

دور المساعدات الحكومية في الإسكان الحضري: أمثلة من المملكة العربية السعودية

غازي بن عبدالواحد مكي المكي

أستاذ مشارك، قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية

السعودية

(ورد بتاريخ ١٩/٨/١٤٠٧هـ وقبل للنشر بتاريخ ٢٢/١١/١٤٠٨هـ)

ملخص البحث. شهدت المملكة العربية السعودية خلال السنوات الثلاث عشر الماضية نهضة شاملة وتطوراً سريعاً في شتى المجالات وبصورة خاصة حركة التشييد والبناء التي وصلت إلى مرحلة الاكتفاء الذاتي تقريباً خاصة في المجمعات الحضرية الكبيرة. وهي نتيجة حتمية للدور والدعم والجهود التي بذلتها الدولة على مختلف المستويات الخاصة منها والعامة لمواصلة مسيرة البناء ودعم حركة التشييد.

وتهدف هذه الدراسة إلى توضيح جهود الدولة في الطفرة العمرانية التي تشهدها البلاد من خلال المساعدات والقروض التي تقدمها الدولة للمواطنين بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

وقد اعتمدت هذه الدراسة على المعلومات الإحصائية التي تم الحصول عليها من بعض المؤسسات والدوائر الحكومية.

ومن ضمن توصيات هذه الدراسة التأكيد على أهمية توافر المعلومات الإحصائية الدقيقة عن الوضع الحالي للمساكن وأعدادها لإبراز الجهود الفعالة التي تبذلها الدولة لتطوير هذا القطاع وحتى يتسنى لصانعي القرار من التنبؤ بالاحتياجات المستقبلية.

شكر وتقدير

أتقدم بخالص الشكر والتقدير لكل من أسهم في إنجاز هذا البحث سواء بتقديم المعلومات اللازمة أو بتقديم اقتراحات بناءة كان لها عظيم الأثر في إخراج هذا البحث بمظهره الحالي، وأخص من هؤلاء على سبيل المثال وليس الحصر المسؤولين في كل من إدارة الحاسب الآلي بصندوق التنمية العقاري، وإدارة الإسكان في الحرس الوطني، والإدارة العامة للمشاريع في وزارة الداخلية، ووكالة الوزارة لشؤون الإسكان بوزارة الأشغال العامة والإسكان، وقسم الوثائق والمعلومات في مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية، وكذلك المسؤولين في إدارة الحاسب الآلي بجامعة الملك سعود. وذلك اعترافاً من الباحث بجهودهم الطيبة التي ظهرت آثارها في هذا البحث. كما أخص بالشكر والتقدير الإخوة الزملاء في قسم الجغرافيا على ملاحظاتهم القيّمة. كما أقدم الشكر الجزيل للأخ الدكتور خالد العنقري (وزير الشؤون البلدية والقروية حالياً) على ملاحظاته البقيّة التي أبدتها عند قراءته للبحث والتي أخذت بعين الاعتبار في المسودة النهائية له.

الهدف من الدراسة

لا يمكن بأي حال من الأحوال في هذه الدراسة استعراض وتحليل جميع الخطوات والإجراءات التي اتخذتها الدولة في مواجهة أزمة السكن ودفع حركة التطور العمراني الذي شهدته وتشهده جميع المستوطنات البشرية بمختلف مستوياتها في المملكة العربية السعودية. وإنما سوف تقتصر معالجة الموضوع على إبراز جهود الدولة ممثلة في القطاع العام وجهودها أيضاً في تشجيع وتذليل العقبات كافة التي تقف أمام القطاع الخاص لكي يواصل مسيرته للمشاركة في دفع عجلة التطور التي تشهدها البلاد.

اعتمد الباحث في هذه الدراسة على المعلومات التي قام بجمعها من بعض الجهات الحكومية كوزارة الأشغال العامة والإسكان ووزارة الداخلية ووزارة التخطيط وإدارة الحرس الوطني وسوف يطلق على هذه الجهات تجاوزاً القطاع العام، وكذلك من صندوق التنمية العقاري وسوف يطلق عليه تجاوزاً القطاع الخاص. وقد استخدم الحاسب الآلي بجامعة الملك سعود لتحليل هذه المعلومات.

مقدمة

من المشكلات الرئيسية التي تواجهها دول العالم اليوم، مشكلة توفير السكن اللائق لرعاياها. ويقاس رقي المجتمع وتقدمه واستقراره وازدهاره إلى أرضه بتوافر السكن اللائق المريح.

وفي اعتقادي أن ملاءمة السكن هنا لا تعني فقط شكل المبنى وحجمه والمواد المصنوع منها والخدمات المتوافرة فيه، وإنما تعني أيضاً التخطيط العام للمنطقة التي يقع فيها هذا المسكن والخدمات العامة المتوافرة فيها؛ وبالقدر الذي تتوافر فيه هذه الخدمات ونوعيتها وسهولة الحصول عليها وإمكانية استخدامها بالقدر الذي تزداد فيه أهمية المسكن وجاذبيته للسكان. ومن هنا يمكن القول إنه ليس بوسع أي دولة في العالم مهما بلغ ثراؤها وتقدمها التقني أن تزعم بأنها حلت أو أنه ليس لديها مشكلات إسكانية.

ففي النرويج على سبيل المثال بلغ عدد المساكن عام ١٩٨٠م والتي بنيت قبل الحرب العالمية الثانية وتحتاج إلى ترميم حوالي ٧٥,٠٠٠ مسكن يسكن فيها ما يقارب من ١٠٠,٠٠٠ نسمة، ٤٠٪ من هذه المساكن تقريباً ٣٠,٠٠٠ مسكن لا تحتوي على مراحيض خاصة. كما أن ثلثي هذه المساكن يعيش فيها سكانها بالإيجار وتحتاج عملية ترميمها بالإضافة إلى معونة الدولة مبالغ تفوق عن قدرة هؤلاء السكان المادية ولا تتناسب مع دخلهم ومستوى معيشتهم. (١)

أما بالنسبة للدول النامية فالمشكلة تزداد تعقيداً ويتعسر حلها خاصة تلك الدول التي لا يزال يعيش بعض من سكانها على الأرصفة أو في مساكن متدنية المستوى. ففي السبعينات من هذا القرن بلغ المتوسط اليومي للوافدين الجدد إلى مدن دول أفريقيا وأمريكا اللاتينية وآسيا تسعين ألف وافد. وفي خلال الثمانينات هاجر إلى مدن العالم الثالث بصورة عامة ما يقارب من ٣٢ مليون شخص. ورغم جهود بعض هذه الدول الرامية إلى إعطاء أولويات خاصة في خططها التنموية المستقبلية لتمدين واستيعاب هذه الأعداد الكبيرة من المهاجرين في المدن إضافة إلى الأعداد المتزايدة من السكان الفعليين نتيجة للزيادة الطبيعية لهم، إلا أن هذه الخطط في كثير من هذه الدول لم تنفَّذ وما نُفَّذ منها لم تكن خطط طويلة الأمد، مما زاد المشكلة تعقيداً وتفاقت آثارها وأصبحت مستعصية نتيجة للظروف الاقتصادية التي تعيشها هذه الدول فتجسدت المشكلة في شكل البؤر السكنية المنعزلة segregated slums.

(١) Soliveig Aaen, "Urban Renewal-Payin, for Housing Improvement," *Scandinavian Housing and Planning Research*, 2 (1985), 15.

والأمثلة على ذلك كثيرة في كثير من الدول النامية. ففي حي عين الصيرة في القاهرة على سبيل المثال بلغ متوسط الكثافة السكانية في الغرفة الواحدة ثمانية أشخاص في شقق مبانٍ لم يمض على إنشائها أكثر من خمس عشرة سنة. لأنها لم تواكب في أعدادها عدد السكان المتزايدين باستمرار.^(٢)

ويزداد الأمر تعقيداً في بعض مدن آسيا كمدينة كلكتا ودكا وكراشي حيث اتخذ السكان من أرصفة الشوارع في هذه المدن سكناً لهم؛ ففي مدينة كلكتا على سبيل المثال وصل عدد سكان الأرصفة عام ١٩٧١م ٥٠٣٤٢ شخصاً. وليس الوضع بأحسن حال من هذا في مدينة بورت أو برنس عاصمة هايتي.^(٣)

وعند استعراض الوضع الحالي لرصيد المساكن والحالة العامة لها في الدول العربية تشير الدراسات الخاصة في هذا المجال إلى أن ثلث المساكن المتوافرة في البلاد العربية (٢٤ مليون وحدة سكنية عام ١٩٧٥م) غير ملائمة للسكن من حيث الكثافة السكانية في المساكن والمرافق الأساسية المتوافرة فيها كالماء الصالح للشرب والإضاءة الكهربائية.^(٤) ففي العراق على سبيل المثال طبقاً لإحصائيات الأمم المتحدة يوجد لكل عشرة أشخاص مسكن واحد وفي القاهرة ليس هناك تناسب بين الزيادة الطبيعية السنوية للسكان ٨٠,٠٠٠ شخص وبين ما ينحصر الشخص الواحد من المساحة المبنية (٢٢٠م^٢) في مدينة مكتظة بالسكان، وفي سوريا يزداد الوضع تعقيداً لتباطؤ القطاع الخاص في تسخير أمواله لبناء الوحدات السكنية في الوقت الذي يحجم فيه القطاع العام باتخاذ دور ملحوظ في هذا الخصوص.^(٥) ليس ذلك فحسب بل إن هناك نقصاً شديداً في عدد الوحدات السكنية

(٢) برنارد جرانوتيه، السكن الحضري في العالم الثالث - المشكلات والحلول، ترجمة الدكتور محمد علي

بهجت الفاضلي (الإسكندرية: منشأة المعارف، ١٩٨٧م)، ص ٦٣.

(٣) جرانوتيه، السكن الحضري، ص ٩١.

(٤) مصطفى الفيلاي، «التنمية الحضرية البديلة»، مجتمع وعمران، ٢ (١٤٠٢هـ)، ص ٥.

(٥) عمر وصفي مرتيني، «التخطيط الاقتصادي قطنياً وقومياً وأثره على تنظيم المدينة العربية وتطويرها»،

تخطيط المدينة العربية، المعهد العربي لإنهاء المدن، ٣ (١٤٠٦هـ)، ص ١٦٦.

اللازمة لإيواء شعوب هذه الدول يقدر بحوالي ٢٨ مليون وحدة سكنية بتكاليف إجمالية تقدر بحوالي ٣٠٠ مليار دولار تقريباً. ويعتمد هذا التقدير على الحد الأدنى لتكلفة إنشاء المتر المربع الواحد.^(٦) ورغم ذلك فإنه ليس في مقدور هذه الدول توفير مثل هذه المبالغ، لاسيما وأن بناء المساكن هو أحد الخدمات اللازم توافرها للسكان، وأن هناك خدمات أخرى كالتعليم والأمن والخدمات الصحية والاجتماعية وغيرها التي لاتقل أهمية عن توفير السكن الملائم، بل إن هذه الخدمات مترابطة بعضها مع بعض حتى إن تعبير سكن ملائم لا يطلق إلا إذا توافرت بقية الخدمات الأخرى كالشار إليها آنفاً. وإذا لم يكن في مقدور هذه الدول توفير السكن الملائم لسكانها، فمن الطبيعي جداً أن لا يكون في مقدور المواطن في هذه الدول توفير جزء من دخله لبناء مسكن متواضع يأويه ويجمع شمل أفراد أسرته، ويضمن لهم الحماية والاستقرار.

فقد يتطلب بناء وحدة سكنية متواضعة بحدّ أدنى من تكلفة الإنشاء كامل الدخل الأدنى القانوني للمواطن التونسي لمدة عشر سنوات وكامل الدخل لمدة ست سنوات بالنسبة للمدرس في المرحلة الابتدائية وكامل الدخل لمدة أربع سنوات بالنسبة للمهندس أو المدرس في المرحلة الثانوية.

