

تقدير الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم "دراسة في التخطيط الحضري"

د. أريج علي حمد المضيان^(١)

التلخيص:

سعت الدراسة إلى تقصي مشكلة الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم، وتحديد مؤشراتها، والعوامل التي أسهمت في تزايدها، وإعطاء تقدير تقريبي لحجمها، للوصول إلى حلول تُسهم في التخفيف من حدتها، واستخدمت الدراسة منهجاً علمياً قائماً على (الاستدلال والاستقراء)، بالإضافة إلى مجموعة من الأساليب الكمية لتحقيق أهداف الدراسة، وقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج أبرزها: أن مدينة بريدة تقع في قمة الهرم الخماسي للحاجة السكنية (شكل ٤)، ويعود ذلك لارتفاع نسبة التحضر فيها، وأن زيادة الحاجة السكنية بمدن المنطقة ارتبطت بمجموعة من العوامل المتعلقة بالسكان والمساكن، بالإضافة إلى ظهور أثر سلبي لبعض السياسات السكانية.

وتوصلت الدراسة إلى عدة توصيات أهمها: تنمية مراكز النمو المحلية والإقليمية بمنطقة القصيم، وإعطاء سكان القرى تسهيلات سكنية لضمان بقائهم فيها للتخفيف من الهجرة نحو المدن، ودعم سياسة تجديد المساكن بالمدن لتكون ضمن الرصيد السكني الملائم، وتشجيع القطاع الخاص للاستثمار في مجال الإسكان، والعمل على تغيير مفهوم المسكن الملائم للأسرة لدى فئة الشباب، بحيث يتم تصميم المسكن بمساحات مناسبة لحجم الأسرة.

وهذه الدراسة خلاصة تحليل البيانات التي تم الحصول عليها من الجهات الحكومية بموضوعية تامة، فهو جهد بشري قد يناله القصور. ولعل ما توصل إليه البحث من نتائج وتوصيات يكون ذا قيمة للجهات المعنية بتخطيط المدن فتسهم في تخفيف حدة المشكلة.

الكلمات المفتاحية: الحاجة السكنية، التخطيط الحضري، أزمة السكن.

(١) أستاذ مساعد بقسم الجغرافيا، جامعة القصيم.

١. المقدمة:

يعد امتلاك المسكن الملائم من الأمور الأساسية التي توليها الحكومات جُل اهتمامها؛ لتتمكن من توفيره لمواطنيها كافة، فامتلاك رب الأسرة للمسكن الملائم يُكسبه شعورًا بالاستقرار، مما يزيد من قدرته على الإنتاج في مجتمعه.

وقد بذلت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (وزارة البلديات والإسكان حاليًا) والمؤسسات الحكومية جهودًا في توفير المساكن الملائمة للأسر في المناطق كافة، إلا أن الحاجة للسكن تتزايد مع تزايد السكان واختلاف أوضاعهم الاجتماعية والاقتصادية. وقد بلغ عدد الأسر السعودية في عام (٢٠١٩) ٣,٦٨١,٩٢٧ أسرة، وبلغ عدد الأسر السعودية التي تمتلك مساكنها ٢,٢٨٥,٧٨٦ أسرة، أي أن معدل التملك ٦٢٪، وهو معدل جيد، إلا أن نسبة امتلاك الشقق هي الأعلى حيث إذ بلغت ٤٤٪، أما امتلاك الفلل ٣٠٪، والنسبة المتبقية تتوزع على أنواع أخرى من المساكن (سكني، ٢٠٢٤)، وهذا يدل على وجود انخفاض بحجم ومساحة المساكن المملوكة.

ووفقًا للهرم السكاني السعودي لتعداد عام (٢٠٢٢) فقد ارتفعت نسبة السعوديين الذكور الذين تتراوح أعمارهم ما بين (٢٠-٤٠ سنة) ليمثلوا ٣٣,٧٪ من جملة السكان السعوديين الذكور في المملكة، و٣٢,٦٪ من جملة السكان السعوديين الذكور بمنطقة القصيم. وهذه الفئة هي الأكثر حاجة للسكن، حيث توصلت الدراسة التي أجرتها وزارة الإسكان (وزارة البلديات والإسكان حاليًا) أن نسبة أرباب الأسر للفئة (٢٠-٣٩) والمستحقين للدعم السكني بلغت ٦٨,٢٪ من جملة أرباب الأسر المستحقين للدعم السكني على مستوى المملكة (البرقاوي، ٢٠١٤: <https://sabq.org>).

وتعد الهجرة الداخلية نحو مدن المملكة بشكل عام ومدن منطقة القصيم بشكل خاص من أهم الأسباب التي أدت إلى زيادة الحاجة للسكن، ومن هنا تأتي مسؤولية الجهات المعنية في وضع برامج وسياسات تقلل من الهجرة الداخلية، وتيسر للمواطنين حصولهم على مساكن ملائمة. وتختلف حدة الحاجة السكنية حسب حجم المدينة وأهميتها بالمنطقة. وقد وجهت الحكومة اهتمامها في بادئ الأمر بتنمية المدن الرئيسية بالمناطق كافة خلال الفترة الممتدة ما بين عامي (١٣٩٠-١٤٠٠هـ)، وهي فترة الطفرة الاقتصادية، وبداية صدور خطط التنمية الأولى والثانية، فتركيز الاهتمام بتنمية مدن معينة خلال تلك الفترة ضاعف من حجم تيارات الهجرة نحوها. وخلال خطط التنمية التالية قدمت سياسات إسكانية لتنمية المدن الصغيرة والقرى المهمة إلا أن التأخر في التنفيذ أسهم في استمرار الهجرة نحو المدن الرئيسية، وترتب على ذلك تزايد في الحاجة السكنية، في الوقت الذي ارتفعت فيه الأسعار. وتهدف هذه

الدراسة إلى رصد مؤشرات الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم، وتحديد العوامل التي أسهمت في زيادة الحاجة السكنية، وتقدير الحاجة السكنية بمدن المنطقة، بهدف تقديم مقترحات قد تخفف من المشكلة.

٢. مشكلة الدراسة:

تعد الحاجة السكنية من المشكلات التي تعاني منها معظم المجتمعات الحضرية، إلا أن هذه المعاناة تختلف حدتها من مدينة لأخرى. وتظهر مشكلة الحاجة للسكن في المدن السعودية بعدة صور، أهمها: أن تكون الزيادة في أعداد المساكن الجديدة أقل بكثير من الأعداد المطلوبة، أو أن المساكن المعروضة غير ملائمة لخصائص السكان الاجتماعية والاقتصادية، بالإضافة إلى وجود نسبة مرتفعة من الأسر التي لا تمتلك المساكن التي تقيم بها (العنقري، ١٩٩٢: ص ١٢١).

وتأتي مشكلة الحاجة السكنية بالمدن السعودية في مقدمة المشكلات التي تواجه وزارة البلديات والإسكان، ومنطقة القصيم من المناطق التي تعاني من المشكلة ذاتها في مدنها، وبخاصة في مقرات المحافظات. وترتبط مشكلة الحاجة السكنية بمدن المنطقة بعدة عوامل، أبرزها الزيادة السكانية الناتجة من ارتفاع معدل النمو، حيث ارتفع معدل النمو في عشر مدن من مدن المنطقة عن ٢٪ (جدول ٢)، بالإضافة إلى ارتفاع نسبة الفئة العمرية الأقل من ١٥ سنة، حيث تجاوزت نسبتها ٢٥٪ في ٩ مدن من مدن المنطقة (جدول ٣)، وارتفاع معدل التزاحم داخل المساكن حيث تجاوز معدل التزاحم المعدل المسموح به عالمياً في ثماني مدن من مدن منطقة الدراسة (جدول ٤). وقد ارتبطت زيادة الحاجة السكنية بالسياسات الإسكانية المتبعة في المملكة منذ بداية خطط التنمية، فعدم قدرة الجهات المسؤولة عن توفير مساكن للأسر خلال فترة زمنية معقولة؛ تسبب في عدم القدرة على وضع سياسة إسكانية لتقليص الفجوة بين العرض والطلب (الخریف، ١٤٣٦هـ: ص ٧). ومشكلة الحاجة السكنية تؤثر على المستوى الاقتصادي والاجتماعي للأسر في المدن، فحاجتهم لمسكن ملائم تجعل الأسر تعيش بمستويات تقتصر للرفاهية، وقد تضطر الأسرة إلى تقليص النفقات الموجهة للحاجيات الأساسية؛ لتحقيق هدفها الأساسي وهو الحصول على مسكن ملائم؛ ويعود تقليص نفقاتهم إلى ارتفاع تكاليف الحصول على مسكن ملائم، فقد ارتفعت تكاليف بناء المساكن عالمياً، فأصبحت تكلفة بناء المسكن تساوي أضعاف دخل رب الأسرة لعشرات السنين في الدول النامية، وفي بعض الدول المتقدمة، ونتج عن ذلك توسع سوق الإيجار (صالح، ٢٠٠١: ص ٩)، ويؤكد ذلك ارتفاع نسبة الأسر المستأجرة عن ٣٠٪ في تسع مدن من مدن منطقة القصيم (جدول ١). كما تؤثر الحاجة السكنية أيضاً على قدرة الفرد الإنتاجية، فإذا شعر الإنسان بالاستقرار بسبب امتلاكه للمسكن الملائم القريب من مكان عمله تحسنت إنتاجيته، وتؤثر الحاجة السكنية بشكل غير

مباشر على الاستثمار في الدولة، فارتفاع أسعار المساكن يجعل رب الأسرة يوجه معظم دخله للحصول على مسكن ملائم، فتقل قدرته على الادخار، فينتج عن ذلك انخفاض المدخرات الإجمالية في الدولة (صالح، ٢٠٠١: ص ٢٤-٢٧). كما تتسبب الحاجة السكنية بظهور المساكن العشوائية بالمدن السعودية، حيث يقوم المهاجرون ببناء مساكن بلا تراخيص على أراضي غير مملوكة لهم (العنقري، ١٩٩٢: ص ١٢٢)، وتؤثر الحاجة السكنية أيضًا على صحة الأفراد فالأسر التي تقيم في مساكن ملائمة من حيث التهوية والإضاءة والموقع والمساحة والخدمات، يتميزون بحالة صحية ونفسية وأخلاقية جيدة، وتفسر هذه العلاقة وجود انحراف أخلاقي وجرائم بالمناطق التي تقع في بيئات غير جيدة (ليليا، ٢٠٠٩: ص ٦٠). كما تؤثر الحاجة السكنية على ميزانية الدولة من خلال تخصيص مبالغ ضخمة لحل أزمة الإسكان، فالمملكة صممت أولاً خطأً خمسية، ثم أنشئت مجموعة من المؤسسات لحل الأزمة ابتداءً بالإدارة العامة للإسكان، ثم وزارة الأشغال العامة، والصندوق العقاري، ثم هيئة الإسكان، وأخيراً، وزارة البلديات، والإسكان. ومن هنا جاءت هذه الدراسة لتقدير الحاجة السكنية الحالية والمستقبلية بمدن المنطقة، وتحديد مؤشرات تلك الحاجة بالمدن، والعوامل المؤثرة فيها، حتى يتسنى للجهات المختصة تصور هذه المشكلة، والعمل على تخفيفها.

٣. أهداف الدراسة:

- رصد مؤشرات الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم.
- تحديد أهم العوامل التي تسببت في زيادة الحاجة للسكن بمدن منطقة القصيم.
- تقدير الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم من عام ٢٠٢٤ حتى عام ٢٠٤٢م.

٤. منطقة الدراسة:

منطقة القصيم هي إحدى مناطق المملكة العربية السعودية، وتقع بين منطقة الرياض جنوباً وشرقاً، والمنطقة الشرقية في الشمال الشرقي، ومنطقة حائل في الشمال الغربي (شكل ١)، وتبلغ مساحتها ٦٨٥٣٩ كم^٢، أما موقعها الفلكي فتقع ما بين دائرتي عرض ٤٥° ٢٦' ٢٤" و ٤٠° ١٨' ٢٨" شمالاً، وما بين خطي طول ٤٠° ٠٩' ٤١" و ٤٤° ٤١' ٤٤" شرقاً (موسوعة المملكة العربية السعودية، ٢٠٢٤). وتضم منطقة القصيم حتى بداية عام ٢٠٢٣م، ثلاثة عشرة محافظة، هي: بريدة، عنيزة، الرس، المذنب، البكيرية، البدائع، رياض الخبراء، الأسياح، النبهانية، عيون الجواء، الشمامسية، عقلة الصقور، ضرية، وفي هذه الدراسة تم تقييم الحاجة السكنية بعواصم تلك المحافظات (شكل ١).

الريفية، وأطلق Geger على عوامل الجذب مسمى أضواء المدينة، وأشار إلى أن هذه الأضواء تجذب الريفيين نحو المدن، ثم يعانون بعد هجرتهم من صعوبة في الحصول على وظائف أو مساكن ملائمة لأسرهم فيها (مذكور في الخريف، ١٤٢٩هـ، ص ٤٦٧-٤٧٦). ويعود التفاوت بين مدن منطقة القصيم من حيث تقدير الحاجة السكنية، إلى التفاوت فيما بينها من حيث الحجم السكاني، فالحجم السكاني الكبير يسهم في زيادة تيارات الهجرة، ويفسر ذلك نموذج الجاذبية (المصدر السابق، ص ٤٧٧)، فأكبر المدن حجماً سكانياً بمنطقة القصيم تتمتع بجاذبية أكبر للمهاجرين، وبالتالي زيادة في حجم المشكلة السكنية، ويؤكد ذلك أن مدينة بريدة تضاعفت فيها نسبة التحضر خلال ١٢ سنة من ٣٨,٧٪ عام ٢٠١٠م إلى ٦١,٥٪ عام ٢٠٢٢م (جدول ٥).

- ارتفاع تكلفة المساكن، بسبب ارتفاع أسعار الأراضي بالمدن، والتي يفسرها قانون العرض والطلب.

٥-٢. الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات التي تناولت مشكلة الحاجة السكنية على كافة المستويات المحلية والإقليمية والعالمية، فعلى المستوى المحلي تمكن العنقري (١٩٩٢) من تحديد الأسباب التي أدت إلى زيادة الحاجة السكنية في الدول النامية، وتتمثل في عدم التوافق بين العرض والطلب في الأسواق العقارية لتلك الدول، ويرجع ذلك إلى زيادة الهجرة الريفية نحو المدن، وتوصل الباحث إلى أن ارتفاع نسبة المستأجرين تُعد من أبرز مؤشرات الحاجة السكنية في المدن. وأعد الخليفة (٢٠٠٧) سلسلة من الدراسات قدر من خلالها الحاجة السكنية في المناطق السعودية معتمداً على بيانات السكان والمساكن، والضمان الاجتماعي، والجمعيات الخيرية، وتقارير إمارات المناطق، وتوصل الباحث إلى أن مدينة بريدة احتلت المركز الأول بمنطقة القصيم من حيث الحاجة السكنية حسب نمط المسكن في تعدادي ١٤١٣-١٤٢٥هـ، والمركز الأول في الحاجة السكنية من حيث انخفاض نسبة التملك بتعداد ١٤١٣هـ، وتمكنت المضيان (٢٠١٨) من تقييم الحاجة السكنية بمدينة بريدة، واستخدمت مجموعة من المعادلات الرياضية لتقدير الحاجة السكنية والطلب على المساكن والعجز السكني بمدينة بريدة عام ٢٠١٨م، وتناولت كذلك خصائص الأسر المحتاجة للسكن من خلال الدراسة الميدانية، وأوجدت العلاقة بين تلك الخصائص وحاجتهم السكنية. وعلى المستوى الإقليمي حدد المهنا (١٩٩٥) مؤشرات الحاجة السكنية في فلسطين، أبرزها ارتفاع معدل إشغال الوحدة السكنية، حيث وصل معدل الإشغال ١,٥ أسرة/مسكن، وبلغ معدل الازدحام داخل المسكن ٢,٣ شخص/غرفة في الضفة الغربية، و٢,٦ شخص/غرفة في القطاع، و٢,٢ شخص/غرفة في القدس، وتوصل إلى أن ارتفاع نسبة المساكن غير الملائمة في فلسطين تُعد مؤشراً

للحاجة السكنية، حيث شكلت تلك المساكن ٢٥٪ من جملة المساكن القائمة. وحدد يعقوب (١٩٩٦) أهم أسباب زيادة الحاجة السكنية في الأردن، وهو ارتفاع معدلات الزواج، لذا نادى بضرورة احتساب معدلات الزواج عند تقدير الحاجة السكنية، أما صالح (٢٠٠١) فقد أكد على أن الهجرة الريفية نحو مدينة أربيل العراقية تسببت في إحداث تغييرات في الجوانب الاقتصادية والاجتماعية، نتج عنها زيادة الحاجة السكنية فيها، وظهرت تلك الحاجة بوجود فجوة بين عدد المساكن المعروضة وعدد الأسر المحتاجة للسكن، وعدم قدرة أرباب الأسر متوسطي الدخل من دفع تكاليف الأرض والبناء والإيجارات المرتفعة؛ فتكدست الأسر في مساكن غير ملائمة، لذا أوصى بضرورة التحكم بالنمو الحضري لأربيل، وتطوير الريف للحد من الهجرة، وحدد القبعين (٢٠٠٤) أهم أسباب ارتفاع الحاجة السكنية في عمان الكبرى، وهي ارتفاع معدل النمو السكاني بالمدن، وتضخم فئة ذوي الدخل المحدود بسبب الظروف السياسية والاقتصادية بالدولة، وتوصل الباحث إلى أن حل المشكلة يتطلب إعطاء الإسكان الشعبي أهمية في برامج الإسكان. وأكد نصير (٢٠٠٤) على أثر النمو السكاني في تزايد الحاجة السكنية في الأردن، وأكد على ضرورة الاهتمام ببيئة المسكن من حيث توفير الخدمات والبنى التحتية، وذكر أن أهم مؤشرات الحاجة السكنية هو ارتفاع معدل التزام، وارتفاع نسبة المساكن الشاغرة، والتي تناسب الطبقات الغنية، وحددت عسكر (٢٠٠٥) أن سبب زيادة الحاجة السكنية بمصر لدى محدودي الدخل هو السياسات التي وضعتها الدولة لتخفيض الإيجارات؛ فقد نتج عنها عزوف التجار عن الاستثمار في العقار، وأن سياسة إنشاء المدن الجديدة ذات المساكن الفاخرة جعلها مخصصة للأغنياء، وأكدت وناسي (٢٠٠٩) على أن مشكلة السكن العشوائي بمدينة باتنة الجزائرية يعود إلى توجه الدولة بعد الاستعمار نحو الصناعة في الوقت الذي أهملت فيه قطاع الإسكان، فأصبحت الصناعة محفزه للهجرة من الريف؛ فترتب على ذلك تفاقم الحاجة السكنية فيها. وذكر سلام وبوسهوه (٢٠١٢) أن تزايد الحاجة السكنية في الدول العربية نتجت من النمو الحضري، وأن تلك الدول تواجه تحديات في مجال الإسكان تعود إلى قلة التمويل الحكومي لقطاع الإسكان، وقلة المؤسسات التي توفر مساكن غير ربحية، ونقص الشركات الخاصة بالبناء، ونقص الأيدي العاملة المدربة للبناء، وقلة إسهام القطاع الخاص في مجال الإسكان. وأكد كطلون (٢٠١٣) على أن زيادة الحاجة السكنية في تونس لدى محدودي الدخل، يعود إلى توجه معظم جهود الدولة لمعالجة السكن العشوائي والمساكن القديمة، ولم تهتم بتوفير السكن الملائم للأسر منخفضة الدخل واللفئات المهمشة (المرأة)، حيث استبعدت المؤسسات المرأة من حصولها على قرض بسبب وضعها الاجتماعي وعدم قدرتها على السداد. أما على المستوى العالمي توصل غلين براملي، وآخرون Glen Bramley, and others (٢٠١٠) إلى أن الحاجة السكنية ببريطانيا تزايدت بسبب الزيادة السكانية، وقلة الدعم الحكومي لقطاع الإسكان، وأن الأسر

