

الآثار الاقتصادية والاجتماعية لتطوير المنطقة المركزية بمكة المكرمة

د. عبدالعزيز أحمد دياب د. أحمد سعيد بامخرمة
د. فريد هاشم فلمبان د. محمد نجيب غزالي خياط

أستاذ الإقتصاد بقسم الإقتصاد
كلية الإقتصاد والادارة
جامعة الملك عبد العزيز
جدة، المملكة العربية السعودية

الملخص

تحظى مكة المكرمة بأهمية خاصة من حكومة خادم الحرمين الشريفين باعتبارها محط أنظار المسلمين واهتمامهم في جميع أنحاء العالم . وانطلاقاً من هذا الاهتمام ، قامت الحكومة بوضع خطط عملية طموحة تستهدف تطوير المناطق المحيطة بالحرم المكي الشريف . وترمي تلك الخطط إلى توسعة وتجميل الساحات المحيطة بالحرم المكي الشريف كجزء من أهداف رئيسة للحكومة ، وركزت على استيعاب ملايين القادمين للزيارة من كافة أصقاع الأرض.

إن الاتجاه إلى المشروعات التنموية الكبرى للمنطقة المركزية بمكة المكرمة هو أحد الحلول العمرانية لحل إشكالية الضغط المتزايد في أعداد الحجاج والمعتمرين لبيت الله الحرام ، خاصة في المواسم . ويعتبر مشروع تطوير جبل خندمة أحد تلك المشاريع التي سيكون لها مردوداً إيجابياً على تطوير المنطقة المركزية بمكة المكرمة والمناطق المحيطة بها مما يعود بفوائد مضاعفة على الحركة التنموية العمرانية للمجتمع المكي .

تهدف هذه الدراسة إلى استطلاع الآثار الاقتصادية والاجتماعية لتطوير المنطقة المركزية لمكة المكرمة. وقد تم تقسيم هذه الدراسة كالتالي: الملامح الرئيسية للاقتصاد السعودي ولمكة المكرمة، العرض والطلب على الإسكان بأنواعه المختلفة في المنطقة وما قد يترتب على تطوير المنطقة المركزية وأعداد الحجاج والمعتمرين من تغيرات في العرض والطلب المستقبلي، ثم الآثار الاقتصادية والاجتماعية المترتبة على تطوير المنطقة وأخيراً النتائج العامة للدراسة والتوصيات.

أهداف البحث

يهدف البحث الى تحليل النتائج والتأثيرات الاقتصادية والاجتماعية لمشروع تطوير المنطقة المركزية بمكة المكرمة من خلال دراسة لواقع العرض والطلب بالمنطقة المركزية بمكة المكرمة للتعرف على طبيعة وحجم مشكلة المشروع والآثار المترتبة على تنفيذ المشروع اقتصاديا واجتماعيا.

أدبيات البحث

تمثلت معظم الدراسات التي تمت عن المنطقة المركزية في مكة المكرمة في شكل بيانات او معلومات احصائية أو تخطيطية من قبل الجهات الحكومية المعنية بأمر المنطقة بصورة خاصة أو شؤون الاقتصاد السعودي بصورة عامة كالدراسات والاحصائيات والمعلومات الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي أو وزارة الاقتصاد والتخطيط السعودية أو من دائرة الدراسات الاقتصادية بالبنك السعودي الامريكي (سامبا). أما الدراسات الاقتصادية والاجتماعية عن اقتصاد مكة المكرمة فمن أهمها دراسة عبد القادر محمد عطية (1424هـ) وركزت معظم دراسات معهد خادم الحرمين الشريفين لأبحاث الحج – مكة المكرمة - حول النواحي الاقتصادية والاجتماعية وغيرها المتعلقة بالحجاج والمعتمرين في مكة المكرمة، مثل دراسة أحمد الناقة وآخرون (1424هـ). أما الدراسات التطبيقية عن الآثار الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية، وبالتخصيص عن حالة مشروع جبل خندمة ، فلم تتقدم عنه دراسة مستفيضة تعتمد على الاستقصاء الميداني من قبل، ومن هنا تأتي أهمية هذه الدراسة ضمن الأدبيات الحديثة المتعلقة بتطوير المنطقة المركزية بمكة المكرمة.

الملاح الرئيسية للاقتصاد السعودي

أولاً : الاقتصاد السعودي :

شهد الاقتصاد السعودي خلال الربع الأخير من القرن الميلادي العشرين الماضي مجموعة من المتغيرات الجوهرية، وقد تركت هذه التغيرات بصماتها الواضحة على مسارات التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلاد. ولعل محاولة إعادة هيكلة الاقتصاد السعودي، وتنويع مصادر الدخل القومي، وتقليص الاعتماد على البترول كمصدر رئيس للدخل القومي، وتطوير البنية الأساسية، وتركيز الاهتمام على المرافق والخدمات التعليمية والصحية والسياحية ؛ من أهم هذه المتغيرات. وقد ألفت الثروة البترولية التي تعاضمت في تلك الفترة العديد من المهام والمسئوليات على عاتق الحكومة السعودية، الأمر الذي أدى إلى ضرورة البحث عن أفضل السبل لاستغلال الموارد الاقتصادية المتاحة، وتوجيهها بشكل عادل نحو مختلف النشاطات الصناعية والزراعية والتجارية، بهدف رفع مستوى المعيشة، وتوفير حياة كريمة لمختلف أفراد المجتمع.

ويعتبر الاقتصاد السعودي في الوقت الحاضر الاقتصاد الأكبر في منطقة الجزيرة العربية والشرق الأوسط، وهو بالتالي أكبر اقتصاد خليجي، حيث تشكل حصته ما يزيد عن 55% من إجمالي اقتصاديات دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

1- القطاع البترولي :

على الرغم من تزايد أهمية القطاع غير البترولي، إلا أن قطاع البترول لا يزال يمثل العنصر الرئيس المؤثر في نمو الاقتصاد السعودي. وتمتلك المملكة العربية السعودية أكبر احتياطي بترولي في العالم بحجم يزيد عن 260 مليار برميل، أي أكثر من ربع الاحتياطات العالمية. ومن

المتوقع أن يتزايد حجم الاحتياطي بفضل الاكتشافات الجديدة على الرغم من الاستمرار في معدل الإنتاج اليومي الذي يصل حالياً إلى 9.5 مليون برميل تقريباً. وطبقاً لمستويات الإنتاج الحالية، فإن هذه الاحتياطات لن تستنفد قبل 90 سنة من الآن حتى إذا لم يتم اكتشاف احتياطات إضافية أخرى. وبالنظر لانخفاض تكلفة إنتاج البترول السعودي، والتي تبلغ حوالي 2 دولار أمريكي للبرميل الواحد أو أقل، فإن المملكة العربية السعودية تتبوأ موقِعاً قوياً فريداً ومؤثراً في سوق البترول العالمي. وتجدر الإشارة إلى أن قطاع البترول يسهم بحوالي 27% من إجمالي الناتج المحلي حسب الأسعار الجارية. إلا أن متوسط المساهمة الفعلية لهذا القطاع في السنوات الأخيرة بلغ حوالي ثلث إجمالي الناتج المحلي وهو ما قد يُخفي أهميته الفعلية. فعلى الرغم من قلة العاملين فيه وعدم كونه جهة توظيف رئيسية في المملكة العربية السعودية، إلا أنه يسهم بأكثر من 75% من الإيرادات الحكومية. كما أن أسعار وإنتاج البترول لا زالت ذات تأثير كبير على الثقة بأجواء الأعمال وحجم الطلب الاستهلاكي والعقود التي ترسيها الحكومة على القطاع الخاص.