وفي الجزائر على سبيل المثال أيضاً لم تزد في عام ١٩٧٨م المبالغ المخصصة للإسكان عن ٢٪ من الدخل القومي و٨٪ من الاستثمارات في مقابل ١٠٪، و٢٠ - ٣٠٪ في الدول المتقدمة. أضف إلى ذلك ضآلة الدخل لدى كثير من الأسر الجزائرية لم تمكنهم دخولهم من إيفاء التزاماتهم أمام ملاك المساكن التي يعيشون فيها فانعكس ذلك على خدمات هذه المساكن وتدني مستواها، كما أن الاستثمارات في هذا المجال لم تعد مشجعة فانخفضت نسبة العاملين في قطاع البناء والتعمير إلى ما بين ٥،٠٪ - ٢٪ عام ١٩٧٧م رغم أن المعدل المتعارف عليه في هذا المجال لا يقل عن ١٠٪. نتيجة لذلك زاد النقص في الإسكان الحضري من ٢١٧،٠٠٠ إلى ٥٥٢،٠٠٠ في الفترة ما بين ١٩٦٦ - ١٩٧٦م. كما زاد معدل إشغال المساكن من ٦،١ شخص عام ١٩٦٦م إلى ٩،٣ شخص عام ١٩٧٧م.

(٦) الفيلاي، «التنمية»، ص٦.

بصورة عامة يعيش شخص واحد من كل أربعة أشخاص في العاصمة الجزائرية في ظروف سكنية سيئة للغاية. (٧)

لقد مرّت المملكة العربية السعودية في منتصف السبعينات من القرن الحالي بأزمة سكنية لا تحسد عليها، فقد بلغ مقدار النقص في أعداد الوحدات السكنية ما يقارب من ثلثي حاجة السكان، كما أن غالبية الوحدات السكنية التي كانت موجودة احتاج الكثير منها إلى ترميم وتحسين وصيانة. (٨) وقد أدّى هذا النقص إلى ارتفاع تكاليف المساكن وزيادة غير متوقعة في تكاليف الإيجار. وهذه نتيجة منطقية لقلّة المعروض من المساكن وزيادة الطلب عليها نتيجة لتوافد العمالة الأجنبية بأعداد كبيرة (٢,٥٠٠,٠٠٠ شخص) ونتيجة للهجرات المتزايدة من الريف إلى المدن حيث ارتفعت نسبة المهاجرين من الأرياف إلى المدن من ٢٦٪ عام ١٩٧٠م إلى ٥٤٪ عام ١٩٨٠م. (٩)

إن تعويض النقص في أعداد الوحدات السكنية وتحسين حالة الموجود منها يحتاج إلى جهود مكثفة وعزيمة صادقة، وأمّوال طائلة وفترة زمنية لاتقل بالنسبة للوضع في المملكة عن ٢٥ عاماً، أي أن انتهاء الأزمة وتعويض النقص لايمكن تحقيقه قبل عام ٢٠٠٠م طبقاً لتوقعات أصحاب التجارب والخبرة العالمية في هذا المجال. (١٠) فإذا كان هذا هو رأي الخبراء وأصحاب التجارب العالميين، فكيف كان موقف الدولة من هذه الأزمة؟ وكيف أمكن معالجتها من واقع الوضع الحالي الذي تشهده المستوطنات البشرية كافة في المملكة العربية السعودية بعد مضي ما يقارب من عقد واحد من الزمان؟

(٧) جرانوتيه، السكن الحضري، ص ١٧٩.

(٨) Doxiadis Associates, "Formulating a Housing Program for Saudi Arabia," *Ekistics*, 261 (August 1977), 106.

(٩) Mohammed I. Al-Jarallah, "Construction Industry in Saudi Arabia," *Journal of Construction Engineering and Management*, 109, No. 4 (December 1983), 355.

(١٠) Doxiadis, "Formulating," p. 106.

سوف يحاول الباحث بقدر الإمكان وبما توافرت لديه من معلومات الإجابة عن السؤالين بصورة موجزة تعطي للقارئ فكرة عامة عن دور الدولة الإيجابي تاركاً تفاصيل هذا الموضوع لأبحاث قادمة ريثما تتضح الصورة وتتوافر لدى الباحث معلومات أكثر غزارة مما هو متوافر لديه في الوقت الحاضر.

بدأت الدولة ممثلة في جميع قطاعاتها ذات العلاقة بالخدمات مواجهة أزمة السكن التي بدأت في أوائل السبعينات وتفاقت في النصف الأخير منها من عدة اتجاهات وبأكثر من وسيلة واحدة، يمكن تلخيص أهمها في الآتي:

أولاً: تنظيم عملية توزيع الأراضي واستثمارها: (١١)

بموجب الأمر السامي رقم ١٠٠٩ وتاريخ ١٧/٦/١٣٩٤هـ تمتلك البلديات جميع الأراضي الحكومية داخل المدن والمحيط بها. وتقوم هذه البلديات طبقاً للتوجيهات السامية بسدّ حاجة القطاعات التالية:

- ١ - مشاريع القطاع العام
- ٢ - مشاريع القطاع الخاص
- ٣ - مساكن الأفراد الخاصة

١ - مشاريع القطاع العام

طبقاً لقرار مجلس الوزراء الموقر يحق لكل وزارة أو مصلحة حكومية الحصول على حاجتها من الأراضي لتنفيذ مشاريعها الخاصة. كما أكدت الأوامر السامية إلى تخصيص أراضٍ حكومية لبناء المساجد ومنافعها والخدمات الأخرى كافة في كل مخطط يتم اعتماده وتأمين الأراضي اللازمة لرعاية الشباب لإقامة الأندية الرياضية عليها. كما شملت هذه التعليمات أيضاً المصالح والمؤسسات الحكومية وأصبحت هي الأخرى تعامل معاملة الوزارات في الحصول على حاجتها من الأراضي بدون مقابل.

(١١) صالح عبدالله المالك، «تعليمات وأنظمة التصرف في الأراضي»، البلديات، س١، ع٢ (شوال

٢ - مشاريع القطاع الخاص

ويدخل ضمن هذا التصنيف الأراضي المباعة أو المؤجرة أو الممنوحة لإقامة الفنادق والمستشفيات والمنتزهات والمشاريع السكنية وأراضي الخدمات الأخرى والأراضي الممنوحة للمؤسسات الخيرية . حيث تقوم الدولة ممثلة في وزارة الشؤون البلدية والقروية من خلال البلديات بتغطية حاجة هذه المشاريع من الأراضي مجاناً أو بأسعار رمزية وفق خطط مدروسة . ورغم أن عناية الدولة عمت جميع هذه المشاريع إلا أن المشاريع الخاصة بإقامة مجمعات سكنية لاقت اهتماماً أكبر حرصاً من الدولة على توفير السكن المناسب للمواطنين مما شجع المستثمرين إلى الدخول في هذه المشاريع واستثمار أموالهم فيها .

٣ - أراضي مساكن الأفراد الخاصة (أراضي المنح)

إن أكبر عبء على المواطن هو الحصول على قطعة أرض في موقع يكفل له سهولة الوصول إلى عمله وتتوافر فيه الخدمات الضرورية . وقد أخذت الدولة على عاتقها توفير ذلك للمواطن ولكي يتمكن من استغلال فرصة أخذ قرض طويل الأمد لبناء مسكن يأويه ويأوي أفراد أسرته . إن نظام منح الأراضي للمواطنين كان له عظيم الأثر في دفع حركة البناء في المستوطنات البشرية في المملكة العربية السعودية ، حيث إنه بموجب هذا النظام يحق لكل مواطن ينطبق عليه نظام المنح في الحصول على قطعة أرض في المدينة التي يعيش فيها من خلال البلديات المحلية التي تقوم بتخطيط الأراضي وتوزيعها على مستحقيها .

ثانياً: تقديم القروض المالية

إن نظام القروض المعمول به في المملكة من خلال صناديق التنمية السعودية له عظيم الأثر في دفع حركة البناء والتشييد في المستوطنات السعودية سواء ما كان منها مباشر لتطوير وزيادة الوحدات السكنية كصندوق التنمية العقاري أو ما كان منها مدعماً لهذا القطاع من خلال تصنيع وتوفير مواد البناء الضرورية لقطاع الإسكان والخدمات اللازمة للسكن والاستفادة من هذا القطاع .

١ - صندوق التنمية

أنشئ صندوق التنمية العقاري في ١١/٦/١٣٩٤هـ لدفع حركة البناء سواء من خلال القروض الخاصة طويلة الأمد أو من خلال قروض الاستثمار كما سوف يتضح لنا فيما بعد. وتبدو خدمات صندوق التنمية العقاري جلية وواضحة من خلال برنامجي هذا الصندوق الهادفين إلى زيادة أعداد الوحدات السكنية وتحسين مستوى القائم منها فعلاً. ويبدو ذلك واضحاً في الآتي:

١ - القروض الخاصة. يحق لكل مواطن سعودي الحصول على قرض مادي بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ ريال كحد أقصى لبناء مسكن خاص به في المدن ومبلغ ٢٥٠,٠٠٠ في القرى وتبلغ هذه المبالغ ٧٠٪ من قيمة الإنشاء، يوزع هذا المبلغ على أربع دفعات طبقاً لمراحل الإنجاز. ويتم سداد القروض على خمسة وعشرين قسطاً يحل موعد القسط الأول بعد مرور أربعة وعشرين شهراً من تاريخ توقيع العقد ويحل القسط الثاني بمرور سنة على تاريخ سداد القسط الأول. ويعفى المقرض من نسبة ٢٠٪ من قيمة كل قسط يتم تسديده خلال ستين يوماً من تاريخ حلوله كما يعفى المقرض من نسبة ٣٠٪ من قيمة الأقساط المتبقية، إذا تم دفعها دفعة واحدة. (١٢)

ب - قروض الاستثمار. كان ولا يزال لصندوق التنمية العقاري (كما سوف يتضح لنا فيما بعد) دوراً فعالاً في دفع حركة البناء والتشييد ليس فقط من خلال القروض الخاصة التي يقدمها الصندوق وإنما أيضاً من خلال قروض الاستثمار لإقامة المجمعات السكنية والتجارية. وكان نتيجة هذه المساعدات أن توافرت أعداد كبيرة من الوحدات السكنية والتجارية ذات النوعية الممتازة في مختلف مناطق المملكة كما سوف يتم تفصيله فيما بعد.

٢ - صندوق التنمية الصناعية السعودي

أنشئ صندوق التنمية الصناعية السعودي بموجب المرسوم الملكي رقم م/٣/ وتاريخ ٢٦/٦/١٣٩٤هـ كجهاز مرتبط بوزارة المالية والاقتصاد الوطني لدعم التنمية

(١٢) وزارة المالية والاقتصاد الوطني، صندوق التنمية العقاري، دليل الأقرض، ربيع الأول،

الصناعية في القطاع الخاص بالملكة العربية السعودية من خلال تقديم قروض ميسرة متوسطة الأجل وما يلازمها من الخدمات الاستشارية للمصانع المحلية. (١٣)

ويأتي دور الصندوق في دفع حركة البناء والتشييد من خلال المشاريع الصناعية التي يسهم بعضها مساهمة فعّالة بصورة مباشرة في تطوير قطاع الإسكان من خلال توفير مواد البناء الرئيسة والخدمات التي لاغنى لهذه المشاريع عنها. والبعض الآخر من المشاريع تظهر مساهمتها غير المباشرة ضرورة لدعم هذا القطاع.

فقد كان للدعم المتواصل الذي تقدمه الدولة لإنتاج الأسمنت أن ازداد إنتاجه بمعدل نمو سنوي متوسط مقداره ٢, ٢١٪ ثم ارتفع من ٦٧, ٠ مليون طن عام ١٩٧٠م إلى ٦, ٨ مليون طن عام ١٩٨٤م. (١٤) وذلك نتيجة للدعم السخي الذي قدمته الدولة لهذا القطاع من الإنتاج، حيث اعتمد صندوق التنمية لقطاع صناعة الأسمنت ٢٩١٣ مليون ريال للفترة منذ إنشاء الصندوق حتى عام ١٤٠٢/١٤٠٣هـ. كانت نتيجة ذلك أيضاً زيادة في إيرادات شركات الأسمنت بلغت ٦, ١ بليون ريال عام ١٤٠٢هـ بزيادة قدرها ٧٩٪ عن المبلغ الذي تحقق في العام السابق. وبهذا يكون المساهمون في هذا القطاع قد جنوا ثمرات دعم الدولة الذي حقق لهذه المشاريع النجاح بالإضافة إلى أن هذا الدعم السخي قد خفّف على المواطنين فترة انتظار الحصول على الأسمنت المستورد كما خفّف عنهم العبء في زيادة أسعاره. (١٥)

كما أن لدعم صندوق التنمية الصناعية لمواد البناء أثر كبير وواضح في دعم حركة التشييد والبناء والحصول عليها بالكمية والتنوعية والسعر والوقت المناسب. ونتيجة للدعم المتواصل من الدولة لهذا القطاع فقد أصبحت المملكة مكتفية ذاتياً من مواد البناء الأساسية

(١٣) وزارة المالية والاقتصاد الوطني، صندوق التنمية الصناعية السعودي، التقرير السنوي ١٤٠٢/١٤٠٣هـ، ص ١٠.

