

تقدير الحاجة السكنية في مدينة بريدة بالمملكة العربية السعودية – دراسة حالة في جغرافية التخطيط الحضري –

أريج علي المضيان

جامعة الملك سعود || المملكة العربية السعودية

الملخص: هدفت الدراسة إلى تحديد العوامل التي تسببت بزيادة الحاجة السكنية بمدينة بريدة، وإلى تقدير حجم الحاجة السكنية فيها. واستخدمت الدراسة منهج الاستقصاء للكشف عن العوامل التي تسببت في زيادة الحاجة، كما استخدمت المنهج الكمي من خلال مجموعة من المعادلات اللازمة لتقدير الحاجة السكنية. وجاء البحث بمحورين:
- العوامل التي أدت إلى تزايد الحاجة للسكن.
- تقدير الحاجة السكنية.

وتوصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج أبرزها: أن زيادة الحاجة السكنية بمدينة بريدة نتجت من تكاتف مجموعة من العوامل، هي: عوامل تتعلق بالسكان، وعوامل تتعلق بالمساكن، وعوامل تتعلق ببعض السياسات الإسكانية. كما توصلت الدراسة إلى أن الهجرة نحو مدينة بريدة تُعد أكثر العوامل تأثيراً على زيادة الحاجة السكنية. وكشفت الدراسة عن دور بعض السياسات الإسكانية في زيادة الحاجة السكنية بالمدينة، كما توصلت الدراسة إلى أن الحاجة السكنية الناتجة من نمو السكان بالمدينة عام 1438هـ تُقدر بـ (100465) مسكن، أما الحاجة السكنية الناتجة من معدلات الزواج عام 1438هـ تُقدر بـ (11634) مسكن، أما الحاجة السكنية اللازمة لتخفيف التزاحم عام 1438هـ بـ (48783) مسكن.

وخرجت الدراسة بمجموعة من التوصيات أهمها: ضرورة تنمية الريف للحد من الهجرة للمدن، وضرورة تنوع مصادر التمويل، وضرورة تبني سياسة تجديد للمساكن القديمة والعشوائية.

الكلمات المفتاحية: الحاجة السكنية، نقص المساكن، العجز السكني، مشكلات المدن.

مقدمة:

يعد امتلاك المسكن من أهم حقوق المواطنين، والتي لا بد من تيسيرها لكافة أفراد المجتمع، لما له من تأثير على شعور الفرد بالاستقرار والراحة، وما يترتب عليه من زيادة قدرته على الإنتاج. وعلى الرغم من الجهود المبذولة من قبل الحكومة السعودية والمؤسسات الأهلية في توفير المساكن إلا أن ما توصلت إليه وزارة الإسكان من بيان بحصر عدد المحتاجين للسكن، والذين تقدموا بطلب عبر بوابتها تشير إلى تفاقم مشكلة نقص المساكن.

ويرتبط بتوفير المسكن ضرورة الاهتمام ببيئة الإسكان، فتوفر الخدمات في الحي المحيط بالمسكن من شأنه أن يُشعر السكان بالراحة، كأن يساعد في تقليص المسافة التي يقطعها رب الأسرة لتوفير احتياجات أسرته. ويُعتبر المجتمع السعودي من المجتمعات الفتية التي ترتفع فيها نسبة السكان الأقل من 40 سنة ليمثلوا 74.5% من جملة السكان السعوديين⁽¹⁾، والذين يعانون من عدم قدرتهم على توفير مسكن لهم ولأسرهم، كما تبين

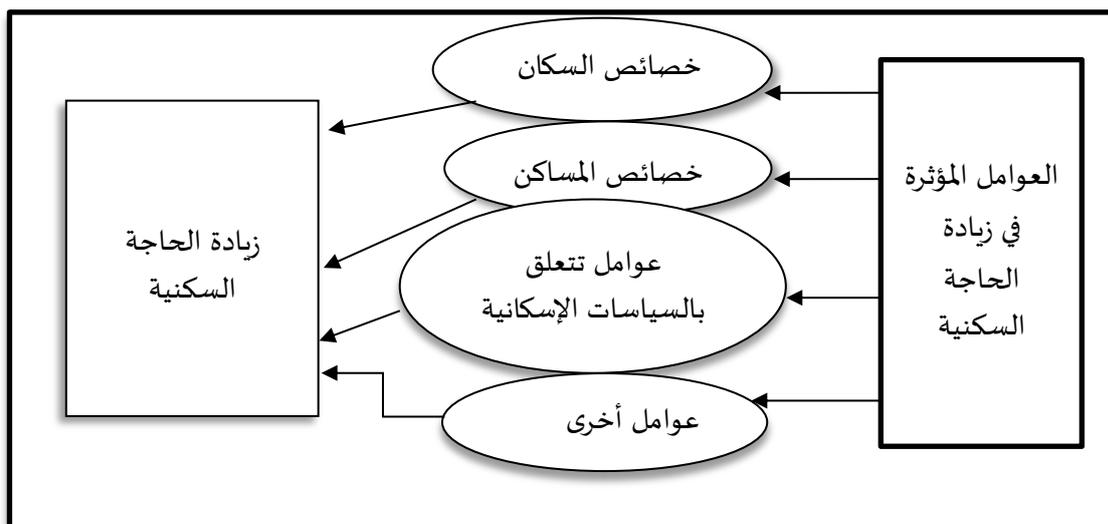
(1) حسب تقديرات السكان عام 2016م، بلغ عدد السكان السعوديين الأقل من 40 سنة 14970922 نسمة، ويشكلون 74.5% من جملة السكان السعوديين، والبالغ عددهم 20.081.582 نسمة، شكل الذكور منهم 10.231.364 نسمة (موقع هيئة الإحصاء، 2016: <http://www.stats.gov>).

ذلك من خلال برنامج "إسكان" الذي أطلقته وزارة الإسكان عبر موقعها الإلكتروني، فقد كشف هذا البرنامج عن أعداد المتقدمين الذين انطبقت عليهم شروط الحاجة للدعم السكني، حيث بلغ عددهم 754.570 أسرة، وبلغت نسبة أرباب الأسر للفئة العمرية (20-39) والمستحقين للدعم السكني 68.2% من جملة أرباب الأسر المستحقين للدعم (البرقاوي، 2014: <https://sabq.org>). ومما لا شك فيه أن الهجرات السكانية نحو المدن كان لها تأثير كبير على سياسة الإسكان، فقد ترتب على النمو الحضري السريع للمدن؛ بسبب زيادة الهجرات السكانية، حدوث زيادة كبيرة في الطلب على المساكن. ومن هنا تبرز مسؤولية الدولة وواجبها تجاه المواطنين، بوضع سياسات إسكانية من شأنها أن تيسر على المواطنين حصولهم على مساكن لهم ولأسرهم.

مشكلة الدراسة:

ظهرت مشكلة الحاجة السكنية في المدن السعودية وزادت حدتها في الآونة الأخيرة، وتأخذ مشكلة الحاجة للسكن في المدن السعودية صوراً متعددة، أهمها:

- الزيادة في أعداد الوحدات السكنية الجديدة أقل بكثير من عدد الوحدات السكنية المطلوبة لمواجهة الحاجة المتزايدة على المساكن؛ الناتجة من الزيادة السكانية.
 - عدم مناسبة المساكن المعروضة لشريحة كبيرة من الأسر المحتاجة للسكن، إما بسبب ارتفاع أسعارها، أو بسبب عدم ملاءمتها لأذواق السكان وخصائصهم الاجتماعية.
 - ارتفاع نسبة الأسر التي لا تمتلك مسكناً خاصاً بها، فيشكل إيجار المسكن عبئاً كبيراً على ميزانية الأسرة، ويعرقل من قدرتها على توفير المال لتوفير المسكن (العنقري، 1992: ص 121).
- وتعد مشكلة الحاجة السكنية لدى سكان المدن في المملكة العربية السعودية من أبرز المشكلات التي تواجه المسؤولين في قطاع الإسكان؛ لذا فهي تحتاج إلى دراسة على مستوى المدن. وتعد مدينة بريدة حاضرة القصيم من المدن التي تعاني من المشكلة ذاتها، وارتبطت هذه المشكلة بمدينة بريدة بمجموعة من العوامل ساعدت على تأزمها، ومن أبرز هذه العوامل (شكل رقم 1)، أولاً: عوامل ترتبط بخصائص السكان، وتشمل: الخصائص الديموجرافية، والخصائص الاجتماعية، والخصائص الاقتصادية)
- ثانياً: عوامل ترتبط بخصائص المساكن التي يقيم بها السكان: كأعمار المساكن، وأنواعها، وحالاتها، ومساحاتها، ومدى توفر الخدمات في بيئاتها.
- ثالثاً: عوامل ترتبط بالسياسات الإسكانية، بالإضافة إلى عوامل أخرى.



شكل رقم (1) نموذج الحاجة السكنية

وبسبب العوامل الأتفة الذكر فقد زادت جدة الحاجة السكنية بمدينة بريدة، حيث تبين من خلال الإحصائية التي توصل إليها برنامج (إسكان) التابع لوزارة الإسكان، أن عدد الأسر المحتاجة للسكن بالمدينة والمراكز التابعة لها بلغ 8532 أسرة، وهذا العدد يشكل 50.7% من إجمالي الأسر المحتاجة للسكن بمنطقة القصيم (البرقاوي، 2014: <https://sabq.org>), علماً أن هذا العدد مبني على الأسر التي تقدمت بطلب مسكن عبر بوابة الوزارة بخلاف الأسر التي تحتاج إلى مسكن ولم تسجل بياناتها.

أسئلة الدراسة:

- 1- ما العوامل المؤثرة في زيادة الحاجة السكنية بمدينة بريدة؟.
- 2- ما مقدار الحاجة السكنية بمدينة بريدة؟.

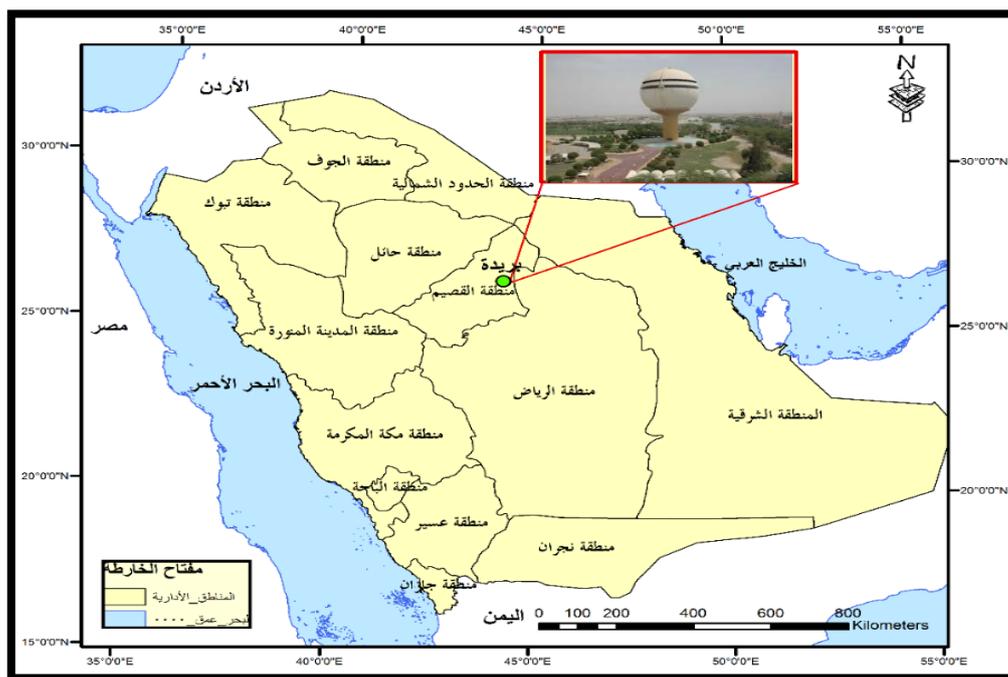
أهداف الدراسة:

- 3- تحديد العوامل المؤثرة في زيادة الحاجة السكنية بمدينة بريدة.
- 4- تقدير الحاجة السكنية بمدينة بريدة.

منطقة الدراسة:

تقع مدينة بريدة (العاصمة الإدارية لمنطقة القصي) في وسط المنطقة تقريباً (شكل 2). أما موقعها الفلكي فيمتد ما بين دائرتي عرض (26°26' - 26°11' N)، وما بين خطي طول (43°55' - 44°04' E)⁽²⁾.

(2) تم تحديد إحداثيات موقع مدينة بريدة من خلال برنامج قوقل إيرث.



شكل رقم (2) موقع مدينة بريدة.

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على "الدخيل، عبد الرحمن، 1429هـ، طبقات للمملكة العربية السعودية على برنامج Arc map، جامعة القصيم، كلية اللغة العربية والدراسات الاجتماعية، قسم الجغرافيا".

مصطلحات الدراسة:

الحاجة السكنية: عرفت هيث (Heath, 2014) الحاجة السكنية بأنها نقص في أعداد المساكن الملائمة، وقد ربطت هيث الحاجة للسكن بعدم قدرة المواطن على دفع تكاليف المسكن أو وجود المواطنين في مساكن غير ملائمة من حيث نوعها أو حالتها (Heath, 2014: p. 3).

الدراسات السابقة:

الدراسات العربية:

قدم العنقري (1992) بحثاً تناول فيه مواجهة مشكلة الإسكان في الدول النامية (النموذج السعودي). وتتلخص مشكلة الدراسة في تزايد مشكلة الحاجة للسكن في الدول النامية، والتي تتمثل في عدم التوافق بين أعداد الوحدات السكنية المعروضة وحاجة السكان، أو أن تكون المساكن المعروضة باهظة الثمن. وتوصل العنقري أن من أهم أسباب تزايد مشكلة السكن في الدول النامية؛ الهجرة الضخمة من الريف إلى المدينة. كما قدم الخليفة (2007) سلسلة من الدراسات لتقدير الحاجة للسكن على مستوى المناطق السعودية، ولعل أهمها بالنسبة للدراسة الحالية الدراسة الخاصة بمنطقة القصيم، ومن أبرز أهداف هذه الدراسة رصد الواقع الفعلي للحاجة السكنية بمنطقة القصيم من خلال الاعتماد على بيانات التعداد العام للسكان والمساكن وقاعدة الضمان الاجتماعي، والجمعيات الخيرية، وتوصلت الدراسة إلى أن مدينة بريدة أتت في المركز الأول من حيث الحاجة السكنية وفق معيار نمط المسكن خلال تعدادي 1413-1425هـ.

