

مقدمة :

لقد بدأت عملية التحضر في المملكة مع بداية تصدير البترول تجارياً في أواخر الثلاثينات من القرن الميلادي و بالرغم من وجود مراكز سكانية عديدة قبل توحيد المملكة نشأت في الأصل على طرق التجارة و الحج القديمة إلا أن تأثيرها على المناطق المحيطة بها كان محدوداً نتيجة لضعف قاعدتها الاقتصادية و مع الإنتاج التجاري للنفط و إقامة المدن النفطية نشطت عملية التحضر في البلاد و تمثلت بإقامة العديد من المدن الجديدة - مدن صناعية وعسكرية - و تحول العديد من القرى الصغيرة إلى مراكز تجارية ساهمت في رفع مستوى التحضر بمقدار 14-15 ضعف في الفترة ما بين عام 1950 - 1990 م¹. و كان لهذا التقدم الاقتصادي بالإضافة إلى العوامل الحيوية و العلاقات السكانية و العوامل الطبيعية مثل التربة و المناخ أثر في زيادة الكثافة السكانية في المنطقة الغربية. و كانت مدينة جدة أكثر مدن المنطقة الغربية التي واكبت هذا التطور . فنجد أن هذا النمو السكاني السريع فيها و زيادة الطلب على المساكن قابله نقصاً في المعروض لاستيعاب كافة شرائح المجتمع . هذه المشكلة أجبرت العديد من السكان العيش في منازل مزدحمة و ذات خصائص بيئية سيئة مع ارتفاع في الإيجار². و أصبح توفير المسكن المناسب بأسعار معقولة تمثل أحد أهم التحديات التي تواجه سوق العقار في جميع أنحاء المملكة بشكل عام و في مدينة جدة بصفة خاصة حيث وصلت الإيجارات إلى 500,00 ريال بالنسبة للفلل و وصل إيجار الشقق لعام 2010 م . إلى 26.000 ريال فأكثر³ . وقد قدرت جونز لانج في أحد دراساتها في عام 2010 م النقص الذي تواجهه مدينة جدة بين 100,000 و 150,000 منزل لنسبة 50 % من سكان المدن الذين يكسبون أقل من 5000 ريال شهرياً⁴.

2 : مشكلة البحث:

¹ - صالح الهذلول - نارابان ايدادان التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية 1419 هـ - ص 5

² - http://www.cbre.bh/bh_en

³ - www.joneslanglasalle.com

⁴ - www.joneslanglasalle.com

مما لا شك فيه أن القطاع العقاري أصبح من القطاعات الجديرة بالاهتمام حيث أصبح للمسكن أهميته في استقرار السكان و تأثيره على النواحي الاقتصادية و الاجتماعية في الحياة اليومية حيث أنه بات من الضرورييات إلى جانب المأكل و المشرب مما يترتب عليه الاستقرار و الاطمئنان والتي تعتبر دوافع في إنتاج الفرد و تدفق حركة المجتمع نحو الأمام مما يعني زيادة الإنتاج و التطور.

و مع الزيادة السكانية التي تشهدها المملكة العربية السعودية في جميع مناطقها صاحب ذلك زيادة الطلب على المساكن على اختلاف مستوياتها ونوعياتها، وارتفاع أسعارها ومستويات إيجارها إلى حد فاق القدرات المالية لشرائح عديدة من الأسر، وأثر ذلك بلا شك على نمط إنفاقها الاستهلاكي بشكل عام.

و تكمن مشكلة الدراسة في تفاوت إيجارات الوحدات السكنية بسبب عدة عوامل مختلفة . فكان لا بد من البحث في أهم محددات إيجار الوحدات السكنية مثل المساحة و عدد غرف النوم و عدد الحمامات و الموقع.

3: أهمية الدراسة :

يرى الاقتصاديون أن العقار السكني أصل من الأصول الرأسمالية يستخدم لإشباع غاية الاستهلاك بتقديم خدمة السكن للفرد و لعائلته و ممارسة حياته المعيشية فيها و أنها سلعة طبيعية و ضرورية و تحتل مركزا هاما نسبيا في دخل الأسرة و في جدول تفضيلها الاستثماري⁵. و الإنفاق العقاري في حد ذاته يعتبر أكبر عنصر للإنفاق لدي العائلات الفقيرة بعد الغذاء . و من هنا تكمن أهمية الدراسة في معرفة الطلب على خصائص المساكن التي تعتبر من أهم مقومات الحياة و معرفة أهم محددات الطلب عليها.

