



عمادة التعلم الإلكتروني والتعليم عن بعد  
Deanship of E-Learning & Distance Education



المملكة العربية السعودية

وزارة التعليم

جامعة الملك فيصل

عمادة التعلم الإلكتروني والتعليم عن بعد

كلية الآداب - قسم الدراسات الاجتماعية

علم الاجتماع والخدمة الاجتماعية

## الواقع الاجتماعي لمشكلة الإسكان في المجتمع السعودي

( دراسة ميدانية للعوامل الاجتماعية المؤثرة في اختيار المسكن في مدينة

الرياض )

مشروع تخرج ضمن مقتضيات الحصول على درجة البكالوريوس في علم الاجتماع والخدمة الاجتماعية

اعداد الطالب :

الرقم الجامعي:

إشراف الدكتور:

د. أيمن فرج

الفصل الدراسي الجامعي الثاني لعام ١٤٣٧هـ - ٢٠١٦م

## شكر

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات والصلاة والسلام على أشرف الخلق والمرسلين سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبة أجمعين .

غاية ما أتمناه أن يسهم هذا البحث في مساعدة الباحثين والمهتمين بمجال علم الاجتماع والخدمة الاجتماعية.

شكر إلى والدتي التي تعلمت الكثير منها ووالدي أطال الله بعمرهما ورزقني برهما و إلى زوجتي التي وقفت بجانبتي ومنحتني الدعم لمواصلة مشواري الدراسي.

كما أتقدم بشكري وتقديري لكل من سبقني بالكتابة في هذا المجال، وأوجه عظيم شكري وتقديري للدكتور / أيمن فرج.

الباحث

## جدول المحتويات

٤	<b>الفصل الأول</b>
٤	خلفية الدراسة وأهميتها
٤	خلفية الدراسة:
٧	أهداف الدراسة
٧	أهمية الدراسة
٨	مصطلحات الدراسة
٩	حدود الدراسة و محدداتها
١٠	<b>الفصل الثاني</b>
١٠	الدراسات السابقة
١٢	<b>الفصل الثالث</b>
١٢	الطريقة والإجراءات
١٢	مجتمع الدراسة وعينتها
١٢	أدوات الدراسة
١٢	صدق أدوات الدراسة
١٣	ثبات الأدوات
١٣	إجراءات الدراسة
١٤	<b>الفصل الرابع</b>
١٤	نتائج الدراسة
٢٥	<b>الفصل الخامس</b>
٢٥	مناقشة النتائج والتوصيات
٢٨	التوصيات والمقترحات
٢٩	المراجع

## الفصل الأول

### خلفية الدراسة وأهميتها

#### خلفية الدراسة:

يعتبر امتلاك المسكن للفرد وللأسرة من القضايا الرئيسية التي تمر في حياة الفرد ، فهو لا يشعر بالاستقرار إلا إن كان يمتلك مسكناً مناسباً له ولأفراد أسرته ، كما أن امتلاك المسكن يوفر للفرد حالة من الأمان النفسي (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. المحجرة والنمو الإسكان بمدينة الرياض، ١٤٢١ هـ) ، وقد أشارت عدد كبير من دراسات علم اجتماع السكان أن مستوى الأمن النفسي يرتفع عند الفرد الذي يملك مسكناً خاصاً به ، لذلك يسعى الفرد بكل السبل والوسائل المتاحة إلى تحقيق هذا الاستقرار والشعور بالراحة والأمان . وتعتبر قضية الإسكان شغلاً شاغلاً لكل حكومة أو هيئة وطنية لكون قضية توفير المسكن للمواطن من القضايا الأساسية التي تمس حياة المواطن ، فتجد في كل دولة الهيئة أو الإدارة أو الوزارة أو الجهة التخطيطية والتنفيذية التي تختص في قضية الإسكان من جميع جوانبها مثل تقديم البرامج الإسكانية وبرامج التمويل بهدف تحقيق رغبات المواطنين في الحصول على المسكن الملائم .

إن حصول الأسرة على مسكن مناسب يلبي احتياجاتها هو مطلب أساسي ، فوجود المسكن المناسب يجمع الأسرة ويدعم نموها ويشكل مأوى يومياً مؤثراً بشكل إيجابي في ترابط الأسرة واستقرارها من جميع النواحي سواء كانت اجتماعية أم اقتصادية. إن الحصول على المسكن المناسب يستنزف نصيباً كبيراً من دخل الأسرة، لذلك فإن توفير المسكن وتيسير الحصول عليه يخفف تكلفته وهذا هدف تنموي أساسي في جميع دول العالم.

تتميز مدينة الرياض – عاصمة المملكة العربية السعودية – بسرعة النمو السكاني خلال العقود الماضية، فقد احتلت المرتبة الأولى عربياً والخامسة عشرة عالمياً من حيث النمو السكاني، وقد أشارت التقارير أن معدل النمو السكاني في مدينة الرياض هو ٤.٢% في الفترة من عام ١٩٩٦ إلى عام ٢٠٠٤.

وقد بلغ عدد سكانها في عام ٢٠٠٧ إلى حوالي ٤.٦ مليون نسمة، وبناء على بيانات معدلات النمو للأمم المتحدة في الفترة التي تمتد بين عامي ٢٠١٠ إلى ٢٠٢٠ ، فإن معدل النمو في مدينة الرياض في الفترة الحالية يصل غلى ٣.١٦% بعدد سكان يقارب الستة ملايين شخص. و يبين الجدول التالي أسرع دول العالم نمواً من حيث عدد السكان حسب تقرير الأمم المتحدة لعام ٢٠١٦ (الشكل رقم ١).

