2.0 | 2.0 | 16372 |
| الحدود الشمالية | 37859 | 42907 | 7.4 | 4.5 | 0.9 | 0.9 | 5048 |
| جازان | 179384 | 200583 | 6.6 | 6.8 | 4.5 | 4.3 | 21199 |
| نجران | 69933 | 85432 | 6 | 5.9 | 1.7 | 1.8 | 15499 |
| الباحة | 65770 | 75490 | 3.8 | 5.5 | 1.6 | 1.6 | 9720 |
| الجوف | 49005 | 70426 | 7.4 | 6.2 | 1.2 | 1.5 | 21421 |
| الجملة | 3999011 | 4655127 | 5.7 | 5.8 | 100.0 | 100.0 | 656116 |

المصدر : حساب الجدول من عمل الباحثة، اعتماداً على بيانات تعدادي السكان والمسكن

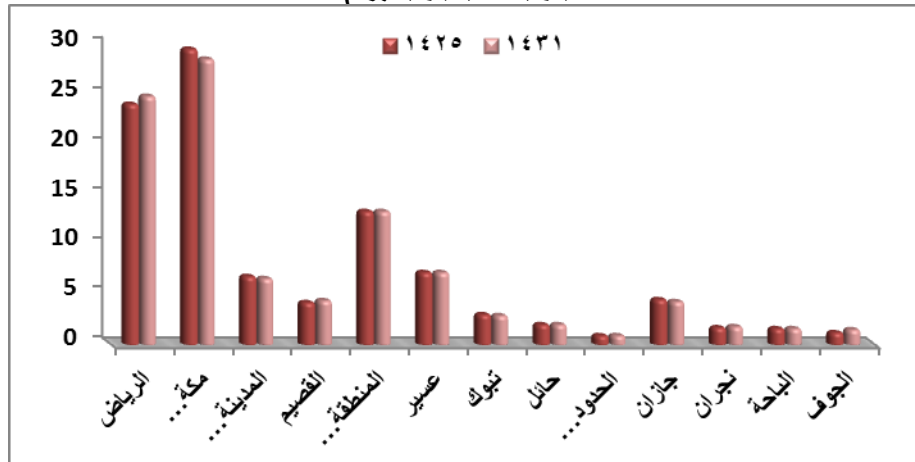
في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ.

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية
شكل (٢٤) تطور أعداد الأسر حسب المناطق الإدارية بالمملكة (١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ)



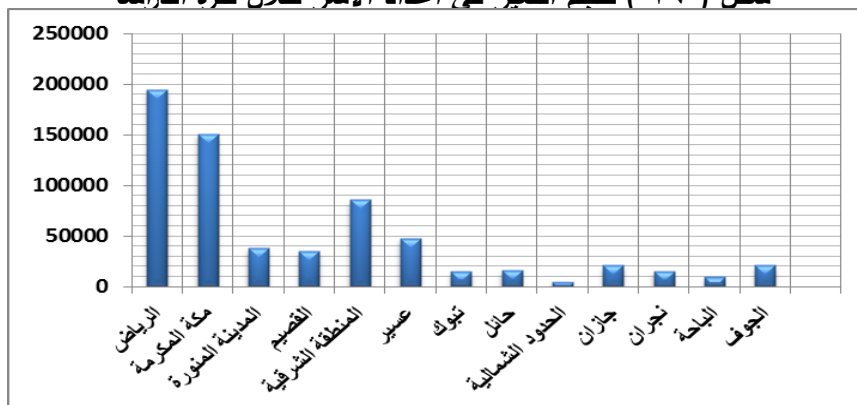
المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

شكل (٢٥) تطور التوزيع النسبي لأعداد الأسر حسب المناطق الإدارية بالمملكة
(١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ)



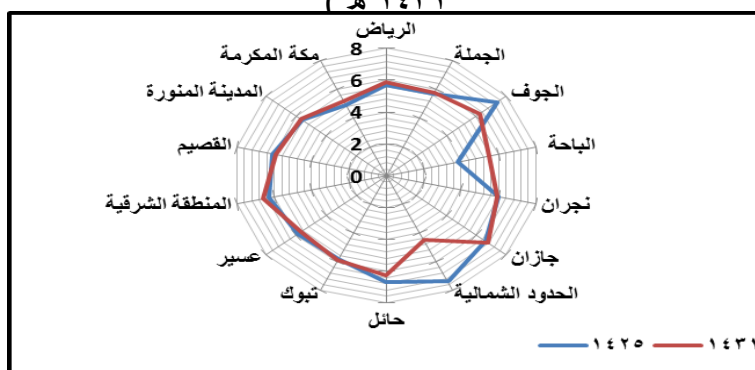
المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

شكل (٢٦) حجم التغير في أعداد الأسر خلال فترة الدراسة



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

شكل (٢٧) التغير في متوسطات أحجام الأسر بين المناطق الإدارية بالمملكة (١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ)



المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ .

ومن تحليل الجدول (١٥) والذي يبين التطور الحالي لمتوسط حجم الأسر وأعداد الأسر بالمملكة ومناطقها الإدارية ١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ والأشكال (٢٤-٢٥-٢٦-٢٧) يتضح لنا ما يأتي:

(١) - زيادة متوسط حجم الأسر خلال فترة الدراسة بنسبة بسيطة لا تتعدى ٠,١ (٥,٧ فرد/أسرة، ٥,٨ فرد/أسرة على التوالي) .

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية
(٢) - وبناء على متوسط حجم الأسرة قدرت أعداد الأسر بحوالي ٣٩٩٩٠١١ أسرة عام ١٤٢٥ هـ زادت إلى ٤٦٥٥١٢٧ أسرة بالتعداد الأخير، أي أن الزيادة في أعداد الأسر بلغت حوالي ٦٥٦ ألف أسرة، محققة نسبة تغير بلغت ١٦,٤% خلال نفس الفترة.

(٣) - كذلك تظهر البيانات بان هناك تفاوت في متوسطات أحجام الأسر خلال فترة الدراسة، والتي يمكننا تصنيفها إلى مجموعتين كالتالي عام ١٤٢٥ هـ:

أ - **المجموعة الأولى : مناطق حققت متوسطات تقل عن المتوسط الوطني (٥,٧ فرد/ أسرة) :** وقد ضمت هذه المجموعة ثلاث مناطق وتمثلها مكة المكرمة ، والمدينة المنورة، والباحة. وقد استأثرت هذه المناطق على حوالي ثلث أعداد الأسر (٣٧,٩%) في نفس العام.

ب - **المجموعة الثانية : مناطق حققت متوسطات تزيد عن المتوسط الوطني (٥,٧ فرد/ أسرة) :** وضمت مناطق المملكة الأخرى ، والتي تراوحت متوسطات حجم الأسرة ما بين ٧,٤ فرد/ أسرة لمنطقة الحدود الشمالية إلى ٥,٧ فرد/ أسرة لمنطقة الرياض. وقد بلغت نسبة أسر هذه المجموعة ٦٢,١% من إجمالي عدد أسر المملكة في نفس العام.

(٤) - ويدراسة التفاوتات في متوسطات أحجام الأسر بالتعداد الأخير، يمكننا تصنيفها إلى مجموعتين كالتالي عام ١٤٣١ هـ :

أ - **المجموعة الأولى : مناطق حققت متوسطات تقل عن المتوسط الوطني (٥,٨ فرد/ أسرة) :**

وقد ارتفعت عدد المناطق بهذه المجموعة إلى خمس مناطق بإضافة منطقتي عسير ، والحدود الشمالية. وقد بلغت نسبة الأسر بهذه المجموعة حوالي ٥٥% من إجمالي الأسر عام ١٤٣١ هـ.

ب - **المجموعة الثانية : مناطق حققت متوسطات تزيد عن المتوسط الوطني (٥,٨ فرد/ أسرة) :** انخفضت أعداد المناطق الممثلة لهذه المجموعة وبالتالي نسبتها إلى ٤٥% ، وقد تراوحت متوسطات أحجام الأسر ما بين ٦,٦ فرد/ أسرة للمنطقة الشرقية إلى ٥,٩ فرد/ أسرة لمنطقتا الرياض ونجران.

(٥) - ويدراسة التوزيع النسبي لأعداد الأسر بين مناطق المملكة يتضح لنا أن هناك ثلاث مناطق وهي الرياض ، ومكة المكرمة، والمنطقة الشرقية قد استأثرت على ثلثي أعداد الأسر على المستوى الوطني (٦٦,٨% ن ٦٦,٧% على التوالي)، أما النسبة الباقية فقد توزعت بنسب متفاوتة بين المناطق الأخرى. يتضح من السابق الحاجة إلى العمل على توفير مساكن تستوعب معدل الزيادة في حجم الأسر.

٢- **توقع متوسط حجم الأسرة وأعداد الأسر بالمملكة طبقا لمناطقها الإدارية حتى عام ١٤٥٠ هـ.**

اعتمدت الدراسة على :

د/جميلة ناصر آل محيا

١ - فرضية ثبات متوسطات أحجام الأسر في عام ١٤٣١ هـ لتظل كما هي حتى نهاية الفترة التخطيطية عام ١٤٥٠ هـ، وبناء على التوقعات السكانية وثبات متوسطات أحجام الأسر أمكننا تقدير أعداد الأسر المتوقعة في سنة الهدف. ومع فرضية أن عدد الأسر تكون مساوية لعدد الوحدات المطلوبة - راجع جدول (١٦)

رابعاً- الاحتياجات من وحدات الإسكان حتى عام ١٤٥٠ هـ .