(١٤) وزارة التخطيط، منجزات خطط التنمية ١٣٩٠/١٤٠٤هـ، ص ٥٨.

(١٥) وزارة المالية والاقتصاد الوطني، صندوق التنمية الصناعية السعودي، التقرير، ص ٢٢.

المنتجة محلياً. وقد بلغ إجمالي الدعم الذي قدّمه الصندوق منذ إنشائه حتى عام ١٤٠٢/١٤٠٣ هـ ٢٣٧٦ مليون ريال لعدد ٢٢٤ مشروعاً لتصنيع مواد البناء، وقد تمّ إنفاق ١٦٥٥ مليون ريال من إجمالي المبلغ السابق خلال السنوات الخمس الأولى من إنشاء الصندوق. (١٦)

ويظهر دعم صندوق التنمية جلياً في دعم حركة البناء والتشييد في المملكة من خلال دعمه لصناعة المنتجات الهندسية (صناعة الأبواب والنوافذ الألمنيوم والقضبان المعدنية والمكيفات والكابلات الكهربائية وأنابيب الصلب وغيرها). وقد بلغ مجموع ما اعتمده الصندوق منذ افتتاحه حتى عام ١٤٠٢/١٤٠٣ هـ ٢١٧٢ مليون ريال قدمت لـ ١٩٥ مصنعاً للمنتجات الهندسية. (١٧)

وقد واكب التوسع الكبير في مدن المملكة وقراها وزيادة أعداد الوحدات السكنية توفير الخدمات الكهربائية. فتمت الأخيرة نمواً كبيراً صاحب نمو المستوطنات البشرية فازدادت القدرة المركبة بمعدل نمو سنوي متوسط مقداره ٣٢٪، فارتفعت من ٤١٨ ميجاوات عام ١٣٩٠ هـ إلى حوالي ١٤٦٠٠ ميجاوات عام ١٤٠٤ هـ. كما ازدادت الطاقة المولدة اثنين وعشرين ضعفاً فارتفعت من ١,٨ بليون ك. و. س عام ١٣٩٠ هـ إلى ٤٠ بليون ك. و. س عام ١٤٠٤ هـ. كما ازداد عدد المشتركين بمعدل سنوي متوسط مقداره ٦,٦٪ فارتفع من ٢١٦ ألف مشترك إلى حوالي ١,٦ مليون مشترك بنهاية عام ١٤٠٤ هـ. كما ازداد الاستهلاك الفردي من الكهرباء بحوالي سبعة أضعاف فارتفع من ٢٦٠٠ ك. و. س في السنة لكل فرد إلى ١٧٤٨١ ك. و. س في السنة للفرد خلال الفترة نفسها. (١٨) ولم يكن ذلك ممكناً لولا دعم الدولة المتواصل بعد الله سبحانه وتعالى، لقطاع الكهرباء حيث اعتمدت الدولة ممثلة في صندوق التنمية السعودية حتى نهاية العام المالي ١٤٠٢/١٤٠٣ هـ مبلغ وقدره ٣٨,٩ بليون ريال. (١٩)

(١٦) وزارة المالية والاقتصاد الوطني، صندوق التنمية الصناعية السعودي، التقرير، ص ٢٤.

(١٧) وزارة المالية والاقتصاد الوطني، صندوق التنمية الصناعية السعودي، التقرير، ص ١٨.

(١٨) وزارة التخطيط، منجزات خطط التنمية ١٣٩٠/١٤٠٤ هـ، ص ٧٠.

(١٩) وزارة التخطيط، منجزات خطط التنمية ١٣٩٠/١٤٠٤ هـ، ص ٧٢.

وهناك مشاريع أخرى كثيرة يصعب حصرها ذات أثر كبير في دفع عجلة البناء والتشييد ولا تقل بأي حال من الأحوال أهمية عما ذكر أعلاه، مثل هذه المشاريع دعم الدولة لمشاريع تحلية المياه المالحة وإيصالها وتوزيعها في المدن، وإنشاء الطرق ورصفها وإنارتها وتشجيرها، وتطوير الموانئ السعودية لتسهيل حركة الاستيراد والتصدير وغيرها من المشاريع الأخرى.

كما أن دعم الدولة المتواصل في تدريب الكوادر السعودية لإدارة وتشغيل وصيانة المشاريع الصناعية دور كبير في دعم قطاع الإسكان.

ثالثاً: الدعم المباشر لبناء المساكن

تظهر ثمار الدعم الحكومي لقطاع الإسكان من خلال المشاريع الإسكانية التي تقوم بها كل من المصالح الحكومية والمؤسسات والشركات الخاصة والتي يمكن توضيحها في الآتي:

١ - المصالح والمؤسسات الحكومية

وتشمل المصالح والمؤسسات الحكومية كافة التي تقوم بتهيئة السكن الملائم لمنسوبيها أو بعضهم وتشمل على سبيل المثال إدارة الحرس الوطني، ووزارة الدفاع والطيران، ووزارة الداخلية، والجامعات السعودية، والهيئة الملكية للجيبيل وينبع، ومؤسسة النقد العربي السعودي، وكذلك وزارة الأشغال العامة والإسكان التي تقوم ببناء المجمعات السكنية العامة وتجهيز الأراضي وتمديد الخدمات لها بهدف توزيعها على المواطنين.

وقد بلغ إجمالي الوحدات السكنية التي تمّ إنشاؤها من قبل الجهات والمؤسسات الحكومية بالإضافة إلى ما تمّ إنجازه من قبل وزارة الأشغال العامة والإسكان ممثلة في وكالة الوزارة لشؤون الإسكان ما يربو على ٤٠٠, ١٣٩ وحدة سكنية كما سوف يتم تفصيله فيما بعد.

٢ - المؤسسات والشركات

يتضح دور المؤسسات والشركات في دفع حركة البناء والتشييد في الأعداد الكبيرة المتزايدة من الوحدات السكنية التي أنشأها هذا القطاع والمتمثل في عدة شركات مثل الشركة العقارية ومؤسسة التأمينات الاجتماعية وغيرها من المشاريع الخاصة . وتشير الإحصاءات إلى أنه منذ عام ١٣٩٤ / ١٣٩٥ هـ تم إنشاء ١٩٥,٠٠٠ وحدة سكنية من قبل القطاع الخاص بدعم من صندوق التنمية العقاري و ١٠٣,٤٠٠ وحدة سكنية بالجهود الذاتية . (٢٠)

كما سبق يبدو واضحاً أن خطة الدولة في مواجهة أزمة السكن التي حدثت في السبعينات أظهرت ثمارها في الوقت الحاضر بزيادة الوحدات السكنية في مدن المملكة كافة وأصبحت في كثير من هذه المدن تزيد عن الحاجة فانعكس ذلك على قيمة الإيجار ونوعية السكن . ونظراً لتشعب هذا الموضوع واستحالة إعطاء تفصيلات في هذه المرحلة على الأقل ، سوف يحاول الباحث إعطاء أمثلة واقعية عن بعض من هذه المشاريع التي في اعتقاده أسهمت إسهاماً فعالاً في تطوير هذا القطاع وكان لها دور إيجابي في زيادة الوحدات السكنية من حيث العدد والنوعية .

تنمية وتطوير قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية

إن إسهام الدولة في تنمية قطاع الإسكان وتطويره يأخذ عدة مظاهر منها :

١ - وضع السياسات والقرارات الفورية الخاصة بكل مشكلة تظهر فجأة لتهدئة الأمور والاستمرار في تنفيذ ما تهدف إليه خطط التنمية .

٢ - تدخل الدولة المباشر في تقديم المساعدات والقروض وتشجيع القطاع العام والخاص على حدٍ سواء في مواصلة مسيرة التنمية والعمل على تدعيم حركة البناء والتشييد .

ويتمثل المظهر الأول في القرار الذي اتخذته الدولة بإنشاء إدارة الإسكان عام ١٩٧١م تكون تابعة لوزارة المالية والاقتصاد الوطني أصبحت فيما بعد وكالة الوزارة لشؤون

(٢٠) وزارة التخطيط، منجزات خطط التنمية ١٣٩٠/١٤٠٤ هـ، ص ١٣٦.

الإسكان بوزارة الأشغال العامة والإسكان عام ١٩٧٥م. وتهدف هذه الإدارة بشكل أساسي إلى الإشراف المباشر على وضع الإسكان في المملكة والعمل على تدعيم حركة البناء والتشييد وتوفير السكن اللائق للمواطنين الذين لا يمكنهم ظروفهم المعيشية القيام بهذه المهمة، ففي الفترة التي أنشئت فيها هذه الإدارة كانت صناعة البناء تعتمد على الجهود والنفقات الفردية مما كان له أثر كبير في تباطؤ حركة التشييد والبناء فلم تتحقق أهداف الخطة الخمسية الأولى في بناء ١٥٤,٠٠٠ وحدة سكنية، بل تمّ بناء ٧٥,٠٠٠ وحدة سكنية فقط. (٢١) ونتج عن ذلك زيادة الطلب على المساكن بسبب عدد الوافدين إلى المدن مما اضطر الدولة عام ١٩٧٦م إلى اتخاذ قرار يقضي بأن يتكفل أصحاب الشركات والمشاريع الكبيرة من توفير سكن مؤقت لمنسوبيهم دون اللجوء إلى استخدام الوحدات السكنية في المدينة. فزاد بذلك عدد الوحدات السكنية المؤقتة لتصل إلى ٥١,٠٠٠ وحدة سكنية تمّ استيرادها من الخارج. (٢٢) وقد كان لهذه القرارات والإجراءات الحكيمة عظيم الأثر في التخفيف من حدة الأزمة ومواصلة مسيرة البناء والتشييد.

ويتمثل المظهر الثاني في تدخل الدولة المباشر في تدعيم قطاع الإسكان وتشجيع المواطنين على التشييد والبناء، والمؤسسات الحكومية على توفير المسكن اللائق لمنسوبيها.

ففي ١١/٦/١٣٩٤هـ أنشأت الدولة صندوق التنمية العقاري وذلك لدفع عجلة التنمية لدى القطاع الخاص في مجال إنشاء القطاع الإسكاني، وذلك عن طريق منح المواطنين قروضاً ميسرة طويلة الأمد للحصول على المسكن اللائق الذي يتمشى مع النهضة العمرانية الشاملة التي تشهدها الدولة ورفاهية المواطنين التي تكفلت بها أيضاً. (٢٣)

كما قامت الدولة أيضاً بتدعيم المشاريع السكنية لذوي الدخل المحدود والمتوسط لئتم توزيعها على المواطنين ممن لا يستطيعون تلبية شروط صندوق التنمية. كما أن تدعيم الدولة

(٢١) وزارة التخطيط، خطة التنمية الثانية، ١٣٩٥ - ١٤٠٠هـ، ص ٧٢٩.

(٢٢) وزارة التخطيط، خطة التنمية الثالثة، ١٤٠٠ - ١٤٠٥هـ، ص ٣٥٧.

(٢٣) وزارة المالية والاقتصاد الوطني، صندوق التنمية العقاري، التقرير السنوي ١٤٠٤ - ١٤٠٥هـ،

لبعض الجهات الحكومية في توفير السكن الملائم للمواطنين كان له دور فعّال في ارتفاع نسبة أعداد الوحدات السكنية بصورة خاصة وكل الخدمات بصورة عامة .

إن هذا الدعم المتواصل من الدولة لقطاع الإسكان (العام منه والخاص) كان السبب الرئيس في النهضة العمرانية التي شهدتها البلاد خلال فترة قصيرة من عمر الزمن، ويمكن القول بأن معدل تشييد المساكن خلال خطط التنمية السابقة وبالذات خطتي التنمية الثانية والثالثة، فاق التوقعات كافة وتجاوز عرض المساكن في المدن الطلب عليها. كما أن عدد المساكن التي تمّ إنشاؤها فعلاً خلال الخطط الماضية والتي بلغ عددها ٤٣٧,٨٠٠ وحدة سكنية فاقت الهدف المقترح في الخطة الثالثة وهو ٢٦٧,٢٠٠ وحدة سكنية أي بزيادة قدرها ١٧٠,٦٠٠ وحدة سكنية. وقد نتج عن ذلك وجود معدلات مرتفعة للمساكن غير المشغولة والتي بلغ عددها في مدن المملكة كافة حوالي ١٠٠,٠٠٠ وحدة سكنية، أي بنسبة ٢٢,٨٪ من إجمالي المساكن. (٢٥) وفي مدينة الرياض وحدها على سبيل المثال بلغت نسبة المساكن الخالية عام ١٤٠٦هـ ١٥,٧٪ (٢٦) من إجمالي الوحدات السكنية.

