



الهيئة العليا
لتطوير مدينة الرياض

واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض

(١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م)

١٤٣١ هـ - ٢٠١٠ م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المحتويات

قائمة الجداول	و
قائمة الأشكال	ط
المقدمة	١
الجزء الأول : آراء المطورين حول سوق الإسكان في مدينة الرياض	١٠
ميزان العرض والطلب في سوق الإسكان	١٠
أسباب الإحجام عن الاستثمار في قطاع الإسكان	١٢
متوسط أسعار الأراضي من وجهة نظر المطورين	١٣
تكلفة تنفيذ المباني السكنية	١٤
الجزء الثاني : أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض	١٦
الوضع الراهن للتطور العمراني	١٦
الأراضي المطورة	١٨
الأراضي غير المطورة (الأراضي البيضاء)	١٩
الوضع الراهن لأسعار الأراضي في مدينة الرياض عام (١٤٣٠هـ)	٢١
التغير في أسعار الأراضي على جميع الشوارع بين عامي (١٤٢٩ و ١٤٣٠هـ)	٢٢
العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض بين عامي (١٤٢٩ و ١٤٣٠هـ)	٢٤
موقع قطعة الأرض	٢٤

٢٦	تأثير عروض الشوارع على أسعار قطع الأراضي السكنية
٢٨	توجيه قطعة الأرض
٢٩	توافر مقومات التنمية وعناصر البنية التحتية
٣١	أسعار الأراضي السكنية على مستوى البلديات الفرعية في مدينة الرياض
٣٧	الجزء الثالث: تكلفة إيجار الوحدات السكنية في مدينة الرياض
٣٧	الوضع الراهن للاستعمال السكني
٣٩	تكلفة إيجار الوحدات السكنية في مدينة الرياض
٤٤	تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب الأحياء التابعة للبلديات الفرعية
٤٩	تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب النوع في مدينة الرياض
٥١	العوامل المؤثرة على تكلفة إيجار الوحدات السكنية في مدينة الرياض
٥٣	تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب نوع الوحدة
٥٤	تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب عدد الغرف
٥٦	تكلفة إيجارات الوحدات السكنية حسب حالة المبنى
٥٦	تكلفة إيجارات الوحدات السكنية (من نوع الفيلات)
٥٧	تكلفة إيجارات الوحدات السكنية (من نوع الدوبلكسات)
٥٩	تكلفة إيجارات الوحدات السكنية (من نوع دور في فيلا)
٦٠	تكلفة إيجارات الوحدات السكنية (من نوع دور في دوبلكس)
٦١	تكلفة إيجارات الوحدات السكنية (من نوع الشقق)
٦٣	تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب عُمر المبنى
	متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الفيلات) حسب
٦٣	عُمر المبنى
	متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الدبلكسات)
٦٤	حسب عُمر المبنى
	متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في فيلا)

٦٥	 حسب عُمر المبنى
	متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في
٦٧	 دبلكس) حسب عُمر المبنى
	متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الشقق) حسب
٦٨	 عُمر المبنى
٧٢	 الجزء الرابع : مقدرة الإنفاق على امتلاك المسكن في مدينة الرياض
٧٢	 علاقة دخل الأسر بتكلفة الوحدة السكنية
٧٥	 مقدرة الأسرة المالية وحجم التمويل
٨٠	 الجزء الخامس : مستقبل الإسكان في مدينة الرياض
٨١	 الطاقة الاستيعابية الإسكانية المستقبلية لمدينة الرياض
٨٢	 الطلب المستقبلي على المساكن في مدينة الرياض
٨٢	 سياسات الإسكان في المخطط الاستراتيجي
٨٢	 السياسات المستقبلية لتوفير الإسكان
٨٣	 السياسات المستقبلية لتمويل الإسكان
٨٤	 آليات تفعيل سياسات توفير الإسكان وتمويله
٨٥	 ضوابط تفعيل سياسات توفير الإسكان وتمويله
٨٦	 النمو السكاني المتوقع وخصائصه
٨٧	 التركيبة السكانية المستقبلية
٨٨	 توقّعات نمو الأسر بمدينة الرياض
٨٨	 خصائص الأسر المستقبلية
٨٨	 متطلبات مدينة الرياض المستقبلية من الوحدات السكنية
٨٩	 توفير المساكن لذوي الدخل المنخفض

قائمة الجداول

- جدول رقم (١ - ١): مقارنة نمو عدد المشتركين في عدداً كهرباء الوحدات السكنية مع توقعات النمو في عدد الأسر بمدينة الرياض (من ١٤٢٧هـ إلى ١٤٣٠هـ) ١٢
- الجدول رقم (١ - ٢): أسباب الإحجام عن الاستثمار في قطاع الإسكان مرتبة حسب قوة تأثيرها من وجهة نظر المطورين المشاركين في عام ١٤٣٠هـ ومقارنتها بقوة التأثير في عام ١٤٢٧هـ..... ١٣
- الجدول رقم (٢ - ١): مساحة الأراضي المطورة وغير المطورة في مدينة الرياض في عامي (١٤٢٥ و ١٤٣٠هـ)..... ١٨
- الجدول رقم (٢ - ٢): الأراضي المطورة وغير المطورة حسب النطاق العمران ١٩
- الجدول رقم (٢ - ٣): متوسط سعر الأراضي السكنية في مدينة الرياض عام ١٤٣٠هـ (ريال/م^٢). ٢١
- الجدول رقم (٢ - ٤): مقارنة نسبة التغير في أسعار الأراضي في مدينة الرياض بين عامي (١٤٢٩هـ و ١٤٣١هـ) وعامي (١٤٢٧هـ و ١٤٣٠هـ). ٢٣
- الجدول رقم (٢ - ٥): مقارنة نسبة التغير في أسعار الأراضي السكنية الواقعة على شارع واحد في مدينة الرياض بين عامي (١٤٢٧هـ و ١٤٣٠هـ) ٢٤
- جدول رقم (٢ - ٦): التغير في متوسط سعر الأراضي السكنية الواقعة على شوارع (٢٠ متر فأقل) في مدينة الرياض (من ١٤٢٩ إلى ١٤٣٠هـ). ٢٥
- الجدول رقم (٢ - ٧): مقارنة أسعار الأراضي السكنية طبقاً لعروض الشوارع الواقعة عليها (٢٠ متراً فأقل) في مدينة الرياض عام (١٤٣٠هـ)..... ٢٧
- الجدول رقم (٢ - ٨): متوسط سعر الأراضي السكنية حسب توجيهها إلى الجهات الأصلية على مستوى مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ). ٢٨
- الجدول رقم (٢ - ٩): سعر المتر المربع للأراضي السكنية حسب توافر عناصر البنية التحتية بها في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ). ٣٠
- الجدول رقم (٢ - ١٠): الترتيب التنازلي لتأثير عناصر البنية التحتية على سعر المتر المربع

٣١	للأراضي السكنية (وفقاً لتحليل معاملات الانحدار)
	الجدول رقم (٢ - ١١): متوسط سعر الأراضي السكنية (على شوارع ٢٠م فأقل) موزعة حسب
٣٣	البلديات في مدينة الرياض عام (١٤٣٠هـ)
٣٨	الجدول رقم (٣ - ١): عدد الوحدات السكنية ومعدل نموها
	الجدول رقم (٣ - ٢): إيجارات الوحدات السكنية وتكلفة إيجار المتر المربع منها بين عامي
٤١	(١٤٢٩هـ و ١٤٣٠هـ) وعامي (١٤٢٧هـ - ١٤٣٠هـ)
	الجدول رقم (٣ - ٣): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب توزيع الأحياء على
٤٤	البلديات الفرعية في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ)
	الجدول رقم (٣ - ٤): مقارنة متوسط تكلفة إيجار مختلف أنواع الوحدات السكنية لعام
٥٠	١٤٣٠هـ بين البلديات الفرعية مدينة الرياض
	الجدول رقم (٣ - ٥): قوة تأثير الخصائص على التغير في الإيجار السنوي للوحدة السكنية (طبقاً
٥٢	لمعامل الانحدار)
	الجدول رقم (٣ - ٦): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب نوع الوحدة بمدينة
٥٣	الرياض في عام (١٤٣٠هـ)
	الجدول رقم (٣ - ٧): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب عدد الغرف بمدينة
٥٥	الرياض في عام ١٤٣٠هـ
	الجدول رقم (٣ - ٨): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الفيلات) حسب حالة
٥٧	المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ)
	الجدول رقم (٣ - ٩): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الدبلكسات) حسب
٥٨	حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ)
	الجدول رقم (٣ - ١٠): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في فيلا) حسب
٥٩	حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ)
	الجدول رقم (٣ - ١١): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في دبلكس)
٦١	حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ)
	الجدول رقم (٣ - ١٢): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الشقق السكنية)
٦٢	حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ)
	الجدول رقم (٣ - ١٣): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الفيلات) حسب عمر
٦٣	المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ)

- الجدول رقم (٣- ١٤): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الدبلكسات) حسب
٦٥ عمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الجدول رقم (٣- ١٥): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في فيلا) حسب
٦٦ عمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الجدول رقم (٣- ١٦): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في دبلكس)
٦٨ حسب عمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الجدول رقم (٣- ١٧): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الشقق) حسب عمر
٦٩ المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الجدول رقم (٤- ١): التكلفة التقريبية لوحدة سكنية مستقلة صغيرة من نوع الفيلات بمدينة
٧٤ الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الجدول رقم (٤- ٢): مقارنة وسيط دخل الأسر مع تكلفة وحدة سكنية مستقلة من نوع
الدوبلكسات أو الفيلات الصغيرة بعد إضافة (١٥٪ نسبة زيادة الرواتب و
٧٥ ١٥٪ بدل غلاء معيشة) إلى وسيط الدخل لعام (١٤٢٥هـ).
- الجدول رقم (٤- ٣): قيمة المساكن وقروض التمويل التي يمكن أن تحصل عليها الأسر بناء
على قدرتها المالية، موزعة حسب أنواع المساكن المستأجرة حسب
وسيط الدخل في عام ١٤٢٥هـ، وبعد إضافة (١٥٪ زيادة الرواتب و ١٥٪
٧٦ بدل غلاء معيشة).
- الجدول رقم (٤- ٤): مساحة الوحدات السكنية التي يمكن أن تمتلكها الأسر المستأجرة
حسب التمويل الذي تستطيع أن تحصل عليه من القطاع الخاص بناء على
٧٧ قدرتها المالية.
- الجدول رقم (٥- ١): توقعات النمو السكاني لمدينة الرياض
٨٧

قائمة الأشكال

- الشكل رقم (٢ - ١): اتجاهات النمو العمراني لمدينة الرياض في عام ١٤٣٠ هـ ١٧
- الشكل رقم (٢ - ٢): مقارنة بين نسب الأراضي المطورة وغير المطورة والطرق في عامي (١٤٢٥ و ١٤٣٠ هـ) ١٩
- الشكل رقم (٢ - ٣): مقارنة بين نسب الأراضي المطورة وغير المطورة حسب النطاق العمراني ٢٠
- الشكل رقم (٢ - ٤): الأراضي المطورة وغير المطورة حسب النطاق العمراني ٢٠
- الشكل رقم (٢ - ٥): مقارنة متوسط أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض حسب عرض الشوارع لعام (١٤٣٠ هـ) ٢٢
- الشكل رقم (٢ - ٦): مقارنة نسبة التغير في أسعار الأراضي السكنية بمدينة الرياض بين عامي (١٤٢٩ و ١٤٣٠ هـ) ٢٣
- الشكل رقم (٢ - ٧): التغير في متوسط سعر الأراضي السكنية الواقعة على شوارع (٢٠ متر فأقل) في مدينة الرياض (من ١٤٢٩ إلى ١٤٣٠ هـ) ٢٦
- الشكل رقم (٢ - ٨): مقارنة أسعار الأراضي السكنية طبقاً لعروض الشوارع الواقعة عليها (٢٠ متراً فأقل) في مدينة الرياض عام (١٤٣٠ هـ) ٢٧
- الشكل رقم (٢ - ٩): مقارنة متوسط سعر الأراضي السكنية حسب توجيهها إلى الجهات الأصلية في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠ هـ) ٢٩
- الشكل رقم (٢ - ١٠): مقارنة بين سعر المتر المربع للأراضي السكنية حسب توافر عناصر البنية التحتية بها في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠ هـ) ٣٠
- الشكل رقم (٢ - ١١): متوسط سعر الأراضي السكنية الواقعة على شوارع بعرض (٢٠ متر فأقل) موزعة حسب البلديات الفرعية في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠ هـ) ٣٤
- الشكل رقم (٢ - ١٢): متوسط سعر الأراضي الواقعة على شارع واحد بعرض (٢٠ متر فأقل) موزعة حسب البلديات الفرعية في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠ هـ) ٣٤
- الشكل رقم (٢ - ١٣): متوسط سعر الأراضي الواقعة على شارعين بعرض (٢٠ متر فأقل) موزعة

- ٣٥ حسب البلديات الفرعية في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- ٣٨ الشكل رقم (٣- ١): معدل نمو الوحدات السكنية بين عامي (١٤٢٧هـ و١٤٣٠هـ).
- ٣٩ الشكل رقم (٣- ٢): معدل نمو الوحدات السكنية بين عامي (١٤٢٧هـ و١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ٣): متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدة السكنية في عامي (١٤٢٩هـ و١٤٣٠هـ).
- ٤٢ الشكل رقم (٣- ٤): متوسط تكلفة إيجار المتر المربع (ريال/م^٢) من الوحدات السكنية في عامي (١٤٢٩هـ و١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ٥): مقارنة متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدة السكنية حسب نوعها بين عامي (١٤٢٧هـ - ١٤٣٠هـ).
- ٤٣ الشكل رقم (٣- ٦): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب توزيع الأحياء على البلديات الفرعية في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- ٤٥ الشكل رقم (٣- ٧): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية من نوع الفيلات حسب توزيع الأحياء على البلديات الفرعية في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ٨): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية من نوع (دور في فيلا) حسب توزيع الأحياء على البلديات الفرعية في مدينة الرياض عام (١٤٣٠هـ).
- ٤٦ الشكل رقم (٣- ٩): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية من نوع الدوبلكس حسب توزيع الأحياء على البلديات الفرعية في مدينة الرياض عام (١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ١٠): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية من نوع (دور في دوبلكس) حسب توزيع الأحياء على البلديات الفرعية في مدينة الرياض عام (١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ١١): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية من نوع الشقق السكنية حسب توزيع الأحياء على البلديات الفرعية في مدينة الرياض عام (١٤٣٠هـ).
- ٤٩ الشكل رقم (٣- ١٢): مقارنة متوسط تكلفة إيجارات مختلف أنواع الوحدات السكنية في عام (١٤٣٠هـ).
- ٥١ الشكل رقم (٣- ١٣): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب نوع الوحدة بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- ٥٤ الشكل رقم (٣- ١٤): مقارنة متوسط تكلفة إيجار المتر المربع للوحدات السكنية حسب نوع الوحدة بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- ٥٤ الشكل رقم (٣- ١٥): متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدات السكنية حسب عدد الغرف

- ٥٥ في عام (١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ١٦): متوسط تكلفة المتر المربع من إيجار الوحدات السكنية حسب عدد
- ٥٦ الغرف في عام (١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ١٧): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الفيلا)
- ٥٧ حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ١٨): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الدبلكسات)
- ٥٨ حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ١٩): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في فيلا)
- ٦٠ حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ٢٠): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في
- ٦١ دوبلكس) حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ٢١): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الشقق
- ٦٢ السكنية) حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ٢٢): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الفيلا)
- ٦٤ حسب عُمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ٢٣): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الدبلكسات)
- ٦٥ حسب عُمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ٢٤): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في فيلا)
- ٦٧ حسب عُمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ٢٥): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في
- ٦٨ دبلكس) حسب عُمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).
- الشكل رقم (٣- ٢٦): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الشقق) حسب
- ٧٠ عُمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

المقدمة :

نمت الرياض خلال العقود القليلة الماضية من مجرد بلدة صغيرة إلى مدينة كبيرة تبلغ مساحة نطاقها العمراني حتى حدود حماية التنمية أكثر من (٥٣٠٠ كم^٢)، ويبلغ عدد سكانها (٤,٩ مليون نسمة)، وقد شهدت تطوراً ونهضة تنموية وإنجازات عمرانية واسعة.

وقد حققت تجربة الإسكان ضمن تطور الرياض نقلة كمية ونوعية واضحة. وعلى الرغم مما شهدته من معدلات نمو سكاني كبيرة تزيد نسبتها عن (٨٪)، وتفوق غالبية المعدلات العالمية، بين عامي ١٤٠٧هـ و ١٤١٧هـ؛ إلا أنها لم تتعرض لأي أزمات إسكانية حادة. ويعود ذلك - بعد توفيق الله - إلى برامج الدعم الحكومي المنبثقة من توجهات الخطط الخمسية، التي أكدت وباستمرار على تمكين الأسر من الحصول على المسكن الصحي والملائم والمتوافق مع مقدراتها المالية؛ فقد تحققت لمدينة الرياض إنجازات إسكانية متميزة من خلال برنامج منح الأراضي السكنية، وقروض صندوق التنمية العقارية، وتفاعل أجهزة التخطيط العام للمدينة في إعداد المخططات التي تلبي متطلبات النمو الإسكاني المتتابع والسريع، ومشاركة القطاع الخاص في توفير التطوير الإسكان وتوفير المشاريع الإسكانية، فعلى سبيل المثال: تشهد الرياض الآن تسعة مشاريع ضخمة للتطوير الإسكاني الشامل ينفذها القطاع الخاص توفر أكثر من (١٠٥ آلاف وحدة سكنية)، ولكنها - في الغالب - موجهة لذوي الدخل المرتفعة والمتوسطة. ومع كل هذا لم تسلم مدينة الرياض من اختلال ميزان العرض والطلب في سوق الإسكان بين الحين والآخر، خصوصاً بالنسبة لسوق المساكن الميسرة المتوافقة مع إمكانيات السكان ذوي الدخل المنخفضة والمنخفضة المتوسطة.

الجزء الأول

الجزء الأول :

آراء المطورين حول سوق الإسكان في مدينة الرياض

إن رصد تفاعل الرأي العام مع القضايا والمواضيع المهمة في الصحافة المحلية، مثل: موضوع الإسكان؛ يقدم تصوراً أولياً عن الوضع القائم من وجهة نظر المجتمع، كما يساهم في استنتاج جملة من المؤشرات المهمة لتوجيه الدراسات اللازمة لتحديد مكان الضعف أو الخلل، وكذلك صياغة الاستراتيجيات المحققة للتوازن بين العرض والطلب في سوق الإسكان بما يحقق متطلبات الأسر ضمن حدود إمكانياتهم. وتحفل الصحف المحلية بكمٍ من المقالات والتحقيقات الصحفية التي تتطرق لارتفاع تكاليف الإسكان في مدينة الرياض وصعوبة التملك خصوصاً على الأسر الشابة والمتكونه حديثاً.

لذا تم استطلاع آراء المطورين العاملين في التطوير الإسكاني في مدينة الرياض بهدف تلمس واقع الإسكان من خلال ممارسة فئة المتخصصين في التطوير الإسكاني، وقد شارك في الاستطلاع (ثمانية وعشرون) من العاملين في التطوير الإسكاني بمدينة الرياض.

وركز الاستطلاع على الاستفسار عن ميزان العرض والطلب في سوق الإسكان، والأسباب التي قد تؤدي بالمستثمرين إلى الإحجام عن الاستثمار في القطاع الإسكاني، وكذلك عن متوسط أسعار الأراضي وتكاليف تنفيذ المباني السكنية.

ميزان العرض والطلب في سوق الإسكان:

أجمعت الغالبية العظمى من المطورين المشاركين في استطلاع الرأي، وبنسبة (٧١٪)، على أن مستوى توفر المساكن المعروضة (بشكل عام) في سوق الإسكان بمدينة الرياض أقل من حجم الطلب، ولكن هذه النسبة تظهر تحسناً في ميزان العرض والطلب من وجهة نظر المطورين مقارنة بانطباعاتهم السابقة في عام (١٤٢٧هـ)، حيث رأى

(٩١٪) من المطورين في عام (١٤٢٧هـ) أن مستوى توفر المساكن المعروضة أقل من حجم الطلب. كما أكد غالبية المطورون وبنسبة بلغت (٦٤٪) على أن حجم المساكن المعروضة للبيع أقل من حجم الطلب. وأكد أكثر من النصف بقليل وبنسبة تبلغ (٥٤٪) على أن حجم المساكن المعروضة للإيجار أقل من حجم الطلب.

وتشير هذه النتائج أيضاً عند مقارنتها مع انطباعات المطورين في عام (١٤٢٧هـ) إلى تحسن نسبي في انطباعاتهم تجاه ميزان العرض والطلب بالنسبة للوحدات السكنية المعروضة للبيع أو للإيجار وإن كان التحسن أفضل نحو سوق الإيجارات.

ولبحث صحة التقديرات السابقة بشكل أكثر دقة تم الاستعانة ببيانات الشركة السعودية للكهرباء في مدينة الرياض، لتحديد عدد المشتركين الجدد بعددات كهرباء لوحدات سكنية خلال الفترة (من ١٤٢٧هـ إلى ١٤٣٠هـ)، على أساس أنها تعكس النمو في عدد الوحدات السكنية بمدينة الرياض ومقارنتها بالنسب المتوقعة لعدد الأسر خلال الفترة نفسها.

وقد أظهرت النتائج أن نمو عدد المشتركين انخفض بين عامي (١٤٢٦هـ و١٤٢٧هـ)، فقد كانت نسبة النمو (٢,٥٪) فقط، ثم عاد نمو المشتركين إلى الزيادة بين عامي (١٤٢٧هـ و١٤٢٨هـ) وعامي (١٤٢٨هـ و١٤٢٩هـ) بنسب نمو متقاربة تبلغ على التوالي (٣,٢٪ و ٣,١٪)، ولكن النمو زاد بشكل واضح بين عامي (١٤٢٩هـ و ١٤٣٠هـ) ليصل إلى معدل قدره (٤,٣٪).

ونتيجة لذلك انخفض الفرق بين نمو المساكن ونمو الأسر إلى (٣,١٪) في عام (١٤٢٧هـ)، ثم أخذت نسبة الشاغر من الوحدات السكنية في الازدياد بين عامي (١٤٢٧هـ و١٤٢٩هـ) لتتراوح بين (٣,٥٪ و ٣,٩٪)، ولكن التحسن في نسبة الشاغر من الوحدات السكنية زاد بشكل واضح بين عامي (١٤٢٩هـ و ١٤٣٠هـ) ليصبح (٥,٣٪) ويقترب من الوضع الطبيعي، ومما لا شك فيه أن تدني نسبة الوحدات الشاغرة بين عامي (١٤٢٧هـ و١٤٢٩هـ) قد يكون أثر بشكل سلبي على التوازن الإيجابي لميزان العرض والطلب في سوق الإسكان إلا أنه لم يصل إلى حد الأزمة الإسكانية (الجدول رقم ١ - ١).

الجدول رقم (١ - ١): مقارنة نمو عدد المشتركين في عدداً كهرباء الوحدات السكنية مع توقعات النمو في عدد الأسر بمدينة الرياض (من ١٤٢٧هـ إلى ١٤٣٠هـ).

الفرق أو السنة	(الوحدات السكنية) المشتركون			الأسر			الفرق
	العدد (بالآلاف) *	الزيادة (بالآلاف) **	نسبة الزيادة	العدد (بالآلاف)	الزيادة (بالآلاف)	نسبة الزيادة	
١٤٢٧هـ	٧٤٩	١٨	٢,٥%	٧٢٦			٣,١%
١٤٢٨هـ	٧٧٣	٢٤	٣,٢%	٧٤٦	٢٠	٢,٧٤%	٣,٥%
١٤٢٩هـ	٧٩٧	٢٤	٣,١%	٧٦٦	٢٠	٢,٧٤%	٣,٩%
١٤٣٠هـ	٨٣١	٣٤	٤,٣%	٧٨٧	٢١	٢,٧٤%	٥,٣%

المصدر: ♦ اعتمد في تحديد أعداد الوحدات السكنية على نتائج المسح الميداني لعام ١٤٢٥هـ وتم تعديل أعداد الوحدات في السنوات اللاحقة بناء على الزيادة في أعداد المشتركين مع الشركة السعودية للكهرباء.
♦♦ (إحصائية أعداد المشتركين)، إدارة شؤون المشتركين - منطقة أعمال الرياض - الشركة السعودية الموحدّة للكهرباء (١٤٣٠هـ).

أسباب الإحجام عن الاستثمار في قطاع الإسكان:

طُلب من المطورين المشاركين في الاستطلاع ترتيب عدد من المعوقات المحتملة، التي قد تحدّ من التوجه إلى الاستثمار في قطاع الإسكان، حسب قوة تأثيرها. وقد جاءت آراؤهم مرتّبة كما هو موضح في الجدول رقم (١ - ٢).

وقد كان السبب الأول في عدم الاستثمار في الإسكان من وجهة نظر المطورين المشاركين (ارتفاع أسعار الأراضي). أما السبب الثاني فكان (ضعف القوة الشرائية لدى الأسر وعدم توفر التمويل الميسر لشراء المساكن). وأتى ارتفاع أسعار مواد البناء في المرتبة الثالثة. بينما حلت تنظيمات البناء واشتراطاته وعدم مرونتها في الترتيب الرابع، فقد عدّها المطورون أحد العوائق المؤثرة في الأحجام عن الاستثمار في قطاع الإسكان. أما السبب الذي حل في المرتبة الخامسة فكان: التأخر في إقرار ضوابط الرهن العقاري والتمويل وتطبيقها، وقد أكد بعض المطورين على أهمية صدور نظام الرهن العقاري؛ لتمكين الأسر من الحصول على فرص التمويل لامتلاك مساكنها. وتمّ اعتبار نقص العمالة المدربة وارتفاع أجورها في الخانة السادسة للترتيب، مع الإشارة إلى نقص المقاولين المؤهلين. وقد جاء نقص قطع الأراضي السكنية المخدمة في المرتبة السابعة ضمن الأسباب التي تؤدي إلى إحجام المستثمرين عن الاستثمار في قطاع الإسكان. أما صعوبة

تحصيل الإيجارات السكنية فقد حُلَّت في المرتبة الثامنة بوصفها سبباً للإحجام عن الاستثمار في قطاع الإسكان. وجاءت تأثيرات الأزمة الاقتصادية العالمية وصعوبة توفير السيولة المالية أو الحصول على التمويل لتقع في الترتيب التاسع للأسباب. وحلت إغراءات الاستثمار في القطاعات الأخرى في آخر القائمة بأقل نسبة من التأثير، على الرغم من أنها كانت السبب الثاني ضمن قائمة المطورين في عام ١٤٢٧هـ.

الجدول رقم (١ - ٢): أسباب الإحجام عن الاستثمار في قطاع الإسكان مرتبة حسب قوة تأثيرها من وجهة نظر المطورين المشاركين في عام ١٤٣٠هـ ومقارنتها بقوة التأثير في عام ١٤٢٧هـ.

الترتيب في		سبب الإحجام عن الاستثمار في قطاع الإسكان
١٤٢٧هـ	١٤٣٠هـ	
٦	١	■ ارتفاع أسعار الأراضي السكنية.
٥	٢	■ ضعف القوة الشرائية لدى الأسر وعدم توفر التمويل الميسر لشراء المساكن.
١	٣	■ ارتفاع أسعار مواد البناء.
٣	٤	■ أنظمة البناء.
-	٥	■ عدم تطبيق ضوابط الرهن العقاري والتمويل
٧	٦	■ نقص العمالة المدربة وارتفاع أجورها.
٨	٧	■ نقص قطع الأراضي السكنية المخدومة.
٤	٨	■ صعوبة تحصيل الإيجارات.
-	٩	■ الأزمة الاقتصادية وصعوبة توفير السيولة المالية أو الحصول على التمويل.
٢	١٠	■ إغراءات الاستثمار في القطاعات الأخرى (مثل: سوق الأسهم).

متوسط أسعار الأراضي من وجهة نظر المطورين:

أظهرت نتائج استطلاع آراء المطورين المشاركين أن متوسط تكلفة المتر المربع من الأرض السكنية في مدينة الرياض (في عام ١٤٣٠هـ) بلغ (٩٧٣ ريالاً لكل متر مربع)،

ويعد متوسط تقديراتهم قريباً جداً من متوسط سعر الأراضي السكنية في نتائج المسح الميداني للمكاتب العقارية في عام (١٤٣٠هـ). وقد أجمعت الغالبية العظمى منهم على ارتفاع أسعار الأراضي السكنية خلال العام الماضي بمتوسط يصل إلى (٢٠٪) عما كانت عليه.

تكلفة تنفيذ المباني السكنية:

أشار المطورون إلى أن متوسط تكلفة تنفيذ المباني السكنية في مدينة الرياض في حدود (١١٢٠ ريالاً لكل متر مربع) محمل عليها الخزانات والأسوار والبيارة في حالة عدم توفر شبكة الصرف الصحي. وكان هناك إجماع من غالبيتهم على أن ارتفاع تكاليف تنفيذ المباني السكنية خلال العام الماضي زاد بنسبة تتراوح بين (١٠٪ و ٢٥٪) عما كانت عليه قبل عام.

ويعكس هذا الجزء من التقرير انطباعات الرأي حول واقع الإسكان وتكاليفه في مدينة الرياض من ثمانية وعشرين من المطورين العاملين في التطوير الإسكاني في مدينة الرياض خلال عام ١٤٣٠هـ، ويتعين التنبيه إلى أنه لا يُعدّ دراسة متكاملة يمكن أن يعتمد على نتائجها ويُعتدّ بها في التخطيط المستقبلي أو صياغة الاستراتيجيات. ولكن أهميتها تنبع من كونها تتلمّس الانطباعات المتكونة حول الموضوع من داخل السوق وتوفر مؤشرات أولية، وتجعل منها أسئلة للبحث الميداني الدقيق الذي يمكن الرجوع إلى نتائجه والاعتماد عليها. ونتيجة لهذا أجرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مسحاً ميدانياً على عينة من مكاتب العقار في أحياء مدينة الرياض جميعها؛ لرصد أسعار قطع الأراضي السكنية، وتكاليف الإيجارات للوحدات السكنية على اختلاف أنواعها، والتي سيتم مناقشتها بشكل تفصيلي في الجزئين الثاني والثالث من هذه الدراسة.

الجزء الثاني

الشكل رقم (٢ - ١): اتجاهات النمو العمراني لمدينة الرياض في عام ١٤٣٠هـ.

الأراضي المطورة:

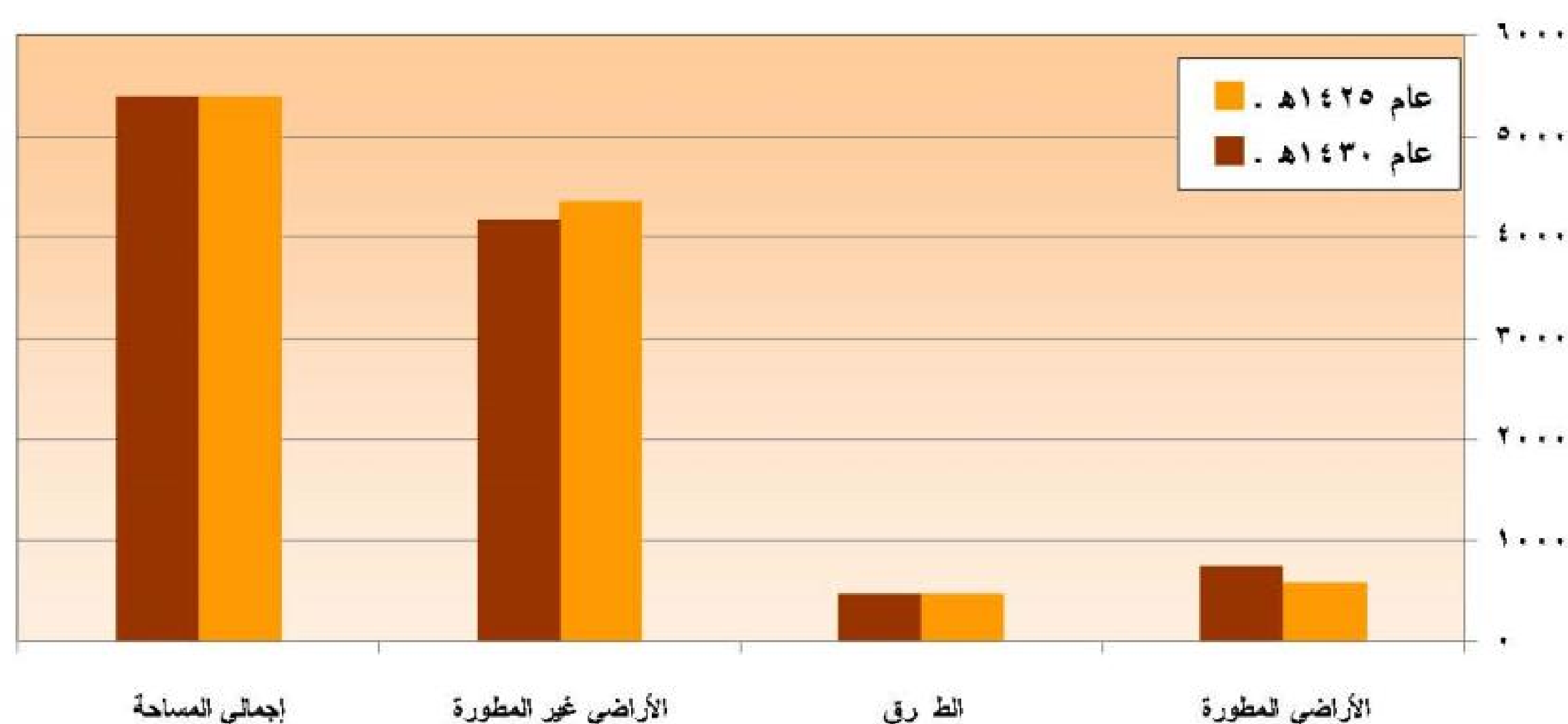
أظهرت دراسة التطور العمراني لمدينة الرياض أن مساحة الأراضي المطورة في مدينة الرياض تبلغ قرابة (٧٤٩ كم^٢)، وتشكل (٦١٪) من إجمالي المساحة المطورة (التي تم إقامة بناء عليها حسب نوع الاستعمال بما فيها الطرق)، بينما تبلغ نسبة مساحة الطرق بأنواعها (٣٩٪) من إجمالي المساحة المطورة.

ويحتل الاستعمال السكني أكبر مساحة من المناطق المطورة بنسبة تبلغ (٢٩٪)، وبزيادة مقدارها (٣٥ كم^٢) عما كان عليه في عام ١٤٢٥هـ (الجدول رقم ٢ - ١) و(الشكل رقم ٢ - ٢).

الجدول رقم (٢ - ١): مساحة الأراضي المطورة وغير المطورة في مدينة الرياض في عامي

(١٤٢٥ و ١٤٣٠هـ).