الشابة هي الأكثر حاجة للسكن في إنجلترا، وأكد الباحثون على صعوبة تقدير الحاجة السكنية بشكل دقيق؛ بسبب مجموعة من العوامل، أهمها القدرة الشرائية، وخصائص السكان، والسياسات السكنية المتبعة. وفرقت سارة هيث Sarah Heath (٢٠١٤) بين مصطلحي الحاجة للسكن والطلب على السكن، وحددت العوامل المؤثرة فيهما، وأكدت على أن تزايد الحاجة السكنية في إنجلترا يعود إلى عدة عوامل أبرزها الهجرة الريفية، وارتفاع معدلات الطلاق، وقلة المساكن الاجتماعية المعروضة للبيع؛ الأمر الذي ترتب عليه ارتفاع أسعارها. وساقته ويندي ويلسون Wendy Wilson (٢٠١٥) تقديرات للحاجة السكنية بلندن معتمده على التقارير الصادرة من الجهات ذات العلاقة، ولحل المشكلة لأبد من إحداث تغييرات في السياسات الإسكانية، ودعم البنية التحتية والمواصلات في ضواحي لندن؛ من أجل إيجاد مناطق سكنية جديدة تحفز النمو العمراني خارج المدينة. أما ألن هولمانز Alan Holmans (W. H) فقد ذكرت أن زيادة الحاجة السكنية ببريطانيا يعود إلى زيادة الأسر الناتجة من الهجرة الريفية، وارتفاع معدلات تكوين الأسر في الفترة ما بين ٢٠٠١-٢٠١١م بنسبة ٢٠٪، وتوصلت الباحثة إلى أن ٢٣٪ من الحاجة السكنية في إنجلترا ستتركز بالعاصمة لندن وحدها في الفترة (٢٠١١-٢٠٣١)؛ بسبب الهجرة.

٦. الإجراءات المنهجية:

اعتمدت الدراسة على الإطار النظري في تفسير الظاهرة والتعرف على مؤشراتنا بمنطقة الدراسة، وبهذا استخدمت منهجاً علمياً قائماً على (الاستدلال والاستقراء)، كما استخدم المنهج الاستقرائي في التعرف على التوزيع الجغرافي للظاهرة محل الدراسة وهي (الحاجة السكنية) بمدن المنطقة، وقد تم الخروج من هذا التفسير بفرضية أساسية، وهي (أن التوزيع الجغرافي للحاجة السكنية يعود بالدرجة الأولى إلى الحجم السكاني الذي يعتمد على عدة معايير) استقتها الدراسة من البيانات الموجودة لدى الجهات الحكومية (المرصد الحضري - وهيئة الإحصاء)، وتم اختبار تلك الفرضية من خلال البيانات المتوفرة للتأكد من صحتها. وهو ما يسمى بالمنهج الاستدلالي. كما استخدمت الدراسة لتحقيق أهدافها الأسلوب الوصفي المعتمد على تفسير البيانات التي تم جمعها من الجهات ذات العلاقة، ومن ثم استخدام الأسلوب الكمي للوصول إلى تقديرات حالية، ومستقبلية للظاهرة محل الدراسة، حيث استخدم البحث مجموعة من المعادلات الرياضية، أهمها:

- معادلة تقدير الحاجة السكنية بدلالة معدل النمو، وهي: تقدير عدد السكان بالمدينة في سنة الهدف

÷ متوسط حجم الأسرة بالمدينة = عدد المساكن التي تحتاجها المدينة بسنة الهدف (الشعبان، ١٤٣٥هـ،

ص ٤٨٨).

- معادلات لتقدير الحاجة السكنية المستقبلية: إيجاد معدل النمو السكاني بالمدن من خلال المعادلة الأسية التالية: $R = LN(P2/p1)/T*100$ حيث إن:

R = معدل النمو السكاني. LN = اللوغاريتم الطبيعي لأي رقم. $P2$ = التعداد الأحدث.

$P1$ = التعداد الأقدم. T = عدد السنوات الفاصلة بين التعدادين (مختار، ٢٠٢٤).

- تقدير حجم السكان المستقبلي في سنوات محددة بمدن المنطقة، يتم تطبيق المعادلة التالية:

$$P_n = P_{t+1} * (1 + r)^n$$

حيث إن: P_n = عدد السكان المستقبلي. P_{t+1} = عدد السكان في التعداد الأخير.

r = معدل النمو السنوي، n = فرق السنوات بين الفترتين (الفترة المستقبلية - الفترة الثانية) (الهويش، ١٤٣٢هـ، ص ٢).

- حساب نسبة التحضر: عدد سكان بالمدينة ÷ عدد سكان المنطقة × ١٠٠ (الجديب، ١٤٢٢هـ، ص ٧١).

- حساب التغير النسبي في الحجم السكاني ما بين تعدادي (٢٠١٠-٢٠٢٢): من خلال المعادلة التالية: التغير النسبي = (القيمة الجديدة - القيمة القديمة) ÷ القيمة القديمة × ١٠٠ (ايكسل داشبور، ٢٠٢٢).

- التصنيف الفئوي الخماسي: واستخدم لتصنيف الحاجة السكنية بمدن المنطقة، حيث قُسمت البيانات إلى خمس فئات، ويرمز لها بـ (ح١- ح٢- ح٣- ح٤)، ويتم إيجاد هذه القيم من خلال المعادلات التالية:

$$\begin{aligned} 1ح &= \frac{1 \times \text{مجم س}}{n \times \frac{(1+n)}{2}} \\ 2ح &= \frac{1ح + \frac{(1ح - س)}{2}}{2} \\ 3ح &= \frac{-س + \frac{(-س - 4ح)}{2}}{-س} \\ 4ح &= \frac{n \times \frac{\text{مجم س}}{(1+n)}}{2} \end{aligned}$$

حيث أن: $س$ = مجموع القيم. n = عدد القيم. $س$ = متوسط مجموع القيم. $ح١$ = حد التطرف الأدنى.

$ح٤$ = حد التطرف الأعلى. $ح٢$ = حد التوسط. $ح٣$ = حد التوسط الأعلى (الحميدي، ١٤١٤هـ، ص ١٢-٢١).

- معادلة تقدير الوحدات السكنية التي تحتاجها المدينة كل فترة زمنية، وهي: إجمالي المساكن في سنة

الهدف (ويقصد بها الحاجة السكنية بسنة الهدف) مطروح منها عدد الوحدات المتوفرة حسب التعداد السكاني (الهويش، ١٤٣٢هـ).

- معادلة إيجاد متوسط مساحة المسكن: متوسط حجم الأسرة بالمدينة \times متوسط نصيب الفرد من مساحة المسكن. ومتوسط نصيب الفرد من مساحة المسكن في مدن المنطقة هو $= ٧٢,٣ م^٢/فرد$ (المرصد الحضري، ١٤٣٦هـ، ص ٣٤).

٧. مصطلحات الدراسة:

- الحاجة السكنية: "هي الفجوة بين ما هو متوقع من الوحدات السكنية وبين ما هو موجود من وحدات سكنية خلال فترة زمنية معينة، على افتراض أن لكل أسرة مسكناً ملائماً يمتلكه، كما ترتبط الحاجة السكنية بعدم قدرة الأسر على امتلاك المسكن المناسب دون اللجوء للمساعدة المالية، وقد تظهر الحاجة السكنية بعدة أشكال منها، أن تكون أعداد المساكن الملائمة والقائمة غير كافية لأعداد الأسر، وأن نسبة كبيرة من المساكن المشغولة بالسكان تالفة وغير صالحة للسكن، أو مستأجرة، أو صغيرة المساحة، أو تفتقد للخدمات والمرافق والبنى التحتية، وهذا يعني وجود نسبة كبيرة من المواطنين في مساكن غير ملائمة من حيث حالتها ونوعيتها (المضيان، ٢٠١٨، ص ١٧).
- المسكن الملائم: هو حق من حقوق المواطنين، يتضمن الضمان القانوني لحيازة المسكن، ومدى توفر الخدمات والمرافق في المسكن وبيئته، وصلاحية المسكن للسكن من حيث المساحة، والخصوصية، والإضاءة والتهوية، والحماية من كل ما يهدد سلامة السكان كالبرد والمطر وغيرها، بالإضافة إلى القدرة على تحمل تكاليف الحصول على المسكن الملائم، ومدى إمكانية الحصول على السكن، والموقع المناسب الذي يسهل استفادة السكان من الخدمات كالمدارس، والمراكز الصحية وغيرها (لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، ٢٠٠٨: ص ص ١٩-٢٠).

٨. التحليل والمناقشة:

- ٨-١. مؤشرات الحاجة للسكن بمدن منطقة القصيم: هناك مجموعة من المؤشرات في التخطيط الحضري مجموعة من المؤشرات التي تدل على وجود حاجة للسكن في المدن، أهمها:
 - وجود المساكن العشوائية المأهولة، تدل على حاجة قاطنيها لمساكن ملائمة.
 - ارتفاع أسعار المساكن، وتكاليف البناء، والإيجارات (صالح، ٢٠٠١: ص ص ١١-١٤).

- اتساع فئة الشباب في الهرم السكاني، فالنسب المرتفعة تشير إلى ضرورة العمل على توفير المساكن والخدمات والمرافق (جاسر، ١٤٣٢هـ: ص ٦٦).
- عدم التناسق بين العرض والطلب، فحيث يزداد الطلب على مساكن تتناسب مع ذوي الدخل المحدود، يزداد العرض من المساكن الفاخرة (يعقوب، ١٩٩٦: ص ٦-٧)، هذا الأمر يرفع نسبة المساكن الشاغرة في المدن.
- زيادة أعداد الأسر في المسكن الواحد (GlenBramley and others,2010: P 29).
- معدلات الازدحام المرتفعة، والتي تزيد عن النسبة المسموح بها عالمياً، وهي ما بين (٠.٦-٠.٨ فرد/غرفة).
- نوعية المساكن وأعمارها وحالتها، وأنماط حيازتها، كارتفاع نسبة المساكن القديمة، وارتفاع نسبة المستأجرين.
- مدى توفر الخدمات داخل المسكن كالصرف الصحي، وتمديدات الماء. والكهرباء.
- مدى توفر الخدمات ببيئة المسكن مثل المدارس، ومواقف السيارات... الخ (مكي، ١٤٠٥هـ: ص ٨١-٨٤).

وبالنسبة لمدن منطقة القصيم، فإن من أبرز المؤشرات التي تبين وجود حاجة سكنية فيها حسب البيانات المتوفرة لدى المرصد الحضري في المنطقة محل الدراسة، وحسب الزيارة الميدانية فإنها تتمثل بما يلي:

- وجود نسب مرتفعة من الأسر السعودية التي لا تمتلك مساكنها، فعلى الرغم من ارتفاع نسبة التملك للأسر السعودية حسب تعداد ٢٠٢٢م كما في (جدول ١) و(شكل ٢) عن النسبة المستهدفة للتملك في خطة الوزارة عام ٢٠٢٠م، والبالغة ٦٠٪ (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ٢٠٢٣م)، إلا أنه لا يزال هناك نسب مرتفعة من الأسر التي لا تمتلك مساكنها، وتزيد نسبة هذه الأسر عن ٣٠٪ في تسعة مدن من مدن المنطقة (جدول ١). واحتلت البكيرية المركز الأول من حيث الحاجة السكنية حسب معيار حيازة المسكن، يليها الأسياح ثم المذنب. ويُعد التفاوت بين مدن المنطقة من حيث حيازة المسكن مؤشراً يفيد الجهات المختصة في توجيه البرامج نحو المدن الأكثر حاجة للسكن بسبب انخفاض نسبة التملك فيها؛ وتساعد هذه البرامج في تثبيت السكان بمدنهم الصغيرة، الأمر الذي يسهم في الحد من الهجرة نحو بريدة، والتي ارتفعت فيها نسبة التحضر عام ٢٠٢٢م لتصل إلى ٦١.٥٪ (جدول ٥).

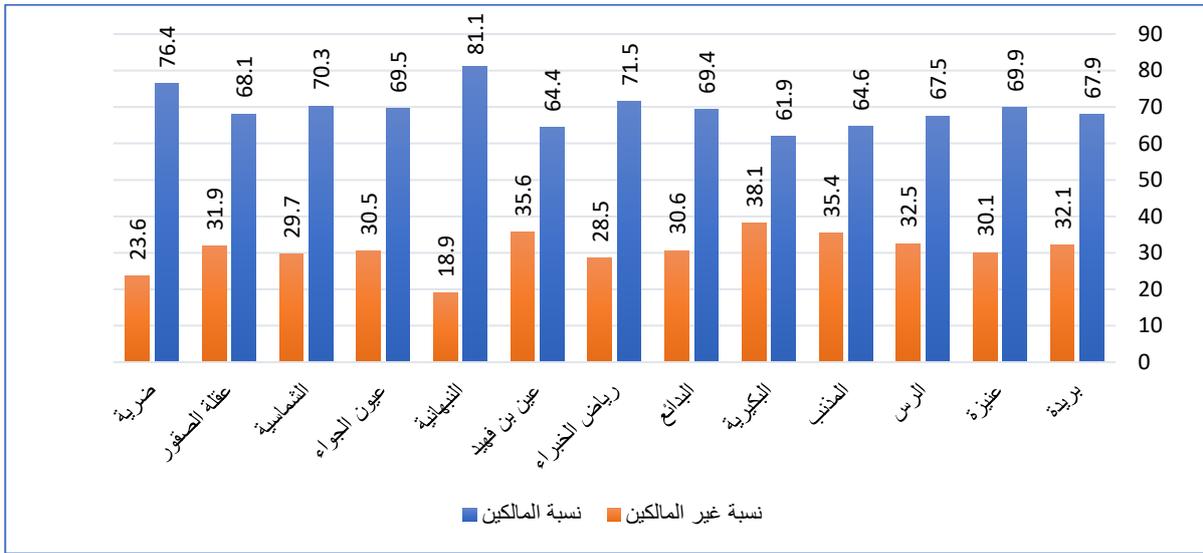
جدول (١) نمط حياة المسكن بمدن منطقة القصيم عام ٢٠٢٢م

مدن المنطقة	التملك %	غير المالكين %	مدن المنطقة	التملك %	غير المالكين %
بريدة	٦٧,٩	٣٢,١	عين ابن فهيد	٦٤,٤	٣٥,٦
عنيزة	٦٩,٩	٣٠,١	النبهانية	٨١,١	١٨,٩
الرس	٦٧,٥	٣٢,٥	عيون الجواء	٦٩,٥	٣٠,٥
المنذوب	٦٤,٦	٣٥,٤	الشماسية	٧٠,٣	٢٩,٧
البكيرية	٦١,٩	٣٨,١	عقلة الصقور	٦٨,١	٣١,٩
البدائع	٦٩,٤	٣٠,٦	ضرية	٧٦,٤	٢٣,٦
رياض الخبراء	٧١,٥	٢٨,٥			

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على المرصد الحضري لمنطقة القصيم، (٢٠٢٢م)، المرصد الحضري لمدن منطقة

القصيم، نتائج مؤشرات المرصد الحضري، تقرير منشور على الموقع الإلكتروني للمرصد <https://portal.marsad->

buridah.com



شكل ٢: التوزيع النسبي لنمط حياة المسكن بمدن منطقة القصيم عام ٢٠٢٢م

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات (جدول ١).

- يُعد ارتفاع معدلات تكوين الأسر ببعض مدن المنطقة مؤشراً على وجود حاجة سكنية، فقد تبين من (جدول ٢) أن مدينة الشماسية احتلت المركز الأول في معدل تكوين الأسر حيث بلغ ٢.٣٤٪، يليها عقلة الصقور ثم النبهاية ثم بريدة ثم عنيزة؛ وبذلك تُعد هذه المدن هي الأكثر حاجة للمساكن التي تتلاءم مع الأسر صغيرة الحجم.
- يُعد ارتفاع معدلات الطلاق مؤشراً على زيادة الحاجة السكنية، حيث تحتاج الأسرة في هذه الحالة إلى مسكن آخر للأم أو الأب، ويظهر حسب البيانات المتوفرة لدى المرصد الحضري في (جدول ٢) ارتفاع معدل الطلاق في ثلاث مدن، هي بريدة والرس والبدائع، حيث تجاوز ٣٠٪، أي أن هناك أكثر من ٣٠ حالة طلاق/١٠٠ حالة زواج.

جدول (٢) مؤشرات سكانية تؤثر على زيادة الحاجة للمساكن بمدن منطقة القصيم عام ٢٠٢٠م

معدل الطلاق حالة/١٠٠ حالة زواج	معدل تكوين الأسر %	معدل النمو السكاني للفترة ٢٠٢٢-٢٠١٠	مدن منطقة القصيم	معدل الطلاق حالة/١٠٠ حالة زواج	معدل تكوين الأسر %	معدل النمو السكاني للفترة ٢٠٢٢-٢٠١٠	مدن منطقة القصيم
-	-	٣	عين ابن فهيد	٣١,٦	١,٦	٣,١	بريدة
١٠,٨	٢,٠٩	٥,١	النهائية	-	١,١٦	١,٥	عنيزة
-	-	٥,٢	عيون الجواء	٣٩,١	٠,٧٣	١,٣	الرس
١٠,٤	٢,٣٤	٢,٨٩	الشماسية	-	٠,٢٧	١,١	المنذوب
٦,٨	٢,١٨	٣,٢	عقلة الصقور	٢٥,٧	٠,٧٤	٣,٢	البكيرية
-	-	٦,١	ضرية	٣٣,٣	٠,٢٤	٤,٣	البدائع
				١٩,٤	٠,٥٣	٣,٣	رياض الخبراء

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على المرصد الحضري لمنطقة القصيم، (٢٠٢٠م)، المرصد الحضري لمدن منطقة القصيم، نتائج مؤشرات المرصد الحضري (١٤٤١هـ/ ٢٠٢٠) تقرير منشور على الموقع الإلكتروني للمرصد، <https://portal.marsad-buridah.com>.