وتجدر الإشارة في هذا المجال إلى أن حركة التشييد والبناء التي شهدتها المستوطنات البشرية في المملكة لا تقتصر على بناء الوحدات السكنية أو المجمعات السكنية فحسب، وإنما تشمل توفير الخدمات كافة من سفلته وإنارة وماء ومجار وغيرها من الخدمات الخاصة بتطوير المواقع. علماً بأن تكاليف هذه الخدمات تفوق بكثير تكاليف إنشاء الوحدات والمجمعات السكنية.

وتبرز جهود الدولة ومساهمتها في تشجيع حركة البناء والتشييد وتذليل العقبات كافة التي تقف أمام هذا البناء العمراني من خلال الآتي.

(٢٤) وزارة التخطيط، خطة التنمية الرابعة، ١٤٠٥ - ١٤٠٦هـ، ص ٤٣٠.

(٢٥) خطة التنمية الرابعة، ص ٤٣١.

(٢٦) غازي مكي، «استخدام أعداد الوحدات السكنية في تقدير عدد سكان المستوطنات الحضرية، دراسة تطبيقية»، مجلة كلية الآداب، جامعة الملك سعود، مج ١٥، ع ٢٤ (١٤٠٨هـ)، ص ٣٠٠.

أولاً: مساهمة القطاع العام في حركة التشييد والبناء

تشير تقديرات خطة التنمية الثالثة إلى أن إسهام القطاعات الحكومية في زيادة رصيد الوحدات السكنية من خلال مشاريعها التي تهدف إلى توفير السكن الملائم لمنسوبيها بلغ حوالي ٢٨٪ من إجمالي إنجازات خطة التنمية الثالثة الخاصة بقطاع الإسكان. فقد تم إنجاز ١٢١,٦٠٠ وحدة سكنية من مجموع الوحدات السكنية التي تم إنشاؤها حتى نهاية الخطة الخمسية الثالثة والتي بلغ عددها كما ذكرنا سابقاً حوالي ٤٣٧,٨٠٠ وحدة سكنية؛ (٢٧)

جدول رقم ١ .

جدول رقم ١ . توقعات وإنجازات الخطة الخمسية الثالثة من الوحدات السكنية .

القطاع	المتوقع	المحقق فعلاً	نسبة الانحراف عن المتوقع	ما تم إنجازه فعلاً أثناء الخطة الرابعة*
وكالة الإسكان	٣٢,٩٠٠	١٧,٨٠٠	٤٦- ٪	١٩,٦٠٦
جهات حكومية أخرى ممول من صندوق التنمية	٥٣,٣٠٠	١٢١,٦٠٠	١٢٨ ٪	
العقاري	١٠٣,٠٠٠	١٩٥,٠٠٠	٨٩ ٪	
ممول من القطاع الخاص	٧٨,٠٠٠	١٠٣,٤٠٠	٢٣ ٪	
المجموع الكلي	٢٦٧,٢٠٠	٤٣٧,٨٠٠	٦٤ ٪	

مصادر المعلومات: الخطة الخمسية الرابعة ١٤٠٥ - ١٤١٠هـ، ص ٤٣١ .

* معلومات من حسابات الباحث .

وتتمثل هذه الجهات في كل من وزارة الداخلية، والحرس الوطني، والجهات الأمنية والحكومية الأخرى والجامعات، بالإضافة إلى مساهمة وكالة الوزارة لشؤون الإسكان في تدعيم هذا القطاع حيث أسهمت ببناء ١٧,٨٠٠ وحدة سكنية في نهاية الخطة الخمسية الثالثة وبذلك تصبح نسبة مساهمة الدوائر الحكومية بما فيها وكالة الوزارة لشؤون الإسكان

(٢٧) وزارة التخطيط، خطة التنمية الرابعة، ١٤٠٥ - ١٤٠٦هـ، ص ٤٣١ .

حوالي ٣١,٥٪. ويتضح دور القطاع العام ومساهمتها في حركة التشييد والبناء من خلال المشاريع الحكومية التالية.

١ - مشاريع وزارة الأشغال العامة والإسكان الخاصة بقطاع الإسكان

تجسد هذه المشاريع نشاط وكالة الوزارة لشؤون الإسكان في السعي على تحقيق هدف الدولة في إنشاء مجتمعات سكنية تلبي حاجة المواطن من السكن اللائم ممن ليس لديهم القدرة على البناء، ولا تتوافر لديهم الأرض المناسبة للاقتراض من صندوق التنمية العقاري، وأيضاً لغرض استيعاب المواطنين الذين يعيشون في أحياء قديمة شملت مشاريع التطوير التي تقوم بها الدولة للرفع من مستوى هذه الأحياء. ويتجسد نشاط الوكالة في إنشاء جميع الخدمات والمرافق لهذه المجتمعات السكنية كشبكات المياه والمجاري والكهرباء والهاتف وتصريف مياه السيول وشبكات الري والطرق والإنارة والتشجير ومحطات تنقية المياه والمجاري ومولدات الكهرباء الاحتياطية وإنشاء الحدائق والمناطق الترفيهية وملاعب الأطفال وتجهيز المواقع الخاصة بالمدارس والمساجد والمراكز الصحية والأسواق التجارية ومراكز الإطفاء وتزويدها بالشبكات الأساسية كالكهرباء والماء والمجاري والهاتف. (٢٨)

وقد روعي في تصميم هذه المجتمعات فكرة الحي بحيث تكون حدائق الأطفال والمناطق الترفيهية مرتبطة بمجموعة محددة من الفلل أو المباني بحيث تحقق السلامة للأطفال أثناء استخدامهم لها وتضمن الخصوصية لسكان هذه المباني. كما روعي في تصميم الشوارع والممرات ضمان عزل حركة السيارات عن حركة المشاة والتشجيع على الترحل أثناء التنقل في الحي السكني.

ويأتي دور وكالة الوزارة لشؤون الإسكان في زيادة نسبة الوحدات السكنية في مختلف مدن المملكة العربية السعودية في مشاريع الإسكان العاجل ومشاريع الإسكان العام وذلك على النحو التالي.

(٢٨) وزارة الأشغال العامة والإسكان، وكالة الوزارة لشؤون الإسكان، معلومات غير منشورة، صفر

١ - مشاريع الإسكان العاجل . لقد قامت الوكالة بتنفيذ مشاريع الإسكان العاجل في كل من الرياض وجدة والدمام . وقد بلغ عدد الوحدات السكنية التي أنشئت في هذه المدن عن طريق هذا البرنامج ٤٧٥٢ وحدة سكنية ممثلة في ٨٨ مبنى يتراوح عدد أدوار كل مبنى ما بين ٤ إلى ١٧ دوراً . وتتراوح مساحة الأراضي التي تشغلها هذه المساكن ما بين ٤٩٠,٠٠٠ م^٢ كأقصى حد و ١٩٠,٥١٩ م^٢ كأدنى حد كما هو واضح في جدول رقم ٢ .

جدول رقم ٢ . مشاريع وزارة الإسكان - الإسكان العام والعاجل

عدد الأراضي	عدد المبانئ	عدد الأتوار	عدد الشقق	عدد الفلل	مساحة الشقة م ^٢	مساحة القبلا م ^٢	مساحة الموقع م ^٢	مساحة الموقف م ^٢	مساحة المناطق الترفيهية بالألف م ^٢	مساحة الطرق المشرع م ^٢	نوع الإسكان	مرحلة التنفيذ	تكلفة الوحدة المشرع	تكلفة الوحدة المربع	تكاليف الوحدات الإجمالية	تكلفة تطوير الموقع	التكاليف الإجمالية
١٣٥		٧٠٤	٢٤٨٨	٢٦٣٣	٢٨٦	٢١٦	٦,٨١٠,٠٠٠	٩٢,٠٠٠	٦٢,٠٠٠	١٣١٢	إسكان عام	نتم التنفيذ					
٢١١٨				١٢٥٨	٢٣٥		٤,٣٠٠,٠٠٠				عام						
٢٤		١٠	١١٥٢		٢٢٦		١٢٠,٥٩١				عاجل	نتم التنفيذ					
١٨٨		٨٠٤	٣٤٢٠		٢٤١		١٢,١٩٨	٤,٨٧٢	١٢٠,٣١٠		عام	نتم التنفيذ	١٦٨٠	٤٠٩,٠٨٤	١,٥٠٠,٧٧٢,٠٠٠	٢٤١,٠٢٢,١٠٠	١,٧٤٧,٣١٠,٩٨٠
٣٢		١٨	١٩٣٦		٢٣٢		١,١٠٠,٠٠٠				عاجل	نتم التنفيذ					
٣٢		١٧	١٦٦٤		٢٣٢		٣٥٠,٠٠٠				عاجل	نتم التنفيذ					
			٢٥٩٢		٢٣٦		٢,١٠٠,٠٠٠			٣٥١٠	عام	م طولي	١٩٠٥	٤٤٩,١٩٣	١,٦٥٠,٦٠٧,١١٨	٢٤١,٠٢٢,٣٥٢	١,٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠
			٢٠٨٤		٢٤٤		٢,١٥٠,٠٠٠				عام		١٩١٨	٤١٨,١٠٢	٧٥٠,٢٢٥,٥٤٨	٣١١,٧٩٩,٢٢٧	١,٢٨٧,٢٠٤,٧٨١
٢١٩		٨٠٤	٤١٠٦		٢٤١		٧٧,١٧٢	٣,٢٥٠,٠٠٠		٣٣٥,٥٠٩	عام	نتم التنفيذ					
			٤٠٠		٢٣٦		١,١٠٠,٠٠٠				عام						
			٩٤٩		٢٣٦		٣,٣٨٠,٠٠٠				عام						
			٦٠٠		٢٣٦		٣٢٠,٠٠٠				عام						
٣٧٩٣		١٣٠	١٠,٥١٦	٤,٧٦٦													

تشتمل هذه المشاريع على جميع أعمال تطوير الموقع وتنفيذ المرافق والخدمات مثل الطرق والأرصفة وممرات المشاة المغطاة والمكشوفة والإنارة وإشارات المرور وشبكات الخدمات العامة مثل شبكة تزويد مياه الشرب ومياه الري والصرف، وتصريف مياه المجاري ومياه السيول وشبكة تزويد الكهرباء والهاتف والتشجير وملاعب الأطفال ومواقف السيارات .

المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، وكالة الوزارة لشؤون الإسكان، معلومات غير منشورة، صفر ١٤٠٧ هـ.

وقد صممت هذه المشاريع لتحقيق الرفاهية والاطمئنان للسكان عند السكن فيها. وتستوعب هذه المساكن ما لا يقل عن ٢١٨, ٣١ شخصاً على اعتبار أن متوسط حجم الوحدة السكنية ٦, ٦ شخص طبقاً لمتوسط حجم الأسرة السعودية. (٢٩) وقد مضى على الانتهاء من بناء هذه المساكن عدة سنوات إلا أنها لم تسكن حتى الآن.

ب - مشاريع الإسكان العام. تم تنفيذ مشاريع الإسكان العام في المدن الرئيسية التالية: مكة المكرمة، المدينة المنورة، الرياض، جدة، الدمام، الخبر، الأحساء، بريدة والقطيف. ويهدف برنامج الإسكان العام إلى بناء ٩٠٠, ٣٢ وحدة سكنية نفذ منها ٢٨٢, ٢٥ وحدة سكنية وتم الانتهاء فعلاً من ٨٥٤, ١٤ وحدة سكنية. وقد تمّ تطوير وإعداد ٣, ٧٩٣ قطعة أرض جُهزت بجميع الخدمات التي تمكن المواطن من استخدامها والبناء عليها مباشرة. (٣٠)

ويظهر من الجدول رقم ٢ أن مدينة جدة تتقدم مدن المملكة في عدد مباني وشقق الإسكان العاجل والعام، بينما تتقدم مدينة الرياض مدن المملكة كافة في عدد الفلل ومساحة الأراضي التي بنيت عليها هذه المشاريع. ويوضح الجدول أيضاً أعداد الوحدات السكنية وأنواعها ومراحل البناء موزعة على مختلف مدن المملكة.