التصنيف	١٤٢٥هـ (كم ^٢)	١٤٣٠هـ (كم ^٢)	نسبة التغير
الأراضي المطورة	٥٧٧	٧٤٩,٦	٢٩,٨٪
	١٠,٧٪	١٣,٩٪	
الطرق	٤٦٦	٤٦٩,٤	٠,٧٪
	٨,٧٪	٨,٧٪	
الأراضي غير المطورة	٤٣٤٠	٤١٦٤	٤٪
	٨٠,٦٪	٧٧,٤٪	
إجمالي المساحة	٥٣٨٣	٥٣٨٣	—
	١٠٠٪	١٠٠٪	



الشكل رقم (٢ - ٢): مقارنة بين نسب الأراضي المطورة وغير المطورة والطرق في عامي (١٤٢٥ و ١٤٣٠هـ).

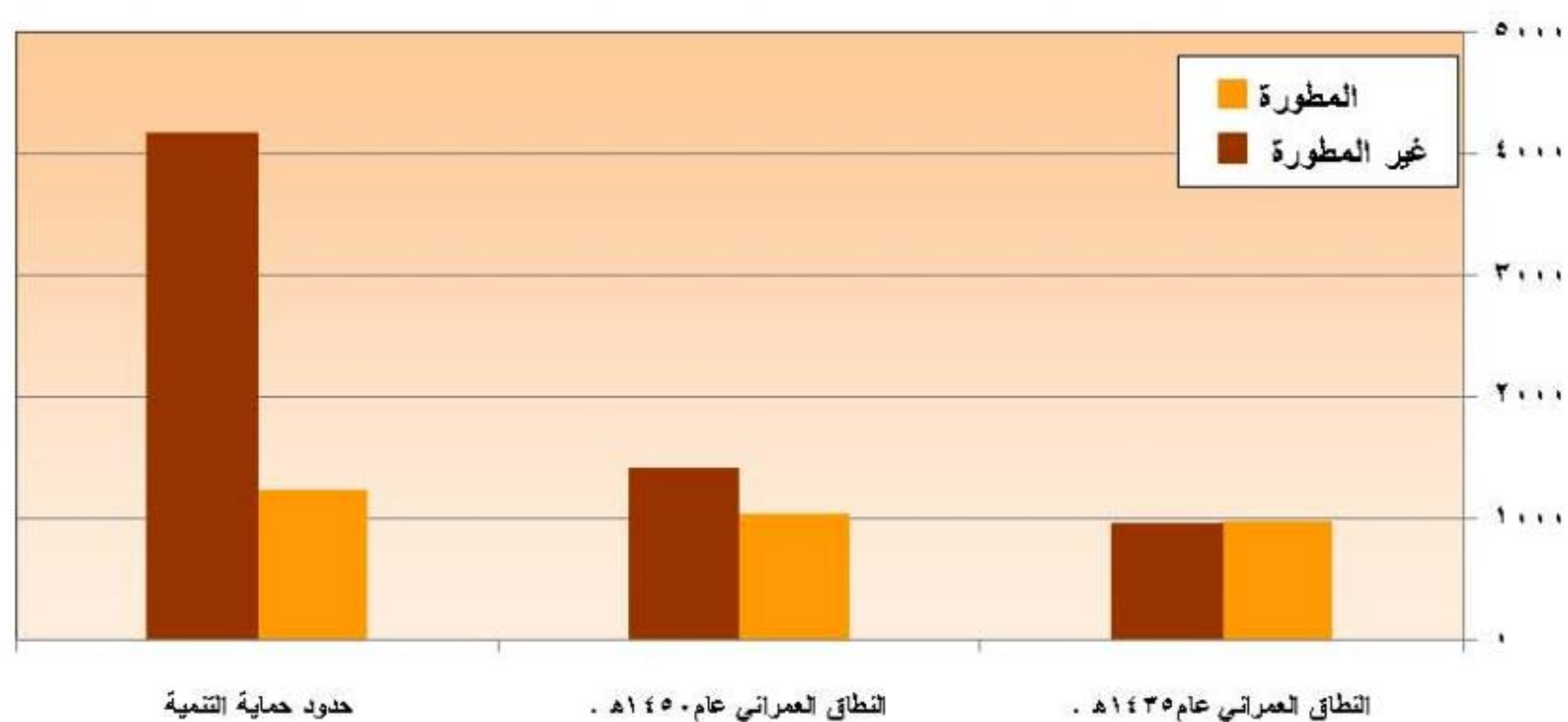
الأراضي غير المطورة (الأراضي البيضاء):

تشكل الأراضي البيضاء (أو الأراضي غير المطورة) الجزء الأكبر من مساحة المدينة حتى حدود حماية التنمية بنسبة تصل إلى (٧٧٪)، تمثل المخزون الاستراتيجي العمراني للمدينة. والأراضي البيضاء أو غير المطورة هي التي تم تخطيطها إلى أجزاء صغيرة بشوارع معبدة وغير معبدة، والتي لم يتم عليها أي إجراء للتخطيط العمراني، وكذلك تلك التي غير قابلة للتطوير (من: الأودية الفيضانية، وحواف الجبال، والمناطق الوعرة).

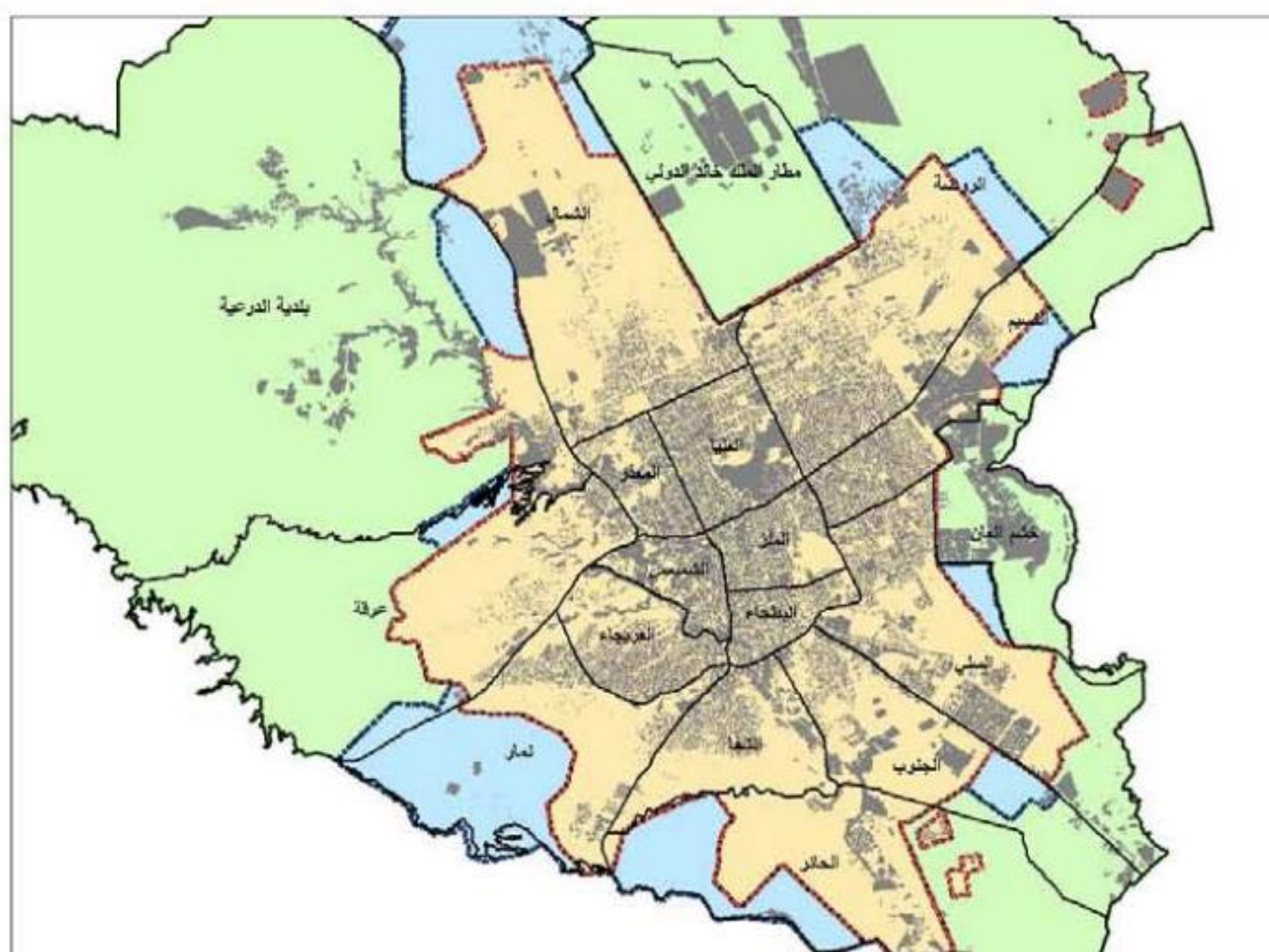
وقد شكلت الأراضي البيضاء في النطاق العمراني حتى عام (١٤٥٠هـ) ما نسبته (٥٨٪) من إجمالي مساحة النطاق، في حين شكلت الأراضي البيضاء في النطاق العمراني حتى عام (١٤٣٥هـ) ما نسبته (٤٩٪) من مساحة النطاق (الشكل رقم ٢ - ٣) و(الشكل رقم ٢ - ٤).

الجدول رقم (٢ - ٢): الأراضي المطورة وغير المطورة حسب النطاق العمراني.

الإجمالي	المساحة (كم ^٢)		التصنيف
	غير المطورة	المطورة	
١٩١٠	٩٤١	٩٦٩	النطاق العمراني عام ١٤٣٥هـ
٢٤٣٣	١٤١٣	١٠٢٠	النطاق العمراني عام ١٤٥٠هـ
٥٣٨٣	٤١٦٤	١٢١٩	حدود حماية التنمية



الشكل رقم (٢ - ٣): مقارنة بين نسب الأراضي المطورة وغير المطورة حسب النطاق العمراني.



الشكل رقم (٢ - ٤): الأراضي المطورة وغير المطورة حسب النطاق العمراني.

الوضع الراهن لأسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض عام (١٤٣٠هـ):

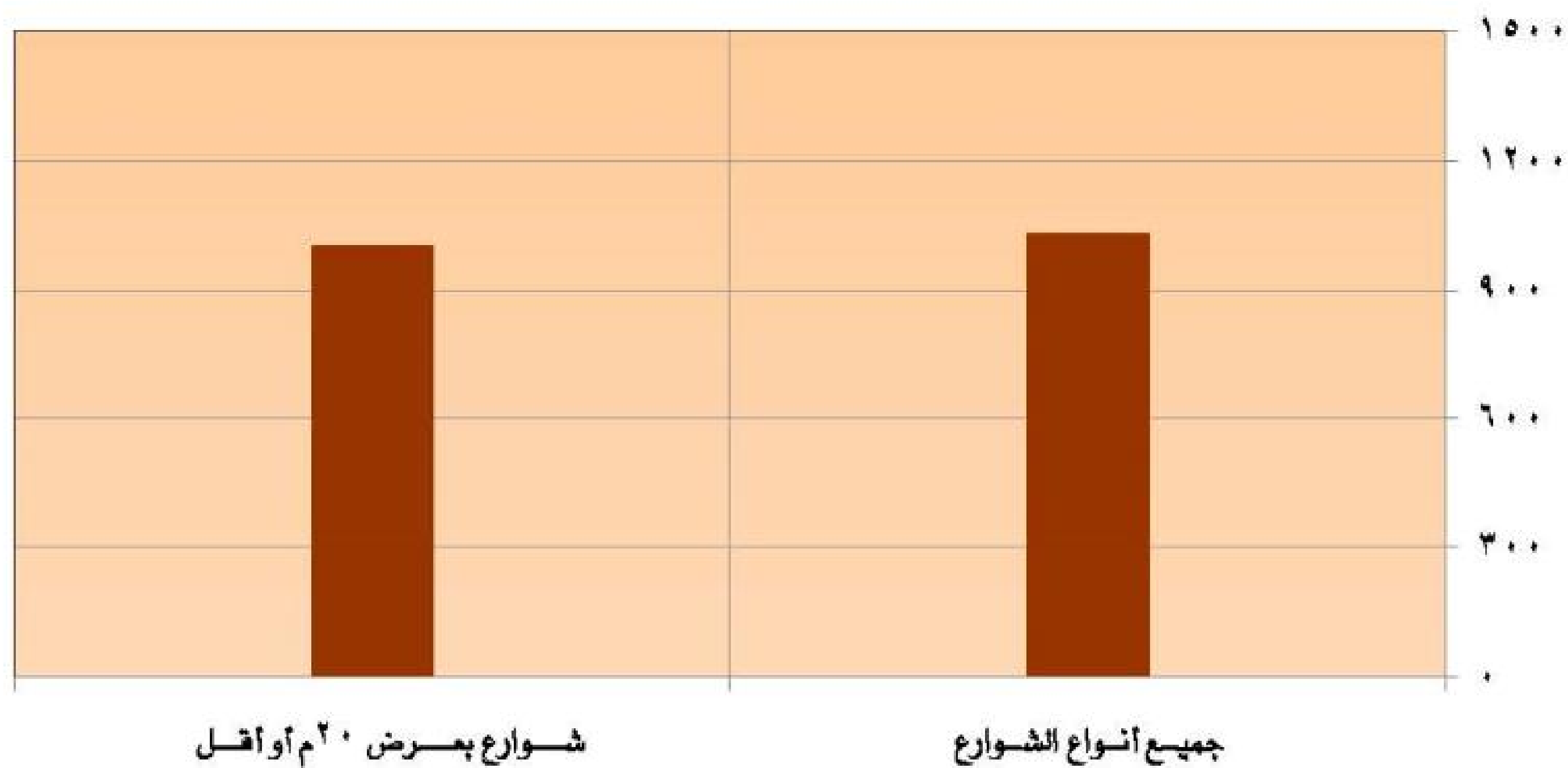
تصنف أسعار الأراضي في مدينة الرياض حسب عرض الشارع الذي تقع عليه وخصائصها حيث يؤثر هذا التصنيف على أسعارها السوقية. فتوجد هناك أراض تقع على شوارع (٣٠ متراً فأكثر- أو ما يسمى بالشوارع التجارية). وتتميز هذه الأراضي بأن استعمالاتها تشتمل على استعمالات تجارية وإدارية وأراض ذات استعمال إسكاني مختلط. كما توجد أراض تقع على شوارع بعروض أقل، وتخصص هذه الأراضي للاستعمالات السكنية فقط.

يناقش الجزء التالي أسعار جميع الأراضي السكنية في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ)، ويلقي الضوء بشكل تفصيلي على أسعار الأراضي السكنية التي تقع على شوارع بعرض (٢٠ متراً فأقل)، نظراً لكونها تعدّ الأراضي المستهدفة بشكل أكبر لإقامة المباني السكنية.

وقد أظهرت نتائج المسح الميداني لأسعار الأراضي أن المتوسط العام لأسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض على الشوارع جميعها يبلغ (١٠٣١ ريالاً/م^٢)، بينما يبلغ متوسط سعر الأراضي السكنية التي تقع على شوارع (٢٠ متر فأقل) (١٠٠٢ ريالاً/م^٢)، وبذلك نجد أن متوسط سعرها يقل بقاربة (٢٩ ريالاً/م^٢) عن المتوسط العام لسعر الأراضي السكنية جميعها (الجدول رقم ٢ - ٣) و(الشكل رقم ٢ - ٥).

الجدول رقم (٢ - ٣): متوسط سعر الأراضي السكنية في مدينة الرياض عام ١٤٣٠هـ (ريال/م^٢).

متوسط سعر الأرض (ريال/م ^٢)	خصائص الشوارع الواقعة عليها الأرض
١٠٣١	أنواع الشوارع جميعها
١٠٠٢	شوارع بعرض ٢٠م أو أقل



الشكل رقم (٢ - ٥): مقارنة متوسط أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض حسب عرض الشوارع

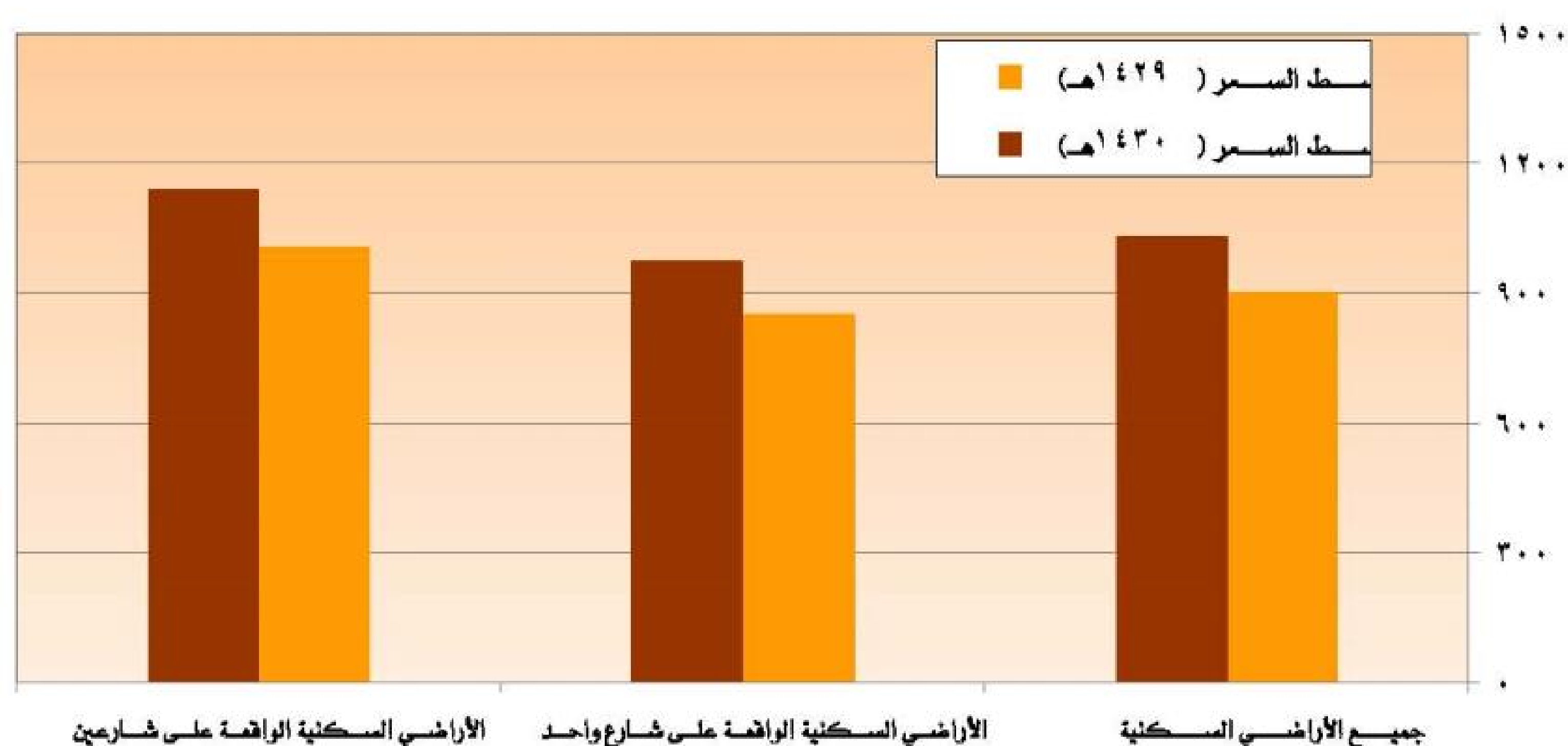
لعام (١٤٣٠هـ).

التغير في أسعار الأراضي على الشوارع جميعها بين عامي (١٤٢٩ و ١٤٣٠هـ):

أظهر المسح الميداني لأسعار الأراضي في مدينة الرياض (بين عامي ١٤٢٩ و ١٤٣٠هـ) أن نسبة الزيادة في أسعار الأراضي السكنية جميعها بلغت (١٤,٢٪)، بزيادة قدرها (١٢٨ ريال/م²)، حيث أوضحت نتائج التحليل الإحصائي أن متوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية الواقعة على الشوارع جميعها في عام (١٤٢٩هـ) بلغ (٩٠٣ ريالاً/م²). ولكن نسبة التغير في أسعار الأراضي الواقعة على شارع واحد (بين عامي ١٤٢٩ و ١٤٣٠هـ) مثلت أكبر نسبة تغير حيث بلغت (١٤,٧٪)، أما الأراضي السكنية الواقعة على شارعين فقد بلغت نسبة التغير في أسعارها (١٣,٣٪) فقط. (الجدول رقم ٢ - ٤) و(الشكل رقم ٢ - ٦).

الجدول رقم (٢ - ٤): مقارنة نسبة التغير في أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض بين عامي (١٤٢٩هـ و١٤٣٠هـ).

نسبة التغير (%)	متوسط السعر (ريال/م ^٢) (١٤٣٠هـ)	متوسط السعر (ريال/م ^٢) (١٤٢٩هـ)	
١٤,٢	١٠٣١	٩٠٣	الأراضي جميعها
١٤,٧	٩٧٥	٨٥٠	الأراضي الواقعة على شارع واحد
١٣,٣	١١٣٩	١٠٠٥	الأراضي السكنية الواقعة على شوارعين



الشكل رقم (٢ - ٦): مقارنة نسبة التغير في أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض بين عامي (١٤٢٩هـ و١٤٣٠هـ).

وبالمقارنة بين المسح الميداني لأسعار الأراضي السكنية الواقعة على شارع واحد لعام (١٤٢٧هـ) وعام (١٤٣٠هـ)، وجد أن نسبة التغير في أسعارها قد زادت بمقدار (+٣٢,٥٪)، فقد بلغ متوسط أسعار الأراضي للأراضي الواقعة على شارع في عام (١٤٣٠هـ) (٩٧٥ ريال/م^٢)، بينما كان متوسط سعر المتر المربع في المسح الميداني لأسعار الأراضي في عام ١٤٢٧هـ (٧٣٦

ريال/م^٢)، وبهذا يبلغ مقدار الزيادة في متوسط سعر المتر المربع (٢٣٩ ريال/م^٢) (الجدول رقم ٢ - ٥).

الجدول رقم (٢ - ٥): مقارنة نسبة التغير في أسعار الأراضي السكنية الواقعة على شارع واحد في مدينة الرياض بين عامي (١٤٢٧هـ و١٤٣٠هـ).

نسبة التغير (%)	متوسط السعر (ريال/م ^٢) (١٤٣٠هـ)	متوسط السعر (ريال/م ^٢) (١٤٢٧هـ)	
٣٢,٥+	٩٧٥	٧٣٦	الأراضي السكنية الواقعة على شارع واحد

العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض بين عامي (١٤٣٠ و١٤٣١هـ):

أظهرت البيانات أن هناك أربعة عوامل تمثل العوامل الرئيسية التي تؤثر بشكل مباشر على سعر قطعة الأرض السكنية الواقعة على شوارع بعرض (٢٠ متراً فأقل)، وهذه العوامل هي:

- **موقع قطعة الأرض:** من حيث إنها تقع على شارع واحد، أو (أرض ركنية) تقع على تقاطع شارعين.
- **عرض الشارع:** عروض الشوارع التي تقع عليها الأرض (أقل من ١٢م، من ١٢ إلى ١٥م، من ١٥ إلى ٢٠م).
- **توجيه قطعة الأرض:** توجيه الواجهة الرئيسية للأرض بالنسبة إلى الاتجاهات الأصلية (الشمال، والجنوب، والشرق، والغرب).
- **توافر مقومات التنمية وخدمات البنية التحتية:** توافر مقومات التنمية العمرانية (الكهرباء، وشبكة المياه، والصرف الصحي، وسفلة الشوارع، والأرصفة بالشوارع وإضاءتها).

موقع قطعة الأرض:

أثر موقع قطعة الأرض على سعرها حيث صنفت الأراضي على حسب موقعها بالنسبة للشارع. فالنوع الأول هو الأراضي السكنية الواقعة على شارع واحد، والنوع الثاني هو الأراضي السكنية الواقعة على شارعين. وقد بلغ المتوسط العام لسعر الأراضي السكنية

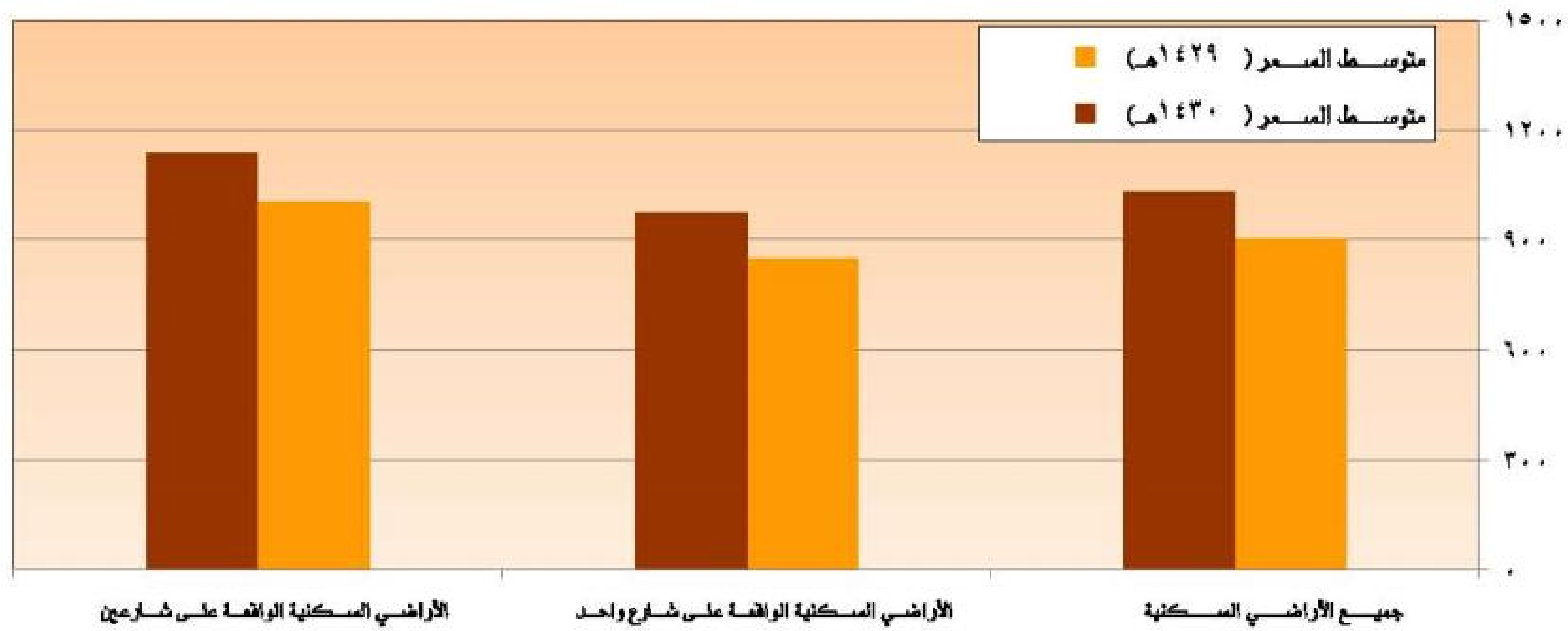
الواقعة على شوارع بعرض (٢٠م فأقل) في مدينة الرياض في عام (١٤٢٩هـ) ما يقرب من (٨٨٢ ريالاً/م^٢)، بينما زاد هذا المتوسط عام (١٤٣٠هـ) ليصل إلى (١٠٠٢ ريالاً/م^٢)، أي: بنسبة زيادة تبلغ (١٣,٦٪)، وهذا يقلُّ عن نسبة الزيادة في متوسط سعر جميع الأراضي السكنية الواقعة على الشوارع جميعها والبالغة (١٤,٢٪) (الجدول رقم ٢ - ٦) و(الشكل رقم ٢ - ٧).

الجدول رقم (٢ - ٦): التغير في متوسط سعر الأراضي السكنية الواقعة على شوارع (٢٠ متراً فأقل) في مدينة الرياض (من ١٤٢٩ إلى ١٤٣٠هـ).

موقع الأرض	متوسط السعر (ريال/م ^٢) (١٤٢٩هـ)	نسبة التغير من المتوسط العام	متوسط السعر (ريال/م ^٢) (١٤٣٠هـ)	نسبة الزيادة أو النقصان في سعر الأرض عام (١٤٣٠هـ) بالنسبة للمتوسط العام
الأراضي السكنية جميعها	٨٨٢	١٣,٦٪	١٠٠٢	صفر٪
الأراضي السكنية الواقعة على شارع واحد	٨٣٢	٢٠,٤٪	٩٥٠	٥,٢٪ -
الأراضي السكنية الواقعة على شارعين	٩٨٣	١,٩٪	١١٠٨	١٠,٦٪ +

وقد بلغ سعر المتر المربع للأراضي السكنية الواقعة على شارع واحد (٩٥٠ ريالاً/م^٢) في عام (١٤٣٠هـ)، وتبلغ نسبة الزيادة عن متوسط عام (١٤٢٩هـ) ما مقداره (٢٠,٤٠٪). ولكن يلاحظ أن متوسط سعر الأراضي الواقعة على شارع واحد يقل بقاربة (٥,٢٩٪) عن متوسط سعر الأراضي جميعها.

بينما بلغ متوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية التي تقع على شارعين في عام (١٤٣٠هـ) (١١٠٨ ريالاً/م^٢)، وذلك بنسبة زيادة تبلغ (١٠,٦٪) عن متوسط أسعار الأراضي السكنية جميعها. بينما ظهر أن سعر الأراضي السكنية يزيد بنسبة (١٦,٦٪) عن متوسط أسعار الأراضي السكنية الواقعة على شارع واحد، أي: بزيادة تبلغ (١٥٨ ريالاً/م^٢).



الشكل رقم (٢- ٧): التغير في متوسط سعر الأراضي السكنية الواقعة على شوارع (٢٠ متراً فأقل) في مدينة الرياض (من ١٤٢٩ إلى ١٤٣٠هـ).

تأثير عروض الشوارع على أسعار قطع الأراضي السكنية:

أظهرت نتائج تحليل المسح الميداني لأسعار الأراضي السكنية الواقعة على شوارع بعرض (٢٠م فأقل) أن سعر قطع الأراضي السكنية في مدينة الرياض يتأثر بعروض الشوارع التي تقع عليها حيث تم تصنيف قطع الأراضي السكنية على حسب عرض الشارع إلى ثلاثة تصنيفات رئيسية هي:

- قطع أراض سكنية تقع على شوارع عروضها (أقل من ١٢م).
- قطع أراض سكنية تقع على شوارع تتراوح عروضها (من ١٢م إلى ١٥م).
- قطع أراض سكنية تقع على شوارع تتراوح عروضها (من ١٥م إلى ٢٠م).

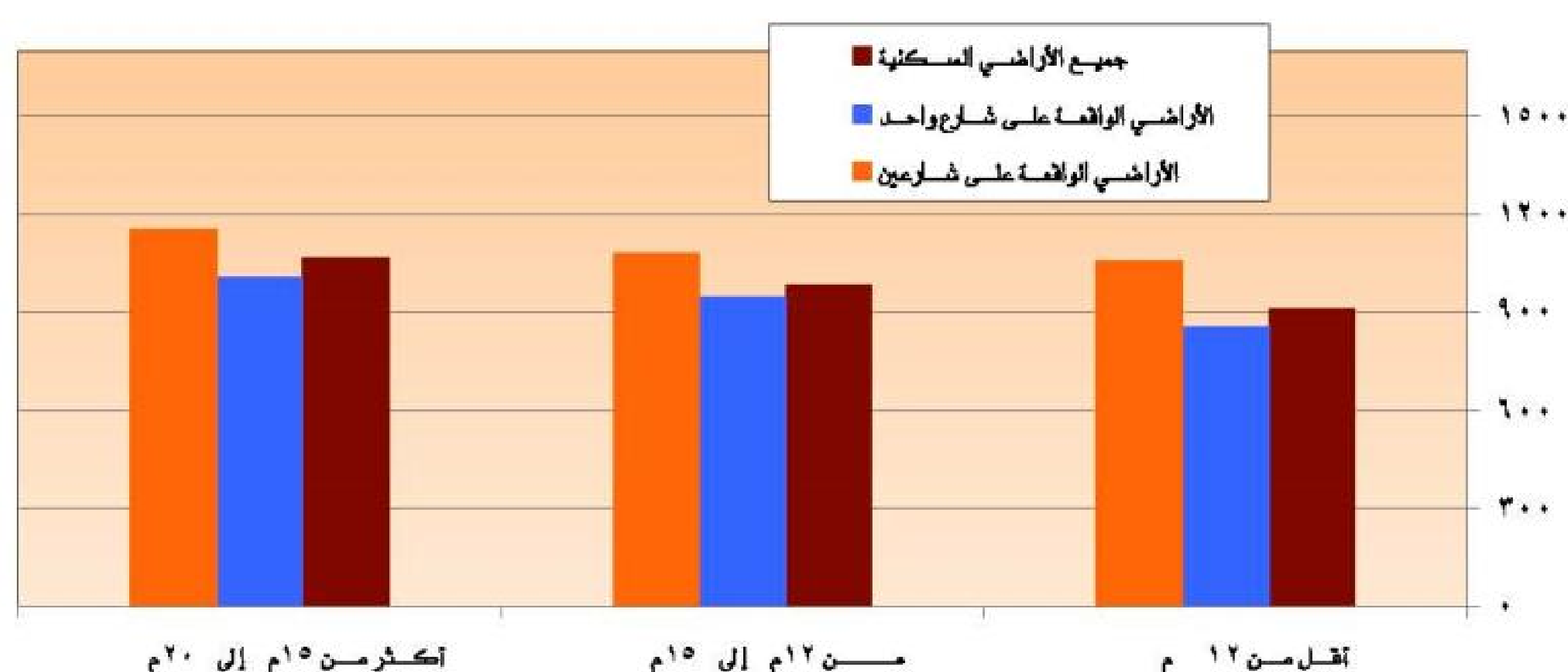
ويلاحظ من خلال نتائج التحليل الإحصائي للمسح الميداني للمكاتب العقارية بمدينة الرياض (في شهر ذي الحجة من عام ١٤٣٠هـ) وجود علاقة طردية بين سعر قطعة الأرض وعرض الشارع الذي تطل عليه. فقد وجد أن متوسط أسعار جميع الأراضي السكنية التي تقع على شوارع عروضها (١٥م فأقل) يتراوح بين (٩١١ ريالاً/م^٢ إلى ٩٨٢ ريالاً/م^٢)، وهذا يقل عن المتوسط العام لسعر الأراضي السكنية الواقعة على شوارع (٢٠م فأقل)، والبالغ (١٠٠٢ ريالاً/م^٢).