و ترجع أهمية الدراسة فيما يلي :

- توضيح العلاقة بين إيجار الوحدات السكنية و مدى توفر الخدمات و المرافق العامة.

⁵- الخطيب ، فاروق الخطيب ، تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة جدة ص 18

- التعرف على آراء السكان حول المساكن والبيئة السكنية واحتياجاتهم المستقبلية من خلال الدراسة الميدانية على العينة المسحوبة من المجتمع في مدينة جدة.
- محاولة اتخاذ القرارات المتعلقة بأسعار الإيجارات من خلال تحديد العوامل الأكثر أهمية في تحديد الطلب على المساكن.

4: أهداف الدراسة :

يهدف هذا البحث إلى تقدير دالة محددات إيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة و تحليل أهم العوامل المؤثرة في الطلب على الوحدات السكنية لمدينة جدة و ذلك من خلال :

1- معرفة أهم العوامل المحددة للإيجارات مثل عدد غرف النوم ، عدد الحمامات ، الدخل السنوي للأسرة و عدد أفراد الأسرة.

2- تقديم بعض التوصيات والمقترحات التي من شأنها الارتقاء بالقرارات الاقتصادية التي تخص أسعار الإيجار في مدينة جدة.

5: تساؤلات البحث:

في هذا البحث ستحاول الباحثة الإجابة على التساؤلات التالية :

- ما هي التغيرات العمرانية التي حدثت لمدينة جدة في خلال فترة العشر سنوات الأخيرة ؟
- هل لعدد السكان ارتباط بارتفاع أو انخفاض مستوى التوسع العمراني؟
- ما هي نوع العلاقة التي تربط بين التوسع العمراني و إيجارات الوحدات السكنية ؟
- ما هي العوامل المؤثرة على إيجار الوحدة السكنية ؟

6 : نطاق البحث:

تمثل مدينة جدة أهم المراكز الاقتصادية في المملكة العربية السعودية ، و تتميز بنمو سريع في مختلف القطاعات . و قد صاحب ذلك اتساع مساحتها وما يتطلبه ذلك من تلبية للاحتياجات الملحة من المرافق و الخدمات العامة و التجهيزات . و ستعتمد الباحثة في تحليل مشكلة هذه الدراسة على إحصائية بيانات مقطعية لمدينة جدة تتضمن إيجارات الوحدات السكنية تم الحصول عليها من الاستبيانات الموزعة بطريقة عشوائية على الأفراد والأسر في جميع أنحاء مدينة جدة حيث تم توزيع الاستبيان بعد تقسيم مدينة جدة إلى 6 مناطق شمال ، وسط و جنوب شرق الخط السريع و غرب الخط السريع . وتم ذلك خلال الفترة (ربيع الثاني وجماد الأول وجماد الثاني) لعام 1432 هـ - 2011 م. و قد تم تطبيق الدراسة على 256 عينة من أصل 600 عينة. حيث تم استبعاد حوالي 3% من عينة الدراسة لعدم استكمال البيانات بها ، واستبعاد ما يقارب 25% من العينة كونها تعود لملاك وليس لمستأجرين. و قد وضعت الأسئلة بصور مرتبة ومباشرة وأعطيت خيارات للإجابة قدر الإمكان. كما تركت فراغات لتعبيئتها من قبل الباحثين للأسئلة التي لا تحتمل الخيارات. و عمد إلى أسلوب الترميز المسبق (Pre-Coding) لجميع الإجابات تمهيدا لإدخالها للحاسب الآلي في مرحلة التحليل.