وبناء على الجدول السابق والشكل (٢٨) يتضح لنا أن إجمالي عدد الوحدات المطلوب إضافتها حتى سنة الهدف قدرت بحوالي ٢٤٨٦٩٤٠ وحدة سكنية، موزعة على المناطق الإدارية طبقاً للفترات الخمسية

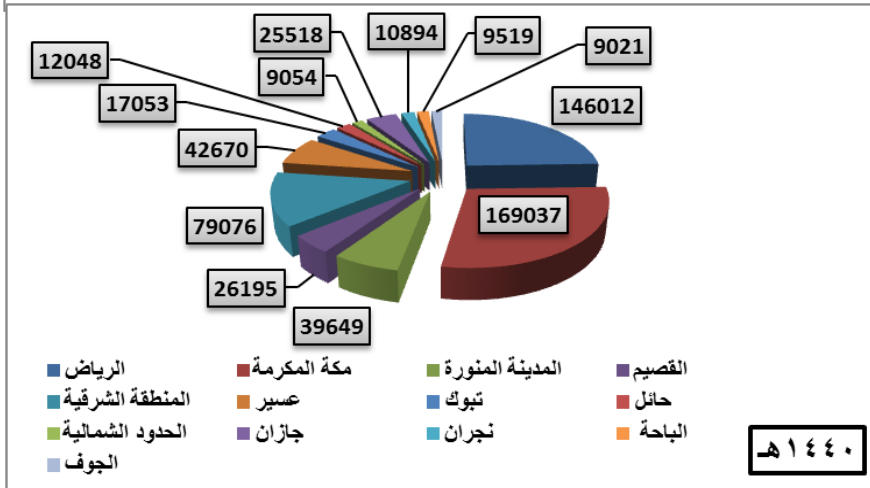
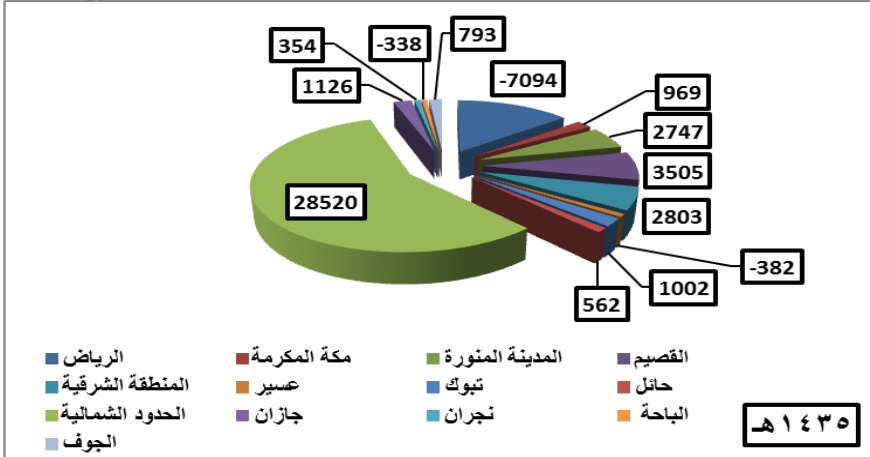
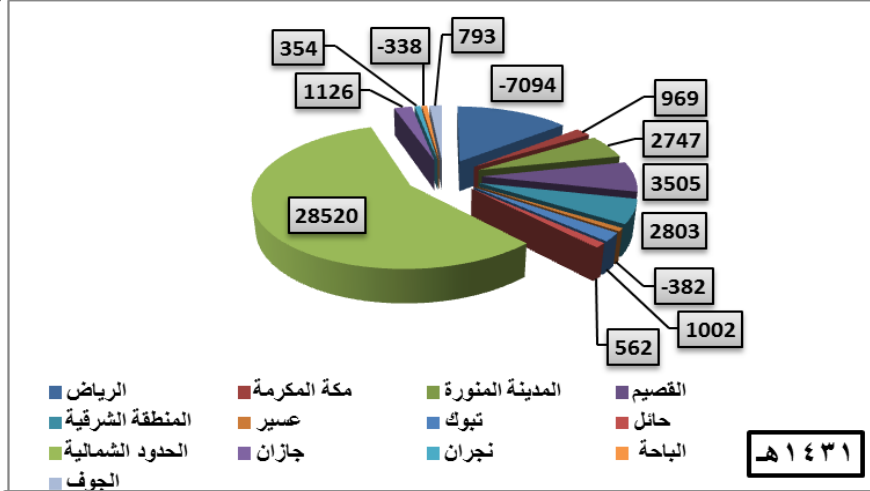
جدول (١٦) توقعات أعداد الأسر والوحدات السكنية المطلوبة خلال الفترة (١٤٣١ - ١٤٥٠ هـ)

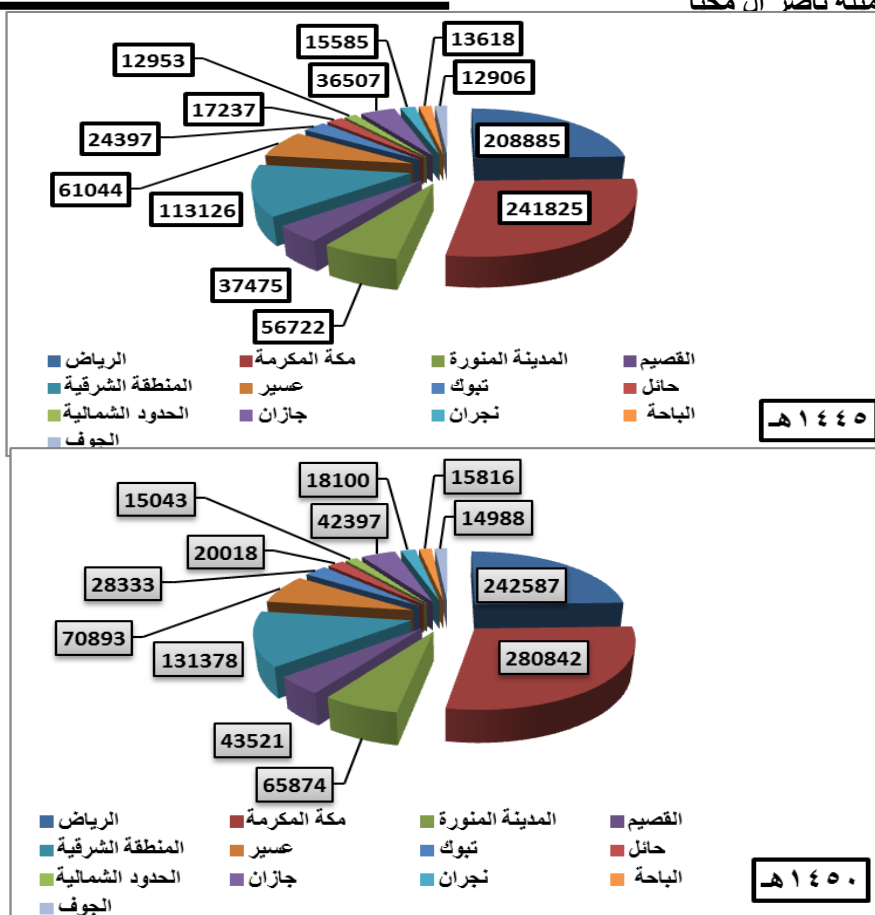
| المناطق الإدارية | أعداد الأسر المتوقعة = توقع لأعداد الوحدات السكنية | | | | المطلوب النهائي من الوحدات السكنية كل فترة تخطيطية | | | | إجمالي المطلوب من الوحدات السكنية | |
|------------------|--|---------|---------|---------|--|-------|--------|------------|-----------------------------------|---------|
| | 1450 | 1445 | 1440 | 1435 | 1431 | 1435 | 1440 | 1445 | | 1450 |
| الرياض | 1148669 | 1294681 | 1503566 | 1746152 | -7094 | -7094 | 146012 | 208885.022 | 242587 | 583295 |
| مكة المكرمة | 1329809 | 1498846 | 1740671 | 2021513 | 969 | 969 | 169037 | 241825 | 280842 | 693642 |
| المدينة المنورة | 311918 | 351567 | 408289 | 474163 | 2747 | 2747 | 39649 | 56722 | 65874 | 167739 |
| القصيم | 206078 | 232273 | 269748 | 313270 | 3505 | 3505 | 26195 | 37475 | 43521 | 114201 |
| المنطقة الشرقية | 622088 | 701164 | 814290 | 945669 | 2803 | 2803 | 79076 | 113126 | 131378 | 329187 |
| عسير | 335683 | 378353 | 439397 | 510289 | -382 | -382 | 42670 | 61044 | 70893 | 173842 |
| تبوك | 134158 | 151212 | 175609 | 203941 | 1002 | 1002 | 17053 | 24397 | 28333 | 71788 |
| حائل | 94785 | 106833 | 124070 | 144087 | 562 | 562 | 12048 | 17237 | 20018 | 50426 |
| الحدود الشمالية | 71228 | 80282 | 93234 | 108277 | 28520 | 28520 | 9054 | 12953 | 15043 | 94088 |
| جازان | 200751 | 226270 | 262776 | 305173 | 1126 | 1126 | 25518 | 36507 | 42397 | 106674 |
| نجران | 85704 | 96598 | 112183 | 130283 | 354 | 354 | 10894 | 15585 | 18100 | 45287 |
| الباحة | 74889 | 84408 | 98027 | 113842 | -338 | -338 | 9519 | 13618 | 15816 | 38277 |
| الجوف | 70969 | 79990 | 92896 | 107884 | 793 | 793 | 9021 | 12906 | 14988 | 38501 |
| الجملة | 4678789 | 5273528 | 6124364 | 7112475 | 26627 | 26627 | 594739 | 850836 | 988111 | 2486940 |

المصدر: حساب الباحثة اعتماداً على بيانات تعدادي المملكة عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ.