الدراسات غير العربية:

قدم كلٌّ من غلين براملي، وهال بازون، ومايكل وايت، وديفيد واتكينز، وGlen Bramley, Hal Pawson, وMichael White and David Watkins (2010) دراسة ركزوا فيها على تقييم الحاجة السكنية في بريطانيا، وكان الغرض الأساسي من هذه الدراسة إيجاد نموذج يمكن من خلاله القيام بتقييم مستمر للحاجة السكنية، على أن يكون هذا النموذج قابل للتطوير. ومن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة أن الحاجة للسكن تزايدت خلال السنوات الماضية، ويعود ذلك إلى الزيادة السكانية، وإلى الدعم غير الكافي لقطاع الإسكان. قدمت سارة هيث (Sarah Heath (2014 بحثاً تناولت فيه الطلب على السكن والحاجة إليه في إنجلترا، وهدفت من خلاله إلى إبراز التقديرات الخاصة بالطلب على السكن والحاجة إليه، وهي تقديرات صادرة من معاهد سياسية ولجان متخصصة بدراسة الإسكان، وتوصلت الدراسة إلى أن من أهم أسباب تزايد الحاجة السكنية في إنجلترا هو الهجرة من الريف.

الأساليب الكمية المستخدمة في البحث:

1- درجة التزاحم داخل المسكن: عدد السكان في منطقة ما ÷ مجموع عدد الغرف السكنية في تلك المنطقة (أبو عيانة، 1406هـ: ص53)، وعلى اعتبار أن معدل التزاحم المقبول دولياً هو 0.6-0.8 فرد/غرفة (مكي، 1405هـ: ص 80-84).

2- حساب الحاجة السكنية: هناك طرق متعددة لحساب الحاجة السكنية:

الطريقة الأولى- حساب الحاجة السكنية بالاعتماد على معدل نمو السكان، وهنا لابد من توفر معيارين أساسيين هما:

- عدد الأفراد لإشغال الوحدة السكنية (ممكّن أن يحسب بمتوسط حجم الأسرة السعودية).
 - عدد السكان أو تقدير عدد السكان بالمدينة خلال فترة زمنية معينة. وبالتالي فإن الحاجة السكنية تحسب من خلال المعادلة التالية:
الحاجة السكنية = عدد السكان أو تقدير عدد السكان بالمدينة خلال فترة زمنية معينة ÷ متوسط عدد أفراد الأسرة في المسكن (الشبعان، 1435هـ، ص488).
- الطريقة الثانية- حساب الحاجة السكنية من خلال معدلات تكوين الأسر: ويكون ذلك بضرب عدد السكان لتلك السنة في النسبة المئوية لمعدلات عقود الزواج ابتداء من سنة التعداد حتى سنة الهدف (جاسر، 1432هـ، ص139).

الطريقة الثالثة- حساب الحاجة السكنية اللازمة لتخفيض معدل التزاحم داخل الغرفة: ويتم ذلك من خلال المعادلة التالية (الحاجة السكنية اللازمة لتخفيض معدل الازدحام = عدد الغرف اللازمة للسكان - عدد الغرف المتوفرة ÷ متوسط عدد الغرف في المساكن). ويتم الحصول على عدد الغرف اللازمة للسكان من خلال: قسمة عدد السكان على معدل التزاحم المطلوب، ويتم الحصول على عدد الغرف المتوفرة من خلال قسمة عدد السكان على معدل التزاحم الفعلي بالمدينة (المهنا، 1995: ص89).

كما استخدمت الدراسة مجموعة من المعادلات لحساب الحاجة السكنية المستقبلية، مثل:

● تقدير عدد السكان بالمدينة محل الدراسة في سنة الهدف من خلال المعادلة التالية:

$$س ن = س(ن+1) ن$$

س ن: عدد السكان بالمدينة محل الدراسة في سنة الهدف.

س: عدد سكان بالمدينة محل الدراسة في سنة التعداد. ر: معدل النمو السنوي $\div 100$

ن: عدد السنوات بين العامين (الهويش، 1432هـ، ص 2-4).

- المساحات السكنية المطلوب توفرها في سنة الهدف بالمتر المربع = عدد الوحدات السكنية المطلوبة بسنة الهدف \times متوسط مساحة الوحدة السكنية (الهويش، 1432هـ، ص 2-4).

المحور الأول- العوامل التي أدت إلى تزايد الحاجة للسكن:

هناك العديد من العوامل المؤثرة في تزايد الحاجة السكنية بمدينة بريدة، من الممكن صياغتها في صورة

دالة رمزية تمثلها العلاقة التالية: $Y = (x1 + x2 + x3 + e)$

حيث إن: $Y =$ تزايد الحاجة للسكن. $X1 =$ عوامل ترتبط بخصائص السكان.

$X2 =$ عوامل ترتبط بخصائص المساكن. $X3 =$ عوامل ترتبط بالسياسات الإسكانية

$E =$ عوامل أخرى.

وتعد هذه الدالة تمثيل رمزي لنموذج الحاجة السكنية في (شكل رقم 1): لذا فإنه من الممكن حصر العوامل التي تسببت في زيادة الحاجة السكنية بمدينة بريدة بأربع مجموعات من العوامل الرئيسية وهي، عوامل مرتبطة بخصائص السكان، وعوامل مرتبطة بخصائص المساكن، وعوامل تتعلق بالسياسات الإسكانية، وعوامل أخرى.

أولاً- عوامل ترتبط بخصائص السكان: ولعل أهمها الخصائص الديموغرافية، والخصائص الاجتماعية،

والخصائص الاقتصادية، وهي كالآتي:

أ- الخصائص الديموغرافية للسكان:

يعتبر العامل الديموغرافي من العوامل الأساسية التي تساهم بشكل فعال بزيادة الحاجة السكنية، حيث يترتب عليه ظهور فجوة واسعة بين العرض والطلب يصعب على قطاع الإسكان داخل المدن تغطيتها (صالح، 2001: ص 15)، وتشمل الخصائص الديموغرافية للسكان: ارتفاع معدل النمو السكاني داخل المدن، وارتفاع نسبة الشباب في الهرم السكاني للمدينة، وذلك كما يأتي:

1- ارتفاع معدل النمو السكاني في المدن:

من أبرز العوامل المؤثرة في زيادة الحاجة السكنية ارتفاع معدل النمو السكاني (وزارة التخطيط، 1415هـ: ص 436)، ويقصد بالنمو السكاني "population growth" التغيرات التي تحدث في حجم السكان بالزيادة أو النقصان"، ويرتبط ارتفاع معدل النمو السكاني بالمدن بالنمو الاقتصادي، وهذا يعني أنه كلما زاد النمو الاقتصادي في بلد ما تزداد معه معدلات التحضر (القبعين، 2004: ص 15).

وبالنظر إلى مدينة بريدة محل الدراسة، فقد سجلت معدل نمو سكاني مرتفع للفترة الممتدة ما بين تعدادي عام 1425-1431هـ، حيث بلغ معدل النمو السكاني فيها 3.6⁽³⁾، بزيادة سكانية كلية تقدر بـ 23.7%. ويعتبر هذا المعدل أعلى من معدل النمو السكاني بمنطقة القصيم، والبالغ 3.03⁽⁴⁾، وأعلى من معدل النمو السكاني بالمملكة والبالغ 2.5 (موقع هيئة الإحصاء، 2010: <http://www.cdsi.gov.sa>). وفي حالة ثبات معدل النمو السكاني لمدينة

(3) تم حساب معدل النمو السكاني من خلال المعادلة الأسية (نموذج على برنامج إكسل)

(4) تم حساب معدل النمو السكاني من خلال المعادلة الأسية الخاصة به (نموذج على برنامج إكسل)

بريدة على ما هو عليه الآن فإن عدد السكان سيصبح بحلول عام (2020) 622.209⁽⁵⁾ نسمة تقريباً. وبحلول عام 2030م سيصبح 773.824 نسمة تقريباً، هذه الزيادة السكانية لا بد أن يقابلها زيادة مماثلة في أعداد المساكن، بهدف استيعاب السكان. ويعود ارتفاع معدل النمو السكاني لعاملين أساسيين هما:

- **الزيادة الطبيعية:** يقصد بالزيادة الطبيعية الفرق بين عدد المواليد والوفيات (جاسر، 1432هـ: ص18)، وبالنسبة لمدينة بريدة محل الدراسة فإن ارتفاع معدل المواليد وانخفاض الوفيات تسبب في اتساع قاعدة الهرم السكاني للمدينة؛ مما جعل المجتمع السكاني لمدينة مجتمعاً فتياً. حيث شكل السكان السعوديين الأقل من 5 سنوات بمدينة بريدة عام 1436هـ (12.4%) من جملة السكان السعوديين بالمدينة. وتعد هذه النسبة هي الأعلى من بين الفئات العمرية التالية لها. كما أن السكان السعوديين الأقل من 15 سنة شكلوا 35.6% من جملة السكان السعوديين بالمدينة (المرصد الحضري، 1436هـ: ص10). وزيادة عدد السكان لاسيما فئة صغار السن، قد ينتج عنه أزمة سكنية عند إهمال المخططين لاحتياجاتهم السكنية المستقبلية.
- **الهجرة السكانية:** ساهم عامل الهجرة في تزايد الحاجة السكنية وتوسيع الفجوة⁽⁶⁾ بين العرض والطلب. وقد أثر هذا العامل على جميع المدن في العالم، عندما زادت وتيرته في النصف الأخير من القرن العشرين (صالح، 2001: ص 17)، واعتبرت وزارة التخطيط السعودية الهجرة المستمرة من أهم مسببات تفاقم مشكلة الحاجة السكنية داخل المدن (وزارة التخطيط، 1390هـ: ص 40).

وقد أدت الزيادة السكانية الناتجة من الهجرة المستمرة نحو مدينة بريدة إلى حدوث نمو سكاني ترتب عليه ارتفاع نسبة التحضر، حيث بلغت نسبة السكان الحضر بمدينة بريدة عام 1431هـ (37.8% (2)) من جملة السكان الحضر بالمنطقة. وتعد الزيادة السكانية الناتجة من الهجرة مشكلة حضرية في ظل الظروف الراهنة، والتي تتمثل في قلة الأراضي الصالحة للسكن، وارتفاع أسعارها وأسعار مواد البناء؛ هذا الأمر ترتب عليه ارتفاع الحاجة السكنية بمدينة بريدة، لذا اعتبرت خطة التنمية السادسة أن النمو السكاني المطرد من أبرز العقبات التي واجهت المدن، وبالأخص في قطاع الإسكان، ويتطلب هذا الأمر وضع حلول عاجلة (وزارة التخطيط، 1420هـ: ص396).

وبالتالي فإن الحراك السكاني الأنف الذكر نحو مدينة بريدة يتفق مع ما جاءت به نظرية الجذب والطرْد، التي ساق من خلالها رافنستين Ravenstein القوانين التي تتحكم بالهجرة. كما اتفق هذا الحراك السكاني أيضاً مع نظرية أضواء المدينة لجيجلر Gegler التي أكد من خلالها تأثير المدينة وحضارتها وأضوائها في جذب القرويين للعيش بها (الخريف، 1429هـ، ص477).

2- ارتفاع نسبة الشباب في الهرم السكاني للمدينة:

تسبب ارتفاع نسبة الشباب وصغار السن في دول الخليج العربي مع زيادة تيارات الهجرة نحو المدن إلى إحداث ضغطٍ على سوق السكن (عفيفي، د. ت: ص3)؛ لذا يعد ارتفاع نسبة الشباب في المدن السعودية من أبرز العوامل المؤثرة على زيادة الحاجة السكنية (وزارة التخطيط، 1415هـ: ص436). وأكد باهمام (2015) على أن

(5) تم تقدير عدد السكان في العشر والعشرين سنة القادمة من خلال المعادلة الخاصة بتقدير عدد السكان، سبق ذكرها.
(6) يقصد بالفجوة: عدم قدرة العرض على اختلاف صورته والمتمثلة بالوحدات السكنية المتاحة في السوق العقاري على تغطية الطلب على السكن (عسكر، 2005: ص18).
(2) تم إيجاد نسبة التحضر من خلال قسمة عدد سكان مدينة بريدة على مجموع سكان مدن المنطقة، وضرب الناتج في 100.

التركيبة العمرية الشبابية للشعب السعودي سينتج عنها ارتفاعاً في تكوين الأسر؛ وبالتالي زيادة الحاجة للسكن والطلب عليه (باهمام، 2015: ص1).

وبالنسبة لمدينة بريدة فقد شكلت الفئة العمرية الشبابية من (15- 35 سنة) عام 1436هـ 59.1% من جملة السكان بالمدينة (المرصد الحضري، 1436هـ: ص10)؛ هذه الفئة تشمل المتزوجين حديثاً والمقبلين على الزواج بالمستقبل القريب، بل إن الفئة العمرية الأقل من 35 سنة شكلت نسبة مرتفعة جداً تقدر بـ 71.5% من جملة السكان بمدينة بريدة عام 1436هـ (المرصد الحضري، 1436هـ: ص10)، وينتج عن هذه الفئة العمرية حاجة سكنية كبيرة إذا لم يتم استيعابها ضمن خطط التنمية.