2- القطاع غير البترولي :

يرتكز المنظور الاقتصادي للحكومة السعودية على المدى الطويل بشكل واضح جداً على القطاع الخاص غير البترولي. فقد تضمنت خطة التنمية السابعة إستراتيجية واضحة المعالم على المدى البعيد، تتركز بوجه الخصوص على برامج التنوع الاقتصادي والسعودة (توطين الوظائف) والتخصيص. ويفترض أن ينظر إلى كافة التطورات في القطاع الخاص على المدى البعيد ضمن هذا السياق. ووفقاً لهذه الإستراتيجية تقوم الحكومة السعودية من جانبها بدعم هذه التطورات من خلال حزمة الإصلاحات الاقتصادية التي تتبناها. وتجدر الإشارة إلى أن هناك عدداً من العناصر الأساسية التي تعتقد الحكومة أنها ستعزز النمو السريع للقطاع الخاص، ومنها تحسين الحالة التشغيلية والفاعلية، رفع القيود عن الشركات، التطور الصناعي المتخصص والمنافس في البتروكيماويات والطاقة، الأنشطة الرأسمالية المكثفة، التحول المتوقع لبعض الشركات العائلية إلى شركات مساهمة، وتحول بعض الشركات الأخرى إلى شركات متعددة الجنسيات.

ويبين الجدول رقم (1) مدى التحسن الاقتصادي الذي سينتج عن النجاح في تنفيذ هذه الإصلاحات. فالقيمة المضافة للقطاع الخاص تستطيع، حسب تقديرات خطة التنمية السابعة، النمو

بمعدل 5.73% في السنة لغاية عام 2020م وبمعدل نمو سنوي يصل إلى 4.93% خلال سنوات الخطة.

جدول رقم (1)
متوسط معدل النمو السنوي

نسبة المساهمة			المنظور بعيد المدى (2004-2020م)	خطة التنمية السابعة (2004-2000م)	القطاع
2020م	2004م	1999م			
20.9	28.2	31	2.19	1.21	البترو
9.9	16.2	17.8	1.28	1.21	الحكومي
69.2	55.6	51.2	5.73	4.93	الخاص
100	100	100	4.15	3.16	إجمالي الناتج المحلي

المصدر: تقديرات وزارة الاقتصاد والتخطيط - خطة التنمية السابعة - ص 81.

فإذا ما تحققت معدلات النمو المستهدفة، فإن هيكل الاقتصاد السعودي سوف يتغير تغيراً كبيراً حتى عام 2020م، بحيث تبلغ نسبة مساهمة القطاع الخاص غير البترولي حوالي 70% من إجمالي الناتج المحلي مقارنة بما هو أكثر بقليل من 50% في عام 2003م، بينما سوف تتناقص نسبة مساهمة القطاع البترولي إلى 20% من إجمالي الناتج المحلي، إذ أن نسبة مساهمته عام 2004م، تبلغ حوالي ثلث القيمة المضافة. كما أن التوسع السريع للقطاع الخاص يعني بالطبع انكماش القطاع العام، والذي قد يصبح إسهامه أقل من 10% في عام 2010م. إلا أن ما تجدر الإشارة إليه هو أن تغيرات هيكلية بهذا الحجم يندر حصولها بالنسبة لأي بلد، ولكنها مطلوبة في هذه الحالة، إذا أرادت المملكة العربية السعودية أن تتجاوز التحديات التي تواجهها حالياً والناتجة بشكل رئيس عن التغيرات الديموغرافية الكبيرة المتحققة في البلاد.

ويتضمن الجدول رقم (2) بيانات عن أهم المؤشرات الاقتصادية في المملكة العربية السعودية عن الفترة 2005-2008.

جدول رقم (2)

أهم المؤشرات الاقتصادية في المملكة العربية السعودية خلال الفترة 2005 – 2008				
2008	2007	2006	2005	
386.5	365.7	349.1	315.6	إجمالي الناتج المحلي (مليار دولار أمريكي)
5.7	4.2	4.2	6.5	معدل النمو في إجمالي الناتج المحلي
14.965	14.535	14.314	13.562	متوسط نصيب الفرد من إجمالي الناتج المحلي (ألف دولار)
9.250	8.794	9.222	9.487	إنتاج النفط (مليون برميل / اليوم)
167.795	160.423	157.482	136.235	الصادرات النفطية (مليار دولار أمريكي)
3.2	3.0	2.2	0.4	معدل التضخم %
16.2	19.2	20.2	18.4	ميزانية الحكومة (% من إجمالي الناتج المحلي)
225.3	214.6	207.6	174.6	الصادرات السلعية (مليار دولار أمريكي)
-103.5	-82.8	-64.2	-51.3	الواردات السلعية (مليار دولار أمريكي)
74.5	88.8	104.1	87.1	الحساب الجاري (مليار دولار أمريكي)
18.7	24.0	29.8	27.6	الحساب الجاري (% من إجمالي الناتج المحلي)
61.6	53.9	46.5	11.6	الدين الخارجي (مليار دولار أمريكي)

ثانياً : الوضع الاقتصادي لمكة المكرمة¹:

تتسم طبيعة مدينة مكة المكرمة بانخفاض مواردها الطبيعية التي يمكن استغلالها في الأنشطة الاقتصادية المتمثلة في الزراعة والتعدين والصناعة والنفط مما ترتب عليه اعتماد النشاط الاقتصادي على الخدمات التي يقدمها القطاع الحكومي وقطاع الحج والعمرة . وتشتغل في هذه الأنشطة الخدمية ما نسبته 91,4% من العمالة بينما تمثل بقية الأنشطة الاقتصادية ما نسبته 8,6% .

ويأتي القطاع الحكومي في المرتبة الأولى من حيث نسبة العمالة العاملة في مجال الخدمات ونسبه تصل إلى 53.2% إجمالي المشتغلين ، و تتمثل تلك الخدمات في قطاع التعليم(بنسبة 22,3%) ، وقطاع الخدمات العسكرية (بنسبة 15%) ، والصحة بنسبة 5.5% من إجمالي العمالة . ويأتي في المرتبة الثانية نشاط الحج والعمرة . وتتمثل الخدمات التي يقدمها هذا القطاع في كل من الإسكان الموسمي (الفنادق والشقق المفروشة) و النقل والمواصلات ، وخدمات التغذية بمختلف أشكالها ، و تجارة التجزئة . وتبلغ نسبة المشتغلين المستفيدين من أعمال الحج والعمرة من مختلف الأعمار 21.6% من قوة العمل ، بينما تشكل هذه النسبة في تجارة الجملة والتجزئة 7.3% من إجمالي القوة العاملة في مكة المكرمة .