شكل (٢٨) المطلوب النهائي من الوحدات السكنية كل فترة تخطيطية من (١٤٣١-١٤٥٠ هـ).

النمو السكاني، و تقدير الطلب على الاسكان في المملكة العربية السعودية





المصدر: اعتمد أعداد الشكل على بيانات تعدادات السكن والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ

١- السياسة الحكومية لمتطلبات الإسكان بالمملكة حسب خطط التنمية.

(ب) ١-١ - تعريف الإستراتيجية ونطاقها
ما هي الإستراتيجية ؟

الإستراتيجية خطة متكاملة تحدد الرؤية المستقبلية للإسكان في المملكة، وتبين الأهداف والسياسات وخطط الإسكان اللازمة، وفق الاحتياجات الحالية والمستقبلية للمملكة، وتشمل البرامج وأولويات التنفيذ ومصادر التمويل. وتتضمن إستراتيجية الإسكان دراسة واقع وظروف سوق الإسكان في المملكة وإطاره النظامي، ومقترحات تطويره بما يحقق أهداف الدولة، وأساليب تمويله وإدارته لتحقيق التوازن بين العرض والطلب، والتحديات التي تعترض النهوض به والحلول الملائمة لها.

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية
وتحدد الإستراتيجية السياسات الإسكانية القريبة والبعيدة المدى والخطط والبرامج التي تؤدي إليها، وتدرس هيكل الإسكان الحالي وتقرح سبل تطويره، وترصد الجهات المعنية بتنمية الإسكان ومهامها وكيفية التنسيق معها لتنفيذ خطط وبرامج الإسكان، وتبين المتطلبات الإسكانية، ودراسة أفضل وسائل الوفاء بها، وتتطوي على ما يحقق النهوض بالإسكان نطاق الإستراتيجية:

تشمل إستراتيجية الإسكان كافة مناطق المملكة (شمول مكاني)، وتمتد لكافة أنواع الإسكان (شمول نوعي)، وتتضمن المعلومات الأساسية الخاصة بقطاع الإسكان في المملكة. كما أن الإستراتيجية المعتمدة ستأخذ أساساً لإعداد البرامج الإسكانية -اللازمة لتوفير الاحتياجات الإسكانية - وما تقترحه الوزارة من أنظمة أو وتنظيمات ولوائح منظمة لقطاع الإسكان أو متصلة به

الهدف من الإستراتيجية:

انطلاقاً من الحرص على أن يكون أداء وزارة الإسكان ضمن إطار استراتيجي يلبي كافة متطلبات تنمية قطاع الإسكان، ليكون قطاع الإسكان مسانداً في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة و المستدامة؛ بما يرفع من مستوى ونوعية حياة المواطنين؛ لذا شرعت الوزارة في إعداد إستراتيجية وطنية للإسكان تشمل جميع مناطق المملكة، وقد أوشك مشروع إعداد الإستراتيجية الوطنية على الانتهاء، ومن المقرر أن ترفع مسودة الإستراتيجية الوطنية للإسكان إلى مجلس الوزراء لاعتمادها بحسب المتطلبات التنظيمية.

أهمية الإستراتيجية:

- تنظيم القطاع
- توجيه الجهات ذات الصلة بالإسكان
- حل الأساسية
- توفير حلول مستدامة
- تلبية الاحتياجات السكنية
- (ت) منهجية إعداد الإستراتيجية
- جمع وتحليل البيانات
- زيارات المناطق
- إجراء مقابلات مع الخبراء والمختصين وخبراء دوليين ومحليين
- ورش العمل الفنية
- المقارنات الدولية
- أوراق العمل الفنية

د/جميلة ناصر آل محيا

ورش العمل :

ينطوي مشروع الإستراتيجية الوطنية للإسكان على خمس ورش عمل تعقب كل مرحلة من مراحل إعداد الإستراتيجية الخمسة، وحرصت الوزارة بالتنسيق مع الاستشاري المنوط به إعداد الإستراتيجية الوطنية للإسكان على أن يشارك في ورش العمل كافة الجهات المعنية بقطاع الإسكان، حيث شارك عدد من الأكاديميين والمهنيين والخبراء المتخصصين السعوديين وممثلي الجهات الحكومية والخاصة وعدد من أعضاء مجلس الشورى والمجلس الاقتصادي الأعلى .

البرامج ذات الأولوية للإستراتيجية الوطنية للإسكان:

- النظام الوطني للإسكان
- المركز الوطني لأبحاث وبيانات الإسكان
- الشراكة بين القطاعين العام والخاص
- تمكين القطاع الخيري

البرامج : النظام الوطني للإسكان

النظام الوطني يحقق مبدأ الاستدامة في الإسكان، حيث أن التنظيم الشامل يتألف من جزأين هما: النظام الوطني للإسكان، والأنظمة الفنية المتفرعة التي تخص موضوعات محددة .

وسوف يشتمل على قضايا عديدة منها :

- الإسراع بتطبيق وتنفيذ كود البناء السعودي.
- تضمين كافة اللوائح النظامية لقطاع الإسكان.
- إنشاء لوائح تنظيمية خاصة تتعلق بمشغلي الإسكان وهم المطورين والوسطاء العقاريين.

البرامج : المركز الوطني لبحوث ودراسات الإسكان

إحدى القضايا التي تواجه سوق الإسكان في المملكة هي ندرة البيانات والمعلومات الموثوقة، ومن ثم فإن إنشاء مركز وطني لبحوث وبيانات الإسكان مع نظام شفاف لمؤشرات الإسكان والقياس المقارن، سوف يجعل الحكومة والقطاعين العام والخاص في موضوع أفضل لمراقبة سوق الإسكان والاستجابة بشكل فعال لتقلبات السوق.

البرامج : الشراكة بين القطاعين العام والخاص

تسعى الوزارة للعمل والشراكة مع القطاع الخاص من أجل إيجاد برامج متنوعة تلبي احتياجات السكان، وتمكن القطاع الخاص من أخذ دوره المناسب في قطاع الإسكان.

البرامج : تمكين القطاع الخيري

وتسعى الاستراتيجية إلى تفعيل ذلك عبر مبدأينهما :

- توفير موجّهات إرشادية لتعزيز عمل القطاع الخيري في مجال الإسكان.

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

• إنشاء صندوق لدعم المؤسسات والجمعيات الخيرية العاملة في مجال الإسكان، تحدد الوزارة مع الجهات ذات العلاقة نطاق الصندوق وطرق تمويله وحجم أمواله. يُعد قطاع الإسكان من أهم القطاعات الاجتماعية والاقتصادية في المجتمعات المعاصرة. وقد حظي هذا القطاع باهتمام متنام في المملكة خلال خطط التنمية المتعاقبة بصفة عامة وخطة التنمية الثامنة بصفة خاصة إذ تم إنشاء الهيئة العامة للإسكان المهتمات من أبرزها زيادة نسبة تملك المواطنين للمساكن، وزيادة المعروض منها ومن الأراضي السكنية، وإنشاء مساكن مناسبة للمحتاجين، وإعداد الاستراتيجيات الإسكانية الشاملة للمملكة وتحديثها وتطويرها، واقتراح الأنظمة واللوائح والسياسات والتنظيمات الخاصة بنشاط الإسكان، كما تم زيادة رأسمال صندوق التنمية العقارية مما أسهم في زيادة عدد الوحدات السكنية التي مولها الصندوق، وارتفاع معدلات بناء المساكن لمنسوب يعدد من الجهات الأمنية والعسكرية والتعليمية والصحية. وواصل القطاع الخاص أداء دوره في بناء المشاريع السكنية وتطوير الأراضي والمخططات السكنية.

وينطوي قطاع الإسكان بالمملكة على العديد من القضايا والتحديات، منها: مدى كفاية المعروض من الوحدات السكنية، ومعدل ملكية المواطنين، ومستويات الأسعار والإجراءات السائدة للوحدات السكنية، ومدى توافر التمويل للإسكان والأراضي السكنية. تستهدف خطة التنمية التاسعة، الانتهاء من إعداد الاستراتيجية الإسكانية الشاملة واعتمادها والإسراع في تطبيقها، وتقليص الفجوة المتصاعدة بين العرض من المساكن والطلب عليها من خلال البدء في تنفيذ برامج الإسكان بمختلف أنواعه في جميع مناطق المملكة، ومواصلة دعم موارد صندوق التنمية العقارية، والاهتمام بالتطوير التنظيمي للقطاع ومتابعته، وإقرار أنظمة التمويل والرهن العقاري وتطبيقها، وحقوق المستأجرين والملاك للوحدات السكنية، ووضع التنظيمات لتشجيع مشاركة القطاع الخاص في دعم نشاطات الإسكان وبرامجه المختلفة. وتستهدف الخطة أيضا تحسين نوعية السكن، من خلال اعتماد معايير ملائمة للكثافة الإسكانية، وترشيد المساحات السكنية، وتشجيع الاستفادة من اقتصاديات الحجم في جميع مراحل إعداد المساكن، (وتطبيق نظام كود البناء السعودي).

٢-١ - الوضع الراهن: الأداء العام

ارتكزت أهداف خطة التنمية الثامنة في ما يختص بقطاع الإسكان على محورين رئيسيين:

أ - الأول: توفير مسكن ملائم لكل أسرة لا تمتلك مسكناً، وبخاصة الفئات المحتاجة .

ب - والثاني: زيادة ملكية المواطنين للمساكن .