ب- الخصائص الاجتماعية للسكان:

وتشمل الخصائص الاجتماعية للسكان عدة جوانب: ارتفاع معدلات تكوين الأسر، حجم الأسرة ونوعها، بالإضافة إلى النظرة الاجتماعية لدى الأسر السعودية للمسكن المثالي، وسيتم تناولها كما يأتي:

1- ارتفاع معدلات تكوين الأسر:

اعتبرت هيث (2014) Heath أن زيادة معدلات تكوين الأسر من أهم أسباب زيادة الحاجة السكنية (Heath,2014: P3)، حيث يؤثر ارتفاع معدل تكوين الأسر على زيادة الحاجة السكنية من ناحيتي، الناحية الأولى: تتسم بالتأثير المباشر، حيث يترتب على ارتفاع معدل تكوين الأسر حدوث عجز كمي في المساكن نتيجة لزيادة الفرق بين الخزين الفعلي من المساكن القائمة وبين عدد الوحدات السكنية التي تحتاجها تلك الأسر الجديدة سنوياً (صالح، 2001: ص 14)، أما الناحية الثانية: فزيادة حالات الزواج تتسبب بزيادة الحاجة السكنية بشكل غير مباشر، حيث ينتج عن الزواج ارتفاع في معدل النمو السكاني بالمدينة من خلال الزيادة الطبيعية، الأمر الذي يترتب عليه حدوث تغير في حجم السكان، وما يترتب عليه من زيادة الحاجة السكنية المستقبلية للأجيال الجديدة (جاسر، 1432هـ: ص 44). وقد بلغ معدل تكوين الأسر عام 1436هـ بمدينة بريدة 1.93% (المرصد الحضري، 1436هـ: ص10)، وعلى هذا الأساس فإن عدد الأسر التي تكونت بمدينة بريدة عام 1436هـ تُقدر بما يقارب من 10645.5 أسرة⁽⁷⁾. ويعد هذا العدد كبيراً، حيث يتطلب زيادة مماثلة في عدد المساكن.

2- حجم الأسرة داخل المسكن:

يتأثر حجم الأسرة بالعادات الاجتماعية، ويعد حجم الأسرة من العوامل التي تؤثر في زيادة الحاجة السكنية، من ناحيتين، الناحية الأولى: أن زيادة حجم الأسرة تعمل على رفع معدل الازدحام داخل الغرفة، أما الناحية الثانية: فإن حجم الأسرة يتوقف عليه تحديد نوع المسكن المناسب (فلل أم شقق) (الشبعان، 1435هـ: ص492). وتمثل الأسر السعودية كبيرة الحجم بمدينة بريدة (7 أفراد فأكثر) 44.5% من إجمالي الأسر السعودية بالمدينة (أمانة منطقة القصيم (1)، 1431هـ، فصل5: ص7)، وهذه الأحجام الكبيرة من الأسر تحتاج إلى مساكن من نوع الفلل لتخفيف معدل الازدحام داخل الغرفة، حيث بلغ معدل الازدحام بمدينة بريدة 1.2/ غرفة، ويفوق هذا المعدل معدل الازدحام المقبول دولياً وهو 0.6- 0.8 شخص/ غرفة (مكي، 1405هـ: ص ص 80- 84).

(7) تم حساب عدد الأسر باستخدام عدد السكان حسب تقديرات عام 1436هـ والبالغ (560289)، ومعدل تكوين الأسر والبالغ(1.9%)، وبتطبيق المعادلة التالية: $10645.5 = 1.9 \times 5602.89 = 100 \div 560289$ أسرة جديدة.

3- نوع الأسرة داخل المسكن:

هل هي أسرة ممتدة أم أسرة نووية، فقد توصلت الدراسات الإسكانية بالمملكة إلى أن التغيرات الديمغرافية في نوع الأسرة من أسرة ممتدة إلى أسرة نووية تسببت في زيادة الطلب على المساكن، فوصل إجمالي الطلب على المساكن بنهاية عام (2016) 1.230.555 (وزارة الإسكان (2)، 2017: ص10).

4- النظرة الاجتماعية لدى الأسر السعودية للمسكن المثالي:

تشكلت لدى الأسر السعودية ثقافة بأن النموذج المثالي للمسكن هو المسكن الكبير، لما يقدمه من وجهة اجتماعية. كما أدخلت الأسر السعودية إضافات على تصميم المسكن زادت من تكاليفه، كإضافة أكثر من مجلس ليتم تأثيثها بأنماط مختلفة (باهمام، 2015: ص16). هذا التوجه جعل الأسر لا ترضى بشراء مساكن صغيرة، فتستمر مستأجرة لحين حصولها على القرض العقاري.

ج- الخصائص الاقتصادية للسكان (انخفاض دخل الأسرة):

يساهم الدخل المنخفض في زيادة الحاجة السكنية، وتفاقم مشكلة السكن لاسيما في الدول النامية (صالح، 2001: ص18). فارتفاع نسبة الأسر منخفضة الدخل التي لا تستطيع تأمين سكن لائق قريب من المرافق والخدمات الضرورية، مع قصور البرامج الإسكانية؛ يتسبب بزيادة الحاجة السكنية (سلام، وبوسهوه، 1433هـ: ص13)، لذا أكد كثير من الباحثين في المدن المتقدمة على أن مشكلة الحاجة السكنية هي في الأساس مشكلة اقتصادية لارتباطها بمشاكل الأجور ومستويات المعيشة (ليليا، 2009: ص59).

ويظهر من خلال جدول (1) أن 20% من الأسر بمدينة بريدة يبلغ متوسط دخلهم الشهري 2985 ريال، و20% من الأسر بمدينة بريدة يبلغ متوسط دخلهم الشهري 5770 ريال، و20% من الأسر بمدينة بريدة يبلغ متوسط دخلهم الشهري 8210 ريال، و20% من الأسر بمدينة بريدة يبلغ متوسط دخلها الشهري 23.295 ريال. وتعني هذه النسب أن 40% من السكان يقل متوسط دخلهم الشهري عن 5770 ريال، وهو متوسط دخل منخفض جداً مقارنة بأسعار المعيشة، وتكلفة البناء، وأسعار سوق السكن. بل إن 60% من الأسر بمدينة بريدة يقل متوسط دخلها الشهري عن 8.210 ريال، وهذا يعني أن أكثر من نصف الأسر بمدينة بريدة تتقاضى دخول منخفضة مقارنة بظروف الحياة الحالية التي تضخمت فيها الأسعار بشكل عام، وأصبح إمكانية توفير السكن الملائم للأسر التي يقل دخلها الشهري عن 10.000 ريال من الأمور الصعبة، بل المستحيلة مالم يحصل رب الأسرة على دعم سكاني، حيث تتراوح أسعار الفلل التي تبلغ مساحتها 400 متر مربع ما بين (1.000.000 - 1.600.000)⁽⁸⁾ على اختلاف مواقعها الجغرافية، هذا الأمر يحتم على رب الأسرة أن يجمع كامل دخله الشهري لسنوات، قد تصل إلى 16 سنة لكي يحصل على مسكن ملائم. واعتبر المرصد الحضري أن الأسر التي يبلغ دخلها الشهري 7000 ريال فأقل هي أسر تعيش بدخول شهرية دون حد الكفاية. ووصلت نسبة الأسر دون حد الكفاية بمدينة بريدة 29.4% من إجمالي الأسر بالمدينة (المرصد الحضري، 1436هـ: ص13).

(8) تم الاستفسار عن أسعار العقارات من بيع وشراء للمساكن والأراضي والإيجارات بمدينة بريدة من خلال ثلاثة مكاتب عقارية بمدينة بريدة هاتفياً، وهي (مكتب صديق التاجر للعقار جنوب مدينة بريدة- مكتب سنام الشمال للعقار- مكتب مرسام الشمال للاستثمارات العقارية).

جدول رقم (1): توزيع الأسر بمدينة بريدة حسب متوسط الدخل الشهري عام 1436هـ

متوسط الدخل ريال/ شهر	النسبة
2985	من 20% فأقل
5770	أكثر من 20-40%
8210	أكثر من 40-60%
12140	أكثر من 60-80%
23295	أعلى من 80%

المصدر: (المرصد الحضري لحاضرة بريدة، أمانة منطقة القصيم، 1436هـ: ص 11).

ثانياً- عوامل ترتبط بخصائص المساكن:

هناك العديد من خصائص المساكن التي تسببت في زيادة الحاجة السكنية للأسر ذات المستوى الاقتصادي المنخفض والمتوسط، سواء كانت هذه الخصائص مرتبطة بالمساكن التي يقيمون بها حالياً، مثل حالة المسكن، ونوعه، أو كانت الخصائص السكنية مرتبطة بالمساكن الملائمة التي يسعون لاقتنائها بالشراء أو البناء، كارتفاع أسعارها الناتج من ارتفاع أسعار مواد البناء، أو ارتفاع أسعار الأراضي السكنية، وسيتم هنا دراسة كل عامل على حدة، كما يأتي:

1- حالة المساكن (المساكن الرديئة غير الملائمة):

يعد تزايد نسبة المساكن التي تتطلب إعادة بناء من العوامل المؤثرة على زيادة الحاجة السكنية (وزارة التخطيط، 1415هـ: ص 436). وقد أكد المسعودي والسعدي على أن وجود نسبة كبيرة من المساكن غير الملائمة والمتهاكلة تزيد من الحاجة السكنية داخل المدن (المسعودي والسعدي، 1433هـ: ص 395)، حيث تسبب هذه المساكن المتهاكلة والمأهولة بالسكان في إحداث عجز نوعي بالمساكن. وقد وضع صالح مفهوم العجز النوعي بالمساكن، وربطه بالمساكن المتهاكلة بقوله "يقصد بالعجز النوعي تلك الوحدات السكنية التي أنهت عمرها الاستهلاكي، أو تلك المساكن التي تقع في مناطق متهاكلة ذات بيئة اجتماعية غير ملائمة، وتفتقر إلى معظم الخدمات العامة" (صالح، 2001: ص 13).

ويحدث التلف في المساكن نتيجة لقدم تعميرها وإهمال صيانتها. كما أن انتقال السكان الذين تحسنت أوضاعهم الاقتصادية منها إلى الأحياء الحديثة، يجعل من هذه المساكن جاذبة للسكان من ذوي الدخل المنخفض والمهاجرين القادمين من الريف (صالح، 2001: ص 14). كما يتسبب نقص الاستثمار في مجال صيانة تلك المساكن في تدهورها لتصبح غير ملائمة نهائياً للسكن (سلام، وبوسهوه، 2012: ص 8)، لذا فإن الأسر التي تقيم في هذه المساكن المتدهورة وغير الملائمة لا بد أن تكون لهم الأولوية في الإسكان الاجتماعي (Glen Bramley and others, 2010: p28).

وتبلغ نسبة المساكن الرديئة بمدينة بريدة 9.5% من جملة المساكن بالمدينة (المرصد الحضري، 1434هـ)، وتكثر مثل هذه المساكن عادة بالقرب من مركز المدينة كما هو الحال بالأحياء القديمة والانتقالية بمدينة بريدة، أو في نواة الأحياء السكنية الزراعية، فالمساكن التي تقع بقلب المدينة تفقد في الغالب وظيفتها السكنية مع مرور الوقت؛ فتخسر المدينة جزء من رصيدها السكني (المسعودي، والسعدي، 1433هـ: ص 405)، وبالتالي يضاف السكان الذين يشغلون هذا النوع من المساكن غير الملائمة ضمن الأسر المحتاجة للسكن بالمدينة.

2- نوعية المساكن في المدينة:

يظهر من بيانات جدول رقم (2) أن نمط الفلل هو النمط السائد بالمدينة حيث شكلت الفلل 39.7% من جملة المساكن فيها، إلا أن ارتفاع نسبة الفلل لا يعطي مؤشراً للاكتفاء السكني للسكان، بسبب وجود نسبة مرتفعة من العمائر ذات الشقق السكنية، حيث تشكل هذه العمائر 27.7% وهي نسبة مرتفعة أيضاً. وغالباً ما يكون سكان العمائر في المدن السعودية من المستأجرين الذين لا يملكون مساكن ملائمة، ويرغبون في امتلاك مساكن من نوع الوحدات السكنية المستقلة ذات الأفنية كالفلل والدبلوكسات؛ ويعود ذلك لكون الأسر السعودية من الأسر المحافظة، فالنساء لا يغادرن المنزل إلا للعمل أو للقيام ببعض الزيارات؛ لذا يعتبر وجود الأفنية المكشوفة المزينة بالأشجار من المرافق الضرورية للأسر السعودية، فهو المتنفس الوحيد للنساء والأطفال.

كما توجد بمدينة بريدة نسبة من المنازل التقليدية التي شكلت 15.3%، وتتسم بعض المساكن التقليدية بأنها مساكن قديمة؛ لذا يسكن بعضها عدد من الأسر المحتاجة للسكن، إما مالكين أو مستأجرين، بسبب انخفاض أسعارها أو انخفاض الإيجارات فيها. كما يوجد بمدينة بريدة نسبة من مساكن (الطين والحجر)، وتشكل 8.4%، وتظهر الحاجة السكنية بشكل واضح في هذا النوع من المساكن؛ نظراً لتدهور غالبيتها وعدم ملاءمتها للسكن.

جدول رقم (2): تصنيف المساكن بمدينة بريدة حسب نوع المسكن عام 1436هـ.

نوع المسكن	النسبة
فيلا	39.7
عمارة سكنية	27.7
منزل تقليدي (إسمنتي)	15.3
فيلا (أكثر من وحدة سكنية)	8.7
منزل (طين- حجر)	8.4
المجموع	100

المصدر: (المرصد الحضري لحاضرة بريدة، أمانة منطقة القصيم، 1436هـ: ص36).

3- نمط حياة المسكن في المدينة:

يتضمن حق كل مواطن في الحصول على مسكن ملائم ضمان حق الحياة للمسكن الذي يعيش فيه، فلا يعتبر المسكن ملائماً ما لم يتمتع صاحبه في الحياة التي تضمن له الحماية القانونية من عمليات الإخلاء الإجباري (كحلون، 2013: ص23). ولا يتوفر هذا الحق إلا من خلال الحياة بالتملك، فالحق بالملكية نصت عليه الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان (المادة 21)، (كحلون، 2013: ص26)، فالأسر التي لا تمتلك مساكن خاصة بها هي أسر بحاجة إلى مسكن ملائم يمتلكه، خاصة إذا كانت من الأسر ذات الدخل المنخفض (الخليفة، 2007: ص46)، فمشكلة الحاجة السكنية تظهر في المدن عندما يعيش أغلب محدودي الدخل في مساكن لا يملكونها، وبذلك يكون الإيجار عبئاً كبيراً على ميزانية الأسرة، ويقلل من قدرتها على امتلاك مسكن ملائم (العنقري، 1992: ص121).

وبالنسبة لمدينة بريدة محل الدراسة فقد انخفضت فيها نسبة التملك عام 1436هـ، حيث بلغت 50.5% (المرصد الحضري، 1436هـ: ص11). وتعد هذه النسبة منخفضة إذا قورنت بنسبة التملك بالمملكة، حيث تُقدر نسبة التملك بالمملكة وفقاً لنتائج المسح الذي قامت به هيئة الإحصاء عام 2016م بـ 63.2% (هيئة الإحصاء (1)، 2016: ص130).