بينما يظهر أن الأراضي التي تقع على شوارع بعرض يتراوح (من ١٥م إلى ٢٠م) تزيد عن قيمة المتوسط العام، حيث بلغ سعر المتر المربع (١٠٦٨ ريالاً/م^٢)، أي: بزيادة تبلغ (٦٦ ريالاً/م^٢).

ويتأكد مما سبق أن لعرض الشارع تأثيراً إيجابياً مباشراً على سعر الأراضي السكنية فكلما زاد عرض الشارع زاد سعر المتر المربع لقطعة الأرض (الجدول رقم ٢ - ٧).

الجدول رقم (٢ - ٧): مقارنة أسعار الأراضي السكنية طبقاً لعروض الشوارع الواقعة عليها (٢٠ متراً فأقل) في مدينة الرياض عام (١٤٣٠هـ).

قيمة المتوسط العام (ريال/م ^٢)	عروض الشوارع التي تطل عليها قطع الأراضي						موقع قطعة الأرض
	أكثر من ١٥م إلى ٢٠م		من ١٢م إلى ١٥م		أقل من ١٢ م		
	نسبة التغير	متوسط السعر (ريال/م ^٢)	نسبة التغير	متوسط السعر (ريال/م ^٢)	نسبة التغير	متوسط السعر (ريال/م ^٢)	
١٠٠٢	%٦,٩	١٠٦٨	%٢ -	٩٨٢	%٩,١ -	٩١١	الأراضي السكنية جميعها
٩٥٠	%٥,٢	١٠٠٨	%٠,٦ -	٩٤٤	%٩,٨ -	٨٥٧	الأراضي الواقعة على شارع واحد
١١٠٨	%٣,٧	١١٤٩	%٢,٦ -	١٠٧٩	%٤,٥ -	١٠٥٨	الأراضي الواقعة على شارعين



الشكل رقم (٢ - ٨): مقارنة أسعار الأراضي السكنية طبقاً لعروض الشوارع الواقعة عليها (٢٠ متراً فأقل) في مدينة الرياض عام (١٤٣٠هـ).

توجيه قطعة الأرض:

يتأثر سعر قطعة الأرض السكنية بحسب توجيهها إلى الجهات الأصلية (الشمال، والجنوب، والشرق، والغرب)، حيث يظهر أن بعض الاتجاهات تؤثر بالزيادة عن جهات أخرى، وبتحليل البيانات الإحصائية للمسح الميداني لأسعار الأراضي لمدينة الرياض لعام (١٤٣٠هـ) وجد أن أعلى متوسط لسعر الأرض كان للأراضي الموجهة جهة الشرق حيث بلغ (١٠٨١ ريالاً/م^٢)، أي: بزيادة مقدارها (٧,٩٪) عن المتوسط العام لأسعار الأراضي.

ويأتي سعر الأراضي الموجهة جهة الجنوب في المرتبة الثانية بمتوسط يبلغ (١٠٧١ ريالاً/م^٢).

بينما تنخفض قيمة الأراضي السكنية التي يكون توجيهها جهة الغرب بنسبة تقدر بقرابة (- ٨,٢٪) عن المتوسط العام للأسعار حيث تقل هذه الأراضي بمقدار (٨٢ ريالاً/م^٢) عن المتوسط العام لأسعار الأراضي الواقعة على شوارع بعرض (٢٠ متر فأقل). (الجدول رقم ٢ - ٨) و(الشكل رقم ٢ - ٩).

الجدول رقم (٢ - ٨): متوسط سعر الأراضي السكنية حسب توجيهها إلى الجهات الأصلية على مستوى مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

التوجيه	متوسط السعر (ريال/م ^٢)	نسبة التغير عن المتوسط العام
الشمال	١٠٠٢	صفر٪
الشرق	١٠٨١	٧,٩٪
الجنوب	١٠٧١	٦,٩٪
الغرب	٩٢٠	- ٨,٢٪



الشكل رقم (٢ - ٩): مقارنة متوسط سعر الأراضي السكنية حسب توجيهها إلى الجهات الأصلية في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

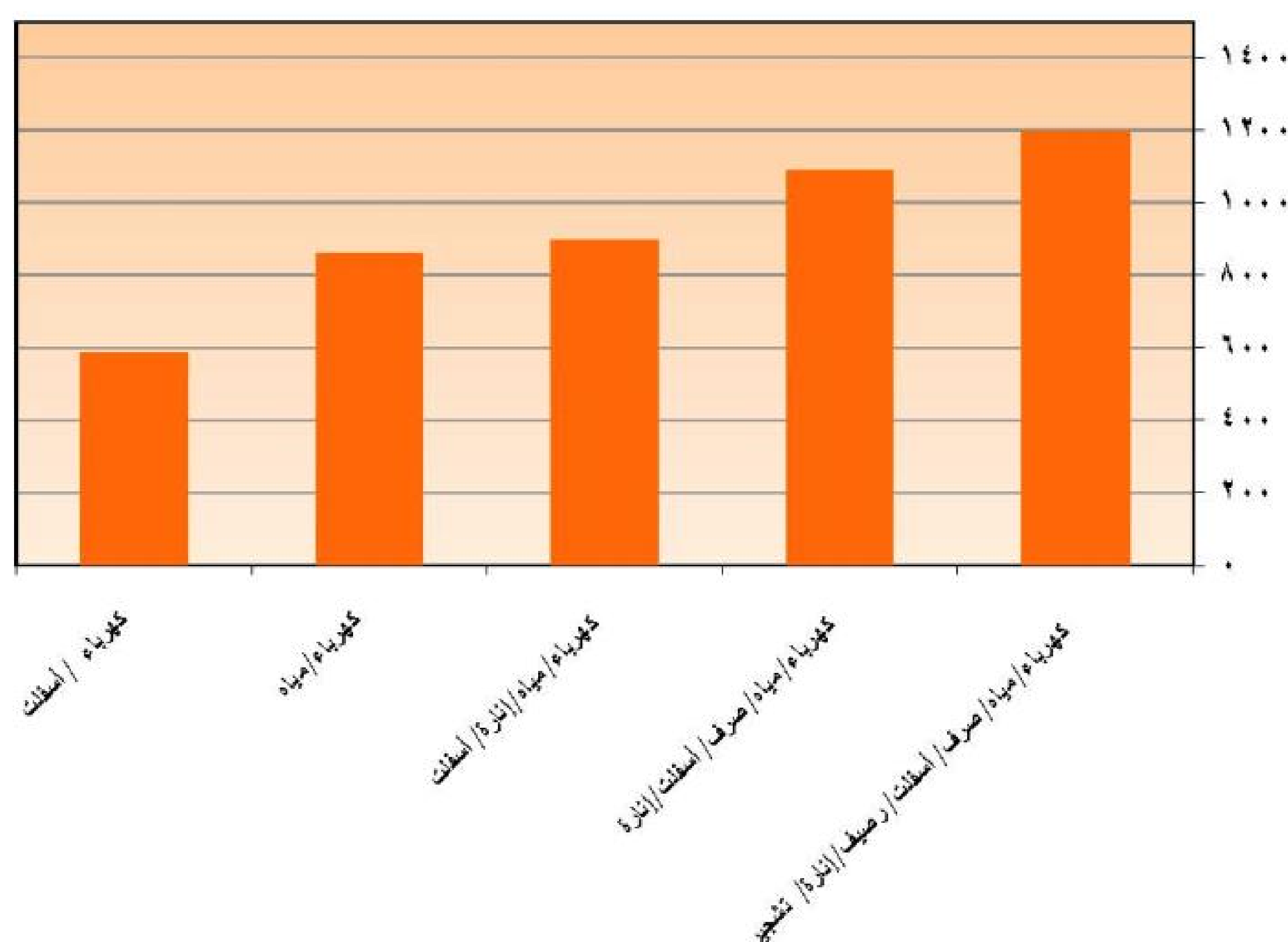
توافر مقومات التنمية وعناصر البنية التحتية:

يؤثر مدى توافر مقومات التنمية العمرانية من عناصر البنية التحتية على أسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض، وقد اعتمد مسح أسعار الأراضي (في عام ١٤٣٠هـ) سبعة عناصر أساسية هي: (الكهرباء، والمياه، والصرف الصحي، وسفلة الطرق، والأرصفة، وإنارة الطرق، والتشجير)؛ فتوافر هذه العناصر يؤثر بشكل مباشر على قيمة الأرض السكنية. وقد أظهرت نتائج التحليل الإحصائي لبيانات توافر مقومات التنمية وعناصر البنية التحتية أن الأراضي السكنية التي يتوافر بها جميع العناصر الأساسية للبنية التحتية يبلغ متوسط سعر المتر المربع لها (١١٩٩ ريال/م²) بزيادة قدرها (١٨٢ ريال/م²) من المتوسط العام لسعر الأراضي السكنية الواقعة على شوارع (٢٠م فأقل) في مدينة الرياض.

بينما كان سعر الأرض السكنية التي لا يتوافر بها إلا الكهرباء وشوارعها مسفلة فقط هو الأقل، حيث بلغ متوسط سعر مترها المربع (٥٨٩ ريال/م²)، وهي بذلك تقل بقرابة (٤٢٨ ريال/م²) عن المتوسط العام لسعر المتر المربع للأراضي السكنية في مدينة الرياض. وقد بلغ متوسط سعر الأراضي التي يتوفر بها الكهرباء والمياه والطرق المسفلة والمضاء (٩٠٠ ريال/م²) (الجدول رقم ٢ - ٩) و(الشكل رقم ٢ - ١٠).

الجدول رقم (٢ - ٩): سعر المتر المربع للأراضي السكنية حسب توافر عناصر البنية التحتية بها في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

عناصر البنية التحتية المتوفرة للأرض	متوسط السعر (ريال/م ^٢) في عام ١٤٣٠هـ
كهرباء / مياه / صرف / أسفلت / رصيف / إنارة / تشجير	١١٩٩
كهرباء / مياه / صرف / أسفلت / إنارة	١٠٩٠
كهرباء / مياه / أسفلت / إنارة	٩٠٠
كهرباء / مياه	٨٦٢
كهرباء / أسفلت	٥٨٩



الشكل رقم (٢ - ١٠): مقارنة بين سعر المتر المربع للأراضي السكنية حسب توافر عناصر البنية التحتية بها في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

ولقياس قوة تأثير كل مرفق من مرافق البنية التحتية على قيمة المتر المربع من الأراضي السكنية تم تحليل معاملات الانحدار لاستنتاج هذه التأثيرات وقياس قوة كل عنصر منها. ويلاحظ من استقراء تحليل معاملات الانحدار أن أهم العوامل المؤثرة على متوسط سعر المتر

المربع هي الكهرباء والمياه، ونظراً لوجود ارتباط كبير بين توافر المياه والكهرباء فقد تم استخدام التفاعل بينها في تحليل الانحدار، وقد بلغت قيمة الزيادة في متوسط السعر (٢٠٥ ريال/مربع) للأراضي المتوفرة فيه مياه وكهرباء، أي: بنسبة زيادة تقدر بـ (١٨٪) من متوسط السعر.

كما أثر توافر الصرف الصحي على سعر المتر المربع للأراضي السكنية بمبلغ قدره (١٧٩ ريالاً/متر مربع) عن متوسط سعر المتر للأراضي التي لا يوجد بها صرف صحي، أي: بنسبة زيادة تبلغ (١٥٪)، وأخيراً ظهر من التحليل أن توفر الإنارة تضيف زيادة إلى متوسط سعر الأرض مقدارها (١٠٤ ريال/مربع) وتمثل ما نسبته (٩٪) من القيمة. (الجدول رقم ٢ - ١٠).

الجدول رقم (٢ - ١٠): الترتيب التنازلي لتأثير عناصر البنية التحتية على سعر المتر المربع للأراضي السكنية (وفقاً لتحليل معاملات الانحدار).

العناصر المؤثرة في متوسط سعر المتر المربع	قيمة التأثير (ريال/م ^٢)	نسبة تأثير العنصر في متوسط سعر الأرض السكنية
الكهرباء والمياه	٢٠٥	١٨٪
الصرف الصحي	١٧٩	١٥٪
الإنارة	١٠٤	٩٪
متوسط سعر الأرض بدون مرافق	٦٨١	٥٨٪

أسعار الأراضي السكنية على مستوى البلديات الفرعية في مدينة الرياض:

تم دراسة متوسط أسعار الأراضي السكنية على مستوى البلديات الفرعية لمدينة الرياض، وذلك للتعرف إلى قيمة أسعار الأراضي السكنية في الأحياء التابعة لكل بلدية فرعية، لتحديد علاقة أسعار الأراضي بالتوزيع الجغرافي في مدينة الرياض.

ووجد من خلال تحليل البيانات أن أعلى متوسط سعر للأراضي السكنية جميعها كان في أحياء (بلديات المعذر، والعليا، والشمال) الفرعية على التوالي، حيث تراوح سعر المتر المربع فيها (من ١٨٤٤ - ١٢٦٥ ريالاً/م^٢).

أما بالنسبة لأقل متوسط سعر للأراضي السكنية جميعها فكان في أحياء بلدية منفوحة، حيث بلغ متوسط السعر (٥٧٨ ريالاً/م^٢)، يليها أحياء بلدية عرقة بمتوسط سعر يبلغ

(٥٧٤ ريالاً/م^٢)، وتأتي أسعار الأراضي السكنية في أحياء بلدية الجنوب بوصفها أقل سعر في الترتيب حيث بلغ متوسط سعر الأراضي (٤٨٩ ريالاً/م^٢)، وهي بذلك تقل بنسبة (٧٣,٥٪) عن أعلى متوسط أسعار للأراضي السكنية في بلدية المعذر.

أما بالنسبة لتحليل أسعار الأراضي السكنية (الواقعة على شارع واحد) فقد أظهرت تماثلاً مع نتائج تحليل متوسط أسعار (الأراضي السكنية جميعها)، فقد حققت أسعار الأراضي السكنية في أحياء بلدية المعذر الترتيب الأول، وقد بلغ متوسط سعر المتر المربع (١٧٧١ ريالاً/م^٢)، وتلتها أحياء بلدية العليا بمتوسط سعر يبلغ (١٥٧٨ ريالاً/م^٢)، ثم أحياء بلدية الشمال بمتوسط سعر يبلغ (١٢٠٨ ريالاً/م^٢)، ثم بلدية الملز والبطحاء بمتوسط سعر يبلغ (١١٣٨ ريالاً/م^٢).

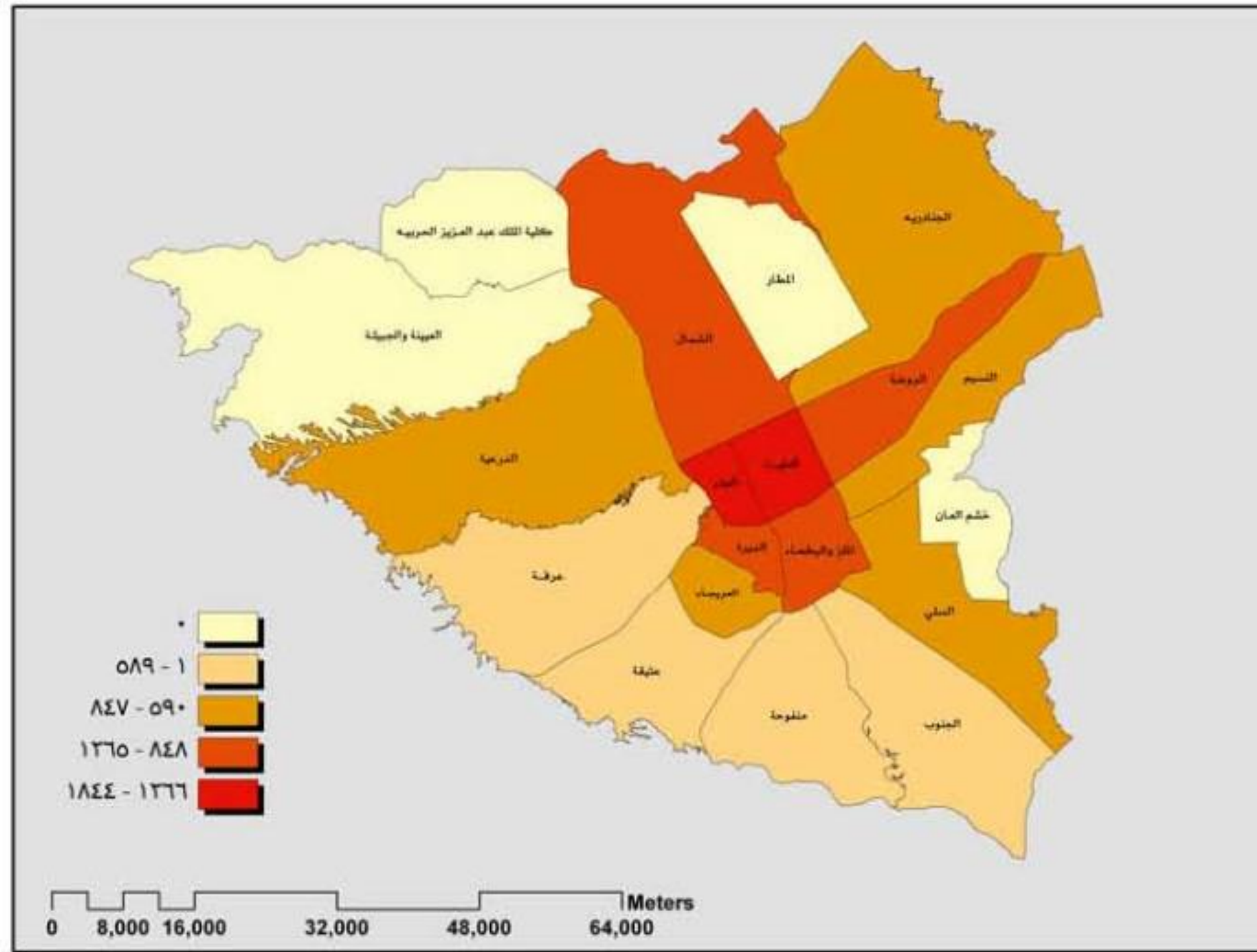
أما بالنسبة لأقل متوسط لأسعار الأراضي السكنية (الواقعة على شارع واحد) فقد كان في أحياء بلدية الجنوب حيث بلغ متوسط السعر (٤٧٤ ريالاً/م^٢)، ويسبقها في الترتيب متوسط أسعار الأراضي في أحياء بلدية عرقة بمتوسط يبلغ (٥٤٧ ريالاً/م^٢)، ثم أسعار الأراضي في أحياء بلدية منفوحة بقيمة تبلغ (٥٥٩ ريالاً/م^٢). وقد توسّطت أسعار الأراضي في أحياء (بلديات العريحاء والدرعية والسلي) على التوالي بترتيب تنازلي بلغ متوسطه (٧٨٧ و ٧٨٤ و ٧٧٧ ريالاً/م^٢) على التوالي.

وأظهر تحليل متوسط أسعار للأراضي السكنية (الواقعة على شارعين) أن أسعار الأراضي في أحياء (بلديات الوسط، والشمال) هي الأعلى، حيث استمرت أسعار الأراضي في أحياء بلدية المعذر في تسجيل المرتبة الأولى، فقد بلغ متوسط أسعار الأراضي السكنية التي تقع على شارعين في أحيائها مبلغاً قدره (١٩٦٨ ريالاً/م^٢)، تليها أسعار الأراضي في أحياء بلدية العليا بمتوسط يبلغ (١٧١٨ ريالاً/م^٢)، ثم أسعار الأراضي في أحياء بلدية الشمال بقيمة (١٣٧٧ ريالاً/م^٢)، فبلدية الملز والبطحاء بقيمة (١٢٣٤ ريالاً/م^٢).

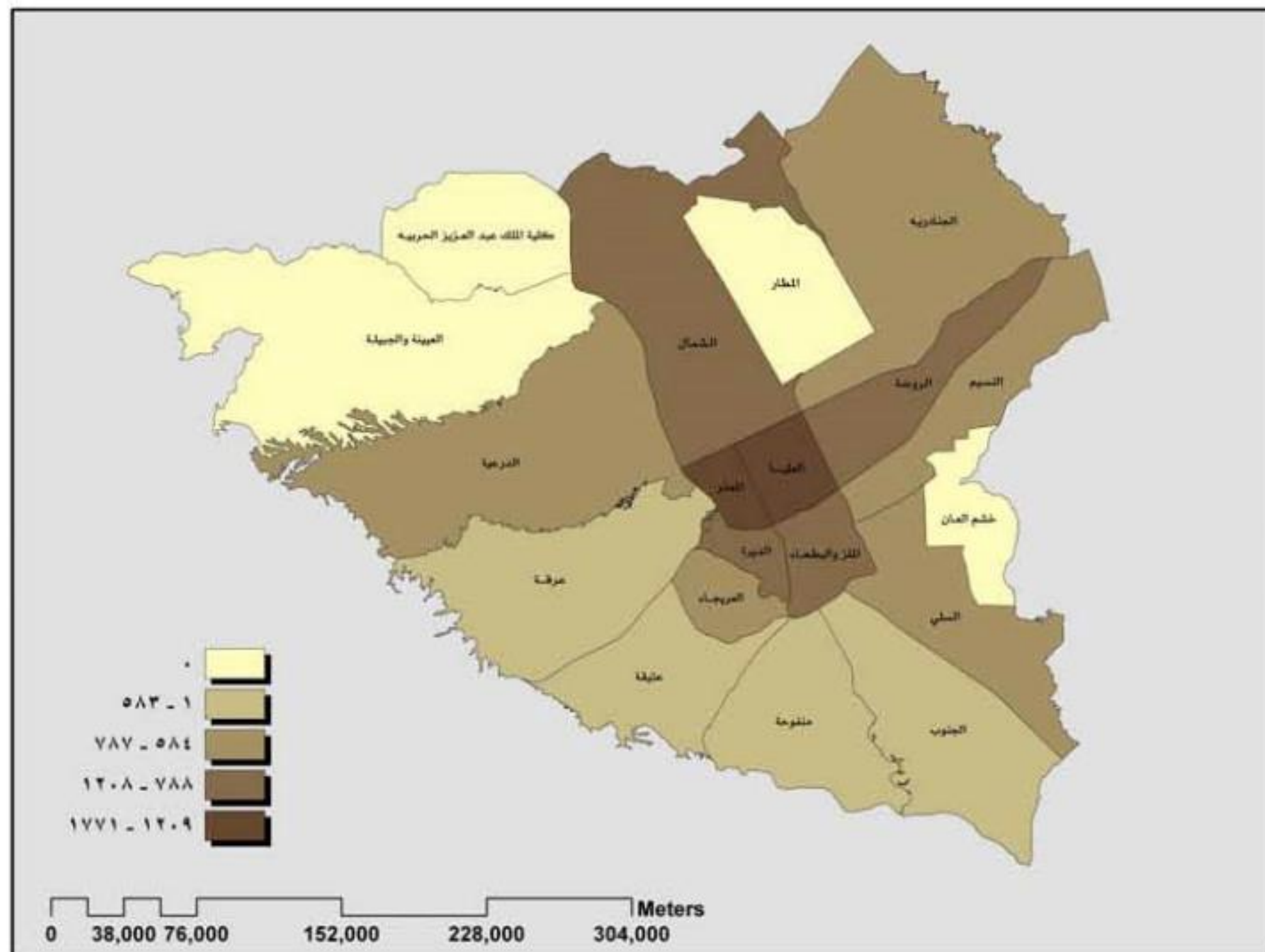
وقد اختلف الترتيب بالنسبة لأقل متوسط أسعار الأراضي الواقعة على شارعين حيث تبادلت أحياء بلديتا عتيقة وعرقة المراكز، فبلغ متوسط سعر الأراضي الواقعة على شارعين في أحياء بلدية منفوحة (٦١٣ ريالاً/م^٢)، بينما بلغ متوسط السعر في أحياء بلدية عتيقة (٦٠١ ريال/م^٢)، وبقيت أسعار الأراضي السكنية (الواقعة على شارعين) في أحياء بلدية الجنوب الأقل بمتوسط بلغ (٥٢٦ ريالاً/م^٢)، (الجدول رقم ٢ - ١١) و(الشكل رقم ٢ - ١١).

الجدول رقم (٢ - ١١): متوسط سعر الأراضي السكنية (على شوارع ٢٠م فأقل) موزعة حسب البلديات في مدينة الرياض عام (١٤٣٠هـ).

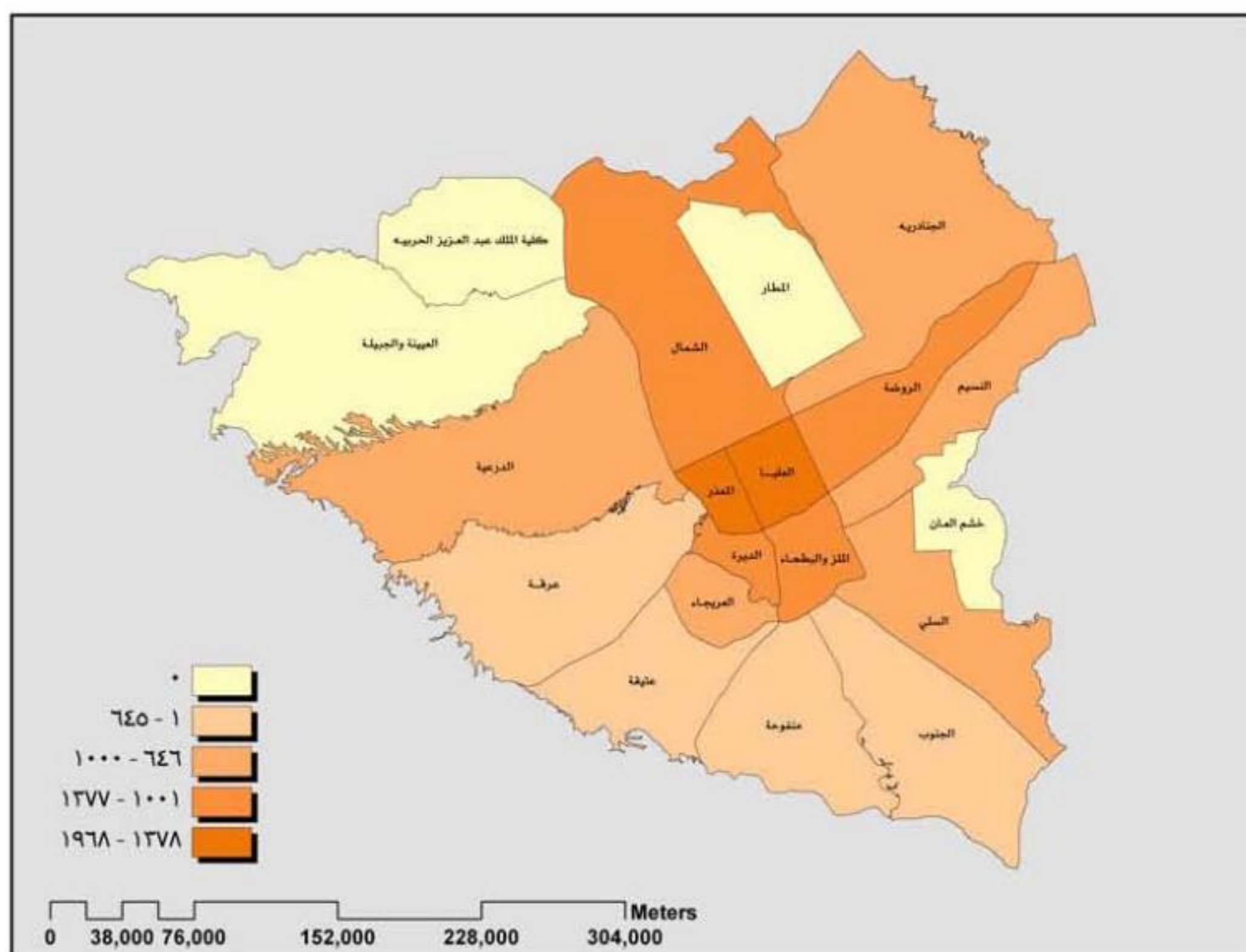
البلدية الفرعية	الأراضي السكنية جميعها		الأراضي الواقعة على شارع واحد		الأراضي الواقعة على شارعين	
	متوسط السعر (ريال/م ^٢)	نسبة التغير عن المتوسط العام (%)	متوسط السعر (ريال/م ^٢)	نسبة التغير عن المتوسط العام (%)	متوسط السعر (ريال/م ^٢)	نسبة التغير عن المتوسط العام (%)
العليا	١٦٢٩	٦٢,٦	١٥٧٨	٥٧,٥	١٧١٨	٧١,٥
الملز والبطحاء	١١٧٨	١٧,٦	١١٢٨	١٣,٦	١٢٣٤	٢٣,٢
الديرة	١٠١٦	١,٤	٩٦٣	- ٣,٩	١١١٩	١١,٧
المعذر	١٨٤٤	٨٤,٠	١٧٧١	٧٦,٧	١٩٦٨	٩٦,٤
الشمال	١٢٦٥	٢٦,٢	١٢٠٨	٢٠,٦	١٣٧٧	٣٧,٤
الجنادرية	٧٤٥	- ٢٥,٦	٧٢٣	- ٢٧,٨	٧٩٦	- ٢٠,٦
الروضة	١٠٦٣	٦,١	١٠٢٠	١,٨	١١٤٠	١٣,٨
النسيم	٧٨٩	- ٢١,٣	٧٢٢	- ٢٧,٩	٩٥٥	- ٤,٧
السلي	٧٩٧	- ٢٥,٥	٧٧٧	- ٢٢,٥	٨٣٣	- ١٦,٩
الجنوب	٤٨٩	- ٥١,٢	٤٧٤	- ٥٢,٧	٥٢٦	- ٤٧,٥
منفوحة	٥٧٨	- ٤٢,٣	٥٥٩	- ٤٤,٢	٦١٣	- ٣٨,٨
العريجات	٨٠٢	- ٢٠,٠	٧٨٧	- ٢١,٥	٨٤٤	- ١٥,٨
عتيقة	٥٨٩	- ٤١,٢	٥٨٣	- ٤١,٨	٦٠١	- ٤٠,٠
عركة	٥٧٤	- ٤٢,٧	٥٤٧	- ٥٤,٤	٦٤٥	- ٣٥,٦
الدرعية	٨٤٧	- ١٥,٥٧	٧٨٤	- ٢١,٨	١٠٠٠	- ٠,٢



الشكل رقم (٢ - ١١): متوسط سعر الأراضي السكنية الواقعة على شوارع يعرض (٢٠ متراً فأقل) موزعة حسب البلديات الفرعية في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).



الشكل رقم (٢ - ١٢): متوسط سعر الأراضي السكنية الواقعة على شارع واحد يعرض (٢٠ متراً فأقل) موزعة حسب البلديات الفرعية في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).



الشكل رقم (٢- ١٣): متوسط سعر الأراضي السكنية الواقعة على شارعين بعرض (٢٠ متراً فأقل) موزعة حسب البلديات الفرعية في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

الجزء الثالث

الجزء الثالث:

تكلفة إيجار الوحدات السكنية في مدينة الرياض

الوضع الراهن للاستعمال السكني:

أظهرت دراسة التطور العمراني (للاستعمالات الأراضية بمدينة الرياض في عام ١٤٣٠هـ باستخدام تقنية الاستشعار عن بُعد) زيادة في عدد الوحدات السكنية. وقد ازدادت الوحدات السكنية خلال الفترة من (١٤٢٧هـ إلى ١٤٣٠هـ)، لتصل في عام (١٤٣٠هـ) إلى (٨٣١) ألف وحدة سكنية، بنسبة نمو بلغت (١١٪) عن عام (١٤٢٧هـ).

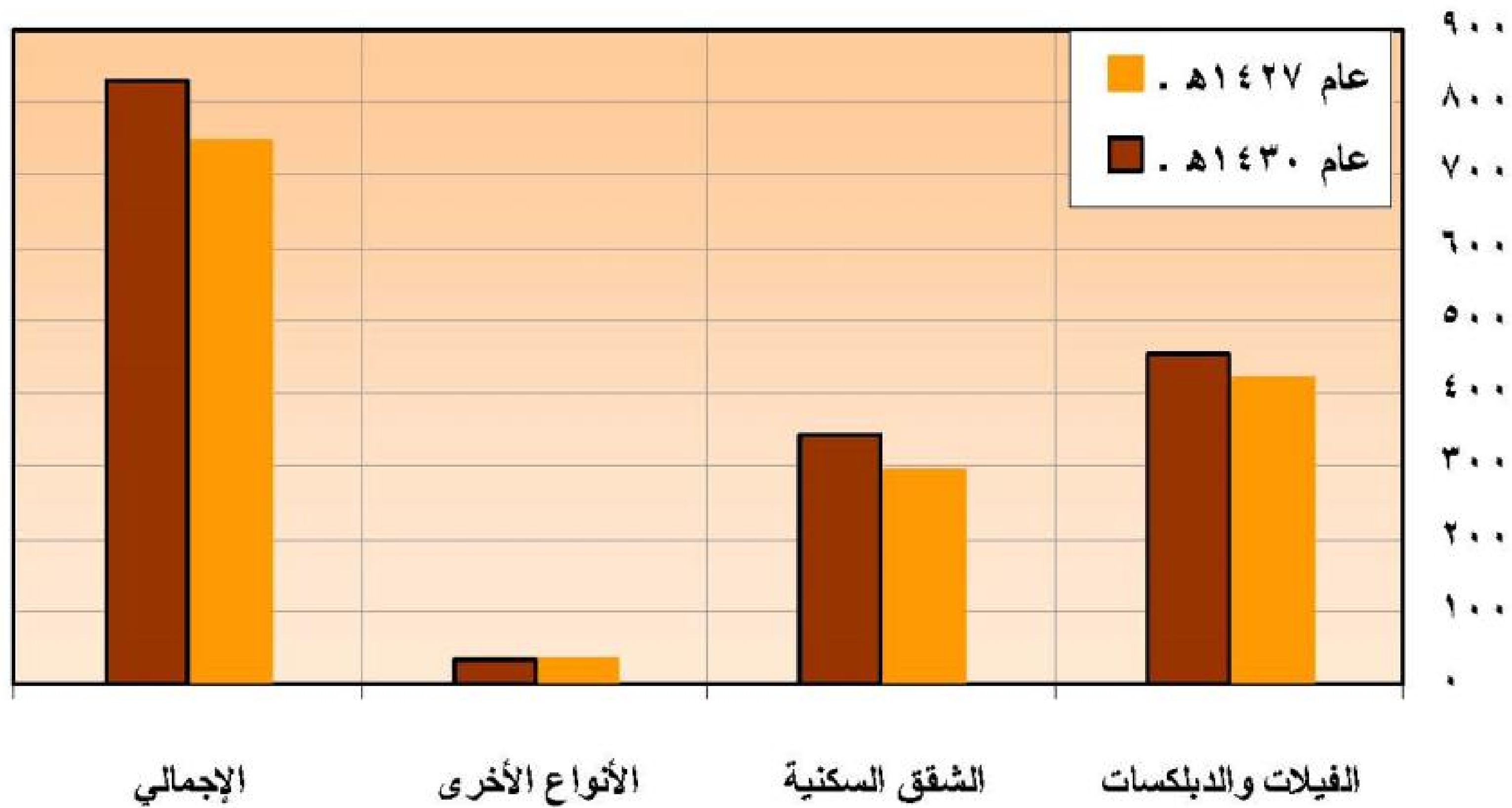
وقد احتلت الوحدات السكنية من نوع الشقق أعلى نسبة زيادة بنسبة وصلت إلى (١٥,٦٪)، وأصبحت الوحدات السكنية من نوع الشقق تمثل ما نسبته (٤١٪) من إجمالي عدد الوحدات في مدينة الرياض.

