

إيجاد المؤشرات الحضرية لقطاع الإسكان بمدينة جدة

سامر سامي نمقاني

د. عثمان امام تايلان

المستخلص

هذه الرسالة تعالج عدداً من مشاكل الإسكان التي تواجه مدينة جدة؛ وبصفة خاصة على اقتراح الحلول السكنية لذوي الدخل المنخفض والمتوسط من السكان، فهناك نقص حاد في نوعية المساكن الجيدة المخصصة لذوي الدخل المنخفض والمتوسط، علاوة على ذلك، سياسات التخطيط واللوائح القائمة تشجع المناطق منخفضة الكثافة وتنمية الأراضي الكثيفة، إلى جانب ارتفاع أسعار الأراضي، وهذا يجعل السكن أمراً بالغ الصعوبة بالنسبة للكثيرين، كما أنهم لا يستفيدون من الأطر التنظيمية السائدة والسياسات العامة.

إن العوامل التي تسهم في قضايا الإسكان في جدة والتي تشمل مجموعة من السكان الأصليين الشباب يتوقع أن تؤدي إلى نمو في الطلب على المساكن في المستقبل. وعلاوة على ذلك، هناك تفضيل بين المطورين لتوفير مساكن منخفضة الكثافة للطبقة الأكثر ثراء من السكان. هذا يؤدي إلى نمو المناطق العشوائية المترامية الأطراف والسكنية في المدينة، هذه الرسالة تدرس المبادرات الحالية لمعالجة هذه القضايا، وبعد ذلك تنظر في الأدلة من بيانات المسح المتوفرة حالياً. وتشمل هذه البيانات تعداد عام 1425هـ (2004م) ونتائج استطلاع الرأي للعام 1428-1429هـ (2007-2008م)، ويفضي هذا التحليل إلى مجموعة من التوصيات التفصيلية التي تمكن أمانة محافظة جدة من تقليل نمو المستوطنات العشوائية في ضواحي المدينة، وتوفير سكن أفضل للفئات الأقل ثراء من سكان جدة على وجه الخصوص، وهذه الرسالة تحدد بعض المؤشرات الحضرية لقطاع الإسكان في جدة، وتحدد تعريف لكل مؤشر، وتبين أهميته، ومنهجية الحساب وبعض الأهداف الإستراتيجية والمبادرات من أجل قضايا الإسكان، وتعرض أيضاً قوانين ولوائح البناء بطريقة من شأنها أن تساعد على تقليل التكاليف وزيادة المعروض من الأراضي والمساكن، إن مؤشرات الأداء في الفصل الثالث تبين بوضوح أن جزء كبير من سكان جدة، 54 ٪، يبلغ دخلهم الشهري أقل من 6000 ريال للأسرة. وحوالي نصف سكان جدة لا يطمحون لامتلاك منزل. وعلاوة على ذلك، فإن هذه المجموعة عادة لا تتمكن من تحمل تكاليف الإيجار، ما عدا في المناطق العشوائية.

هذه التوصيات مناسبة لتحقيق أهداف الخطة الاستراتيجية لمحافظة جدة، وسوف تؤدي إلى توفير الإسكان متكامل الخدمات فيما يتعلق بالمرافق العامة. كما أنها ستساعد على حل القضايا المتعلقة بارتفاع نسبة الأراضي غير المطورة المخصصة للاستخدام في المساكن مما يترتب عليه عدم إتاحة فرص لخلق ثروة.

Generation of Urban Indicators for the Housing Sector in Jeddah

Samir Sami Namanqani

Dr. Osman Taylan

Abstract

This thesis addresses a number of housing problems faced by the City of Jeddah, In particular, it focuses on recommending housing solutions for lower-income and middle-income residents.. There is an extreme shortage of good quality low and mid-income housing. Existing planning policies and regulations favour low density, land-intensive development. Coupled with high land prices, this makes housing unaffordable for many.

This thesis examines current initiatives for addressing these issues, and then considers the evidence of survey data that are currently available. These data include the Census of 1425 (2004) and JUO of 1428-9 (2007-8). This analysis leads to a set of detailed recommendations for how Jeddah Municipality can reduce the growth of unplanned settlements in the environs of the city, and provide better housing for less affluent sectors of Jeddah's population in particular. This study generates some urban indicators for the housing sector in Jeddah, defines each one, shows its importance, its calculation methodology and some strategic objectives and initiatives for the housing issues. It also reviews building codes and regulations in a way that would help reduce costs and increase the supply of land plots and dwellings. KPIs in chapter III show clearly that: shows the large segment of Jeddah's population, 54%, that has less than SAR 6,000 in monthly household income. Half of Jeddah's population cannot aspire to own a home. Furthermore, this group generally cannot afford rent, except in the informal districts.

These recommendations are appropriate to the goals of the Jeddah Strategic Plan. They will lead to housing which is fully serviced with respect to public utilities. They will also help resolve issues relating to the high incidence of undeveloped land designated for housing use and the consequent loss of wealth-creating opportunities.