وطبقاً للبيانات التي تم تجميعها من منطقة المشروع، اتضح أن 21% من ساكني المنطقة يعملون في القطاع الحكومي بينما 79% يعملون في قطاعات اقتصادية أخرى .

1- متوسط إنفاق الفرد :

يبلغ متوسط الإنفاق الشهري للفرد 700 ريال سعودي تقريباً وللأسرة 3000 ريال سعودي ، كما أن 55% من الأسر يقل فيها متوسط الإنفاق الشهري عن 3000 ريال ، و 35.2% من الأسر يتراوح إنفاقها الشهري بين 3000-6000 ريال سعودي ، و 9.5% من الأسر يبلغ فيها متوسط الإنفاق الشهري 6000 ريال سعودي وأكثر.

¹ عبد القادر محمد عطية " الخصائص السكانية والاجتماعية والاقتصادية لسكان مكة المكرمة " معهد خادم الحرمين الشريفين لأبحاث الحج - مكة المكرمة - 1424 هـ

ويلاحظ من البيانات التي تم تجميعها من الاستبيانات الموزعة على ساكني منطقة مشروع جبل خندمة خلال الفترة من 15 محرم إلى 15 صفر 1427 هـ أن متوسط دخل الفرد الشهري يبلغ 3354 ريال سعودي بينما يبلغ الحد الأعلى والحد الأدنى لهذا الدخل 45000 ريال سعودي ، 600 ريال سعودي على التوالي.

2- قوة العمل :

تبلغ قوة العمل في مكة المكرمة 328.2 ألف نسمة، منهم 73.4 % يعملون ، 26.6 % عاطلين عن العمل. ويقسم العاطلون حسب من سبق له العمل إلى 18% ممن سبق لهم العمل و 82 % ممن لم يسبق لهم العمل. وتظهر البيانات أن 60% ممن يعانون من البطالة هم من حملة الشهادة المتوسطة والابتدائية، بينما تبلغ نسبة العاطلين من حملة الشهادة الثانوية أو ما يعادلها 28% تقريباً ، و نسبة العاطلين عن العمل من حملة الشهادات الجامعية تبلغ 12% . مما يعني عملياً أن النسبة الأكبر من العاطلين عن العمل هم من الشباب وصغار السن حيث تبلغ نسبة من هم دون سن الثلاثين عاماً من العاطلين 75 % من إجمالي القوة العاطلة عن العمل . ويشكل السعوديين الغالبية العظمى من إجمالي القوة العاطلة عن العمل وبنسبة 72% من إجمالي القوة العاطلة، أمّا من حيث توزيع البطالة حسب الجنس فيقدر العاطلون عن العمل من الذكور ما نسبته 61% في حين يمثل الإناث النسبة المتبقية (39%) .

أمّا في المنطقة المركزية فإن معدل البطالة يصل إلى 35% تقريباً من إجمالي السكان ، منهم 29% من الأسر السعودية و 69% من الأسر غير السعودية .

ثالثاً : الوضع الاجتماعي¹:

يتناول هذا الجزء من الدراسة خصائص السكان والمساكن في مكة المكرمة.

1- السكان:

قدرت الدراسات الإحصائية أن عدد سكان مدينة مكة المكرمة في عام 1424هـ بلغ 1375000 نسمة تقريباً، و أن معدل النمو السكاني 2.55% سنوياً، تبلغ نسبة الذكور منهم 52%، بينما نجد أن عدد الذكور غير السعوديين يفوق عدد الإناث بنسبة 25% تقريباً بسبب عدم اصطحاب غير السعوديين لأسرهم أثناء عملهم في مكة المكرمة لأسباب اقتصادية أو اجتماعية. كما أظهرت الدراسات أن 75% من السكان سعوديين و 25% غير سعوديين . ومما يجدر ذكره أن غالبية سكان مكة المكرمة (49%) هم ممن دون عمر 19 سنة، بينما تمثل الفئة ذات الأعمار بين 20-49 سنة ما نسبته (41%).

1 المرجع السابق.

وأظهرت البيانات المجمعة عن منطقة المشروع أن 19% تقريباً من ساكني المنطقة هم من غير السعوديين، بينما يمثل السعوديون الغالبية العظمى من السكان بما نسبته 81% تقريباً من الإجمالي. ويبلغ إجمالي عدد السكان في المنطقة المركزية بمكة المكرمة حوالي 446000 نسمة منهم 130000 مقيم و 336000 حاج ومعتمر، ويمثل السعوديين 40% من سكان المنطقة المركزية بينما 60% يمثل سكاناً غير سعوديين. وتعتبر المنطقة المركزية طاردة للسكان الدائمين، حيث أن معدل الهجرة السنوي للسعوديين إلى خارج المنطقة يبلغ 4,6%.

أ- حجم الأسرة وتركيبها :

لا تختلف مكة المكرمة كثيراً عن بقية المدن الأخرى من حيث حجم وتركيب الأسرة، فهي تنقسم إلى نوعين : أسر نووية وأسر ممتدة . وتمثل الأسر الممتدة ما نسبته 11% من الأسر بينما تمثل الأسر النووية نسبة الـ 89 % المتبقية .

ويبلغ متوسط حجم الأسرة في مكة المكرمة خمسة أفراد تقريباً ، بينما تمثل أحجام الأسر الأكبر (من فردين إلى سبعة أفراد) ما نسبته 73.2% من إجمالي عدد الأسر، أما الأسر ذات الحجم الكبير التي تضم أكثر من 10 أفراد فنسبتها لا تتجاوز 4%. وتمثل مجموعة الأسر الفقيرة ما نسبته 25% من أسر مكة المكرمة، ومجموعة الأسر المتوسطة 65%، ومجموعة الأسر الغنية 10% من إجمالي الأسر.

وطبقاً للمعلومات المجمعة من الاستبيانات الموزعة على سكان منطقة المشروع، فإن متوسط عدد أفراد الأسرة خمسة أفراد بمتوسط عمر لرب الأسرة يبلغ 41 سنة.

ب- التعليم :

يعتبر مستوي تعليم أفراد الأسرة من العناصر التي تؤثر إيجاباً في الطلب على المساكن وفي نوعية هذا الطلب ، وأظهرت الدراسات الإحصائية أن 54% من القوة العاملة في مكة المكرمة هم من حملة الشهادة المتوسطة فما دون ، 25% هم من حملة الشهادة الثانوية وما يعادلها ، 21% من ذوي المستوي التعليمي العالي . كما أن أكثر من 50% من القوة العاملة بمدينة مكة المكرمة هم من الأميين أو حملة الشهادة المتوسطة . ويلاحظ أن 22% فقط من الذكور ، 17,4% من الإناث يلمون بالقراءة والكتابة في المنطقة المركزية.

ومن خلال نتائج الاستطلاع الذي أجري في منطقة المشروع، اتضح أن 11% من ساكني المنطقة هم من حملة الشهادة الجامعية ، و33% هم من حملة الثانوية العامة أو ما يعادلها ، أما 56% فهم من حملة الشهادة المتوسطة ومادون .