وقد شهدت الخطة عدداً من التطورات في سبيل إنجاز هذين المحورين . فقد بلغ إجمالي الوحدات السكنية في نهاية خطة التنمية السابعة، وطبقاً للتعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤٢٥ هـ (٢٠٠٤م) نحو ٤ ملايين وحدة سكنية. ويقدر عدد الوحدات السكنية التي تم

د/جميلة ناصر آل محيا

إنشاؤها خلال خطة التنمية الثامنة استنادا إلى عدد رخص البناء الصادرة خلال الخطة نحو ٦٠٠ ألف وحدة سكنية، بزيادة عن ماتم إضافته خلال خطة التنمية السابعة ليبلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية في نهاية خطة التنمية الثامنة نحو ٦,٤ ملايين مسكن، كما تحسّن معدل كثافة الإشغال والمتمثلة بمتوسط عدد الأشخاص لكل وحدة، إذ انخفضت من ٦,١ فرد إلى نحو ٥,٧ فرد خلال الحقبة نفسها.

امتدادًا للمهام الرئيسية للقطاع الخاص في خطط التنمية المتعاقبة، فقد أدى القطاع دورًا أساسيًا في تلبية احتياجات السوق وتمويل بناء معظم الوحدات السكنية التي تم إنشاؤها خلال خطة التنمية الثامنة، ولعل القروض العقارية من المصارف التجارية تؤثر إلى الدور المتنامي للقطاع الخاص في مجال توفير المساكن وتمويلها حيث نمت تلك القروض خلال خطة التنمية الثامنة بمعدل سنوي متوسط قدره (١٥,٤%).

شهدت خطة التنمية الثامنة زيادات متتالية في رأسمال صندوق التنمية العقارية ومن ثم تضاعفت أعداد الوحدات السكنية الممولة من الصندوق إلى نحو ١٠٥ آلاف وحدة موازنة بنحو ٤٣ ألف وحدة خلال خطة التنمية السابعة.

استهدفت خطة التنمية الثامنة توفير -+٢١؟ نحو ٦٦ ألف وحدة سكنية في إطار برنامج الإسكان التنموي لتلبية حاجات السكن للأسر المحتاجة .

وقد اقتضت التطورات التي شهدتها قطاع الإسكان إعادة النظر في متطلباته المؤسسية والإدارية لضمان تحقيق أهدافه، حيث تم في هذا السياق نقل مسؤولية البرنامج إلى الهيئة العامة للإسكان بعد إنشائها في عام ١٤٢٨هـ (٢٠٠٧ .) ومن المتوقع أن تتوسع أنشطة المؤسسات الخيرية في هذا المجال خلال خطة التنمية التاسعة.

أنواع المساكن

تفيد الموازنات الإحصائية لنتائج التعداد العام للسكان والمساكن لعامي (١٤١٣هـ ١٩٩٢م)، و(١٤٢٥هـ، ٢٠٠٤م) إلى تحسن واضح في أنواع المساكن، حيث يلاحظ ارتفاع حصص الوحدات السكنية التي توفر وسائل الراحة والرعاية للأسرة (الفلل والشقق) وفي المقابل انخفضت حصة المساكن الشعبية والمساكن الأخرى- راجع الجدول (١٧).

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

جدول (١٧) الوحدات السكنية حسب النوع في عامي ١٤١٣، ١٤٢٥ (١٩٩٢، ٢٠٠٤)

| نوع الوحدة السكنية | ١٤١٣هـ (١٩٩٢) | | ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤) | | التغير ١٤١٣ - ١٤٢٥ | | معدل النمو السنوي % |
|----------------------|---------------|------|---------------|------|--------------------|------|---------------------|
| | العدد | % | العدد | % | العدد | % | |
| فقل | ٤٥٤٣٦٥ | ١٦,٤ | ٧٢٩٧٨٠ | ١٨,٣ | ٢٧٥٤١٥ | ٢٢,٦ | ٤ |
| مسكن شعبية | ٩٠٩٠٠٥ | ٣٢,٧ | ١١١٤٤٥٦ | ٢٧,٩ | ٢٠٥٤٥١ | ١٦,٩ | ١,٧ |
| شقق | ٨٤٧٢٣٣ | ٣٠,٥ | ١٥٠٥٤٢٩ | ٣٧,٧ | ٦٥٨١٩٦ | ٥٤,٢ | ٤,٩ |
| دور في فيلا او عمارة | ٢٤١٣١٧ | ٨,٧ | ٣٨٦٩١١ | ٩,٧ | ١٤٥٥٩٤ | ١٢ | ٤ |
| مسكن أخرى | ٣٢٥٠٠٢ | ١١,٧ | ٢٥٥٢٠٧ | ٦,٤ | ٦٩٧٩٥٠ | ٥,٧ | ٢ - |
| الجملة | ٢٧٧٦٩٢٢ | ١٠٠ | ٣٩٩١٧٨٣ | ١٠٠ | ١٢١٤٨٦١ | ١٠٠ | ٣,١ |

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات.

- القضايا والتحديات

المساكن الميسرة

تشير بيانات التعداد العام للسكان والمساكن لعام (١٤٢٥ هـ، ٢٠٠٤ م) إلى أن (٥٦,٣%) من إجمالي الوحدات السكنية المشغولة بأسر سعودية تتسم بكثافة إشغال لكل غرفة تفوق المتوسط الوطني وهي تعد مكتظة . وتتكون تلك الوحدات بمجملها من غرفة نوم أو غرفتي نوم . ولم نشر نتائج البحث الديموغرافي الذي أجرته مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات للعام (١٤٢٨ هـ، ٢٠٠٧ م) إلى تغير في تلك الكثافة.

لمعالجة هذه القضية المتعددة الأبعاد المتعلقة بتمكين المواطن من الحصول على سكن ملائم بتكاليف مناسبة، وسعة تتناسب مع حجم العائلة، يتطلب الأمر بناء أكبر عدد من الوحدات السكنية، نظراً لأن الطلب على هذا النوع من الوحدات السكنية للسعوديين، بنهاية خطة التنمية الثامنة، يقدر بنحو ٤٥٠ ألف وحدة (٣٠٠ ألف وحدة من فئة غرفتين نوم، ونحو ١٥٠ ألف وحدة من فئة ثلاث غرف نوم) كما يتطلب الأمر وضع مسألة الاكتظاظ السكني في الحساب عند التخطيط والتنفيذ لبرامج التمويل العقاري التي تدعمها الدولة، سواءً من خلال صندوق التنمية العقاري، أو برامج الإسكان الأخرى.

ملكية المساكن

تستهدف الإستراتيجية طويلة المدى للاقتصاد السعودي، رفع معدل ملكية المساكن لدى المواطنين إلى نحو ٨٠% بحلول عام ١٤٤٥ - ١٤٤٦ هـ أظهرت نتائج تعداد ١٤١٣ ، ١٤٢٥ ، ونتائج المسح الديموغرافي عام ١٤٢٨ هـ قد أظهرت استقرار معدل الملكية للأسر السعودية عند ٦٠%. ونتيجة التأخر في مشروع الإسكان التنموي لوجود العديد من المعوقات فتقترح الإستراتيجية تعزيز قدرة المواطنين على تمويل المساكن

د /جميلة ناصر آل محيا تكاليف الوحدات السكنية

ترتّب على الارتفاع الكبير في الطلب على مواد البناء والتشييد (محليًا وعالميًا)، خلال السنوات الأخيرة، ارتفاع ملحوظ في تكاليف البناء، وهو ما أدى إلى زيادات كبيرة في كل من أسعار المساكن ومعدلات الإيجار خلال خطة التنمية الثامنة.

يفرض هذا الوضع تحديًا للقطاعين العام والخاص ويتطلب بلورة استراتيجية فعالة للحصول على مزايا اقتصاديات الحجم في قطاع الإسكان . ولتلبية الطلب الهيكلي على السكن في المملكة، في ضوء البيئة الاقتصادية والاجتماعية السائدة، ينبغي اعتماد معايير وتصاميم قياسية، تتيح تشييد أعداد كبيرة من الوحدات السكنية بتكلفة مناسبة، لمواجهة الطلب المتصاعد على الإسكان . كما أصبح من الضروري أن تنطوي هذه المواصفات على قواعد تضمن الاستخدام المرشد للموارد كالطاقة والمياه، فضلا عن ترشيد المساحات الإجمالية للمساكن.

متطلبات الإسكان والتخطيط العمراني

تظهر نتائج تحليل الطلب على الوحدات السكنية الجديدة خلال خطة التنمية التاسعة أن نحو (٧٠%) من إجمالي الطلب يتركز في المراكز الحضرية الكبرى . بيد أن تلبية هذا الطلب يواجهه بالعديد من التحديات، وفي مقدمتها :توفير الأراضي السكنية المجهزة بالبنية التحتية والخدمات العامة عالية الكفاءة والاستدامة . ولتحقيق ذلك يتطلب الأمر تبني آليات حديثة غير تقليدية، من خلال زيادة كثافة الوحدات السكنية والمرافق التجارية عبر التوسع الرأسي في المدن، والاستفادة من الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني، وتوصيل الخدمات إلى مخططات المنح، فضلا عن إعادة تطوير الأحياء السكنية القديمة والعشوائية.

- قواعد بيانات الإسكان

تشكل بيانات التعداد العام للسكان والمساكن، والبحوث الديموغرافية التي تجري بشكل دوري، بالإضافة إلى استراتيجيه الإسكان، أساساً جيداً لبناء قاعدة بيانات عن المساكن في المملكة، بحيث تمكن الباحثين والمطورين من استخلاص العديد من المؤشرات الوطنية واستنباطها، وموازنتها بالمؤشرات الدولية، إضافة إلى قواعد البيانات السكانية. وفي هذا السياق، درجت الدول المتقدمة على إنشاء سجلات شاملة ودائمة ودائمة لوحدها السكنية، لاستخدامها لأغراض التنمية الاقتصادية والاجتماعية والتخطيط العمراني، من خلال تسجيل الوحدات السكنية المنفذة، وليس عدد التراخيص، حيث إن الأخيرة لاتعكس العدد الفعلي للوحدات أو سماتها الإنشائية، مما يتطلب الاستناد إلى سجل الرخص المنفذة، وليس تراخيص البناء . وتجدر الإشارة إلى أهمية الانتهاء من إعداد استراتيجيه الإسكان، ونشر بيانات بأسعار الأراضي والمساكن، وفئات الإيجار لتوفير الشفافية في السوق العقاري.