- يُعد ارتفاع نسبة صغار السن والشباب في الهرم السكاني بمدن المنطقة مؤشراً على زيادة الحاجة السكنية، حيث تبين من (جدول ٣) أن نسبة صغار السن الأقل من ٥ سنوات تتراوح ما بين (٦,٢- ١٧,٣%) من جملة السكان بمدن المنطقة، واحتلت البدائع المركز الأول من حيث ارتفاع نسبة الفئة الأقل من ٥ سنوات، بنسبة ١٧,٣%، لذا فهي تحتاج إلى خطط مستقبلية لاستيعاب هذه الفئة، وتوفير كافة الخدمات التي تحتاجها. كما ارتفعت نسبة الفئة العمرية (٥-١٤) سنة لتشكّل نسب تتراوح ما بين (١٦-٣٧,٣%) من جملة السكان بمدن المنطقة. وقد احتلت البدائع أيضاً المركز الأول من حيث ارتفاع نسبة هذه الفئة، حيث بلغت ٣٧,٣%. ويُعد ارتفاع نسبة الفئة العمرية من (٥-١٤ سنة) بمدن منطقة القصيم مؤشراً على وجود حاجة سكنية في المستقبل القريب، هذا الأمر يستوجب وضع الخطط اللازمة لتوفير الأراضي السكنية لتلافي حدوث أزمة سكنية. كما ارتفعت أيضاً نسبة الشباب من الفئة العمرية (١٥-٣٤ سنة) بمدن المنطقة، حيث يتبين من (جدول ٣) أن نسبة هذه الفئة تتراوح ما بين (٣٥,١-٧٣,٧%) من جملة السكان بالمدن، وارتفاع نسبة الشباب المقبلين على الزواج والمتزوجين حديثاً يتطلب من الجهات المختصة وضع الخطط العاجلة لتوفير الأراضي السكنية المخدومة، وتوفير المنتجات السكنية الملائمة للأسر الصغيرة.

- ويظهر من (جدول ٣) أن نسبة الفئة العمرية (١٥-٣٤ سنة) مرتفعة بمدينة البدائع حيث بلغت ٧٣,٧٪؛ وهذا يشير إلى وجود حاجة سكنية مرتفعة فيها، يليها في ذلك النبهانية حيث بلغت نسبة هذه الفئة العمرية ٥٥,٩٪.

جدول (٣) الفئات العمرية المؤثرة في زيادة الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم عام ١٤٤٣ هـ

مدن القصيم	أقل من ٥ سنوات	الفئة من ٥ إلى ١٤ سنة	الفئة (١٥-٣٤ سنة)	مدن القصيم	أقل من ٥ سنوات	الفئة من ٥ إلى ١٤ سنة	الفئة (١٥-٣٤ سنة)
بريدة	٨,١٦	١٧,٢	٤٠,١	عين ابن فهيد	٩	١٨,٦	٣٨,٦
عنيزة	٧,٤	١٦,٢٣	٤٠,٠٥	النبهانية	٦,٢	٤,٦	٥٥,٩
الرس	٧,٨	١٧	٣٩,٣	عيون الجواء	٨,٣	١٧,٩	٣٧,٢
المنذنب	٨,٣	١٨,٠١	٣٩,٦	الشماسية	٨,٩	١٧,٧	٣٧,٨
البكيرية	٨	١٧,٧	٣٩,٥	عقلة الصقور	١٠,١	١٩,٣	٣٩,٥
البدائع	١٧,٣	٣٧,٣	٧٣,٧	ضرية	٩,٦	١٩,٧	٣٨,٩
رياض الخبراء	٨,٥	١٦,١	٣٥,١				

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على المرصد الحضري لمنطقة القصيم، (١٤٤٣هـ)، قاعدة بيانات المرصد

الحضري لمنطقة القصيم، <https://marsad-buridah.com>.

- يُعد ارتفاع معدل التزامم مؤشراً على وجود حاجة سكنية، ويظهر من (جدول ٤) ارتفاع معدل التزامم ببعض مدن المنطقة، حيث احتلت ضرية المركز الأول بمعدل ١,٢ فرد/غرفة، يليها في ذلك بريدة، والأسياح، والبكيرية، والبدائع والنبهانية ورياض الخبراء والشماسية بمعدل ٠,٩ فرد/غرفة، وتعد هذه المعدلات مرتفعة إذا قورنت بمقياس التزامم المقبول عالمياً، والذي يتراوح ما بين ٠,٦-٠,٨ شخص/غرفة.
- وجود نسبة من المساكن المشغولة بالسكان، ذات البناء القديم، في الأحياء الواقعة أواسط مدن المنطقة وأطرافها، وتصنف بأنها مساكن رديئة غير ملائمة للسكن، بالإضافة إلى وجود عدد من المساكن المبنية من البلوك المسقوف بالصفوح. ويظهر من (جدول ٤) وجود نسب متفاوتة من المساكن التقليدية ببعض مدن المنطقة تتراوح ما بين (١٢,٤-٢٦,٥٪)، وتحتل عين بن فهيد المركز الأول في ارتفاع نسبة المساكن التقليدية، يليها في ذلك النبهانية ثم الرس ثم عيون الجواء، حيث تزيد

نسبة المساكن التقليدية في تلك المدن عن ٢٠٪. وهذا يعني أن أكثر من خمس المساكن في هذه المدن الأربع تحتاج إلى ترميم أو إعادة إحلال مما يزيد من نسبة الحاجة السكنية في هذه المدن.

جدول (٤) مؤشرات سكنية تؤثر على الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم (٢٠٢٢م)

مدن المنطقة	معدل التزامم بالغرف	المساكن التقليدية %	معدل إنتاج المساكن مسكن / ١٠٠٠ شخص	المساكن الشاغرة %	مدن المنطقة	معدل التزامم بالغرف	المساكن التقليدية %	معدل إنتاج المساكن مسكن / ١٠٠٠ شخص	المساكن الشاغرة %
بريدة	٠,٩	١٢,٤	٢١,٤	٣,٤	عين ابن فهيد	٠,٩	٢٦,٥	٨,٤	-
عنيزة	٠,٨	١٢,٧	٢١	-	النبهانية	٠,٩	٢٣,٣	١٧,٥	-
الرس	٠,٨	٢٢,٧	١٤,٢	٦,٦	عيون الجواء	٠,٦	٢٠,١	٥٨,٤	-
المذنب	٠,٨	١٤,٢	٧,٤	٥	الشماسية	٠,٩	١٢,٨	٦,٤	-
البكيرية	٠,٩	١٥,٦	٢٩,٨	٦,١	عقلة الصقور	٠,٨	١٩,٣	٦٣,٣	-
البدائع	٠,٩	١٩,٩	١٦,٨	٤,٥	ضرية	١,٢	١٧,٣	١٧,٩	-
رياض الخبراء	٠,٩	١٥,٨	١٤,٧	٦,٢					

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على المرصد الحضري لمنطقة القصيم، (٢٠٢٢م)، المرصد الحضري لمدن منطقة القصيم، نتائج مؤشرات المرصد الحضري، تقرير على الموقع الإلكتروني للمرصد <https://portal.marsad-buridah.com>

- ارتفاع نسبة المساكن الشاغرة بالمدن عن المعدلات الطبيعية، والتي تتراوح ما بين ٣-٥٪ يدل على وجود فجوة بين العرض والطلب (وزارة التخطيط، ١٤٢٥هـ، ص ٣٨٣)، أي لا يوجد تناسق بين المطلوب من المساكن حسب دخل الأسرة وحجمها وبين المعروض في الأسواق، وقد ارتفعت نسبة المساكن الشاغرة (جدول ٤) في ثلاث مدن هي الرس والبكيرية ورياض الخبراء.
- انخفاض معدل إنتاج المساكن يدل على وجود حاجة سكنية، حيث يترتب على انخفاض الإنتاج ارتفاع أسعار المنتجات السكنية، ويظهر من (جدول ٤) أن إنتاج المساكن منخفض بشكل ملحوظ في كلٍ من الشماسية والمذنب والأسياح بمعدل يتراوح ما بين (٦,٤-٨,٤) مسكن/١٠٠٠ نسمة.
- ارتفاع نسبة التحضر ببعض مدن المنطقة، حيث تبين من (جدول ٥) أن مدينة بريدة حققت أعلى نسبة تحضر بالمنطقة، حيث بلغت ٦١,٥٪ عام ٢٠٢٢م، بعد أن كانت ٣٨,٧٪ عام ٢٠١٠م بزيادة قدرها ٢٢,٨٪، وهذا يعني أن أكثر من نصف السكان الحضر يتركزون ببريدة، في حين أن النسبة المتبقية موزعة على بقية المدن. أما نسبة التحضر بالمدينة الثانية عنيزة فقد بلغت ١٤,٤٪ عام

٢٠٢٢م، بعد أن كانت ١٣,١٪ عام ٢٠١٠م، بزيادة قدرها ١,٣٪ فقط، وهذا يعني أن مدينة بريدة تتسم بالهيمنة الحضرية بالمنطقة؛ وعدد السكان فيها يشكل ٤ أضعاف سكان المدينة الثانية (عنيزة) تقريباً، مما يدل على تضخم الهجرة نحو بريدة، وهذا الأمر يستلزم تكثيف برامج الإسكان بمدينة بريدة لاستيعاب الزيادة السكانية، وتغطية الحاجة السكنية فيها، وتكثيف برامج الإسكان بمدن المنطقة لتثبيت المهاجرين منها.

جدول (٥) مقارنة نسبة التحضر بمدن منطقة القصيم خلال عامي (٢٠١٠-٢٠٢٢م)

المدن	حجم السكان		نسبة التحضر		المدن	حجم السكان		المدن
	(١)م٢٠١٠	(٢)م٢٠٢٢	(٣)م٢٠١٠	(٤)م٢٠٢٢		(١)م٢٠١٠	(٢)م٢٠٢٢	
بريدة	٤٦٧٤١٠	٧٨٢٤٥٢	٣٨,٧	٦١,٥	عين ابن فهيد	٦٦٤٩	٦٥٤٨	٠,٥
عنيزة	١٥٢٨٩٥	١٨٣٣١٩	١٣,١	١٤,٤	الذنهانية	-	٥٢٢١	٠,٥
الرس	٩٢٥٠١	١٠٧٩٠٢	٨	٨,٥	عيون الجواء	٨٣٣٨	١٥٦١٩	١,٢
المذنب	٢٩٢١٠	٣٣٣٤١	٢,٨	٢,٦	الشماسية	٥٨٧١	٥٧١٩	٠,٥
البكيرية	٢٩٥٤٧	٤٣٢٢٩	٢,٥	٣,٤	عقلة الصقور	٦٦٥٩	٩٧١٧	٠,٨
البدائع	٤٦٦٢٠	٤٨٤٧٤	٤,٤	٣,٨	ضرية	-	٥٤٨٥	٠,٤
رياض الخبراء	١٧٢٣٦	٢٥٥٨٨	١,٥	٢				

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على:

(١) الهيئة العامة للإحصاء، (٢٠١٠م)، أعداد السكان في المدن الأكثر من ٥٠٠٠ نسمة، <http://www.stats.gov>.

(٢) موقع الهيئة العامة للإحصاء، (٢٠٢٢م)، التعداد العام للسكان والمساكن، <http://www.stats.gov>.

(٣) المضيان، أريج علي حمد، (٢٠١٨م)، الحاجة السكنية بمدينة بريدة، رسالة دكتوراة، جامعة الملك سعود، الرياض.

(٤) حساب الباحثة بالاعتماد على معادلة التحضر الواردة في الإجراءات المنهجية.

٨-٢. العوامل التي أدت إلى زيادة الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم:

٨-٢-١. الخصائص السكانية:

٨-٢-١-١. الخصائص الديموغرافية للسكان: وتشمل ارتفاع معدل النمو السكاني، وارتفاع نسبة فئة

الشباب من (١٥-٣٥ سنة) في الهرم السكاني لمدن المنطقة.

- ارتفاع معدل النمو السكاني في المدن:

يُعد ارتفاع معدل النمو من العوامل المؤثرة في زيادة الحاجة السكنية (وزارة التخطيط، ١٤١٥هـ: ص

٤٣٦)، ويتبين من (جدول ٦) أن عشرة مدن من مدن المنطقة سجلت معدلات نمو مرتفعة تزيد عن ٢٪،

(١) تم تطبيق قانون الهيمنة الحضرية: وهو نسبة عدد سكان المدينة الأولى إلى مجموع سكان المدن الثلاث التالية لها، فإذا ابتعد الناتج عن الواحد الصحيح زادت الهيمنة الحضرية للمدينة الأولى (رفيق وآخرون، ٢٠٢٢، ص ٤٦)، وهنا تم قسمة عدد سكان مدينة بريدة على مجموع عدد سكان المدن الثلاث التالية لها في الحجم السكاني وهي (مدينة عنيزة ومدينة الرس ومدينة البدائع)، فكان الناتج ٢,٣، أي أن مدينة بريدة لها هيمنة حضرية على مدن المنطقة لاسيما أن الحجم السكاني في عنيزة يشكل ٢٧٪ تقريباً من حجم السكان بمدينة بريدة.

حيث تراوحت معدلات النمو فيها ما بين (٢,٨٩-٦,٠١)، وهذا يعني أن حجم السكان بهذه المدن العشر سيتضاعف في مدة تقل عن ٣٥ سنة، الأمر الذي يستوجب مضاعفة خطط التنمية السكنية، وقد احتلت ضرية المركز الأول من حيث معدل النمو السكاني حيث بلغ ٦,١٪، وتعد هذه المعدلات مرتفعة جدًا.

وعند ثبات معدل النمو السكاني لمدينة المنطقة على ما هو عليه في تعداد (٢٠٢٢)؛ فإن عدد السكان سيزداد بشكل كبير، لاسيما في المدن التي سجلت معدلات نمو تزيد عن ٢٪، وسيتراوح التغيير النسبي للحجم السكاني في تلك المدن خلال عام (٢٠٣٢) ما بين (٣٢,٩٦٪ إلى ٨٠,٧٨٪)، أقلها بمدينة الشماسية وأعلىها بمدينة ضرية، وبحلول عام ٢٠٤٢ سيزداد التغيير النسبي في حجم السكان بحيث يتراوح ما بين (٧٦,٨٠٪ إلى ٢٢٦,٨٪)، وستحقق البدائع وعيون الجواء والنبهانية وضرية، تغييرات نسبية في أعداد السكان تفوق ١٣٠٪ (جدول ٦)، وهذه الزيادة السكانية بمدن المنطقة لابد أن يقابلها زيادة مماثلة في المساكن. ويعود ارتفاع معدل النمو السكاني لسببين هما:

جدول (٦) تقديرات أحجام المدن بمنطقة القصيم بدلالة معدل النمو خلال عامي (٢٠٣٢-٢٠٤٢م)

المدن	معدل النمو السكاني للفترة من ٢٠٢٢-٢٠١٠	حجم السكان حسب تعداد عام ٢٠٢٢	تقدير حجم السكان عام ٢٠٣٢	نسبة التغيير %	تقدير حجم السكان عام ٢٠٤٢	نسبة التغيير %
بريدة	٣,١	٧٨٢٤٥٢	١٠٦١٨٠٤	٣٥,٧	١٤٤٠٨٩١	٨٤,٢
عنيزة	١,٥	١٨٣٣١٩	٢١٢٧٤٩	١٦,٥	٢٤٦٩٠٤	٣٤,٦٩
الرس	١,٣	١٠٧٩٠٢	١٢٢٧٧٩	١٣,٨	١٣٩٧٠٧	٢٩,٤٨
المنذنب	١,١	٣٣٣٤١	٣٧١٩٥	١١,٦	٤١٤٩٦	٢٤,٤٦
البكيرية	٣,٢	٤٣٢٢٩	٥٩٢٣٤	٣٧,٠٢	٨١١٦٥	٨٧,٧٦
البدائع	٤,٣	٤٨٤٧٤	٧٣٨٥٠	٥٢,٣٥	١١٢٥١١	١٣٢,١
رياض الخبراء	٣,٣	٢٥٥٨٨	٣٥٤٠٣	٣٨,٤	٤٨٩٨٣	٩١,٤
عين ابن فهيد	٣	٦٥٤٨	٨٨٠٠	٣٤,٤	١١٨٢٦	٨٠,٦
النبهانية	٥,١	٥٢٢١	٨٥٨٦	٦٤,٤٥	١٤١١٩	١٧٠,٤
عيون الجواء	٥,٢	١٥٦١٩	٢٥٩٣٠	٦٦,٠٢	٤٣٠٤٩	١٧٥,٦
الشماسية	٢,٨٩	٥٧١٩	٧٦٠٤	٣٢,٩٦	١٠١١١	٧٦,٨
عقلة الصقور	٣,٢	٩٧١٧	١٣٣١٥	٣٧,٠٣	١٨٢٤٤	٨٧,٧٥
ضرية	٦,١	٥٤٨٥	٩٩١٦	٨٠,٧٨	١٧٩٢٦	٢٢٦,٨

المصدر: إعداد الباحثة حيث تم حساب معدل النمو السكاني بالاعتماد على المعادلة الأسية لحساب معدل النمو السكاني التي تم ذكرها في الإجراءات المنهجية، ماعدا معدل النمو السكاني في (عين ابن فهيد- الشماسية- النبهانية - ضرية- البدائع) تم الحصول عليها من: المرصد الحضري لمنطقة القصيم، (٢٠٢٠)، المرصد الحضري لمدينة منطقة القصيم، نتائج مؤشرات المرصد الحضري (١٤٤١هـ/ ٢٠٢٠)، تقرير منشور على موقع الأمانة الحصول عليها من المرصد الحضري، بسبب وجود نقص في البيانات.