4- مدى توفر الخدمات في المسكن والمنطقة المحيطة به:

يعتبر المسكن ملائماً إذا توفرت فيه المياه الصالحة للاستخدام والتمديدات الجيدة للكهرباء والصرف الصحي وتصريف مياه السيول. كما يعتبر المسكن ملائماً أيضاً إذا توفرت بالقرب منه المرافق العامة كالرعاية الصحية والمدارس وغيرها، ومتى ما انعدمت هذه الخدمات والمرافق فإن المسكن يعتبر غير ملائم (كحلون، 2013: ص23-24). فالحاجة السكنية لا تُلبى من خلال بناء الوحدات السكنية فقط، فبناء الوحدات السكنية يتطلب تخطيط الشوارع وتعبيدها وإضاءتها وتشجيرها، ومد شبكات المرافق التحتية كالمياه، والصرف الصحي، والكهرباء، وإقامة الخدمات الترفيهية كالحدائق والملاعب، وجميع هذه الخدمات تُعتبر أكثر كلفة من بناء الوحدات السكنية ذاتها، كما أنها خدمات لا تعود بمردود اقتصادي على الجهات التي تقدمها، وتتطلب استثمارات كبيرة من الدولة (العنقري، 1992: ص ص125-126).

5- ارتفاع إيجارات المساكن التي تقيم بها الأسر لحين امتلاكهم للمساكن الملائمة:

يعود ارتفاع الإيجارات بمدن المملكة إلى محدودية التمويل العقاري، وندرة الأراضي السكنية، وارتفاع أسعارها، وقلة المعروض من المساكن أمام الطلب عليها (الغرفة التجارية والصناعية بالرياض، 1430هـ: ص26). لذا فإن زيادة الحاجة السكنية ناتجة من ارتفاع إيجارات المساكن، حيث إن جزءاً كبيراً من الدخل الشهرية للمواطنين يتم تخصيصها لاستئجار المسكن الملائم (سلام، وبوسهوه، 2012: ص6). وقد بدأ ارتفاع أسعار الإيجارات مقارنة بدخل الأسرة في المملكة بشكل ملحوظ منذ خطة التنمية الثالثة، حيث شكل الإيجار أكثر من 20% من دخل الأسرة الشهري (وزارة التخطيط، 1400هـ: ص735)، واستمر الارتفاع في متوسط الإيجار إلى متوسط دخل الأسرة، حتى وصل عام 1425هـ إلى 30% من متوسط دخل الأسرة (وزارة التخطيط، 1425هـ: ص382).

6- ارتفاع تكاليف بناء المساكن داخل المدينة:

يعد ارتفاع تكاليف البناء من العوامل المؤثرة في زيادة الحاجة السكنية، لأنها تساهم بشكل مباشر في الحد من قدرة الأسرة على امتلاك مسكن ملائم. فالارتفاع النسبي في تكلفة بناء المساكن مقابل القدرة الاقتصادية للسكان من ذوي الدخل المتوسطة والمحدودة ينتج عنها زيادة الحاجة السكنية (عسكر، 2005: ص6). فنتيجة لارتفاع تكاليف البناء عالمياً أصبحت كلفة بناء المسكن الواحد تعادل أضعاف ما يحصل عليه الفرد من الدخل لعشرات السنين في الدول النامية، وحتى في بعض الدول المتقدمة، وترتب على ذلك التوسع في سوق الإيجار، حتى وصلت نسبة المساكن المستأجرة إلى ثلث العدد الكلي من الوحدات السكنية بالمدن (صالح، 2001: ص9)، كما هو الحال بمدينة بريدة، فقد فاقت نسبة المساكن المستأجرة ثلث المساكن بالمدينة، بنسبة 38.7% (المرصد الحضري، 1436هـ، ص11).

وارتفاع تكاليف البناء ينتج عنه أيضاً عزوف التجار عن الاستثمار في هذا المجال؛ مما يترتب عليه حدوث انخفاض في المساكن المعروضة أمام الطلب عليها فتتوسع الفجوة (صالح، 2001: ص18). وقد بدأ الارتفاع في أسعار مواد البناء بالمملكة العربية السعودية ابتداء من عام 1395هـ. ويعود ذلك الارتفاع إلى عدة أسباب أهمها قلة مواد البناء، واستيراد الإسمنت من الخارج، ونقص التكنولوجيا (وزارة التخطيط، 1395هـ: ص729)، ثم حدث نوعاً من الاستقرار في تكاليف البناء والتشييد خلال خطة التنمية الخامسة (وزارة التخطيط، 1410هـ: ص438)، ثم حدث ارتفاعاً مرة أخرى في تكاليف البناء مع بداية الخطة التنموية السادسة (وزارة التخطيط، 1415هـ: ص441). واستمر الارتفاع في تكاليف البناء حتى أصبح هذا الأمر من أبرز التحديات التي واجهتها الخطة التنموية الثامنة. ولتخفيف

حدة هذه المشكلة كان لابد من الإسراع في إعداد كود البناء السعودي الذي يساهم في تقليل تكاليف البناء (وزارة التخطيط، 1425هـ: ص385).

7- ارتفاع أسعار الأراضي السكنية المخدومة داخل المدينة:

يرى الحريقي أن ارتفاع أسعار الأراضي السكنية بمدن المملكة يعود إلى زيادة الطلب عليها، وإلى قلة المعروض من الأراضي المخدومة، بالإضافة إلى المضاربات العقارية، وتحكم تجار العقار بأسعار الأراضي (الحريقي، 1426هـ: ص16). وأكدت عسكر على أن توفر المرافق والخدمات في الأراضي السكنية يساهم بزيادة الطلب عليها، وبالتالي ارتفاع أسعارها (عسكر، 2005: ص61). وأضاف باهمام (2015) أسباب أخرى لارتفاع أسعار الأراضي بالمدن السعودية تتمثل في قرارات تنظيم النطاق العمراني للمدن، حيث تمنع هذه التنظيمات من إعطاء تصريح للبناء خارج النطاق العمراني، بالإضافة أيضاً إلى عدم فرض الزكاة أو الرسوم على الأراضي، وتحول الأراضي السكنية لدى التجار إلى وعاء استثماري لحفظ الثروة وتنميتها (باهمام، 2015: ص19). حيث إن عدم وجود ضرائب على الأراضي السكنية، جعل التجار يشترون المساحات الكبيرة، ويحتفظون بها لحين ارتفاع أسعارها (العنقري، 1992: ص133). وقد بدأ الارتفاع في أسعار الأراضي داخل المدن السعودية ابتداءً من عام 1390هـ (وزارة التخطيط، 1395هـ: ص429)، حتى وصلت أسعار الأراضي السكنية خلال خطة التنمية العاشرة إلى مبالغ خيالية تفوق القدرة الشرائية لذوي الدخل المتوسط، فوصل سعر المتر المربع الواحد من الأراضي السكنية شمال مدينة بريدة ببداية الخطة الخمسية العاشرة إلى أسعار تتراوح ما بين 600-1.600 ريال/متر مربع⁽⁹⁾.

8- ارتفاع أسعار المساكن المعروضة للبيع:

يعتبر ارتفاع سعر المسكن من العوامل المؤثرة في زيادة الحاجة السكنية، حيث يتسبب ارتفاع أسعار المساكن في سوق العقار إلى الحد من قدرة المواطنين على امتلاك المساكن الملائمة (كحلون، 2013: ص122). فقد فاقت أسعار المساكن المعروضة للبيع متوسط دخل الأسرة السعودية المستأجرة ومقدرتها المالية (باهمام، 2015: ص9). ومع ارتفاع أسعار المساكن المعروضة للبيع حدث انخفاض في كمية المساكن التي تتلاءم مع القوة الشرائية للمواطنين من ذوي الدخل المحدود والمتوسط خلال خطتي التنمية السابعة والثامنة (وزارة التخطيط، 1425هـ: ص383). واستمر الارتفاع في الأسعار خلال خطة التنمية العاشرة أيضاً، وبالتالي فإن وصول أسعار المساكن إلى أرقام تفوق القوة الشرائية لغالبية السكان بالمدينة تجعل السكان يحجمون عن الشراء ويفضلون العيش في مساكن مستأجرة أو غير ملائمة، لا سيما وأن 60% من الأسر بمدينة بريدة يقل متوسط دخلها الشهري عن 8210 ريال، بل إن 29.4% من إجمالي الأسر بمدينة بريدة تتقاضى دخلاً دون حد الكفاية (المرصد الحضري، 1436هـ: ص13).

9- درجة الخصوصية في المسكن:

تعتبر درجة الخصوصية أحد خصائص المساكن، وهذه الخاصية ترتبط أيضاً بخصائص السكان الاجتماعية، فغالباً ترغب الأسر في امتلاك الوحدات السكنية المنفردة، ولا ترغب في سكني الوحدات السكنية التي

(9) تم الاستفسار عن أسعار العقارات من بيع وشراء للمساكن والأراضي والإيجارات بمدينة بريدة من خلال ثلاثة مكاتب عقارية بمدينة بريدة هاتفياً، وهي (مكتب صديق التاجر للعقار جنوب مدينة بريدة- مكتب سنام الشمال للعقار- مكتب مرسام الشمال للاستثمارات العقارية).

تشارك بمبنى ومدخل واحد؛ هذا الأمر يترتب عليه مشكلة توفير الأراضي السكنية المزودة بالخدمات لكل أسرة (سلام، وبوسهوه، 2012: ص14).

فالأمر السعودي لا ترغب في امتلاك الشقق السكنية ذات المساحة الأصغر، والتكلفة الأقل، بسبب السلبات الناتجة من مشاركة الآخرين في المدخل والفراغات (باهمام، 2015: ص9). كما أن الكثير من الأسر لا ترغب في سكنى الوحدات السكنية التي تشترك بمبنى واحد بسبب انعدام الخصوصية الناتجة من انتقال الصوت بين الوحدات السكنية، وأحياناً من خلال الاتصال البصري (القبعين، 2004: ص32). كما تفتقد الوحدات السكنية التي تشترك بمبنى واحد للنواحي الأمنية بسبب التصاق الأسطح مع بعضها البعض.

ثالثاً- عوامل ترتبط بالسياسات الإسكانية:

يقصد بالسياسات الإسكانية الإجراءات المتبعة خلال خطط التنمية، وثبت ضررها بعد تطبيقها، وتسببت في إحداث خلل نتج عنه زيادة للحاجة السكنية، وهذا الخلل لُوحظ في خطط التنمية التالية لها، ومن أبرز هذه السياسات الآتي:

أ- السياسات الإسكانية المرتبطة بصندوق التنمية العقاري:

1- اشتراط امتلاك المواطن لأرض سكنية عند التقديم على طلب قرض عقاري من صندوق التنمية: فخلال خطة التنمية الثانية أُعطي صندوق التنمية العقاري الصلاحية في تزويد المواطنين بالقروض التي تساعدهم ببناء مساكنهم (وزارة التخطيط، 1395هـ: ص732)، إلا أن التقديم على تلك القروض كان مشروطاً بامتلاك المواطن للأرض التي سيبنى عليها مسكنه، هذا الأمر تسبب في تعطيل شريحة كبيرة من الأسر المحتاجة للسكن في التقديم على القرض لحين امتلاك الأرض. وترتب على ذلك تكديس الطلبات خلال الفترات الزمنية التالية. واستمر شرط امتلاك المواطن للأرض عند التقديم معمولاً به لفترة زمنية طويلة تجاوزت الثلاثين عاماً حتى بداية الخطة التنموية التاسعة، حيث ألغى مجلس الوزراء شرط امتلاك المواطن للأرض عند تقديمه لطلب القرض العقاري في جلسته المنعقدة بتاريخ 1431/11/17هـ الموافق 25 أكتوبر 2010م (وكالة الأنباء السعودية، 1431هـ، <http://www.alriyadh.com>). إلا أن إلغاء هذا الشرط جاء في وقت متأخر، بعد أن تضاعفت أعداد المواطنين الذين لم يتمكنوا من التقديم بسبب عدم امتلاكهم للأرض؛ ونتج عن ذلك تضخم حجم الطلبات على القروض خلال خطط التنمية الأخيرة، حتى أصبحت قيمة الطلبات التي لم يتم تلبيةها تشكل 76.4% من إجمالي المبالغ المصروفة على القروض منذ إنشاء الصندوق حتى تاريخ 1437/9/29هـ (موقع صندوق التنمية العقاري (2)، (1438هـ)، <http://portal.redf.gov.sa>، (from http://portal.redf.gov.sa)). وبالتالي فإن هذه الطلبات القائمة تشكل ضغطاً كبيراً على الصندوق.

2- عدم وضع ضوابط للقروض المقدمة من الصندوق العقاري لفترة طويلة من الزمن: كان صندوق التنمية العقاري منذ تأسيسه يمنح المواطن القرض العقاري بغض النظر عن مستواه المعيشي أو حاجته للسكن، أو مكان إقامته (وزارة التخطيط، 1400هـ: ص357)، هذه السياسة ترتب عليها الآتي:

- استبعاد المواطنين ذوي الدخل المنخفض والمتوسط من الأولوية في الحصول على القرض على الرغم من حاجتهم الملحة إليه؛ لذا أكدت خطة التنمية الثامنة على ضرورة إعطاء الأولوية في الدعم للأسر ذات الدخل المنخفض (وزارة التخطيط، 1425هـ: ص383).