توقعات الطلب

تم تقدير الطلب على المساكن خلال خطة التنمية التاسعة بناءً على الافتراضات التالية:

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

- نمو السكان السعوديين بمعدل سنوي متوسط (٢,٢٣%)، وزيادة عدد الأسر السعودية بنحو ٧٥٠ ألف أسرة في مدة الخطة، ما يعني الحاجة لتوفير نحو ٨٠٠ ألف وحدة سكنية.

- نمو السكان غير السعوديين بمعدل (١,٨٦%) في المتوسط سنويًا خلال الخطة، وهو ما يتطلب توفير نحو ٢٠٠ ألف وحدة سكنية.

- تلبية الطلب غير المستوفى من الوحدات السكنية بنهاية عام ١٤٣١/٣٠هـ (٢٠٠٩م) والذي يتطلب توفير نحو ٧٠ ألف وحدة سكنية

- إحلال الوحدات السكنية الآيلة للسقوط، وهذا يتطلب توفير نحو ٧٠ ألف وحدة سكنية.

- تغطية المخزون الإضافي للمساكن (١٠% من الطلب)، مما يتطلب ١١٠ ألف وحدة.

ويوضح جدول (١٨) ملخص التقديرات للطلب المتوقع على المساكن خلال الخطة التاسعة.

جدول (١٨) الطلب على الوحدات السكنية خطة التنمية التاسعة

| | |
|--|---------------|
| الوحدات السكنية الجديدة (السعوديون) | ٨٠٠ ألف وحدة |
| الوحدات السكنية الجديدة (غير السعوديين) | ٢٠٠ ألف وحدة |
| الوحدات السكنية لتلبية الطلب المرحل من خطة التنمية الثامنة | ٧٠ ألف وحدة |
| الوحدات السكنية المطلوبة للإحلال | ٧٠ ألف وحدة |
| وحدات احتياطي بنسبة ١٠% لتخفيف التضخم في الإيجارات | ١١٠ ألف وحدة |
| إجمالي الوحدات السكنية لخطة التنمية التاسعة | ١٢٥٠ ألف وحدة |
| المتوسط السنوي لخطة التنمية التاسعة | ٢٥٠ ألف وحدة |

المصدر : خطة التنمية التاسعة (٢٠١٠ - ٢٠١٤) ، وزارة الاقتصاد والتخطيط.

في ضوء التوقعات أعلاه، يُقدر الطلب على الوحدات السكنية بنحو ١,٢٥ مليون وحدة سكنية خلال خطة التنمية التاسعة، وتقدر مساحة الأراضي اللازمة لإقامة تلك الوحدات السكنية بنحو ٣٥٠ مليون متر مربع . وقد تم تقدير تلك المساحة بناءً على متوسط المساحة الكلية المطلوبة للوحدة السكنية، وقدرها ٢٨٠ متر مربع .

ويوضح الجدول (١٩) توزيع الطلب على المساكن والأراضي السكنية حسب المناطق الإدارية في المملكة.

وتستهدف خطة التنمية التاسعة تنفيذ نحو (٨٠%) من الطلب ببناء نحو مليون وحدة سكنية يتم تنفيذها من قبل الهيئة العامة للإسكان، وصندوق التنمية العقارية، والقطاع الخاص.

د /جميلة ناصر آل محيا

جدول (١٩) الطلب على الوحدات السكنية والأراضي حسب المناطق خلال خطة التنمية التاسعة

| المنطقة | عددالوحدات السكنية (ألف وحدة) | مساحة الأراضي السكنية (مليون متر مربع) |
|-----------------|----------------------------------|---|
| الرياض | ٣٢٥,٠ | ٩١,٠ |
| مكة المكرمة | ٣٧٠,٠ | ١٠٣,٠ |
| المدينة المنورة | ٨١,٢ | ٢٢,٦ |
| القصيم | ٥١,٠ | ١٤,٢٧ |
| المنطقة الشرقية | ١٦٦,٣ | ٤٦,٥٠ |
| عسير | ٨٣,١ | ٢٣,٢٧ |
| تبوك | ٣٨,٩ | ١٠,٨٩ |
| حائل | ٢٠,٥ | ٥,٧٤ |
| الحدود الشمالية | ١١,٥ | ٣,٢٢ |
| جازان | ٥٠,١ | ١٤,٠٤ |
| نجران | ٢١,٦ | ٦,٨٦ |
| الباحة | ١٧,٣ | ٤,٨٣ |
| الجوف | ١٣,٥ | ٣,٧٨ |
| الجملة | ١٢٥٠,٠ | ٣٥٠,٠ |

المصدر : خطة التنمية التاسعة (٢٠١٠ - ٢٠١٤) ، وزارة الاقتصاد والتخطيط.

٣-١ - المشروعات المستقبلية بالمملكة.

الرؤية المستقبلية

قطاع إسكان قادر على توفير مقومات الراحة والرفاهية السكنية للشرائح الاجتماعية المختلفة، وفي جميع المناطق، يؤدي فيه القطاع الخاص دورًا محوريًا في توفير التمويل والتنفيذ، تسنده سوق عقارية متطورة، وأنظمة وتشريعات مساعدة، وقواعد بيانات سكانية شاملة ومحدثة.

الأهداف العامة

- توفير سكن لائق ومناسب للمواطنين.
- زيادة المعروض من المساكن والأراضي السكنية.
- تشجيع زيادة مشاركة القطاع الخاص في دعم نشاطات الإسكان وبرامجه المختلفة.

السياسات

- إعطاء الأولوية في الدعم الحكومي لقطاع الإسكان للفئات التي تعجز عن توفير السكن الملائم من خلال آليات السوق.
- تعزيز دور الهيئة العامة للإسكان وتطوير قدراتها .

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

- تطوير قدرات صندوق التنمية العقارية وزيادة فعاليته .
- رفع معدل ملكية المواطنين للمساكن لتتواكب مع المعدلات العالمية المتميزة .
- تطبيق نظام) كود (البناء السعودي في المشروعات الإسكانية .
- إيصال المرافق والخدمات إلى جميع المشروعات الإسكانية .
- إعطاء أولوية لتطوير مخططات المنح في جميع مناطق المملكة .
- إعادة تطوير الأحياء القديمة والعشوائيات .
- خفض تكاليف مواد البناء والأراضي السكنية .
- إصدار أنظمة التمويل والرهن العقاري والإسراع في تطبيقها .
- إعداد الاستراتيجية الإسكانية الشاملة للمملكة والاستراتيجيات الفرعية للمناطق الإدارية .
- تنويع أساليب التمويل والدعم من القطاعين العام والخاص .
- إعطاء أولوية للإسكان المنفذ من خلال آلية السوق لمواجهة الطلب المتصاعد على الوحدات السكنية .
- تشجيع الإسكان الخيري والتعاوني وإصدار التنظيمات الخاصة بهما .
- إعداد قاعدة معلومات إسكانية لجميع مناطق المملكة .

الأهداف المحددة

- إنشاء مليون وحدة سكنية لتلبية (٨٠%) من الطلب المتوقع على الإسكان خلال سنوات خطة التنمية التاسعة موزعة على مناطق المملكة بحيث تقوم ببنائها الجهات التالية:
- الهيئة العامة للإسكان : بناء ٦٦ ألف وحدة سكنية في مختلف مناطق المملكة .
- صندوق التنمية العقارية : تمويل بناء نحو ١٠٩ آلاف وحدة سكنية من خلال تقديم نحو ٩٠ ألف قرض في مختلف مناطق المملكة .
- عدد من الجهات الحكومية : بناء نحو ٥٠ ألف وحدة سكنية لمنسوبيها .
- القطاع الخاص : تمويل وبناء ٧٧٥ ألف وحدة سكنية في مختلف مناطق المملكة .
- توفير نحو ٢٦٦ مليون متر ٢ من الأراضي لإقامة المشروعات السكنية المتوقع بناؤها من القطاعين العام والخاص خلال سنوات الخطة في مناطق المملكة مع توفير البنى التحتية .
- ويوضح جدول (٢٠) توزيع الأهداف المحددة بالنسبة للوحدات والأراضي بحسب المناطق .
- قيام الهيئة العامة للإسكان خلال سنوات الخطة باستكمال التصاميم الهندسية لجميع المشروعات المناطة بها علاوة على مهام الإشراف على تنفيذ الوحدات السكنية .
- بالإضافة إلى استكمال إعداد استراتيجيه الإسكان بالمملكة، وإعداد الدراسات والبحوث الإسكانية حسب الحاجة، وإيجاد قاعدة معلومات إسكانية .
- قيام وزارة الشؤون البلدية والقروية بالبدا في تطبيق (كود) البناء السعودي لقطاع السكن .