أما نسبة الزيادة في عدد الفيلات والدبلكسات فقد بلغت (٨٪)، وتمثل ما نسبته تقريباً (٥٥٪) من إجمال عدد الوحدات السكنية في المدينة. وقد تركز الاستعمال السكني بشكل كبير في بلدية الروضة وبلدية الملز والبطحاء، وقد تم رصد حوالي (٧١٠٠ مبنى) تحت الإنشاء معظمها مبان سكنية. ويبلغ صافي الكثافة العمرانية (٣٨ وحدة سكنية للهكتار الواحد) (٢١٠٠٠٠) على مستوى مدينة الرياض (الشكل رقم ٣ - ١ والشكل رقم ٣ - ٢).

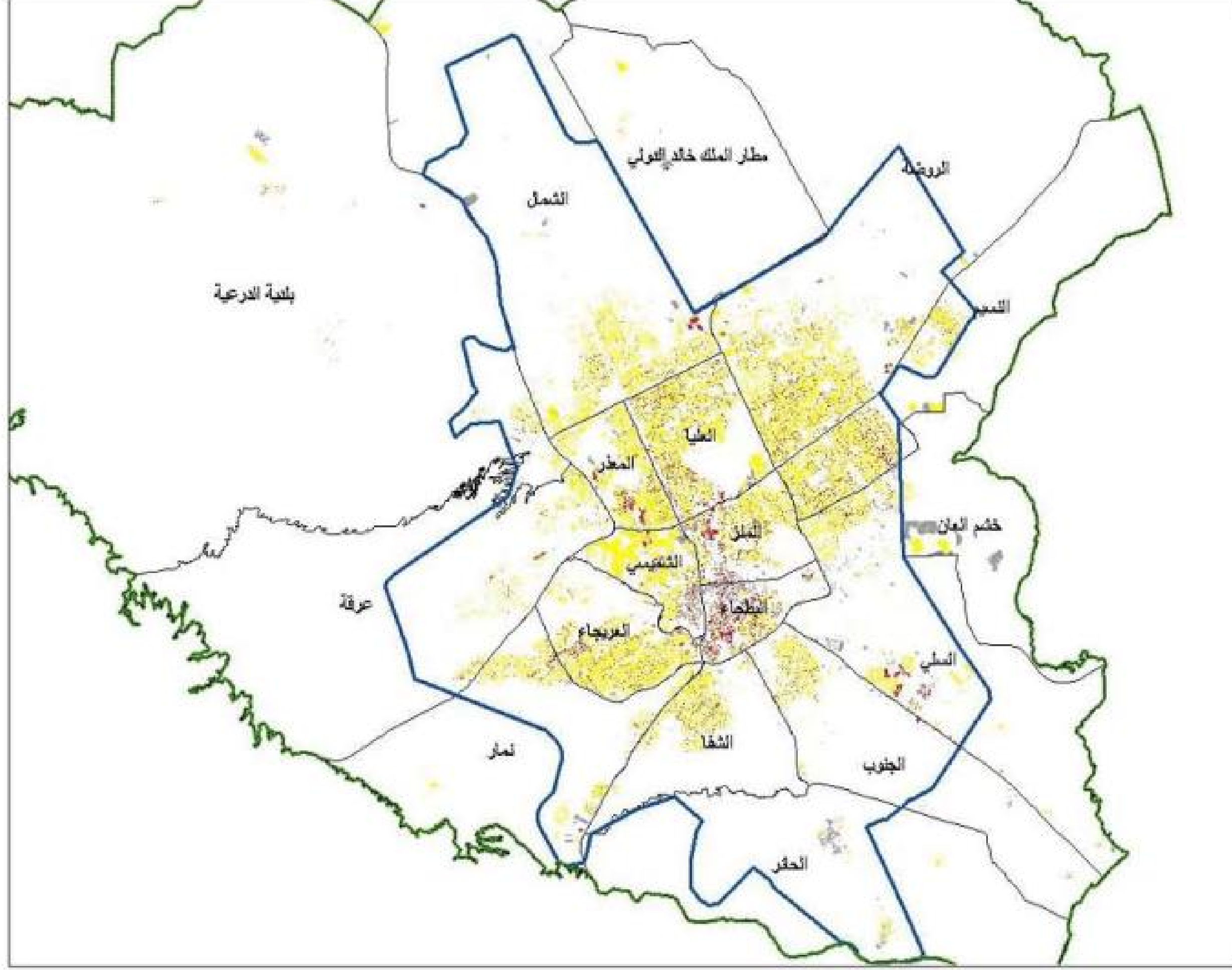
الجدول رقم (٣ - ١): عدد الوحدات السكنية ومعدل نموها.

نوع الوحدة السكنية	في عام ١٤٢٧هـ	في عام ١٤٣٠هـ	نسبة التغير
	العدد بالآلف	العدد بالآلف	
الفيلات والدبلكسات	٤٢١	٤٥٥	٨,١%
	٥٦,٢%	٥٤,٨%	
الشقق السكنية	٢٩٥	٣٤١	١٥,٦%
	٣٩,٤%	٤١,١%	
الأنواع الأخرى	٣٣	٣٤	٣,٠%
	٤,٤%	٤,٢%	
الإجمالي	٧٤٩	٨٣١	١٠,٩%
	١٠٠%	١٠٠%	

♦ اعتمد في تحديد عدد الوحدات السكنية على نتائج المسح الميداني لعام (١٤٢٥هـ)، وعدلت أعدادها في السنوات اللاحقة بناء على الزيادة السنوية في أعداد المشتركين في الشركة السعودية للكهرباء. وتم اعتماد دراسة استخدام الأراضي لعام (١٤٢٠هـ) لتحديد نسب أنواع المساكن.



الشكل رقم (٣ - ١): معدل نمو الوحدات السكنية بين عامي (١٤٢٧هـ و ١٤٣٠هـ) بالآلف.



الشكل رقم (٣- ٢): معدل نمو الوحدات السكنية بين عامي (١٤٢٧هـ و ١٤٣٠هـ).

تكلفة إيجار الوحدات السكنية في مدينة الرياض:

يُعدّ متوسط تكلفة إيجار الوحدة السكنية مقياساً لتحديد نسبة ما تتفقه الأسرة على الإسكان، ومؤشراً مهماً لتحديد مقدرتها المالية.

وقد أشارت العديد من الطروحات الصحفية إلى ظاهرة ارتفاع تكلفة إيجار الوحدات السكنية في مدينة الرياض، ووافق استطلاع آراء المطورين العاملين في التطوير الإسكاني هذه الطروحات؛ لذلك أجرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مسحاً ميدانياً (مسح بالعينة) للمكاتب العقارية في الأحياء السكنية بالمدينة*؛ لتحديد تكلفة إيجار الوحدات السكنية في مدينة الرياض، ومدى التغير فيها بين عامي (١٤٢٩ و ١٤٣٠هـ) ومقارنتها مع نتائج المسح السابق في عام (١٤٢٧هـ)، لتحديد نسبة التغير خلال السنوات الثلاث الماضية.

ويناقدش الجزء التالي تكاليف إيجار الوحدات السكنية، ونسبة التغير الذي طراً عليها بين عامي (١٤٢٧هـ و ١٤٣٠هـ)، حسب مختلف أنواعها (فيلا أو دوبلكس أو شقة أو دور

* أنجز المسح الميداني لأسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض في شهر ذي الحجة من عام ١٤٣٠هـ، لعينة عشوائية مكونة من (٥٠٠ مكتب عقاري) من المكاتب العقارية الكبيرة ومتوسطة الحجم، موزعة على أحياء مدينة الرياض جميعها.

في فيلا أو دوبلكس) على مستوى مدينة الرياض، وكذلك على مستوى الأحياء في البلديات الفرعية بالمدينة. كما يستعرض أهم العوامل التي تؤثر في تكلفة الإيجارات (مثل: مساحة الوحدة، أو عدد الغرف التي تتكون منها، أو عمر المبنى، أو حالته).

وأظهرت نتائج المسح الميداني لتكلفة إيجار الوحدات السكنية زيادة في متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية في مدينة الرياض بين عامي (١٤٢٩هـ و ١٤٣٠هـ) بنسبة بلغت (٤,٨٪).

ويلاحظ أن متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدات السكنية جميعها في عام (١٤٢٧هـ) كان أعلى منه في عام (١٤٢٩هـ) بنسبة بلغت (٢,٩٪)، وقد يكون هذا مؤشراً على انخفاض متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية جميعها بين عام (١٤٢٧هـ) وعام (١٤٢٩هـ)، أو قد يكون ناتجاً عن خطأ في تقديرات المكاتب العقارية المشاركة (حيث إن البيانات التي يقدمها المكتب بخصوص تكلفة الإيجارات في العام السابق تكون - غالباً - تقديرية اعتماداً على الذاكرة، وليست دقيقة مثل الأرقام والبيانات الخاصة بالتكلفة الراهنة للإيجارات). ولكن البيانات تشير بوضوح إلى زيادة التكلفة وإن كانت بنسبة صغيرة خلال الفترة بين عام (١٤٢٧هـ) وعام (١٤٣٠هـ). وقد سجلت الوحدات السكنية من نوع الدوبلكس أعلى نسبة زيادة في تكلفة الإيجار بلغت (٧,٠٪) بين عامي (١٤٢٩هـ و ١٤٣٠هـ)، بينما سجلت الوحدات السكنية من نوع دور في فيلا أقل نسبة زيادة وقد بلغت (٤,٤٪).

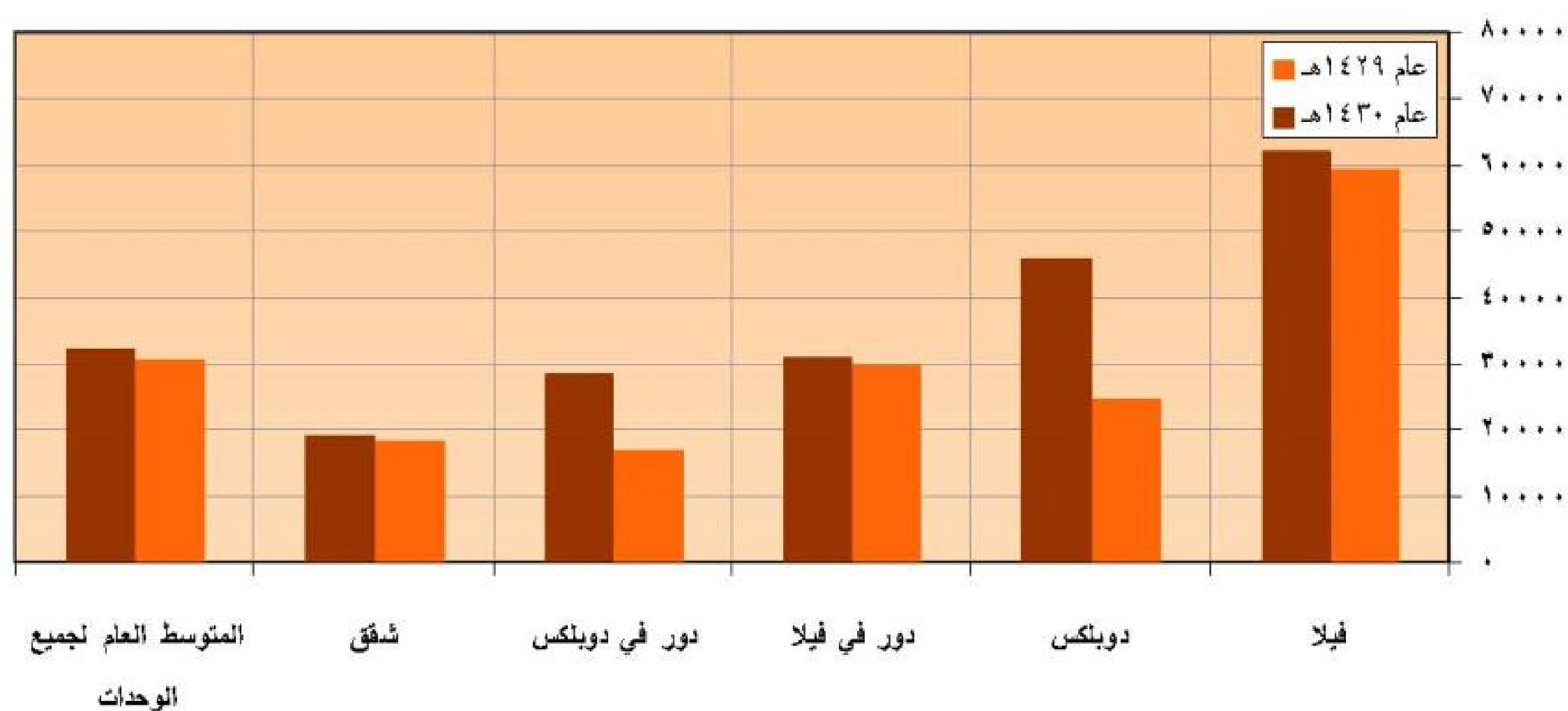
ويلاحظ أن متوسط الإيجار السنوي للوحدات السكنية من نوع الفيلات بلغ في عام ١٤٣٠هـ (٦٢٠٩٣ ريالاً)، حيث تعد الفيلا أعلى أنواع الوحدات السكنية تكلفة، تليها الوحدة السكنية من نوع الدوبلكس، ثم الدور في فيلا، ويليه الدور في دوبلكس، بينما أقل متوسط تكلفة إيجار سنوي للوحدات السكنية كان للشقق السكنية بمتوسط قيمة بلغت (١٩٠٥٤ ريالاً) في عام.

كما أظهرت النتائج أن أعلى متوسط تكلفة إيجار للمتر المربع في عام (١٤٣٠هـ) كان للوحدة السكنية من نوع الشقق، بمتوسط قيمة بلغت (١٥٣ ريالاً/م^٢)، يليها متوسط تكلفة المتر المربع في الدوبلكسات، ثم في الفيلات، وبعد ذلك للدور في الدوبلكس، بينما أظهرت النتائج أن أقل متوسط تكلفة إيجار المتر المربع كان للدور في الفيلا بمتوسط قيمة بلغت (٧٧ ريالاً/م^٢). وقد أظهرت النتائج منذ عام (١٤٢٧هـ) وحتى عام (١٤٣٠هـ) وجود تغير ملحوظ في

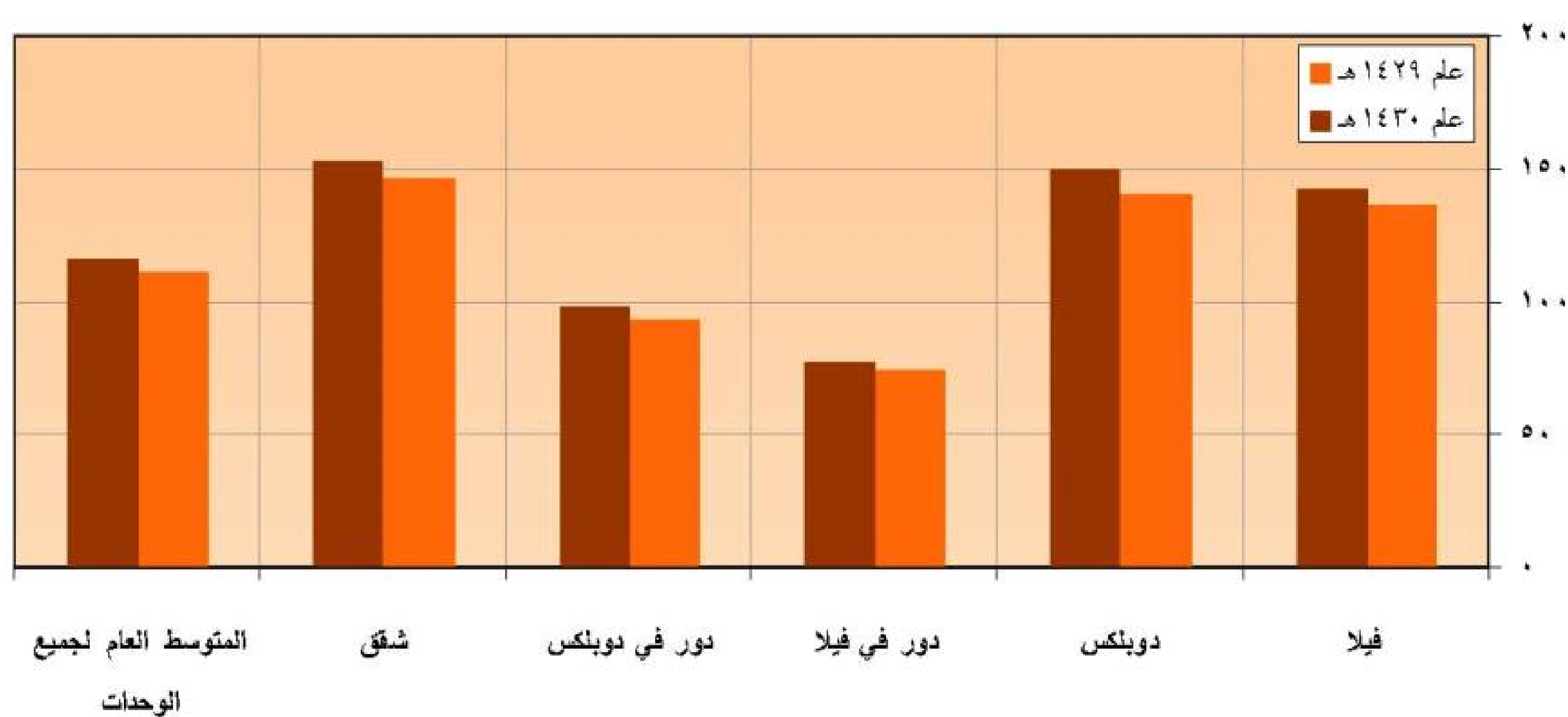
نسبة متوسط إيجارات الوحدات السكنية من نوع الشقق، فقد زادت هذه النسبة لتصل إلى (٢٢,٧٪)، يليها متوسط تكلفة إيجار الدور في فيلا وبلغ (٧,٦٪)، بينما شهد متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدات السكنية من نوع الدور في دوبلكس انخفاضاً عن عام (١٤٢٧هـ) بلغ مقداره (٤,٣٪) كما يظهر في (الجدول رقم ٣ - ٢)، و(الشكل رقم ٣ - ٣) و(الشكل رقم ٣ - ٤) و(الشكل رقم ٣ - ٥).

الجدول رقم (٣ - ٢): إيجارات الوحدات السكنية وتكلفة إيجار المتر المربع منها بين عامي (١٤٢٩هـ و ١٤٣٠هـ) وعامي (١٤٢٧هـ - ١٤٣٠هـ).

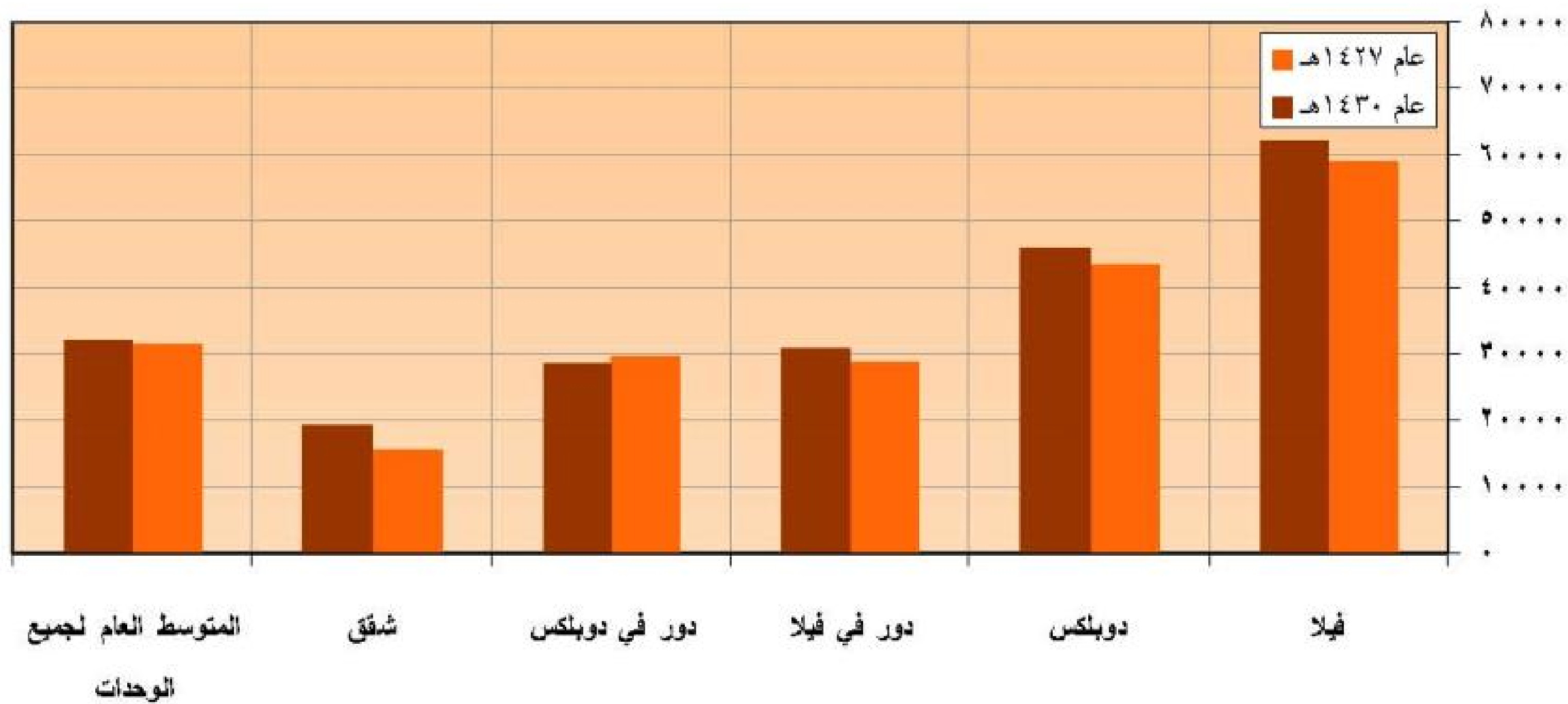
نوع الوحدة السكنية	متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدة السكنية (ريال)		نسبة التغير (%)	متوسط تكلفة إيجار المتر المربع (ريال/م ^٢)		نسبة التغير (%)	متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدة السكنية (ريال)		نسبة التغير (%)
	١٤٢٩هـ	١٤٣٠هـ		١٤٢٩هـ	١٤٣٠هـ		١٤٢٩هـ	١٤٣٠هـ	
فيلا	٥٩٣٨٤	٦٢٠٩٣	٤,٦	١٣٦	١٤٢	٤,٦	٥٩٣٨٤	٦٢٠٩٣	٥,٤
دوبلكس	٤٢٧٠٨	٤٥٧١٧	٧	١٤٠	١٥٠	٧	٤٥٧١٧	٤٥٧١٧	٥,٣
دور في فيلا	٢٩٦٣١	٣٠٩٢٣	٤,٤	٧٤	٧٧	٤,٤	٢٩٦٣١	٣٠٩٢٣	٧,٦
دور في دوبلكس	٢٦٩١٦	٢٨٣٧٧	٥,٤	٩٣	٩٨	٥,٤	٢٨٣٧٧	٢٨٣٧٧	٤,٣ -
شقة سكنية	١٨٢١٧	١٩٠٤٥	٤,٥	١٤٦	١٥٣	٤,٥	١٩٠٤٥	١٩٠٤٥	٢٢,٧
المتوسط العام لجميع الوحدات	٣٠٦٣٢	٣٢٠٩١	٤,٨	١١١	١١٦	٤,٨	٣٢٠٩١	٣٢٠٩١	١,٧



الشكل رقم (٣ - ٣): متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدة السكنية في عامي (١٤٢٩هـ و١٤٣٠هـ).



الشكل رقم (٣ - ٤): متوسط تكلفة إيجار المتر المربع (ريال/م^٢) من الوحدات السكنية في عامي (١٤٢٩هـ و١٤٣٠هـ).



الشكل رقم (٣- ٥): مقارنة متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدة السكنية حسب نوعها بين عامي (١٤٢٧هـ - ١٤٣٠هـ).

تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب الأحياء التابعة للبلديات الفرعية في مدينة الرياض:

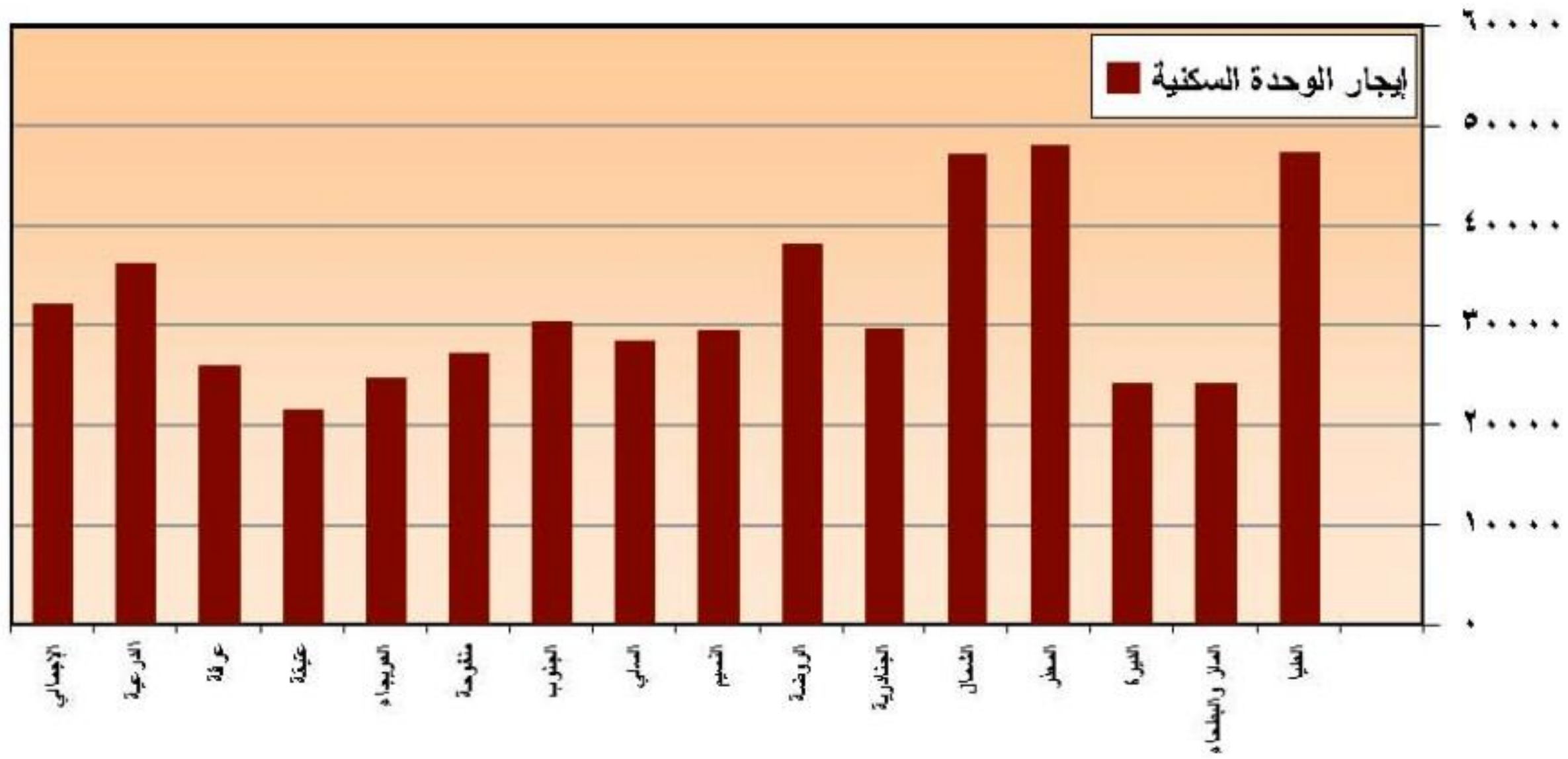
تظهر نتائج الدراسة التحليلية لمتوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية في الأحياء التابعة للبلديات الفرعية في مدينة الرياض تفاوتاً واضحاً في تكلفة الإيجارات. ويظهر أن أعلى متوسط لتكلفة الإيجار السنوي للوحدات السكنية في أحياء بلدية المعذر، وقد بلغت تكلفة الإيجار (٤٨٠٥٢ ريالاً)، وتزيد هذه التكلفة بنسبة (٤٩,٧٪) عن المتوسط العام لتكلفة إيجار الوحدات السكنية في مدينة الرياض، يليها في التكلفة إيجارات الوحدات السكنية في أحياء بلدية العليا وقد بلغت (٤٧٣١٢ ريالاً)، وذلك بنسبة زيادة مقدارها (٤٧,٤٪) عن المتوسط العام للإيجارات في الرياض.

بينما وجد أقل متوسط لتكلفة إيجار الوحدات السكنية في أحياء بلدية عتيقة، وقد بلغ مقدار متوسط الإيجار (٢١٥٦٧ ريالاً)، وبهذا نجد أنه ينخفض عن المتوسط العام لتكلفة الإيجارات بنسبة مقدارها (٣٢,٨٪) كما يظهر في (الجدول رقم ٣- ٣) و(الشكل رقم ٣- ٦) و(الشكل رقم ٣- ٧). وتوضح الأشكال من (الشكل رقم ٣- ٧) إلى (الشكل رقم ٣- ٧)

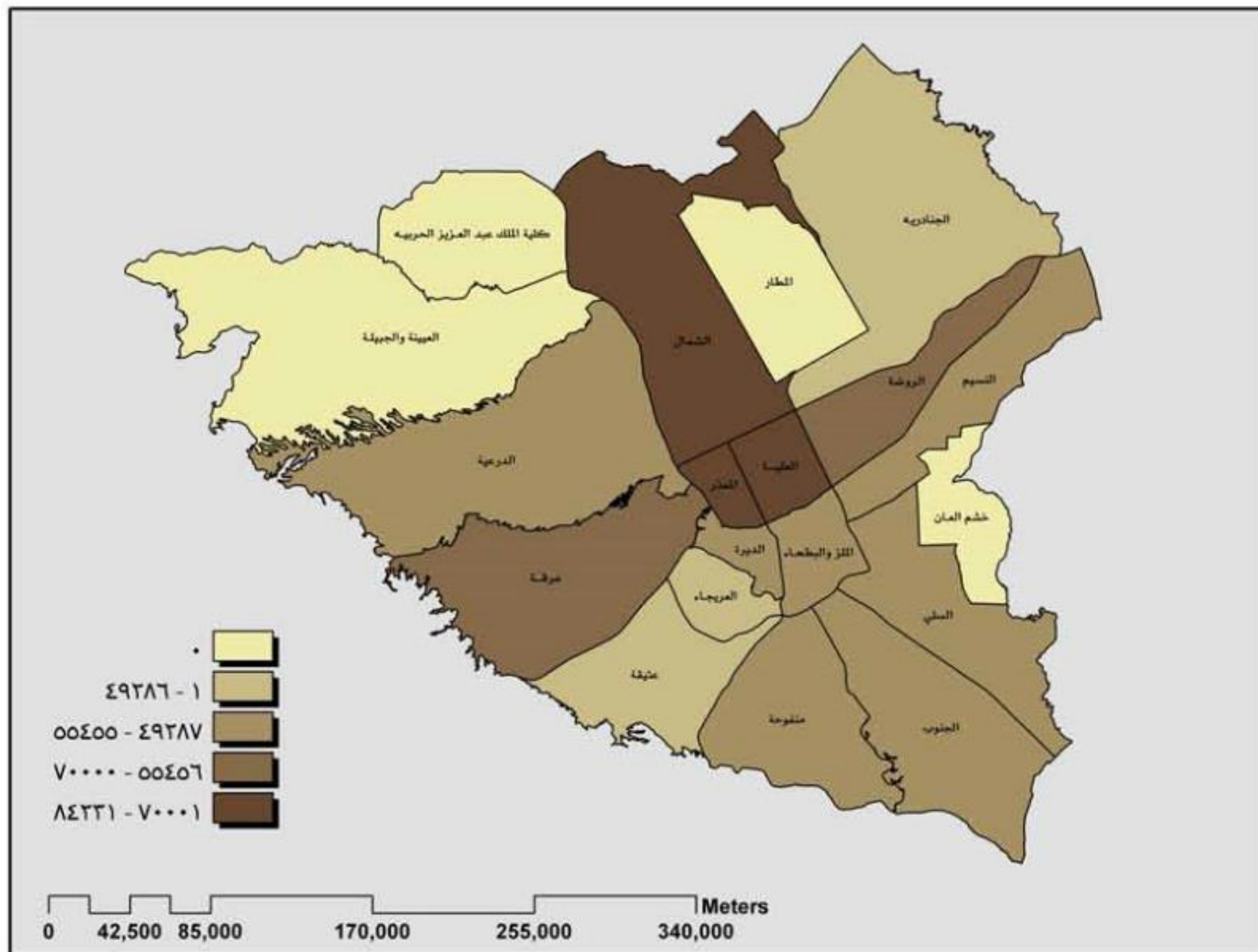
(١١) متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب أنواعها حسب توزيع الأحياء السكنية على البلديات الفرعية في مدينة الرياض.

الجدول رقم (٣ - ٣): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب توزيع الأحياء على البلديات الفرعية في مدينة الرياض في عام (١٤٢٠هـ).