ج- الحالة الاجتماعية :

ينقسم سكان مكة المكرمة طبقاً للحالة الاجتماعية ووفقاً للمعايير الدولية التي تحدد سن الزواج بـ 18 عاماً إلى فئتين : فئة دون سن الزواج ونسبتهم 44% من سكان مكة المكرمة ، وفئة في سن الزواج ونسبتهم 56% من السكان تشكل نسبة الذكور منهم حوالي 53% وتشكل نسبة السعوديين 75% من إجمالي من هم في سن الزواج بمكة المكرمة .

أما نسبة المتزوجين تبلغ 61% من سكان مكة المكرمة. ويتوزع غير المتزوجين إلى أفراد لم يسبق لهم الزواج (33%) وأرامل (3,9%) ومطلقين(1,5%) من إجمالي السكان في سن الزواج .
ومن خلال الاستقصاء الذي تم إجراؤه في منطقة المشروع أتضح أن 96% من ساكني منطقة المشروع هم من المتزوجون بينما 4% فقط من السكان ينتمون إلى فئة العزاب.

العرض والطلب

شهدت الأعوام الأخيرة نمو مطردا في أعداد الزائرين إلى مكة المكرمة ، ويرجع ذلك إلى ازدياد عدد سكان العالم الإسلامي إضافة إلى فتح باب العمرة على مدار العام مما ترتب عليه من ازدياد الطلب على الإسكان للفنادق والوحدات السكنية في مكة المكرمة بشكل عام وعلى وجه الخصوص في المنطقة المركزية حول الحرم المكي الشريف . كما أدي إلى أن تكون المنطقة المركزية منطقة جذب للاستثمارات في مجال الإسكان الموسمي والدائم .وستتناول في هذا الجزء كل من الطلب والعرض على الفنادق والوحدات السكنية المؤقتة حيث يتم التطرق للوضع الحالي والمستقبلي للعرض .

أولاً: الوضع الحالي :

نتيجة لتطور وسائل النقل من الدول الإسلامية إلى المملكة العربية السعودية وكذلك تطور وسائل النقل داخل المملكة العربية السعودية والتوسع الكبير للحرم المكي الشريف ، إزداد عدد الحجاج والمعتمرين بشكل كبير مما تطلب زيادة في عدد الفنادق والوحدات السكنية الموسمية في المنطقة المركزية في مكة المكرمة .نتناول فيما يلي استعراض العرض الحالي لكل من الإسكان الفندقي والإسكان الموسمي .

الإسكان الفندقي :

تصنف الفنادق بالمملكة العربية السعودية إلى فئات مختلفة تتراوح بين الفئة الممتازة ، الدرجة الأولى (فئة أ ، فئة ب) ، الدرجة الثانية (فئة أ ، فئة ب) ، الدرجة الثالثة (فئة أ ، فئة ب) . ويتم هذا التصنيف بناء على أحجام الغرف والخدمات وموقع الفندق وتصميمه وكيفية إنشائه .

أ) العرض الفندقى بمكة المكرمة :

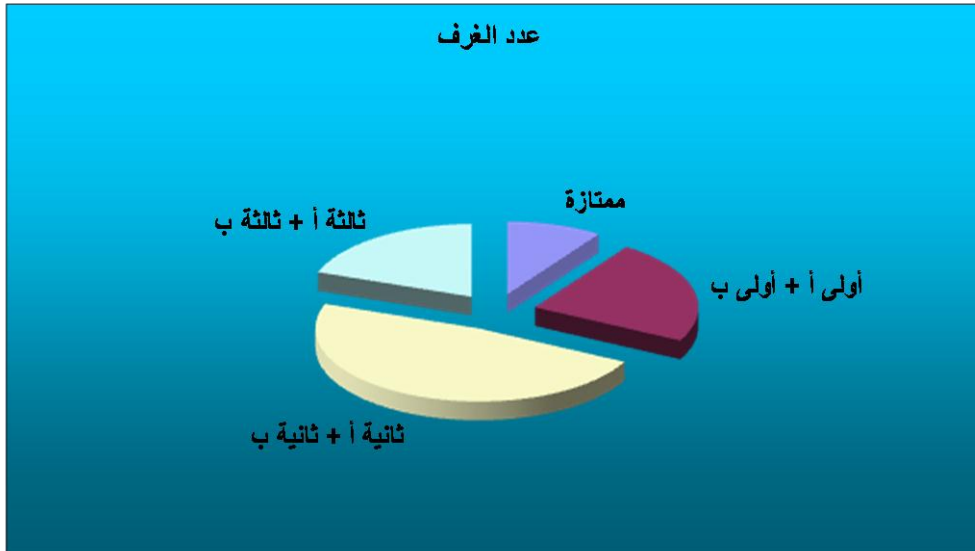
يوجد بمكة المكرمة 428 فندقاً من الفئات المختلفة ، ويوضح الجدول رقم (3) التالي الكمية المعروضة من هذه الفنادق بفئاتها المختلفة ، وعدد الغرف لكل فئة .

جدول رقم (3)

عدد الفنادق والغرف حسب فئات الفنادق لعام 1425 هـ

درجته	عدد الفنادق	عدد الغرف
ممتازة	13	4852
أولى أ + أولى ب	61	11811
ثانية أ + ثانية ب	209	24529
ثالثة أ + ثالثة ب	145	9986
الإجمالي	428	51178

المصدر : وزارة التجارة والصناعة



لاحظ من الجدول رقم (3) أنه لا يتضمن سوي الفنادق المسجلة لدى وزارة التجارة والصناعة وهنالك العديد من المساكن المملوكة لأفراد أو مؤسسات صغيرة (خدمة سوق المراتب) يفضلون عدم تسجيل مؤسساتهم لدى وزارة التجارة والصناعة تفادياً للشروط

التي تفرضها الوزارة ، مما يبين أن هذا العدد لا يعكس الأعداد الفعلية المتوفرة بالسوق من الغرف الفندقية بالمنطقة المركزية .

وبقسمة إجمالي عدد الغرف على عدد الفنادق بمكة المكرمة ، تم احتساب متوسط عدد الغرف بالفندق الواحد لتكون 120 غرفة تقريباً .

ان أغلبية زوار مكة المكرمة يفضلون السكن بالقرب من الحرم المكي الشريف، مما أدى إلى انتشار الفنادق بالمنطقة المركزية ، وبالتالي جذب الاستثمارات لقيام فنادق بهذه المنطقة .