- حجم الأسرة: موقع الهيئة العامة للإحصاء، (٢٠٢٢)، التعداد العام للسكان والمساكن، <http://wwwstats.gov>.
- تقدير حجم السكان عام ٢٠٣٢/٢٠٤٢: حساب الباحثة من خلال المعادلة الخاصة بذلك، والتي تم ذكرها في الإجراءات المنهجية، أما حساب التغيير النسبي لحجم السكان في سنوات الهدف فقد تم باستخدام المعادلة التي تم ذكرها في الإجراءات المنهجية.

- الزيادة الطبيعية:

أسهمت الزيادة الطبيعية برفع نسبة الفئة الأقل من ١٥ سنة بمدن المنطقة، ليشكلوا نسبة تزيد عن ٢٥٪ في تسع مدن (جدول ٣) أعلىها بمدينة البدائع حيث بلغت ٥٤,٦٪، وهذه النسب جعلت من

المجتمعات السكانية بمدن المنطقة مجتمعات فتية. وارتفاع نسبة فئة صغار السن من الأمور التي لا بد من مراعاته من قبل المخططين بتوفير الخدمات والأراضي السكنية المخدومة في المستقبل القريب.

- الهجرة:

أثبتت العديد من الدراسات السابقة أثر الهجرة نحو المدن في زيادة الحاجة السكنية فيها، فغالبًا ما تكون الهجرة الريفية من الأسر ذات الدخل المحدود، التي تستقر في مساكن غير ملائمة (العنقري، ١٩٩٢: ص ١٢١-١٢٢). وقد ترتب على الزيادة السكانية الناتجة من الهجرة نحو المدن الرئيسية بالمنطقة حدوث تضخم سكاني تسبب في ارتفاع نسبة التحضر بمدينة بريدة (جدول ٥)، فقد بلغت نسبة التحضر بمدينة بريدة عام ٢٠٢٢م (٦١,٥%) بعد أن كانت (٣٨,٧%) عام ٢٠١٠م، وهي أعلى نسبة تحضر بمنطقة القصيم. ويعود تضخم تيارات الهجرة نحو مدينة بريدة، إلى قوة مشاريع التنمية فيها مقارنة بمدن المنطقة، ويعود نشاط تلك المشاريع لكبر الحجم السكاني بالمدينة مقارنة بغيرها من مدن المنطقة؛ حيث تسبب حجمها السكاني الكبير نسبيًا في جذب المهاجرين إليها، وهذا يتفق مع نموذج الجاذبية "كلما كان حجم المدينة أكبر مما يجاورها من المدن، وكلما كانت المسافة إليها أقل تتسع تيارات الهجرة إليها" (الخريف، ١٤٢٩هـ، ص ٤٧٧)، ولمدينة بريدة قيمة لكونها العاصمة الإدارية للمنطقة، لذا فهي جاذبة للمهاجرين الباحثين عن فرص وظيفية، والراغبين بالحصول على الخدمات بمستوياتها العليا، وبالتالي فإن الهجرة السكانية نحو مدن المنطقة بشكل عام ونحو مدينة بريدة بشكل خاص تتفق مع نظرية الجذب والطرْد، لرافنستاين Ravenstein. ونظرية أضواء المدينة لجيجلر Gegler. فالنمو السكاني المستمر من أبرز الصعوبات التي تواجهها المدن السعودية لاسيما في قطاع الإسكان، ويتطلب ذلك وضع الحلول العاجلة (وزارة التخطيط، ١٤٢٠هـ: ص ٣٩٦).

- ارتفاع نسبة فئة الشباب من (١٥-٣٥ سنة) في الهرم السكاني لمدن المنطقة:

يترتب على ارتفاع نسبة فئة الشباب في المدن السعودية حدوث زيادة في الحاجة السكنية (وزارة التخطيط، ١٤١٥هـ: ص ٤٣٦)، وحدث ارتفاع بمعدلات تكوين الأسر؛ وبالتالي زيادة في الحاجة السكنية (باهمام، ٢٠١٥: ص ١). وبالنسبة لمدن منطقة القصيم فيظهر من (جدول ٣) أن الفئة العمرية من (١٥-٣٥ سنة) شكلت نسب مرتفعة تتراوح ما بين (٣٥,١%-٧٣,٧%) من جملة السكان بمدن منطقة القصيم خلال عام ٢٠٢٢م، وأن أربعة مدن من مدن المنطقة تجاوزت فيها هذه الفئة العمرية ٤٠% من جملة السكان، وهي البدائع وبريدة وعنيزة والنبهانية؛ وتضم هذه الفئة المقبلين على الزواج والمتزوجين حديثاً، وينتج عن ارتفاع نسبة هذه الفئة العمرية حاجة سكنية عاجلة لا بد أن يتم استيعابها في خطط التنمية.

٢-١-٢-٨. الخصائص الاقتصادية لسكان مدن المنطقة (انخفاض متوسط دخل الأسر):

المستوى الاقتصادي لرب الأسرة له علاقة مباشرة بمشكلة السكن في المدن، حيث تلجأ الأسر محدودة الدخل للإقامة في مساكن غير ملائمة (عسكر، ٢٠٠٥: ص ٨). وقد أكد عددٌ من الباحثين في المدن المتقدمة على أن مشكلة الحاجة السكنية هي مشكلة اقتصادية بالدرجة الأولى (ليليا، ٢٠٠٩: ص ٥٩). وبالنسبة للخصائص الاقتصادية للأسر بمدن المنطقة فهي كما يلي:

- يظهر من (جدول ٧) أن ٢٠٪ من الأسر بمدن المنطقة يتراوح متوسط دخلها الشهري ما بين (٣١٧٥-٦١٢٩) ريالاً، وهو دخل منخفض لكونه أقل من خط الفقر الوطني، والبالغ (٦٤٣٤) ريالاً (المرصد الحضري لمنطقة القصيم، ٢٠٢١، ص ٢-٤١). أما مدينتي بريدة وضريبة فقد تضاعفت فيها نسبة الأسر التي تتقاضى دخلاً شهرياً أقل من خط الفقر الوطني، حيث بلغت نسبتها ٤٠٪ من جملة الأسر بالمدينتين، وهو متوسط دخل منخفض جداً مقارنة بتكلفة المعيشة والبناء.

جدول رقم (٧) توزيع الأسر بمدن منطقة القصيم حسب متوسط الدخل الشهري (٢٠٢٠م)

مدن المنطقة	من ٢٠٪ فأقل	أعلى من ٢٠٪ إلى ٤٠٪	أعلى من ٤٠٪ إلى ٦٠٪	أعلى من ٦٠٪ إلى ٨٠٪	أعلى من ٨٠٪	وحدة القياس
بريدة	٣١٧٥	٥٩٣٧	٨٣٩٠	١٠١٧٠	١٨١٨٢	ريال / أسرة/شهر
عنيزة	٥٣٩٤	٨٢٤٦	٩٩٤٢	١٢٧٧٠	٢٠١٣٩	
الرس	٥٣٩٤	٨٢٤٦	٩٩٤٢	١٢٧٧٠	٢٠١٣٩	
المذنب	٥٥٨٥	٨٨٧٢	١٠٨٢٧	١٣٤٠٨	٢٠١٢٥	
البكيرية	٤٧٨٠	٨٢٥٠	١٠١١٢	١٤٨٤٦	٢٣٩٣٧	
البدائع	٥٤٥٨	٨٢٣٩	٩٦١٤	١١٣٧٨	٢٠٣٦٦	
رياض الخبراء	٥٣٨٠	٨٩٢٠	١٠٨٧٧	١٣١٥٣	٢٠٣٨٥	
عين ابن فهيد	٦٠١٩	٧٧٩٤	٩٧٩٤	٩٨٣٣	١٦٣٥٠	
النبهانية	٦١٢٩	٨٣٠٠	٩٠٢٢	١٠٥٩٦	١٧٢٩٥	
عيون الجواء	٥٩١١	٧٨٣٢	٩٠٢٧	١٠٨٢٢	١٦٦٣٩	
الشماسية	٥٩٠٠	٨٤٢٠	١٠١٨٥	١٢٣٢٤	١٧٠٦٠	
عقلة الصقور	٤٦٨٨	٦٩٩٤	٨٧٩٥	١٠٤٠٩	١٤٥٠٧	
ضريبة	٤٢٦٢	٦١٣١	٨١٩٤	١٠٩٥٦	١٥٧١٦	

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على البيانات الواردة في المرصد الحضري لمنطقة القصيم، (٢٠٢٠م)، المرصد الحضري لمدن منطقة القصيم، نتائج مؤشرات المرصد الحضري (١٤٤١هـ/٢٠٢٠)، تقرير منشور على موقع المرصد، <https://portal.marsad-buridah.com>.

ويظهر من بيانات الجدول أيضاً أن ٤٠٪ من الأسر بمدن منطقة القصيم يبلغ متوسط دخلها الشهري أقل من ٨٩٥٠ ريالاً أي أقل من متوسط الدخل الشهري للأسر السعودية في المملكة، والبالغ (١٠٧٢٣) ريالاً (المرصد الحضري لمنطقة القصيم، ٢٠٢١، ص ٢-٤١). وهذا يعني أن ما يقارب من نصف الأسر بمدن المنطقة تتقاضى دخول منخفضة. ويظهر من خلال (جدول ٨) و(شكل ٣) التوزيع الجغرافي للأسر التي تتقاضى دخلاً شهرياً دون خط الفقر الوطني بمدن المنطقة، حيث ارتفعت نسبة الأسر السعودية

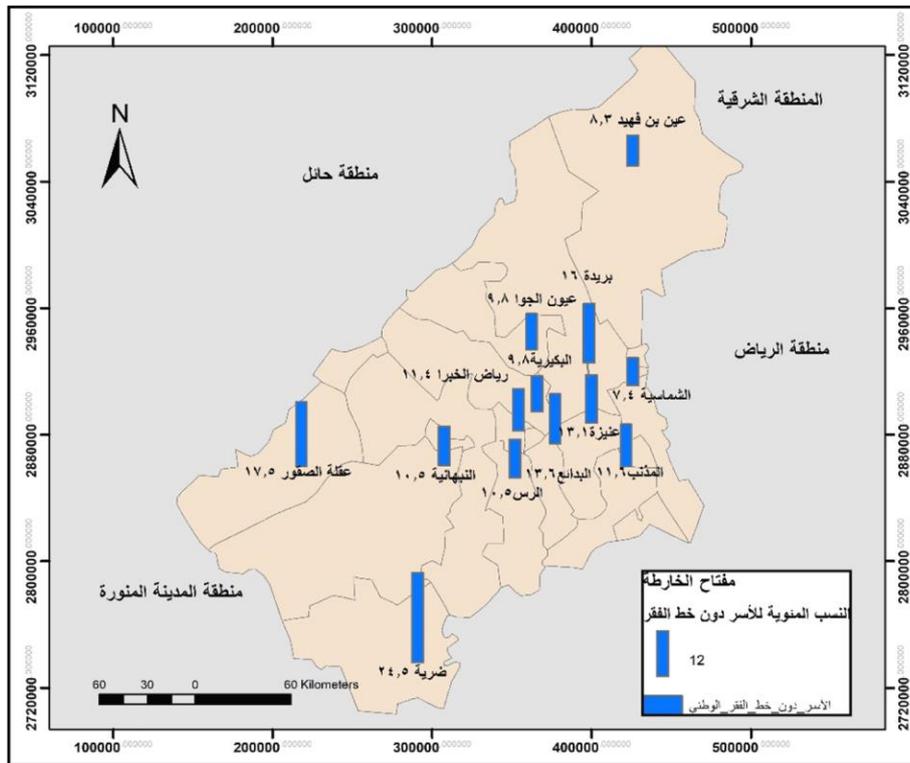
التي تتقاضى دخولاً شهرية دون خط الفقر الوطني لتشكل أكثر من ١٥٪ من جملة السكان السعوديين في ثلاث مدن من مدن المنطقة، واحتلت ضريبة المركز الأول بنسبة ٢٤,٥٪، يليها في ذلك بريدة بنسبة ١٧,٥٪، ثم عقلة الصقور بنسبة ١٦٪. أما بقية المدن في المنطقة فإن نسبة الأسر التي تتقاضى دخولاً شهرية دون خط الفقر الوطني تتراوح ما بين (١١,٤٪-١٣,٦٪) من جملة السكان بالمنطقة. ويعد انخفاض دخل الأسر بمدن منطقة القصيم عاملاً مهماً في زيادة الحاجة السكنية، حيث يؤثر انخفاض الدخل على نوع وحالة ومساحة وطريقة حياة المسكن الذي تقطن به تلك الأسر.

جدول رقم (٨) التوزيع النسبي للأسر التي تتقاضى دخولاً شهرية دون خط الفقر الوطني (٦٤٣٤ ريال/شهر) بمدن

منطقة القصيم عام ٢٠٢٠م

الأسر %	مدن المنطقة	الأسر %	مدن المنطقة	الأسر %	مدن المنطقة
٩,٨	عيون الجواء	١٣,٦	البيدائع	١٦	بريدة
٧,٤	الشماسية	١١,٤	رياض الخبراء	١٣,١	عنيزة
١٧,٥	عقلة الصقور	٨,٣	عين ابن فهيد	١٠,٤	الرس
٢٤,٥	ضريبة	١٠,٥	النبهانية	١١,٦	المنذنب
				٩,٨	البكيرية

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على البيانات الواردة في المرصد الحضري لمنطقة القصيم، (٢٠٢٠م)، المرصد الحضري المدن منطقة القصيم، نتائج مؤشرات المرصد الحضري (١٤٤١هـ/٢٠٢٠)، تقرير منشور على الموقع الإلكتروني للمرصد، <https://portal.marsad-buridah.com>.



شكل ٣: التوزيع الجغرافي للأسر التي تتقاضى دخولاً شهرية دون خط الفقر الوطني (٦٤٣٤ ريالاً/شهر) بمدن منطقة

القصيم عام ٢٠٢٠م المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات (جدول ٨).

٨-٢-١-٣. الخصائص الاجتماعية للسكان بمدن منطقة القصيم:

- ارتفاع معدلات تكوين الأسر السعودية بمدن منطقة القصيم: يعد ارتفاع معدل تكوين الأسر عاملاً رئيسياً في زيادة الحاجة السكنية (وزارة التخطيط، ١٤١٠هـ: ص ٤٤٠)، ويتمحور تأثيره في ناحيتين هما: حدوث عجز كمي في المساكن نتيجة لزيادة الفرق بين المساكن القائمة غير المأهولة وبين عدد الأسر الجديدة كل سنة (صالح، ٢٠٠١م: ص ١٤)، وحدث ارتفاع بمعدل النمو السكاني؛ بسبب ارتفاع معدل المواليد، فيحدث تغير في حجم السكان وتركيبهم العمري مما يترتب عليه زيادة في الحاجة السكنية المستقبلية (جاسر، ١٤٣٢هـ: ص ٤٤). ويتبين من (جدول ٢) وجود ارتفاع بمعدل تكوين الأسر ببعض مدن منطقة القصيم، حيث احتلت مدينة الشامية المركز الأول في معدل تكوين الأسر والبالغ ٢.٣٤٪، يليها في ذلك عقلة الصقور ثم النبهانية ثم بريدة ثم عنيزة؛ وبذلك تُعد هذه المدن هي الأكثر حاجة للمساكن التي تتلاءم مع الأسر صغيرة الحجم.

- **حجم الأسرة ونوعها:** يعد حجم الأسرة ونوعها من العوامل المؤثرة على زيادة الحاجة السكنية، ويتأثر حجم الأسرة بالعادات الاجتماعية السائدة، فالحجم الكبير يترتب عليه ارتفاع معدل التزاوج، وبالتالي زيادة الحاجة السكنية، ويُسهّم الحجم في تحديد نوع المسكن (الشبعان، ١٤٣٥هـ: ص ٤٩٢)، كما توصلت الدراسات التي قامت بها وزارة الإسكان إلى أن التغيرات الديموغرافية التي طرأت على الأسر السعودية حولتها من أسر ممتدة إلى نووية، وترتب عليه زيادة في الحاجة السكنية، فوصل إجمالي الطلب على المساكن بنهاية عام (٢٠١٦) إلى ١,٢٣٠,٥٥٥ مسكن (وزارة الإسكان، ٢٠١٧م: ص ١٠).

٨-٢-٢. خصائص المساكن:

وتشمل حالة المسكن الذي يقيمون به ونوعه، ونمط حيازته، وقيمة إيجاره، ومدى توفر الخدمات به، وارتفاع أسعار المساكن الناتج من ارتفاع أسعار التشييد وارتفاع أسعار الأراضي السكنية.

- **حالة المساكن:** يُعد تزايد المساكن غير الملائمة والتي تتطلب إعادة بناء من العوامل المؤثرة في زيادة الحاجة السكنية (وزارة التخطيط، ١٤١٥هـ: ص ٤٣٦)، وتُصبح المساكن متهاكلة بسبب طول فترة استخدامها مع إهمال صيانتها، وبعد أن تتحسن الأوضاع المعيشية لسكانها ينتقلون منها، فتصبح مساكنهم القديمة جاذبة للأسر ذات الدخل المحدود (صالح، ٢٠٠١م: ص ١٤).

- **نوع المساكن:** يعتبر نمط الفلل هو السائد، حيث شكلت نسب تتراوح ما بين (٣١,٦٪-٥٢٪) من جملة المساكن بمدن المنطقة (جدول ٩)، إلا أن مدينة ضرية سجلت نسبة قليلة جدًا بلغت ٤.٧٪، ولا

يُعد ارتفاع نسبة الفلل في بعض المدن مؤشراً على الاكتفاء السكني فيها، لوجود نسب مرتفعة أيضاً من العمائر ذات الشقق السكنية، حيث تتراوح نسبتها ما بين (١٩,٤٪-٧٤,٧٪)، وتجاوزت نسبة العمائر ٣٥٪ في ثلاث مدن هي عقلة الصقور وبريدة وعنيزة على التوالي، وسكان تلك العمائر هم في الغالب من الأسر المستأجرة. كما يوجد بمدن المنطقة أيضاً نسب كبيرة من المنازل التقليدية تتراوح ما بين (١٢,٤٪-٢٦,٥٪)، وتجاوزت نسبة هذه المساكن ٢٠٪ في كلٍ من عين بن فهيد والنبهانية والرس وعيون الجواء، وتتصف بعض المنازل التقليدية بأنها قديمة النشأة ذات نمط شعبي؛ لذا يسكنها الأسر المحتاجة للسكن.