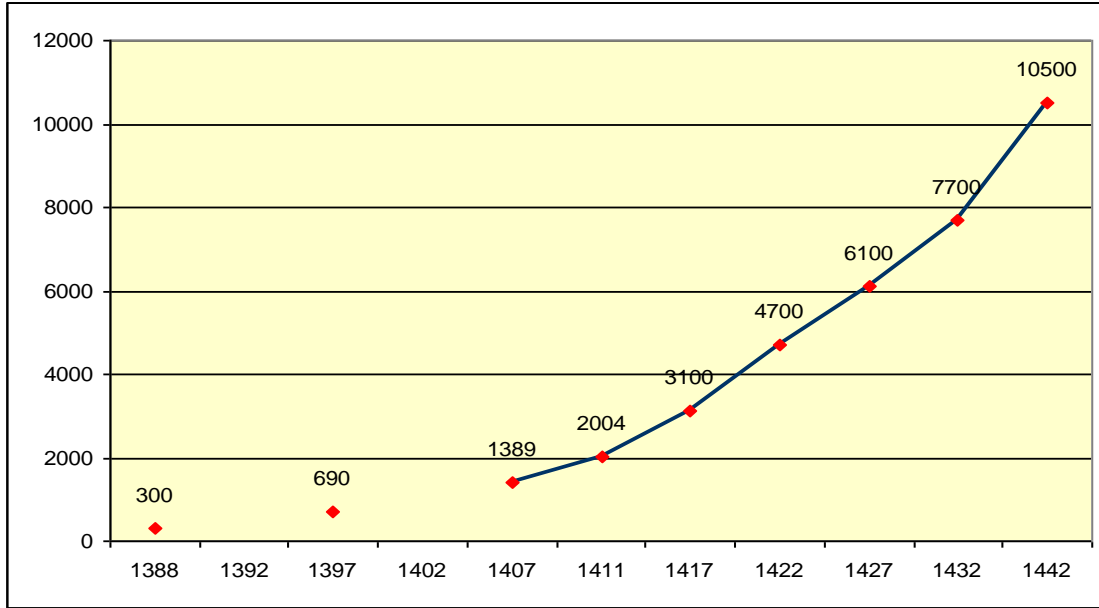
أسرع دول العالم نمواً من حيث عدد السكان				
الترتيب	العديّة	الدولة	عدد السكان بالمليون	معدل النمو السنوي
01	سوتشو	الصين	5.25	5.57 %
02	جوانجتشو	الصين	20.6	4.66 %
03	سورت	الهند	5.44	4.40 %
04	لواندا	أنجولا	5.90	4.25 %
05	كينشاسا	الكونغو الديمقراطية	11.58	4.17 %
06	لاجوس	نيجيريا	13.12	4.14 %
07	بيكين	الصين	21.10	4.10 %
08	هاتفشو	الصين	7.28	4.10 %
09	تشيوانتشو	الصين	6.71	3.68 %
10	بنجالور	الهند	9.81	3.64 %
11	دكا	بنجلاديش	15.67	3.60 %
12	تشنجدو	الصين	10.38	3.47 %
13	ناتجينج	الصين	6.15	3.24 %
14	كرانشي	باكستان	22.12	3.17 %
15	الرياض	السعودية	5.67	3.16 %
16	أحمد آباد	الهند	7.19	3.13 %

الشكل (١) : أسرع دول العالم نمواً من حيث عدد السكان حسب تقرير

الأمم المتحدة لعام ٢٠١٦

ومن المتوقع أن يصل عدد سكان مدينة الرياض عام ١٤٤٢ هـ إلى ما يقارب عشرة ملايين ونصف

بمعدل نمو سكاني سيصل إلى ٨% (الشكل رقم ٢)



الشكل (٢) : معدل النمو السكاني في مدينة الرياض للفترة الزمنية ١٣٨٨ هـ إلى ١٤٤٢ هـ .

أما عن عدد الأسر في مدينة الرياض ، فتشير الإحصائيات المختصة بالخصائص الإجتماعية للأسرة في العاصمة السعودية الرياض إلى أن معدل الزيادة السنوي لعدد الأسر يقارب ١١% ، فقد بلغ عدد الأسر ما يقارب ٩١٩ ألف أسرة ، وقد أشارت احصائيات معلومات تمويل الإسكان أن هنالك ارتفاع في نسبة امتلاك السعوديين للمساكن الخاصة من ٦٠% عام ٢٠١٠ إلى ٦٢% عام ٢٠١١ ، وتشير احصائية مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات في تقرير التعداد العام للسكان والمساكن أن عدد المساكن التي يقطنها أسر سعودية في مدينة الرياض يقارب ٤٩٣ ألف مسكن يقطن فيها قرابة نصف مليون أسرة .

ويشير معدل زيادة عدد الأسر في مدينة الرياض إلى أنه مؤشر مرتفع للزيادة السكانية ، وقد يعزى ذلك إلى حركة الهجرة التي تشهدها العاصمة الرياض حيث ينتقل المواطنون بشكل كبير للعيش والعمل من شتى مناطق المملكة ، وهذا قد يفرض عبئا كبيرا على الجهات الحكومية ووزارة الإسكان ، وقد يؤدي إلى نقص في تلبية حاجات السكان في الفترات الزمنية القادمة ، ونقص في المساكن ، وتشير نتائج بعض الدراسات إلى أنه يتوقع أن الحاجة السنوية للمساكن الجديدة في مدينة الرياض قد تفوق ٨٥٠ ألف مسكن سنويا للعقدين القادمين ، بمعدل ٤٢٥٠٠ مسكن سنوياً.