بصورة عامة يمكن القول بأن مجموع الوحدات السكنية بمختلف أنواعها وأحجامها التي تم بناؤها من قبل وكالة وزارة الإسكان حتى أوائل عام ١٤٠٧هـ - ١٩, ٦٠٦ وحدة سكنية تستوعب ما لا يقل عن ٣٤٠, ١٢٩ ساكناً. وقد بلغت تكاليف المشاريع المنفذة فعلاً والتي هي تحت التنفيذ مبلغ ١٩, ٥٤١ مليون ريال. ويشمل هذا المبلغ تكاليف البناء وتطوير المواقع التي تقوم عليها المشاريع. (٣١)

(٢٩) وزارة المالية والاقتصاد الوطني، مصلحة الإحصاءات العامة، المؤشر الإحصائي، العدد الخامس، عام ١٤٠٠هـ، ص ٣٢.

(٣٠) وزارة الأشغال العامة والإسكان، وكالة الوزارة لشؤون الإسكان، معلومات غير منشورة، صفر ١٤٠٧هـ.

(٣١) وزارة الأشغال العامة والإسكان، وكالة الوزارة لشؤون الإسكان، معلومات غير منشورة، صفر ١٤٠٧هـ.

ورغم أن هذه الوحدات لم يتم حتى الآن الانتهاء من بلورة التصور النهائي لتوزيعها على المواطنين إلا أن الدراسات تشير إلى وجود عدد ١٠٠,٠٠٠ وحدة سكنية غير مسكونة في المدن في بداية سنوات الخطة الخمسية الرابعة ومع ذلك تقترح خطة التنمية الرابعة بناء ٢٨٥,٠٠٠ وحدة سكنية خلال فترة هذه الخطة وذلك لتلبية حاجة ٣٢٥,٠٠٠ أسرة جديدة وتقلل من عدد الأسر التي تعيش في مساكن غير مناسبة بمقدار ٦٠,٠٠٠ أسرة. (٣٢)

٢ - مشاريع الحرس الوطني الخاصة بقطاع الإسكان

يأتي دور الحرس الوطني في التطور العمراني في المملكة في المشاريع السكنية الضخمة والمتعددة التي تنتشر في كثير من مدن المملكة. والهدف من إنشاء هذه المشاريع هو حرص القيادة الحكيمة على توفير جميع سبل الراحة والاطمئنان لمسوبيها. وتتركز هذه المشاريع في المواقع التالية: خشم العان، ديراب، إسكان كلية الملك خالد العسكرية، توسعة المدينة الطبية بخشم العان، إسكان الأحساء، إسكان الدمام، إسكان الطائف، وإسكان جدة، وقد بلغ مجموع الوحدات السكنية التي أنشئت في هذه المواقع حتى بداية عام ١٤٠٧هـ ١٣,٣٥٢ وحدة سكنية بالإضافة إلى جميع الخدمات التعليمية والأمنية والترفيهية في المنطقة (جدول رقم ٣). وتشمل هذه المشاريع أيضاً بناء الطرق والممرات والحدائق ومحطات معالجة مياه المجاري ومحطات معالجة مياه الشرب، وكذلك شبكات إطفاء الحريق والكهرباء والهاتف وملاعب الأطفال ومواقف السيارات، وقد بلغت تكاليف هذه المشاريع الإجمالية حوالي ٢١٣,١٤ مليون ريال (جدول رقم ٣). وتشمل هذه التكاليف بالإضافة إلى بناء المساكن جميع أعمال تطوير الموقع وبناء وتجهيز وتوفير كل الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والأمنية والترفيهية. (٣٣)

وعند الانتهاء من أعمال البناء كافة سوف تسهم هذه المشاريع في إسكان حوالي ١٣٣,٢٦٤ شخصاً، ولا شك أن إسكان مثل هذا العدد سوف يسهم إسهاماً فعالاً في تحقيق رغبة منسوبي هذا الصرح في الحصول على سكن مريح وخدمات راقية، كما يسهم

(٣٢) وزارة التخطيط، خطة التنمية الرابعة، ص ٤٣٣.

(٣٣) الحرس الوطني، إدارة الإسكان، معلومات غير منشورة، صفر ١٤٠٧هـ.

أيضاً في رفع رصيد البلاد من أعداد الوحدات السكنية وتحسين مستوى الخدمات . ويوضح الجدول رقم ٣ مشاريع الإسكان التابعة للحرس الوطني في مختلف مدن المملكة .

جدول رقم ٣ . مشاريع الإسكان التابعة للحرس الوطني في مختلف مدن المملكة .

المجموع	إسكان جدة	إسكان الطائف	إسكان الدمام	إسكان الأحساء	إسكان المدينة المنورة	إسكان كلية. توسعة المدينة الملك خالد الطبية	ديراب	خشم العان	موق المشروع	نوع السكن والخدمات المتوافرة
١٣٥٥	٨٣	٨٣	٨٣	٢٠٨	٢٢٩	٦١	٨٢	٥٢٦		قيلة ضباط
١١,٨٢٠	١١٤٤	١١٤٤	١١٤٤	٢٢٨٨	٣٥٦	١١٦٨	٤٥٧٦			قيلة جنود
١٧٧	—	—	—	—	١١٧	٦٠	—	—		شقة
٣١	٢	٤	٢	٤	١	٢	٤	١٢		حضانة ورياض أطفال
٦٢	٤	٨	٤	٨	٢	٢	٨	٢٦		مدارس ابتدائية بنين وبنات
١٢	٢	٢	٢	٢	—	٢	٢	٨		مدارس متوسطة بنين وبنات
١٤	٢	٢	٢	٢	—	—	٢	٤		مدارس ثانوية بنين وبنات
١٠	١	١	١	١	—	١	١	٤		مسجد جامع
٤١	٣	٥	٣	٥	١	٣	٥	١٦		مسجد عملي
١١	١	١	١	١	١	١	١	٤		مراكز تجارية كبيرة
٣٢	٢	٥	٢	٥	—	—	٥	١٣		سوق فرعي صغير
٦	١	١	١	١	١	١	١	١		مستوصف عام كبير
٢٥	٢	٤	٢	٥	١	—	٣	١٢		مستوصف صغير
١٠	١	١	١	١	١	١	١	٤		مراكز ترفيهية ومكتبات عامة
١٠	١	١	١	١	١	١	١	٤		محطة وقود وخدمة سيارات
٨	١	١	١	١	١	١	١	٢		محطة إطفاء
٤٠	—	٨	—	—	—	—	—	٣٢		مراحيض عامة رجال ونساء
١	—	—	—	—	—	—	—	١		مسلخ وسوق غنم
٥	١	١	—	١	—	—	١	١		مستودع غاز
١	—	١	—	—	—	—	—	١		ناد اجتماعي
٢	—	—	—	١	—	—	—	١		مركز شرطة
١٣٣٥٢	١٢٢٧	١٢٢٧	١٢٢٧	٢٤٩٦	٣٤٦	٤٧٧	١٢٥٠	٥١٠٢		مجموع الوحدات السكنية
١٣٣,٢٦٤	١٢,٥٠٠	١٢,٥٠٠	١٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	—	٤٥٠٠	١٣٠٠٠	٥٠,٠٠٠		عدد السكان المتوقع
١٤٢١٣	١٣٤٢	١٣٧٩	١٣٤١	٢٦٠٧	٢٩٠	٤٦٥	١٢٥٠	٥٥٣٩		تكاليف المشروع بالمليون
	%٩٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%٩٤	%١٨	%٦٠	%١٠٠		مرحلة الإنجاز %

جميع المشاريع تحتوي على الخدمات والمرافق الآتية : طرق، ممرات، حدائق، محطة معالجة مياه المجاري ومحطة معالجة مياه الشرب، شبكات إطفاء حريق، مجار، مياه الشرب والري، تصريف مياه الأمطار والسيول، كهرباء، هاتف، ملاعب أطفال، مواقف سيارات.

المصدر: رئاسة الحرس الوطني، وكالة الشؤون الفنية، الإدارة العامة للمشاريع، معلومات غير منشورة، صفر ١٤٠٧هـ.

٣ - مشاريع وزارة الداخلية الخاصة بقطاع الإسكان

يأتي دور وزارة الداخلية في التطور العمراني في المملكة من خلال المشاريع التي تشرف عليها الإدارة العامة للمشاريع في كل من الرياض، جدة، عرعر، الجبيل، تبوك، السليل، حقل، ينبع، الدمام، نجران، شرورة، طريف، حفر الباطن، وكذلك الخفجي (جدول رقم ٤، ٥، ٦). وتمثل هذه المشاريع في الآتي:

- مشاريع إسكان قوى الأمن الداخلي
- مشاريع إسكان العاملين بمحطات المراقبة
- مشروع كلية الملك فهد الأمنية

وتأتي هذه المشاريع انعكاساً لما تهدف إليه الدولة من تحقيق الرفاهية والاطمئنان لأفراد الشعب كافة بصورة عامة ومنسوبي وزارة الداخلية العسكريين بصورة خاصة.

جدول رقم ٤. مشاريع إسكان قوى الأمن الداخلي في مدن المملكة.

موقف المشروع	جدة	نجران	شرورة	تبوك	عرعر	الرياض	الظهران	طريف	حفر الباطن	الخفجي
فيلا	١٣٤٢	٧٠٥	٣٠٠	٥٧٦	٤٥٣	٥٠	٢٠٥	١٦١	٣٨٠	٥٠٠
رياض أطفال	٥	٢	١	١	٢	١	١	١	٢	٢
مدارس بنين	٢	١	١	١	١	٠	١	-	١	١
مدارس بنات	٢	١	١	١	١	٠	١	-	١	١
مسجد جامع	١	-	-	١	-	-	-	-	١	٣
مسجد محلي	٤	١	١	-	٣	١	١	١	٢	-
عدد السكان	٨٠٠٠	٤٢٣٠	١٨٠٠	٣٤٥٦	٣٠٠٠	-	-	٩٦٦	٢٢٨٠	٣٠٠٠
التكاليف										
مرحلة الإنجاز	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
(%)										
	لم يستلم	لم يستلم	لم يستلم	لم يستلم	لم يستلم	لم يستلم	لم يستلم	لم يستلم	لم يستلم	لم يستلم
	بعد	بعد	بعد	بعد	بعد	بعد	بعد	بعد	بعد	بعد

المصدر: وزارة الداخلية، إدارة المشاريع، معلومات غير منشورة، صفر ١٤٠٧هـ.

جدول رقم ٥ . مشروع إسكان العاملين بمحطات المراقبة.

عدد الشقق	عدد الفلل	الموقع
١٠٠	٢٣٤	الرياض
١٨	٨٠	جدة
٩	٤٤	عرعر
١٨	٨٠	الجبيل
٢٥	١٣٥	تبوك
٩	٤٤	السلي
٩	٣٥	حقل
٩	٣٥	ينبع
٩	٣٥	الدمام
٢٠٦	٧٢٢	المجموع

المصدر: وزارة الداخلية، الإدارة العامة للمشاريع، معلومات غير منشورة، صفر ١٤٠٧هـ.

جدول رقم ٦ . مشروع كلية الملك فهد الأمنية.

حجم الفيلا	العدد	المساحة م ^٢ للفيلا الواحدة
فيلا غرفتا نوم	٨٠	٢٥٨
فيلا ثلاث غرف نوم	١٢٤	٢٩٠
فيلا أربع غلاف نوم	٩٢	٣١٦
فيلا لكبار الضباط	١٢	٤٩٩,٢
مدير عام وقائد الكلية	٢	٨٢٦,٦

المصدر: وزارة الداخلية، الإدارة العامة للمشاريع، معلومات غير منشورة، صفر ١٤٠٧هـ.

وتهدف خطة الوزارة إلى بناء ١٢,٠٠٠ وحدة سكنية وتجهيزها بجميع الخدمات والمرافق العامة التي تضمن الراحة والاطمئنان لمنسوبي قوى الأمن الداخلي. ويجري الآن تنفيذ ٤٦٧٢ وحدة سكنية في بعض المدن المشار إليها أعلاه (جدول رقم ٤) وحتى بداية عام ١٤٠٧هـ تم إنجاز ٢٨٠٠ فيلا سكنية بجميع خدماتها ومرافقها بتكلفة إجمالية تبلغ ٤٥٠٥ ملايين ريال. وقد تمّ توفير الأراضي الخاصة بعدد ٧٣٢٨ وحدة سكنية كما تمّ الانتهاء من تصاميمها وأدرجت ضمن ميزانية الوزارة القادمة.