جدول رقم (٩) التوزيع النسبي للمساكن بمدن منطقة القصيم من حيث نوع المسكن عام (٢٠٢٠م)

مدن المنطقة	منزل تقليدي	فيلا	عمارة سكنية	مدن المنطقة	منزل تقليدي	فيلا	عمارة سكنية
بريدة	١٢,٤	٣٨,٦	٣٧,٨	عين ابن فهيد	٢٦,٥	٣٢,٣	٢٧,٣
عنيزة	١٢,٧	٣٤	٣٦,٤	النبهانية	٢٣,٣	٣٨,٧	٢٨,٧
الرس	٢٢,٧	٣٩,٦	٢٠,٥	عيون الجواء	٢٠,١	٣٦	٢٨,٨
المنذوب	١٤,٢	٣٨,٦	١٩,٤	الشماسية	١٢,٨	٥٢	٢١,٢
البكيرية	١٥,٦	٣٦,٧	٢١,٢	عقلة الصقور	١٩,٣	٣٢,١	٤٠,٧
البدائع	١٩,٩	٣٣,٨	٢٣,٦	ضرية	١٧,٣	٤,٧	٧٤,٧
رياض الخبراء	١٥,٨	٣١,٦	٢٣,٩				

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على البيانات الواردة في المرصد الحضري لمنطقة القصيم، (٢٠٢٠م)، المرصد الحضري لمنطقة القصيم، نتائج مؤشرات المرصد الحضري (١٤٤١هـ / ٢٠٢٠)، تقرير منشور على موقع المرصد، <https://portal.marsad-buridah.com>.

- **نمط حياة المسكن:** حق المواطن بامتلاك مسكنه هو حق وارد بالاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان، وكذلك في وثيقة حقوق الإنسان الأساسية في الاتحاد الأوروبي (كحلون، ٢٠١٣: ص ٢٣-٢٦)؛ لذا تُعد الأسر التي لا تمتلك مساكنها، أُسراً بحاجة إلى مساكن ملائمة تمتلكها، لا سيما إذا كانت محدودة الدخل (الخليفة، ٢٠٠٧: ص ٤٦)، فالحاجة السكنية تزداد بالمدن، عندما تقيم الأسر محدودة الدخل في مساكن مستأجرة، فيكون الإيجار عبئاً عليهم، فيترتب عليه عدم قدرتهم على امتلاك مسكن ملائم لفترة طويلة من الزمن (العنقري، ١٩٩٢: ص ١٢١). وبالنسبة لمدن منطقة القصيم فيظهر من (جدول ١) أنه على الرغم من ارتفاع نسبة التملك للأسر السعودية في تعداد ٢٠٢٢م عن النسبة المستهدفة للتملك بخطة الوزارة عام ٢٠٢٠م، والبالغة ٦٠٪ (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ٢٠٢٣)، إلا أنه لا يزال هناك نسب مرتفعة من الأسر المستأجرة، وتزيد نسبة هذه الأسر عن ٣٠٪ في تسع مدن، واحتلت البكيرية المركز الأول يليها في ذلك الأسياح ثم المنذوب.

- **توفر الخدمات داخل المسكن وخارجه:** إن بناء المساكن في المدن، يتطلب تخطيط الشوارع، ومد

البنية التحتية، وتوفير الخدمات والمرافق، وهي أمور مكلفة اقتصاديًا، ولا تعود بفائدة اقتصادية على الجهات الحكومية التي تقدمها (العنقري، ١٩٩٢: ص ١٢٥-١٢٦)، إلا أن توفرها ببيئة المسكن يجعل منه ملائمًا.

- ارتفاع قيمة الإيجارات للمساكن التي تقطنها الأسر: ينتج عنها زيادة الحاجة السكنية في المدن، فجزء كبير من دخل تلك الأسر يخصص لاستئجار مسكن ملائم (سلام، وبو سهوة، ٢٠١٢: ص ٦). وقد حدث ارتفاع بقيمة الإيجارات مقارنة بالدخل الشهري للأسرة السعودية ابتداء من خطة التنمية الثالثة (١٤٠٠-١٤٠٥هـ)، واستمر الارتفاع فيها حتى بلغ نسباً تتراوح ما بين (٢٦-٣٠٪) من دخل الأسرة الشهري بنهاية عام ١٤٢٥هـ (وزارة التخطيط، ١٤٢٥هـ: ص ٣٨٢).

- ارتفاع تكاليف بناء المساكن بالمدن: ارتفاع تكاليف تشييد المساكن أمام القدرة المالية للأسر من ذوي الدخل المتوسط والمحدود في المدن، يترتب عليه زيادة في الحاجة السكنية (عسكر، ٢٠٠٥: ص ٦)، كما يترتب على ارتفاع تكاليف البناء عزوف التجار عن الاستثمار في العقار؛ وينتج عن ذلك انخفاض أعداد المساكن المعروضة للبيع أمام الطلب (صالح، ٢٠٠١: ص ٩-١٨). وبالتالي ارتفاع نسبة الأسر المستأجرة بالمدن (جدول ١)، حيث زادت نسبتها عن ٣٠٪ في تسع مدن.

- الارتفاع النسبي لأسعار الأراضي السكنية المخدومة بالمدن: يرجع ارتفاع أسعار الأراضي السكنية المخدومة بمدن المملكة إلى زيادة الطلب مع قلة العرض، وإلى المضاربات العقارية التي يقوم بها التجار (الحريقي، ١٤٢٦هـ: ص ١٦)، بالإضافة إلى سياسات تنظيم النطاق العمراني، والتي تمنع إصدار تصاريح للبناء خارجه، كما أن عدم وضع رسوم على الأراضي السكنية ذات المساحات الكبيرة لفترة من الزمن، شجع التجار على جعلها وعاء لتنمية أموالهم (باهمام، ٢٠١٥: ص ١٩).

- ارتفاع أسعار المساكن بمدن المنطقة: بحيث فاقت القدرة الشرائية لغالبية الأسر، حيث إن ٤٠٪ من الأسر بمدن المنطقة يتراوح متوسط دخلها الشهري ما بين (٥٩٣٧-٨٩٢٠) ريال/أسرة/شهر (جدول ٧). ونتيجة لذلك أصبح أكثر من ثلث الأسر بمدن المنطقة يعيشون في مساكن مستأجرة أو تقليدية، فقد زادت نسبة الأسر المستأجرة عن ٣٠٪ في تسع مدن من مدن المنطقة (جدول ١)، أما الأسر التي تقيم في مساكن تقليدية فقد تراوحت نسبتهم بين ١٢,٤-٢٦,٥٪ (جدول ٩).

٨-٢-٣. أهم السياسات الإسكانية التي تسببت بزيادة الحاجة السكنية بمدن المنطقة:

ويقصد بها الإجراءات المتبعة خلال الخطط التنموية العشرية، والتي ثبت ضررها بعد التطبيق، ونتج عنها خلل تسبب في زيادة الحاجة السكنية (المضيان، ٢٠١٨: ص ١٣٨)، ومن أبرز هذه السياسات ما يلي:

- شرط امتلاك المواطن لأرض سكنية عند تقديمه في الصندوق العقاري للحصول على القرض: بدأ صندوق التنمية العقاري في إعطاء المواطنين قروضاً للبناء ابتداءً من عام ١٣٩٥هـ (وزارة التخطيط، ١٣٩٥هـ: ص ٧٣٢)، ولكن التقديم للحصول على القرض كان مشروطاً بامتلاك المواطن للأرض التي سيقم عليها مسكنه، هذا الشرط منع عدداً كبيراً من المواطنين من التقدم بطلب القرض، واستمر هذا الشرط معمولاً به حتى عام ١٤٣٠هـ^(١).
- عدم وضع لائحة تنظيمية للقروض العقارية: فكان الصندوق يقدم القروض لجميع المتقدمين دون التدقيق في حاجتهم السكنية، ومستواهم المعيشي ومكان إقامتهم (وزارة التخطيط، ١٤٠٠هـ: ص ٣٥٧)، ولم يكن هناك أولوية للأسر ذات الدخل المنخفض حتى عام ١٤٢٥هـ (وزارة التخطيط، ١٤٢٥هـ: ص ٣٨٣).
- عدم السماح باستخدام القروض العقارية لترميم المساكن أو شراء وحدات سكنية جاهزة حتى عام ١٤٣٥هـ^(٢).
- كان صندوق التنمية العقاري هو المصدر الرئيس لتمويل الإسكان لفترة طويلة من الزمن: نتج عن ذلك قلة القروض المقدمة أمام الطلبات المتزايدة، وطول الفترة الزمنية التي ينتظر فيها المواطنون حصولهم على القرض (وزارة التخطيط، ١٤٢٥هـ: ص ٣٨٣-٣٨٤)، وزاد من ذلك عدم التزام المقترضين بالسداد، فترتب عليه عجز الصندوق عن تلبية الطلبات، فتم وضع قوانين تُلزمهم على السداد إلا أن هذه القوانين لم تطرح إلا في عام ١٤٢٠هـ^(٣)، ولم تطبق إلا في عام ١٤٣٨هـ.

(١) ألغى مجلس الوزراء شرط امتلاك المتقدم للأرض عند تقديمه لطلب القرض في الجلسة المنعقدة بتاريخ ١٧/١١/١٤٣١هـ الموافق ٢٥ أكتوبر ٢٠١٠م (وكالة الأنباء السعودية، ١٤٣١هـ، <http://www.alriyadh.com>).

(٢) سُمح بإنزال القرض كاملاً لشراء مسكن مكتمل البناء عام ١٤٣٥هـ، حيث أصدر الصندوق موافقة على صرف كامل القرض دفعة واحدة للمباني الجديدة المكتملة في ١٣/١/١٤٣٦هـ (موقع صندوق التنمية العقاري، ١٤٣٦هـ: <http://www.redf.gov>).

(٣) وافق المقام السامي على استقطاع مستحقات الصندوق من الموظفين، على أن يراعى بذلك التعميم رقم (٣/ب/١٢٢٨٤) وتاريخ ١٤٢٢/٦/٢٦هـ القاضي بالاكْتفاء بحسم ٥٠% من قيمة الإيجارات لتسديد الأقساط (الشعلان، ١٤٣٢هـ).

- تركز التنمية في المدن دون المناطق الريفية (وزارة التخطيط، ١٤١٠هـ: ص ٤٢٧)؛ نتج عنه نشاط الهجرة للمدن؛ مما أدى إلى زيادة الحاجة السكنية فيها.
- عدم السماح بتعدد الأدوار إلا بنطاق ضيق (وزارة التخطيط، ١٤٢٥هـ: ص ٣٨٥).
- التخطيط العمراني للمدن لم يأخذ باعتباره النمو السكاني المستمر، فترتب عليه حدوث فجوة بين المعروض من الأراضي السكنية وبين الطلب فارتفعت أسعارها (وزارة التخطيط، ١٤٢٥هـ: ص ٣٨٥).
- بعض أراضي المنح بعيدة عن الكتلة العمرانية، وبعضها خارج النطاق العمراني للمدن، وتفتقر للخدمات مما قلل من فاعليتها في تلبية الحاجة السكنية (وزارة التخطيط، ١٤٣٠هـ: ص ٣٣٧).
- إغراض المواطنين عن شراء أراضٍ صغيرة المساحة، بسبب شرط وضع ارتداد حول المبنى السكني من جميع الاتجاهات بعرض يتراوح ما بين (١٧٠-٢٠٠سم).

٨-٣. تقدير الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم:

تعدد الطرق في حساب الحاجة السكنية، وفي هذا البحث تم استخدام الطرق التي تتوفر لها البيانات اللازمة لتطبيق معادلاتها، وهي تقدير الحاجة السكنية الناتجة من النمو السكاني بمدن منطقة القصيم، حيث تم حساب الحاجة السكنية الحالية والمستقبلية بمدن المنطقة.

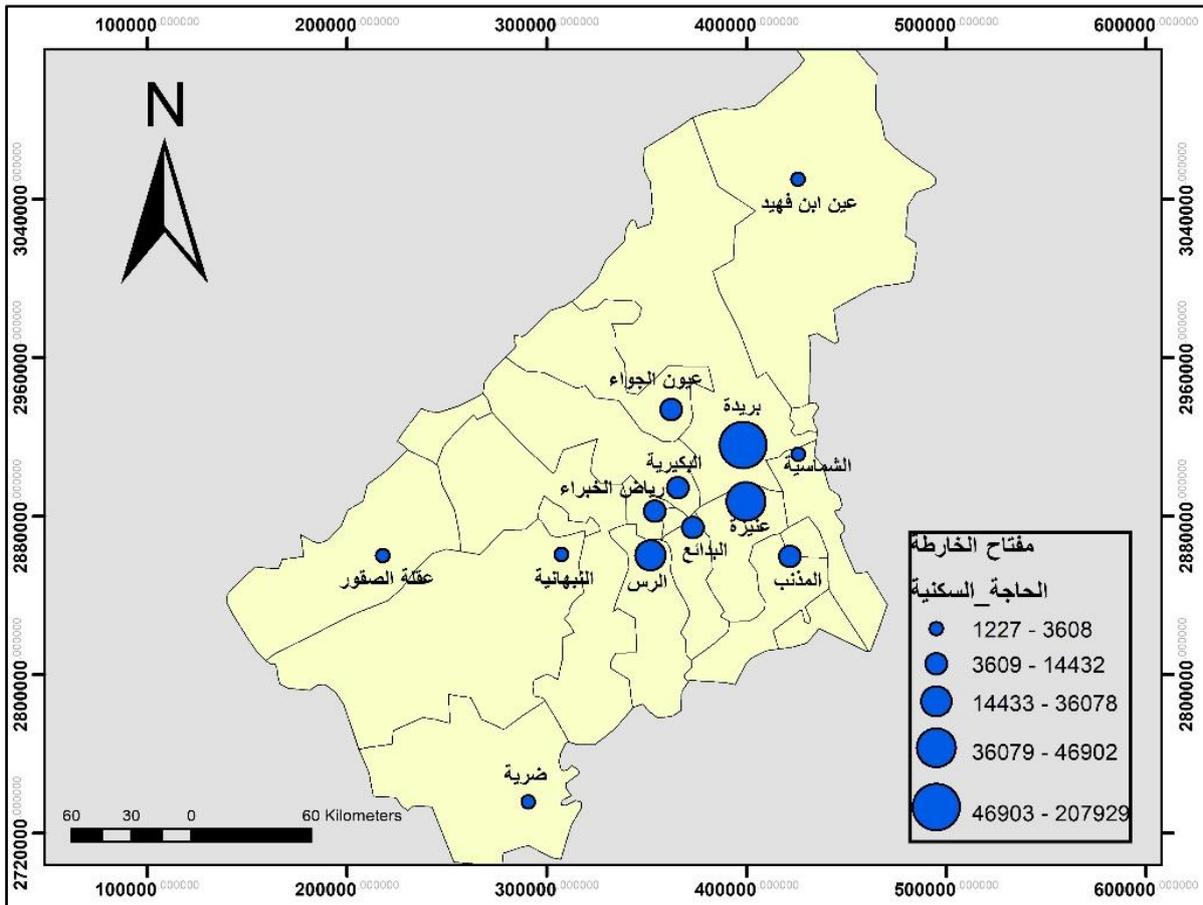
٨-٣-١. حساب الحاجة السكنية الحالية بمدن منطقة القصيم عام ٢٠٢٤م:

لحساب الحاجة السكنية بمدن المنطقة عام ٢٠٢٤م، كان لابد من تقدير حجم السكان بمدن المنطقة من خلال استخدام معدل النمو السكاني، ثم قسمة الحجم السكاني على متوسط حجم الأسر بمدن المنطقة للحصول على عدد الأسر المتوقعة عام ٢٠٢٤م كما في (جدول ١٠) و (شكل ٤)، وبالتالي فإن مدن منطقة القصيم تحتاج في الوقت الحالي إلى عدد من المساكن مساوٍ لعدد الأسر الموجودة بمدن المنطقة، باعتبار أن لكل أسرة مسكناً ملائماً خاصاً بها.

جدول رقم (١٠) تقدير الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم في عام ٢٠٢٤م

التصنيف الفنوي الخماسي	الحاجة السكنية = حجم السكان ÷ حجم الأسرة	حجم الأسرة	تقدير حجم السكان عام ٢٠٢٤م*	حجم السكان عام ٢٠٢٢م	معدل النمو السكاني	مدن المنطقة
٥	٢٠٧٩٢٩	٤	٨٣١٧١٦	٧٨٢٤٥٢	٣,١	بريدة
٤	٤٤٩٦٦	٤,٢	١٨٨٨٦٠	١٨٣٣١٩	١,٥	عنيزة
٣	٢٥٧٥٠	٤,٣	١١٠٧٢٦	١٠٧٩٠٢	١,٣	الرس
٢	٧٧٤٥	٤,٤	٣٤٠٧٩	٣٣٣٤١	١,١	المنذب
٢	١١٢٢٩	٤,١	٤٦٠٤٠	٤٣٢٢٩	٣,٢	البكيرية
٢	١١٧١٨	٤,٥	٥٢٧٣٢	٤٨٤٧٤	٤,٣	البدائع
٢	٦٠٦٨	٤,٥	٢٧٣٠٥	٢٥٥٨٨	٣,٣	رياض الخبراء
٣	١٦٥٤	٤,٢	٦٩٤٧	٦٥٤٨	٣	عين ابن فهيد
١	١٢٢٧	٤,٧	٥٧٦٧	٥٢٢١	٥,١	النيهانية
٢	٤٦٧٢	٣,٧	١٧٢٨٦	١٥٦١٩	٥,٢	عيون الجواء
١	١٥٥٢	٣,٩	٦٠٥٤	٥٧١٩	٢,٨٩	الشماسية
١	٢٤٠٧	٤,٣	١٠٣٤٩	٩٧١٧	٣,٢	عقلة الصقور
١	١٤٠٣	٤,٤	٦١٧٥	٥٤٨٥	٦,١	ضرية
٣٢٨٣٢٠ مسكناً			مجموع الحاجة السكنية بمنطقة القصيم عام ٢٠٢٤م			

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على: جدول (٢ و٦)، وتقدير حجم السكان والتصنيف الفنوي بتطبيق المعادلات الواردة في الإجراءات المنهجية.



شكل ٤: الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم عام ٢٠٢٤م

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (١٠) وتطبيق معادلة التصنيف الفنوي الخماسي بالإجراءات المنهجية.