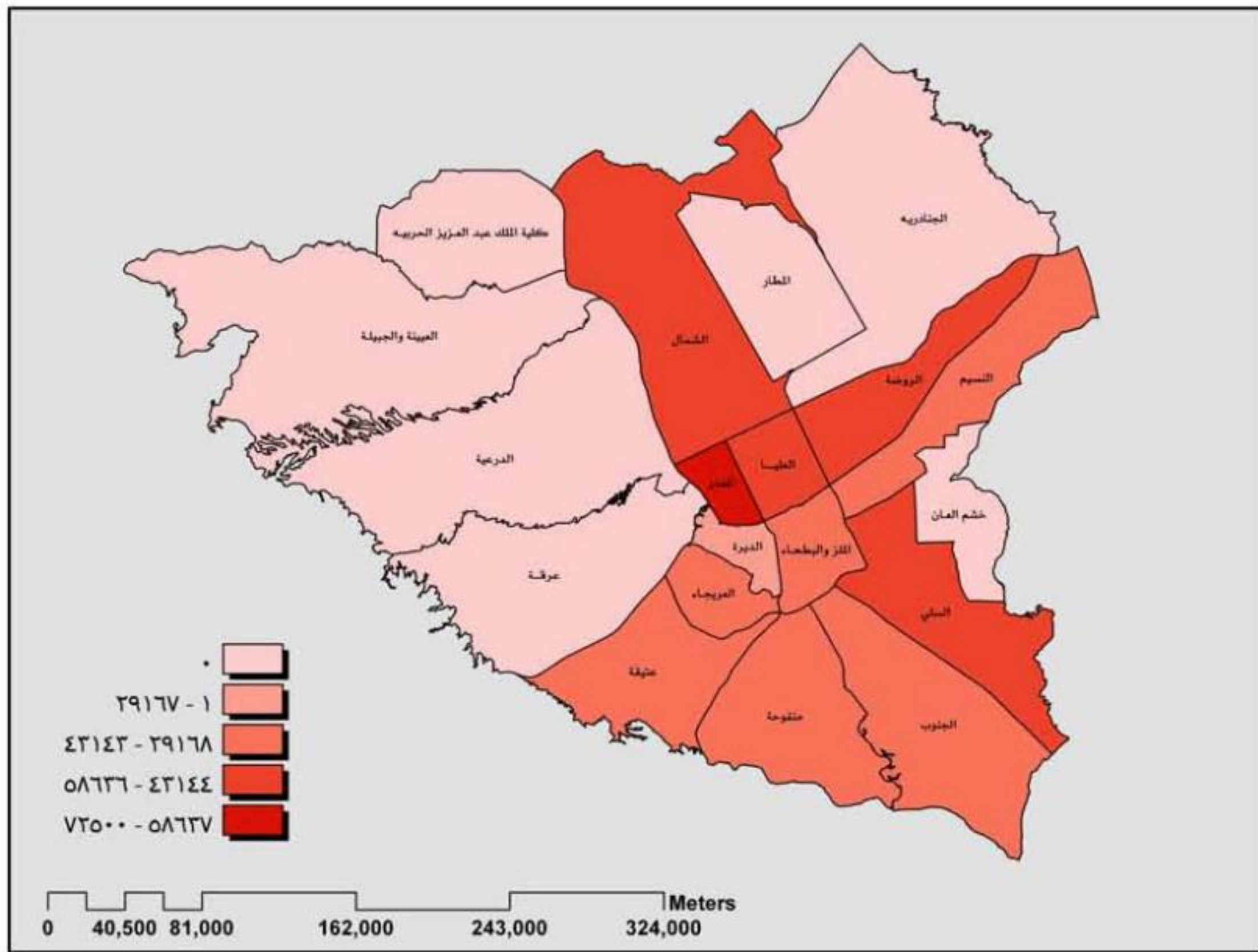
البلديات	إيجار الوحدة السكنية	نسبة التغير للمتوسط %	إيجار المتر المربع (ريال/م ^٢)	نسبة التغير للمتوسط (%)
العليا	٤٧٣١٢	٤٧,٤	١٦٦	٣٠,٤
الملز والبطحاء	٢٤٢٢٩	- ٢٤,٥	١١٧	٠,٣
الديرة	٢٤١٧٨	- ٢٤,٧	١١٤	- ١,٠
المعذر	٤٨٠٥٢	٤٩,٧	١٧٧	٣٦,٥
الشمال	٤٧١٦٧	٤٧,٠	١٧٦	٣٦,٠
الجنادرية	٢٩٦٠٠	- ٧,٨	١٢٩	٧,٥
الروضة	٣٨١٣٢	١٨,٨	١٢٠	٢,٧
النسيم	٢٩٣٤٧	- ٨,٦	٩٣	- ١٣,٧
السلي	٢٨٤٩١	- ١١,٢	١٢٣	٤,٣
الجنوب	٣٠٤٨٠	- ٥,٠	٨٨	- ١٧,١
منفوحة	٢٧١٤٧	- ١٥,٤	٩١	- ١٥,٣
العريحاء	٢٤٥٩١	- ٢٣,٤	٩١	- ١٥,٠
عتيقة	٢١٥٦٧	- ٣٢,٨	٨٦	- ١٧,٩
عرقه	٢٦٠٥٣	- ١٨,٨	١٢١	٣,٣
الدرعية	٣٦٢٠٧	١٢,٨	١٢٨	٧,٣
	٣٢٠٩١	٠,٠	١١٦	٠,٠



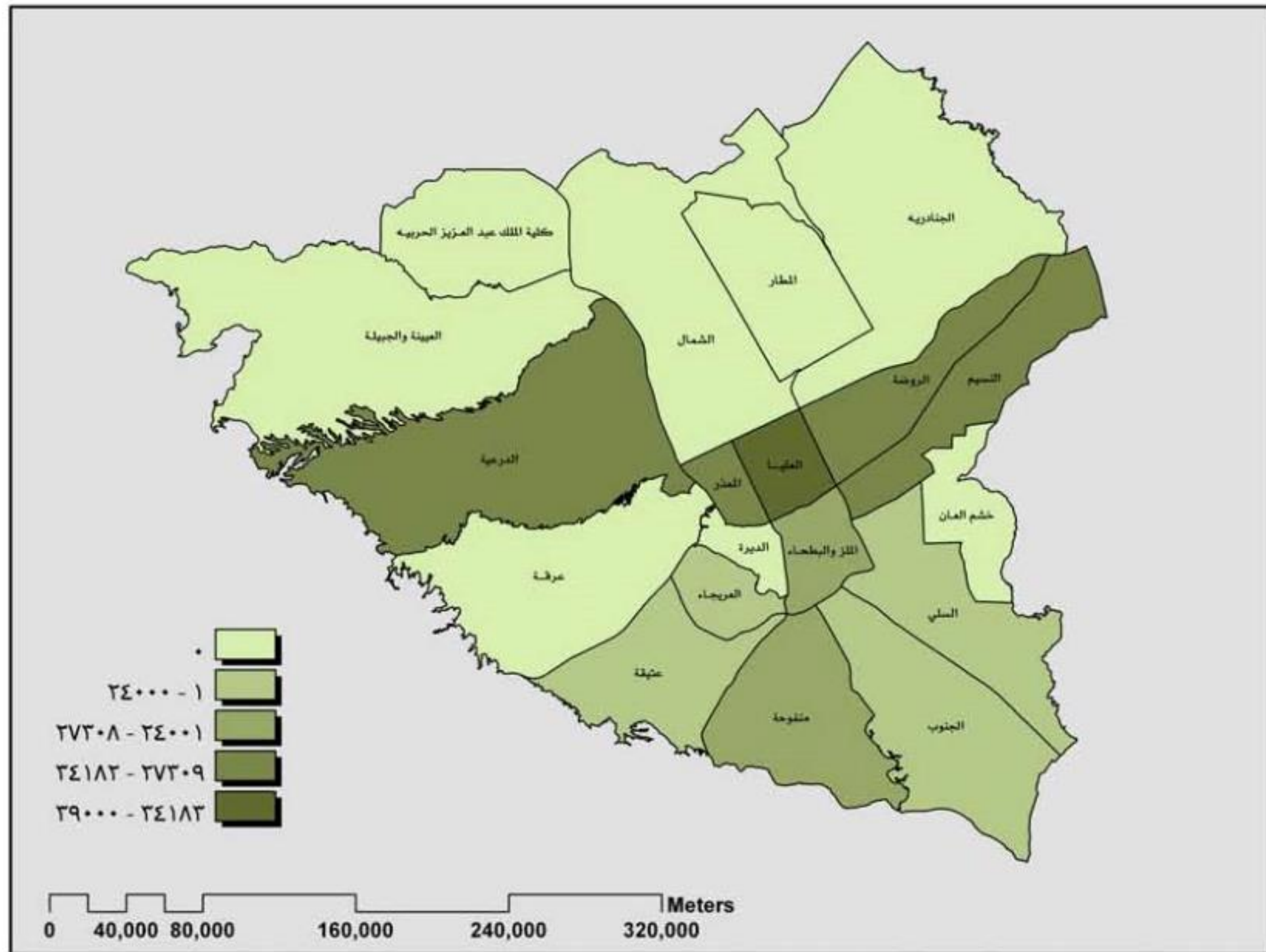
الشكل رقم (٣- ٦): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب توزيع الأحياء على البلديات الفرعية في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).



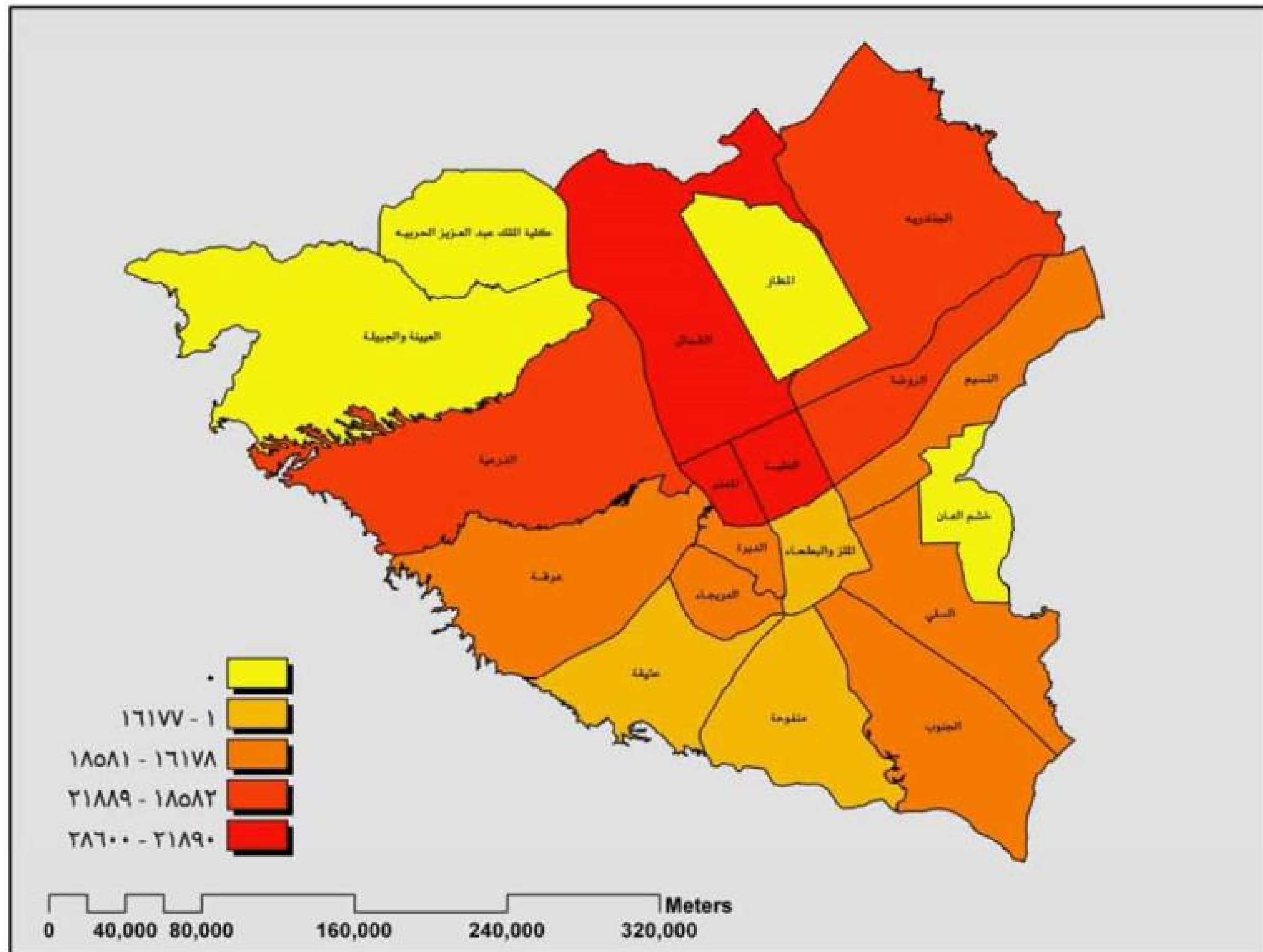
الشكل رقم (٣- ٧): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية من نوع الفيلات حسب توزيع الأحياء على البلديات الفرعية في مدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).



الشكل رقم (٣ - ٩): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية من نوع الدوبلكس حسب توزيع الأحياء على البلديات الفرعية في مدينة الرياض عام (١٤٣٠ هـ).



الشكل رقم (٣- ١٠): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية من نوع (دور في دوبلكس) حسب توزيع الأحياء على البلديات الفرعية في مدينة الرياض عام (١٤٣٠هـ).



الشكل رقم (٣- ١١): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية من نوع الشقق السكنية حسب توزيع الأحياء على البلديات الفرعية في مدينة الرياض عام (١٤٣٠هـ).

تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب النوع في مدينة الرياض:

تُظهر نتائج المسح الميداني للمكاتب العقارية (في شهر ذي الحجة من عام ١٤٣٠هـ) أن أعلى متوسط لقيم الإيجارات سجلتها الوحدات السكنية من نوع الفيلات، وكان ترتيب تكلفتها في أحياء البلديات الفرعية على النحو التالي: أحياء بلدية المعذر بمتوسط تكلفة يبلغ (٨٤٢٣١ ريالاً)، يليها أحياء بلدية الشمال بمتوسط تكلفة بلغ (٧٦٦٢٢ ريالاً)، بينما بلغ متوسط أقل تكلفة إيجار للفيلات في أحياء بلدية الجندرية حيث بلغت (٤٢٥٠٠ ريال)، يليها أحياء بلدية عتيقة بمتوسط تكلفة يبلغ (٤٨٣٣٣ ريالاً).

ووجد أن أعلى تكلفة لمتوسط إيجار الوحدات السكنية من نوع الدوبلكسات في أحياء بلدية المعذر بلغ (٧٢٥٠٠ ريالاً)، بينما بلغ أقل متوسط لتكلفة إيجار الدوبلكسات في أحياء بلدية الديرة بمتوسط يبلغ (٢٩١٦٧ ريالاً).

ويلاحظ أن أقل تكلفة لمتوسط الإيجارات سجلتها الوحدات السكنية من نوع الشقق، وبلغ متوسط أعلى تكلفة لإيجارات الشقق السكنية في أحياء بلدية المعذر بتكلفة تبلغ

(٢٨٦٠٠ ريالاً)، يليها تكلفة إيجارات الشقق في أحياء بلدية العليا بقيمة (٢٦٩٥٤ ريالاً)، بينما بلغ أقل إيجارات في أحياء بلديتي الملز والبطحاء بمتوسط يبلغ (١٤٦٦٨ ريالاً)، (الجدول رقم ٣- ٤) و(الشكل رقم ٣- ١٢).

الجدول رقم (٣- ٤): مقارنة متوسط تكلفة إيجار مختلف أنواع الوحدات السكنية لعام ١٤٣٠هـ بين البلديات الفرعية مدينة الرياض.

البلدية	فيلا	دوبلكس	دور في فيلا	دور في دوبلكس	شقة
العليا	٧٥٠٨٦	٥٨٦٣٦	٤١٥١٦	٣٩٠٠٠	٢٦٩٥٤
الملز والبطحاء	٥٣٢٧٣	٤١٦١٥	٢٧٧٠٨	٢٦٣٧٥	١٤٦٦٨
الديرة	٥٠٣٥٧	٢٩١٦٧	٢٩٠٩٣		١٧٠٦٩
المعذر	٨٤٢٣١	٧٢٥٠٠	٣٩٩٥٠	٣١٦٦٧	٢٨٦٠٠
الشمال	٧٦٦٢٢	٥٢٤٢٩	٤١٤٨٤		٢٥٩٥٥
الجنادرية	٤٢٥٠٠		٢٧٣٣٣		٢١٨٨٩
الروضة	٦٧٠٥٠	٤٧٦٦٧	٣٦٧٩٣	٣٤١٨٢	٢١٨٤٤
النسيم	٥١٤١٩	٤٠٦٦٧	٢٧٢٥٠	٣١٢٥٠	١٧٩٤٦
السلي	٥٣٨٨٩	٥٠٠٠٠	٢٩١٠٠	٢٤٠٠٠	١٨٥٨١
الجنوب	٥٥٢٢٢	٤٣١٤٣	٢٥٠٧٧	٢٢٥٧١	١٧٢١٤
منفوحة	٥٢٢٧٨	٤١٨٨٩	٢٦٢٨٢	٢٧٣٠٨	١٦١٧٧
العريجات	٤٩٢٨٦	٤١٠٠٠	٢٤٩٨٥	٢٤٠٠٠	١٧٥٧٠
عتيقة	٤٨٣٣٣	٣٨٣٣٣	٢٣٤٨٠	٢٢٥٠٠	١٥٩٠٢
عركة	٧٠٠٠٠		٢٦٦٦٧		١٧٠٠٠
الدرعية	٥٥٤٥٥		٢٧٠٠٠	٣١٦٦٧	٢٠٣٣٣

♦ تركت بعض الخانات خالية لعدم ظهور نتائج تخصها في بيانات عينة المسح الميداني، وهذا لا يعني بالضرورة عدم توفر تلك الأنواع من الوحدات السكنية المؤجرة في الأحياء التابعة للبلديات الفرعية.



♦ استخدم متوسط تكلفة نوع الوحدات السكنية في أحياء البلديات التي لم تظهر لها نتائج في بيانات عينة المسح الميداني.

الشكل رقم (٣- ١٢): مقارنة متوسط تكلفة إيجارات مختلف أنواع الوحدات السكنية في عام (١٤٣٠هـ).

العوامل المؤثرة على تكلفة إيجار الوحدات السكنية في مدينة الرياض:

تُظهر نتائج المسح الميداني أن هناك أربعة عوامل أساسية تؤثر في تكلفة إيجار الوحدة السكنية، وهي:

- نوع الوحدة السكنية: من حيث كونها فيلا أو دوبلكساً أو دوراً في فيلا أو دوراً في دوبلكس أو شقة.
- عدد الغرف: من حيث عدد الغرف التي تتألف منها الوحدة السكنية، وقد تمَّ تحديد ثلاث فئات للمقارنة، وهي: وحدة سكنية بثلاث غرف، ووحدة سكنية بخمس غرف، ووحدة سكنية بسبع غرف.
- حالة المبنى السكني: تمَّ اعتماد ثلاث فئات للمقارنة هي: الحالة الممتازة والجيدة والمرضية.
- عمر المبنى السكني: تمَّ اعتماد أربع فئات للمقارنة، هي: أقل من سنة، و(من سنة إلى ٥ سنوات)، و(من ٥ سنوات إلى ١٠ سنوات)، و(أكثر من ١٠ سنوات).

أظهرت نتائج معامل الانحدار لمتوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية بمدينة الرياض؛ أن إيجار الوحدة السكنية يزيد بمقدار (٣٤ ريالاً) مع زيادة مساحة تلك الوحدة بمقدار (متر مربع واحد)، وذلك في حالة تساوي العوامل الأخرى بدون تغير، ويلاحظ أن قيمة

الزيادة للمتر المربع الواحد تمثل (٠,١١%) من متوسط إيجار الوحدة السكنية. بينما يزيد متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدة السكنية بمقدار (٤٤٠٩ ريالاً) مع زيادة عدد الغرف بمقدار (غرفة واحدة)، وذلك في حالة تساوي العوامل الأخرى بدون تغير، وتمثل قيمة الزيادة (١٣,٧٤%) من متوسط تكلفة الإيجار.

وينخفض الإيجار السنوي للوحدة السكنية بمقدار (٣٢٣٤ ريالاً) مع تقادم عمر المبنى السكني لمرحلة واحدة من المراحل التالية: (أقل من سنة)، (من سنة إلى ٥ سنوات)، (من ٥ سنوات إلى ١٠ سنوات)، (أكثر من ١٠ سنوات)، وذلك في حالة تساوي العوامل الأخرى بدون تغير. ويتضح أن نسبة التغير في متوسط تكلفة الإيجار بين كل مرحلة من مراحل عمر المبنى تبلغ (١٠,١%) من متوسط إيجار الوحدة السكنية.

ويزيد متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدة السكنية بمقدار (٤٤٤٦ ريالاً) مع زيادة تحسن حالة المبنى السكني من إحدى الحالات التالية: (حالة ممتازة، وحالة جيدة، وحالة مرضية)، وذلك في حالة تساوي العوامل الأخرى بدون تغير. ويتبين أن التغير في متوسط تكلفة الإيجار بين كل حالة والأخرى تبلغ نسبته (١٣,٨٥%) من متوسط إيجار الوحدة السكنية (الجدول رقم ٣ - ٥).

الجدول رقم (٣ - ٥): قوة تأثير الخصائص على التغير في الإيجار السنوي للوحدة السكنية (طبقاً لمعامل الانحدار).

الخصائص	الفئة لكل عامل	قيمة التغير (ريال سعودي)	القيمة المؤثرة / متوسط الإيجار السنوي (%)
المساحة	متر مربع واحد	٣٤	٠,١١
عدد الغرف	غرفة واحدة	٤٤٠٩	١٣,٧٤
عمر المبنى	أقل من سنة - من سنة إلى ٥ سنوات - من ٥ سنوات إلى ١٠ سنوات - أكثر من ١٠ سنوات	٣٢٣٤	١٠,١
حالة المبنى	ممتازة - جيدة - مرضية	٤٤٤٦	١٣,٨٥

تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب نوع الوحدة:

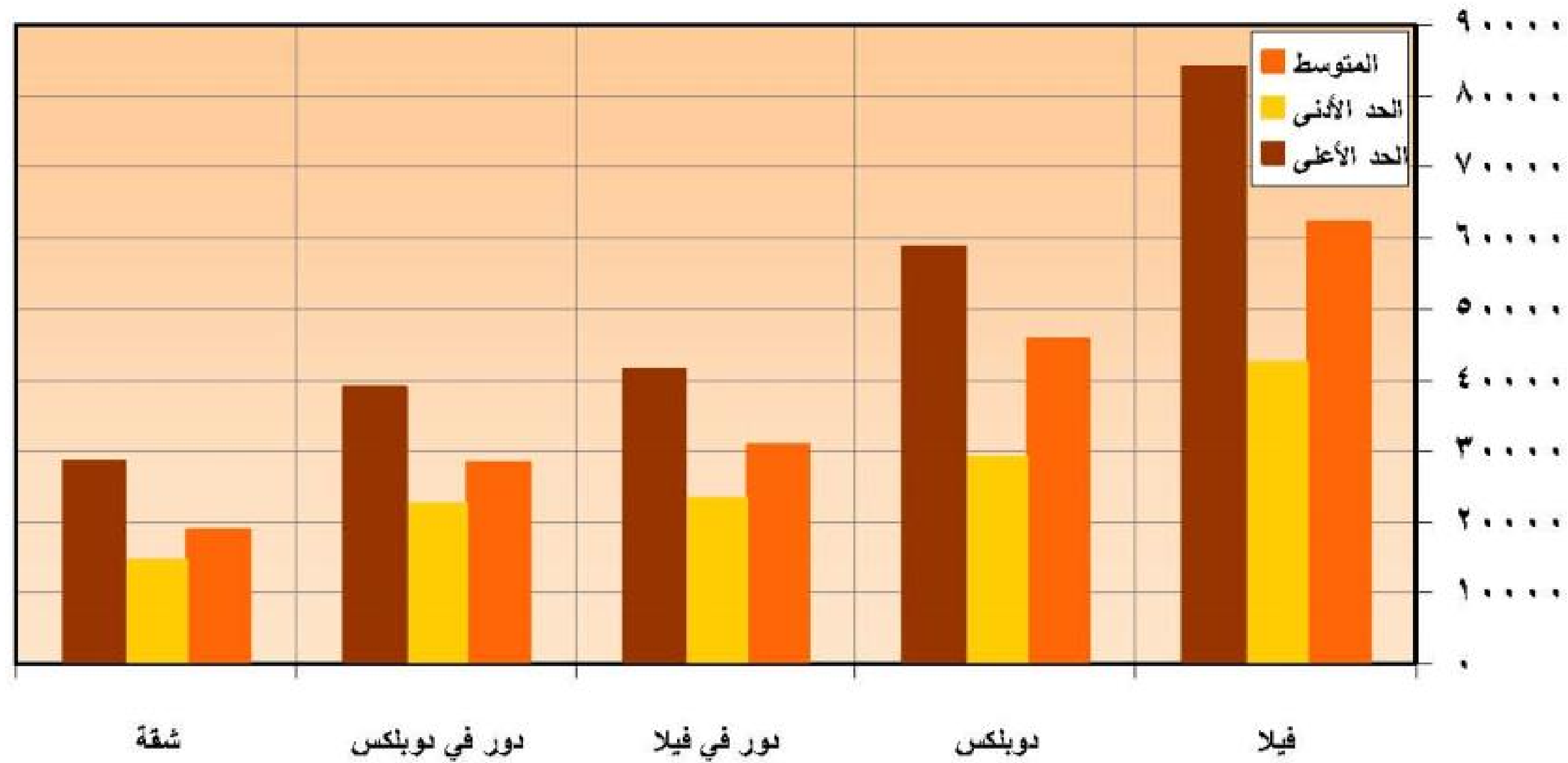
أظهرت نتائج المسح الميداني أن أعلى متوسط تكلفة للإيجار سجلتها الوحدات السكنية من نوع الفيلات. بينما أقل متوسط تكلفة للإيجار سجلتها الوحدات السكنية من نوع الشقق. ويوجد أعلى متوسط إيجار للفيلات في أحياء بلدية المعذر، ويبلغ (٨٤٢٣١ ريالاً)، ويبلغ أقل متوسط إيجار لها في أحياء بلدية الجنادرية وقدره (٤٢٥٠٠ ريالاً)، وتبلغ نسبة الفرق بينهما قرابة الضعف (٩٨,٩%).

كما ظهر أن أعلى متوسط لإيجار الشقق يوجد في أحياء بلدية المعذر، ويبلغ (٢٨٦٠٠ ريال)، وأقل تكلفة إيجار لها في أحياء بلدية الملز والبطحاء، وتبلغ (١٤٦٦٨ ريالاً)، بفارق تصل نسبته إلى (٩٤,٩٨%)، (الجدول رقم ٣ - ٦) و(الشكل رقم ٣ - ١٢) و(الشكل رقم ٣ - ١٤).

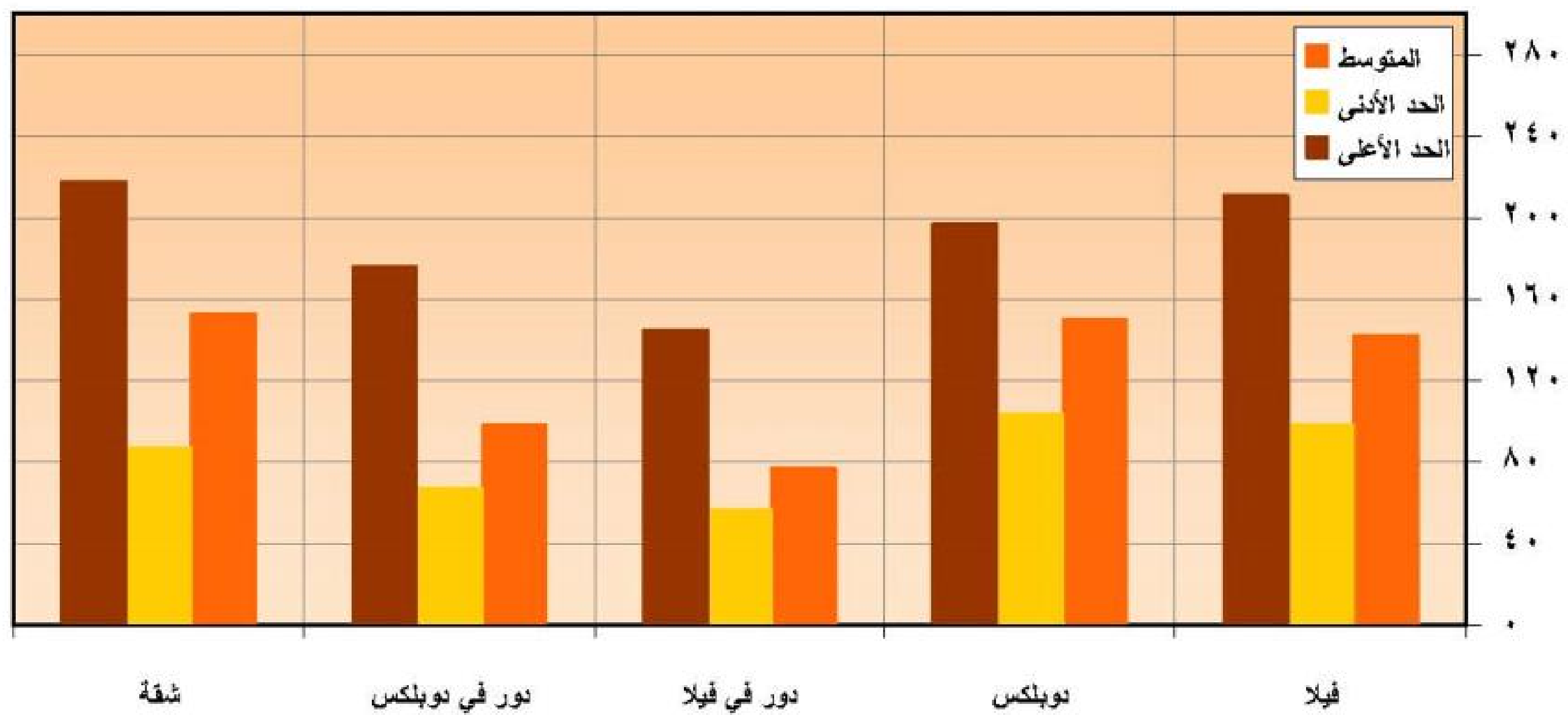
الجدول رقم (٣ - ٦): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب نوع الوحدة بمدينة الرياض

في عام (١٤٣٠هـ).

نوع الوحدة	فيلا	دوبلكس	دور في فيلا	دور في دوبلكس	شقة
متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدات السكنية (ريال)					
المتوسط	٦٢٠٩٣	٤٥٧١٧	٣٠٩٢٣	٢٨٣٧٧	١٩٠٤٥
الحد الأدنى	٤٢٥٠٠	٢٩١٦٧	٢٣٤٨٠	٢٢٥٠٠	١٤٦٦٨
الحد الأعلى	٨٤٢٣١	٥٨٦٣٦	٤١٥١٦	٣٩٠٠٠	٢٨٦٠٠
نسبة التغير (%)	٩٨,١٩	٧٩,٧٥	٧٦,٨١	٧٣,٣٣	٩٤,٩٨
متوسط تكلفة إيجار المتر المربع من الوحدات السكنية (ريال/م ^٢)					
المتوسط	١٤٢	١٥٠	٧٧	٩٨	١٥٣
الحد الأدنى	٩٨	١٠٤	٥٧	٦٧	٨٧
الحد الأعلى	٢١١	١٩٧	١٤٥	١٧٦	٢١٨
نسبة التغير (%)	١١٥,٣١	٨٩,٤٢	١٥٤,٣٩	١٦٢,٦٩	١٥٠,٥٧



الشكل رقم (٣- ١٣): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب نوع الوحدة بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).



الشكل رقم (٣- ١٤): مقارنة متوسط تكلفة إيجار المتر المربع للوحدات السكنية حسب نوع الوحدة بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب عدد الغرف:

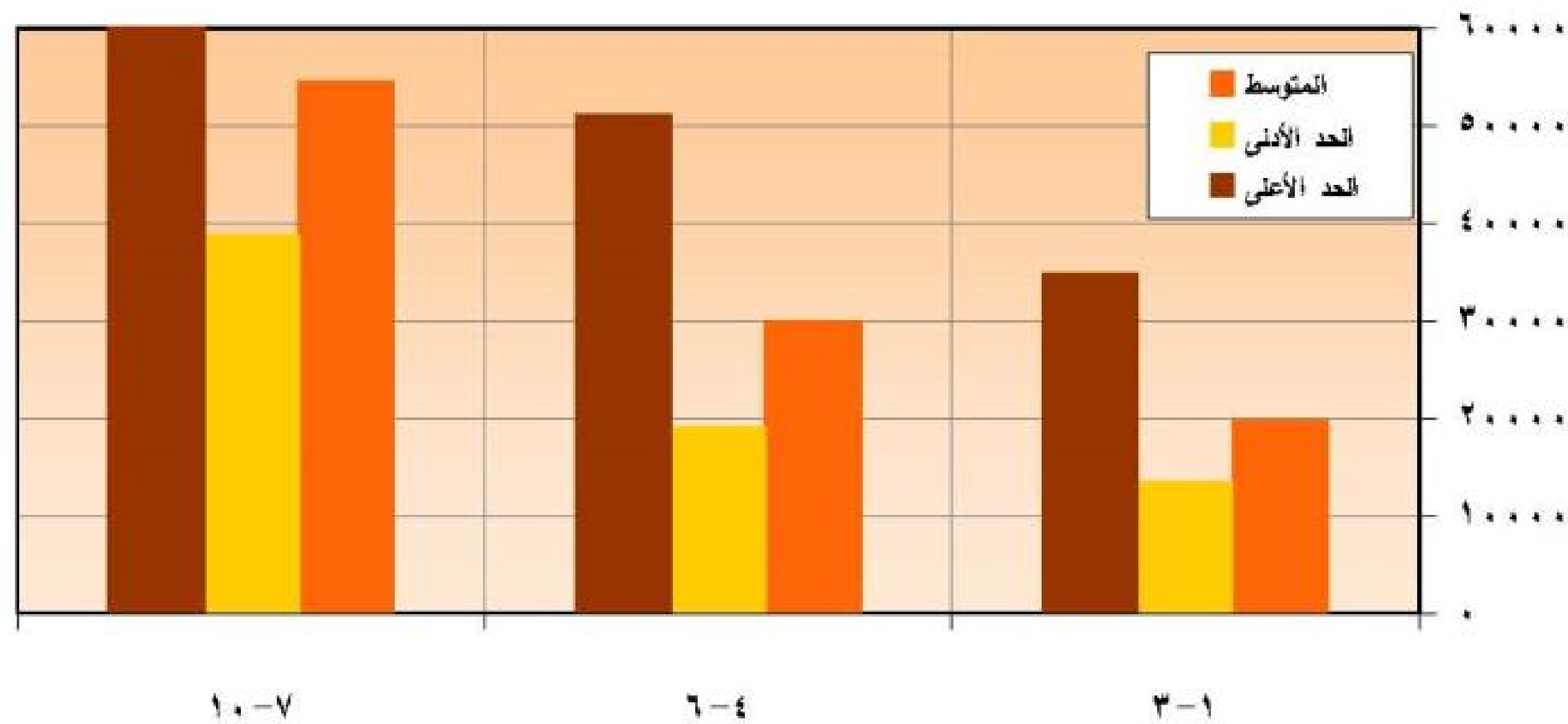
تظهر النتائج أن متوسط تكلفة إيجار الوحدة السكنية يزيد بزيادة عدد الغرف؛ فمتوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية ذات الغرف الثلاث بلغ (١٩٦٧٢ ريالاً)، وقد بلغ أعلى متوسط تكلفة في أحياء بلدية المعذر بمبلغ قدره (٣٤٨١٨ ريالاً)، وأدنى متوسط تكلفة

في أحياء بلدية عتيقة بقيمة تبلغ (١٣٤٠٠ ريال)، أي: بزيادة قدرها (١٦٠٪ في المتوسط). بينما بلغ متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية ذات الغرف السبع (٥٤٤٣٩ ريالاً)، وقد بلغ أعلى متوسط تكلفة لها في أحياء بلدية المعذر بقيمة (٧٢٨٣٣ ريالاً)، وأدناها في أحياء بلدية عتيقة بقيمة تبلغ (٣٨٧٥٠ ريالاً)، أي: بزيادة تبلغ نسبتها (٨٨٪)، (الجدول رقم ٣ - ٧) و(الشكل رقم ٣ - ١٥) و(الشكل رقم ٣ - ١٦).