د/ جميلة ناصر آل محيا

استهدفت الخطة الخمسية التاسعة (٢٠١٠/٢٠١٤) بناء نحو (٨٠ %) من الطلب، أي نحو مليون وحدة سكنية يتم تنفيذها من قبل الهيئة العامة للإسكان، وصندوق التنمية العقارية، والقطاع الخاص. موزعة كما يلي:

جدول (٢٠) توزيع الأهداف المحددة للوحدات السكنية والأراضي السكنية حسب المناطق الإدارية خلال خطة التنمية التاسعة (٢٠١٠ - ٢٠١٤)

| المناطق الإدارية | صندوق التنمية العقارية (ألف وحدة) | الهيئة العامة للإسكان (ألف وحدة) | القطاع الخاص (ألف وحدة) | إجمالي الوحدات السكنية * (ألف وحدة) | الأراضي السكنية (*) (مليون متر مربع) |
|------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| الرياض | ٢٣ | ٤ | ١٩٨ | ٢٢٥ | ٦٣ |
| مكة المكرمة | ٢٠ | ٤ | ٢٢٩ | ٢٥٣ | ٧١ |
| المدينة المنورة | ٩ | ٦,٥ | ٥٠ | ٦٥,٥ | ١٨,٣ |
| القصيم | ٩ | ٤ | ٣٢ | ٤٥ | ١٢,٦ |
| المنطقة الشرقية | ١٣,٥ | ٤ | ١٠٣ | ١٢٠,٥ | ٣٣,٧ |
| عسير | ٧ | ٤ | ٥٢ | ٦٣ | ١٧,٦ |
| تبوك | ٤,٥ | ٤ | ٢٤ | ٣٢,٥ | ٩,١ |
| حائل | ٥ | ٦ | ١٤ | ٢٥ | ٧ |
| الحدود الشمالية | ٣ | ٦ | ٧,٥ | ١٦,٥ | ٤,٦ |
| جازان | ٥ | ٦,٥ | ٣١ | ٤٢,٥ | ١١,٩ |
| نجران | ٤ | ٦,٥ | ١٤ | ٢٤,٥ | ٧ |
| الباحة | ٣ | ٤ | ١١,٥ | ١٨,٥ | ٥,١ |
| الجوف | ٣ | ٦,٥ | ٩ | ١٨,٥ | ٥,١ |
| الجملة | ١٠٩ | ٦٦ | ٧٧٥ | ٩٥٠ | ٢٦٦ |

المصدر: وزارة الاقتصاد والتخطيط

(*) يضاف الى الإجمالي (٥٠) ألف وحدة تشييدها الجهات الحكومية لمنسوبيها تحتاج الى اراضي سكنية بنحو (١٤) مليون متر مربع .

الخاتمة والتوصيات

أولاً: الخاتمة:

تقدم هذه الدراسة نظرة شمولية عن السكان كوضع راهن ومستقبلي ، بالإضافة إلى دراسة حجم الإسكان الحالي واحتياجات المملكة المستقبلية من خلال التوجهات العامة للخطة الثامنة والتاسعة للمملكة . وتعد هذه الدراسة من الدراسات الحديثة في مجال جغرافية

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية
السكان، حيث أنها توضح كيفية استخدام الدراسات الديموغرافية في مجال التخطيط للإسكان. ويمكن إيجاز النتائج فيما يلي :

(١) - أحتوت المنطقة الشرقية علي ثلث المساحة الكلية للمملكة العربية السعودية (٣١,٦%)، وتليها منطقة الرياض حيث أستاذت علي حوالي ١٨,٣% من المساحة الكلية للمملكة، أي أن هاتين المنطقتين قد أستاذتا علي حوالي نصف مساحة المملكة. من هنا نستنتج إن هناك تباين واضح في التوزيعات النسبية لمساحة المناطق الادارية للمملكة ، مما يطرح تسال هاما هل ينسحب هذا التباين المساحي علي التباين السكاني ام لا وهذا ماسيجيب عنه الدراسة السكانية اللاحقة.

(٢) - مرور المملكة بالعديد من التغيرات مما اثر علي معدلات النمو والتي تراوحت ما بين تقديرات تعدادات شهدتها المملكة منذ عام (١٩٦٢ - ٢٠١٠م) ، بصفه عامه النمو يمكن القول إن سكان المملكة يتميزون بارتفاع في معدل النمو من ٢.٤٣% في الفتره التعداديه (١٩٩٢ - ٢٠٠٤م) الي ٣% خلال الفتره التعدادية الاخيريه ٢٠٠٤ - ٢٠١٠م وقد يكون هذا الارتفاع نتيجة التنمية البشرية التي شهدتها المملكة في الفتره الاخيريه بالاضافه الي ارتفاع العماله الوافده اليها.

(٣) - احتلت منطقة مكة المكرمة المرتبة الأولى بين جميع مناطق المملكة من حيث أعداد السكان ، وأيضاً الوزن النسبي لسكانها في الفتره الزمنية محل الدراسة علي حوالي ربع سكان المملكة (٢٥.٦%) ، (٢٥.٥%)، تليها في الترتيب بالمرتبة الثانية منطقة الرياض عام ١٤٢٥ هـ بنسب بلغت ٢٤.١% ، (٢٥.٠%) علي التوالي .احتلت المنطقة الشرقيه المرتبه الثالثه بنسبة ١٥% تقريبا ، وبذلك استأثرت هذه المناطق الثلاث باكثر من ٦٥% من اجمالي سكان المملكة في عام ٢٠١٠م.

(٤) - هناك خلل إلى حد ما من ناحية التركيب النوعي إذ يلاحظ ارتفاع نسب الذكور عنه بين الإناث ، فقد ارتفعت نسب الذكور من ٥٥,٦% بالتعداد الأول إلى ٥٧%، في مقابل ٤٤,٤% ، ٤٣% للإناث خلال نفس الفتره. وقد يرجع ذلك إلى ارتفاع معدلات الهجرة الوافده والتي غالبا ما تكون للذكور دون الإناث. أما المناطق الأخرى فقد حققت نسب نقل عن متوسط المملكة والتي تراوحت نسبها ما بين ٥٥,٥% لمنطقتا مكة المكرمة ، والقصيم.

(٥) - أن منطقة الرياض هي المنطقة الوحيدة الجاذبة للسكان سواء السعوديين أو غير السعوديين حيث ارتفعت نسب السكان المقيمين بها خلال الفتره (١٤١٣ - ١٤٣١هـ)، وقد يرجع هذا نتيجة لتدفق الهجره الداخليه لمدينة الرياض باعتبارها العاصمه السياسيه للمملكة بالاضافه الي توافر قاعده اقتصاديه قويه تعمل علي جذب قوة العمل سواء من داخل المملكة او خارجها . يضاف الي ذلك اعتبار الرياض عاصمه تعليميه وصحيه للمملكه وبالتالي منطقه جاذبه للسكان .

د /جميلة ناصر آل محيا

٦) - تمثل تبوك منطقة جاذبة للسعوديين باعتبارها منطقة حدودية وبالتالي تجذب السكان السعوديين فقط ، بينما تعتبر طاردة لغير السعوديين حيث انخفضت نسبتهم خلال الفترة الزمنية محل الدراسة، واتضح نوع من الثبات النسبي في الأوزان النسبية للسكان السعوديين في باقي مناطق المملكة بينما كان هناك انخفاض طفيف في نسب السكان من غير السعوديين.

٧) -تمثل منطقة عسير احدي مناطق المملكة الطاردة للسكان سواء السعوديون وغير السعوديين حيث انخفضت نسبة السكان السعوديون من حوالي ٩.٥% من السكان السعوديون بالمملكة في عام ١٤١٣هـ إلى ٨.٥% في عام ١٤٣١هـ، في حين أن انخفضت أيضاً نسبة السكان غير السعوديون المقيمين بمنطقة عسير من حوالي ٤.١% في ١٤١٣هـ إلى ٣.٨٣% في ١٤٣١هـ، وترى الباحثة أن هذه النتيجة تستلزم العديد من الدراسات التخطيطية التنموية المستقبلية.

٨) - يتبين لنا إن مناطق المملكة شهدت تغيرا ملحوظا في معدلات النمو السكاني السنوي حيث تصدرت الرياض في الفترة ١٤٢٥-١٤٣١هـ المرتبة الاولى بعدل نمو سنوي بلغ ٣,٧% سنويا وقد يرجع هذا الى التطور الاقتصادي والاجتماعي التي شهدها المنطقة بالاضافة الى اعتبار مدينة الرياض بجانب انها تمثل العاصمة السياسية للمملكة فهي تمثل العاصمة الثقافية والصحية ايضا على المستوى العام .تليها كل من المنطقة الشرقية والجوف ثم نجران ثم القصيم فمكة المكرمة . وفي المقابل سجلت الباحة ادنى معدلات النمو وتلتها حائل ثم عسير واخيرا الحدود الشمالية.

٩) - اعتمدت دراسة توقعات السكان على تطور حجم ونمو سكان المملكة حتى عام ١٤٥٠هـ. وقد اقترحت الدراسة الاعتماد على ثلاثة بدائل لتقدير عدد السكان مع الأخذ في الاعتبار تطور معدلات نمو السكان في السنوات السابقة والظروف الحالية والمستقبلية.

١٠) - على ضوء البدائل الثلاث التي تم فرضها فإن عدد السكان المتوقع للمملكة حتى عام ١٤٥٠هـ يتراوح بين ٤٧٩٠٨٠٥٢ نسمة كحد أدنى، ٤٨٧٠٩٢٨٦ نسمة كحد أعلى، ودراسة البدائل الثلاث السابقة من وجهة النظر السكانية من حيث تناسبها مع الخصائص السكانية ومعدلات النمو السكاني السائدة خلال الفترات الماضية، فإن البديل الأول الذي قدر عدد سكان المدينة بحوالي ٤٧٩٠٨٠٥٢ نسمة في عام ١٤٥٠هـ يعد هو المرجح. وبناء على البديل المرجح فقد أمكن تقدير عدد سكان مناطق المملكة ، اعتمادا على فرضية ثبات التوزيع النسبي لهذه المناطق في عام ١٤٣١هـ، لتظل كما هي حتى نهاية الفترة التخطيطية في عام ١٤٥٠هـ .