٨-٣-٢. تقدير الحاجة السكنية المستقبلية بمدن منطقة القصيم:

لتقدير الحاجة السكنية المستقبلية، كان لابد من المرور بمرحلتين، الأولى: إيجاد معدلات النمو، وأعداد السكان، ومتوسط حجم الأسرة، وأعداد الأسر بمدن المنطقة خلال سنوات الهدف (٢٠٢٢-٢٠٤٢م). والثانية: تقدير عدد المساكن التي لابد من توفرها بسنوات الهدف (٢٠٢٢-٢٠٢٤م)، وحساب مساحة الأراضي التي تتطلبها تلك المساكن. ولتطبيق المرحلة الأولى: تم اتباع طريقة الحريقي (١٤٢٥هـ)، والتي اعتمدت في تحديد (معدلات النمو، وأعداد السكان) على السياسة التنموية التالية: استمرار الاختلاف بفرص التنمية، وتطبيق السعادة بالوقت الذي سيحدث فيه تراجع في معدل الخصوبة، ويعود تراجع الخصوبة إلى ثلاثة فرضيات، الأولى أن تكون التباينات الإقليمية بين مناطق المملكة أقل من التباينات الواردة بالمخططات التنموية الأخرى، وتكون التباينات وفق الفرص التنموية المتاحة، ومقوماتها الاقتصادية، الثانية حدوث تراجع مستمر بمعدلات الخصوبة، الثالثة يعود الاختلاف بتطبيق السعادة بين المناطق إلى التباين في الحاجة للأيدي العاملة. وبناء على هذه الفرضيات، يتم تحديد معدلات النمو في سنوات الهدف بمدن المنطقة من خلال التوقعات التالية:

- يتوقع أن يحدث استقرار بمعدل نمو السعوديين في مدن المنطقة، عند انخفاض معدل نموهم عن معدل نموهم في المملكة خلال الفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م). وسيحدث تراجع بمعدل نمو السعوديين بمدن المنطقة إذا زاد معدل نموهم عن معدل نمو السعوديين بالمملكة بمقدار ٣٪ كل خمس سنوات.
- يتوقع أن يحدث استقرار بمعدل نمو السكان غير السعوديين على ٠٪ بمدن المنطقة، إذا كان معدل نموهم سالباً في الفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م). وسيحدث تراجع بمعدل النمو كل خمس سنوات حسب نسبة السكان غير السعوديين لإجمالي السكان عام ٢٠٢٢م، إذا كان معدل نموهم موجباً خلال الفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م).

أما متوسط حجم الأسرة فيتم تحديده حسب التوقعات التالية:

- يتوقع أن يستقر على ما هو عليه عام ٢٠٢٢م، إذا زاد متوسط حجم الأسرة في المدينة عن متوسط حجم الأسرة بالمملكة، وزاد أيضاً المتوسط فيها في الفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م).
- يتوقع أن يستقر على ما هو عليه عام ٢٠٢٢م، إذا نقص متوسط حجم الأسرة في المدينة عن متوسط حجم الأسرة بالمملكة، ونقص المتوسط فيها في الفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م). أما المدن التي نقص فيها متوسط حجم الأسرة عن المتوسط الوطني عام ٢٠٢٢م، وزاد في الفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م).

(٢٠٢٢م)، فمن المتوقع أن يزيد بالمعدلات السنوية نفسها بالفترة الزمنية ما بين ٢٠٢٢-٢٠٢٧م (الحريقي، ١٤٢٥هـ: ص ٢٥-٢٨).

وبتطبيق التوقعات السابقة على المدن فإن معدل نمو السعوديين وغير السعوديين سيكون كما في (جدول ١١):

- يتوقع أن يتناقص معدل نمو السعوديين في بريدة والبكيرية ورياض الخبراء وعيون الجواء بمقدار ٣٪ كل خمس سنوات؛ ويعود ذلك إلى زيادة معدل نمو السعوديين فيها عن نظيره في المملكة في الفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م)، حيث بلغ ٣,٦٪ ببريدة، و٢,٥٪ بالبكيرية، و٣,٤٥٪ بالرياض الخبراء، و٥,٧٪ بعيون الجواء، أما في المملكة فقد بلغ ٢,٤٪ (جدول ١١). وستراجع معدل نمو غير السعوديين في تلك المدن كل خمس سنوات حسب نسبة السكان غير السعوديين لإجمالي السكان فيها عام ٢٠٢٢م، أي ستراجع المعدل بمقدار ٣١,٧٪ ببريدة، و٣٣,٧٪ في البكيرية، و٢٢,٥٪ في الرياض الخبراء، و٣٣,٥٪ في عيون الجواء؛ والسبب يعود إلى أن معدلات نمو السكان غير السعوديين كانت موجبة في الفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م)، حيث بلغ ٦٪ ببريدة، و٤,٧٪ بالبكيرية، و٢,٧٦٪ بالرياض الخبراء، و٤٪ بعيون الجواء.

- يتوقع أن يستقر معدل نمو السعوديين بعنيزة والرس والمذنب على ما هو عليه عام ٢٠٢٢م، والسبب هو انخفاض معدل نمو السعوديين فيها عن نظيره بالمملكة خلال الفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م)، حيث بلغ ٠,٧٥٪ بمدينة عنيزة، و٠,٧١٪ بمدينة الرس، و٠,٨٥٪ بمدينة المذنب، أما في المملكة فقد بلغ ٢,٤٪. وسيحدث تراجع بمعدل نمو غير السعوديين بتلك المدن كل خمس سنوات حسب نسبة السكان غير السعوديين لإجمالي السكان عام ٢٠٢٢م، وتبلغ نسبتهم ٣٣,١٪ بعنيزة، و٢٩,٩٪ بالرس، و٢٧,٥٪ بالمذنب؛ والسبب بتراجع معدل نمو غير السعوديين هو أن هذه المدن سجلت معدلات نمو موجبة لهم في الفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م)، حيث بلغت ٣,٣٪ بعنيزة، و٢,٨٪ بالرس، و١,٨٪ بالمذنب.

- يتوقع أن يستقر معدل نمو السعوديين في البدائع على ما هو عليه عام ٢٠٢٢م، والسبب انخفاض معدل نمو السعوديين فيها عن نظيره بالمملكة خلال الفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م)، حيث بلغ معدل النمو ١,١٥٪ بالبدائع، أما نظيره في المملكة فقد بلغ ٢,٤٪. وسيحدث استقرار بمعدل نمو غير السعوديين على ٠٪، والسبب لكون معدل نموهم سالباً في الفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م)، بلغ -٢,١٨٪.

- يتوقع أن يثبت معدل نمو السعوديين على ٠٪ في عين بن فهيد والشماسية؛ لأن معدل النمو كان سالبًا في الفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م)، حيث بلغ -١,٩٪ بعين بن فهيد، و-٠,٩٪ بالشماسية، وسيحدث تراجع بمعدل نمو غير السعوديين كل خمس سنوات حسب نسبة السكان غير السعوديين لإجمالي السكان في المدينتين عام ٢٠٢٢م، وتبلغ نسبة السكان غير السعوديين ٤٠,٥٪ بعين بن فهيد، و٢٥,٥٪ بالشماسية؛ والسبب هو أن معدلات نمو غير السعوديين موجبة للفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م)، حيث بلغ ٣,٥٪ بعين بن فهيد، و٣,٦٪ بالشماسية.

- يتوقع أن يحدث استقرار بمعدل نمو السعوديين بعقلة الصقور، بسبب انخفاض المعدل فيها عن نظيره بالمملكة في الفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م)، حيث بلغ ١,٧٪ بعقلة الصقور، و٢,٤٪ بالمملكة، وسيحدث تراجع بمعدل نمو غير السعوديين بعقلة الصقور كل خمس سنوات حسب نسبة غير السعوديين لإجمالي السكان فيها عام ٢٠٢٢م. وتبلغ نسبتهم ٣٢,٣٪؛ والسبب يعود إلى أن عقلة الصقور سجلت معدل نمو موجب للسكان غير السعوديين للفترة (٢٠١٠-٢٠٢٢م)، بلغ ٧,٥٪.

أما متوسط حجم الأسرة فسيستقر بجميع المدن على ما هو عليه عام ٢٠٢٢م، والسبب هو أن متوسط حجم الأسر بالمدن (جدول ١٠) قل عن متوسط حجم الأسرة بالمملكة، والبالغ ٤,٨ فرد/ أسرة، وقل أيضًا عن المتوسط في الفترة ما بين ٢٠١٠-٢٠٢٢م (موقع الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٢م: <https://www.stats.gov.sa>). وتطبيق التوقعات السابقة، أمكن الوصول إلى مجموعة من النتائج كما في (جدول ١١)، هي:

- إيجاد معدلات النمو السكاني المتوقعة للسكان السعوديين وغير السعوديين بمدن منطقة القصيم لكل خمس سنوات.

- إيجاد أعداد السكان السعوديين وغير السعوديين بمدن المنطقة كل خمس سنوات.

- إيجاد أعداد الأسر المتوقعة بالمدن في سنوات الهدف.

جدول رقم (١١) توقعات معدلات النمو السكاني، وأعداد السكان، وأعداد الأسر بمدينة بريدة من عام ٢٠٢٢م إلى ٢٠٤٢م

المدينة	السنة	الجنس	معدل النمو	أعداد السكان	إجمالي السكان	متوسط الأسرة	عدد الأسر
بريدة	٢٠٢٢م	سعودي	٣,٦	٥٣٤٣٠٤	٧٨٢٤٥٢	٤	١٩٥٦١٣
		غ سعودي	٥,٩	٢٤٨١٤٨			
	٢٠٢٧م	سعودي	٣,٥٧	٦٣٦٧٣٤	٩٦٢٢٨٥	٤	٢٤٠٥٧١
		غ سعودي	٥,٥٨	٣٢٥٥٥١			
	٢٠٣٢م	سعودي	٣,٥٤	٧٥٧٧٠٣	١١٧٩١٦٧	٤	٢٩٤٧٩٢
		غ سعودي	٥,٣	٤٢١٤٦٤			
٢٠٣٧م	سعودي	٣,٥١	٩٠٠٣٤٨	١٤٣٦٩٧٥	٤	٣٥٩٢٤٤	
	غ سعودي	٤,٩٥	٥٣٦٦٢٧				
٢٠٤٢م	سعودي	٣,٤٨	١٠٦٨٢٩٨	١٧٤٠٢٣٩	٤	٤٣٥٠٦٠	
	غ سعودي	٤,٦	٦٧١٩٤١				

٤٣٦٤٧	٤,٢	١٨٣٣١٩	١٢٢٧٢٣	٠,٧٥	سعودي	م٢٠٢٢	عنيزة	
			٦٠٥٩٦	٣,٣	غ سعودي			
٤٧٠٣٣	٤,٢	١٩٧٥٤٠	١٢٧٣٩٥	٠,٧٥	سعودي	م٢٠٢٧		
			٧٠١٤٥	٢,٩٧	غ سعودي			
٥٠٥١٢	٤,٢	٢١٢١٥١	١٣٢٢٤٥	٠,٧٥	سعودي	م٢٠٣٢		
			٧٩٩٠٦	٢,٦٤	غ سعودي			
٥٤٠١٢	٤,٢	٢٢٦٨٥٠	١٣٧٢٧٩	٠,٧٥	سعودي	م٢٠٣٧		
			٨٩٥٧١	٢,٣١	غ سعودي			
٥٧٤٥٣	٤,٢	٢٤١٣٠٢	١٤٢٥٠٥	٠,٧٥	سعودي	م٢٠٤٢		
			٩٨٧٩٧	١,٩٨	غ سعودي			
٢٥٠٩٤	٤,٣	١٠٧٩٠٢	٧٥٦٢٤	٠,٧١	سعودي	م٢٠٢٢		الرس
			٣٢٢٧٨	٢,٨	غ سعودي			
٢٦٧١٣	٤,٣	١١٤٨٦٧	٧٨٣٤٧	٠,٧١	سعودي	م٢٠٢٧		
			٣٦٥٢٠	٢,٥	غ سعودي			
٢٨٣٤٦	٤,٣	١٢١٨٨٦	٨١١٦٨	٠,٧١	سعودي	م٢٠٣٢		
			٤٠٧١٨	٢,٢	غ سعودي			
٢٩٩٥٩	٤,٣	١٢٨٨٢٧	٨٤٠٩١	٠,٧١	سعودي	م٢٠٣٧		
			٤٤٧٣٦	١,٩	غ سعودي			
٣١٥٢٣	٤,٣	١٣٥٥٥٠	٨٧١١٩	٠,٧١	سعودي	م٢٠٤٢		
			٤٨٤٣١	١,٦	غ سعودي			
٧٥٧٨	٤,٤	٣٣٣٤١	٢٤١٨١	٠,٨٥	سعودي	م٢٠٢٢	المنذب	
			٩١٦٠	١,٨	غ سعودي			
٧٩٧٩	٤,٤	٣٥١٠٩	٢٥٢٢٦	٠,٨٥	سعودي	م٢٠٢٧		
			٩٨٨٣	١,٥٣	غ سعودي			
٨٣٧١	٤,٤	٣٦٨٣٢	٢٦٣١٦	٠,٨٥	سعودي	م٢٠٣٢		
			١٠٥١٦	١,٢٥	غ سعودي			
٨٧٤٩	٤,٤	٣٨٤٩٥	٢٧٤٥٤	٠,٨٥	سعودي	م٢٠٣٧		
			١١٠٤١	٠,٩٨	غ سعودي			
٩١٠٨	٤,٤	٤٠٠٧٤	٢٨٦٤١	٠,٨٥	سعودي	م٢٠٤٢		
			١١٤٣٣	٠,٧	غ سعودي			
١٠٥٤٤	٤,١	٤٣٢٢٩	٢٨٦٤٧	٢,٥	سعودي	م٢٠٢٢		البكيرية
			١٤٥٨٢	٤,٧	غ سعودي			
١٢٢٩٦	٤,١	٥٠٤١٤	٣٢٣٦٤	٢,٤٧	سعودي	م٢٠٢٧		
			١٨٠٥٠	٤,٣٦	غ سعودي			
١٤٢٦٩	٤,١	٥٨٥٠٢	٣٦٥١٠	٢,٤٤	سعودي	م٢٠٣٢		
			٢١٩٩٢	٤,٠٣	غ سعودي			
١٦٤٦٠	٤,١	٦٧٤٨٧	٤١١٢٧	٢,٤١	سعودي	م٢٠٣٧		
			٢٦٣٦٠	٣,٦٩	غ سعودي			
١٨٨٦٤	٤,١	٧٧٣٤١	٤٦٢٦٠	٢,٣٨	سعودي	م٢٠٤٢		
			٣١٠٨١	٣,٣٥	غ سعودي			
١٠٧٧٢	٤,٥	٤٨٤٧٤	٣٨١٩٥	١,١٥	سعودي	م٢٠٢٢	البدائع	
			١٠٢٧٩	-٢,١٨	غ سعودي			
١١٢٧١	٤,٥	٥٠٧٢١	٤٠٤٤٢	١,١٥	سعودي	م٢٠٢٧		
			١٠٢٧٩	٠	غ سعودي			
١١٨٠٠	٤,٥	٥٣١٠١	٤٢٨٢٢	١,١٥	سعودي	م٢٠٣٢		
			١٠٢٧٩	٠	غ سعودي			
١٢٣٦٠	٤,٥	٥٥٦٢١	٤٥٣٤٢	١,١٥	سعودي	م٢٠٣٧		
			١٠٢٧٩	٠	غ سعودي			
١٢٩٥٣	٤,٥	٥٨٢٨٩	٤٨٠١٠	١,١٥	سعودي	م٢٠٤٢		
			١٠٢٧٩	٠	غ سعودي			
٥٦٨٦	٤,٥	٢٥٥٨٨	١٩٨٣٨	٣,٤٥	سعودي	م٢٠٢٢		رياض الخيراء
			٥٧٥٠	٢,٧٦	غ سعودي			
٦٦٦٣	٤,٥	٢٩٩٨٥	٢٣٤٧٠	٣,٤٢	سعودي	م٢٠٢٧		
			٦٥١٥	٢,٥٣	غ سعودي			
٧٧٨٤	٤,٥	٣٥٠٣٠	٢٧٧٢٧	٣,٣٩	سعودي	م٢٠٣٢		
			٧٣٠٣	٢,٣١	غ سعودي			
٩٠٦٨	٤,٥	٤٠٨٠٨	٣٢٧٠٩	٣,٣٦	سعودي	م٢٠٣٧		
			٨٠٩٩	٢,٠٩	غ سعودي			
١٠٥٣٦	٤,٥	٤٧٤١١	٣٨٥٣٠	٣,٣٣	سعودي	م٢٠٤٢		
			٨٨٨١	١,٨٦	غ سعودي			

تقدير الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم "دراسة في التخطيط الحضري".

د. أريج علي حمد المضيان

١٥٥٩	٤,٢	٦٥٤٨	٣٨٩٩	-١,٩	سعودي	م٢٠٢٢	عين ابن فهيذ
			٢٦٤٩	٣,٥	غ سعودي		
١٦٦٣	٤,٢	٦٩٨٥	٣٨٩٩	٠	سعودي	م٢٠٢٧	
			٣٠٨٦	٣,١	غ سعودي		
١٧٦٧	٤,٢	٧٤٢٣	٣٨٩٩	٠	سعودي	م٢٠٣٢	
			٣٥٢٤	٢,٦٩	غ سعودي		
١٨٦٨	٤,٢	٧٨٤٥	٣٨٩٩	٠	سعودي	م٢٠٣٧	
			٣٩٤٦	٢,٢٩	غ سعودي		
١٩٦١	٤,٢	٨٢٣٤	٣٨٩٩	٠	سعودي	م٢٠٤٢	
			٤٣٣٥	١,٩	غ سعودي		
٤٢٢١	٣,٧	١٥٦١٩	١١٦٩٦	٥,٧	سعودي	م٢٠٢٢	عيون الجواء
			٣٩٢٣	٤	غ سعودي		
٥٤٣٥	٣,٧	٢٠١٠٨	١٥٤١٠	٥,٦٧	سعودي	م٢٠٢٧	
			٤٦٩٨	٣,٦٧	غ سعودي		
٦٩٧٥	٣,٧	٢٥٨٠٨	٢٠٢٧٤	٥,٦٤	سعودي	م٢٠٣٢	
			٥٥٣٤	٣,٣٣	غ سعودي		
٨٩٢٤	٣,٧	٣٣٠٢٠	٢٦٦٣٦	٥,٦١	سعودي	م٢٠٣٧	
			٦٣٨٤	٢,٩	غ سعودي		
١١٤١٢	٣,٧	٤٢٢٢٣	٣٤٩٤٤	٥,٥٨	سعودي	م٢٠٤٢	
			٧٢٧٩	٢,٦٦	غ سعودي		
١٤٦٦	٣,٩	٥٧١٩	٤٥٥٨	-٠,٩	سعودي	م٢٠٢٢	الشماسية
			١١٦١	٣,٦	غ سعودي		
١٥٢٠	٣,٩	٥٩٢٧	٤٥٥٨	٠	سعودي	م٢٠٢٧	
			١٣٦٩	٣,٣٥	غ سعودي		
١٥٧٧	٣,٩	٦١٥٢	٤٥٥٨	٠	سعودي	م٢٠٣٢	
			١٥٩٤	٣,٠٩	غ سعودي		
١٦٣٨	٣,٩	٦٣٨٨	٤٥٥٨	٠	سعودي	م٢٠٣٧	
			١٨٣٠	٢,٨	غ سعودي		
١٧٠٢	٣,٩	٦٦٣٧	٤٥٥٨	٠	سعودي	م٢٠٤٢	
			٢٠٧٩	٢,٥٨	غ سعودي		
٢٢٦٠	٤,٣	٩٧١٧	٦٥٨٠	١,٧	سعودي	م٢٠٢٢	عقلة الصقور
			٣١٣٧	٧,٥	غ سعودي		
٢٦٩٦	٤,٣	١١٥٩٤	٧١٥٩	١,٧	سعودي	م٢٠٢٧	
			٤٤٣٥	٧,١٧	غ سعودي		
٣٢٤٨	٤,٣	١٣٩٦٦	٧٧٨٩	١,٧	سعودي	م٢٠٣٢	
			٦١٧٧	٦,٨٥	غ سعودي		
٣٩٤٢	٤,٣	١٦٩٤٩	٨٤٧٤	١,٧	سعودي	م٢٠٣٧	
			٨٤٧٥	٦,٥٣	غ سعودي		
٤٨٠٧	٤,٣	٢٠٦٦٨	٩٢١٩	١,٧	سعودي	م٢٠٤٢	
			١١٤٤٩	٦,٢	غ سعودي		

المصدر: حساب الباحثة من خلال استخدام المعادلة الخاصة بإيجاد معدل النمو، ومعادلة التنبؤ بعدد السكان التي تم ذكرها في الإجراءات المنهجية، ومعادلة إيجاد أعداد الأسر من خلال قسمة عدد السكان المتوقع على متوسط حجم الأسرة، وتم استبعاد مدينة النبهانية ومدينة ضرية من حساب الحاجة السكنية المستقبلية؛ بسبب نقص بيانات أعداد السكان حسب الجنسية، حيث كانت هاتان المدينتان عبارة عن قرى بتعداد ٢٠١٠م.