بناء على ما تقدم فإنه من المهم دراسة العوامل الإجتماعية المؤثرة في اختيار المسكن في مدينة الرياض واستقصاء التأثيرات الناجمة عنها ، ومحاولة طرح الحلول المناسبة للحد من أزمة الإسكان في مدينة الرياض .

### أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى استقصاء أبعاد مشكلة أزمة الإسكان والمساكن في العاصمة السعودية الرياض، وذلك من خلال:

١. استقصاء رغبات المواطنين في الرياض في حاجتهم للمسكن والتعرف على العوامل المؤثرة في اختيار المسكن الملائم.
٢. استكشاف رغبات المواطنين في امتلاك المساكن في المجمعات السكنية وخصائص الوحدات السكنية التي يفضلونها .
٣. وضع إطار عام لتوجه المواطنين بخصوص المسكن الذي سيمتلكونه في المستقبل.

### أهمية الدراسة:

تكمن أهمية هذه الدراسة في أنها تستهدف قضية تمس حياة الإنسان واستقراره النفسي والاقتصادي والاجتماعي ، وهي قضية المسكن الملائم وتوفيره بما يحقق متطلبات واحتياجات الأسرة

وأفرادها ويوفر لها السكنية والراحة والأمن النفسي ، وتعتبر قضية المسكن من القضايا الحساسة في الوقت الحاضر نظراً للتزايد المستمر في عدد السكان والأسر في مدينة الرياض حيث أنه تم تصنيفها مؤخراً الأولى عربياً والخامسة عشرة عالمياً من حيث نسبة النمو السكاني السنوية.

كما تنبثق أهمية هذه الدراسة أنها توفر إطاراً عاماً يمكن من خلاله تحديد التوجه العام السائد لدى المواطنين في السكن المستقبلي ، مما يؤسس لبرامج إسكانية قد تساعد الوزارات والإدارات الحكومية في تخطي مشكلة التزايد المستمر في عدد السكان على أكبر قدر ممكن .

بالإضافة إلى ذلك، فإن هذه الدراسة تغني الدراسات والبحوث العلمية المختصة بأزمة الإسكان بإسهامات جديدة لأبعاد قضية الأزمة السكانية بما تنطوي عليه هذه الدراسة من نتائج وتوصيات وتحليلات.

## مصطلحات الدراسة:

### • المسكن:

المسكن لغة مفرد مساكن، وهو اسم مكان من سكن: منزل، بيت، محل الإقامة.

أما اصطلاحاً فهو المأوى أو الفراغ الواقى الذي يجتمى به الإنسان من تأثير العوامل الخارجية ويعمل على توفير متطلبات الفرد واحتياجاته الضرورية ويؤمن له الاستقرار والأمن النفسي.

### • الزيادة السكانية:

الزيادة لغة هي أن ينضم إلى الشيء شيء آخر، أما اصطلاحاً فهي معدل النمو السكاني خلال فترة معينة من الزمن.



## حدود الدراسة و محدداتها:

تبقى نتائج الدراسة الحالية مرهونة بعدة محددات منهجية، ومنها:

١. أن عينة الدراسة تقتصر على الأسر السعودية في العاصمة السعودية الرياض.
٢. أن الدراسة تقتصر على دراسة تأثير بعض العوامل المتعلقة برغبات السكان في اختيار المسكن على الأزمة السكانية في مدينة الرياض.
٣. الحدود المكانية : تركزت الدراسة في مدينة الرياض، عاصمة المملكة العربية السعودية .
٤. الحدود الزمنية : تعالج هذه الدراسة الفترة الزمنية الممتدة من ١٥ فبراير ٢٠١٦ إلى ١٥ مارس ٢٠١٦ .
٥. الحدود الموضوعية : ينحصر موضوع الدراسة في استقصاء العوامل الإجتماعية المؤثرة في اختيار المسكن في مدينة الرياض .

## الفصل الثاني

### الدراسات السابقة

تشهد مدينة الرياض ، عاصمة المملكة العربية السعودية ، تزايداً سكانياً مضطرباً يدفع بعجلة التنمية إلى الأمام ، ولكنه في نفس الوقت يفرض أعباءاً جديدة تتمثل في زيادة الطلب على الخدمات حجماً ونوعاً ، والتغيير في أنواع الخدمات الإقتصادية والإجتماعية وغير ذلك .

تشير إحدى الدراسات التي قامت بها الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وهدفت إلى استقصاء مقدرة السكان المالية ومعدل الإنفاق على السكن في مدينة الرياض ، إلى أهمية دور الدعم الحكومي وتوفيره للمساكن الملائمة للمواطنين ، كما أشار التقرير إلى عدم قدرة نسبة كبيرة من الأسر السعودية في مدينة الرياض على امتلاك مساكن تساوي في حجمها تلك المساكن المشابهة للفيلات ، وذلك لأن متوسط الدخل للأسرة السعودية لا يسمح لها بامتلاك وحدة سكنية من هذا النوع ، لأن ذلك يؤثر سلباً على جوانب الإنفاق الضرورية الأخرى (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض إدارة البحوث والخدمات التخطيطية، ١٤٢١هـ) .

وأشارت النتائج إلى ضرورة مراجعة سياسات واستراتيجيات وزارة الإسكان وذلك لتلبية احتياجات المواطنين الإسكانية في المرحلة المقبلة .