وتجدر الإشارة إلى أن الوزارة قامت بتوفير عدد ٧٢٢ فيلا و ٢٠٦ شقق لمنسوبيها العاملين في محطات المراقبة في مختلف مدن المملكة (جدول رقم ٥). وقد تمّ تصنيف الفلل في هذا المشروع إلى ثلاث فئات بما يتناسب مع الرتبة العسكرية للسكان والوضع العائلي وعدد أفراد الأسرة. وتتراوح أحجام الفلل بين ٢، ٣، ٤ غرف نوم. أما الشقق فقد خصصت للمتدربين والخدم. ويتوافر في الموقع الخدمات والمرافق اللازمة كافة. كما تتوافر فيه ملاعب رياضية وناد للضباط وصف الضباط والجنود وقاعة للاحتفالات ومركز صحي ومحلات تجارية وحدائق عامة وملاه للأطفال ومركز ترفيهي للرجال والنساء.

ومن ضمن مشاريع الوزارة أيضاً مشروع كلية الملك فهد الأمنية حيث تمّ بناء ٣١٠ فلل بأحجام مختلفة تتراوح مساحة الفيلا الواحدة بين ٦, ٨٢٦م^٢ كحدّ أقصى و ٢٥٨م^٢ كحدّ أدنى وذلك لإسكان منسوبي الكلية من الضباط وكبار العاملين (جدول رقم ٦).

وسوف تسهم المشاريع المنفذة والتي هي تحت التنفيذ في إسكان ما لا يقل عن ٢٧,٩٦٢ شخصاً. وسوف تضمن تحسن المستوى السكني لمنسوبي الوزارة سواء في نوعية المساكن أو في الخدمات والمرافق المتوفرة في مواقع هذه المساكن. (٣٤)

ثانياً: مساهمة القطاع الخاص في حركة التشييد والبناء

تتمثل هذه المساهمة في الجهود الفردية للمواطنين الذين يستثمرون أموالهم في تشييد المباني والمجمعات السكنية، وأيضاً جهود صندوق التنمية العقاري في تقديم القروض

(٣٤) وزارة الداخلية، الإدارة العامة للمشاريع، معلومات غير منشورة، صفر ١٤٠٧هـ.

للمواطنين لتشييد الوحدات السكنية والمباني والمجمعات السكنية والتجارية كما سوف يتضح لنا .

١ - دور الجهود الفردية للمواطنين

يتمثل هذا الدور في إنشاء المساكن والمجمعات السكنية والتجارية والتي مولت من قبل الأفراد دون مساعدات حكومية . وقد بدأت المساهمة منذ فترة طويلة وأسهمت مساهمة فعّالة في رصيد الوحدات السكنية الحالي . وتشير التقديرات إلى أنه بنهاية الخطة الخمسية الثالثة بلغ عدد الوحدات السكنية التي أنشئت عن طريق هذا القطاع ٤٠٠, ١٠٣ وحدة سكنية أي ما يعادل ٢٤٪ من مجموع الوحدات السكنية التي أنشئت بنهاية الخطة الخمسية الثالثة والتي بلغ عددها ٧٠٠, ٤٣٨ وحدة سكنية كما سبقت الإشارة إلى ذلك . (٣٥)

٢ - دور صندوق التنمية العقاري

بدأت جهود صندوق التنمية العقاري في تقديم قروض للمواطنين بهدف إنشاء أو ترميم المساكن لغرض السكن منذ بداية افتتاحه في عام ١٣٩٤ / ١٣٩٥ هـ . وتقدم هذه القروض للرعايا السعوديين ممن تنطبق عليهم شروط الصندوق، هذا بالإضافة إلى منح قروض استثمارية لإنشاء المجمعات السكنية والمباني المكتبية والأسواق التجارية . وكان للدعم المتواصل من قبل الدولة دور رئيس في الإنجازات التي حققتها الصندوق في برنامجه الرئيسي (قروض الاستثمار والقروض الخاصة) . وقد أسهم صندوق التنمية العقاري في بناء حوالي ٤٤٪ من إجمالي المنشآت المنجزة خلال خطة التنمية الثالثة (٣٦) من خلال قروض الاستثمار والقروض الخاصة . ويتضح ذلك من الآتي .

١ - قروض الاستثمار . تتضح مساهمة صندوق التنمية العقاري ونشاطه في دفع حركة التطور العمراني في المملكة من خلال قروض الاستثمار التي يقدمها الصندوق للمواطنين السعوديين والشركات التي يرغب أصحابها في تشييد المجمعات السكنية

(٣٥) وزارة التخطيط، خطة التنمية الرابعة، ص ص ٤٣١، ٤٣٢ .

(٣٦) وزارة التخطيط، خطة التنمية الرابعة، ص ٤٣١ .

والتجارية. حيث يقدم الصندوق قروض بدون فوائد تغطي ٥٠٪ من تكاليف البناء بحد أقصى عشرة ملايين ريال سعودي. ويتم تسديد القرض على عشرة أقساط سنوية متساوية ابتداء من انتهاء المشروع أو فور انقضاء سنة على تاريخ استلام الدفعة الأخيرة من القسط أيها أقل. (٣٧)

وقد مَوَّلَ الصندوق عام ١٤٠٤ - ١٤٠٥ هـ (١٢٢) مائة واثنين وعشرين طلباً استثمارياً بقيمة (٤٢١) أربعمائة وواحد وعشرين مليون ريالاً من مجموع (٦١٠) ستمائة وعشرة طلبات. كما بلغ عدد المشاريع التي أنجزت بالكامل خلال العام المالي ١٤٠٤ / ١٤٠٥ هـ (١٨٩) مائة وتسعة وثمانين مشروعاً استثمارياً نتج عنه إنشاء (١٦٤٢) ألف وستمائة واثنين وأربعين وحدة سكنية بالإضافة إلى (٩٧) سبعة وتسعين مكتباً و(٣٧٨) ثلاثمائة وثمانية وسبعين معرضاً. وقد نتج عن تمويل صندوق التنمية للمشاريع الاستثمارية خلال التسع سنوات السابقة ١٣٩٦ - ١٤٠٥ هـ زيادة كبيرة في أعداد الوحدات السكنية والمنشآت التجارية حيث بلغ عدد الوحدات السكنية المنشأة من هذه المشاريع الاستثمارية (٢٤,٧٧٥) أربعاً وعشرين ألفاً وسبعمائة وخمسة وسبعين وحدة تمثل حوالي ٧٪ من إجمالي الوحدات السكنية المنشأة والتي مَوَّلَها الصندوق لحساب قروض المساكن الخاصة إضافة إلى (١٥٢٤) ألف وخمسمائة وأربعة وعشرين مكتباً بلغت مسطحاتها (٢٩,٣٨٨) تسعة وعشرين ألفاً وثلاثمائة وثمانية وثمانين متراً مربعاً و(٢٩٠٣٠) تسعة وعشرين ألفاً وثلاثين معرضاً بلغت مسطحاتها (٣٠٩,٥٠٠) ثلاثمائة وتسعة آلاف وخمسمائة متر مربع. (٣٨)

ب - قروض المساكن الخاصة. يتضح الدور الذي لعبه صندوق التنمية العقاري في دفع حركة التطور العمراني من خلال جهود الصندوق في تقديم القروض الخاصة للمواطنين بهدف رفع مستوى معيشة المواطن ورفاهيته وتمكينه من العيش بأمان في مسكن

(٣٧) وزارة المالية والاقتصاد الوطني، صندوق التنمية العقاري، دليل قروض الاستثمار التجاري (١٤٠٣هـ)، ص ٨.

(٣٨) وزارة المالية والاقتصاد الوطني، صندوق التنمية العقاري، التقرير السنوي ١٤٠٥/١٤٠٤ هـ، ص ٢٦.

يملكه . وقد زاد من هذا الحافز إعفاء المواطن من ٢٠٪ من قيمة القسط الذي يقوم بتسديده سنوياً وخصم إضافي تصل نسبته إلى ١٠٪ لمن يسدد كامل القرض .

يقدم الصندوق للمواطنين الذين تنطبق عليهم شروط الحصول على القرض قروضاً بدون فوائد بحدٍّ أقصى (٣٠٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال في المدن الكبيرة، و(٢٥٠,٠٠٠) ومائتين وخمسين ألفاً في المدن المتوسطة و(٢٠٠,٠٠٠) ومائتي ألف ريال في القرى والهجر. وتعطى هذه القروض للمواطنين على أربع دفعات تبعاً لتطور مراحل البناء ويعاد تسديد هذه المبالغ على أقساط خلال فترة ٢٥ سنة، يبدأ تسديد القسط الأول بعد سنتين من توقيع العقد .

وخلال الخمس سنوات الأولى من عمر صندوق التنمية العقاري (١٣٩٥ - ١٤٠٠هـ) والتي وافقت فترة الخطة الثانية تمكن الصندوق من تجاوز أهداف هذه الخطة التي توقعت من الصندوق تمويل بناء ١٢٢,١٠٠ وحدة سكنية إلا أن الصندوق تمكّن من تمويل بناء ١٦٣,٢٠٠ وحدة سكنية بنسبة زيادة تصل إلى حوالي ٦٤٪، كان نصيب قروض المساكن الخاصة ١٨٣,٠٨٧ وحدة سكنية أي حوالي ٩٢٪ من إجمالي الوحدات السكنية التي مولها الصندوق في خطة التنمية الثانية. (٣٩)

وفي الخمس سنوات التالية ١٤٠٠ - ١٤٠٥هـ زاد عدد الطلبات المقدمة إلى الصندوق بمقدار ٥٪ عن الفترة الأولى حيث وصلت إلى ١٩٣ ألف طلب مؤل الصندوق منها ١٥١,٦١٧ قرصاً بقيمة ٦١٣,٤١ مليون ريال تم بواسطتها إنشاء ٥٣٩,١٨٨ وحدة سكنية متجاوزاً هدف الخطة الثالثة بحوالي ٨٣٪. (٤٠)

(٣٩) وزارة المالية والاقتصاد الوطني، صندوق التنمية العقاري، التقرير السنوي ١٤٠٤/١٤٠٥هـ،

(٤٠) وزارة المالية والاقتصاد الوطني، صندوق التنمية العقاري، التقرير السنوي ١٤٠٤/١٤٠٥هـ،

ويظهر نشاط صندوق التنمية العقاري ودوره في دفع عجلة التطور والنمو العمراني في مختلف مناطق المملكة، من خلال عدد القروض والاعتمادات التي خصصت لكل منطقة من هذه المناطق منذ بداية نشاط الصندوق عام ١٣٩٤ / ١٣٩٥ هـ إلى ١٤٠٧/٢/١٧ هـ فقد بلغ إجمالي عدد القروض التي قدمها الصندوق خلال الفترة المشار إليها أعلاه ٣٢٢,٢٩٧ قرصاً بقيمة ٧٦,٥٢٢,٥٣٣,١٦٥ ريالاً. وقد بلغت قيمة الأقساط التي سدها المواطنون خلال الفترة نفسها ١٠,١١٦,٦٢٧,٦٤٦ ريالاً. وبلغ إجمالي المبالغ التي أعفت الدولة المواطن من سدادها ٢,٠٣١,٨٠١,٩٤٣ ريالاً (جدول رقم ٧). (٤١)

جدول رقم ٧. التوزيع الإقليمي لقروض صندوق التنمية العقاري.