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

(١١) - بلغت أعداد المتاح من الوحدات السكنية عامي ١٤٢٥ هـ (٣٩٩١٧٨٣ وحدة سكنية) ، ١٤٣١ هـ (٤٦٥٢١٦٢ وحدة سكنية) ، أي بزيادة قدرها ٦٦٠٣٧٩ وحدة سكنية.

(١٢) - بلغت الزيادة في أعداد الوحدات السكنية خلال فترة الدراسة حوالي ٦٦٠ ألف وحدة سكنية، والتي تباينت أنماط الإسكان في نسب زيادتها ، فقد حقق نمط الشقة أعلى نسبة زيادة (٦١,٥%) ، يليه في ذلك نمط المنزل الشعبي (١٥,٨%)، وفي المرتبة الثالثة جاء نمط الفيلا بنسبة ١٤,٣% ، وأخيراً نمط دور في فيلا بنسبة ٥,٩%.

(١٣) - وبناء على متوسط حجم الأسرة قدرت أعداد الأسر بحوالي ٣٩٩٩ ألف أسرة عام ١٤٢٥ هـ زادت إلى ٤٦٥٥ ألف أسرة بالتعداد الأخير، أي أن الزيادة في أعداد الأسر بلغت حوالي ٦٥٦ ألف أسرة، محققة نسبة تغير بلغت ١٦,٤% خلال نفس الفترة.

(١٤) - زيادة متوسط حجم الأسر خلال فترة الدراسة بنسبة بسيطة لا تتعدى ٠,١ (٥,٧ فرد/أسرة، ٥,٨ فرد/أسرة على التوالي) . ويقسمة عدد السكان عامي ١٤٢٥، ١٤٣١ هـ على متوسط حجم الأسرة في نفس الفترة ، يتم الحصول على عدد الوحدات السكنية المفترض توافرها (٣٩٧٨٦٤٢ ، ٤٦٧٨٧٨٩ وحدة سكنية عام على التوالي هـ، وبالتالي وجود عجز قدر بحوالي ٣٩٠٧٩ وحدة سكنية عام ١٤٢٥ هـ ، انخفض إلى ٣٤٥٦٧ وحدة سكنية في عام ١٤٣١ هـ وذلك على المستوى الوطني.

(١٥) - أن إجمالي عدد الوحدات المطلوب إضافتها حتى سنة الهدف قدرت بحوالي ٢٤٢٥٧٤٧ وحدة سكنية، موزعة على المناطق الإدارية طبقاً للفتترات الخمسية.

ثانياً: التوصيات:

١- إنشاء مجلس وطني أعلى للإسكان بحيث يضطلع بسياسات الإسكان والسياسات المتصلة بها، ويقوم بتنسيق الخطط والبرامج الخاصة بمختلف المؤسسات العاملة في مجال توفير الإسكان وتمويله، ويرتبط به مركز معلومات سكاني يكون من أهدافه:

٢- توفير المعلومات الكاملة عن الأراضي والمدن والمشروعات الإسكانية على مستوى الدولة.

٣- توفير قاعدة بيانات لكل من استفاد من برامج الإسكان، سواء على مستوى الحكومات المحلية أو الاتحادية أو البرامج الخاصة، لمنع الازدواجية في الحصول على الخدمات السكنية.

٤- ينبغي أن تكون الخدمات التي تغطيها برامج الإسكان، وعملية ترتيب المستفيدين من حيث الأولوية، واضحة ومتسقة مع الأولويات الوطنية والالتزامات الدولية. ويجب أن تشمل هذه البرامج كل الفئات السكانية المستهدفة، بما يضمن عدم استبعاد أي مستحق.

د/جميلة ناصر آل محيا

- ٥- إدراج مفهوم المباني متعددة الطوابق ضمن خطة استراتيجية أكثر شمولاً ومرونة، تأخذ في الاعتبار حقائق الوقت الراهن والمستقبل القريب.
- ٦- زيادة مشاركة القطاع الخاص في البرنامج الإسكاني. وتشجيعه على الاستثمار في العقارات.
- ٧- الشفافية وتوفير المعلومات حول الإسكان، من أجل حصول المواطنين على المعلومات الكافية التي تعينهم على تحسين اختياراتهم.
- ٨- التبرعات والوصايا النقدية والعينية، وهنا يمكن التنسيق مع هيئة الأوقاف وصندوق الزكاة للاستفادة من التبرعات في دعم الإسكان.
- ٩- تحفيز المؤسسات الحكومية وشبه الحكومية والحكومات المحلية والقطاع الخاص للمشاركة في دعم البرنامج، وذلك عن طريق الحملات السنوية لتعريف هذه المؤسسات بأهمية العمل الاجتماعي
- ١٠- أتباع نظام التأجير الذي يؤدي للتمليك بإنشاء مساكن وتأجيرها للمواطنين، على أن تؤول ملكيتها بعد مدة زمنية معينة لسكانها.
- ١١- إعطاء مبلغ نقدي ثابت شهرياً للمتقدمين بطلبات وليس لديهم مسكن خاص لاستئجار مسكن لحين استلامهم مسكناً، وهو ما تنتهجه مؤسسة الرعاية السكنية بالكويت.
- ١٢- البحث المستمر وتبادل المعرفة والخبرة مع دول العالم من أجل إيجاد بدائل مناسبة للمواد المستخدمة في البناء بهدف تقليل التكلفة مع التركيز على الجودة والمواصفات الفنية العالية .
- ١٣- تشجيع البحوث الأكاديمية والتطبيقية حول الإسكان والسكان.

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

الملاحق

ملحق (١) تطور توزيع السكان حسب الجنسية بالمناطق الإدارية (١٤٢٥ - ١٤٣١ هـ)

| المناطق الإدارية | 1431 | | | 1425 | | |
|------------------|-------|-----------|-------|-------|-----------|-------|
| | جملة | غير سعودي | سعودي | جملة | غير سعودي | سعودي |
| الرياض | 25.0 | 9.1 | 15.8 | 24.1 | 7.6 | 16.4 |
| مكة المكرمة | 25.5 | 10.3 | 15.2 | 25.6 | 9.8 | 15.8 |
| المنورة | 6.6 | 1.9 | 4.7 | 6.7 | 1.6 | 5.0 |
| القصيم | 4.5 | 1.1 | 3.4 | 4.5 | 0.9 | 3.6 |
| المنطقة الشرقية | 15.1 | 4.5 | 10.7 | 14.8 | 3.5 | 11.3 |
| عسير | 7.1 | 1.2 | 5.9 | 7.4 | 1.1 | 6.3 |
| تبوك | 2.9 | 0.5 | 2.4 | 3.1 | 0.4 | 2.6 |
| حائل | 2.2 | 0.4 | 1.8 | 2.3 | 0.3 | 2.0 |
| الحدود الشمالية | 1.2 | 0.2 | 1.0 | 1.2 | 0.2 | 1.1 |
| جازان | 5.0 | 1.0 | 4.1 | 5.2 | 0.9 | 4.4 |
| نجران | 1.9 | 0.4 | 1.5 | 1.9 | 0.3 | 1.5 |
| الباحة | 1.5 | 0.2 | 1.3 | 1.7 | 0.2 | 1.4 |
| الجوف | 1.6 | 0.3 | 1.3 | 1.6 | 0.2 | 1.4 |
| الجملة | 100.0 | 31.1 | 68.9 | 100.0 | 27.1 | 72.9 |

المصدر : حساب الجدول من عمل الباحثة، اعتمادا على بيانات تعدادي السكان والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ.
ملحق (٢) التوزيع النسبي لأنماط الإسكان بمناطق المملكة عام ١٤٢٥ هـ

| المناطق الإدارية | التوزيع النسبي (%) | | | | | |
|------------------|----------------------|------|------|-------------|------|-----------|
| | الجملة | أخرى | شقة | دور في فيلا | فيلا | منزل شعبي |
| الرياض | 100.0 | 8.7 | 34.4 | 16.6 | 27.7 | 12.5 |
| مكة المكرمة | 100.0 | 4.5 | 51.1 | 5.4 | 7.9 | 31.2 |
| المنورة | 100.0 | 6.2 | 49.0 | 4.2 | 7.2 | 33.3 |
| القصيم | 100.0 | 9.2 | 15.3 | 14.6 | 32.2 | 28.6 |
| المنطقة الشرقية | 100.0 | 4.4 | 42.6 | 7.6 | 27.6 | 17.8 |
| عسير | 100.0 | 7.2 | 22.0 | 12.3 | 17.8 | 40.6 |
| تبوك | 100.0 | 7.9 | 43.2 | 9.9 | 9.4 | 29.6 |
| حائل | 100.0 | 6.8 | 9.7 | 5.7 | 28.6 | 49.2 |
| الحدود الشمالية | 100.0 | 8.2 | 18.5 | 18.9 | 34.3 | 20.1 |
| جازان | 100.0 | 4.3 | 8.2 | 4.8 | 9.5 | 73.2 |
| نجران | 100.0 | 13.9 | 24.0 | 9.7 | 13.1 | 39.3 |
| الباحة | 100.0 | 6.7 | 27.2 | 15.1 | 10.4 | 40.6 |
| الجوف | 100.0 | 6.3 | 20.5 | 7.6 | 39.7 | 25.9 |
| الجملة | 100.0 | 6.4 | 37.7 | 9.7 | 18.3 | 25.9 |

المصدر : حساب الجدول من عمل الباحثة، اعتمادا على بيانات تعدادي السكان والمساكن في عامي ١٤٢٥ ، ١٤٣١ هـ.