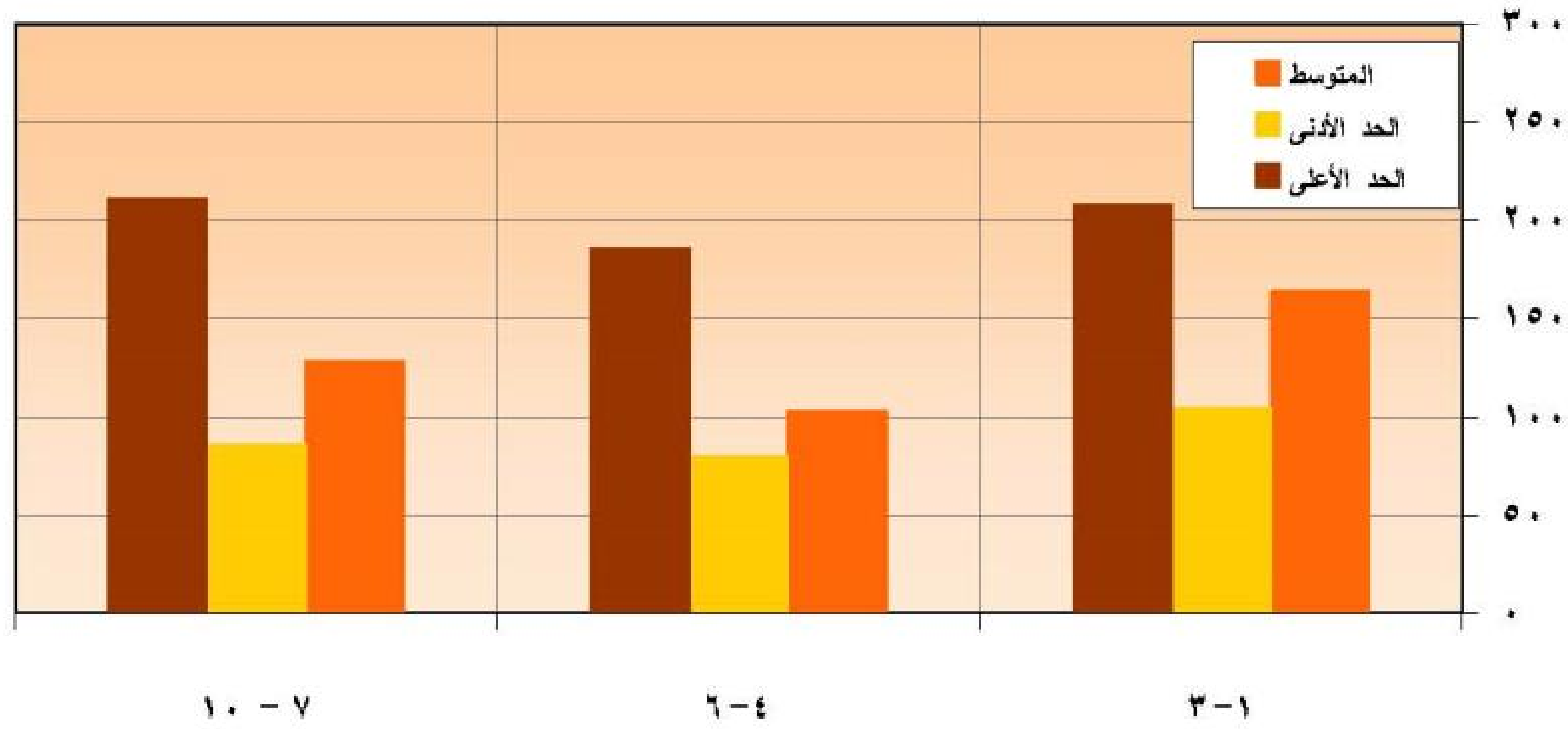
الجدول رقم (٣ - ٧): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب عدد الغرف بمدينة الرياض في

عام ١٤٣٠هـ.

عدد الغرف	٣ - ١	٦ - ٤	١٠ - ٧
متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدات السكنية (ريال)			
المتوسط	١٩٦٧٢	٢٩٨٩١	٥٤٤٣٩
الحد الأدنى	١٣٤٠٠	١٩٠٢٣	٣٨٧٥٠
الحد الأعلى	٣٤٨١٨	٥١١٥٦	٧٢٨٣٣
نسبة التغير (%)	١٦٠	١٦٩	٨٨
متوسط تكلفة المتر المربع من إيجار الوحدات السكنية (ريال/م ^٢)			
المتوسط	١٦٤	١٠٣	١٢٨
الحد الأدنى	١٠٥	٨٠	٨٦
الحد الأعلى	٢٠٨	١٨٦	٢١١
نسبة التغير (%)	٩٨	١٣٣	١٤٥



الشكل رقم (٣ - ١٥): متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدات السكنية حسب عدد الغرف في عام (١٤٣٠هـ).



الشكل رقم (٣- ١٦): متوسط تكلفة المتر المربع من إيجار الوحدات السكنية حسب عدد الغرف في عام (١٤٣٠هـ).

تكلفة إيجارات الوحدات السكنية حسب حالة المبنى:

أظهرت النتائج أن متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية يزيد كلما كانت حالة المبنى أفضل. وفيما يلي استعراض لنتائج الدراسة التحليلية وفقاً لنوع الوحدة السكنية:

أ. تكلفة إيجارات الوحدات السكنية (من نوع الفيلات):

بلغ متوسط قيمة إيجار الوحدات السكنية للمباني ذات الحالة الممتازة من نوع الفيلات (٧٠٠٥٦ ريالاً)، بينما بلغ متوسط إيجار الفيلات ذات المباني التي بحالة مُرضية (٥٧٣٥٧ ريالاً)، أي: بفارق تبلغ نسبته (٢٢,١%).

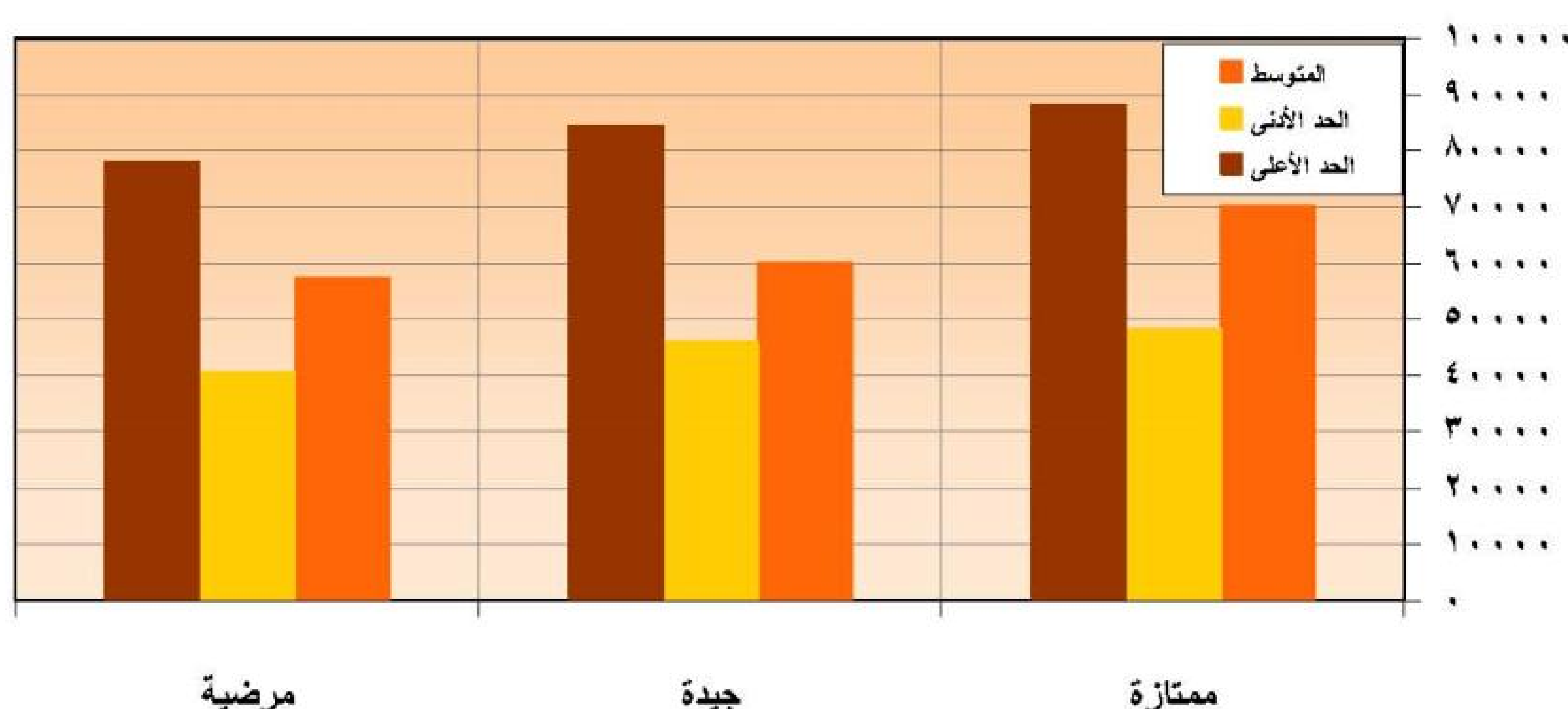
ويلاحظ أن الحد الأعلى لمتوسط إيجار الوحدات السكنية من نوع الفيلات في المباني ذات الحالة الممتازة قد بلغ (٨٨١٢٥ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية الشمال، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٤٨٣٣٣ ريالاً) في أحياء بلدية عرقة، أي: بفارق نسبته (٨٢,٣%).

كما بلغ الحد الأعلى لمتوسط إيجار الفيلات ذات المباني التي بحالة جيدة (٨٤٤٤٤ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية المعذر، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٤٦٠٠٠ ريال) في الأحياء التابعة لبلدية العريحاء، أي: بفارق تبلغ نسبته (٨٣,٦%).

وقد بلغ الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية من نوع الفيلات في المباني ذات الحالة المرضية (٧٨٠٠٠ ريال) في الأحياء التابعة لبلدية الشمال، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٤٠٦٦٧ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية الملز والبطحاء، أي: بفارق نسبته (٩١,٨%)، (الجدول رقم ٣-٨) و(الشكل رقم ٣-١٧).

الجدول رقم (٣- ٨): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الفيلات) حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٢٠هـ).

حالة المبنى	ممتازة	جيدة	مرضية
المتوسط	٧٠٠٥٦	٥٩٩٧٩	٥٧٣٥٧
الحد الأدنى	٤٨٣٣٣	٤٦٠٠٠	٤٠٦٦٧
الحد الأعلى	٨٨١٢٥	٨٤٤٤٤	٧٨٠٠٠
نسبة التغير (%)	٨٢,٣	٨٣,٦	٩١,٨



الشكل رقم (٣- ١٧): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الفيلات) حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٢٠هـ).

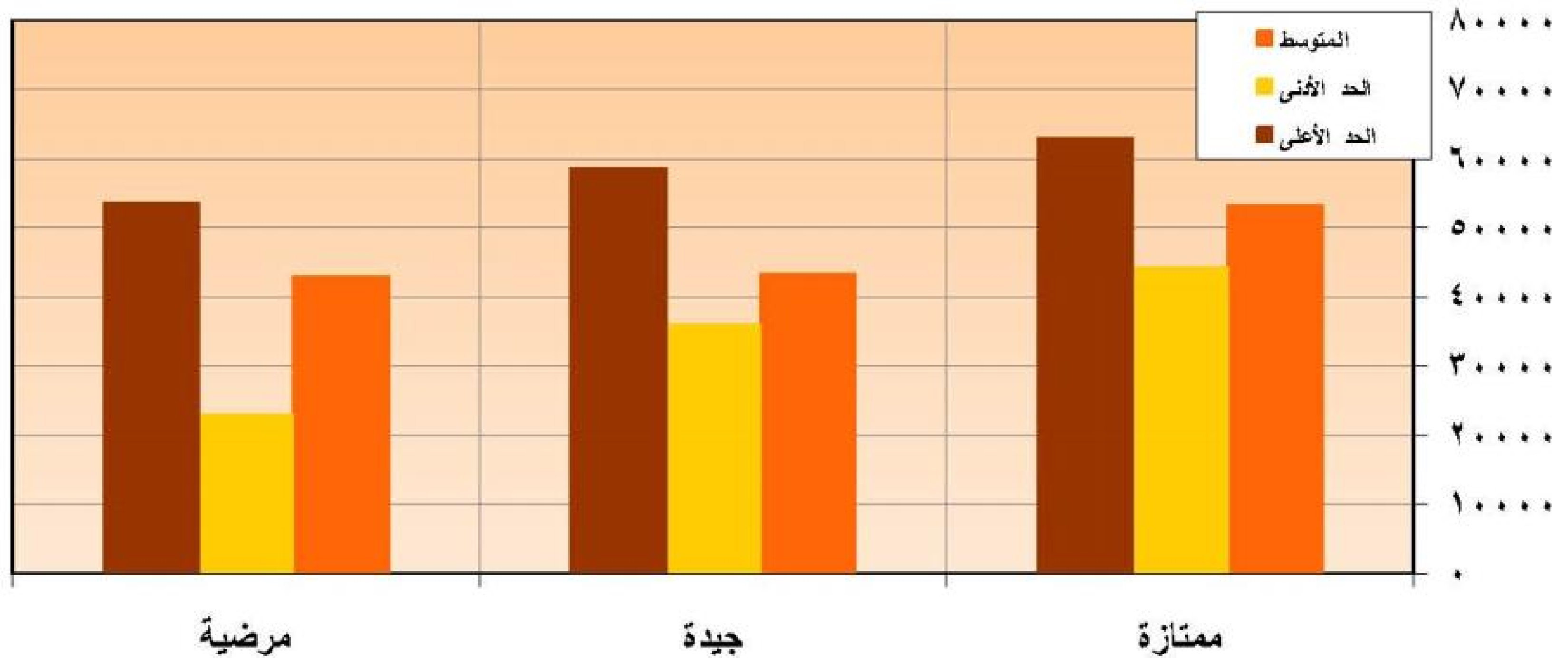
ب. تكلفة إيجارات الوحدات السكنية (من نوع الدوبلكسات):

بلغ متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية للمباني ذات الحالة الممتازة من نوع الدوبلكسات حوالي (٥٣٢٥٩ ريالاً)، بينما بلغ متوسط تكلفة إيجارها في المباني ذات الحالة المرضية (٤٣٠١٠ ريالاً)، أي: بفارق تبلغ نسبته (٢٣,٨%). وقد بلغ المتوسط الأعلى لتكلفة إيجار الوحدات السكنية من نوع الدوبلكسات في المباني ذات الحالة الممتازة (٦٣٠٠٠ ريالاً)

في الأحياء التابعة لبلدية الجنوب، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٤٤٢٥٠ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية النسيم، أي: بفارق نسبته (٤٢,٤٪). كما بلغ الحد الأعلى للإيجار في المباني ذات الحالة الجيدة (٥٨٦٣٦ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية العليا، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٣٦٠٠٠ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية النسيم، أي: بفارق نسبته (٦٢,٩٪). وبلغ الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية من نوع الدوبلكسات في المباني ذات الحالة المرضية (٥٣٧٥٠ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية المعذر، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٢٣٠٠٠ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية الديرة، أي: بفارق نسبته (١٣٣,٧٪)، (الجدول رقم ٣ - ٩) و(الشكل رقم ٣ - ١٨).

الجدول رقم (٣ - ٩): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الدوبلكسات) حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

حالة المبنى	ممتازة	جيدة	مرضية
المتوسط	٥٣٢٥٩	٤٣٢٢٣	٤٣٠١٠
الحد الأدنى	٤٤٢٥٠	٣٦٠٠٠	٢٣٠٠٠
الحد الأعلى	٦٣٠٠٠	٥٨٦٣٦	٥٣٧٥٠
نسبة التغير (%)	٤٢,٤	٦٢,٩	١٣٣,٧



الشكل رقم (٣ - ١٨): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الدوبلكسات) حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

ج. تكلفة إيجارات الوحدات السكنية (من نوع دور في فيلا):

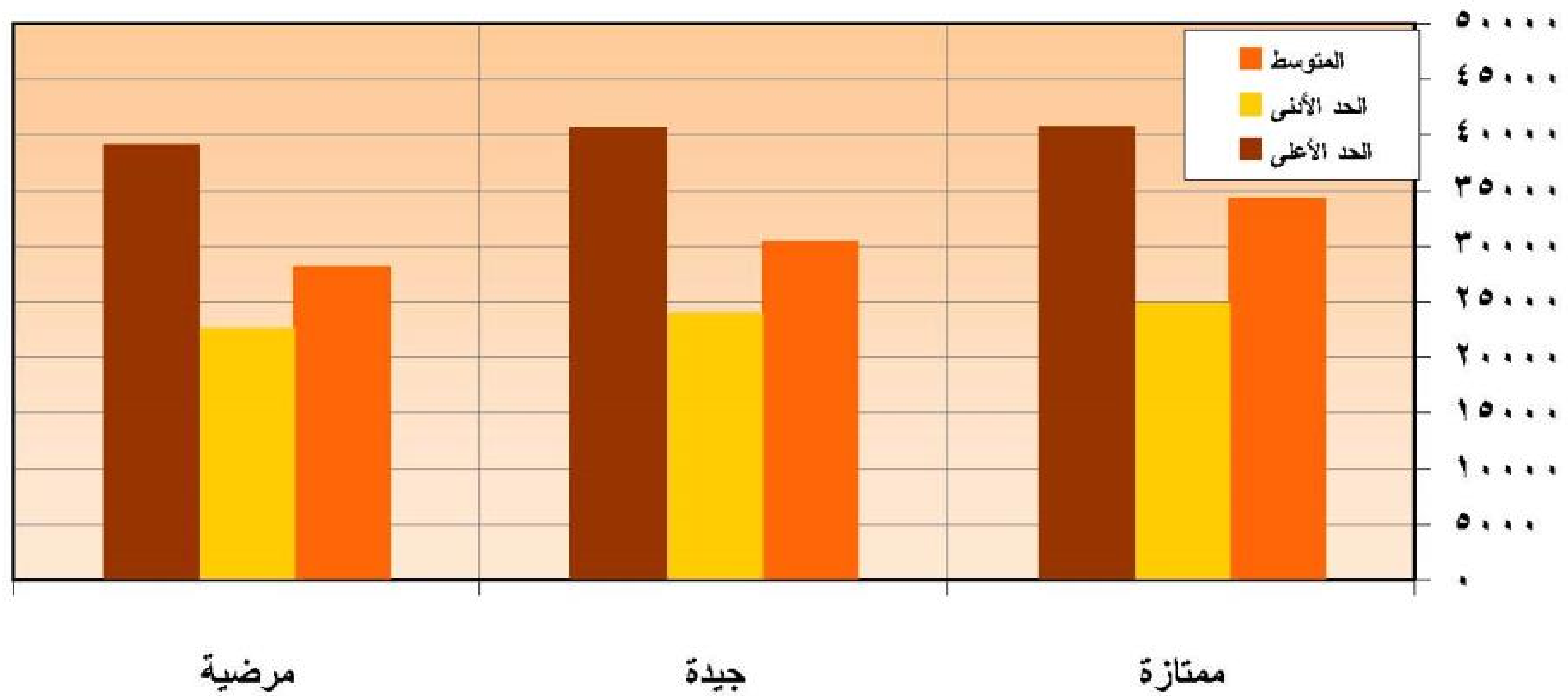
بلغ متوسط قيمة إيجار الوحدات السكنية للمباني ذات الحالة الممتازة (من نوع دور في فيلا) (٣٤٢٠٢ ريال)، بينما بلغ متوسط الإيجار في المباني ذات الحالة المرضية (٢٨١٤٠ ريالاً)، أي: بفارق تبلغ نسبته (٢١,٥٪).

ويلاحظ أن الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في فيلا) في المباني ذات الحالة الممتازة بلغ (٤٠٥٥٦ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية الشمال، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٢٤٨٠٠ ريال) في الأحياء التابعة لبلدية العريحاء، أي: بفارق نسبته (٦٣,٥٣٪). كما بلغ الحد الأعلى للإيجار في المباني ذات الحالة الجيدة (٤٠٥٠٠ ريال) في الأحياء التابعة لبلدية المعذر، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٢٣٨٧٥ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية الجنوب، أي: بفارق نسبته (٦٩,٦٣٪).

وبلغ الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية نوع فيلا في المباني ذات الحالة المرضية (٣٩٠٠٠ ريال) في الأحياء التابعة لبلدية الشمال، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٢٢٥٥٦ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية العريحاء، أي: بفارق نسبته (٧٢,٩٪)، (الجدول رقم ٣ - ١٠) و(الشكل رقم ٣ - ١٩).

الجدول رقم (٣ - ١٠): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في فيلا) حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٢٠هـ).

حالة المبنى	ممتازة	جيدة	مرضية
المتوسط	٣٤٢٠٢	٣٠٣١٠	٢٨١٤٠
الحد الأدنى	٢٤٨٠٠	٢٣٨٧٥	٢٢٥٥٦
الحد الأعلى	٤٠٥٥٦	٤٠٥٠٠	٣٩٠٠٠
نسبة التغير (%)	٦٣,٥	٦٩,٦	٧٢,٩



الشكل رقم (٣- ١٩): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في فيلا) حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

د. تكلفة إيجارات الوحدات السكنية (من نوع دور في دوبلكس):

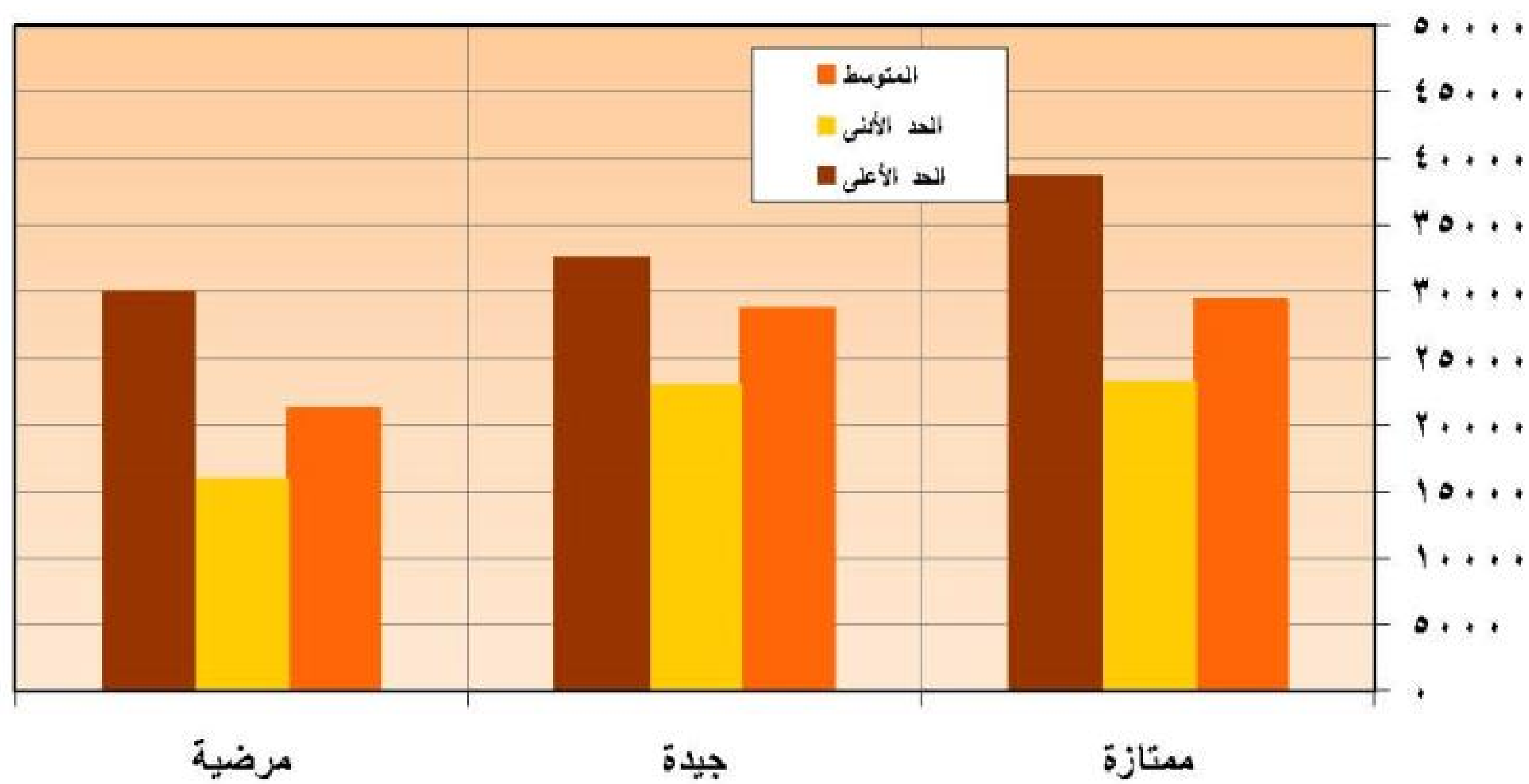
بلغ متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية للمباني ذات الحالة الممتازة (من نوع دور في دوبلكس) (٢٩٣٨٥ ريالاً)، بينما بلغ متوسط الإيجار في المباني ذات الحالة المرئية (٢١٢٥٠ ريالاً)، أي: بفارق بلغت نسبته (٣٨,٣٪).

وتشير النتائج إلى أن الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في دوبلكس) في المباني ذات الحالة الممتازة قد بلغ (٣٨٦٦٧ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية الروضة، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٢٣٢٢٢ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية النسيم، أي: بفارق نسبته (٦٦,٥٪).

كما بلغ الحد الأعلى للإيجار في المباني ذات الحالة الجيدة (٣٢٥٠٠ ريال) في الأحياء التابعة لبلدية الروضة، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٢٣٠٠٠ ريال) في الأحياء التابعة لبلدية الجنوب، أي: بفارق بلغت نسبته (٤١,٣٪). وبلغ الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في دوبلكس) في المباني ذات الحالة المرئية (٣٠٠٠٠ ريال) في الأحياء التابعة لبلدية المعذر، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (١٦٠٠٠ ريال) في الأحياء التابعة لبلدية الجنوب، أي: بفارق نسبته (٨٧,٥٪)، (الجدول رقم ٣- ١١) و(الشكل ٣- ٢٠).

الجدول رقم (٣- ١١): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في دوبلكس) حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

حالة المبنى	ممتازة	جيدة	مرضية
المتوسط	٢٩٣٨٥	٢٨٦٩٥	٢١٢٥٠
الحد الأدنى	٢٣٢٢٢	٢٣٠٠٠	١٦٠٠٠
الحد الأعلى	٣٨٦٦٧	٣٢٥٠٠	٣٠٠٠٠
نسبة التغير (%)	٦٦,٥	٤١,٣	٨٧,٥



الشكل رقم (٣- ٢٠): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في دوبلكس) حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

هـ. تكلفة إيجارات الوحدات السكنية (من نوع الشقق):

بلغ متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية للمباني ذات الحالة الممتازة (من نوع الشقق السكنية) (١٩٦٥١ ريالاً)، بينما بلغ متوسط الإيجار في المباني ذات الحالة المرضية (١٧٧١٥ ريالاً)، أي: بفارق تبلغ نسبته (١٠,٩%) فقط.

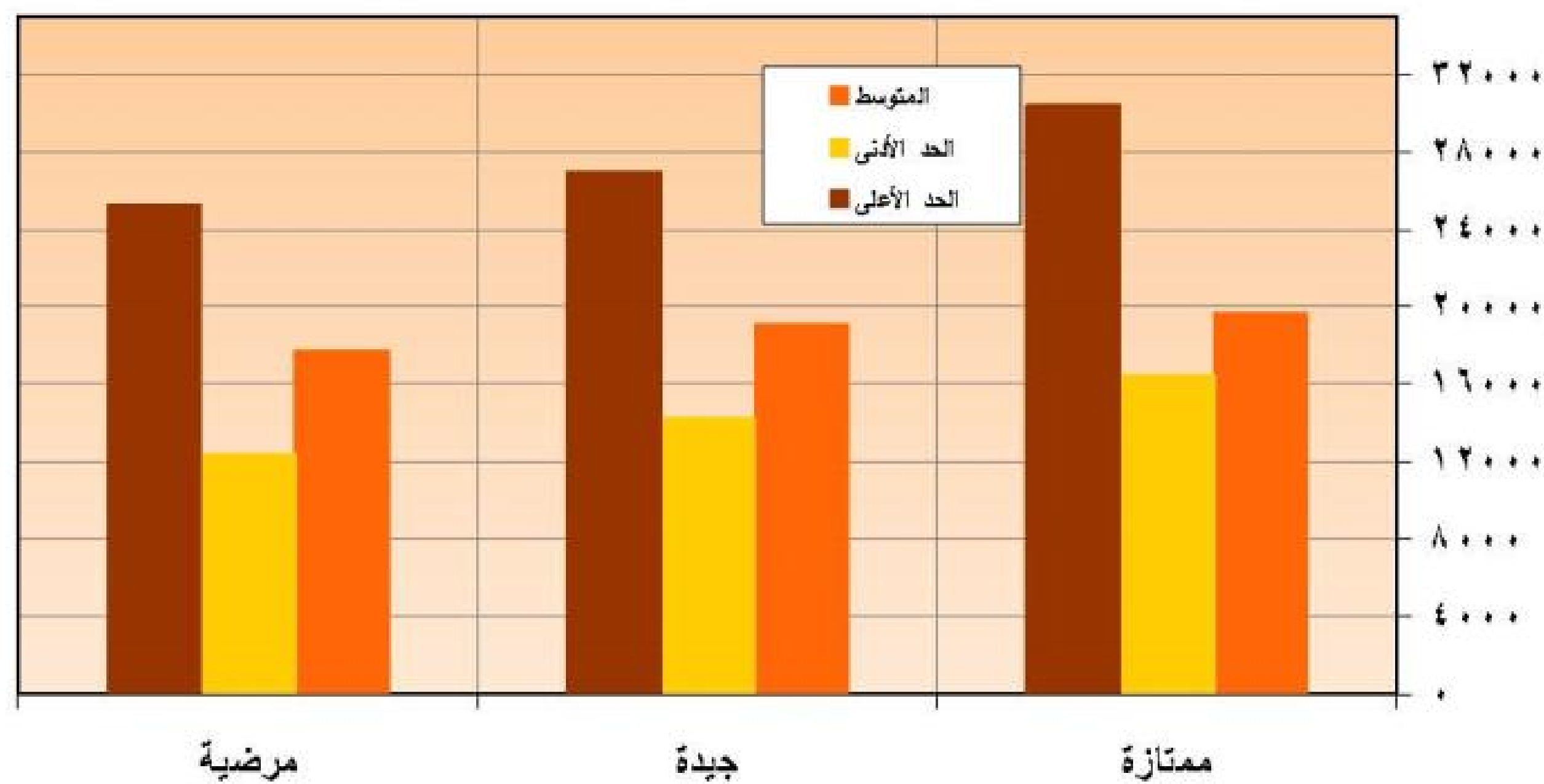
ويلاحظ أن الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية (من نوع الشقق السكنية) في المباني ذات الحالة الممتازة قد بلغ (٣٠٤١٦ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية المعذر، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (١٦٥٠٠ ريال) في الأحياء التابعة لبلدية عتيقة، أي: بفارق نسبته (٨٤,٣%). كما بلغ الحد الأعلى للإيجار في المباني ذات الحالة الجيدة (٢٧٠٠٠ ريال) في الأحياء التابعة

بلدية العليا، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (١٤٢٣٧ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية الملز والبطحاء، أي: بفارق نسبته (٨٩,٦٪).

وبلغ الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية (من نوع الشقق السكنية) في المباني ذات الحالة المرضية (٢٥٢٣١ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية الشمال، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (١٢٣٦٨ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية الملز والبطحاء، أي: بفارق نسبته (١٠٤,٠٪)، (الجدول رقم ٣- ١٢) و(الشكل ٣- ٢٠).

الجدول رقم (٣- ١٢): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الشقق السكنية) حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

حالة المبنى	ممتازة	جيدة	مرضية
المتوسط	١٩٦٥١	١٩٠٦١	١٧٧١٥
الحد الأدنى	١٦٥٠٠	١٤٢٣٧	١٢٣٦٨
الحد الأعلى	٣٠٤١٧	٢٧٠٠٠	٢٥٢٣١
نسبة التغير(٪)	٨٤,٣	٨٩,٦	١٠٤,٠



الشكل رقم (٣- ٢١): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الشقق السكنية) حسب حالة المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

تكلفة إيجار الوحدات السكنية حسب عُمر المبنى:

أ. متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الفيلات) حسب عُمر المبنى:

تشير نتائج الدراسة التحليلية لتكلفة إيجار الوحدات السكنية في مدينة الرياض إلى أن متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية في المباني ذات العُمر الأقل من سنة (من نوع الفيلات) قد بلغ (٧٣٤٨٨ ريالاً)، ويبلغ في المباني ذات العمر من (أكثر من سنة إلى ٥ سنوات) (٦٣٢٥٠ ريالاً)، أي: بفارق تبلغ نسبته (١٦,٢٪).

بينما بلغ متوسط تكلفة الإيجار في المباني ذات العُمر الأكثر من عشر سنوات (٥١٩٧٣ ريالاً)، أي: بفارق تصل نسبته إلى (٢٠,٩٪).