المنطقة	عدد القروض*	قيمة القروض المنصرفة*	متوسط القرض الواحد**	إجمالي الإعفاء* للكل قرض**	متوسط الإعفاء للكل قرض**	عدد السكان السعوديون*** لكل ١٠٠ شخص**	% القروض إلى عدد السكان السعوديون
الرياض	١٠٨٧١٥	٢٧٤٩١٤٢٥٠٠٨	٢٥٢٨٧٦	٧٧٦٨٣٥٢٠	٧١٤٦	٢١٤٨٩٣٩	٥,١
مكة المكرمة	٤٩٦٣٦	١١٧٦٢٥٧٧٠٢	٢٣٦٩٧٧	٣٩١٠١٢١٢	٧٨٧٨	١٧٥٣٣٤٥	٢,٨
جيزان	٦٠٧٣	٩٣٥٨٨٠١٦٨	١٥٤١٠٥	١٣١٧٨٤٢٦	٢١٧٠	٥٥٩٧٠٥	١,١
المنطقة الشرقية	٤٩٥٥٩	١١٢٢١٠٤٠٥١٠	٢٢٦٤١٧	٢٨٨١٥٧٦٦٠	٥٨١٤	١٢٦٦١٤٣	٣,٩
عسير	١٧٠٢٤	٣٦٦٤٣٠٢٢٠٠	٢١٥٢٤٣	١٠٣٧٠٤١٤٤	٦٠٩٢	١٢٣٨٦٠٥	١,٣
القصيم	٢٥٠٩٩	٦٠٧٩٧٨٢٠٣٣	٢٤٢٢٢٢	١٧١٦٢٨٥٠٤	٦٨٣٨	٤٥٥٥٣٢	٥,٥
حائل	١١٧٩٥	٢٩٤٩١٨٣٣٣	٢٥٣٩١٤	٣٦٣٨٦٩١٩	٣٠٨٥	٤٤٤٨٤٤	٢,٧
المدينة المنورة	٢١٢٣٢	٤٩٦٩٧٧٧٨٨٥	٢٣٢٩٧٣	١٢٥٣٣٥٢٥٤	٦٣٤٤	٧٤٢٧٠٩	٢,٩
الباحة	٣٣٥٦	٥٨٧٣٧٧٣٦١	١٧٥٠٢٣	١٧٣٣٧٥٢٧	٥١٦٦	٣٧٥٢٨٦	١,٠
الحدود الشمالية	٩٠٥٨	١٩٩٢٨٦٦٢٩٤	٢٢٠٠٠٧	٢١٠٣٢٤٣	٢٣٢٢	١٧٠٣٥٨	٥,٣
تبوك	٦٩٠٥	١٥٥٧٦٦٣٤٧	٢٢٥٥٢٧	٢٣٥٥٧٩٨٨	٤٨٦٠	٢٩٥٥٣٦	٢,٣
نجران	٣٤٨٤	٨٦٤٣٠٦٠٢٧	٢٤٨٨٠٧٨	٢١٠٢٥٦٦٦	٦٠٣٥	١٨٣١١٥	٢,٠
الجوف	٧٣١٦	١٧٧٠٤٥٤٣٩٧	٢٤١٩٩٧	١٥٤٢٥٢٠٦	٢١٠٨	١٢٣٥٤٨	٥,٩
الفرات	٢٩٤٥	٦٣٠٦٠٢٣٠٠	٢١٤١٢٦	٧١٤٦٨٩٤	٢٤٢٧	٤٩٢٤٩	٦,٠
الإجمالي	٣٢٢٢٩٧	٧٦٥٢٢٥٣٣١٦٥	٢٠٣١٨٠١٩٤٣			٩٨٠٢٩١٤	٣,٣

* صندوق التنمية العقاري، معلومات غير منشورة، ١٤٠٧/٢/١٧ هـ.

** من حساب الباحث.

*** المؤشر الإحصائي، العدد الخامس، ١٤٠٠، ص ٣١، وكذلك وزارة الشؤون البلدية والقروية، معلومات غير منشورة. الجدول من تصنيف وترتيب الباحث بناء على المعلومات المستفاد من صندوق التنمية العقاري.

(٤١) وزارة المالية والاقتصاد الوطني، صندوق التنمية العقاري، إدارة الحاسب الآلي، معلومات غير منشورة.

التحليل

يتضح من العرض السابق أن الدولة تسهم إسهاماً فعّالاً في دفع حركة التطور العمراني في البلاد بأساليب وطرق مختلفة لتحقيق رغبة المواطن في تأمين سكن ملائم يليق بمكانته، ويحقق له كل سبل الراحة والاطمئنان. وقد تمّ استعراض بعض الأمثلة لبعض المشاريع الإسكانية التي تمّوها الدولة. وحيث إن بعض هذه المشاريع يتركز في مواقع معينة وتخص قطاعاً معيناً من السكان لا يمثل هذا القطاع جميع السكان على مختلف مستوياتهم. لذا فسوف يتم التركيز على تحليل بيانات القطاع الخاص وبصورة أدق تحليل بيانات قروض صندوق التنمية العقاري لكونه يشمل جميع مناطق المملكة دون استثناء علمياً بأن هذه الدراسة تعتبر مدخلاً لدراسات لاحقة تتناول هذا الموضوع بصورة أكثر تفصيلاً.

توضح بيانات التوزيع الإقليمي لقروض صندوق التنمية العقاري (جدول رقم ٧) وجود اختلافات واضحة في نصيب كل منطقة من هذه المناطق، ويأتي هذا الاختلاف نتيجة للاختلاف في عدد السكان في كل من هذه المناطق. فقد أظهرت نتائج معامل ارتباط بيرسون وجود علاقة طردية موجبة بين عدد القروض التي قدمت لكل منطقة وبين عدد السكان فيها. حيث بلغت قيمة $r = 0.682$ ، بمستوى دلالة يصل إلى 0.005 ، (جدول رقم ٨). ويستثنى من هذه النتيجة منطقتا مكة المكرمة وجيزان فرغم أن عدد السكان فيهما كبير إلا أن عدد القروض التي قدمت لهاتين المنطقتين لا يتناسب مع عدد سكانهما، حيث أظهرت النتائج أن نسبة ما يخص الشخص الواحد من القروض هي $1:2.8$ ، $1:1.1$ لكل من مكة المكرمة وجيزان على التوالي مقارنة على سبيل المثال بمنطقة الرياض $1:5.1$ ، والمنطقة الشرقية $1:3.9$. وتدعم هذه النتيجة ما جاء في الخطة الخمسية الرابعة من أن المنطقتين الغربية والجنوبية تلقتا قروضاً أقل مما تشير إليه تقديرات حجم السكان فيها.^(٤٢)

ويوضح جدول رقم ٩ اختلافات النسب بين أقاليم المملكة فيما يخص القروض المقدمة إلى هذه المناطق وقيمتها وكذلك نسبة الإعفاء التي شملت المقترضين في هذه المناطق مقارنة بنسبة عدد السكان في كل منطقة من مناطق المملكة (شكل رقم ١، ٢، ٣). وتشير

جدول رقم ٨. معامل ارتباط بيرسون.

عدد السكان في المنطقة	الرصيد	إجمالي الحسم	إجمالي الإعفاء	المسدد	الصرف	المرتبط	عدد القروض	المرتبط
							٠٠,٩٩٨٨	
						٠١,٠٠٠	٠٠,٩٩٨٧	
						٠٠,٩٩٧٤	٠٠,٩٩٧٥	٠٠,٩٩٦٩
				٠٠,٩٩٨٦	٠٠,٩٩٣٨	٠٠,٩٩٤٠	٠٠,٩٩٣٧	إجمالي الإعفاء
			**-,٦٨٣١	**-,٦٨١٨	**-,٦٧٦٨	**-,٦٧٨٣	**-,٦٩٨٨	إجمالي الحسم
			-,٢١٤٣	-,١٠٩٣	-,١١٠٤	-,١١٨١	-,١١٩٢	-,٠٩٣٢
								عدد السكان في المنطقة
	-,٠٩٤٣	-,٤١٥١	٠٠,٧٤٢١	٠٠,٧٠٩٩	**٠,٦٨٠٨	**٠,٦٨١٨	**٠,٦٨٤٨	
								عدد المستوطنات في المنطقة
٠,٣٢٨٠	٠,١٧٤٢	-,١٠٣٧	٠,١٤٦٨	٠,١٣٧٩	٠,١١٦٥	٠,١١٤٩	٠,١٢٩٧	

* مستوى الدلالة ٠,٠٠١

** مستوى الدلالة ٠,٠١

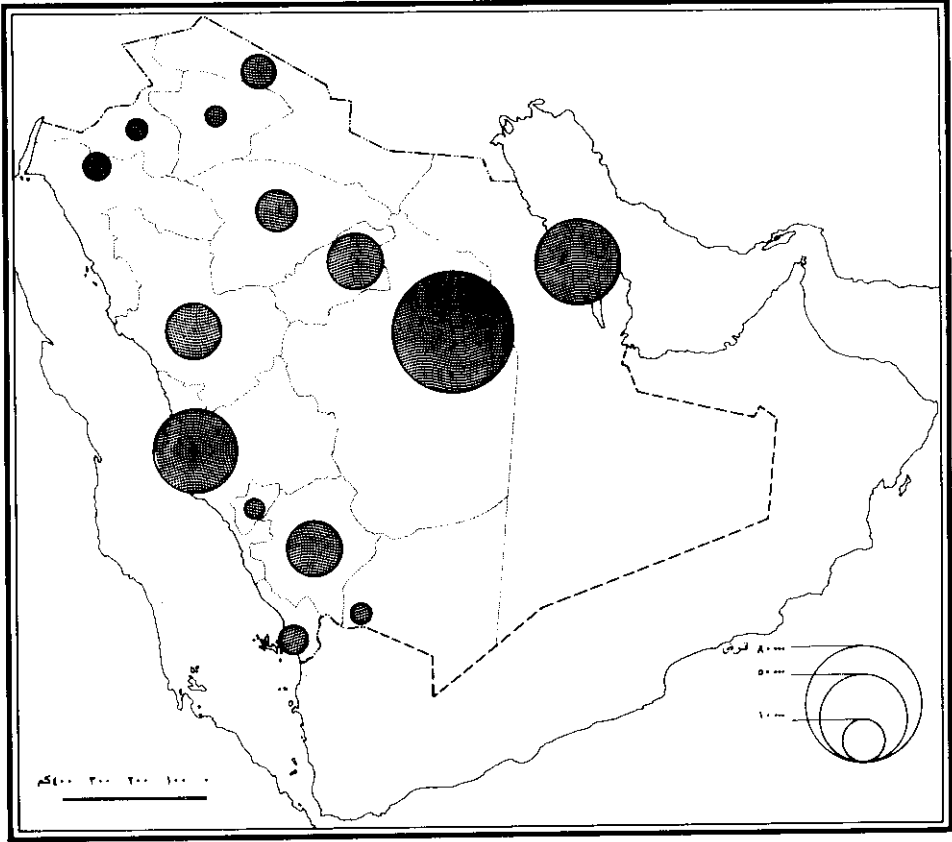
نتائج الجدول إلى أن نصيب منطقة الرياض من القروض وقيمتها ونسب الإعفاء التي شملت مقترضي هذه المنطقة تفوق ثلث مثيلاتها في مناطق المملكة كافة رغم أن عدد السكان في منطقة الرياض أقل من ثلث عدد سكان مناطق المملكة كافة. ويعزى السبب في ذلك إلى طبيعة هذه المنطقة التي تسمح وتساعد على الانتشار العمراني فيها دون عوائق طبيعية صعبة تحد من هذا الانتشار، وكذلك نتيجة للتطور السريع الذي تشهده مدن هذه المنطقة وبصورة خاصة مدينة الرياض التي كان لها عظيم الأثر في جذب السكان من أنحاء المملكة كافة. ومن المناطق التي تزيد فيها نسبة القروض مقارنة بنسبة السكان إلى المجموع العام هي: المنطقة الشرقية، القصيم، الحدود الشمالية، سكاكا والجوف، أما منطقتا مكة المكرمة وجيزان فقد تكون للظروف الطبيعية التي تتصف بهما هاتان المنطقتان وكذلك الإجراءات الروتينية في إعطاء الفسوحات واعتماد المخططات دور في تقليص عدد القروض التي قُدمت لهاتين المنطقتين.

وتوضح نتائج معامل الارتباط (معامل ارتباط بيرسون) أيضًا إلى أن هناك علاقة طردية موجبة بين عدد القروض في كل منطقة وإجمالي الإعفاء الذي تمنحه الدولة لكل قرض حيث بلغت قيمة $r = ٠,٩٩٦$ بمستوى دلالة ٠,٠٠١ (جدول رقم ٨).

وتوضح النتائج أيضاً وجود علاقة طردية موجبة بين مقدار الإعفاء الذي خصص لكل قرض وبين عدد السكان I ٠,٧٤ , بمستوى دلالة ٠,٠٠١ .