7 : منهج البحث :

ينقسم هذا البحث إلى قسمين رئيسيين :

- القسم الأول : و هو الجزء النظري و الذي يعتمد على الكتب و المؤلفات العلمية و المقالات و الرسائل الجامعية ، بالإضافة إلى المصادر الإحصائية الرسمية المختلفة ، مصلحة الإحصاءات العامة و وزارة الشؤون البلدية و القروية و وزارة التخطيط و الاقتصاد وغيرها. هذا بالإضافة إلى الدراسات السابقة و التي لها علاقة بموضوع البحث

- القسم الثاني : و هو الجزء القياسي التطبيقي من البحث و سنتبع فيه أسلوب القياس الاقتصادي حيث يتم فيه تقدير دالة محددات إيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة ثم تحليلها إحصائيا و اقتصاديا .

8 : هيكل البحث:

يقع هذا البحث في إطار دراسة محددات إيجار الوحدات السكنية و ذلك للأهمية القصوى للكيان الاقتصادي لأي مجتمع و ذلك في محاولة لتقديم صورة متكاملة ما أمكن للكيفية التي يمكن أن يكون عليها هذا النوع من الاستثمار ودوره في تطوير الكيانات الاقتصادية كنشاط تقوم عليه سائر الأنشطة و المصالح الأخرى في المجتمع⁶

و تحقيقا لأغراض البحث سوف يشمل خمسة فصول تستعرض الباحثة في الفصل الأول مقدمة عن البحث وموضوعه، وأهميته وأهدافه، وتساؤلاته، وحدوده. يلي ذلك في الفصل الثاني مصطلحات الدراسة و أدبيات الدراسة و أهم النظريات الاقتصادية . أما الفصل الثالث فيتناول الخصائص الاقتصادية و الاجتماعية لمدينة جدة و أزمة السكن و فجوة الطلب و العرض و سياسة المملكة في حل هذه الأزمة ، كما توضح في الفصل الرابع النموذج الاقتصادي و فرضيات النموذج و صياغته و توصيفه ، حيث تستخدم عينة مسحوبة من المجتمع لمدينة جدة لتحديد أهم هذه المحددات و أخيرا يستعرض الفصل الخامس و الأخير أهم النتائج و التوصيات لهذه الدراسة.

⁶ - الإسكان في المملكة العربية السعودية طموحات و إنجازات مائة عام ص 152

أولا : المراجع العربية:

- أبرمز ، تشارلز (1974م) المدينة و مشاكل الإسكان،بيروت : دار الآفاق الجديدة.
- أبو عياش ، عبد الإله (1980 م) أزمة المدينة العربية، الكويت : وكالة المطبوعات.
- أبو عيانة ، فتحي محمد (2000م) جغرافية العمران – دراسة تحليلية للقرية و المدينة ، دار المعرفة الجامعية.
- أحمد محمد ، سلوى (1406 هـ) الإسكان و المسكن و البيئة ، دار البيان العربي.
- الإسكان في المملكة العربية السعودية طموحات و انجازات مائة عام
- الأنصاري ، عبد القدوس (1382 هـ) تاريخ مدينة جدة ، دار الأصفهاني ،جدة
- الأسمرى ، شهرة بنت دليم (1428 هـ) العوامل البشرية المؤثرة على النمو العمراني في مدينة جدة ، رسالة ماجستير ، جامعة الملك عبد العزيز ، جدة.
- البنك السعودي الفرنسي (2010 – 2011) العقارات السعودية.
- الجار الله ، أحمد (1995م) تحليل كمي للعوامل المؤثرة في توزيع المساكن الغير مأهولة في مدينة الدمام،مجلة العلوم الاجتماعية مجلد ٢٣،العدد (٤).
- الحريقي ، فهد نويصر ،دراسة تحديد احتياجات المملكة للعشرين سنة القادمة، الدمام : كلية العمارة والتخطيط – جامعة الملك فيصل.
- الحريقي ، فهد نويصر (1425 هـ)، تقدير الطلب على مستوى المناطق، مجلة أم القرى للعلوم و الطب و الهندسة ، المجلد 2.
- الحمدان ، فاطمة عبد العزيز (1987 م) دراسة أيكلوجية على متغيرات النمو السكاني بمدينة جدة ، جدة : دار المجتمع للنشر و التوزيع.
- الخطيب ، فاروق صالح (1404 هـ) تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة جدة، جدة: جامعة الملك عبد العزيز- مركز البحوث و التنمية بكلية الاقتصاد و الإدارة.
- الدرة ، إسماعيل و الشيخ ، إبراهيم (1978 م) اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة .
- الدعبوسي ، أحمد سعيد (2008م) الانفجار السكاني، عمان :مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع

- الرويثي ، محمد أحمد (1982 م) السكان و تنمية الموانئ السعودية، الرياض : دار الملك عبد العزيز .
- الرويثي ،محمد أحمد (1997 م) الموانئ السعودية على البحر الأحمر، المدينة المنورة: دار الواحة العربية.
- الرويثي ، محمد (2003 م) سكان العالم العربي الواقع والمستقبل، الرياض : مكتبة العبيكان.
- الزامل ، وليد سعد أحمد (2008م) دراسة مقارنة لأنماط الأحياء العشوائية ، رسالة ماجستير ، جامعة الملك سعود.
- السهلي ، دلال دخيل (1428 هـ) ظاهرة السكن العشوائي في المدينة المنورة،رسالة ماجستير ، جامعة الملك عبد العزيز، جدة.
- رجب ، السيد و عمر الفاروق : جوانب من حركة العمالة في المملكة العربية السعودية ، مجلة الاقتصاد و الإدارة ، العدد الثامن ، السنة الرابعة ، جامعة الملك عبد العزيز ، كلية الاقتصاد و الإدارة ، مركز البحوث و التنمية جدة 1399 .
- الشريف ، محمد بن مسلط (1999 م) الإسكان في المملكة العربية السعودية طموحات و انجازات مائة ، وزارة الأشغال العامة و الإسكان
- الشهراني ، عائض سعد (1417 هـ) الهجرة من الريف إلى الحضر و أثرها في التكيف، رسالة ماجستير ، جامعة الملك عبد العزيز، جدة.
- العباسي ، غازي بن سعيد ، دراسة استقرائية لرغبات السكان في مدينة الرياض، الرياض : كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود.
- العشري ، حسن درويش و محمد مسلم ، الرادادي (1981م) ترشيد الاستثمارات - دراسة تحليلية في التوطن.جدة : كلية الاقتصاد و الإدارة - مركز البحوث و التنمية.
- العميري ، فهد علي ختيم (1425 هـ) الأنماط المكانية لتوزيع السكان مكة المكرمة ، رسالة ماجستير، جامعة الملك عبد العزيز،جدة.
- الفرا ، جميل طاهر (1405 هـ) مشكلة الإسكان و دور صندوق التنمية - دراسة ميدانية لمدينة جدة،رسالة ماجستير ، جامعة الملك عبد العزيز، جدة.

- القاضي ، الجار الله وعطية ،الضيوفي (1424 هـ) ،العوامل المؤثرة في تفاوت إيجارات الوحدة السكنية ، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك فيصل.
- المطري ، السيد خالد (1998 م - 1419 هـ) سكان المملكة العربية السعودية ، جدة :الدار السعودية للنشر.
- المالكي ، مشاعل بنت سعد (1429 هـ)السكن العشوائي في مدينة جدة،رسالة ماجستير ، جامعة الملك عبد العزيز، جدة.
- النانية ، سعد عبد الرحمن (2008 م)محددات الإنفاق على العقار في مدينة جدة، رسالة ماجستير ، جامعة الملك عبد العزيز ، جدة.
- الهيئة العليا لتطوير المدن .
- اليبوي ، زينب عايد (2011 - 1432 هـ) التباين المكاني لتوزيع السكان على الأحياء السكنية في مدينة جدة خلال الفترة 1413 هـ - 1425 هـ، رسالة ماجستير ،جامعة الملك عبد العزيز ، جدة.
- أمانة محافظة جدة.
- باعراقي ، نادية عمر (1418 هـ) التغيرات السكنية في مدينة جدة - دراسة في جغرافية السكن، رسالة ماجستير ،جامعة الملك عبد العزيز ، جدة.
- باهمام ، علي بن سالم (1423 هـ)الإسكان في المملكة العربية السعودية طموحات و إنجازات مائة عام، ط1، الرياض: جامعة الملك سعود.
- بنك سامبا (2006 م) القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ، الدائرة الاقتصادية
- خصائص مدينة جدة (2011) Jones langlasall – On point.
- خطة التنمية التاسعة - الإسكان الفصل 20 .
- خليل و آخرون (1421 هـ) ، مدخل إلى المعالجة التخطيطية للأحياء الشعبية في مدينة جدة ، أبحاث جامعة الملك عبد العزيز ، كلية تصاميم البيئة .
- دياب ، عبد العزيز (1409 هـ) التحليل الاقتصادي لإيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة (دراسة ميدانية)، جدة: مجلة جامعة الملك عبد العزيز.