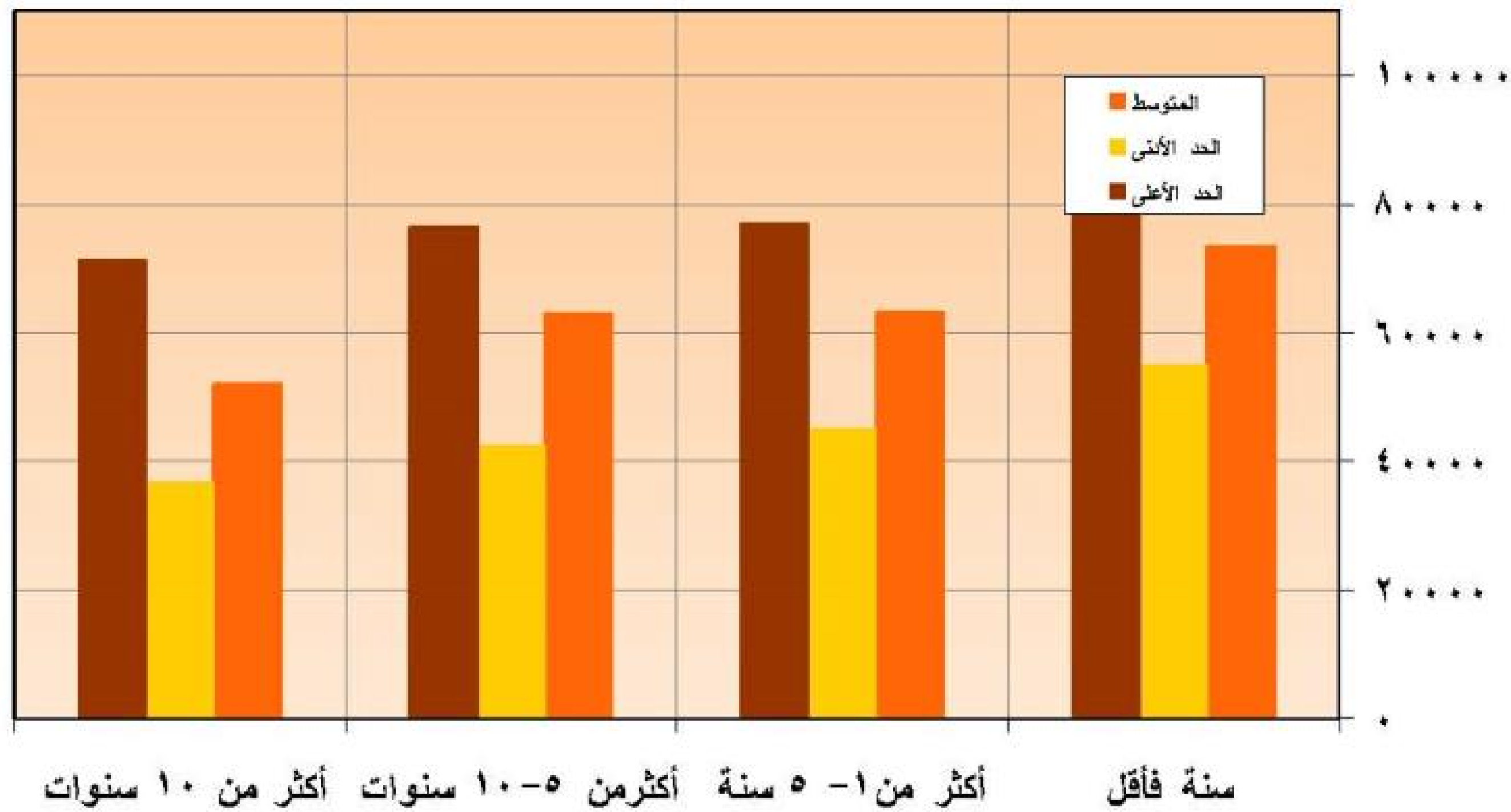
ويلاحظ أن الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية في المباني ذات العُمر الأقل من سنة بلغ (٨٤٠٠٠ ريال)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية الشمال، ويبلغ الحد الأدنى (٥٥٠٠٠ ريال)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية الدرعية، أي: بفارق نسبته (٥٢,٧٪).

كما بلغ الحد الأعلى للإيجار في المباني ذات العُمر من (أكثر من سنة إلى ٥ سنوات) في الأحياء التابعة لبلدية الروضة (٧٦٨٧٥ ريالاً)، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٤٥٠٠٠ ريال) في الأحياء التابعة لبلدية الجنادرية، أي: بفارق نسبته (٧٠,٨٪).

وبلغ الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية في المباني ذات العُمر الأكثر من (١٠ سنوات) (٧١٢٥٠ ريالاً)، في الأحياء التابعة لبلدية الشمال، بينما بلغ الحد الأدنى (٣٦٦٦٧ ريالاً)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية السلي، أي: بفارق نسبته (٩٤,٣٢٪) (الجدول رقم ٣-١٢) و(الشكل رقم ٣-٢٢).

الجدول رقم (٣- ١٢): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الفيلات) حسب عمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٢٠هـ).

عمر المبنى	سنة أو أقل	أكثر من سنة - ٥ سنوات	أكثر من ٥ - ١٠ سنوات	أكثر من ١٠ سنوات
المتوسط	٧٣٤٨٨	٦٣٢٥٠	٦٢٨٤٥	٥١٩٧٣
الحد الأدنى	٥٥٠٠٠	٤٥٠٠٠	٤٢٥٠٠	٣٦٦٦٧
الحد الأعلى	٨٤٠٠٠	٧٦٨٧٥	٧٦٤٢٩	٧١٢٥٠
نسبة التغير (٪)	٥٢,٧	٧٠,٨	٧٩,٨	٩٤,٣



الشكل رقم (٣- ٢٢): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الفيلات) حسب عُمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

ب. متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الدوبلكسات) حسب عُمر المبنى:

أظهرت النتائج إلى أن متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية في المباني ذات العُمر الأقل من سنة (من نوع الدوبلكسات) قد بلغ (٥٨٩٣٨ ريالاً)، في حين بلغ في المباني ذات العُمر من (أكثر من سنة إلى ٥ سنوات) (٤٣٨٣٨ ريالاً)، أي: بفارق بلغت نسبته (٣٤,٤٪).

بينما يبلغ متوسط تكلفة الإيجار في المباني ذات العُمر الأكثر من عشر سنوات (٤٢٥٩١ ريالاً)، أي: بفارق نسبته (٢,٩٪) فقط.

ويلاحظ أن الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية في المباني ذات العُمر سنة أو أقل بلغ (٧٠٠٠٠ ريال)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية الروضة، وبلغ الحد الأدنى (٤٢٥٠٠ ريال)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية عتيقة، أي: بفارق نسبته (٦٤,٧٪).

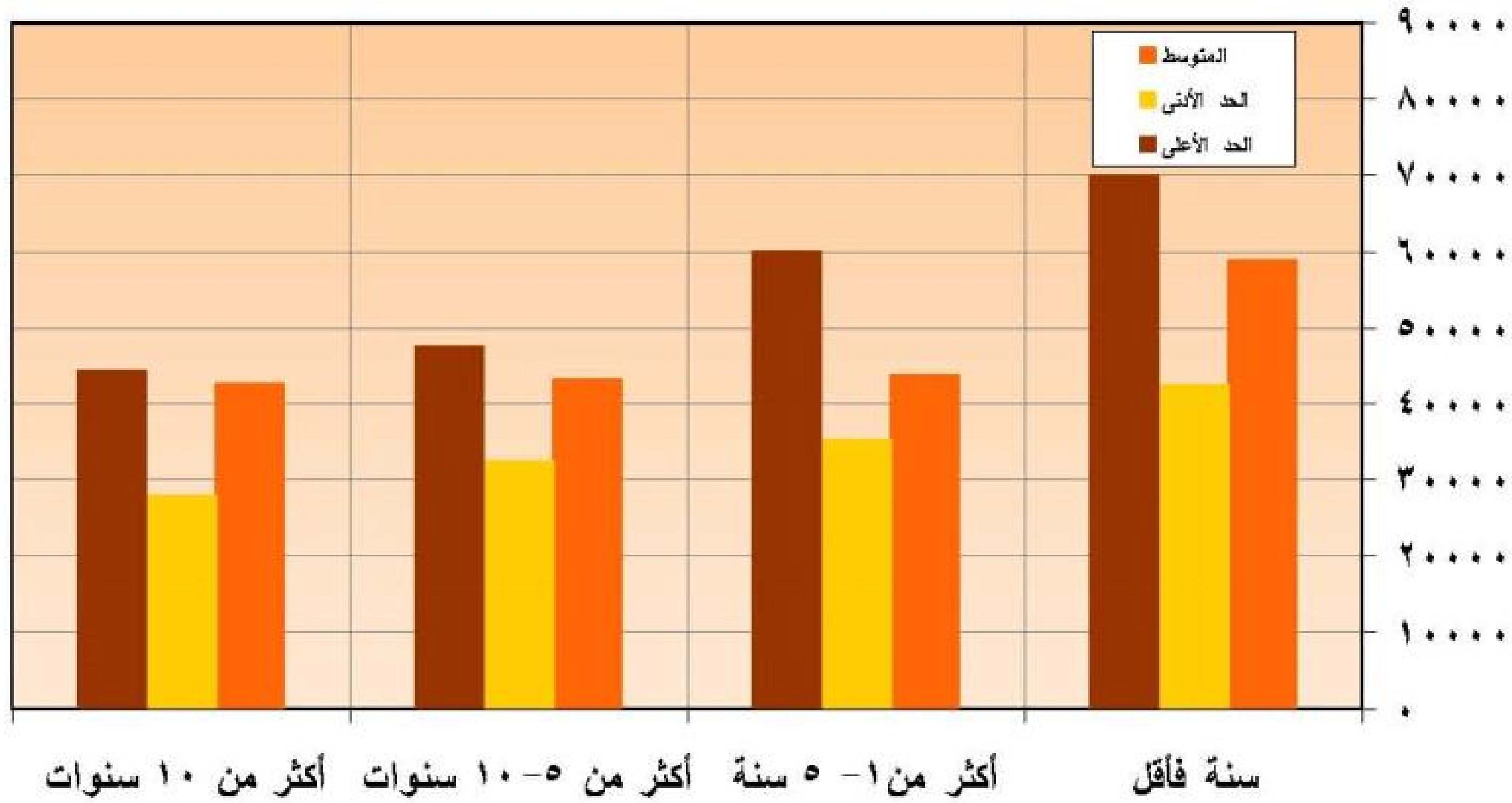
كما بلغ الحد الأعلى للإيجار في المباني ذات العُمر من (أكثر من سنة إلى ٥ سنوات) في الأحياء التابعة لبلدية الشمال (٦٠٠٠٠ ريال)، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٣٥٢٥٠ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية الجنوب، أي: بفارق نسبته (٧٠,٢٪).

وبلغ الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية في المباني ذات العُمر الأكثر من (١٠ سنوات) (٤٤٢٥٠ ريالاً)، في الأحياء التابعة لبلدية منفوحة، بينما بلغ الحد الأدنى (٢٨٠٠٠

ريال)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية المملز والبطحاء، أي: بفارق نسبته (٥٨,٠%) (الجدول رقم ٣- ١٤) و(الشكل رقم ٣- ٢٣).

الجدول رقم (٣- ١٤): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الدبلكسات) حسب عمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

عمر المبنى	سنة أو أقل	أكثر من ٥ سنوات	أكثر من ٥ - ١٠ سنوات	أكثر من ١٠ سنوات
المتوسط	٥٨٩٣٨	٤٣٨٢٨	٤٣١٣٣	٤٢٥٩١
الحد الأدنى	٤٢٥٠٠	٣٥٢٥٠	٣٢٥٠٠	٢٨٠٠٠
الحد الأعلى	٧٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	٤٧٥٠٠	٤٤٢٥٠
نسبة التغير (%)	٦٤,٧	٧٠,٢	٤٦,٢	٥٨,٠



الشكل رقم (٣- ٢٣): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الدبلكسات) حسب عُمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

ج. متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في فيلا) حسب عُمر المبنى:

بلغ متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية في المباني ذات العُمر سنة أو أقل (من نوع دور في فيلا) قد بلغ (٣٧٤٣٨ ريالاً)، ويبلغ في المباني ذات العمر (الأكثر من سنة إلى ٥ سنوات) (٣٤٤٢٣ ريالاً)، أي: بفارق تبلغ نسبته (٨,٧%). بينما بلغ متوسط تكلفة الإيجار في المباني ذات العُمر الأكثر من عشر سنوات (٢٦٧٢٣ ريالاً)، أي: بفارق نسبته (٢٨,٨%).

ويلاحظ أن الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في فيلا) في المباني ذات العمر الأقل من سنة بلغ (٤٧٥٠٠ ريال)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية العليا، ويبلغ الحد الأدنى (٢٦٣٧٥ ريالاً)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية الجنوب، أي: بفارق نسبته (٨٠,١٪). كما بلغ الحد الأعلى للإيجار في المباني ذات العمر من (الأكثر من سنة إلى ٥ سنوات) أيضاً في الأحياء التابعة لبلدية العليا (٤٦٨٧٥ ريالاً)، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٢٥٦١٥ ريال) في الأحياء التابعة لبلدية العريجات، أي: بفارق نسبته (٨٣,٠٪). وبلغ الحد الأعلى لإيجار الوحدة في المباني ذات العمر الأكثر من (١٠ سنوات) (٣٦٢٥٠ ريالاً)، في الأحياء التابعة لبلدية المعذر، بينما بلغ الحد الأدنى (١٩٤١٧ ريالاً)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية عتيقة، أي: بفارق نسبته (٨٦,٧٪) (الجدول رقم ٣ - ١٥) و(الشكل رقم ٣ - ٢٤).

الجدول رقم (٣ - ١٥): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في فيلا) حسب عمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

عمر المبنى	سنة أو أقل	أكثر من سنة - ٥ سنوات	أكثر من ٥ - ١٠ سنوات	أكثر من ١٠ سنوات
المتوسط	٣٧٤٣٨	٣٤٤٢٣	٢٩٠٠٠	٢٦٧٢٣
الحد الأدنى	٢٦٣٧٥	٢٥٦١٥	٢٥٠٠٠	١٩٤١٧
الحد الأعلى	٤٧٥٠٠	٤٦٨٧٥	٤٠٨٣٣	٣٦٢٥٠
نسبة التغير (%)	٨٠,١	٨٣,٠	٦٣,٣	٨٦,٧



الشكل رقم (٣- ٢٤): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في فيلا) حسب عُمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

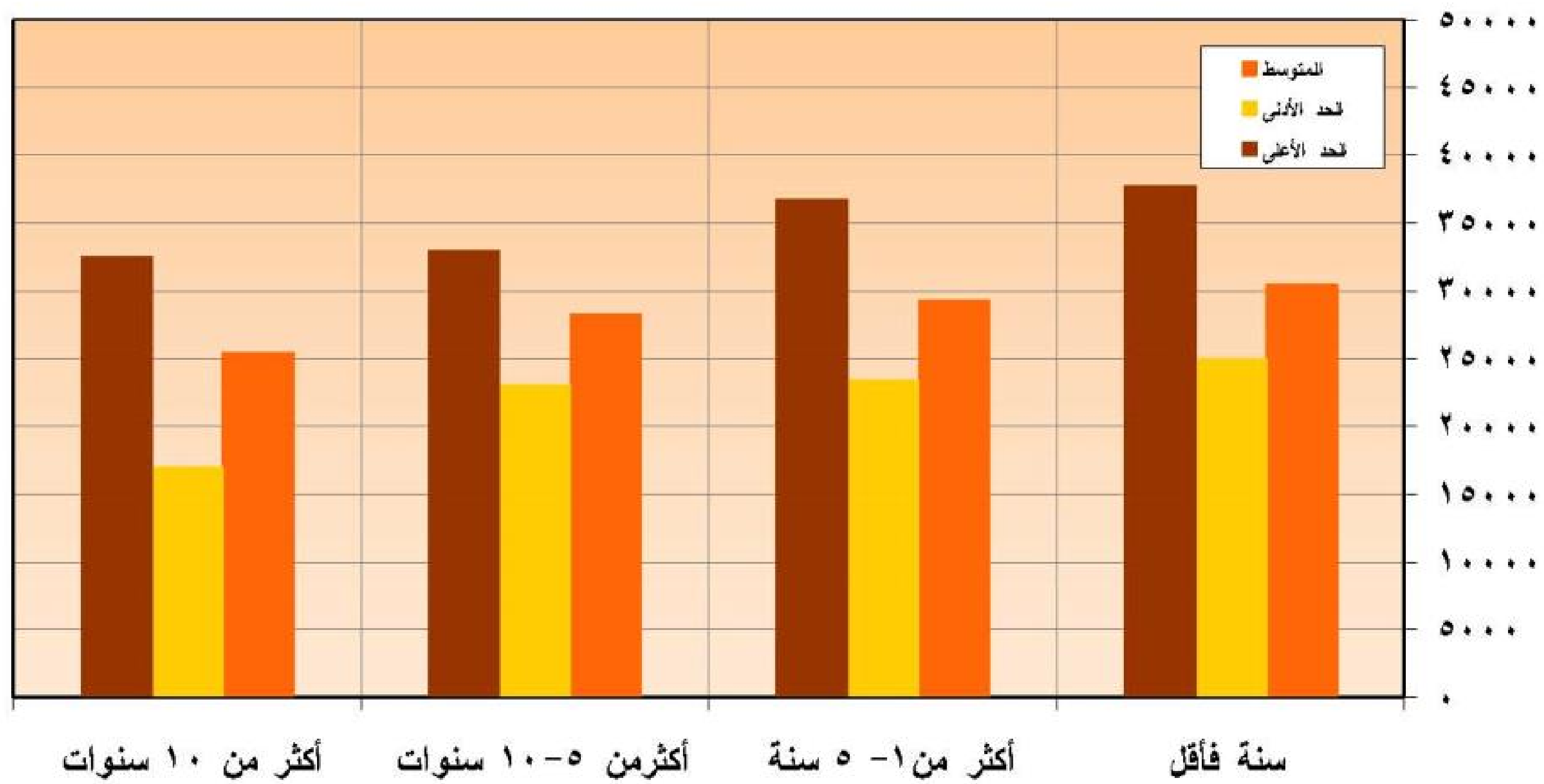
د. متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في دوبلكس) حسب عُمر المبنى:

أظهرت النتائج الدراسة التحليلية أن متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية في المباني ذات العمر سنة أو أقل (من نوع دور في دوبلكس) قد بلغ (٣٠٤٤٤ ريالاً)، ويبلغ في المباني ذات العمر من (الأكثر من سنة إلى ٥ سنوات) (٢٩٢٢٧ ريالاً)، بفارق بسيط بلغ نسبته (٤,٢٪). ويلاحظ أن متوسط تكلفة الإيجار في المباني ذات العمر من (أكثر من ٥ سنوات إلى ١٠ سنوات) قد بلغ (٢٨٣١٠ ريالاً) بنسبة فارق بلغت (٣,٢٪) عن المباني ذات العمر من (أكثر من سنة إلى ٥ سنوات). بينما يبلغ متوسط تكلفة الإيجار في المباني ذات العمر الأكثر من عشر سنوات (٢٥٤٣٨ ريالاً)، أي: بفارق نسبته (١٩,٧٪). ويلاحظ أن الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية في المباني ذات العمر الأقل من سنة بلغ (٣٧٧٥٠ ريالاً)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية الروضة، ويبلغ الحد الأدنى (٢٥٠٠٠ ريال)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية الجنوب، أي: بفارق نسبته (٥١,٠٪). كما بلغ الحد الأعلى للإيجار في المباني ذات العمر من (الأكثر من سنة إلى ٥ سنوات) في الأحياء التابعة لبلدية العليا (٣٦٦٦٧ ريال)، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (٢٣٣٣٣ ريال) في الأحياء التابعة لبلدية الملز والبطحاء، أي: بفارق نسبته

(٥٧,١٪). وبلغ الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية في المباني ذات العمر الأكثر من (١٠ سنوات) (٣٢٥٠٠ ريال)، في الأحياء التابعة لبلدية الروضة، بينما بلغ الحد الأدنى (١٧٠٠٠ ريال)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية النسيم، أي: بفارق نسبته (٩١,١٨٪) (الجدول رقم ٣-١٦) و(الشكل رقم ٣-٢٥).

الجدول رقم (٣- ١٦): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في دويلكس) حسب عمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

عمر المبنى	سنة أو أقل	أكثر من ٥ سنة - ١٠ سنوات	أكثر من ١٠ سنوات
المتوسط	٣٠٤٤٤	٢٩٢٢٧	٢٨٣١٠
الحد الأدنى	٢٥٠٠٠	٢٣٣٣٣	٢٣٠٠٠
الحد الأعلى	٣٧٧٥٠	٣٦٦٦٧	٣٣٠٠٠
نسبة التغير (%)	٥١,٠٠	٥٧,١	٤٣,٥



الشكل رقم (٣- ٢٥): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع دور في دويلكس) حسب عُمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

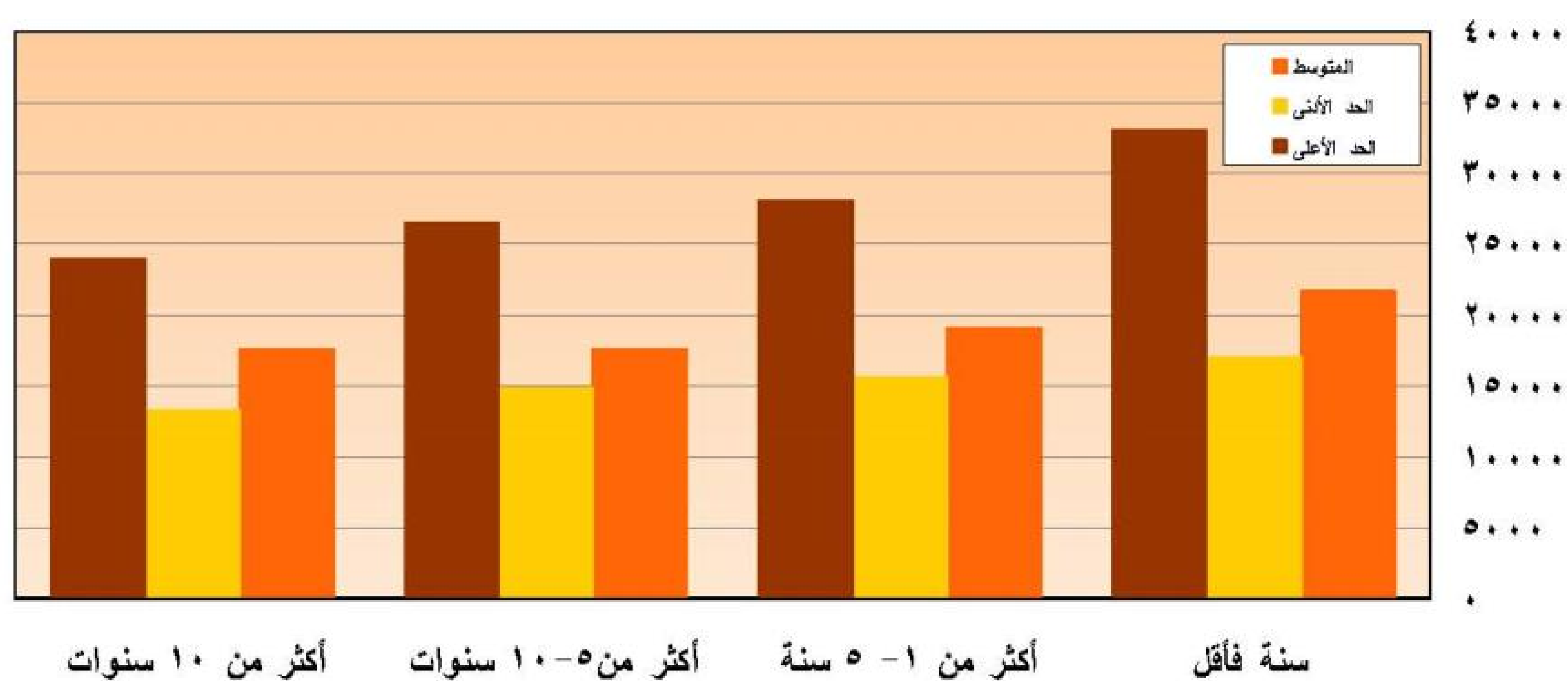
هـ. متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الشقق) حسب عُمر المبنى:

أظهرت النتائج أن متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية في المباني ذات العمر سنة أو أقل (من نوع الشقق السكنية) قد بلغ (٢١٧٠٥ ريالاً)، ويبلغ في المباني ذات العمر من

(الأكثر من سنة إلى ٥ سنوات) (١٩١١٠ ريالاً)، بفارق بلغت نسبته (١٣,٦٪). بينما يبلغ متوسط تكلفة الإيجار للوحدة في المباني ذات العمر الأكثر من عشر سنوات (١٧٦٦٥ ريالاً)، أي: بفارق نسبته (٨,٢٪) بينما لا يوجد فرق يُذكر بين متوسط إيجار الوحدة للمباني من (الأكثر من ٥ سنوات إلى ١٠ سنوات) والمباني ذات العمر الأكثر من عشر سنوات. ويلاحظ أن الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية (من نوع الشقق) في المباني ذات العمر سنة أو أقل قد بلغ (٣٣١١١ ريالاً)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية العليا، ويبلغ الحد الأدنى (١٧١٠٧ ريالاً)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية المزلز والبطحاء، بفارق نسبته (٩٣,٦٪). كما بلغ الحد الأعلى للإيجار في المباني ذات العمر من (الأكثر من سنة إلى ٥ سنوات) في الأحياء التابعة لبلدية العليا (٢٨١٤٣ ريالاً)، في مقابل أن الحد الأدنى بلغ (١٥٦٠٠ ريالاً) في الأحياء التابعة لبلدية المنفوحة، بفارق نسبته (٨٠,٤٪). وبلغ الحد الأعلى لإيجار الوحدات السكنية في المباني ذات العمر الأكثر من (١٠ سنوات) (٢٣٩٤٧ ريالاً)، في الأحياء التابعة لبلدية العليا، بينما بلغ الحد الأدنى (١٣٣٠٩ ريالاً)، ويوجد في الأحياء التابعة لبلدية المزلز والبطحاء، أي: بفارق نسبته (٧٩,٩٣٪) (الجدول رقم ٣ - ١٧) و(الشكل رقم ٣ - ٢٦).

الجدول رقم (٣ - ١٧): متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الشقق) حسب عمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٢٠هـ).

عمر المبنى	سنة أو أقل	أكثر من سنة - ٥ سنوات	أكثر من ٥ - ١٠ سنوات	أكثر من ١٠ سنوات
المتوسط	٢١٧٠٥	١٩١١٠	١٧٦٨١	١٧٦٦٥
الحد الأدنى	١٧١٠٧	١٥٦٠٠	١٤٩٤٨	١٣٣٠٩
الحد الأعلى	٣٣١١١	٢٨١٤٣	٢٦٥٠٠	٢٣٩٤٧
نسبة التغير (%)	٩٣,٦	٨٠,٤	٧٧,٣	٧٩,٩



الشكل رقم (٣ - ٢٦): مقارنة متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية (من نوع الشقق) حسب عُمر المبنى بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

الجزء الرابع

الجزء الرابع :

مقدرة الإنفاق على امتلاك المسكن في مدينة الرياض

لم تتعرض مدينة الرياض لنقص حاد في الوحدات السكنية أو لأزمات إسكانية؛ فقد تمتعت خلال السنوات الماضية بفائض يزيد وينقص من المساكن الشاغرة، ويظهر تأثيره بشكل واضح على ميزان العرض والطلب في سوق الإسكان، وقد بلغ فائض الوحدات السكنية بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ) قرابة (٥,٣%).

ولكن دراسة التطور العمراني (للاستعمالات الأراضية بمدينة الرياض في عام ١٤٣٠هـ باستخدام تقنية الاستشعار عن بُعد) أظهرت أن الزيادة الأكبر في نوع الوحدات السكنية بين عامي (١٤٢٥هـ و ١٤٣٠هـ) كانت في الوحدات السكنية من نوع الشقق، وعلى الرغم من زيادة تملك المواطنين لشققهم السكنية بعد صدور نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها في عام ١٤٢٣هـ، إلا أن زيادة معدلات نمو الشقق السكنية قد يكون مؤشراً على انخفاض معدلات تملك الأسر السعودية لمساكنهم وزيادة معدلات المستأجرين، وهو بلا شك مؤشر على ضعف قدرة الأسر السعودية من الحصول على الوحدات السكنية وامتلاكها.

وتمثل الأسر المستأجرة - بالإضافة إلى الأسر التي تعيش ضمن أسر ممتدة والأسر المتوقع تكونها حديثاً - القوة الشرائية المؤثرة على الطلب في سوق الإسكان متى ما توفرت لها الإمكانيات المالية أو التمويل المناسب.

علاقة دخل الأسر بتكلفة الوحدة السكنية:

للتعرف إلى مقدرة الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض على امتلاك المسكن؛ سيتم فيما يلي احتساب متوسط تكلفة امتلاك وحدة سكنية مستقلة (فيلا

صغيرة). وقد تم افتراض أن المسكن من نوع الفيلات مقام على نصف قطعة أرض تمت تجزئتها، وتبلغ مساحة الأراض (٢/٢م^{٦٥٤} = ٢م^{٣٢٧})، وهي تماثل متوسط مساحة قطع الأراضي السكنية الواقعة على شوارع بعرض (٢٠ متراً فأقل) في مدينة الرياض (حسب نتائج المسح الميداني للمكاتب العقارية بمدينة الرياض في شهر ذي الحجة من عام ١٤٣٠هـ).

وتبلغ مساحة مبنى الفيلا (٢م^{٣٢٠})، أي: مساحة بناء دورين (حسبما تسمح به الارتدادات في تنظيمات البناء). وقد تم تحديد مبلغ (١٠٠٢ ريالاً/م^٢) بوصفه متوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية الواقعة على شوارع بعرض (٢٠م فأقل)، وذلك بناءً أيضاً على نتائج المسح الميداني للمكاتب، وتم تحديد مبلغ (١١٢٠ ريالاً/م^٢) بوصفه سعر تنفيذ المتر المربع من مباني الوحدات السكنية (محملاً عليه الأسوار والخزانات) بناءً على تقديرات عدد من المطورين العاملين بالتطوير الإسكاني في مدينة الرياض في شهر ذي الحجة من عام ١٤٣٠هـ، مع إضافة (٢٠٪) إلى إجمالي التكلفة لتغطي تكاليف التطوير وأرباح المطور. وقد تبين على أساس المساحات والأسعار السابقة، والظاهرة في الجدول رقم (٤ - ١) أن تكلفة الوحدة السكنية المستقلة الصغيرة من نوع الفيلات تبلغ (٨٢٠ ألف ريال)، ولكن أكثر ما يلفت الانتباه في دراسة التكلفة التقريبية لوحدة سكنية مستقلة صغيرة في مدينة الرياض أن سعر الأراضي أصبح يشكل قرابة نصف تكلفة المسكن.

وإذا افترضنا أن الأسرة الراغبة في امتلاك وحدة سكنية صغيرة من نوع الفيلات ستحصل على تمويل مماثل "لبرنامج مساكن" المقدم من المؤسسة العامة للتقاعد لمدة خمسة وعشرين عاماً، على أن تدفع الأسرة (١٠٪) من قيمة الوحدة بوصفها دفعة مقدمة؛ وبأقساط شهرية تمثل (٣٣٪) من إجمالي دخل الأسرة الشهري؛ فإن دخلها السنوي في هذه الحالة يجب أن لا يقل عن (١٧١ ألف ريال/سنوياً)، الجدول رقم (٤ - ١).

الجدول رقم (٤ - ١): التكلفة التقريبية لوحدة سكنية مستقلة صغيرة من نوع الفيلات بمدينة الرياض في عام (١٤٣٠هـ).

العنصر	متوسط المساحة ♦	متوسط سعر الوحدة ♦♦	تكلفة العنصر	النسبة
مساحة الأرض	٣٢٢٧ م ^٢	١٠٠٢ ريال	٣٢٧٦٥٤ ريالاً	٤٨٪
مساحة المبنى	٣٢٢٠ م ^٢	١١٢٠ ريال	٣٥٨٤٠٠ ريال	٥٢٪
٢٠٪ تكاليف التطوير			١٣٧٢١١ ريالاً	
التكلفة الإجمالية			٨٢٣٢٦٥ ريالاً	
الدفعة المقدمة	= ١٠٪ من التكلفة الإجمالية.		٨٢٣٢٧ ريالاً	
مبلغ القرض	= ٩٠٪ من التكلفة الإجمالية.		٧٤٠٩٣٨ ريالاً	
القسط الشهري ♦♦♦	ثلث دخل الأسرة لمدة خمسة وعشرون سنة بحسب "برنامج مساكن" (المؤسسة العامة للتقاعد).		٤٧٢٠ ريالاً	
دخل الأسرة الشهري	حال كون القسط = ٣٣٪ من الدخل.		١٤٣٠٠ ريال	
دخل الأسرة السنوي	حال كون الأقساط = ٣٣٪ من الدخل.		١٧١٦٠٠ ريال	

♦ تبلغ متوسط مساحة الأرض السكنية على شارع بعرض (٢٠ متراً فأقل) (٢٦٥٤م^٢) حسب نتائج المسح الميداني للمكاتب العقارية في عام (١٤٣٠هـ)، وعلى افتراض أنه سيتم البناء على نصف القطعة بعد تجزئتها بمساحة تبلغ (٢٣٢٧م^٢)، وأن المساحة المبنية ستبلغ (٢٣٢٠م^٢) وتمثل مساحة بناء دورين حسبما تسمح به الارتدادات في تخطيطات البناء.

♦♦ تم تحديد متوسط سعر الأراضي السكنية الواقعة على شوارع بعرض (٢٠م فأقل) في مدينة الرياض؛ حسب المسح الميداني للمكاتب العقارية بأحياء مدينة الرياض في ذي الحجة من عام ١٤٣٠هـ. أما متوسط تكلفة تنفيذ الوحدات السكنية فتم احتسابه بناء على تقديرات عدد من المطورين العاملين بالتطوير الإسكاني في مدينة الرياض (ذي الحجة ١٤٣٠هـ).

♦♦♦ تم استخدام طريقة تمويل "برنامج مساكن" المقدم من قبل المؤسسة العامة للتقاعد لاحتساب طريقة التمويل الخاصة بدفع (١٠٪) من قيمة المسكن مقدماً، وأن يشكل القسط الشهري (٣٣٪) من دخل الأسرة لمدة خمس وعشرين سنة.

ويظهر من وسيط دخل الأسرة السعودية في الجدول رقم (٤ - ٢) أن قيمة الوحدة السكنية المستقلة - من نوع الفيلات الصغيرة - تماثل وسيط دخل جميع الأسرة السعودية السنوي لمدة (٤,٧ سنة)، وأنها إذا رغبت في امتلاك المسكن بقرض ستقتطع (٣٢,٢٪) من وسيط دخلها لتسديد الأقساط الشهرية، وهذه النسبة تقع ضمن المعدل العالمي للإنفاق على المسكن. وأما قيمة امتلاك المسكن بالنسبة للأسر السعودية المستأجرة فإنها تساوي وسيط دخل الأسرة السنوي لمدة (٧,٢ سنة)، وتشكل قيمة تسديد الأقساط الشهرية (٤٩,٧٪) من وسيط دخل الأسرة السعودية المستأجرة، وهذه النسبة تفوق النسب العالمية للإنفاق على السكن، وإذا اضطرت الأسرة إلى اقتطاع هذه

النسبة للإنفاق على السكن فإن نسبة إنفاقها على الضروريات المعيشية الأخرى ستتأثر بشكل سلبي.