في دراسة أخرى أجرتها إدارة البحوث والخدمات التخطيطية في الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، أشارت نتائج هذه الدراسة أن السبب وراء انتقال المهاجرين من مسكن إلى مسكن آخر في مدينة الرياض يعود إلى فرصة تملك المسكن ، ثم كان بعد ذلك الدوافع الخاصة بتوفر المقدرة المالية للمسكن الأفضل أو زيادة حجم الأسرة . وقد أشارت الدراسة إلى تأثير القدرة المالية على رغبات السكن عند أفراد الأسرة ، ولذلك أوصت بضرورة الاعتناء بقضايا التمويل للعقارات السكنية وتيسير اجراءات امتلاك أو استئجار المساكن .

في دراسة أجراها إدريس (٢٠٠٤) وكانت بعنوان تطوير نموذج تقسيمات أراضي يحسن البيئة السكنية ويرفع جودة المسكن ، وكان الهدف منها استكشاف أنماط التخطيط المحلية في عدد من الدول المتقدمة ووضع نموذج مماثل لتطبيقه في مدينة الرياض ، حيث أشارت الدراسة إلى أن معظم تقسيمات الأراضي تعتمد على النظام الشبكي الذي يتميز بسهولة التنفيذ ، وأوصت الدراسة باعتماد نظام الفراغات العمرانية ووضعها في المخططات السكنية ، لما في ذلك من أثر في تحقيق التداخل الاجتماعي بين السكان ، كما أوصت الدراسة بضرورة خفض مساحات قطع الأراضي المخصصة للمساكن وذلك لتيسير الحصول عليها.

في دراسة الفوزان (٢٠١٠) والتي هدفت إلى التعرف على مدى تأثير الظروف الصحية لكبيرات السن على اختيار المسكن ، وذلك كمؤشر اقتصادي وبيئي واجتماعي ، أشارت الدراسة إلى أن هنالك تفاوت بين الظروف الصحية لكبيرات السن اعتماداً على المنطقة السكنية التي تقطن فيها أسرهن. فتبين أن كبيرات السن اللواتي يقمن في مناطق راقية وخدمات متوافرة بشكل أكبر ، يتمتعن بظروف صحية أفضل من أولئك اللواتي يقمن في أحياء متوسطة وشعبية، وقد يعزى ذلك إلى جودة الخدمات المتوافرة في المناطق الأقل كثافة سكانية ، مما يشير أيضاً إلى أنّ الزيادة السكانية تزيد الضغط على الخدمات وتقلل من جودتها.

## الفصل الثالث

### الطريقة والإجراءات

يعتمد الباحث في اتمامه هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي وذلك للإجابة عن التساؤلات المطروحة في هذه الدراسة ، ويقتضي هذا الأمر إجراء دراسة نظرية مدعومة بدراسة ميدانية .

يقدم هذا الفصل عرضاً مختصراً عن عينة الدراسة وأدواتها وحدودها والخطوات العملية التي قام بها الباحث في الدراسة الميدانية.

### مجتمع الدراسة وعينتها:

يتكون مجتمع الدراسة الحالية من الأسر السعودية التي تقطن العاصمة السعودية، الرياض. وقد تم استخدام طريقة اختيار العينة العشوائية من الأسر وبلغ عددها ٨٥ أسرة.

### أدوات الدراسة:

بعد الإطلاع على عدد من الدراسات السابقة ، تمكن الباحث من إعداد أداة خاصة مستقاة من عدد من الدراسات التي تبحث في رغبات اختيار السكن والعوامل الاجتماعية المؤثرة في اختيار المسكن لدى مجموعة من الأسر.

### صدق أدوات الدراسة

تم عرض الإستبانتين على عدد من أساتذة علم الاجتماع والمختصين بالإسكان ، وتم اخراج الإستبيان بصورته النهائية .

## ثبات الأدوات

تم حساب معامل ألفا كرونباخ لفقرات الإستبانة وذلك للتحقق من الإتساق الداخلي للفقرات ، وقد بلغ معامل الاتساق الداخلي ٠.٧٦ ، وهي قيمة مرتفعة تشير إلى إمكانية الإعتماد على أداة الدراسة للاستجابة عن تساؤلات الدراسة .

## إجراءات الدراسة

بعد الإنتهاء من إجراءات تجهيز أداة الدراسة بصورتها النهائية وقياس الثبات والصدق والأداة ، تم توزيع الاستبانة بالصورة النهائية على ٩٥ أسرة سعودية تقطن في مدينة الرياض ، وتمت استعادة ٨٥ استبانة مستوفية للشروط وصالحة للتحليل ، حيث تم تفريغ البيانات بعد ترميزها إلى أوراق العمل (Excel) وتصديرها إلى حزمة البرامج الإحصائية للعلوم الإجتماعية SPSS ، حيث تم حساب التكرارات والنسب المئوية والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمتغيرات الدراسة تبعاً لفقرات وبنود الإستبانة .

## الفصل الرابع

### نتائج الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى استقصاء رغبات السكان في اختيار المسكن وذلك بدراسة عدد من الأسر السعودية التي تقطن في مدينة الرياض. ويعرض هذا الفصل نتائج الدراسة التي توصلت إليها بعد تحليل البيانات المستسقاة من أداة الدراسة.

#### • توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لمتغير عدد أفراد الأسرة

يبين الجدول رقم (١) توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لعدد أفراد الأسرة ، حيث احتلت الأسر التي يبلغ عدد أفرادها من ٣ إلى ٥ أفراد المركز الأول بنسبة مئوية ٣٨.٨% تبعها الأسر التي يقل عدد أفرادها عن ٣ أفراد بما نسبته ٣١.٨% من عينة الدراسة ، ثم جاءت الأسر التي تراوح عدد أفرادها بين ٦ إلى ٨ أفراد بنسبة مئوية مقدارها ٢٠% ، وقد حل في المرتبة الأخيرة الأسر التي يزيد عدد أفرادها عن ٨ أفراد بأقل نسبة مئوية مقدارها ٩.٤% من إجمالي أفراد عينة الدراسة .