- ترتب على توحيد قيمة القرض على الرغم من اختلاف أسعار البناء ما بين المدن الكبيرة والمتوسطة والصغيرة والأرياف إلى إحداث ضغط على رأس مال الصندوق.
- 3- تركّز القروض السكنية خلال خطة التنمية الثانية والثالثة في المدن الكبيرة دون المدن الصغيرة والأرياف؛ مما تسبب في وجود فائض من المساكن بالمدن الكبيرة وازدياد الحاجة السكنية في المدن الصغيرة والأرياف (وزارة التخطيط، 1405هـ: ص 430).
- 4- حدوث تفاوت بين المناطق في مخصصات القروض السكنية: فعلى سبيل المثال حظيت منطقة الرياض والمنطقة الشرقية بنصيب أكبر من القروض السكنية مقابل القروض القليلة التي حظيت به المنطقة الغربية والمنطقة الجنوبية (وزارة التخطيط، 1405هـ: ص ص 431-433)؛ هذا الأمر جعل من المناطق التي زادت بها المخصصات السكنية مناطق جاذبة لتوجه الهجرة الداخلية.
- 5- عدم صرف القرض العقاري إلا لبناء المسكن فقط، وعدم السماح بالحصول على القرض العقاري لغرض تجديد المساكن. وقد تنبه المسؤولون للأضرار المترتبة على هذا الإجراء خلال خطة التنمية الرابعة، فجاءت السياسات الإسكانية خلال الخطة التنموية الرابعة والخامسة بتوسيع نظام القروض ليشمل شراء الشقق وتجديد المساكن (وزارة التخطيط، 1410هـ: ص 438)، وعلى الرغم من التنبيه إلى ذلك والإشارة إليه في السياسات الإسكانية، إلا أن صرف القروض استمر محصوراً على بناء المساكن، فلم يتم السماح بإنزال كامل القرض لشراء وحدة سكنية مكتملة البناء إلا بعد مرور 40 سنة على إنشاء الصندوق، حيث تم السماح بهذا الإجراء خلال خطة التنمية العاشرة، عندما أصدرت إدارة مجلس صندوق التنمية العقاري الموافقة على صرف كامل القرض دفعة واحدة للمباني الجديدة مكتملة البناء، وذلك في الاجتماع المنعقد برئاسة وزير الإسكان الدكتور الضويحي بتاريخ 13/1/1436هـ (موقع صندوق التنمية العقاري، 1436هـ: <http://www.redf.gov>).
- 6- اعتبار صندوق التنمية العقاري المصدر الأول لتمويل قطاع الإسكان، ولم يتم التنبيه لذلك إلا في فترة زمنية متأخرة، حيث جاءت خطة التنمية السادسة بسياسة تهدف إلى زيادة مصادر التمويل لقطاع الإسكان (وزارة التخطيط، 1415هـ: ص 441)، إلا أن الاستمرار في الاعتماد على الصندوق كمصدر أساسي لتمويل المواطنين ترتب عليه قلة القروض المقدمة من الصندوق أمام الطلبات المتزايدة عليه (وزارة التخطيط، 1425هـ: ص 383).
- 7- وجود صعوبات في تحصيل أقساط القروض من المواطنين الذين أخذوا قروضهم في وقت مبكر، ويعود ذلك إلى الطريقة المتبعة في تحصيل مستحقات الصندوق العقاري من المقترضين والتي استمر العمل بها حتى بداية الخطة التنموية التاسعة، حيث كان المواطن يسدّد أقساط القرض بشكل سنوي من خلال أحد البنوك. ونتيجة لعدم التزام المقترضين بالسداد، حدث تأخر في إعادة نسبة كبيرة من المبالغ المستحقة على المواطنين؛ فترتب على ذلك الحد من قدرة الصندوق في تلبية الطلبات الجديدة؛ وعلى الرغم من التنبيه المبكر من قبل الجهات المعنية في وزارة التخطيط إلى عدم فاعلية السياسة المتبعة في تحصيل أقساط القروض من المواطنين، إلا أنها لم تُحدث تغييراً في طريقة السداد حتى بداية الخطة التنموية التاسعة. ومما يدل على تنبه الجهات المعنية في وقت مبكر إلى عدم فاعلية الطريقة المتبعة لسداد الأقساط هو السياسة الواردة في خطة التنمية الثالثة (1400هـ-1405هـ) التي تنص على "ضرورة إحداث تطور تنظيمي يضمن تحسين طرق تحصيل الأقساط من المواطنين من خلال سن مجموعة من القوانين واللوائح الملزمة لهم على السداد (وزارة التخطيط، 1400هـ: ص 366-367)، إلا أن هذه القوانين لم يتم طرحها إلا في بداية خطة التنمية السابعة أي بعد 20 عام من الإحساس بالمشكلة، ثم لم يتم إقرارها والموافقة عليها إلا في خطة التنمية الثامنة، ولم يتم تطبيقها إلا في خطة التنمية التاسعة.

ففي عام 1425هـ جاء الأمر السامي رقم (7/ب/48941) وتاريخ 1425/9/26هـ متضمناً الموافقة على ما ورد في البندين الأول والثالث من التوصيات التي أقرتها اللجنة الوزارية المشكّلة بموجب الأمر السامي رقم (7/ب/9959) وتاريخ 1422/5/25هـ لدراسة موضوع صندوق التنمية العقارية، حيث تضمن البند الأول الخاص بتحصيل أقساط صندوق التنمية العقاري تطبيق إجراءات إضافية، أهمها:

- تعديل طريقة تسديد أقساط الصندوق بحيث تكون أقساط شهرية تحسم من رواتب المقترضين حتى يتم استيفاء كامل القرض.

- الحسم من رواتب المقترضين القدامى من الموظفين في القطاعين الخاص والعام المتأخرين عن سداد الأقساط المستحقة عليهم (الشعلان، 1432هـ، <http://daharchives.alhayat.com>).

ومن الجدير بالذكر أن التأخر في تطبيق القرارات الصادرة من الصندوق الخاصة بالاستقطاع من رواتب الموظفين؛ تسبب في إحداث نقص شديد برأس مال الصندوق؛ الأمر الذي ترتب عليه حدوث تراكم في الطلبات (دحلان، 2013: ص14). فعلى الرغم من صدور الأمر السامي بالموافقة على الاستقطاع من رواتب المقترضين بالقطاعين العام والخاص في شهر رمضان عام 1425هـ، إلا أن عملية التحصيل بالاستقطاع لم يتم تطبيقها إلا في وقت متأخر. فعلى سبيل المثال لا الحصر بدأت وزارة التعليم الاستقطاع من رواتب الموظفين عام 1437هـ (صحيفة أريبيان بيزنس الإلكترونية (1)، 2016م، <http://arabic.arabianbusiness.com>). وأكد الصندوق العقاري على أن تساهل بعض الجهات الحكومية والخاصة في عدم الاستقطاع من رواتب موظفيهم؛ نتج عنه تعطيل نحو 39 مليار ريال، كان من المتوقع أن يستفيد منها نحو 100 ألف مقترض جديد. كما قدر الصندوق الإيرادات المترتبة على الاستقطاع المنتظم من هؤلاء الموظفين بنحو 1.2 مليار ريال سنوياً (صحيفة أريبيان بيزنس (2)، 2016م، <http://arabic.arabianbusiness.com>).

ب- السياسات الإسكانية المرتبطة بوزارة الإسكان:

وجود مساحات شاسعة من الأراضي البيضاء⁽¹⁰⁾ داخل النطاق العمراني⁽¹¹⁾ لم يتم بنائها أو بيعها لمن يقوم ببنائها، وقد تم الإشارة إلى إشكالية الأراضي البيضاء خلال خطة التنمية الثامنة (وزارة التخطيط، 1425هـ: ص384)، كما أكدت خطة التنمية التاسعة على ضرورة الاستفادة من الأراضي البيضاء داخل المدن لتلبية الطلب المتزايد على المساكن (وزارة التخطيط، 1430: ص337)، إلا أن القرار الحاسم في ضرورة تعميمها أو بيعها لمن يقوم بذلك صدر متأخراً، حيث جاء القرار القاضي بفرض رسوم سنوية على الأراضي البيضاء التي تبلغ مساحتها 10000 متر مربع فأكثر بنسبة 2.5% عام 1438هـ، أي خلال خطة التنمية العاشرة. فقد دعت وزارة الإسكان المواطنين إلى تسجيل أراضيهم التي تنطبق عليها المواصفات من خلال بوابة الوزارة قبل تاريخ 1438/3/13هـ، ويهدف هذا القرار إلى (زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب، وتوفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة، وحماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية (موقع وزارة الإسكان، 1438هـ: <https://lands.housing.sa>). وعلى الرغم من أهمية هذا القرار ودوره الفعال في زيادة المعروض من الأراضي السكنية داخل المدن إلا

(10) يقصد بالأراضي البيضاء: كل أرض مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني (وزارة الإسكان (5)، 1438هـ، <https://lands.housing.sa>)

(11) النطاق العمراني: الخطوط المبينة بخرائط ووثائق النطاق العمراني التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة، وحد حماية التنمية، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة (وزارة الإسكان (8)، 1438هـ، <https://lands.housing.sa>).

أن تطبيقه سيستغرق فترة زمنية طويلة وعلى نطاق جغرافي محدود في كل مرحلة. ففي المرحلة الأولى سيتم التركيز على المدن الرئيسية ذات الاكتظاظ السكاني، وتشمل (الرياض - مكة - الدمام - جدة). وبعد الانتهاء من هذه المرحلة ستتم دراسة مواقع أخرى ذات اكتظاظ سكاني، لتكون هي المرحلة التالية من برنامج تطبيق الرسوم (موقع وزارة الإسكان، 1438هـ: <https://lands.housing.sa>).

ج- السياسات الإسكانية المرتبطة بالبلديات:

- 1- عدم توفر المخططات السكنية المخدومة في مراكز النمو المحلية والإقليمية بوقت مبكر (وزارة التخطيط، 1415هـ: ص441).
- 2- عدم السماح بالنمو الرأسي للمساكن إلا في حدود ضيقة (وزارة التخطيط، 1425هـ: ص385).
- 3- التأخر في وضع كود البناء السعودي، والتأخر في متابعة تنفيذه: نظراً لأهمية كود البناء لتخفيض تكاليف الإنشاء فقد أكدت خطة التنمية السادسة على ضرورة مراجعة أنظمة البناء (وزارة التخطيط، 1415هـ: ص441)، إلا أنه لم يتم وضع كود للبناء السعودي إلا في وقت متأخر بعد صدور القرار الوزاري رقم (7/ب/3230) وتاريخ 1421هـ القاضي بتشكيل لجنة تقوم بإعداد كود البناء السعودي. وبعد أربع سنوات من تشكيل اللجنة صدر القرار رقم (279) بتاريخ 1425/11/8هـ، والذي حُد من خلاله الإطار العام لكود البناء (وزارة التخطيط، 1425هـ: ص382). وبعد إعداد الكود تأخر تطبيقه حتى بداية خطة التنمية التاسعة (وزارة التخطيط، 1430هـ: ص341).
- 4- عدم وضع الضوابط لأراضي المنح (وزارة التخطيط، 1420هـ: ص398)، فعدم وضع الضوابط تسبب في حصول أكثر من شخص من نفس العائلة على منحة.
- 5- وقوع بعض أراضي المنح خارج النطاق العمراني للمدن، وعدم توفر كافة الخدمات فيها (وزارة التخطيط، 1430هـ: ص337).
- 6- عدم الاهتمام بتطوير الأحياء القديمة والعشوائية (وزارة التخطيط، 1430هـ: ص337-340).
- 7- شروط البناء التي تحتم على المواطن وضع ارتدادات حول المبني من كافة الجهات بعرض لا يقل عن مترين، جعلت المواطنين لا يرغبون في الأراضي ذات المساحات الصغيرة، حيث يضيع جزء كبير من الأرض بالمساحات الفضاء.

د- عوامل أخرى تسببت في زيادة الحاجة السكنية:

- 1- تضمنت معظم خطط التنمية مقترحات وسياسات يصعب تنفيذها وفق الإمكانيات المتاحة لها، أو أن تنفيذها يتطلب فترة زمنية أطول من الفترة المحددة لها، وهذا تكون الخطط المقترحة لتنمية قطاع الإسكان من قبل الجهات المعنية لا تحاكي الواقع. فعلى سبيل المثال: تضمنت خطة التنمية الثانية سياسة تهدف إلى توزيع 44300 قطعة أرض سكنية على المواطنين ليتمكنوا من بناء مساكنهم، إلا أنه لم يتم تجهيز هذه الأراضي وتوزيعها على المواطنين خلال تلك الفترة (وزارة التخطيط، 1400هـ: ص357).
- 2- محدودية الجهات الحكومية والخاصة التي تقدم السكن الملائم لمنسوبيها (وزارة التخطيط، 1430هـ: ص336).
- 3- تراجع الاستثمار في سوق الإسكان: يتطلب الاستثمار في سوق الإسكان رؤوس أموال ضخمة بسبب ارتفاع تكاليف البناء وارتفاع أسعار الأراضي. كما أن استرداد رأس المال المستثمر يحتاج إلى فترة زمنية طويلة، وقد يكون العائد منه ضئيلاً جداً مقارنة برأس المال الضخم وطول فترة الانتظار، كل هذه الأمور تسببت في عزوف التجار عن الاستثمار في هذا المجال الأمر الذي ترتب عليه قلة المعروض من المساكن (صالح، 2001: ص18). وتزداد

الحاجة السكنية عندما يقل المعروض من المساكن الميسرة منخفضة التكلفة تحديداً، وليس عندما يقل المعروض من المساكن الباهظة الثمن (Wilson, 2015: p 9).

المحور الثاني: تقدير الحاجة السكنية والطلب على المساكن والعجز السكني بمدينة بريدة.

أ- تقدير الحاجة السكنية بمدينة بريدة:

هناك طرق متعددة لحساب الحاجة السكنية، أهمها:

الطريقة الأولى- حساب الحاجة السكنية الناتجة من نمو السكان: يتطلب حساب الحاجة السكنية

الناتجة من نمو السكان، توفر معيارين أساسيين هما:

الأول: عدد الأفراد اللازم لإشغال الوحدة السكنية (يقصد به متوسط حجم الأسرة).

الثاني: تقدير عدد السكان بمدينة بريدة لسنة الهدف.

بعد ذلك يتم قسمة عدد السكان على متوسط حجم الأسرة بهدف تقدير عدد المساكن التي تحتاجها المدينة

(الشعبان، 1435هـ، ص488). ولحساب الحاجة السكنية بمدينة بريدة عام 1438هـ/2017م (على وجه الخصوص

لكون هذا العام هو العام الذي أُجريت فيه الدراسة)، كان لابد من إيجاد تقدير عدد السكان بمدينة بريدة عام

1438هـ/2017م من خلال استخدام معدل النمو السكاني في المدينة، والبالغ (3.6)، وقد بلغ تقدير عدد السكان

بمدينة بريدة عام 1438هـ/2017م (602788 نسمة). ويقسمة عدد السكان على متوسط حجم الأسرة بمدينة بريدة

وهو 6 أفراد/ أسرة (أمانة منطقة القصيم (1)، 1431هـ، فصل5: ص7)، فإن عدد الأسر بمدينة بريدة يُقدر بما

يقارب من (100465) أسرة، وبالتالي فإن المدينة تحتاج حالياً إلى عدد من المساكن مساوٍ لعدد الأسر الموجودة بها،

على اعتبار أن لكل أسرة مسكن خاص بها.