وبعد ذلك يتم تنفيذ المرحلة الثانية لإيجاد الحاجة السكنية ابتداء من ٢٠٢٢م ليكون الأساس في حساب الحاجة السكنية المستقبلية حتى عام ٢٠٤٢م، وحساب مساحة الأراضي التي تتطلبها تلك المساكن بمدن المنطقة.

أولاً: إيجاد الحاجة السكنية في سنوات الهدف: بما أن مدن المنطقة تحتاج في كل فترة زمنية إلى عدد من المساكن مساوٍ لعدد الأسر، على اعتبار أن لكل أسرة مسكناً خاصاً بها، فبالتالي فإن عدد المساكن

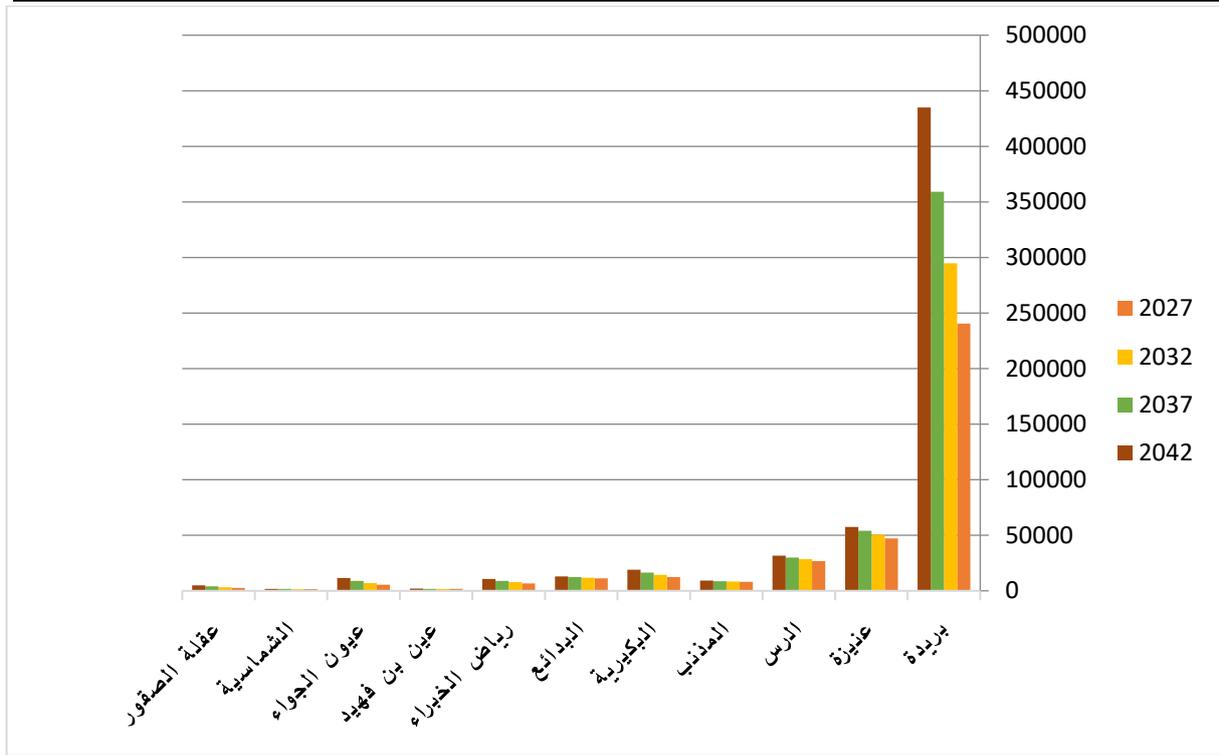
التي لا بد من توفرها بمدن منطقة القصيم (الحاجة السكنية المستقبلية من عام ٢٠٢٧-٢٠٤٢م) تم إيجادها في (جدول ١٢) و(شكل ٥). ويلاحظ من خلال الجدول أن عين بن فهيد، لم يظهر فيها حاجة سكنية عام ٢٠٢٧م، حيث أعطى مؤشر عدد المساكن التي تحتاجها المدينة قيمةً سالبةً، ووجود المؤشر السالب لا يعني أن عدد المساكن الملائمة بالمدينة أكثر من حاجة السكان حتى عام ٢٠٢٧م، لأن المدينة احتلت المركز الأول من حيث نسبة المساكن التقليدية حيث بلغت ٢٩,٥% (جدول ٤)، أي أن ما يقارب من ثلث المساكن بالمدينة تحتاج إلى إعادة إحلال أو ترميم.

ثانيًا: حساب مساحة الأراضي السكنية المطلوبة لسد الحاجة السكنية بمدن المنطقة، تم حساب مساحة الأراضي السكنية التي تحتاجها المساكن بسنوات الهدف من خلال تطبيق المعادلة الواردة في الإجراءات المنهجية (بجدول ١٣).

جدول (١٢) تقدير الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم للفترة الزمنية الممتدة من (٢٠٢٧-٢٠٤٢م)

سنوات الهدف					تقديرات الحاجة السكنية	عدد المساكن تعداد ٢٠٢٢م	مدن المنطقة
٢٠٤٢م	٢٠٣٧م	٢٠٣٢م	٢٠٢٧م	٢٠٢٢م			
٤٣٥٠٦٠	٣٥٩٢٤٤	٢٩٤٧٩٢	٢٤٠٥٧١	١٩٥٦١٣	تقدير الحاجة السكنية بسنوات الهدف	١٨٨٧١١	بريدة
٢٤٦٣٤٩	١٧٠٥٣٣	١٠٦٠٨١	٥١٨٦٠	٦٩٠٢	المساكن التي لا بد أن توفر بسنوات الهدف	مسكن قائم	
٥٧٤٥٣	٥٤٠١٢	٥٠٥١٢	٤٧٠٣٣	٤٣٦٤٧	تقدير الحاجة السكنية في سنوات الهدف	٤١٧٣٥	عنيزة
١٥٧١٨	١٢٢٧٧	٨٧٧٧	٥٢٩٨	١٩١٢	المساكن التي لا بد أن توفر بسنوات الهدف	مسكن قائم	
٣١٥٢٣	٢٩٩٥٩	٢٨٣٤٦	٢٦٧١٣	٢٥٠٩٤	تقدير الحاجة السكنية في سنوات الهدف	٢٤١٨٢	الرس
٧٣٤١	٥٧٧٧	٤١٦٤	٢٥٣١	٩١٢	المساكن التي لا بد أن توفر بسنوات الهدف	مسكن قائم	
٩١٠٨	٨٧٤٩	٨٣٧١	٧٩٧٩	٧٥٧٨	تقدير الحاجة السكنية في سنوات الهدف	٧٤١٦	المنذنب
١٦٩٢	١٣٣٣	٩٥٥	٥٦٣	١٦٢	المساكن التي لا بد أن توفر بسنوات الهدف	مسكن قائم	
١٨٨٦٤	١٦٤٦٠	١٤٢٦٩	١٢٢٩٦	١٠٥٤٤	تقدير الحاجة السكنية في سنوات الهدف	١٠٥١٩	البكيرية
٨٣٤٥	٥٩٤١	٣٧٥٠	١٧٧٧	٢٥	المساكن التي لا بد أن توفر بسنوات الهدف	مسكن قائم	
١٢٩٥٣	١٢٣٦٠	١١٨٠٠	١١٢٧١	١٠٧٧٢	تقدير الحاجة السكنية في سنوات الهدف	١٠٦٤٩	البيداع
٢٣٠٤	١٧١١	١١٥١	٦٢٢	١٢٣	المساكن التي لا بد أن توفر بسنوات الهدف	مسكن قائم	
١٠٥٣٦	٩٠٦٨	٧٧٨٤	٦٦٦٣	٥٦٨٦	تقدير الحاجة السكنية في سنوات الهدف	٥٤٩٦	رياض الخبراء
٥٠٤٠	٣٥٧٢	٢٢٨٨	١١٦٧	١٩٠	المساكن التي لا بد أن توفر بسنوات الهدف	مسكن قائم	
١٩٦١	١٨٦٨	١٧٦٧	١٦٦٣	١٥٥٩	تقدير الحاجة السكنية في سنوات الهدف	١٧٦١	عين ابن فهيد
٢٠٠	١٠٧	٦	-٩٨	-٢٠٢	المساكن التي لا بد أن توفر بسنوات الهدف	مسكن قائم	
١١٤١٢	٨٩٢٤	٦٩٧٥	٥٤٣٥	٤٢٢١	تقدير الحاجة السكنية في سنوات الهدف	٣٣٢٩	عيون الجواء
٨٠٨٣	٥٥٩٥	٣٦٤٦	٢١٠٦	٨٩٢	المساكن التي لا بد أن توفر بسنوات الهدف	مسكن قائم	
١٧٠٢	١٦٣٨	١٥٧٧	١٥٢٠	١٤٦٦	تقدير الحاجة السكنية في سنوات الهدف	١٣٢٤	الشماسية
٣٧٨	٣١٤	٢٥٣	١٩٦	١٤٢	المساكن التي لا بد أن توفر بسنوات الهدف	مسكن قائم	
٤٨٠٧	٣٩٤٢	٣٢٤٨	٢٦٩٦	٢٢٦٠	تقدير الحاجة السكنية في سنوات الهدف	٢٢٢٤	عقلة الصقور
٢٥٨٣	١٧١٨	١٠٢٤	٤٧٢	٣٦	المساكن التي لا بد أن توفر بسنوات الهدف	مسكن قائم	

المصدر: إعداد الباحثة حيث تم إيجاد الحاجة السكنية (بجدول ١١)، بمسمى أعداد الأسر. أما إيجاد عدد المساكن التي لا بد من توفيرها بسنة الهدف: يتم حسابها من خلال المعادلة التالية: عدد المساكن في سنة الهدف مطروح منها عدد الوحدات المتوفرة بالمدن (الهيش، ١٤٣٢هـ، ص ٢-٤). وحتى يتم التعويض بالمعادلة السابقة تم استخدام (أعداد الأسر بجدول ١١)، وعدد الوحدات السكنية القائمة بالمدن بتعداد ٢٠٢٢م (موقع الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٢، التعداد العام للسكان والمساكن، <http://www.stats.gov>).



شكل ٥: الحاجة السكنية المستقبلية بمدن منطقة القصيم من عام (٢٠٢٧-٢٠٤٢م)

المصدر: إعداد الباحثة من خلال بيانات (جدول ١٢).

جدول (١٣) تقدير مساحة الأراضي السكنية المطلوبة لسد الحاجة السكنية المستقبلية بمدن منطقة القصيم من عام (٢٠٢٧ - ٢٠٤٢م)

مدن المنطقة	حجم الأسرة	متوسط مساحة المسكن م ^٢	مساحة الأراضي السكنية المطلوبة لسد الحاجة السكنية المستقبلية بالمتر المربع			
			م ٢٠٢٧	م ٢٠٣٢	م ٢٠٣٧	م ٢٠٤٢
بريدة	٤	٢٨٩,٢	١٤,٩٩٧,٩١٢	٣٠,٦٧٨,٦٢٥	٤٩,٣١٨,١٤٤	٧١,٢٤٤,١٣٠
عنيزة	٤,٢	٣٠٣,٧	١,٦٠٩,٠٠٣	٢,٦٦٥,٥٧٥	٣,٧٢٨,٥٢٥	٤,٧٧٣,٥٥٧
الرس	٤,٣	٣١٠,٩	٧٨٦,٨٨٨	١,٢٩٤,٥٨٨	١,٧٩٦,٠٦٩	٢,٢٨٢,٣١٧
المذنب	٤,٤	٣١٨,١	١٧٩,٠٩٠	٣٠٣,٧٨٦	٤٢٤,٠٢٧	٥٣٨,٢٢٥
البكيرية	٤,١	٢٩٦,٤	٥٢٦,٠٣	١,١١١,٥٠٠	١,٧٦٠,٩١٢	٢,٤٧٣,٤٥٨
البدائع	٤,٥	٣٢٥,٤	٢٠٢,٣٩٩	٣٧٤,٥٣٥	٥٥٦,٧٥٩	٧٤٩,٧٢٢
رياض الخبراء	٤,٥	٣٢٥,٤	٣٧٩,٧٤٢	٧٤٤,٥١٥	١,١٦٢,٣٢٩	١,٦٤٠,٠١٦
عين ابن فهيد	٤,٢	٣٠٣,٧	-	١٨٢٢	٣٢٤,٩٦	٦٠٧,٤٠
عيون الجواء	٣,٧	٢٦٧,٥	٥٦٣,٣٥٥	٩٧٥,٣٠٥	١,٤٩٦,٦٦٣	٢,١٦٢,٢٠٣
الشماسية	٣,٩	٢٨٢	٥٥٢,٧٢	٧١٣,٤٦	٨٨٥,٤٨	١٠٦٥,٩٦
عقلة الصقور	٤,٣	٣١١	١٤٦,٧٩٢	٣١٨,٤٦٤	٥٣٤,٢٩٨	٨٠٣,٣١٣

المصدر: حساب الباحثة، فالأراضي السكنية بسنوات الهدف بالمتر المربع = عدد الوحدات التي لابد من توفيرها بسنوات الهدف × متوسط مساحة الوحدة (الهويش، ١٤٣٢ هـ: ص ٢-٤). وللتعويض بالمعادلة السابقة: (عدد الوحدات السكنية التي لابد من توفيرها) (موجودة بجدول ١٢)، أما متوسط مساحة الوحدة يتم حسابها من خلال المعادلة التالية: متوسط حجم الأسرة بالمدن (جدول ١١) × متوسط نصيب الفرد من مساحة المسكن، ومتوسط نصيب الفرد من مساحة المسكن = ٧٢.٣ م^٢/فرد (المرصد الحضري، ١٤٣٦ هـ، ص ٣٤).

ملاحظة: تم استبعاد ضرية والنهبانية، لنقص البيانات اللازمة لحساب عدد المساكن في سنوات الهدف.

الخاتمة:

ركزت الدراسة على مشكلة الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم، وتحديد مؤشرات الوصول إلى نتائج تفيد في التخطيط الحضري لمدن المنطقة، وقد وضحت الدراسة مفهوم الحاجة السكنية، حيث ترتبط الحاجة السكنية بانخفاض القوة الشرائية، حيث لا يستطيع رب الأسرة توفير مسكن ملائم لأسرته، ويرتبط تزايد الحاجة السكنية بمدن المنطقة بمجموعة من العوامل ترتبط بخصائص السكان والمساكن التي يسكنونها حالياً، أو التي يرغبون في الحصول عليها، بالإضافة إلى عوامل أخرى ترتبط بالسياسات الإسكانية الواردة بخطط التنمية، ويُعدُّ ارتفاع معدلات النمو السكاني بالمدن من أهم أسباب زيادة الحاجة السكنية؛ ونظراً لأن حل المشكلة يستلزم تقدير حجمها؛ فقد أعطت الدراسة حجماً تقريبياً للمشكلة خلال سنوات محددة، بتطبيق مجموعة من المعادلات الرياضية. وما سبق هو نتائج الدراسة المرتبطة بالأهداف، حيث توصل البحث إلى مجموعة من النتائج الجوهرية أيضاً، أبرزها:

- ارتفعت الحاجة السكنية حسب مؤشر نمط حياة المسكن في غالبية مدن المنطقة، حيث توصلت الدراسة إلى ارتفاع نسبة الأسر المستأجرة في تسع مدن من مدن المنطقة عن ٣٠٪، واحتلت مدينة البكيرية المركز الأول في ذلك، يليها مدينة عين بن فهيد ثم مدينة المنذب.
- احتلت الشامية المركز الأول من حيث الحاجة السكنية للمساكن ذات المساحات الصغيرة، حيث ارتفع فيها معدل تكوين الأسر ليشكل ٢,٣٤٪، يليها في ذلك عقلة الصقور ثم النبهانية ثم بريدة ثم عنيزة، وتُعد مدينة بريدة والرس والبدائع الأكثر حاجة للسكن حسب مؤشر معدل الطلاق، حيث تجاوز المعدل ٣٠٪ فيها.
- ارتفعت نسبة الشباب (١٥-٣٤ سنة) بمدن المنطقة، بنسب تتراوح ما بين (١,٣٥-٧,٧٣٪) من جملة السكان بالمدن، واحتلت البدائع المركز الأول في الحاجة السكنية الحالية نظراً لارتفاع نسبة الشباب فيها، يليها في ذلك النبهانية، كما احتلت البدائع المركز الأول في الحاجة السكنية المستقبلية، نظراً لارتفاع نسبة الفئة من ١٤ سنة فأقل لتشكل ٥٤,٦٪ من جملة السكان فيها.
- احتلت ضرية المركز الأول في الحاجة السكنية حسب مؤشر معدل التزاحم حيث بلغ ١,٢ فرد/غرفة، يليها في ذلك بريدة، والأسياح، والبكيرية، والبدائع والنبهانية ورياض الخبراء والشامية بمعدل ٠,٩ فرد/غرفة، وهذه المعدلات مرتفعة إذا قورنت بمقياس التزاحم المقبول عالمياً، والذي يتراوح ما بين ٠,٦-٠,٨ شخص/غرفة.