#### الجدول (١)

##### توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لمتغير عدد أفراد الأسرة

الرقم	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
١	أقل من ٣ أفراد	٢٧	٣١.٨%
٢	٣ - ٥ أفراد	٣٣	٣٨.٨%
٣	٦ - ٨ أفراد	١٧	٢٠%
٤	أكثر من ٨ أفراد	٨	٩.٤%
	المجموع	٨٥	١٠٠%

• توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لمتغير مستوى الدخل الشهري للأسرة

الجدول (٢)

توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لمتغير مستوى الدخل الشهري للأسرة

الرقم	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
١	أقل من ٣ آلاف	٦	٧ %
٢	٦٠٠٠ - ٣٠٠٠	٧	٨.٢ %
٣	٩٠٠٠ - ٦٠٠١	١٩	٢٢.٤ %
٤	١٢٠٠٠ - ٩٠٠١	٤٥	٥٣ %
٥	أكثر من ١٢٠٠٠	٨	٩.٤ %
	المجموع	٨٥	١٠٠ %

يوضح الجدول السابق (جدول ٢) أنّ نسبة الأسر الذين يتراوح دخلهم بين تسعة آلاف واثني عشر ألف ريال قد شكّلوا ما يقارب نصف العينة بنسبة مئوية مقدارها ٥٣% من إجمالي مجموع الأسر ، بينما حل في المرتبة الثانية من يتراوح دخلهم بين ستة آلاف وتسعة آلاف ريال شهريا بنسبة مئوية مقدارها ٢٢.٤% ، تبعها الأسر التي يزيد دخلها عن ١٢ ألف ريال بنسبة مئوية مقدارها ٩.٤% ، والأسر التي يتراوح دخلها بين ٣٠٠٠ إلى ٦٠٠٠ ريال بنسبة مئوية مقدارها ٨.٢% ، وقد احتل المرتبة الأخيرة الأسر التي يقل مجموع دخلها الشهري عن ٣ آلاف ريال بأدنى نسبة مئوية بلغت ٧% .

• توزيع أفراد عينة الدراسة وفقا لمتغير مهنة رب الأسرة

الجدول (٣)

توزيع أفراد عينة الدراسة وفقا لمتغير مهنة رب الأسرة

الرقم	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
١	عسكري	٢٥	٢٩.٤%
٢	موظف حكومي	٣٦	٤٢.٤%
٣	قطاع خاص	١٩	٢٢.٤%
٤	أعمال حرة	٥	٥.٨%
	المجموع	٨٥	١٠٠%

يشير الجدول رقم (٣) أن الموظفين الحكوميين قد شكلوا أعلى نسبة مئوية بين أفراد عينة الدراسة بنسبة مئوية مقدارها ٤٢.٤% تبعها العسكريون بنسبة مئوية مقدارها ٢٩.٤% ، ومن ثم الذين يعملون في القطاع الخاص بنسبة مئوية مقدارها ٢٢.٤% ، وقد احتل المرتبة الأخيرة من ممارسون الأعمال الحرة بنسبة مئوية مقدارها ٥.٨% .

• توزيع أفراد عينة الدراسة وفقا لنوع السكن الحالي

الجدول (٤)

توزيع أفراد عينة الدراسة وفقا لنوع السكن الحالي

الرقم	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
١	شقة	٣٧	٤٣.٥%
٢	دور في فيلا	٢٣	٢٧.١%
٣	دوبلكس	١٦	١٨.٨%
٤	فيلا	٩	١٠.٦%
	المجموع	٨٥	١٠٠%



يوضح الجدول السابق أن من يسكنون في الشقق السكنية يمثلون النسبة الأعلى بين أفراد عينة

الدراسة بنسبة مئوية مقدارها ٤٣.٥% ، بينما كانت النسبة الأقل ممن يسكنون الفلل ونسبتهم

١٠.٦% من إجمالي عينة الدراسة .

## • توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لسبب اختيار المسكن الحالي

### الجدول (٥)

#### توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لسبب اختيار المسكن الحالي

الرقم	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
١	قرب المسافة من مكان العمل	٢٩	٣٤.١%
٢	قرب المسكن من الأهل	١٣	١٥.٣%
٣	تصميم المسكن	٩	١٠.٦%
٤	سعر المسكن	٦	٧.١%
٥	تصميم منطقة السكن	٣	٣.٥%
٦	توافر الخدمات	٢٥	٢٩.٤%
	المجموع	٨٥	١٠٠%

يوضح الجدول السابق أن هنالك تفاوتاً بين أسباب اختيار المسكن، وقد احتلت الفئة التي ترى أن سبب اختيار

المسكن هو القرب من مكان العمل النسبة الأعلى بين أفراد عينة الدراسة بنسبة مئوية مقدارها ٣٤.١% ، تبعها

سبب توافر الخدمات بنسبة مئوية مقدارها ٢٩.٤% ، أما في المرتبة الأخيرة فقد كانت الفئة التي ترى أن تصميم

منطقة السكن هو سبب اختيار المسكن بنسبة مئوية مقدارها ٣.٥% .