أما ما يخص تقدير الحاجة السكنية المستقبلية لمدينة بريدة:

يتطلب تقدير الحاجة السكنية المستقبلية الآتي: تحديد معدلات النمو السكاني، وإيجاد أعداد السكان

ومتوسط حجم الأسرة بمدينة بريدة من عام 2010م حتى عام 2030م، ولتحقيق ذلك تم الجمع بين معادلات

الحريقي (1425هـ)، ومعادلات الهويش عام (1432هـ):

- معادلات الحريقي (1425هـ): تفيد في (تحديد معدلات النمو السكاني، وحساب أعداد السكان، وإيجاد

متوسط حجم الأسرة، وحساب عدد الأسر) لسنوات الهدف، من أجل استخدامها في معادلات الحاجة

السكنية التي جاء بها الهويش (1432هـ).

- معادلات الهويش (1432هـ): تم استخدامها لحساب الحاجة السكنية في سنوات الهدف، وحساب عدد

المساكن التي لابد من توفرها في سنوات الهدف، وحساب مساحة الأراضي التي تتطلبها تلك المساكن.

1- إيجاد عدد الأسر في كل فترة زمنية، وتحديد معدلات النمو السكاني، وأعداد السكان ومتوسط حجم

الأسرة بمدينة بريدة من عام 2010م حتى عام 2030: وقد تم تحقيق ذلك من خلال تطبيق طريقة

الحريقي (1425هـ)، التي اعتمدت في تحديد معدلات النمو السكاني وأعداد السكان على المخطط الذي يحوي

على السياسة التنموية التالية، وهي: استمرار التباين في فرص التنمية، وتطبيق سياسة العودة بين مناطق

المملكة في الوقت الذي ستراجع فيه معدلات الخصوبة، ويعود التراجع في معدلات الخصوبة كما يراها

الحريقي (1425هـ) إلى الفرضيات التالية:

- الفرضية الأولى: يكون التباين الإقليمي بين المناطق أقل من التباين الوارد في المخططات التنموية الأخرى، حيث يكون التباين حسب مقوماتها الاقتصادية والفرص التنموية المتاحة.
 - الفرضية الثانية: حدوث تراجع مستمر لمعدلات الخصوبة.
 - الفرضية الثالثة: التباين بتطبيق سياسة السعودة بين المناطق نتيجة للتباين في الحاجة للأيدي العاملة.
- وبناء على الفرضيات الثلاث السابقة، يرى الحريقي (1425هـ) أنه من الممكن تحديد معدل النمو السكاني لسنوات الهدف في المنطقة محل الدراسة من خلال أحد التوقعات التالية:
- استقرار معدل النمو السنوي للسكان السعوديين في المنطقة محل الدراسة إذا انخفض فيها معدل النمو السنوي للسكان السعوديين عن معدل النمو السنوي للسكان السعوديين في المملكة للفترة الزمنية الممتدة ما بين 2004م- 2010م، وحدث تراجع بمعدل النمو السنوي للسكان السعوديين في المنطقة محل الدراسة، إذا زاد فيها معدل النمو السنوي للسكان السعوديين عن معدل النمو السنوي للسكان السعوديين بالمملكة بمقدار 3% كل خمس سنوات.
 - استقرار معدل النمو السنوي للسكان غير السعوديين على 0.0% في المنطقة محل الدراسة إذا كان معدل النمو السكاني فيها سالباً في الفترة الزمنية الممتدة ما بين عامي 2004- 2010م. أما إذا سجلت المنطقة محل الدراسة معدل نمو سكاني موجب؛ فسيترجع معدل النمو كل خمس سنوات حسب نسبة السكان غير السعوديين لإجمالي السكان عام 2010م.
- أما متوسط حجم الأسرة فيرى الحريقي (1425هـ) أنه يتحدد أيضاً وفقاً للتوقعات التالية:
- سيستقر على ما هو عليه عام 2010م، وذلك إذا زاد متوسط حجم الأسرة فيها عن متوسط حجم الأسرة في المملكة، وزاد أيضاً المتوسط فيها في الفترة ما بين 2004- 2010م.
 - سيستقر متوسط حجم الأسرة في المنطقة محل الدراسة على ما هو عليه عام 2010م، إذا نقص فيها متوسط حجم الأسرة عن المتوسط السنوي لحجم الأسرة في المملكة، ونقص المتوسط فيها في الفترة ما بين 2004- 2010م.
 - أما المناطق التي نقص فيها متوسط حجم الأسرة عن المتوسط الوطني عام 2010م، وزاد متوسط حجم الأسرة فيها في الفترة ما بين 2004- 2010م، فمن المتوقع أن يزيد بالمعدلات السنوية نفسها في الفترة الزمنية ما بين 2010- 2015 (الحريقي، 1425هـ: ص 25- 28).
- وبتطبيق التوقعات السابقة على مدينة بريدة محل الدراسة: فإن معدل النمو السكاني للسكان السعوديين بمدينة بريدة سيتناقص بمقدار 3% كل خمس سنوات؛ والسبب يعود إلى أن معدل النمو السكاني للسكان السعوديين بمدينة بريدة زاد عن معدل النمو السكاني للسكان السعوديين في المملكة، حيث بلغ معدل النمو السكاني للسكان السعوديين بمدينة بريدة للفترة الزمنية الممتدة ما بين عامي 2004م- 2010م (2.44%)، في حين بلغ معدل النمو السكاني للسكان السعوديين بالمملكة للفترة ذاتها (2.09%).
- أما معدل النمو السكاني للسكان غير السعوديين فسيترجع كل خمس سنوات حسب نسبة السكان غير السعوديين لإجمالي السكان عام 2010م. وتبلغ نسبة السكان غير السعوديين عام 2010م (25.8%) من إجمالي السكان في المنطقة؛ والسبب في ذلك يعود إلى أن مدينة بريدة سجلت معدل نمو سكاني موجب للسكان غير

السعوديين للفترة الزمنية الممتدة ما بين عامي 2004م-2010م، حيث بلغ معدل النمو السكاني للسكان غير السعوديين (7.78%).

وبالنسبة لمتوسط حجم الأسرة بمدينة بريدة فحسب التوقعات السابقة فإنه سيستقر على ما هو عليه عام 2010م، أي سيصبح متوسط حجم الأسرة ثابتاً على 6 فرد/أسرة؛ والسبب في ذلك زيادة متوسط حجم الأسرة بمدينة بريدة عن متوسط حجم الأسرة في المملكة، حيث بلغ متوسط حجم الأسرة في المملكة 5.8 فرد/ أسرة (هيئة الإحصاء، 1431هـ: <https://www.stats.gov.sa>).

وبتطبيق التوقعات السابقة على مدينة بريدة. أمكن التوصل إلى مجموعة من النتائج المهمة في (جدول رقم 3)، وهي كالآتي:

- تحديد معدلات النمو السكاني المتوقعة للسكان السعوديين وغير السعوديين لكل خمس سنوات.
- تحديد أعداد السكان السعوديين وغير السعوديين لكل خمس سنوات، حيث تم حساب أعداد السكان السعوديين وغير السعوديين باستخدام (معدلات النمو السكاني المتوقعة، واستخدام معادلات النمو السكاني).
- تحديد أعداد الأسر المتوقعة بمدينة بريدة في سنوات الهدف، والتي تم استخراجها بقسمة أعداد السكان في سنوات الهدف على متوسط حجم الأسرة.

جدول رقم (3): توقعات معدل النمو السكاني، وعدد السكان، وعدد الأسر بمدينة بريدة من عام 2010م-2030م

السنة	الجنس	معدل النمو	عدد السكان	إجمالي السكان	متوسط حجم الأسرة	عدد الأسر
2010م	سعودي	2.44	349004	470594	6	78432
	غ سعودي	7.78	121590			
2015م	سعودي	2.41	393135	567856	6	94643
	غ سعودي	7.52	174721			
2020م	سعودي	2.38	442199	690246	6	115041
	غ سعودي	7.26	248047			
2025م	سعودي	2.35	496657	844556	6	140759
	غ سعودي	7.00	347899			
2030م	سعودي	2.32	557005	1039052	6	173175
	غ سعودي	6.74	482047			
2035م	سعودي	2.29	623771	1283597	6	213933
	غ سعودي	6.48	659826			

المصدر: حساب الباحثة، من خلال استخدام ما يأتي:

- المعادلة الخاصة بإيجاد معدل النمو للسكان السعوديين، والسكان غير السعوديين للفترة الممتدة ما بين عامي (2004-2010). (تم استخدام المعادلة الأسية على نموذج اكسل).
- معادلة التنبؤ بعدد السكان باستخدام معدلات النمو تم ذكرها سابقاً.

- معادلة إيجاد عدد الأسر من خلال قسمة عدد السكان المتوقع على متوسط حجم الأسرة وهو 6 فرد/أسرة (أمانة منطقة القصيم (1)، 1431هـ، فصل5: ص7).
 - 2- إيجاد الحاجة السكنية المستقبلية من المساكن لكل فترة زمنية، وحساب عدد المساكن المطلوب إضافتها لكل فترة زمنية، وكم تحتاج تلك المساكن من مساحات من الأراضي السكنية:
 - أولاً- إيجاد الحاجة السكنية في سنوات الهدف: بما أن المدينة تحتاج في كل فترة زمنية إلى عدد من المساكن مساوٍ لعدد الأسر الموجودة بها خلال تلك الفترة، على اعتبار أن لكل أسرة مسكناً خاصاً بها، فإن الحاجة السكنية لسنوات الهدف تم التوصل إليها بجدول رقم (4):
 - تُقدر الحاجة السكنية عام 2020م بما يقارب من 115041 مسكن.
 - تُقدر الحاجة السكنية عام 2025م بما يقارب من 140759 مسكن.
 - تُقدر الحاجة السكنية عام 2030م بما يقارب من 173175 مسكن.
 - تُقدر الحاجة السكنية عام 2035م بما يقارب من 213933 مسكن.
- جدول رقم (4): الحاجة السكنية المستقبلية لمدينة بريدة.

السنة	الحاجة السكنية (1)	عدد المساكن التي لا بد من توفيرها في سنة الهدف (2)	المساحات التي تتطلبها هذه الوحدات بالمتر المربع (3)
2020	115041	20619	8948646
2025	140759	46337	20110258
2030	173175	78753	34178802
2035	213933	119511	51867774

المصدر: حساب الباحثة.

- 1- تم إيجاد الحاجة السكنية مسبقاً في جدول رقم (3)، تحت مسمى عدد الأسر (فعدد الأسر هو الحاجة السكنية لتلك الأسر باعتبار أن كل أسرة تحتاج مسكناً خاصاً بها).
 - 2- إيجاد عدد المساكن التي لا بد من توفيرها في سنة الهدف: يتم حسابها من خلال المعادلة التالية: إجمالي عدد المساكن في سنة الهدف- عدد الوحدات المتوفرة (الهويش، 1432هـ، ص 2-4)
 - للتعويض في المعادلة السابقة استخدمنا ما يلي:
 - إجمالي عدد المساكن التي يحتاجها السكان بسنة الهدف (وهي الحاجة السكنية في سنة الهدف) وتم إيجادها بجدول رقم (3) تحت مسمى (عدد الأسر).
 - عدد الوحدات المتوفرة عام 1436هـ، وتبلغ (94422 وحدة سكنية).
- وتم إيجاد عدد الوحدات المتوفرة بعام 1436هـ من خلال المعادلة التالية:
- (عدد الوحدات السكنية المتوفرة بتعداد عام 1431هـ+ مجموع رخص البناء السكنية للفترة الزمنية الممتدة ما بين عامي (1431-1436هـ).
- وللتعويض بالمعادلة: فإن عدد الوحدات السكنية المتوفرة بتعداد عام 1431هـ = 76771 وحدة سكنية (هيئة الإحصاء، 1431هـ). أما مجموع رخص البناء السكنية للفترة الممتدة ما بين عامي (1431-1436هـ) = 17651 رخصة بناء (المرصد الحضري، 1436هـ، ص10).

3- الأراضي السكنية المطلوبة في سنوات الهدف بالمتري مربع:

تم حسابها من خلال التعويض بالعدالة التالية: عدد الوحدات السكنية التي لابد من توفيرها بسنوات الهدف \times متوسط مساحة الوحدة السكنية (الهويش، 1432هـ: ص 2-4).

وللتعويض في المعادلة السابقة تم إيجاد متوسط مساحة المسكن من خلال المعادلة التالية:

متوسط حجم الأسرة بمدينة بريدة \times متوسط نصيب الفرد من مساحة المسكن⁽¹²⁾

▪ متوسط حجم الأسرة بمدينة بريدة = 6 فرد/ أسرة (أمانة منطقة القصيم (1)، 1431هـ، فصل 5: ص 7).

▪ متوسط نصيب الفرد من مساحة المسكن = 72.3 م²/فرد (المرصد الحضري، 1436هـ، ص 34).

ثانياً- إيجاد عدد المساكن التي لابد من توفيرها في سنوات الهدف؛ لسد حاجة السكان حتى لا يحدث عجز سكني: تم استخدام معادلة الهويش (1432هـ): إجمالي عدد المساكن في سنة الهدف (ويقصد بها الحاجة السكنية في سنة الهدف)- عدد الوحدات المتوفرة (الهويش، 1432هـ، ص 2-4)، وبعد تطبيق المعادلة بجدول (4) تم التوصل إلى الآتي:

- يُقدر عدد المساكن التي لابد من توفيرها بمدينة بريدة عام 2020م بـ (20619 مسكن).

- يُقدر عدد المساكن التي لابد من توفيرها بمدينة بريدة عام 2025م بـ (46337 مسكن).

- يُقدر عدد المساكن التي لابد من توفيرها بمدينة بريدة عام 2030م بـ (78753 مسكن).

- يُقدر عدد المساكن التي لابد من توفيرها بمدينة بريدة عام 2035م بـ (119511 مسكن).