- زامكة ، عبلة أحمد (1421 هـ) العوامل الاجتماعية و الاقتصادية و تباين السكان في الأحياء السكنية " دراسة تطبيقية على أحياء جدة ، رسالة ماجستير ، جامعة الملك عبد العزيز ، جدة.
- الهذلول ،صالح و وناريان ، ايدادان (1419هـ) التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية، الرياض: دار السهن.
- طالب ، قيصر (1412 هـ) ،المسكن في المملكة العربية السعودية ، ترجمة محمد حسين إبراهيم ، الرياض : النشر العلمي و المطابع.
- طلبة ، أنور عقد الإيجار (1991 م) ، الإسكندرية: المكتب الجامعي الحديث
- فارسي ، محمد سعيد (1403 هـ ، 1983 م) .جدة نظام بيئي متغير، بحث رقم (4) ، إدارة الأبحاث ، أمانة مدينة جدة .
- مجلة عقاريات ، تقرير العدد 13 - 2007 م .
- مركز الدراسات و البحوث ، غرفة الشرقية ، الوضع الراهن للقطاع العقاري والدور المأمول لنظام الرهن العقاري .
- معوقات الاستثمار العقاري في المنطقة المركزية للحرم المكي الشريف و أثرها على مشاريع تطوير المنطقة ، جدة: مجلة جامعة الملك عبد العزيز.
- مغلوث ، عبد الله بن أحمد (2007 م) ط1 ،التمويل العقاري .
- نجم، طه حسن (1398 هـ) البيئة و الإنسان (دراسة في الايكولوجي البشرية) ، الكويت :دار البحوث العلمية.
- ندوة تطوير الأراضي الحكومية المخصصة للسكن ،الرياض (2009).
- يونس، عبد الغفور(1971 م)،التنظيم الصناعي وإدارة الإنتاج ، بيروت: الشركة الشرقية للنشر و التوزيع.
- قاضي ، عصمت حسين(1414 هـ) الأحياء الشعبية العشوائية حي السبيل بجدة ، رسالة ماجستير ، جامعة الملك عبد العزيز، جدة.
- نقيطي ، نهى (1424 هـ) المساكن الحديثة و مدى ملائمتها للمسنين بمدينة جدة ، رسالة ماجستير ،كلية التربية للاقتصاد المنزلي ،جدة.
- وزارة الأشغال ، الإسكان في المملكة

- وزارة الاقتصاد و التخطيط، خطة التنمية التاسعة – الإسكان.
- وزارة الشؤون البلدية و القروية.
- وزارة الصحة.
- وزارة المالية و الاقتصاد الوطني.

ثانيا : المراجع الأجنبية:

- a.m.salama , A life style the theories approach affordable housing research in Saudi Arabia (2006) ; Emirates Journal for Engineering research
- Marco , Larissa Determinants of New York city residential rental prices , Washington university in st.louis (The Michigan Journal of business).
- good man, Jack Determinants of operating costs of multifamily rental housing (2004).
- preserving rural Americans affordable rental housing (2004) , report from the national rural housing collation
- Alice , Richard Research /Cbrc.bh (2010)
- Stuart A. Gabriel and Frank E. Nothaft Rental Housing Markets and the Natural Vacancy Rate Determinants of New York City Residential Rental Price.
- . *Gabriel, Nothaft* Rental Housing Markets and the Natural Vacancy Rate (1998).
- The journal of real estate finance and Economics(2010).

- W. Alonso and Land Use, Cambridge Massachusetts (1964) ; Harvard press
,

www.joneslanglasalle.com