(ب) العرض الفندقي بالمنطقة المركزية :

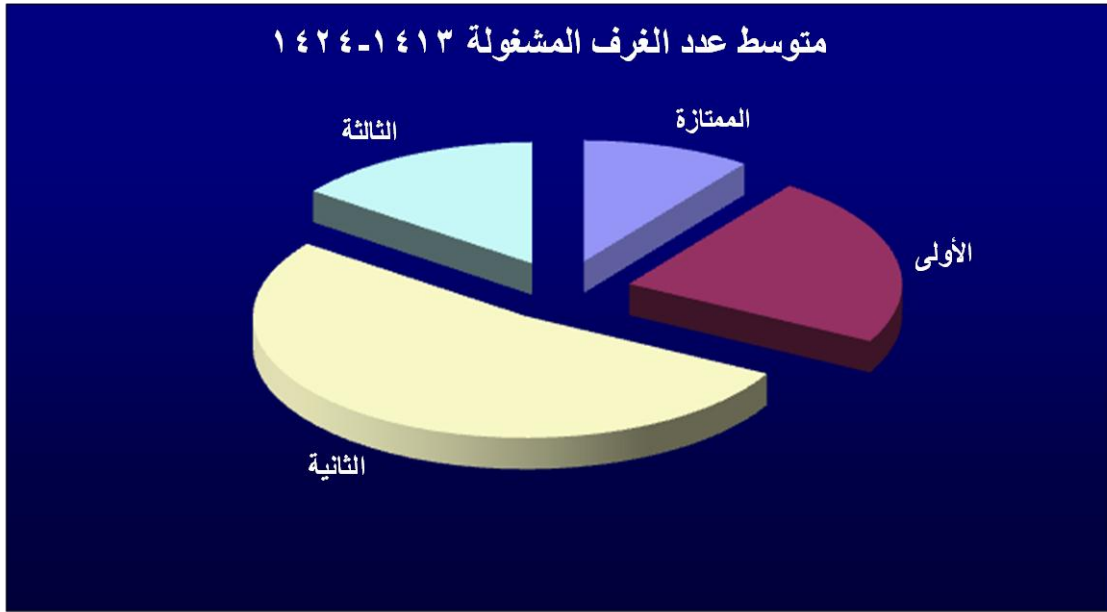
تشير بيانات المسح الميداني للمنطقة المركزية أن إجمالي عدد الفنادق بها يبلغ 365 فندقاً. ويوضح الجدول رقم (4) أعداد هذه الفنادق موزعة طبقاً لأحياء المنطقة المركزية

جدول رقم (4)

عدد الفنادق والغرف في المنطقة المركزية

المنطقة	عدد الفنادق	عدد الغرف
شعب عامر	8	909
حارة الباب	32	6040
جبل الكعبة	3	383
أحياء	57	11318
القرارة، الفلق، النقا	34	2731
المسفلة	101	4912
الغزة والمدعى	41	3551
الشبيكة والشامية	81	11045
أخري	8	2761
المجموع الكلي	365	43650

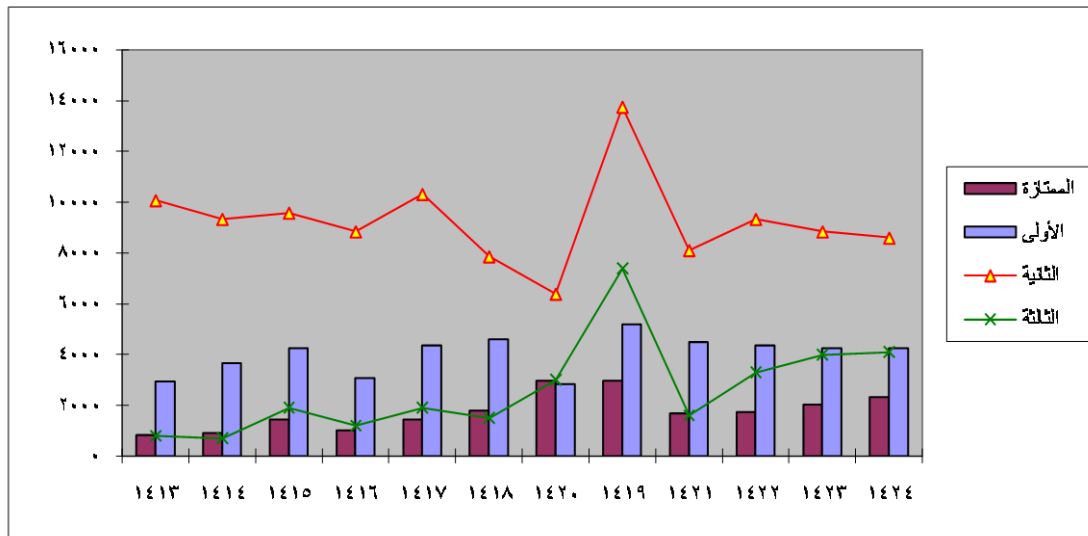
يوضح الجدول رقم (4) أن منطقة المسفلة تأتي في المرتبة الأولى من حيث عدد الفنادق بما مقداره 101 فندق. ويأتي في المرتبتين الثانية والثالثة كل من منطقة الشبيكة والشامية و أجباد على التوالي . ويأتي في المرتبة الأخيرة منطقة جبل الكعبة بعدد فنادق قدره ثلاثة فنادق فقط ، ويرجع ذلك إلى بدء المطور في تلك المنطقة لأعمال التطوير .



جدول رقم (5) نسب الأشغال لفنادق مكة المكرمة للفترة 1413-1424 هـ

عدد الغرف المشغولة				المتوسط	نسب الأشغال				العام
الثالثة	الثانية	الأولى	المتمازة		الثالثة	الثانية	الأولى	المتمازة	
798.88	10057	2952.8	824.84	%23	8	41	25	17	1413
699.02	9321	3661.4	921.88	%24	7	38	31	19	1414
1897.3	9566.3	4252	1455.6	%31	19	39	36	30	1415
1198.3	8830.4	3070.9	1018.9	%57	12	36	26	21	1416
1897.3	10302	4370.1	1455.6	%32	19	42	37	30	1417
1497.9	7849.3	4606.3	1795.2	%31	15	32	39	37	1418
2995.8	6377.5	2834.6	2959.7	%35	30	26	24	61	1420
7389.6	13736	5196.8	2959.7	%59	74	56	44	61	1419
1597.8	8094.6	4488.2	1698.2	%31	16	33	38	35	1421
3295.4	9321	4370.1	1746.7	%36	33	38	37	36	1422
3994.4	8830.4	4252	2037.8	%39	40	36	36	42	1423
4094.3	8585.2	4252	2329	%40	41	35	36	48	1424

المصدر: وزارة التجارة والصناعة



2- الإسكان الموسمي :

تشير بيانات وزارة التجارة والصناعة إلى أن عدد مجمعات الوحدات السكنية السكنية في مكة المكرمة يبلغ 604 مبني في عام 1424 هـ بعدد وحدات سكنية قدره 12577 وحدة .
أما فيما يتعلق بالوحدات السكنية السكنية المفروشة بالمنطقة المركزية، فقد اتضح من خلال المسح الميداني للمنطقة المركزية أن إجمالي عدد مباني الوحدات السكنية المفروشة بالمنطقة المركزية يبلغ 293 مبني تحتوي على عدد 7378 وحدة سكنية .ويوضح الجدول رقم (6) عدد المباني موزعاً طبقاً لأحياء المنطقة المركزية .
يتبين من الجدول رقم (6) أن أعلى عدد من مباني الوحدات السكنية المفروشة يقع في منطقتي الشبيكة والشامية ، وتأتي منطقة المسفلة في المرتبة الثانية ، بينما تأتي منطقة جبل الكعبة في المرتبة الأخيرة من حيث عدد المباني وذلك لقيام المطور في تلك المنطقة ببداة أعمال التطوير .