ثالثاً- حساب مساحات الأراضي السكنية المطلوبة بمدينة بريدة، لإنشاء المساكن التي لابد من توفيرها في سنوات الهدف بالمتري المربع: تم حساب مساحات الأراضي السكنية المطلوبة من خلال تطبيق معادلة الهويش (1432هـ): عدد الوحدات السكنية التي لابد من توفيرها بسنوات الهدف \times متوسط مساحة الوحدة السكنية (الهويش، 1432هـ: ص 2-4)، وبعد تطبيق المعادلة بجدول (4) تم التوصل إلى الآتي:

- تُقدر مساحات الأراضي السكنية المطلوبة بمدينة بريدة عام 2020م بـ (2م8948646).

- تُقدر مساحات الأراضي السكنية المطلوبة بمدينة بريدة عام 2025م بـ (2م20110258).

- تُقدر مساحات الأراضي السكنية المطلوبة بمدينة بريدة عام 2030م بـ (2م34178802).

- تُقدر مساحات الأراضي السكنية المطلوبة بمدينة بريدة عام 2035م بـ (2م51867774).

الطريقة الثانية- إيجاد الحاجة السكنية الناتجة من تكوين الأسر:

يتم إيجاد الحاجة السكنية الناتجة من تكوين الأسر من خلال (ضرب عدد السكان لتلك السنة في النسبة المئوية لمعدلات عقود الزواج ابتداء من سنة التعداد حتى سنة الهدف) (جاسر، 1432هـ: ص 139)؛ لذا فإن الحاجة السكنية الناتجة من تكوين الأسر بمدينة بريدة عام 1436هـ/2015م =

$$\text{عدد السكان لتلك السنة} \times \text{النسبة المئوية لمعدلات عقود الزواج} (1.93\%^{(13)}) =$$

(12) تم أخذ المعادلة من (مدير المرصد الحضري د. عارف) من خلال الهاتف بتاريخ 1438/11/3هـ.

(13) معدل عقود الزواج أُخذ من (المرصد الحضري، 1436هـ: ص 10).

1436هـ، هذه الحاجة ناتجة من معدل تكوين الأسر في تلك السنة. وتقدر عدد المساكن التي تحتاجها المدينة الناتجة من تكوين الأسر 10866 مسكن.

وفي حالة افتراض ثبات معدل تكوين الأسر على ما هو عليه عام 1438هـ؛ نظراً لتقارب الزمن بين الفترتين، فإن الحاجة السكنية بمدينة بريدة الناتجة من معدلات الزواج عام 1438هـ/2017م، يتم تقديرها من خلال المعادلة الآتية:

$$11634 = 0.0193 \times 602788 = 1.93\% \text{ مسكن.}$$

الطريقة الثالثة- حساب الحاجة السكنية اللازمة لتخفيض معدل التزاحم داخل الغرفة:

لابد من الأخذ في الحسبان مسألة ارتفاع معدلات إشغال غرف النوم عند تنفيذ برامج التمويل العقاري الممولة من قبل الجهات الحكومية (وزارة التخطيط، 1430هـ: ص 335). ولحساب الحاجة السكنية اللازمة لتخفيض معدل الازدحام يتم تطبيق المعادلة التالية:

عدد الغرف اللازمة للسكان - عدد الغرف المتوفرة ÷ متوسط عدد الغرف في المساكن. ويتم الحصول على عدد الغرف اللازمة للسكان من خلال: قسمة عدد السكان على معدل التزاحم المطلوب، ويتم الحصول على عدد الغرف المتوفرة من خلال: قسمة عدد السكان على معدل التزاحم الفعلي بالمدينة (المهنا، 1995: ص 89).

1- إيجاد عدد الغرف اللازمة للسكان:

$$\text{عدد السكان عام 1438هـ} \div \text{معدل التزاحم المطلوب.}$$

$$\text{عدد السكان عام 2017/1438م} = 602788 \text{ نسمة}$$

معدل التزاحم المقبول دولياً يتراوح ما بين (0.6- 0.8) كما سبق الإشارة إليه في بداية الفصل. ونأخذ المتوسط بين هذين المعدلين وهو 0.7 فرد/غرفة.

$$861126 = 0.7 \div 602788 \text{ غرفة.}$$

2- إيجاد عدد الغرف المتوفرة في المدينة: من خلال قسمة عدد السكان على معدل التزاحم الفعلي بالمدينة:

$$519644 = 1.16^{(15)} \div 602788 \text{ غرفة.}$$

3- متوسط عدد الغرف في المساكن = (معدل التزاحم × متوسط حجم الأسرة⁽¹⁶⁾) وبالتعويض بالمعادلة (7=6×1.16) = 7 غرف.

4- المساكن التي تحتاجها المدينة لتخفيض معدل التزاحم =

$$\text{عدد الغرف اللازمة للسكان} - \text{عدد الغرف المتوفرة} \div \text{متوسط عدد الغرف في المساكن} = (519644 - 861126)$$

$$48783 = 7 \div (519644) \text{ وحدة سكنية.}$$

وأخيراً فإن استخدام المخططين والجهات ذات العلاقة للطرق الرياضية، بهدف تقدير الحاجة السكنية، يساعد في تحديد حجم المشكلة القائمة. الأمر الذي يعين الجهات المختصة في وضع الخطط العلاجية المناسبة لحلها، كما أن تقدير الحاجة السكنية المستقبلية من شأنه أن يعطي تصوراً لحجم تلك المشكلة في المستقبل القريب،

(14) تم تقدير السكان من خلال معادلة النمو السكاني.

(15) تم الحصول على معدل التزاحم من خلال (المرصد الحضري، 1436هـ: ص 35).

(16) تم أخذ المعادلة من (مدير المرصد الحضري د. عارف) من خلال الهاتف بتاريخ 1438/11/3هـ.

والاستعداد لمواجهةها أما بتوسيع النطاق العمراني، أو العمل على توفير الأراضي السكنية المناسبة لكافة شرائح المجتمع، أو بحل مشكلة الأراضي البيضاء داخل المدينة.

النتائج والتوصيات:

أولاً- النتائج:

اهتمت هذه الدراسة بإبراز مشكلة الحاجة السكنية بمدينة بريدة كدراسة حالة في جغرافية التخطيط الحضري، واهتمت بتوضيح مفهوم الحاجة السكنية والذي يرتبط بإقامة المواطنين في مساكن غير ملائمة، مع عدم قدرتهم على دفع تكاليف المساكن الملائمة، بالإضافة إلى عدم توفر المساكن الملائمة والكافية لحاجتهم من الناحيتين الكمية والنوعية.

ويرتبط تزايد مشكلة الحاجة السكنية بمدينة بريدة بمجموعة من العوامل أسهمت في تضخمها. وتتمثل هذه العوامل في أربعة مجموعات هي: (عوامل تتعلق بخصائص السكان، وعوامل تتعلق بخصائص المساكن التي يقيمون بها حالياً، وعوامل تتعلق ببعض السياسات الإسكانية المتبعة في السنوات الأولى من خطط التنمية، بالإضافة إلى عدة عوامل أخرى). وتعتبر العوامل الديموغرافية (الزيادة السكانية الناتجة من الهجرة نحو المدينة)، من أهم أسباب زيادة الظاهرة.

ونظراً لأن حل أي مشكلة يتطلب وجود تقدير تقريبي لحجمها فقد سعت هذه الدراسة إلى إعطاء صورة لحجم الحاجة السكنية بمدينة بريدة (الحالية والمستقبلية)، من خلال استخدام مجموعة من المعادلات الرياضية، كحساب الحاجة السكنية الناتجة من النمو السكاني بالمدينة، وحساب الحاجة السكنية الناتجة من ارتفاع معدل الزواج، وحساب الحاجة السكنية الناتجة من ارتفاع درجة التزاحم داخل المسكن.

ويعتبر ما سبق حصيلة لنتائج الدراسة المرتبطة بأهداف البحث، كما توصل البحث إلى عدة نتائج سيتم عرضها بشكل مختصر؛ نظراً لذكرها في البحث بشكل مفصل، وهي كما يأتي:

- شكلت المساكن الرديئة عُشر المساكن بمدينة بريدة.
- توصلت الدراسة إلى انخفاض نسبة تملك المساكن بالمدينة حيث بلغت 50.5% عام 1436هـ.
- على الرغم من أن المساكن من نمط الفلل سجلت النسبة الأعلى بالمدينة، إلا أن المساكن من نمط (المنازل التقليدية -ومساكن الطين والحجر) شكلت ما يقارب من ربع المساكن بالمدينة.
- حددت الدراسة أهم العوامل التي تسببت في زيادة الحاجة السكنية بمدينة بريدة، وتأخذ هذه العوامل أربعة مجموعات: المجموعة الأولى: عوامل تتعلق بخصائص السكان، منها: ارتفاع معدل نمو السكان، وارتفاع نسبة الفئة الشابة بالمدينة، وارتفاع معدلات تكوين الأسر، وانخفاض دخل الأسرة. المجموعة الثانية: عوامل تتعلق بخصائص المسكن منها: حالة المساكن، وأنواعها، ونمط حيازتها، وارتفاع أسعار الأراضي والمساكن. المجموعة الثالثة: عوامل تتعلق بالسياسات الإسكانية، أهمها: السياسات الإسكانية المرتبطة بصندوق التنمية العقاري، كوجود صعوبات في تحصيل أقساط القروض من المواطنين، والسياسات الإسكانية المرتبطة بوزارة الإسكان، منها: وجود مساحات شاسعة من الأراضي البيضاء داخل الكتلة الحضرية، والسياسات الإسكانية المتعلقة بالبلديات، منها عدم السماح بالنمو الرأسى للمساكن إلا في حدود ضيقة، المجموعة الرابعة: عوامل أخرى، كعدم وجود قاعدة بيانات عن خصائص المساكن في المدن والقرى السعودية.

- توصلت الدراسة من خلال معادلات تقدير الحاجة السكنية، إلى أن الحاجة السكنية الناتجة من نمو السكان بمدينة بريدة عام 1438هـ تُقدر بـ (100465 وحدة سكنية)، كما توصلت الدراسة أيضاً إلى أن مدينة بريدة تحتاج إلى عدد من الوحدات السكنية لتغطية الحاجة السكنية الناتجة من زيادة حالات الزواج عام 1438هـ/2017م، تُقدر بـ (11634) مسكن، كما تحتاج المدينة عام 1438هـ إلى ما يقارب من (48783) وحدة سكنية لتخفيض معدل التزاحم في الغرف.
- توصلت الدراسة إلى أن مدينة بريدة تحتاج بحلول عام 2020م إلى (115041) مسكن قائم، وهذا يعني أنه لابد من توفير (20619 مسكن) تضاف إلى المساكن القائمة فيها حالياً. كما توصلت الدراسة إلى أن المدينة تحتاج عام 2035م ما يقارب من (213933) مسكن قائم، وهذا يعني أن المدينة تحتاج إلى ما يقارب (119511 مسكن) تضاف إلى المساكن القائمة فيها حالياً.

ثانياً- التوصيات:

- ضرورة تنمية الريف في جميع المناطق، وتفعيل دور مراكز النمو المحلية والإقليمية لتخفيف الهجرة منها نحو المدينة، وضرورة تقديم مميزات سكنية لسكان الأرياف لضمان بقائهم فيها.
- عند قيام المخططين بتوجيه النمو العمراني للمدينة لحل مشكلة السكن، فلا بد أن يأخذوا في الحسبان أمور عدة أهمها: تخطيط المدينة، وحدود نطاقها العمراني، ومعدل النمو السكاني في المدينة، ونسبة الشباب في الهرم السكاني للمدينة، ومعدلات تكوين الأسر، وحجم الحاجة السكنية الحالية والمستقبلية، ومساحات قطع الأراضي السكنية المناسبة للسكن، ونوع المساكن التي يرغب السكان في الحصول عليها، وتوفير الخدمات في اتجاهات النمو العمراني.
- على الجهات المختصة والمسؤولة عن تخطيط المدينة إيجاد طرق من شأنها أن تُسهم في توفير الأراضي السكنية، ولعل قيام البلديات بتخطيط الأراضي، وتوفير الخدمات فيها، وبيعها على المواطنين بدلاً من منحها لهم؛ قد يُسهم في خفض أسعار الأراضي؛ نتيجة لإضعاف دور تجار العقار في احتكارهم للأراضي السكنية، كما أن السماح للقطاع الخاص بتقطيع الأراضي الحكومية، وبيعها على المواطنين من ذوي الدخل المحدود بأسعار معقولة، بشرط أن يضمن الثمن المطلوب من المواطن استعادة القطاع الخاص لرأس المال مع الأرباح الكافية.
- إيجاد مراكز للدراسات الميدانية على مستوى المدن والمناطق، من خلال إنشاء مراكز للأبحاث السكنية داخل فروع وزارة الإسكان، ومن هنا تبرز أهمية الإدارة المحلية لكل فرع من فروع وزارة الإسكان في المملكة، حيث يتكفل كل فرع بإجراء الدراسات الخاصة بالحاجة السكنية في كل منطقة حسب ظروف السكان فيها، وحسب عاداتهم وتقاليدهم.
- تفويض فروع وزارة الإسكان بجميع المناطق للقيام بمهام أساسية، كإصدار الأراضي البيضاء بالمدن الصغيرة والمتوسطة، وتقييم الرسوم المطلوبة فيها، والإسراع في تحصيلها؛ الأمر الذي قد يُسهم في تراجع أسعار الأراضي بجميع المناطق في آن واحد، لأن العمل المرحلي في حصر تلك الأراضي من قبل الوزارة سيزيد من حدة المشكلة.
- العمل على تنفيذ القرارات الصادرة من مجلس الوزراء لاسيما القرارات التي تصب في مصلحة قطاع الإسكان فور صدورها، فتأخير قرار الحسم من رواتب المقترضين تسبب في حرمان الصندوق من استعادة جزء كبير من رأس المال بوقت مبكر.
- التنوع بمصادر التمويل، وعدم الاقتصار على صندوق التنمية العقاري.