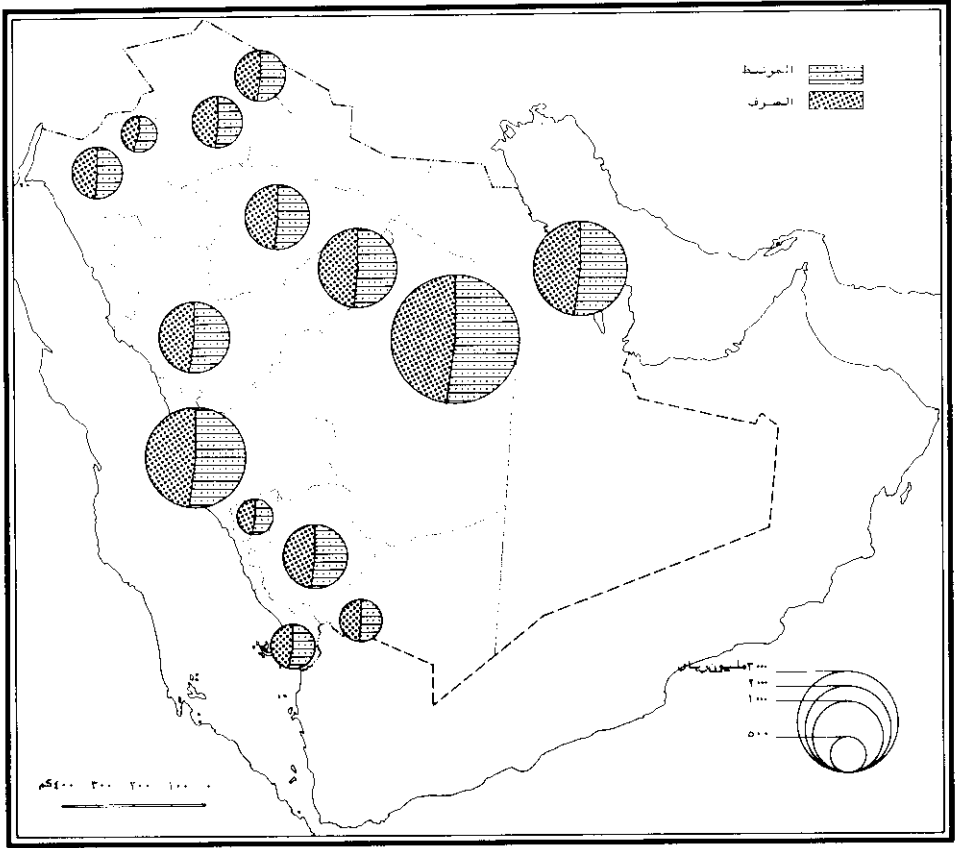
جدول رقم ٩ . نسب عدد القروض والارتباطات المالية المتعلقة في مختلف مناطق المملكة .

المنطقة	نسبة عدد القروض %	نسبة قيمة القروض %	نسبة الإعفاءات %	نسبة السكان %
الرياض	٣٤	٣٦	٣٨	٢٢,٠
مكة المكرمة	١٥	١٥	١٩	١٨,٠
جيزان	٢	١	١	٥,٧
المنطقة الشرقية	١٥	١٥	١٤	١٢,٩
عسير	٥	٥	٥	١٢,٦
منطقة القصيم	٨	٨	٨	٤,٦
حائل	٤	٤	٢	٤,٥
المدينة المنورة	٧	٦	٧	٦,٧
الباحة	١	١	١	٣,٨
الحدود الشمالية	٣	٣	١	١,٧
تبوك	٢	٢	٢	٣,٠
نجران	١	١	١	٢,٠
سكاكا والجوف	٢	٢	١	١,٣
القريات	١	١	٠	٠,٥
المجموع	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠



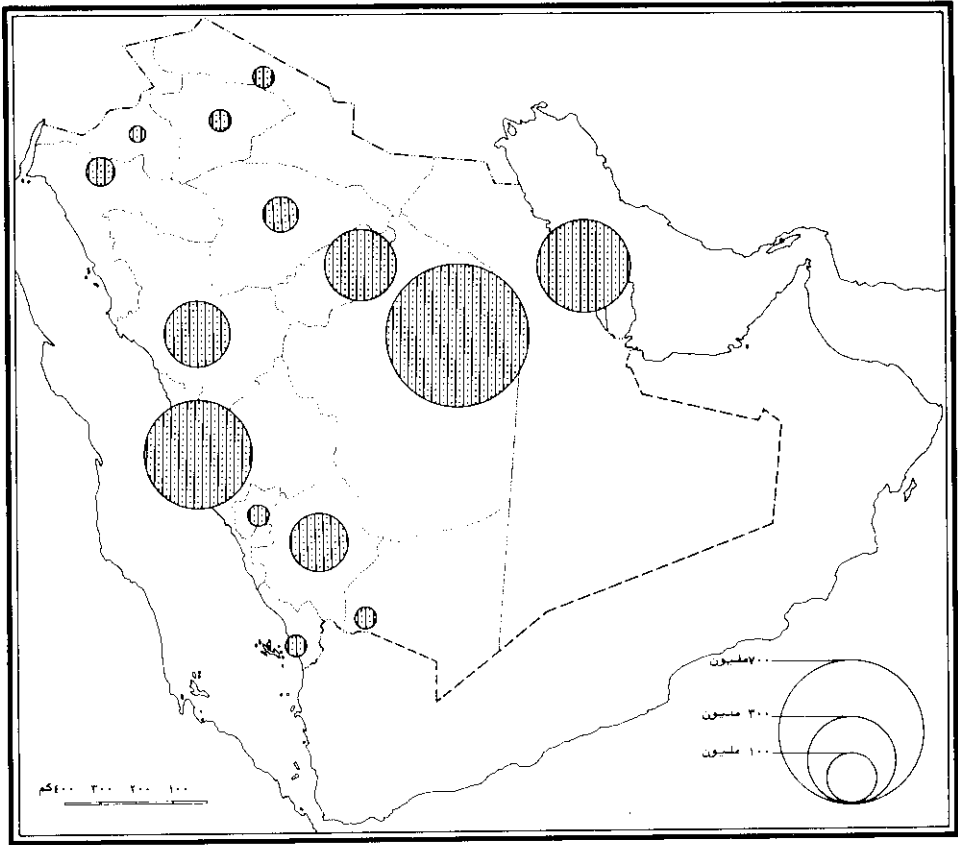
المصدر: تصميم الباحث معتمداً على معلومات غير منشورة من صندوق التنمية العقاري، ١٧/٢/١٤٠٧هـ.

شكل رقم ١. إجمالي عدد القروض التي وافق صندوق التنمية العقاري على تقديمها للمواطنين في مختلف مناطق المملكة.



المصدر: من تصميم الباحث معتمداً على معلومات غير منشورة من صندوق التنمية العقاري، ١٧/٢/١٤٠٧هـ.

شكل رقم ٢. إجمالي المرتبط والمصرف من قيمة القروض لكل منطقة من مناطق المملكة العربية السعودية.



المصدر: تصميم الباحث معتمداً على معلومات غير منشورة من صندوق التنمية العقاري، ١٧/٢/١٤٠٧ هـ.

شكل رقم ٣. قيمة الإعفاء الإجمالية التي حصل عليها المقترضون في مختلف مناطق المملكة.

الخاتمة

يظهر جلياً من العرض السابق أن الجهود التي بذلتها الدولة في تشجيع وتدعيم حركة البناء والتشييد كانت وما زالت جهوداً مثمرة وموفقة تكاد تنفرد بها المملكة عن بقية الدول التي لديها الإمكانيات نفسها التي لدى المملكة العربية السعودية. ويبدو ذلك واضحاً وملموساً في النهضة العمرانية الشاملة التي تعيشها جميع المستوطنات الحضرية منها والريفية. وأخص بذلك قدرة الدولة على إنجاز هذا العدد الكبير من الوحدات السكنية بكامل مرافقها في جميع أنحاء البلاد تقريباً. وبصرف النظر عما إذا كانت هذه الأعداد من الوحدات السكنية تغطي الاحتياجات الفعلية أو أنها تفوق الحاجة رغم أن خطة التنمية الرابعة تشير إلى وجود ١٠٠,٠٠٠ وحدة سكنية خالية لم تستغل بعد ورغم أن نسبة خلو المساكن في كثير من مدن المملكة مرتفعة تصل في مدينة الرياض، على سبيل المثال، إلى حوالي ٨,١٥٪ من مجموع عدد مساكن المدينة إلا أن مجرد بناء هذه الأعداد الكبيرة وتجهيزها بجميع الخدمات السطحية منها والتحتية هو بحد ذاته عمل جليل وجهد ليس ييسر في فترة زمنية قياسية يشاد بها في المجتمعات كافة وعلى مختلف المستويات.

ولكن السؤال الذي يفرض نفسه على المتخصصين في هذا المجال ويتطلب إجابة علمية بعيدة عن العاطفة والمحابة هو كيف لنا كمتخصصين أن نثبت بأن ما نحتاجه من وحدات سكنية تلبى احتياجات سكان هذه البلاد كافة — بخلاف الدوائر الحكومية والمؤسسات التي تستطيع أن تقدر من واقع حجمها الحالي وما يمكن أن تكون عليه في المستقبل احتياجاتها من الوحدات السكنية — هو عدد (س) من الوحدات السكنية؟ رغم عدم توافر إحصاءات دقيقة تمثل واقع الوضع الحالي عن حجم السكان وجميع خصائصهم الاجتماعية والاقتصادية والثقافية الأخرى، وعن حالة المساكن الحالية وأحجامها ونوعياتها ونسبة الملكية لها وتكاليف إيجارها في أنحاء المملكة كافة. في اعتقادي أن الإجابة عن السؤال السابق في غياب مثل هذه الإحصاءات قد تجانب الواقع وتؤدي إلى اختلال في التوقعات وعدم التوازن في تقدير الاحتياجات.

ورغم الدقة المتناهية والحرص الشديد من قبل المسؤولين عن قطاع الإسكان والقائمين على تقدير الاحتياجات المحلية منه إلا أنه في ضوء غياب بعض المعلومات

الأساسية التي يمكن أن تبنى عليها بعض القرارات أدت إلى وجود بعض المشكلات المتمثلة في اختلاف توقعات الخطط التنموية الثلاث الأولى عن واقع الوضع . ففي الخطة الأولى كان المنفذ من الوحدات السكنية أقل بكثير من أهداف الخطة . وفي الخطتين الثانية والثالثة كان العكس تماماً . ومثال آخر يمكن ذكره في هذا المجال يتمثل فيما جاء في خطة التنمية الرابعة من أن عرض المساكن في المدن تجاوز الطلب عليها بعكس الحال في الأرياف حيث الطلب فيها يفوق العرض . ومثال ثالث يمكن ذكره أيضاً في هذا المجال هو ما جاء في خطة التنمية الرابعة من عدم التناسب بين عدد السكان وبين القروض المقدمة لبعض المناطق في المملكة . فلو كانت هناك معلومات إحصائية دقيقة لأمكن تجنب مثل هذه المشكلات المشار إليها أعلاه .

إن أهمية ربط عدد القروض التي تقدم لكل منطقة بعدد السكان فيها وباحتياجات كل مستوطنة ضمن هذه المناطق يجب أن يكون هو الأساس عند التخطيط لتوزيع هذه القروض وذلك لكي تتحقق الأهداف التي تسعى الدولة لتحقيقها في تأمين الرفاهية والاطمئنان للمواطنين دون استثناء وليس أعز وأثمن على المواطن من أن يتحصل على سكن خاص يحقق له حلم المستقبل في تربية جيل صالح في مكان مأمون .

بعد هذا الاستعراض التحليلي يمكن التوصية بالآتي :

- ١ - ضرورة ربط عدد القروض التي تمنح لكل مستوطنة بعدد السكان فيها .
- ٢ - ضرورة توافر الإحصاءات الدقيقة عن أحوال السكان الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والسكنية بصورة دورية في المستوطنات كافة وعلى مختلف أحجامها حتى يتسنى للباحثين وصانعي القرار إعطاء تصور صحيح لواقع الوضع وما يجب أن يكون عليه في المستقبل .
- ٣ - إجراء دراسة علمية شاملة لواقع سوق العقار في المملكة وما يجب أن يكون عليه الوضع في المستقبل .
- ٤ - إعادة النظر في نظام القروض التي يمنحها صندوق التنمية العقاري لكي يشمل أيضاً شراء المساكن المبنية مثلاً . وتجدر الإشارة إلى أنه قد صدر الأمر الملكي بذلك .

The Role of Government Assistance in the Booming Growth of Housing Construction in Cities and Villages in the Kingdom of Saudi Arabia

Ghazy Abdulwahed Makky AlMakky

*Associate Professor, Department of Geography, College of Arts,
King Saud University, Riyadh, Saudi Arabia*

Abstract. Throughout the last thirteen years (1975 - 1987), the Kingdom of Saudi Arabia has witnessed a booming growth in the various sectors of its economy, especially the housing sector. The expansion of the housing sector could not have been possible without the supervision and constant assistance provided by the government. The main purpose of this study is to elucidate the role of the government in stimulating the housing industry. The data used for the analysis was collected from various government departments and other related official and semi-official agencies. The main conclusion of this research clearly points to the urgent need for accurate detailed and regular population and housing censuses which are considered fundamental for serious research associated with the planning processes and decision-making in the overall development policies of the Kingdom.