جدول رقم (6)

مباني الوحدات السكنية المفروشة بالمنطقة المركزية

المنطقة	العدد
شعب عامر	21
حارة الباب	20
جبل الكعبة	5
أجياد	26
القرارة ، الفلق ، النقا	24
المسفلة	71
الغزة والمدعي	36
الشبيكة والشامية	72
أخرى	18
المجموع الكلي	293

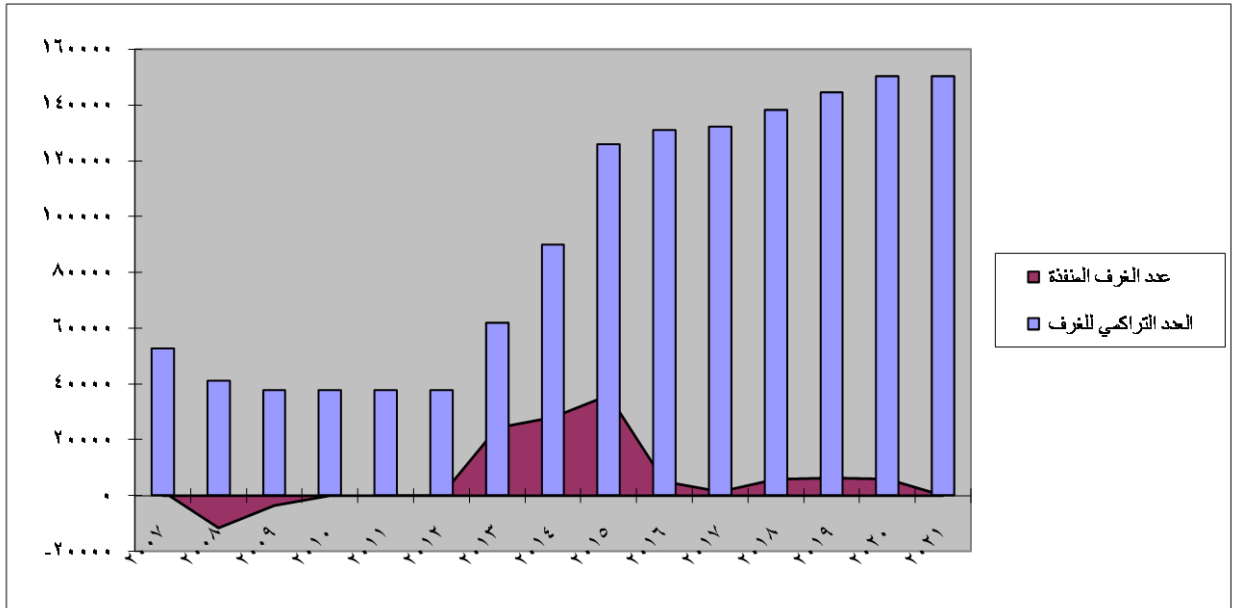


ثانياً: الوضع المستقبلي :

يتم التعرض في هذا الجزء من الدراسة للعرض المستقبلي لسوق العقار في المنطقة المركزية المتمثل في الفنادق ، ووحدات الإسكان الموسمي ، والمحلات التجارية ، اعتماداً على المعلومات المتعلقة بمشاريع تطوير المنطقة وتواريخ بدئها وتنفيذها . ولقد روعي عند حساب العرض المستقبلي المشاريع التطويرية التي يتم تنفيذها في المنطقة المركزية وما يترتب على ذلك من إزالة وهدم وبناء للوحدات السكنية المختلفة بالمنطقة وما يتبعه من تغيرات في جانب العرض حسب التواريخ المقترحة لبدء تلك المشاريع .

1- الإسكان الفندقي :

يوضح الجدول رقم (7) تطور العرض المستقبلي لأعداد الغرف خلال الفترة من 2007 – 2021 م إضافة إلى إجمالي العدد التراكمي لغرف الفنادق بمختلف درجاتها .



جدول رقم (7)

العرض المستقبلي للفنادق

نسبة التغير	العدد التراكمي للغرف	عدد الغرف المنفذة	العام
2.88	52762	1477	2007
18.47-	43017	-9745	2008
0.00	43017	0	2009
0.00	43017	0	2010
0.00	43017	0	2011
8.01-	39573	-3444	2012
60.81	63639	24066	2013
43.70	91449	27810	2014
39.01	127126	35677	2015
3.96	132166	5040	2016
1.07	133574	1408	2017
4.38	139427	5854	2018
4.53	145750	6323	2019
4.07	151677	5927	2020
0.00	151677	0	2021

يتبين من الجدول رقم (7) أن عدد الغرف المنفذة لعام 2007 م يبلغ 1477 غرفة و بإجمالي 52762 غرفة ، ثم انخفض هذا العرض بمقدار 9745 غرفة في عام 2008 م ، وإلى 3444 غرفة في عام 2012 م بسبب بدء تنفيذ مشروعات التطوير في كل منطقة الشامية وجبل الكعبة ودرج الخليل في عام 2007 م ، وفي منطقة الغزة لعام 2012 م. كذلك يلاحظ ثبات عدد الغرف التراكمي للأعوام 2009 و 2010 و 2011 م لعدم تنفيذ أي مشروعات إضافية.

ومنذ عام 2013 م وحتى عام 2015 م ارتفع المعروض من عدد الغرف المنفذة من 24066 غرفة إلى 35677 غرفة في عام 2015 م. ومنذ ذلك العام انخفض عدد الغرف المنفذة حتى وصل إلى الصفر في عام 2021 م وهو العام نفسه الذي يتم فيه الانتهاء من أعمال التطوير للمنطقة.

2- الإسكان الموسمي :