د/جميلة ناصر آل محيا

ملحق (٣) التوزيع النسبي لأنماط الإسكان بمناطق المملكة عام ١٤٣١ هـ

| التوزيع النسبي (%) | | | | | | المناطق الإدارية |
|----------------------|------|------|-------------|------|-----------|------------------|
| الجملة | أخرى | شقه | دور في فيلا | فيلا | منزل شعبي | |
| 100.0 | 10.2 | 37.6 | 14.8 | 25.9 | 11.5 | الرياض |
| 100.0 | 3.1 | 54.1 | 5.1 | 7.6 | 30.1 | مكة المكرمة |
| 100.0 | 4.3 | 51.1 | 4.2 | 8.5 | 31.9 | المدينة المنورة |
| 100.0 | 9.6 | 21.7 | 13.8 | 29.3 | 25.5 | القصيم |
| 100.0 | 3.6 | 46.4 | 7.2 | 26.1 | 16.7 | المنطقة الشرقية |
| 100.0 | 5.2 | 26.3 | 12.1 | 17.4 | 38.9 | عسير |
| 100.0 | 4.4 | 46.4 | 9.1 | 11.3 | 28.8 | تبوك |
| 100.0 | 5.8 | 14.2 | 7.2 | 25.9 | 46.9 | حائل |
| 100.0 | 6.0 | 23.0 | 17.2 | 33.7 | 20.1 | الحدود الشمالية |
| 100.0 | 4.3 | 13.4 | 5.3 | 10.0 | 67.0 | جازان |
| 100.0 | 9.5 | 27.9 | 9.3 | 14.4 | 38.9 | نجران |
| 100.0 | 5.0 | 31.0 | 13.6 | 11.9 | 38.5 | الباحة |
| 100.0 | 7.0 | 29.5 | 8.4 | 33.2 | 21.9 | الجوف |
| 100.0 | 5.8 | 41.1 | 9.2 | 17.7 | 26.2 | الجملة |

المصدر : حساب الجدول من عمل الباحثة، اعتمادا على بيانات تعدادي السكان والمسكن في عامي ١٤٢٥ ،

١٤٣١ هـ

النمو السكاني وتقدير الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية

المراجع العربية

- ١- جاسر، معين حسن (١٤٣٢هـ) محافظة بيب لحم"دراسة في التركيب السكاني وخصائص المسكن"رسالة ماجستير، قسم الجغرافيا، كلية الآداب، الجامعة الإسلامية، فلسطين.
- ٢- الحريقي، فهد بن نوبصر (١٤٢٤هـ) الإسكان في المملكة العربية السعودية : تقدير الطلب على مستوى المناطق، كلية العمارة والتخطيط ، جامعة الملك فيصل ، الدمام .
- ٣- الخريف، رشود محمد (١٤٣٢هـ) التغير السكاني وأبعاد المكانية في المملكة العربية السعودية خلال الفترة (١٩٧٤-٢٠١٠م) ، جامعة الملك سعود ، الرياض .
- ٤- الخريف، رشود محمد (١٤١٨هـ)، التوزيع الجغرافي لسكان المملكة ومعدلات نموهم خلال الفترة ١٣٩٤-١٤١٣ هـ ، الجمعية الجغرافية الكويتية ، دورية محكمة رقم ٢١١، رسائل جغرافية .
- ٥- الرويثي، محمد (١٤٠٠هـ) سكان المملكة العربية السعودية: دراسة جغرافية ديموغرافية، الرياض: دار اللواء للنشر والتوزيع.
- ٦- الزهراني، رمزي احمد (١٤٢٧هـ)، "التوزيع الجغرافي للسكان والمساكن على المحافظات في المملكة العربية السعودية (١٤٢٥هـ)"، مجلة جامعة ام القرى، مجلد ١٩، العدد ١.
- ٧- الصالح، ناصر عبدالله (١٤٠٢هـ)، "أحوال السكان بالمملكة العربية السعودية" مجلة كلية التربية، جامعة ام القرى.
- ٨- العبيدي، ابراهيم (١٤١٣هـ)، "بعض المحددات الاجتماعية والاقتصادية لمستوى الخصوبة في الأسرة السعودية بمدينة الرياض"، المجلة العربية للعلوم الإنسانية، جامعة الكويت.
- ٩- غلاب . محمد السيد ، وعبد الحكيم محمد صبحي (١٩٦٢م) السكان ديموغرافياً وجغرافياً، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة .
- ١٠- الغرفة التجارية الصناعية (١٤٣٠هـ)، أزمة الاسكان في المملكة العربية السعودية وانعكاساتها على ارتفاع أيجار المساكن ،الاسباب ومقترحات الحلول، الرياض.
- ١١- نصير، عاطف (٢٠٠٤م)، السياسات الإسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل، ورقه مقدمه الى مؤتمر الاسكان واقع وتطلعات وطموح. المنعقد في عمان.
- ١٢- مركز الامارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية، استراتيجيات الاسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الاوربية (٢٠٠٨-٢٠٠٩م)، خلال الفترة من ١ نوفمبر ٢٠٠٨ حتى ١٥ فبراير ٢٠٠٩) قسم استطلاعات الرأي، رقم ٣، الامارات.
- ١٣- مصلحة الإحصاءات العامة، النتائج التفصيلية للتعداد العام للسكان والمساكن (١٤١٣هـ)، الرياض: وزارة الاقتصاد والتخطيط .
- ١٤- مصلحة الإحصاءات العامة، النتائج التفصيلية للتعداد العام للسكان والمساكن (١٤١٩هـ)، الرياض: وزارة الاقتصاد والتخطيط .
- ١٥- مصلحة الإحصاءات العامة، النتائج التفصيلية للتعداد العام للسكان والمساكن (١٤٢٥هـ)، الرياض: وزارة الاقتصاد والتخطيط .

- ١٦- مصلحة الإحصاءات العامة، النتائج التفصيلية للتعداد العام للسكان والمساكن (١٤٣١ هـ)، الرياض: وزارة الاقتصاد والتخطيط .
- ١٧- وزارة التخطيط، خطة التنمية الثامنة (١٤٢٥ - ١٤٣٠ هـ)، الرياض: وزارة التخطيط.
- ١٨- وزارة التخطيط، خطة التنمية التاسعة (١٤٣١-١٤٣٥ هـ)، الرياض: وزارة التخطيط
- ١٩- وزارة الاسكان، استراتيجيه الاسكان (١٤٣٥ هـ - ٢٠١٤م)، الرياض.
- ٢٠- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (١٤٢١ هـ)، تحديد احتياجات الرياض المستقبلية من الإسكان، الرياض: إدارة البحوث والخدمات التخطيطية.
- ٢١- هيئة المساحة الجيولوجية السعودية (١٤٣٣ هـ)، المملكة العربية السعودية حقائق وأرقام، الرياض: مكتبة الملك فهد الوطنية.

المراجع الأجنبية

1. Beer, A. Australia's Housing Stock: Undersupply or Oversupply? What can the Census tell us? Australian Community Indicators Network. (2012).
2. Birdsall N., Kelley A., Sinding S. Population matters: demographic change, economic growth and poverty in the developing world Oxford, UK: Oxford University Press. 2001.
3. Bongaarts J., Bulatao R. Completing the demographic transition. Popul. Dev. Rev. 25, 1999.
4. Bramley , G., & Karley, N. K. How Much Extra Affordable Housing is Needed in England? Housing Studies, 20(5), (2007).
5. D. McShaffrey – Understanding Population Growth. Biology 102L. 2007.
6. Donella H. Meadows, Dennis I. Meadows, Jorgen Randers, William W. Behrens. The Limits to Growth. A Report to The Club of Rome (1972).
7. Gregory C Chow, Linlin Niu. Demand and Supply for Residential Housing in Urban China. WISE, Xiamen University. August 2009.
8. Holmans, A. Estimates of future housing needs and demand. In S. Monk , & C. Whitehead, Restructuring Housing Systems: From Social to Affordable Housing. York: York Publishing Services. (2000).
9. John Bongaarts. Human population growth and the demographic transition. The Royal Society Journal. Philosophies Transition London . 2009 Oct 27.

10. John Bongaarts , Rodolfo A. Bulatao. Completing the Demographic Transition.Wiley online library. 27 January 2004.
11. Kutty, K. N. A new measure of housing affordability: estimates and analytical results. Housing Policy Debate, 16(1), (2005).
12. Linlin Niu . Housing Price in Urban China as Determined by Demand and Supply. Wang Yanan Institute for Studies in Economics (WISE), Xiamen University. MOE Key Laboratory of Econometrics, Xiamen University. February 2014.
13. Richard A. Easterlin, Effects of Population Growth on the Economic Development of Developing Countries. Department of Economics, and Research Associate, Population Studies Center, University of Pennsylvania.1967.
14. Richard E. Benedick. Human Population and Environmental Stresses in the Twenty-first Century . ENVIRONMENTAL CHANGE & SECURITY PROJECT REPORT, ISSUE 6 (SUMMER 2000).
15. Stephen W.K.MakaLennon H.T.ChoyaWinky K.O.Hob. Privatization, housing conditions and affordability in the People's Republic of China. Habitat International. Volume 31, Issue 2, June 2007.
16. Stone, M. E. What is housing affordability? The case for the residual income approach. Housing Policy Debate, 17(1), (2006).
17. United Nations . The determinants and consequences of population trends New York, NY: Department of Economic and Social Affairs, Population Studies 50, United Nations. 1973.
18. United Nations. World population prospects: the 2006 revision New York, NY: United Nations Population Division. 2007.
19. Werner Haug. Population Dynamics in the Least Developed Countries: Challenges and Opportunities for Development and Poverty Reduction. . United Nations Population Fund (UNFPA). NY. 2012.
20. Yates, J., & Gabrie, M. Housing Affordability in Australia: Housing Affordability for Low Income. Research Paper No. 3 (Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute). (2006)