- تخصيص جزء من الميزانية المخصصة للصندوق العقاري للاستثمار بمشاريع ضخمة، بهدف تنمية رأس مال الصندوق ذاتياً، بدلاً من صرف كامل المبلغ لطلبات القروض.
- الاستفادة من الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني لسهولة مدها بالخدمات والمرافق.
- تبني سياسة التجديد الحضري للمساكن القائمة في الأحياء العشوائية والقديمة المتهالكة، حيث يتضمن هذا الأسلوب تحسين وترميم المساكن القديمة؛ بهدف تأهيلها لتكون ضمن الرصيد السكني الملائم لسكنى طبقة منخفضي الدخل.
- عند حل مشكلة الحاجة السكنية بمدينة بريدة لا بد أن تكون الأولوية في توفير المسكن الملائم لفئة محدودي الدخل، لأن انخفاض دخل الأسرة يحد من قدرة رب الأسرة في توفير المسكن الملائم لأسرته.
- العمل على زيادة فاعلية أراضي المنح، بحيث يتم اختيار مواقعها ضمن الكتلة الحضرية للمدينة، مع ضرورة الاهتمام بتوفير كافة الخدمات فيها لتكون جاهزة للبناء.
- السماح بتعدد الأدوار إلى حد معين ما بين (ثلاثة إلى أربعة) أدوار، لأن هذا الإجراء يمكن أن يُعيد الأسر الممتدة للعيش في مسكن واحد، بحيث يكون للأبناء مساكن مستقلة داخل مسكن الأسرة، بمداخل منعزلة.
- التقليل من بعض اشتراطات البناء لدى البلديات، كاشتراط وضع ارتدادات حول المبنى لا تقل عن مترين، هذا الاشتراط جعل الأسر لا ترغب بشراء الأراضي ذات المساحات الصغيرة، بسبب ضياع جزء كبير من أراضيهم في الارتدادات.
- فسح المجال للشركات العربية والأجنبية للاستثمار في مجال السكن الاقتصادي، مع ضرورة السعي لتوفير المساحات من الأراضي السكنية مكتملة الخدمات.
- دعم دور القطاع الخاص في توفير السكن الملائم للأسر، حيث يعد القطاع الخاص شريك أساسي في التنمية السكنية، ولكي يتم جذب القطاع الخاص للاستثمار في هذا المجال، كان لا بد من تقديم بعض المحفزات، كتوفير الأراضي المخدومة.
- العمل على نشر ثقافة المسكن الميسر لدى المواطنين والمستثمرين، وهو المسكن الملائم الذي يحقق المصالح الضرورية للفرد وأسرته، كما يسد الحد الأدنى من احتياجات الأسرة من المأوى وبتكلفة معقولة تتناسب مع المستوى الاقتصادي للفئات منخفضة الدخل.
- تشجيع الدراسات حول كيفية تخفيض تكلفة إنشاء المساكن، ابتداءً من إقامة الأحياء، وتقسيم الأراضي وتوفير الخدمات وصولاً إلى بناء المسكن، مع ضرورة الاستفادة من تجارب الدول التي حققت نجاحاً ملموساً في توفير السكن الملائم للمواطنين.
- العمل على تصغير مساحات تقسيم الأراضي بما يتناسب مع القوة الشرائية للمواطنين، مع ضرورة إيجاد مكاتب متخصصة تابعة للبلديات، تقوم بوضع مخططات سكنية للأراضي ذات المساحات الصغيرة بأسعار رمزية، بما يضمن للمواطن استغلال أرضه ذات المساحة الصغيرة بكل مايلبي احتياجاته السكنية.

قائمة المراجع والمصادر:

(أ) المراجع العربية:

- 1- الكتب:
 - أبو عيانة، فتحي محمد، (1406هـ)، جغرافية السكان، ط3، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت.
 - الخريف، رشود بن محمد (1429هـ)، السكان المفاهيم والأساليب والتطبيقات، ط2، دار المؤيد، الرياض.
 - مكي، محمد شوقي، (1405هـ)، المدخل إلى تخطيط المدن، دار المريخ، الرياض.
- 2- الدوريات:
 - الحريقي، فهد بن نويصر، (1425هـ)، "الإسكان في المملكة العربية السعودية تقدير الطلب على مستوى المناطق"، مجلة جامعة أم القرى للعلوم والطب والهندسة، مج (16)، ع (2)، ص 13-40.
 - الحريقي، فهد بن نويصر، (1426هـ)، "المساكن والبيئة العمرانية للمدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية"، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، ع118، السنة 31، ص 81-119.
 - الشبعان، محمد جاسم علي، (1435هـ)، "الأسس العلمية لتقدير الحاجة السكنية والطلب السكني دراسة تطبيقية لمدينة الفلوجة"، مجلة الأستاذ، مج (1)، ع (209)، ص 485-508.
 - العنقري، خالد بن محمد، (1992)، "مواجهة مشكلة الإسكان في الدول النامية (النموذج السعودي)"، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، ع (64)، السنة (17)، ص 119-164.
 - القطراني، فراس سامي عبد العزيز، (2014)، "العجز السكني في مدينة الزبير والحاجة المستقبلية"، مجلة دراسات البصرة، السنة 9، ع (18)، ص 82-111.
 - المسعودي، رياض محمد علي، والسعدي، أحمد حمود محسن، (1433هـ)، "أزمة السكن في العراق- مؤشراتهما واستراتيجيات المواجهة"، مجلة العميد، جامعة كربلاء، ع (3-4)، ص 368-415.
 - وزارة الإسكان (2)، (2017)، "النشرة الدورية لوزارة الإسكان"، (ع 2 - رجب 1438هـ).
 - جاسر، معين حسن أحمد، (1432هـ)، محافظة بيت لحم دراسة في التركيب السكاني وخصائص المسكن، رسالة ماجستير منشورة على شبكة الإنترنت، قسم الجغرافيا، كلية الآداب، الجامعة الإسلامية، غزة.
 - صالح، توانا فاضل، (2001)، مشكلة السكن وانعكاساتها الاقتصادية في مدينة أربيل، رسالة ماجستير منشورة على شبكة الإنترنت، قسم الاقتصاد، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة صلاح الدين، أربيل، العراق.
 - عسكر، إيمان عمر محمد، (2005)، تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان (دراسة حالة محدود الدخل)، رسالة ماجستير منشورة على شبكة الإنترنت، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.
 - القبعين، حسان عيسى وديع، (2004)، تقييم الحاجة السكنية لذوي الدخل المحدود في إطار النمو العمراني لمدينة عمان الكبرى، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، عمان.

- ليليا، حفيظي، (2009)، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري، دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 المدينة الجديد علي منجلي، رسالة ماجستير منشورة على شبكة الإنترنت، قسم علم الاجتماع، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر.
- المهنا، إبراهيم سليمان الحاج، (1995)، الحاجة السكنية للفلسطينيين في الضفة الغربية وقطاع غزة 1994-2020م، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة الأردن.
- يعقوب، وليد يعقوب عبد الله، (1996)، العلاقة بين معدلات الزواج والحاجة السكنية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية.

3- أبحاث المؤتمرات:

- سلام، عبد الرزاق، ونذير بوسهوه، (2012)، "أفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية"، بحث مقدم في: الملتقى الدولي- أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وأفاق، المنعقد خلال الفترة 23-24 ماي 2012، الجزائر.

4- بحوث منشورة:

- عفيفي، أيمن محمد نور، (د. ت)، نحو تفعيل استراتيجيات متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي- دراسة تحليلية للتجربة المصرية، كلية الهندسة بالمطرية، جامعة حلوان، [www. cpas-From-egypt.com](http://www.cpas-From-egypt.com)، أخذ من الموقع بتاريخ 1437/5/4هـ.

5- بحوث غير منشورة:

- الخليفة، عبد الله حسين، (2007)، الحاجة للسكن بالمملكة العربية السعودية: منطقة القصيم، مقدم مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي، الرياض.
- الغرفة التجارية والصناعية بالرياض، (1430هـ)، أزمة الإسكان في المملكة وانعكاساتها على ارتفاع إيجار المساكن الأسباب ومقترحات الحلول.
- كحلون، حاتم، (2013)، الفئات المهمشة والحق في السكن اللائق "دراسة تحليلية حول السياسات الإسكانية الموجهة للفئات المهمشة في تونس"، مركز المرأة العربية للتدريب والبحوث "كوثر"، مؤسسة فورد، تونس.
- الهويش، عبد الكريم بن خلف، (1432هـ)، التنبؤات المستقبلية للسكان والمساكن، قسم التخطيط الحضري والإقليمي، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الدمام.

6- التقارير:

- أمانة منطقة القصيم (1)، (1431هـ)، "مشروع إعداد المخططات المحلية والتفصيلية لمدينة بريدة- المهمة الثانية جمع المعلومات الأساسية للأوضاع الراهنه وتحليلها وتصنيفها"، قسم العمارة والتخطيط، بريدة.
- دحلان، عبد الله صادق، (2013)، "الإسكان والنمو السكاني"، التقرير اللاحق لمنتدى جدة الاقتصادي، المنعقد خلال الفترة من 16-18 مارس/2013م، جدة.

- المرصد الحضري لحاضرة بريدة، (1436هـ)، "نتائج مؤشرات الدورة السادسة"، تقرير غير منشور، المرصد الحضري، أمانة منطقة القصيم.
- المرصد الحضري لحاضرة بريدة، (1434هـ)، "حالة المساكن بمدينة بريدة وأحيائها"، بيانات مجدولة ببرنامج Excel، المرصد الحضري، أمانة منطقة القصيم.
- هيئة الإحصاء، (1431هـ)، "نتائج أولية للتعداد العام للسكان والمساكن لعام 1431هـ (2010) لمدينة بريدة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط، الرياض.
- وزارة التخطيط، (1390هـ)، "خطة التنمية الأولى"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1395هـ)، "خطة التنمية الثانية"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1400هـ)، "خطة التنمية الثالثة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1405هـ)، "خطة التنمية الرابعة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1410هـ)، "خطة التنمية الخامسة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1415هـ)، "خطة التنمية السادسة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1420هـ)، "خطة التنمية السابعة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1425هـ)، "خطة التنمية الثامنة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (1430هـ)، "خطة التنمية التاسعة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.

7- خرائط:

- الدخيل، عبد الرحمن، (1429هـ)، طبقات للمملكة العربية السعودية على برنامج Arc map، قسم الجغرافيا، جامعة القصيم، كلية اللغة العربية والدراسات الاجتماعية، بريدة.

8- الصحف:

- البرقاي، عبد الله، (2014)، إحصائية تفصيلية عن أعداد المتقدمين والمستحقين للدعم السكني، صحيفة سبق الإلكترونية، 28 أغسطس 2014م، from <https://sabq.org>، أخذ من الموقع بتاريخ 1438/7/1هـ.
- الشعلان، ظافر، (1432هـ)، حسم 30 في المئة من رواتب من هم على رأس العمل "التربية": تصفية حقوق "المتقاعد" مشروطة بعدم التزام مالي لـ "الصندوق العقاري"، جريدة الحياة، ع (17540)، ص 4، أخذ من الموقع بتاريخ 1438/12/25هـ.
- صحيفة أريبيان بيزنس الإلكترونية (1)، (2016)، وزارة التعليم السعودية تستقطع أقساط صندوق التنمية العقارية من الموظفين، الأحد 12 يونيو 2016م <http://arabic.arabianbusiness.com>، أخذ من الموقع بتاريخ 1438/12/20هـ.
- صحيفة أريبيان بيزنس الإلكترونية (2)، (2016)، الصندوق العقاري يحتمل جهات حكومية حرمان 100 ألف مقترض جديد، الثلاثاء 31 مايو 2016، <http://arabic.arabianbusiness.com>، أخذ من الموقع بتاريخ 1438/12/20هـ.

- وكالة الأنباء السعودية، (1431هـ)، مجلس الوزراء يقر إلغاء شرط تملك الأرض عند التقديم لطلب قرض من صندوق التنمية العقارية، جريدة الرياض، الثلاثاء 18 ذي القعدة 1431 هـ- 26 أكتوبر 2010 م -ع (15464)، أُخذ من الموقع بتاريخ 1438/11/3هـ.

9- مواقع الكترونية:

- موقع صندوق التنمية العقاري (2)، (1438هـ)، البيانات المفتوحة "إحصائية القروض"، from <http://portal.redf.gov.sa>، أُخذ من الموقع بتاريخ 1438/11/15هـ.
- موقع هيئة الإحصاء، (2010)، معدل النمو السكاني في المملكة العربية السعودية للفترة الزمنية الممتدة من 2004-2010 م، <http://www.cdsi.gov.sa>، أُخذ من الموقع بتاريخ 1436/7/14هـ.
- موقع وزارة الإسكان، (1438هـ)، الأراضي البيضاء، <https://lands.housing.sa>.

(ب) المراجع غير العربية:

1- Research

- Glen Bramley, Hal Pawson, et al. (2010). Estimating housing need, Environment, Heriot- Watt University) Nicholas Place (Centre for Housing Policy, (University of York) November 2010, Department for Communities and Local Government.
- Heath, Sarah (2014). Housing Demand and Need in England, Social policy Section.

2- Scientific periodicals:

- Wilson, Wendy (2015). Meeting London Housing Need, house of commons library, Number 07287, 4 September 2015.

DETERMINE HOUSING NEED IN BURAIDAH CITY – SAUDI ARABIA A CASE STUDY IN URBAN PLANNING GEOGRAPHY

Abstract: This study aimed to state factors which caused increase of housing necessity in Buraidah city and the mass of this necessity, using a survey method, the study unleashed the factors that's caused the increase of housing need in Buraidah city to be considered. using a quantitative method study by Applying a group of math's equations to determine housing need, this study based on two pillars:

- factors that led to increase of housing need.
- state housing need.

The study resulted of a group of points:

Increase of housing demand in Buraidah city caused by many factors: related to people, housing, some housing polices. The study highlighted on immigration into Buraidah city is one of most factors the led to housing demand, as well as the role of some housing polices in Buraidah city.

In the year 1438 a total of (100465) houses, the study estimated housing need in Buraidah city as a result of people increase. Increase in marriage rates in Buraidah city estimated the of houses in the year 1438 by (11634) houses ,as the study resulted that cause of housing need to reduce crowd in Buraidah city in the year 1438 a total sum of (48783) house is needed.

The study recommended an emphasized on the importance of development of rural areas to stop immigration to the cities, find more finance funding, renew all old and random houses.

Keywords: Housing necessity, Housing shortage\, Cities problems.