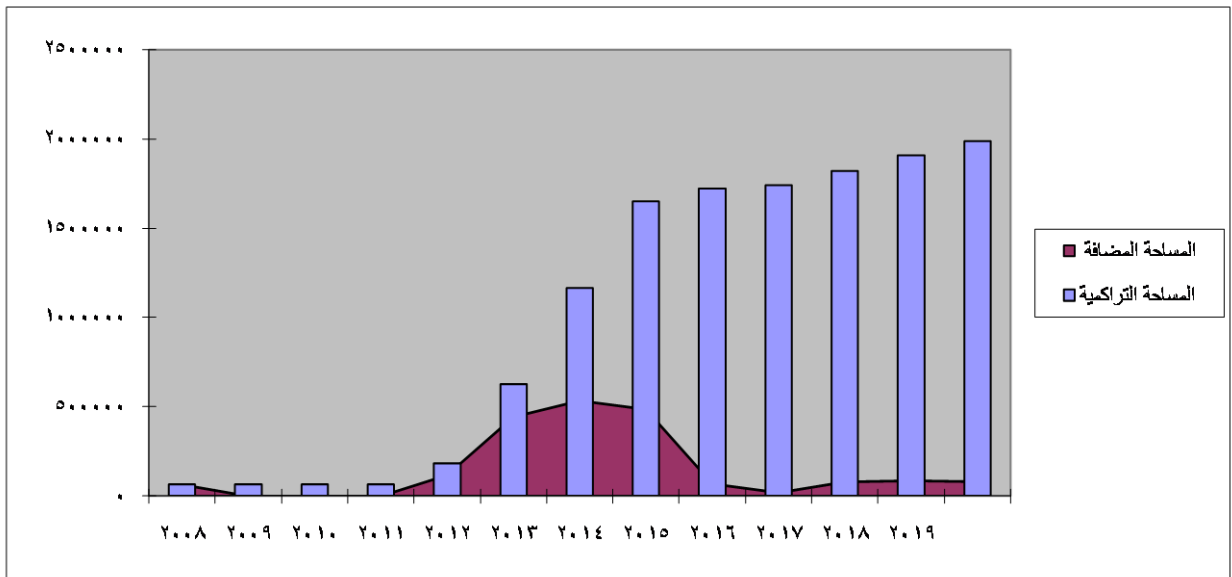
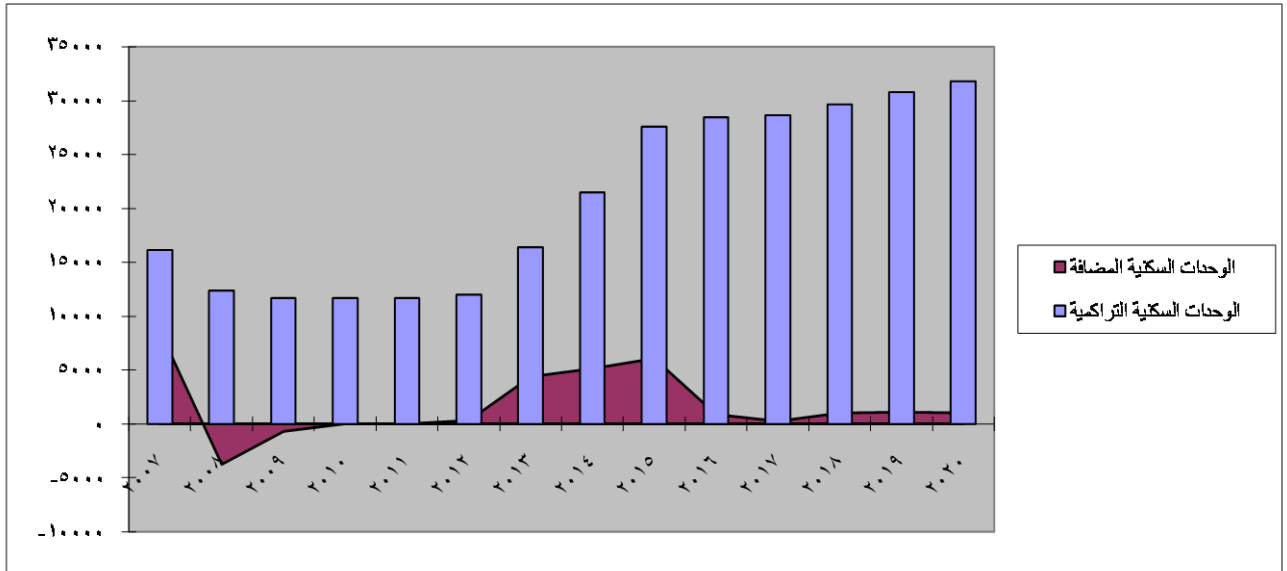
يوضح الجدول رقم (8) أعداد الوحدات السكنية المضافة سنوياً نتيجة لأعمال تطوير التي تشهدها المنطقة المركزية بمكة المكرمة .

جدول رقم (8)

العرض المستقبلي للإسكان الموسمي

نسبة التغير	العدد التراكمي	الوحدات السكنية المضافة	العام
114.16	16169	8619	2007
-23.31	12400	-3769	2008
0.00	12400	0	2009
0.00	12400	0	2010
0.00	12400	0	2011
-3.19	12004	-396	2012
36.76	16417	4413	2013
31.46	21582	5165	2014
28.34	27698	6116	2015
3.12	28562	864	2016
0.85	28804	241	2017
3.48	29807	1003	2018
3.64	30891	1084	2019
3.29	31907	1016	2020

يلاحظ من الجدول رقم (8) انخفاض عدد الوحدات السكنية من 16169 في عام 2007 م إلى 12400 وحدة سكنية ، و 12004 وحدة سكنية في عامي 2008 م ، 2012 م على التوالي . كما يلاحظ أن أعداد الوحدات السكنية المضافة لم يتغير خلال الأعوام 2009 م و 2010 م و 2011 م . منذ عام 2013م بدأ عدد الوحدات السكنية يتزايد بشكل كبير حيث ارتفع من 4413 وحدة إضافية في عام 2013م حتى وصل إلى 6116 وحدة إضافية في عام 2015 م . ومن المتوقع أن ينخفض عدد هذه الوحدات منذ العام 2016 م وحتى عام 2020 م ، حيث يستقر العدد التراكمي للوحدات السكنية إلى 3131907 وحدة سكنية ، وذلك عند إنتهاء أعمال التطوير لتلك المنطقة .



جدول رقم (9)
العرض المستقبلي للمحلات التجارية

نسبة التغير	المساحة التراكمية	المساحة المضافة	العام
0.00	64645	64645	2008
0.00	64645	0	2009
0.00	64645	0	2010
0.00	64645	0	2011
0.00	182823	118178	2012
112.01	387606	204784	2013
65.21	640355	252749	2014
19.37	764403	124048	2015
1.50	775833	11430	2016
2.73	797027	21194	2017
3.92	828302	32175	2018
4.63	866641	38340	2019
1.55	880083	13442	2020

يلاحظ من الجدول رقم (9) ارتفاع المساحة البنائية التراكمية للمحلات التجارية بما مقداره 64645 متر مربع في عام 2008 م بسبب تنفيذ مشروع وقف الملك عبد العزيز للحرمين الشريفين (1) (أبراج البيت)، وتبدأ هذه المساحة البنائية المضافة في التزايد حتى تبلغ أقصى مدي لها في عام 2014 م

عندما تصل إلى 252749 متر مربع ، ونتيجة لتنفيذ المشروعات التطويرية الأخرى تتزايد المساحة البنائية التراكمية للمحلات التجارية حتى تصل إلى أعلى مدي لها في عام 2020م عند 880083 متر مربع وتستقر عند هذا المستوي عند الانتهاء من تنفيذ الأعمال التطويرية للمنطقة المركزية. علماً بأن المساحات أعلاه تمثل المساحة الإجمالية دون الأخذ في الاعتبار المساحات التي كانت قائمة قبل أعمال التطوير ، لعدم وجود بيانات عن تلك المساحات.

ثالثاً: الطلب على الإسكان :

من المعلوم أن المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والديموغرافية تؤثر بشكل كبير في الطلب ، إلا أن الدراسات الميدانية للحج أظهرت أن العوامل الديموغرافية أكثر أهمية . فمع أن العوامل الاقتصادية تحدد القدرة على الحج إلا أن الدافع الديني هو العنصر الأساسي في تحديد أعداد الحجاج . وفيما يلي نتعرض للعوامل المؤثرة في الطلب على الإسكان الفندقي والموسمي بمكة المكرمة.