• توزيع أفراد عينة الدراسة وفقا لحجم المسكن الحالي

الجدول (٦)

توزيع أفراد عينة الدراسة وفقا لحجم المسكن الحالي

الرقم	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
١	أقل من ٢٠٠ م <sup>٢</sup>	٢٠	٢٣.٥%
٢	٢٠١ - ٤٠٠ م <sup>٢</sup>	٣٥	٤١.٢%
٣	٤٠١ - ٦٠٠ م <sup>٢</sup>	١٩	٢٢.٤%
٤	٦٠١ - ٨٠٠ م <sup>٢</sup>	٧	٨.٢%
٥	أكثر من ٨٠٠ م <sup>٢</sup>	٤	٤.٧%
	المجموع	٨٥	١٠٠%

تشير النتائج الواردة في الجدول رقم (٦) إلى أن من يقطنون في مساكن يتراوح حجمها بين ٢٠٠ إلى ٤٠٠ م<sup>٢</sup> قد شكلوا غالبية أفراد العينة بنسبة مئوية مقدارها ٤١.٢% ، بينما كانت أقل نسبة لمن يقطنون في مساكن تزيد مساحتها عن ٨٠٠ م<sup>٢</sup> بنسبة مئوية مقدارها ٤.٧% من إجمالي أفراد عينة الدراسة .

• توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لطريقة امتلاك المسكن الحالي

الجدول (٧)

توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لطريقة امتلاك المسكن الحالي

الرقم	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
١	ملك	٢١	٢٤.٧%
٢	إيجار	٥٤	٦٣.٥%
٣	غير ذلك	١٠	١١.٨%
٤	المجموع	٨٥	١٠٠%

تشير النتائج الواردة في الجدول السابق إلى أن ٦٣.٥% من أفراد عينة الدراسة يسكنون مساكن مستأجرة ،

بينما كانت نسبة من يملكون أماكن سكنهم الحالية ما يقارب ٢٤.٧%.

أما باقي أفراد عينة الدراسة ونسبتهم ١١.٨% فقد أشاروا أن أماكن سكنهم الحالية هي ليست ملك أو

إيجار.

• توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لطريقة سداد ثمن المسكن

الجدول (٨)

توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لطريقة سداد ثمن المسكن الحالي

الرقم	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
١	قرض من شركة أقساط	٩	١٠.٦%
٢	قرض مصرفي	٤١	٤٨.٢%
٣	قرض حكومي	٣١	٣٦.٥%
٤	مدفوع بشكل كامل	٤	٤.٧%
	المجموع	٨٥	١٠٠%

يوضح الجدول رقم (٨) أن معظم أفراد عينة الدراسة يعتمدون على القروض سواء كانت قروضاً مصرفية (٤٨.٢%) أو قروضاً حكومية (٣٦.٥%) أو قروضاً من شركات تجارية (١٠.٦%) ، بينما شكلت نسبة من سددوا ثمن مساكنهم بالكامل نسبة قليلة من أفراد عينة الدراسة بنسبة مئوية مقدارها ٤.٧% من إجمالي أفراد عينة الدراسة.

• توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً للربحية في الانتقال إلى مسكن آخر

الجدول (٩)

توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً للربحية في الانتقال إلى مسكن آخر

الرقم	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
١	نعم	٧١	٨٣.٥%
٢	لا	١٤	١٦.٥%
	المجموع	٨٥	١٠٠%

تشير النتائج المتعلقة برغبة أفراد العينة بالانتقال إلى مسكن آخر أن ٨٣.٥% منهم أفادوا برغبتهم الانتقال إلى مسكن جديد ، بينما أشار ١٦.٥% من أفراد العينة بعدم رغبتهم بذلك.

• توزيع أفراد عينة الدراسة وفقا لنوع المسكن الذي يفضلون الانتقال إليه مستقبلاً

الجدول (١٠)

توزيع أفراد عينة الدراسة وفقا لنوع المسكن الذي يفضلون الانتقال إليه مستقبلاً

الرقم	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
١	شقة	٩	١٠.٦%
٢	دور في فيلا	٢٣	٢٧.١%
٣	دوبلكس	٢٥	٢٩.٤%
٤	فيلا	٢٨	٣٢.٩%
	المجموع	٨٥	١٠٠%

أما عن نوع المسكن المفضل لديهم في المستقبل ، فتشير النتائج الواردة في الجدول (٩) أن ٣٢.٩% منهم يفضلون الانتقال إلى فيلا بينما ٢٩.٤% و ٢٧.١% منهم أشاروا برغبتهم في الانتقال إلى دوبلكس أو دور في فيلا ، على الترتيب . وكانت النسبة الأقل لمن أشاروا برغبتهم في الانتقال إلى شقة سكنية ، بنسبة مئوية مقدارها ١٠.٦%

• توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لمساحة المسكن الذي يفضلون الانتقال إليه مستقبلاً

الجدول (١١)

توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لمساحة المسكن الذي يفضلون الانتقال إليه مستقبلاً

الرقم	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
١	أقل من ٢٠٠ م <sup>٢</sup>	٤	٤.٧%
٢	٢٠١ - ٤٠٠ م <sup>٢</sup>	٥	٥.٩%
٣	٤٠١ - ٦٠٠ م <sup>٢</sup>	٢٣	٢٧%
٤	٦٠١ - ٨٠٠ م <sup>٢</sup>	٢٩	٣٤.١%
٥	أكثر من ٨٠٠ م <sup>٢</sup>	٢٤	٢٨.٣%
	المجموع	٨٥	١٠٠%

فيما يتعلق بمساحة المسكن المستقبلي لأفراد عينة الدراسة، فقد أشارت أغلبية أفراد عينة الدراسة أنهم يفضلون المساكن التي تتراوح مساحتها بين ٦٠٠ إلى ٨٠٠ م<sup>٢</sup>، وكانت نسبته تقارب ٣٤.١%، وقد أبدى ٢٨.٣% منهم رغبتهم في أن تزيد مساحة المسكن عن ٨٠٠ م<sup>٢</sup>، وكانت أقل فئة هي من أبدت رغبتهم بمسكن مستقبلي تقل مساحته عن ٢٠٠ م<sup>٢</sup> بنسبة مئوية مقدارها ٤.٧%.

• توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لـرغبتهم في السكن ضمن مجمع سكني

الجدول (١٢)

توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لـرغبتهم في السكن ضمن مجمع سكني

الرقم	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
١	نعم	٦٣	٧٤.١%
٢	لا	٢٢	٢٥.٩%
	المجموع	٨٥	١٠٠%

وقد تم استطلاع آراء أفراد عينة الدراسة من حيث رغبتهم بالانتقال إلى مسكن جديد من ضمن مجمع سكني جديد ، وقد أشارت أغلبية عينة الدراسة إلى رغبتهم بذلك وكانت نسبتهم (٧٤.١%) ، أما باقي أفراد عينة الدراسة فلم يبدوا رغبتهم في ذلك .

• توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لتخطيطهم لامتلاك سكن المستقبل

الجدول (١٣)

توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لتخطيطهم لامتلاك سكن المستقبل

الرقم	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
١	إيجار	١٢	١٤.١%
٢	ملك	٧٣	٨٥.٩%
	المجموع	٨٥	١٠٠%

فيما يختص بالطريقة التي يخطط بها أفراد عينة الدراسة لامتلاك مسكن المستقبل ، فقد أشار ٨٥.٩% من أفراد عينة الدراسة أنهم يخططون لامتلاك سكن المستقبل ، بينما أشار ١٤.١% إلى أن منزل المستقبل سيكون بالإيجار .

• توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لطريقة سداد ثمن مسكن المستقبل

الجدول (١٤)

توزيع أفراد عينة الدراسة وفقاً لطريقة سداد ثمن مسكن المستقبل

النسبة المئوية	التكرار	الفئات	الرقم
٣٧.٦%	٣٢	قرض مصرفي	١
٥١.٨%	٤٤	إيجار منتهي بالتمليك	٢
١٠.٦%	٩	دفع نقداً	٣
١٠٠%	٨٥	المجموع	

وقد تم سؤال أفراد عينة الدراسة حول طريقة السداد المفضلة لديهم عند حصولهم على مسكن المستقبل ، أشار ما يقارب نصف أفراد العينة (٥١.٨%) أنهم سيحصلون على مسكن المستقبل عن طريق نظام الإيجار المنتهي بالتمليك، وأشار ٣٧.٦% أنهم سيحصلون على قرض مصرفي لتأمين مسكن المستقبل ، أما النسبة الأقل فكانت أولئك الأسر الذين يخططون للحصول على مسكن المستقبل عن طريق الدفع النقدي .



## الفصل الخامس

### مناقشة النتائج والتوصيات

يعتبر المسكن وسيلة لوصول الفرد وأسرته إلى حالة من الاستقرار الاجتماعي والإقتصادي ، فهو يلبي احتياجات الفرد ويأوي الأسرة ، لكنه في نفس الوقت يستهلك جزءاً كبيراً من مقدار الدخل سواء الشهري أم السنوي للفرد. وفي ظل الأزمة السكانية المتصاعدة في مدينة الرياض ، عاصمة المملكة العربية السعودية ، يزداد الطلب على المساكن وتتعدد معايير اختيار المسكن المناسب للأسرة في ظل هذه الزيادة وارتفاع تكاليف المعيشة ، مما يفرض على الجهات الحكومية المنوط بها العمل على حل مشكلة أزمة السكن أعباءً جديدةً تتمثل في توفير أكبر قدر من المساكن والمساحات والمجمعات السكنية الملائمة والمواكبة للزيادة السكانية .

يتناول هذا الفصل مناقشة لأهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة الحالية والتي تهدف إلى استقصاء رغبة عدد من الأسر التي تقطن في مدينة الرياض فيما يتعلق بالمسكن المستقبلي وتأثير بعض العوامل في اختيارهم لمسكنهم الحالي.

أشارت النتائج المتعلقة بعدد أفراد الأسرة أن أغلب الأسر في هذه الدراسة هي تلك التي يكون عدد الأفراد فيها من ٣ إلى ٥ أفراد ، مما يشير إلى حداتها ، وأن مستوى الدخل للأسر المستهدفة يشكل مستوى مرتفع تراوح بين ٩ آلاف إلى ١٢ ألف ، وقد يعزى ذلك أن مجموع دخل الأسرة قد يكون في مجمله مجموع دخل الأب والأم معاً.

وتضيف نتائج هذه الدراسة أن أغلب المهن لرب الأسرة كانت في قطاعات تابعة للحكومة ، سواء موظفي الحكومة أم العسكريين ، وهذا يشير إلى ميزة الأمان الوظيفي الذي قد يحفز ويسهل عملية البحث عن مسكن جديد أو قد يكون عاملاً مهماً في اختيار المسكن الحالي.

أما النتائج المتعلقة بالبيانات الخاصة بالمسكن الحالي ، فقد أشارت إلى أن معظم الأسر يقطنون في شقق ، وقد يعزى ذلك إلى انتشار الوحدات السكنية المؤلفة من شقق سكنية متعدد . وقد بينت النتائج أن سبب اختيار المسكن الحالي عند معظم أفراد عينة الدراسة كان هو قرب المسافة من مكان العمل وتوافر الخدمات في المنطقة السكنية ، ويمكن ربط هذا بطبيعة منطقة الرياض التي تشكل أزمة المرور فيها مشكلة رئيسية يعاني منها شريحة كبيرة من المواطنين والقاطنين فيها ، مما يدفعهم إلى اختيار مسكن قريب لمكان عملهم وتتوافر فيه الخدمات التي يحتاجونها .