الجدول رقم (٤ - ٢): مقارنة وسيط دخل الأسر مع تكلفة وحدة سكنية مستقلة من نوع الدوبلكسات أو الفيلات الصغيرة بعد إضافة (١٥٪ نسبة زيادة الرواتب و ١٥٪ بدل غلاء معيشة) إلى وسيط الدخل لعام (١٤٢٥هـ).

نسبة الإنفاق من الدخل لامتلاك مسكن معاصر ♦♦	قيمة المسكن المعاصر بعدد مرات الدخل السنوي للأسرة ♦	وسيط الدخل السنوي		
		بعد زيادة الرواتب (١٥٪) وزيادة بدل غلاء المعيشة (١٥٪)	حسب مسوحات عام ١٤٢٥هـ	
٣٢.٢٪	٤.٧	١٧٥٩٠٠	١٥٣٠٠٠	السعوديون
٤٩.٧٪	٧.٢	١١٢٨٥٠	٩٩٠٠٠	المستأجرون السعوديون جميعهم
٤٤.٨٪	٦.٥	١٢٦٥٠٠	١١٠٠٠٠	مستأجرو الفيلات والدوبلكسات
٥٢.١٪	٧.٦	١٠٨٦٧٥	٩٤٥٠٠	مستأجرو الشقق السكنية
٩٧.١٪	١٤.١	٥٨٣٠٥	٥٠٧٠٠	مستأجرو المساكن الشعبية
٥٤.٦٪	٧.٩	١٠٣٧٣٠	٩٠٢٠٠	مستأجرو الأماكن الأخرى

♦ يفترض أن يبلغ متوسط قيمة الوحدة السكنية المستقلة من نوع الفيلات أو الدوبلكسات (٨٢٠ ألف ريال).
♦ تمثل النسبة قيمة الأقساط الشهرية لمدة خمسة وعشرين عاماً لقرض يعادل (٩٠٪) من قيمة مسكن مستقل من نوع الفيلات باستخدام طريقة تمويل "برنامج مساكن" المقدم من قبل المؤسسة العامة للتقاعد.

مقدرة الأسرة المالية وحجم التمويل:

يناقش الجزء التالي مقدار تكلفة المسكن الذي يمكن أن تمتلكه الأسرة السعودية المستأجرة في الوقت الراهن، ويحدد حجم التمويل الذي يمكن أن تحصل عليه الأسرة من القطاع الخاص، متى ما أُتيحت لها الفرصة، على أساس مقدار دخلها السنوي. وسيتم احتساب القرض على أساس أن قيمة القسط تبلغ (٣٣٪) من إجمالي دخل الأسرة؛ حسب وسيط دخل الأسرة في عام ١٤٢٥هـ، وبعد إضافة (١٥٪ زيادة الرواتب و ١٥٪ بدل غلاء معيشة) إلى وسيط الدخل. وسيتم احتساب قيمة القسط الشهري للتمويل باستخدام طريقة تمويل "برنامج مساكن" المقدم من قبل المؤسسة العامة للتقاعد. وقد أظهرت النتائج أن قيمة القرض الذي تستطيع أن تحصل عليه الأسر المستأجرة السعودية

يبلغ (٤٩١٨٠٠ ريال)؛ إذا ما تم دفع مبلغ (٣١٣٠ ريالاً) بوصفه أقساطاً شهرية، وستبلغ قيمة المسكن الذي يمكن أن تحصل عليه (٥٤٠٩٨٠ ريالاً)، الجدول رقم (٤ - ٣).

الجدول رقم (٤ - ٣): قيمة المساكن وقروض التمويل التي يمكن أن تحصل عليها الأسر بناء على مقدرتها المالية، موزعة حسب أنواع المساكن المستأجرة حسب وسيط الدخل في عام ١٤٢٥هـ، وبعد إضافة (١٥٪ زيادة الرواتب و ١٥٪ بدل غلاء معيشة).

العنصر	الفيلات	الشقق	المساكن الشعبية	الأنواع الأخرى	الجميع
وسيط الدخل السنوي	١٢٦٥٠٠	١٠٨٧٠٠	٤٨٣٠٠	١٠٣٧٠٠	١١٣٩٠٠
القسط الشهري (٣٣٪) من الدخل	٢٤٨٠	٢٩٩٠	١٦٠٠	٢٨٥٠	٣١٣٠
مبلغ القرض	٥٤٦٤٠٠	٤٦٩٤٠٠	٢٥١٨٠٠	٤٤٨٠٠٠	٤٩١٨٠٠
(١٠٪) دفعة مقدمة	٥٤٦٤٠	٤٦٩٤٠	٢٥١٨٠	٤٤٨٠٠	٤٩١٨٠
قيمة المسكن	٦٠١٠٤٠	٥١٦٣٤٠	٢٧٦٩٨٠	٤٩٢٨٠٠	٥٤٠٩٨٠

♦♦ تمثل النسبة قيمة الأقساط الشهرية لقرض يعادل (٩٠٪) من قيمة المسكن العادي المعاصر من نوع الفيلات باستخدام طريقة تمويل "برنامج مساكن" المقدم من قبل المؤسسة العامة للتقاعد لمدة خمسة وعشرين عاماً.

وعلى أساس القيمة الافتراضية للقروض التي يمكن أن تحصل عليها الأسر السعودية المستأجرة؛ تم احتساب مساحة قطعة الأرض السكنية ومساحة المباني لوحدة سكنية مستقلة، وذلك للأسر السعودية موزعة حسب أنواع المساكن المستأجرة في الوقت الراهن. وقد تبين - كما يظهر في الجدول رقم (٤ - ٤) - أن الأسر السعودية المستأجرة تستطيع أن تمتلك وحدة سكنية مساحتها (٢٠٩م^٢) فقط، وتقع على قطعة أرض مساحتها لا تزيد عن (٢١٦م^٢).

الجدول رقم (٤ - ٤): مساحة الوحدات السكنية التي يمكن أن تمتلكها الأسر المستأجرة حسب التمويل الذي تستطيع أن تحصل عليه من القطاع الخاص بناء على مقدرتها المالية.

الأسر المستأجرة في:	قيمة المسكن	سعر الأرض ♦	مساحة الأرض	تكلفة البناء ♦♦	مساحة المباني
		(٪٤٨)	(م ^٢)	(٪٥٢)	(م ^٢)
الفيلات	٦٠١٠٤٠	٢٨٨٤٩٩ ريال	٢٤٠ م ^٢	٣١٢٥٤١ ريالاً	٢٣٣ م ^٢
الشقق	٥١٦٣٤٠	٢٤٧٨٤٣ ريال	٢٠٦ م ^٢	٢٦٨٤٩٧ ريالاً	٢٠٠ م ^٢
الشعبية	٢٧٦٩٨٠	١٣٢٩٥٠ ريال	١١١ م ^٢	١٤٤٠٣٠ ريالاً	١٠٧ م ^٢
المساكن الأخرى	٤٩٢٨٠٠	٢٣٦٥٤٤ ريال	١٩٧ م ^٢	٢٥٦٢٥٦ ريالاً	١٩١ م ^٢
المستأجرون السعوديون	٥٤٠٩٨٠	٢٥٩٦٧٠ ريال	٢١٦ م ^٢	٢٨١٣١٠ ريالاً	٢٠٩ م ^٢

القيمة الإجمالية للمسكن = قيمة قرض التمويل بأقساط شهرية (تمثل ٣٣٪ من وسيط دخل الأسرة لمدة خمس وعشرين سنة بحسب طريقة تمويل "برنامج مساكن") + دفعة مقدمة من ادخار الأسرة (تشكل ١٠٪ من قيمة المسكن).

♦ متوسط سعر المتر المربع من الأرض السكنية على شوارع بعرض (٢٠م فأقل) = ١٠٠٢ ريالاً/م^٢ (حسب المسح الميداني لمكاتب العقار في الأحياء السكنية بمدينة الرياض في شهر ذي الحجة ١٤٣٠هـ)، مع إضافة (٢٠٪) تكاليف التطوير والأرباح.

♦♦ تم افتراض مبلغ (١١٢٠ ريالاً) بوصفه تكلفة بناء وتنفيذ المتر المربع من الوحدة السكنية، مضافاً إليها تكلفة تنفيذ الأسوار والخزانات وأعمال تنفيذ الأفنية إن وجدت، وكذلك تكلفة التصميم والترخيص للبناء، وذلك حسب تقديرات العاملين في التطوير الإسكاني في مدينة الرياض في شهر ذي الحجة من عام ١٤٣٠هـ، مع إضافة (٢٠٪) تكاليف التطوير والأرباح.

وتظهر النتائج السابقة أن متوسط دخل الأسر السعودية المستأجرة من الأجور والرواتب لا يمكنها من الإنفاق على امتلاك وحدة سكنية من نوع الفيلات الصغيرة المقامة على نصف متوسط مساحة الأراضي السكنية الواقعة على شوارع بعرض (٢٠ متراً فأقل) من دون أن يؤثر ذلك على جوانب الإنفاق الضرورية الأخرى، فهذه النتائج تظهر الحاجة الماسة إلى النظر بشكل جدي وعملي في سياسات الإسكان واستراتيجياته؛ من أجل الوفاء باحتياجات المرحلة الإسكانية المقبلة بمساكن ميسرة حسب المحددات الراهنة والمتوقعة، حيث إنه يلزم توجيه هذه السياسات والاستراتيجيات المستقبلية إلى ما يلي:

١. طرح آليات وبرامج وتنظيمات تدفع بسوق الإسكان إلى توفير مساكن مستقلة تتراوح قيمتها بين (٢٥٠ و ٥٠٠ ألف ريال)، والتركيز على قضايا (مثل: تعديل تنظيمات البناء واشتراطاته بما يسمح بإنشاء مساكن صغيرة ومستقلة تتوافق

- تكالفتها مع مقدرة الأسر المالية) حتى تتحقق توجهات الدولة في تمكين المواطنين من الحصول على المسكن الملائم، وزيادة معدلات التملك.
٢. تطوير نماذج إسكانية بديلة للفيلات والدوبلكسات وتبنيها لتحقيق احتياجات الأسر السعودية، مع العناية بخفض التكاليف.
٣. دفع القطاع الخاص إلى المشاركة والمساهمة بشكل فعال في عمليات تمويل مشاريع الإسكان الميسر وتطويرها.
٤. العمل على استمرار الدعم الحكومي؛ من خلال برنامج منح الأراضي وقروض صندوق التنمية العقارية وبرامج الإسكان الشعبي، وخصوصاً للأسر ذات الدخل المنخفضة.

الجزء الخامس

الجزء الخامس :

مستقبل الإسكان في مدينة الرياض

الطاقة الاستيعابية الإسكانية المستقبلية لمدينة الرياض:

تعد الأراضي الفضاء - سواء كانت المطورة أو غير المطورة - من أهم العناصر التي تعتمد عليها الطاقة الاستيعابية لمدينة الرياض. وقد أظهرت دراسة التطور العمراني (لاستعمالات الأراضي بمدينة الرياض في عام ١٤٣٠هـ) استمرار النمو السريع للمنطقة العمرانية في مدينة الرياض خصوصاً في الاتجاهين الشمالي الشرقي والشمالي، كما أظهرت ارتفاعاً في مساحة الأراضي المطورة بين عامي (١٤٢٥هـ و ١٤٣٠هـ) بمقدار (١٧٦ كم^٢)، أي: بمعدل زيادة بلغت (١٦,٨٪). كما تشير الدراسة إلى أن النسبة العظمى من التغير في استعمالات الأراضي تم على الأراضي البيضاء بمساحة بلغت (١٦٥ كم^٢). وتبلغ مساحة الأراضي المطورة في مدينة الرياض قرابة (٧٤٩ كم^٢) من دون احتساب الشوارع، ويحتل الاستعمال السكني أكبر مساحة من المناطق المطورة بنسبة تبلغ (٢٩٪)، وبزيادة مقدارها (٣٥ كم^٢) عما كان عليه في عام (١٤٢٥هـ). أما الأراضي البيضاء (أو الأراضي غير المطورة) فتشكل الجزء الأكبر من مساحة مدينة الرياض حتى حدود حماية التنمية (البالغ مساحته ٥٣٠٠ كم^٢) بنسبة تصل إلى (٧٧٪)، وهي تمثل المخزون الاستراتيجي العمراني بعيد المدى.

تستحوذ مدينة الرياض على رصيد ضخم من الأراضي السكنية المخططة والتي لم يتم تطويرها بعد والتي تقي بالاحتياجات اللازمة على مدى العشرين سنة القادمة، ويتم في الغالب حجز الأراضي للمضاربات العقارية وعدم إتاحتها في السوق للتطوير، خاصة الأراضي المخدمة بالمرافق العامة. وتعتبر زيادة كثافة التطوير أحد أبرز الأساليب المناسبة لزيادة استغلال الأراضي والحد من التوسع العمراني إلا إن سياسات الكثافات

السكنية في المدينة لا تزال تحتاج إلى وسائل تنفيذية تساعد في تطبيقها بالشكل الوارد في المخطط الاستراتيجي.

وتوفر المخططات المعتمدة قطع أراضي سكنية بمتوسط مساحة (٧٦٥م^٢)، إلا أنه واقعياً هناك إعادة لتقسيم هذه الأراضي لقطع أصغر تتواءم مع الطلب المرتفع على الأحجام الصغيرة. وتشكل إعادة تقسيم الأراضي المعتمدة المساحة والقابلة أن تكون وحدات دوبلكس أو فيلات صغيرة نسبةً تزيد عن (٢٥٪)، والتي يمكن أن توفر جزءاً قليلاً من طلب الأسر الشابة وذوي الدخل المتوسطة والمنخفضة. أما بقية الأراضي في المخططات المعتمدة والتي تشكل (٧٥٪) فإنها تقي بنسبة عالية من متطلبات ذوي الدخل المرتفع والمتوسط المرتفع. ونظراً لانخفاض كثافات المخططات المعتمدة والأبعاد الاقتصادية والبيئية والاجتماعية فيقترح المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض السماح بإعادة تخطيط هذه المخططات، بحيث يمكن أن تتنوع وتتضاعف فيها الوحدات السكنية، ولتحقيق ذلك يوصي بما يلي:

- السماح بإعادة تخطيط وتنظيم الأحياء السكنية المعتمدة لرفع طاقتها وأدائها بالنسبة للاستخدام والسلامة والأمان والخصوصية والترفيه.
- توجيه المخططات المستقبلية غير المعتمدة لتوفير نسبة من الطلب الإسكاني المرتفع لذوي الدخل المنخفض والمحدود.
- وضع الأنظمة والإجراءات والتحفيز المطلوب لتخطيط مواقع الشقق وأحجامها وتصميمها لتوفر نسبة من الطلب لإسكان الأسر متوسطة الحجم والأسر الشابة المنخفضة ومنخفضة الدخل.
- تشجيع وتحفيز إعادة تخطيط الأحياء المعتمدة، وإيجاد معايير تهدف إلى التنوع والتيسير والاستدامة.
- يكون معدل مسطح مساحة قطع الأراضي في المخطط المعتمد في حالة التقسيم (٢٠٠ - ٤٠٠م^٢) للفيلات والدوبلكسات بدلاً من (٦٥٠م^٢)، وفي الأراضي غير المخططة (٢٩٨م^٢) بدلاً من (٧٦٥م^٢).
- أهمية إيجاد معايير لتصميم الشقق السكنية، بحيث تتناسب اجتماعياً وبيئياً مع احتياجات المجتمع السعودي.

■ مراجعة تنظيمات بناء المساكن واشتراطات المخططات السكنية وإعادة صياغتها لترتبط بخصائص الإسكان الناتج عنها من ناحية النوع والكم والتكلفة، لتوافق متوسط دخول المواطنين وإمكانياتهم المالية.

الطلب المستقبلي على المساكن في مدينة الرياض:

من المتوقع أن يزيد الطلب على الإسكان بناءً على النمو في معدلات تكوّن الأسر الجديدة، والتي يتوقع أن تنمو بوتيرة جيدة يبلغ متوسط نسبتها (٢.٧٤٪) سنوياً، خصوصاً أن غالبية السكان من شريحة الشباب وصغار السن، فأعمار أكثر من (٥٠٪) من السكان تقع تحت عشرين سنة، ومن ثم تُظهر التوقعات أن الرياض في حاجة إلى قرابة (٢٠ - ٢٥ ألف وحدة سكنية سنوياً) في المتوسط حتى عام ١٤٤٥هـ. ويتوقع أن تتراوح مسطحات الوحدات السكنية من وحدات صغيرة بواقع (٦٠ م^٢) بالنسبة لسكن العزاب والأسر ذات الدخل المنخفض إلى المساحات الكبيرة جداً للفيلات الكبيرة والقصور، ويدل هذا التفاوت الكبير في المسطحات على أن الإسكان ليس متجانساً على مستوى المدينة، ويتبع ذلك تفاوت كبير أيضاً في الكثافات السكانية؛ ففي مناطق الشقق قد تصل الكثافة إلى أكثر من (٢٠٠٠ شخص/هكتار) في أجزاء من المدينة القديمة التي يسكنها ذوو الدخل المنخفض وغير السعوديين وهو ما يتباين بشكل ملحوظ مع المناطق التي تضم الفلل الكبيرة والقصور، حيث قد تصل الكثافة إلى أقل من (٢٠ شخصاً/هكتار). ويبلغ صافي الكثافة العمرانية (٢٨ وحدة سكنية/هكتار) على مستوى المدينة بحسبما أظهرت (دراسة التطور العمراني لاستعمالات الأراضي بمدينة الرياض في عام ١٤٣٠هـ).

سياسات الإسكان في المخطط الاستراتيجي:

تبنى المخطط الاستراتيجي مجموعة من السياسات التي تساهم في توفير الإسكان وتمويله، مع آليات تفعيلها وضوابطها، وسيتم استعراضها فيما يلي:

السياسات المستقبلية لتوفير الإسكان:

تهدف السياسات المستقبلية للإسكان إلى تطوير آلية لتوفير المساكن والخدمة الحضرية في أطر زمنية مرحلية، وبأقل تكلفة ممكنة، ولفئات المجتمع جميعها، ومن أهم هذه السياسات ما يلي:

- تأسيس نظام إسكاني متكامل ومستدام من ناحية التمويل والدعم والتنظيم والإنتاج، وذلك للتمليك والتأجير للطبقات الاجتماعية جميعها، مع المحافظة على المرونة للتعامل مع المتغيرات حسب الأولويات.
- وضع برنامج لتوفير الإسكان حتى عام ١٤٥٠هـ، وتوجيهه إلى الأراضي البيضاء، وكذلك إلى التجديد العمراني للمنطقة المركزية والأحياء القديمة.
- الحد من التوسع في التخطيط التقليدي للأراضي والذي يساهم بشكل مباشر في المضاربات العقارية عليها وارتفاع أسعارها.
- التركيز على توفير العدد المطلوب من وحدات الإسكان الميسر للطبقات ذات الدخل المنخفض والمحدود عن طريق مشاركة القطاعات العامة جميعها والقطاع الخاص والسكان.
- تنسيق مواقع الإسكان ذات الكثافة العالية والمتوسطة بالقرب من مراكز التوظيف ومراكز وخطوط النقل العام.
- تبسيط تنظيمات البناء في المدينة بحيث يمكن تنفيذها بسهولة من قبل أمانة منطقة الرياض ومراجعتها وتطويرها بشكل مستمر.
- التنازل عن الأراضي المخصصة للخدمات العامة في المخططات الخاصة الجديدة للجهات ذات العلاقة، بما يساعد على سرعة إنشاء تلك الخدمات.
- وضع خطة مرحلية لتطوير الخدمات العامة في مخططات الأراضي الجديدة توافق عليها أجهزة الخدمات ذات العلاقة قبل اعتماد المخطط.
- المحافظة على سكن ذوي الدخل المنخفض والأحياء القديمة وتطويرها والارتقاء بها، وعدم دفع هذه الفئة إلى ترك المنطقة عن طريق الإزالة وإنشاء مشاريع تجارية أو مناطق سكنية بعيدة عن مساكن هذه الفئة.
- تطوير صكوك الملكيات بحيث تشمل كافة المعلومات الخاصة بالأرض والمباني المقامة عليها؛ من حيث نوعية البناء ومساحة المباني وارتفاع المبنى وتسلسل الملكيات وغيرها.

السياسات المستقبلية لتمويل الإسكان:

تهدف سياسات التمويل في المخطط الاستراتيجي إلى زيادة آلية تمويل الإسكان بشكل متكامل بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، ومن أهمها ما يلي:

- تشجيع التمويل الإسكاني بمشاركة القطاعات العامة والخاصة.
- تفعيل دور التمويل الحكومي للإسكان بدرجة أكبر، وتوجيهه إلى ذوي الدخل المحدود والمنخفض.
- تنويع القروض المقدمة من قبل صندوق التنمية العقارية؛ لتشمل تمويل الصيانة.
- استمرار الدولة في تمويل وإنشاء أحياء سكنية متكاملة بما فيها المرافق والخدمات.
- تفعيل تنظيمات الرهن العقاري لتشجيع بنوك القطاع الخاص على توفير قروض للإسكان لمدة طويلة بشروط ميسرة على أن تضمن الحكومة هذه القروض.
- تشجيع نظام تأجير الوحدات السكنية الذي ينتهي بالتمليك، وإعداد الأنظمة التي تشجع وتقتن هذه السياسة.
- تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في توفير المرافق العامة في المناطق التي لا توجد بها مرافق عامة، وضمان مردود مناسب لهذه الاستثمارات.
- تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في بناء مرافق الخدمات العامة على الأراضي المخصصة لهذه الخدمات، وتأجيرها لمدة طويلة لقطاعات الدولة المختلفة على أن تؤول ملكيتها للدولة بعد فترة زمنية محددة.

آليات تفعيل سياسات توفير الإسكان وتمويله:

- تشجيع استمرار المشاركة من قبل القطاع الخاص والقطاع الحكومي في تطوير قطاع تمويل الإسكان، مثل: شركة الرياض للتعمير والتأمينات الاجتماعية والمؤسسة العامة للتقاعد.
- تشجيع مشاركة القطاع الخاص ممثلاً في البنوك التجارية على المدى القصير، وبنوك ومؤسسات التمويل على المدى الطويل.
- وضع تشريعات وأنظمة تستند إلى الشريعة الإسلامية؛ لتحكم معاملات تمويل الإسكان، بحيث تكون واضحة للأطراف جميعها؛ من أجل إتاحة مشاركة أقوى من قبل القطاع الخاص، وضمان حقوق الجميع.
- تمكين المؤسسات المالية من رهن الممتلكات مقابل القروض التي تقدمها، وذلك ضمن إطار ضوابط الشريعة وتنفيذ ذلك من قبل الحكومة.

- تشجيع زيادة المدخرات الخاصة على أساس الشريعة بوجه عام، وتخصيص جزء كبير منها لتمويل مشاريع الإسكان.
- تشجيع الجمعيات الخيرية على تطوير الإسكان للأسر الفقيرة وإنشاء سكن للأفراد الفقراء بوصفه إسكاناً خيراً يهدف في النهاية إلى التملك.
- تفعيل دور صندوق التنمية العقارية في الإسكان وجعله أكثر فاعلية، وتوجيهه إلى خدمة الفئات ذات الدخل المنخفض.
- ضرورة تمكين الأسر ذات الدخل المنخفض - التي كانت قد حصلت على قروض من صندوق التنمية العقارية - من الحصول على قروض لصيانة المساكن.
- تفعيل الضوابط والإجراءات الموجهة بربط برنامج منح الأراضي ببرامج إسكان لضمان حصول المواطن على مسكن.
- تفعيل السياسات التمويلية لصندوق التنمية العقارية التي تشير إلى إمكانية منح أمانة مدينة الرياض مبالغ مالية لإنشاء وإعادة تطوير وتجديد وترميم الأحياء للأغراض السكنية.
- ضرورة توفير قروض لاستثمار المطورين من القطاع الخاص من أجل التطوير الجزئي للأحياء السكنية أو للتطوير الكامل الذي يشمل المرافق العامة والخدمات العامة والإسكان.
- إعادة النظر في الطريقة المثبتة في تقديم أراضي المنح بحيث لا يتم توزيع الأراضي بدون توفير المرافق العامة التي سيتم استرداد تكلفتها من المواطنين المعنيين.

ضوابط تفعيل سياسات توفير الإسكان وتمويله:

- يُراعى منح المواطنين الأراضي فقط لإنشاء مساكن لهم حسبما هو مطبّق حالياً ضمن منطقة تمّ تزويدها بكامل المرافق العامة، على أن يتم استرداد كامل التكلفة.
- ضرورة أن تكون المنحة مصحوبة بآلية تمويل إسكانية؛ حتى يتم إنجاز إجراءات المنح فقط بعد تحديد وإنهاء الإجراءات الأولية اللازمة لتمويل بناء المساكن، سواء كان مثل هذا التمويل من قِبَل صندوق التنمية العقارية أو من قِبَل مؤسسات التمويل الخاصة.

- ضرورة البدء بأعمال الإنشاء خلال سنة واحدة من تاريخ استلام قطعة الأرض الممنوحة ، وإلا فإنه سيتم سحبها.
- ضرورة الانتهاء من أعمال الإنشاء في غضون سنتين من تاريخ المباشرة بالعمل ، وإلا فإنه سيتم فرض غرامة تأخير مناسبة.
- في حالة بيع المسكن خلال السنوات الخمس الأولى بعد تاريخ الانتهاء من الإنشاء سيكون على المالك أن يدفع نسبة من القيمة السوقية للأرض لا تقل عن (٤٠%) إذا كان المنح ضمن الأراضي الحكومية.
- في حالة بيع المسكن خلال السنوات الخمس الأولى بعد تاريخ الانتهاء من الإنشاء سيكون على المالك أن يدفع نسبة من القيمة السوقية للأرض لا تقل عن (١٥%) إذا كانت الأرض الممنوحة إحدى القطع التي تم شراؤها للتطوير من قبل الحكومة وإعادة بيعها بسعر التكلفة.

النمو السكاني المتوقع وخصائصه:

لقد ازداد عدد سكان مدينة الرياض بشكل كبير خلال العقود الثلاثة الماضية؛ حيث تضاعف أكثر من عشر مرات؛ فبعد أن كان عدد السكان (٣٠٠ ألف نسمة) في عام (١٣٨٨هـ)؛ وصل إلى (٤,٨٧٩ ألف نسمة) في عام (١٤٣٠هـ)، ومما يدعو للإعجاب فقد واکب إنتاج المساكن هذا الطلب غير العادي، ومن المتوقع أن يصل إلى (٨,٣ مليون نسمة) عام (١٤٥٠هـ)، (الجدول رقم ٥ - ١).

وتتأثر عملية التنمية المستقبلية للإسكان بمدينة الرياض بالنمو السكاني، وبالتراجع في حجم الأسرة؛ حيث ينتج عن هذين العاملين زيادة كبيرة في عدد الأسر الجديدة.

الجدول رقم (٥ - ١): توقعات النمو السكاني لمدينة الرياض.

السكان جميعهم (بالآلاف)	العام الهجري	
	الإجمالي	العدد بعد استبعاد المؤمن لهم السكن
٤,٤٧١	٤,٨٧٩	١٤٣٠هـ
٥,١١٧	٥,٥٨٣	١٤٣٥هـ
٥,٨٥٥	٦,٣٨٩	١٤٤٠هـ
٦,٧٠١	٧,٣١٢	١٤٤٥هـ
٧,٦٦٩	٨,٣٦٨	١٤٥٠هـ

♦ الشخص المؤمن له السكن من قبل رب العمل، باستثناء الخدم الذين يعملون بالمساكن.

التركيبة السكانية المستقبلية:

تُعدّ التركيبة العمرية الشابة أحد أهم الملامح الديموغرافية المستقبلية لسكان مدينة الرياض، حيث من المتوقع أن تتأثر التركيبة السكانية للمدينة ولعدة سنوات قادمة بالشباب والأشخاص الذين هم في بداية تشكيل أسر جديدة، وأولئك الذين سوف ينضمون إلى القوة العاملة لأول مرة. ولذا فإن طبيعة التركيبة السكانية التي هي في سن الشباب سوف تؤدي إلى تشكيل معدلات أسر بمعدلات مرتفعة، وسيزداد الطلب على الوحدات السكنية بمعدل يفوق الزيادة السكانية.

توقعات نمو الأسر بمدينة الرياض:

تظهر توقعات النمو للأسر جميعها (السعودية وغير السعودية) أنه يلزم في المتوسط خلال الأعوام العشرين القادمة توفير وحدات سكنية بمدينة الرياض لـ (٢٠ إلى ٢٥ ألف أسرة) في كل عام.

ويُعدّ حجم الأسر السعودية في مدينة الرياض أكبر من حجم الأسر جميعها، حيث يبلغ متوسط حجم الأسر جميعها في عام ١٤٣٠هـ (٦,٢ شخص/أسرة) في مقابل متوسط حجم يبلغ (٧,١ شخص/أسرة) للأسر السعودية. ومن المتوقع أن ينخفض متوسط حجم الأسر جميعها خلال الفترة من ١٤٣٠هـ إلى ١٤٥٠هـ بمقدار (٠,٥ شخص/أسرة)، وأن ينخفض متوسط حجم الأسر السعودية بمقدار (٠,٨ شخص/أسرة).

خصائص الأسر المستقبلية:

تؤدي معرفة خصائص الأسر وطبيعة التغير فيها إلى تحديد أنماط الاحتياج المستقبلي من الإسكان؛ فنلاحظ من بيانات المسح السكاني لعام (١٤٢٥هـ) أن هناك تغيراً في نسب أنواع الأسر؛ فقد حدث تناقص في معدلات الأسر الممتدة ونموً في معدلات الأسر المفردة، حيث أصبحت الأسر المفردة تشكل في عام (١٤٢٥هـ) ما نسبته (٦٧,٩٪) من إجمالي عدد الأسر، بعد أن كانت تشكل (٦٣,٩٪) فقط في عام (١٤٠٧هـ). وعلى ذلك فإن الحاجة ضرورية إلى العمل على توفير مساكن بأنواع (أو أنماط) مختلفة تستوعب الزيادة في عدد الأسر جميعها، وتلبي الطلب المتزايد للأسر المفردة. وفي هذا مؤشر إلى أن الطلب سوف يزداد في المستقبل على المساكن ذات الحجم الأصغر، خصوصاً أن العديد من الأسر الممتدة سوف تتحول إلى أسر مفردة إذا تهيأت لها الإمكانيات للحصول على وحدة سكنية مستقلة.

متطلبات مدينة الرياض المستقبلية من الوحدات السكنية:

إن النمو في الأسر هو العامل الرئيسي الذي يحدد الاحتياجات المستقبلية من الإسكان، وحسب التوقعات الإحصائية فإن عدد الأسر في عام (١٤٥٠هـ) سيصل إلى (١,٤ مليون أسرة)، وعلى هذا الأساس فإن مدينة الرياض سوف تحتاج إلى (٧٥٠ ألف وحدة سكنية) إضافية تقابل الزيادة في عدد الأسر حتى عام (١٤٥٠هـ). ويتعين للوفاء بمتطلبات التوقع المستقبلية للاحتياجات الإسكانية في مدينة الرياض الأخذ بالاعتبارات التالية:

- أن يتم تطوير (٧٠٪) من كافة الأراضي السكنية بمتوسط مساحة تتراوح بين (٢٠٠ و ٥٠٠ متر مربع) للقطعة الواحدة، وستكون المساكن المقامة عليها من الوحدات المستقلة منخفضة الارتفاع (الفيلات أو الدوبلكسات) مع بعض الوحدات المزدوجة.
- أن يتم تطوير (٣٠٪) من كافة الأراضي السكنية لإقامة مساكن لأسر متعددة مع بعض مباني الشقق متعددة الأدوار، مع مراعاة أن لا يحدث تعارض مع المساكن منخفضة الارتفاع.

توفير المساكن لذوي الدخل المنخفض:

تشير النتائج إلى أن بعض سكان مدينة الرياض من منخفضي الدخل قد يواجهون مشكلة عدم المقدرة في الحصول على المسكن اللائم خلال السنوات القادمة، حيث يتوقع أن تواجه بعض الأسر السعودية وغير السعودية - ذات الدخل المنخفضة والتي تقع ضمن الـ (١٠٪) للفئات الدنيا لتوزيع الدخل - صعوبة في الحصول على مسكن مناسب ومريح. إلا أن هذه المشاكل خاصة التي تتعلق بتملك مسكن للأسرة السعودية يمكن تعويضها بالإيجار في سبيل الحصول على مسكن مناسب، خصوصاً أن مدينة الرياض يوجد بها قطاع إيجار إسكاني ضخم ويعمل بصورة جيدة، كما يتمتع بقابلية التوسع عند تعديل بعض التنظيمات البلدية، وتفعيل الآليات التي تضمن حقوق الملاك والمستأجرين، وهو الأمر الذي يعني: أن النقص فيما يمكن للأسر محدودة الدخل أن تتفقه في تملك وحدة سكنية يمكن تعويضه بالإيجار، وذلك من خلال تفعيل سياسة المخصصات السكنية التي تعتمد على أن تتولى الأسر المستفيدة البحث عما يناسبها من المساكن المعروضة في السوق، ويتم تقديم شهادة للأسر المستفيدة من إدارات مخصصات السكن المعنية، تضمن لملاك المساكن أن المستفيدين لديهم دخل مناسب لتسديد الإيجار. ويعود الخيار في اختيار الوحدة السكنية المستأجرة إلى الأسرة المستفيدة. وتحدد عادة دفعات الدعم المقدمة للأسرة بشكل مستقل عن التكلفة الفعلية للإيجار المدفوع، وهو ما يوجد حافزاً قوياً لدى الأسر المستفيدة للبحث عن مسكن بإيجار معقول؛ لأنه حينئذ يمكنها الاحتفاظ بجزء من الإعانة لنفسها.

ومما يشجع على تطبيق برنامج المخصصات السكنية بدلاً من بناء مجمعات سكنية للأسر المحدودة الدخل؛ هو أنه يلغي إشكالية تجميع الأسر الفقيرة في بُرٍ ومناطق محددة، حيث أوضحت التجارب أن تقديم مثل هذه المخصصات يحدّ من ظهور العديد من المشاكل الاجتماعية في أوساط تلك الأسر. كما أنه يصعب المحافظة على المشاريع الإسكانية التي تتمركز فيها الأسر ذات الدخل المتدنية بأعداد كبيرة في حالة جيدة.