- احتلت عين بن فهيد المركز الأول في الحاجة السكنية وفقاً لمؤشر ارتفاع نسبة المساكن التقليدية القديمة، يليها في ذلك النبهانية ثم الرس ثم عيون الجواء، حيث تزيد نسبة المساكن التقليدية في تلك المدن عن ٢٠٪.
- انخفاض معدل إنتاج المساكن في كلِّ من الشماسية والمذنب والأسياح، حيث تراوح ما بين (٤،٦-٨،٤) مسكن/١٠٠٠ نسمة.
- ارتفاع نسبة التحضر بمدينة بريدة حيث بلغت ٦١,٥٪ عام ٢٠٢٢م، أما نسبة التحضر بالمدينة الثانية (عنيزة) فقد بلغت ١٤,٤٪، مما يدل على اتساع تيارات الهجرة نحو بريدة، الأمر الذي نتج عنه تضاعف الحاجة السكنية فيها مقارنة ببقية مدن المنطقة، فاحتلت قمة الهرم بالتصنيف الفئوي الخماسي (شكل ٤).

أشارت الدراسة إلى أبرز العوامل التي أسهمت في زيادة الحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم، وهي: عوامل ترتبط بخصائص السكان، كارتفاع معدل النمو، وارتفاع فئة الشباب وصغار السن، ومعدلات الزواج، وانخفاض المستوى الاقتصادي للأسرة، ونوع الأسر وأحجامها، وعوامل ترتبط بخصائص المسكن كحالته ونوعه، ونمط حيازته، وارتفاع أسعار المساكن والأراضي والإيجارات، وعوامل ترتبط بالسياسات الإسكانية، كعدم وجود نظام يلزم المقترضين بتسديد القروض لفترة طويلة من الزمن، وعدم السماح بتعدد الأدوار إلا في نطاق ضيق، وربط تقديم المواطنين على القروض العقارية بشرط امتلاكهم للأراضي التي سيبنون عليها مساكنهم عند التقديم لفترة طويلة من الزمن.

توصلت الدراسة إلى تقدير كمي للحاجة السكنية بمدن منطقة القصيم عام ٢٠٢٤م، فحسب التصنيف الفئوي الخماسي تصدرت بريدة مدن المنطقة من حيث الحاجة السكنية، حيث صنفتم ضمن الفئة الخامسة وهي الأعلى، ويليهما في ذلك مدينة عنيزة في الفئة الرابعة، ثم مدينتا الرس وعين ابن فهيد في الفئة الثالثة.

توصلت الدراسة إلى تقديرات للحاجة السكنية المستقبلية بمدن المنطقة، وتقدير لأعداد المساكن التي لابد من توفيرها لسد الحاجة السكنية المستقبلية بالمدن خلال الفترة (٢٠٢٧-٢٠٤٢م) بجدول رقم (١٢).

توصلت الدراسة إلى تقدير مساحات الأراضي السكنية المخدومة التي تحتاجها مدن المنطقة في الفترة (٢٠٢٧-٢٠٤٢م) لسد الحاجة السكنية جدول (١٣).

وتوصي الدراسة بما يلي:

- تطوير القرى ومراكز النمو المحلية والإقليمية بمنطقة القصيم، وإعطاء سكان القرى تسهيلات سكنية لضمان بقائهم فيها، بهدف التقليل من معدلات نمو المدن الرئيسية لاسيما مدينة بريدة.
- عند عمل تخطيط عمراني لمدينة المنطقة لابد أن يؤخذ في الاعتبار عدة أمور أبرزها: تحديث حدود النطاق العمراني لكل مدينة حسب اتجاه النمو العمراني فيها، وحسب معدل نمو سكانها، وطبيعة الهرم السكاني (فئة صغار السن وفئة الشباب)، والنظر بمعدلات تكوين الأسر ومعدلات الطلاق، بالإضافة إلى التقديرات الكمية للحاجة السكنية الحالية والمستقبلية، والتقديرات الكمية لمساحة الأراضي السكنية التي تحتاجها المدن، ونوع المساكن التي يرغب بها السكان، وتوفير الخدمات في اتجاهات النمو العمراني.
- على الجهات المسؤولة كوزارة الإسكان والبلديات إيجاد طرق من شأنها أن تسهم في توفير الأراضي السكنية، فزيادة العرض أمام الطلب يسهم في تقليل أسعار الأراضي السكنية المخدومة، ويمنع الاحتكار الذي يمارسه تجار العقار.
- تفعيل دور فرع وزارة البلديات والإسكان بالمنطقة في الإدارة المحلية، حيث يوكل إليه إجراء دراسات حول الحاجة السكنية بالمدينة الرئيسية، مما يسهم في جعل الحلول المقدمة من قبل الوزارة تتناسب مع رغبات المواطنين، وعاداتهم، وظروفهم الاقتصادية والاجتماعية.
- أن يُسند لفرع وزارة البلديات والإسكان بالمنطقة الأعمال التالية:
 - ✓ حصر الأراضي البيضاء التي تزيد مساحتها عن عشرة آلاف، لفرض الضرائب عليها بدلاً من العمل المرحلي الذي تقوم به وزارة الإسكان، لأن العمل المرحلي على مستوى المناطق يستغرق فترة طويلة من زمن.
 - ✓ حصر الأراضي البيضاء داخل الكتلة العمرانية والبحث عن ملاكها، لاسيما أن جزءاً منها عبارة عن أراضٍ متنازع عليها أو أراضٍ موروثه لم يتم توزيعها، واستثمارها بمجال الإسكان، لكونها مزودة بكافة الخدمات.
- دعم سياسة تجديد الأحياء القديمة والعشوائية بالمدينة الرئيسية لتكون ضمن الرصيد السكني الملائم لسكنى الأسر منخفضة الدخل وخاصة المهاجرين من القرى.
- السماح بالنمو الرأسي للمساكن بما لا يتجاوز أربعة طوابق، هذا الأمر سيوفر مساكن للأبناء بمدخل مستقلة، كما يتيح الاستفادة القصوى من الأراضي ذات الأسعار المرتفعة، من خلال تأجير الأدوار الفائضة عن حاجة الأسرة.

- التخفيف من اشتراطات البناء، كشرط وجود ارتداد حول المبنى لا يقل عن مترين، هذا الشرط جعل السكان لا يرغبون بشراء أراضٍ تقل مساحتها عن ٣٠٠م، حيث يضيع جزء من الأراضي في الارتدادات.
- تشجيع ودعم القطاع الخاص للاستثمار بمجال الإسكان، وفتح المجال لشركات أجنبية للاستثمار في السكن الاقتصادي المناسب للأسر محدودة الدخل.
- تغيير مفهوم المسكن الملائم للأسرة لدى فئة الشباب، بحيث يتم تصميم المسكن بمساحات معقولة ليخدم الأسرة المقيمة فيه، ويوفر لهم الحد الأدنى من احتياجاتهم بطريقة ملائمة، والتقليل من المساحات المخصصة للضيوف، لكونها تضاعف التكلفة.

مراجع البحث:

- ايكسل داشبوردي، (٢٠٢٢م)، كيفية حساب نسبة التغير في برنامج الأكسيل، <https://dashboardsexcel.com>.
- البرقاوي، عبد الله، (٢٠١٤م)، إحصائية تفصيلية عن أعداد المتقدمين والمستحقين للدعم السكني، صحيفة سبق الإلكترونية، ٢٨ أغسطس ٢٠١٤م، <https://sabq.org>.
- الجخيدب، مساعد بن عبد الرحمن، (١٤٢٢هـ)، أحجام المراكز الحضرية وامتداد أقاليمها الوظيفية بمنطقة القصيم، ط١، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. سلسلة مشروع وزارة التعليم العالي لنشر ألف رسالة (٣٨)، الرياض.
- الحريقي، فهد بن نويصر، (١٤٢٥هـ)، "الإسكان في المملكة العربية السعودية تقدير الطلب على مستوى المناطق"، مجلة جامعة أم القرى للعلوم والطب والهندسة، مج (١٦)، ع (٢)، ص ١٣-٤٠.
- الحريقي، فهد بن نويصر، (١٤٢٦هـ)، "المساكن والبيئة العمرانية للمدن الرئيسة في المملكة العربية السعودية"، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، ع ١١٨، السنة ٣١، ص ٨١-١١٩.
- الحميدي، عبد الله بن عبد العزيز، (١٤١٤هـ)، صيغة مقترحة لقياس موحد للتصنيف الفئوي الكمي للبيانات الإحصائية المستخدمة في التطبيقات الجغرافية، مقدم للندوة الرابعة لأقسام الجغرافيا/كلية الآداب - جامعة الملك سعود، الرياض.
- الخريف، إيمان بنت عبد الرحمن، (١٤٣٦هـ)، "التعديلات على مساكن إسكان الجزيرة العام والعوامل المؤثرة فيها في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية"، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الملك سعود.

- الخريف، رشود بن محمد (١٤٢٩هـ)، السكان المفاهيم والأساليب والتطبيقات، ط٢، دار المؤيد، الرياض.
- الخليفة، عبد الله حسين، (٢٠٠٧م)، الحاجة للسكن بالمملكة العربية السعودية: منطقة القصيم، مقدم لمؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي، الرياض.
- الشبعان، محمد جاسم علي، (١٤٣٥هـ)، "الأسس العلمية لتقدير الحاجة السكنية والطلب السكني دراسة تطبيقية لمدينة الفلوجة"، مجلة الأستاذ، مج(١)، ع(٢٠٩)، ص٤٨٥-ص٥٠٨.
- الشعلان، ظافر، (١٤٣٢هـ)، حسم ٣٠ في المئة من رواتب من هم على رأس العمل "التربية": تصفية حقوق "المتقاعد" مشروطة بعدم التزام مالي لـ "الصندوق العقاري، جريدة الحياة، ع (١٧٥٤٠)، ص ٤، أخذ بتاريخ ٢٥/١٢/١٤٣٨هـ.
- العنقري، خالد بن محمد، (١٩٩٢م)، "مواجهة مشكلة الإسكان في الدول النامية (النموذج السعودي)"، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، ع (٦٤)، السنة (١٧)، ص١١٩-١٦٤.
- القبعين، حسان عيسى وديع، (٢٠٠٤م)، تقييم الحاجة السكنية لذوي الدخل المحدود في إطار النمو العمراني لمدينة عمان الكبرى، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، عمان.
- المرصد الحضري، (١٤٣٦هـ)، "نتائج مؤشرات الدورة السادسة" لحاضرة بريدة، تقرير غير منشور، أمانة منطقة القصيم.
- المرصد الحضري لمنطقة القصيم، (٢٠٢٠م)، نتائج مؤشرات المرصد الحضري (١٤٤١هـ/٢٠٢٠)، تقرير منشور على موقع الأمانة.
- المرصد الحضري لمنطقة القصيم، (٢٠٢١)، التقرير النهائي لمؤشرات حاضرة بريدة، أمانة منطقة القصيم.
- المرصد الحضري لمنطقة القصيم، (٢٠٢٢م)، نتائج مؤشرات المرصد الحضري، تقرير منشور على موقع الأمانة.
- المرصد الحضري لمنطقة القصيم، (١٤٤٣هـ)، قاعدة بيانات المرصد الحضري، <https://marsad-buridah.com>.
- المظبيري، مفلح، (٢٠٢٣م)، أمير منطقة القصيم يشهد تشييد رفع مركز أبحاث إلى محافظة، <https://www.alshaamal.com>.

- المضيان، أريج علي حمد، (٢٠١٨م)، الحاجة السكنية بمدينة بريدة، رسالة دكتوراه، جامعة الملك سعود، الرياض.
- الهيئة العامة للإحصاء، (٢٠١٠م)، أعداد السكان بالمدن الأكثر من ٥٠٠٠ نسمة، [http://www stats. Gov](http://www.stats.gov)
- المهنا، إبراهيم سليمان، (١٩٩٥م)، الحاجة السكنية للفلسطينيين في الضفة الغربية وقطاع غزة ١٩٩٤-٢٠٢٠م، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الأردن.
- الهويش، عبد الكريم، (١٤٣٢هـ)، التنبؤات المستقبلية للسكان والمساكن، قسم التخطيط الحضري، كلية العمارة، جامعة الدمام.
- باهمام، علي بن سالم بن عمر، (٢٠١٥م)، "صعوبة الحصول على مسكن وامتلاكه في ظل المتغيرات الراهنة في المملكة العربية السعودية"، المجلة الاجتماعية، ع (٩)، السنة (٩)، ص ١-٢٣.
- جاسر، معين حسن أحمد، (١٤٣٢هـ)، محافظة بيت لحم دراسة في التركيب السكاني وخصائص المسكن، رسالة ماجستير منشورة على شبكة الإنترنت، قسم الجغرافيا، كلية الآداب، الجامعة الإسلامية، غزة.
- رفیق، طارق، ويوسف، محمد محمود، وملكاوي، ايمان، (٢٠٢٢)، رصد وقياس الهيمنة للمدن والأقاليم في العالم العربي "تحليل ومقارنة بالدراسات السابقة"، مجلة جمعية المهندسين المصرية، مج ٦١، ع ٢، ص ٤٤-٥٣.
- سكاني، (٢٠٢٤م)، تقرير سكاني التفاعلي، <https://sakani.sa/sakani>.
- سلام، عبد الرزاق، ونذير، بوسهوه، (٢٠١٢م)، "أفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية"، بحث مقدم في: الملتقى الدولي-أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، المنعقد خلال الفترة ٢٣-٢٤/ماي ٢٠١٢، الجزائر.
- صالح، توانا فاضل، (٢٠٠١م)، 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، (٢٠٠٥م)، تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان (دراسة حالة محدود الدخل)، رسالة ماجستير منشورة على شبكة الإنترنت، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

- كحلون، حاتم، (٢٠١٣م)، 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.
- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، (٢٠٠٨م)، "الصكوك الدولية لحقوق الإنسان: تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان التابعة للأمم المتحدة"، لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، المجلد الأول، تقرير منشور على www2.ohchr.org، أخذ من الموقع بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٤هـ.
- ليليا، حفيظي، (٢٠٠٩م)، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري، دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم ٠٧ المدينة الجديد علي منجلي، رسالة ماجستير منشورة على شبكة الإنترنت، قسم علم الاجتماع، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر.
- مختار، محمد، (٢٠٢٤م)، طريقة حساب معدل النمو السكاني، <https://www.youtube.com>.
- مكي، محمد شوقي، (١٤٠٥هـ)، المدخل إلى تخطيط المدن، دار المريخ، الرياض.
- موسوعة المملكة العربية السعودية، (٢٠٢٤م)، <https://saudiency.kapl.org.sa>.
- موقع صندوق التنمية العقاري، (١٤٣٦هـ): <http://www.redf.gov>.
- موقع الهيئة العامة للإحصاء، (٢٠٢٢م)، التعداد العام للسكان والمساكن، <http://www.stats.gov>.
- نصير، عاطف، (٢٠٠٤م)، السياسات الإسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل، مؤتمر الإسكان واقع وتطلعات وطموح المنعقد في أيلول ٢٠٠٤م، عمان، الأردن.
- وزارة الإسكان، (٢٠١٧م)، "النشرة الدورية لوزارة الإسكان"، (ع ٢ - رجب ١٤٣٨هـ).
- وزارة التخطيط، (١٣٩٥هـ)، "خطة التنمية الثانية"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (١٤٠٠هـ)، "خطة التنمية الثالثة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (١٤١٠هـ)، "خطة التنمية الخامسة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (١٤١٥هـ)، "خطة التنمية السادسة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (١٤٢٠هـ)، "خطة التنمية السابعة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (١٤٢٥هـ)، "خطة التنمية الثامنة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- وزارة التخطيط، (١٤٣٠هـ)، "خطة التنمية التاسعة"، وزارة الاقتصاد والتخطيط.

- وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، (٢٠٢٣م)، "برنامج الإسكان" يعلن تحقيقه لمستهدفات "المرحلة الأولى" ضمن رؤية المملكة ٢٠٣٠، <https://momrah.gov.sa>.
- وكالة الأنباء السعودية، ١٤٣١هـ، <http://www.alriyadh.com>.
- وناسي، سهام، (٢٠٠٩م)، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، رسالة ماجستير، قسم علم الاجتماع والديموجرافيا، جامعة الحاج خضر، باتنة، الجزائر.
- يعقوب، وليد يعقوب، (١٩٩٦م)، العلاقة بين معدلات الزواج والحاجة السكنية، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية.
- *Glen Bramley, Hal Pawson, et al, (2010), Estimating Housing Need, Environment, Heriot-Watt University) Nicholas Pleace (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.*
- *Wilson, Wendy, 2015, Meeting London Housing Need, house of commons library, Number 07287, 4 September 2015.*
- *Holmans, Alan, (N. D), "New Estimates of Housing Demand and Need in England, 2011 to 2031", Town & Country Planning Tomorrow, Series Paper 1.*

Estimation of Housing Need in the Cities of Al Qassim Region
A Study in Urban Planning

Dr. Areej Ali Hamad Al-Mudhyan

Abstract:

This study examines the housing need in the cities of Al Qassim, identifying key indicators and analyzing factors driving its growth. It aims to estimate housing needs and suggest solutions to address the issue. Using a scientific methodology, including reasoning, induction, and quantitative techniques. The study revealed that Buraidah has the highest housing demand due to its rapid urbanization, and population growth, Additionally, factors such as housing availability, and the consequences of certain population policies contribute to the rising demand across the region.

The study recommends developing local and regional growth centers within Al Qassim, providing housing support for rural residents to curb urban migration, as well as to promote reviewing standing policies in cities to maintain an adequate housing supply. It also emphasizes the importance of encouraging private sector investment in housing and reshaping the concept of suitable housing for families, ensuring that housing designs meet family needs and are appropriately sized.

Based on objective data analysis from government agencies, the study may have some limitations. However, it is intended to assist urban planning authorities in addressing housing challenges in the region. The findings and recommendations aim to help mitigate the housing issue and support effective urban development.

Keywords: *Housing need, urban planning, housing criteria*