وقد أشارت النتائج أن معظم أفراد عينة الدراسة يقطنون في مساكن تتراوح بين ٢٠٠ إلى ٤٠٠ م<sup>٢</sup> ، وقد يعود هذا إلى اختيارهم لمساكن تتناسب مع حجم الأسرة ومستوى الدخل للأسرة . ومن الممكن أن يعزى ذلك إلى تصميم الوحدات السكنية المتوافرة في المنطقة التي تم اختيارها للسكن فيها .

وأشارت النتائج أيضاً أن تقريباً ثلثي العينة هم من المستأجرين وقد يعزى ذلك أن معظمهم هم من المهاجرين إلى مدينة الرياض والقادمين من شتى مناطق المملكة للإقامة والعمل في مدينة الرياض . أما الذين يملكون مساكنهم الحالية فهم تقريباً ربع عينة الدراسة ، ويعود ذلك على الأغلب لتواجدهم في مدينة الرياض منذ فترة طويلة أو أنهم في الأصل من سكان المدينة وليس المهاجرين إليها .

وقد أظهرت النتائج أن القروض المصرفية كانت الطريقة الأغلب لسداد المستحقات المالية وما يترتب على المسكن الجديد ، ويمكن أن يعزى ذلك إلى التسهيلات التي تقدمها المؤسسات المصرفية في مجال الإسكان .

وفي استطلاع رغبات عينة الدراسة إلى مسكن جديد ، تشير النتائج أن ٨٣.٥% من الأسر ترغب في الانتقال إلى مسكن جديد ، وقد يعزى ذلك إلى رغبتهم في التوسع في المكان وتحسين المستوى السكني من حيث التصميم والمساحة ، ومما يؤكد ذلك أن نسبة عالية منهم قد اختاروا الفيلا كمسكن مستقبلي وأفادوا أنّ المساحة المطلوبة للمسكن المستقبلي تتعدى ٤٠٠ م<sup>٢</sup> . وهذا يشير إلى الرغبة الملحة لهؤلاء الأسر في التوسع السكني المستقبلي بناء على نظام السكن الذي يحتوي على فراغات يشعر فيها أفراد الأسرة بالحرية في التنقل داخل المنزل ، واعتماد المسكن المفتوح الذي يميّز نظام السكن لدى العائلات السعودية الممتدة ، وقد أكد ذلك رغبة ٧٤.١% من الأسر في هذه الدراسة أنهم يرغبون في السكن

ضمن مجتمعات سكنية ، وهذا يشير إلى إلى رغبتهم في تكوين علاقات اجتماعية تبعد عن الأسرة شبح التفكك الإجتماعي الذي يعاني منه سكان الشقق والمساكن المغلقة .

ومن العوامل التي تؤسس لترايط اجتماعي جيد في المخططات السكنية ، هو توفر الأمن ووسائل الترفيه مثل الملاعب والنوادي والخدمات الجيدة . كما أن ذلك التوجه أشارت إليه نتائج استطلاع رغبة أفراد عينة الدراسة في تملك سكن المستقبل، حيث أشار ٨٥.٩% أنهم يرغبون في تملك السكن المستقبلي ، وقد يعود ذلك إلى غدراكمهم لمدى أهمية تملك المسكن في المستقبل. وقد بيّن معظم أفراد العينة من الأسر أن الإيجار المنتهي بالتمليك هو الطريقة المفضلة لامتلاك مسكن المستقبل، وذلك يعود للتسهيلات المصرفية المقدمة لنظام الإسكان والتي تعتمد نظام الإيجار المنتهي بالتمليك للعقارات، والتي تستهدف موظفي القطاعات الحكومية والقطاعات الخاصة.

## التوصيات والمقترحات

بناء على ما تقدم من نتائج وفي ضوء التحليلات السابقة لهذه النتائج يمكن الخروج بعدة

توصيات ، أهمها :

١. تقديم برامج ودورات تثقيفية وتوعوية توضح للمواطنين أهمية المسكن من حيث المساحة والتصميم وملائمة ذلك مع عدد أفراد الأسرة والطرق الأمثل لاستغلال المساكن.
٢. دفع شركات المقاولات والإسكان لتقديم برامج تمويلية تساعد المواطنين على امتلاك المساكن التي تتلائم مع احتياجاتهم وقدراته المادية .
٣. استقطاب تصاميم المجمعات السكنية المثلى والتي توفر بيئة متكاملة للسكن من حيث الخدمات والتصميم ومساحات المساكن المتنوعة.
٤. زيادة الجهود المبذولة من القطاعات الحكومية والخاصة في تقديم برامج إسكانية تستهدف فئة الدخل المتدني من المواطنين.

## المراجع

- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. الهجرة والنمو الإسكان بمدينة الرياض. الرياض. إدارة البحوث والخدمات التخطيطية. ١٤٢١هـ.
- ادريس، محمد. تطوير نموذج تقسيمات أراضي يحسن البيئة السكنية ويرفع جودة المسكن. الإسكان (٢) . الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. الرياض . ١٤٢٥هـ.
- دليل السكن الميسر ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ٢٠١٦م
- الفوزان ، عبدالله محمد (٢٠١٠) الظروف الصحية لكبيرات السن وعلاقتها بنوع الحي السكني : مجلة جامعة أم القرى للعلوم الإجتماعية : ج ٢ ع ٢