1- أعداد الحجاج :

يلاحظ في الأعوام الأخيرة تزايد أعداد الحجاج بشكل عام. فكما هو ملاحظ من الجدول رقم (10) يتضح تنامي أعداد الحجاج من الخارج ، حيث من المتوقع أن يتزايد هذا العدد من نحو 1,4 مليون حاج في عام 1427 هـ إلى 1,7 مليون حاج تقريباً في عام 1436 هـ ، ثم من 2 مليون حاج تقريباً في عام 1346 هـ ليصل إلى 2,2 مليون في عام 1453 هـ . وترجع الدراسات التي تمت في هذا المجال إلى أن هذا النمو المتسارع في أعداد حجاج الخارج يعود إلى :

1. زيادة أعداد سكان دول العالم الإسلامي .
2. زيادة متوسط دخل الفرد المسلم .
- 3-التوسعات المتتابة والتحسين في المرافق العامة بمناطق الحرمين الشريفين والمشاعر المقدسة .
- 4-تحسين وتنوع وانخفاض تكلفة النقل في الدول الإسلامية.

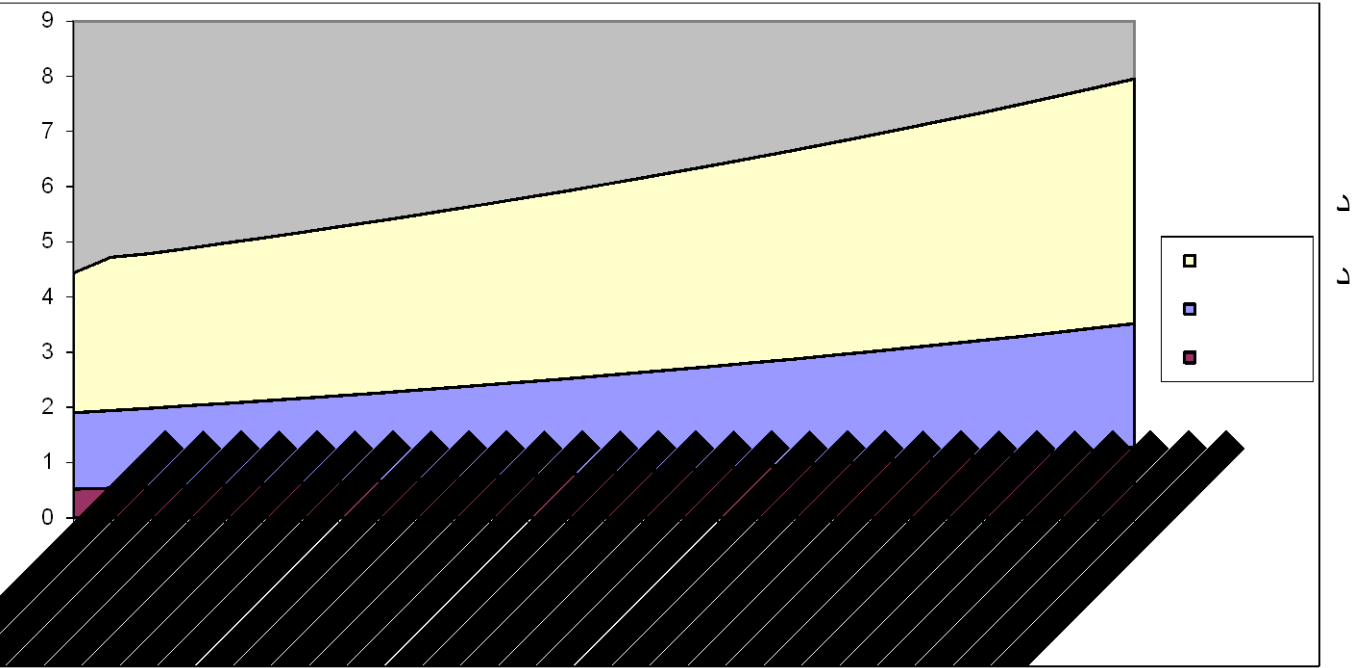
جدول (10)

أعداد الحجاج والمعتمرين من الخارج

سكان مكة	المعتمرين	حجاج الخارج	حجاج الداخل	لعام
1.414	2.802	1.433	0.552	1427
1.460	2.852	1.458	0.570	1428
1.508	2.903	1.483	0.589	1429
1.557	2.955	1.509	0.608	1430
1.608	3.007	1.535	0.628	1431
1.661	3.061	1.562	0.648	1432
1.715	3.115	1.589	0.670	1433
1.771	3.171	1.617	0.691	1434
1.829	3.227	1.645	0.714	1435
1.889	3.284	1.674	0.737	1436
1.951	3.343	1.703	0.762	1437
2.015	3.402	1.732	0.786	1438
2.081	3.463	1.763	0.812	1439
2.149	3.525	1.793	0.839	1440
2.219	3.587	1.824	0.866	*1441
2.291	3.651	1.856	0.895	1442
2.366	3.716	1.888	0.924	1443
2.444	3.782	1.921	0.954	1444
2.524	3.850	1.955	0.985	1445
2.606	3.918	1.989	1.017	1446
2.691	3.988	2.023	1.051	1447
2.779	4.059	2.059	1.085	1448
2.870	4.131	2.094	1.120	1449
2.964	4.205	2.131	1.157	1450
3.061	4.280	2.168	1.195	1451
3.161	4.356	2.206	1.234	1452
3.265	4.433	2.244	1.274	1453

المصدر: دراسة معهد أبحاث الحج، وأرقام 1453-1441 تم تقديرها

يلاحظ من الجدول رقم (10) ازدياد عدد الحجاج من الداخل حيث يتوقع أن يرتفع هذا العدد من 522 ألف حاج في عام 1427 هـ إلى 812 ألف حاج في عام 1439 هـ حتى يصل إلى نحو 1,3 مليون حاج في عام 1453 هـ ، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد سكان المملكة العربية السعودية ، واستكمال شبكة الطرق البرية في المملكة العربية السعودية.



2- أعداد المعتمرين :

يوضح الجدول رقم (10) تطور أعداد المعتمرين من الخارج للفترة من عام 1427 هـ وحتى عام 1453 هـ ، حيث يتوقع زيادة أعداد المعتمرين من 2,8 مليون في عام 1427 هـ إلى 3,5 مليون معتمر في عام 1439 هـ ، ثم إلى 4,4 مليون معتمر في عام 1453 هـ . كما يلاحظ من الجدول أن معدل نمو المعتمرين السنوي 1,78% ، ويرجع ذلك إلى الدراسات التحليلية التي أوضحت أن عدد المعتمرين المتوقع لعام 1450 هـ هو 4,2 مليون معتمر. ومما يجدر ذكره أن المنطقة المركزية بمكة المكرمة طبقاً للدراسات تستطيع استيعاب هذا العدد من المعتمرين من الخارج إضافة إلى أعداد المتوقعة من معتمري الداخل . إن زيادة أعداد المعتمرين والحجاج من الداخل والخارج سيشكل عامل ضغط على الطلب للإسكان الفندقي والمؤقت بمدينة مكة المكرمة وخاصة بالمنطقة المركزية ، مما يستلزم ضرورة الاهتمام

بالتطوير العمراني للمنطقة بإقامة المزيد من الوحدات السكنية والفنادق بمختلف فئاتها لاستيعاب هذه الزيادة المتوقعة .

رابعاً: الطلب المستقبلي على الإسكان :

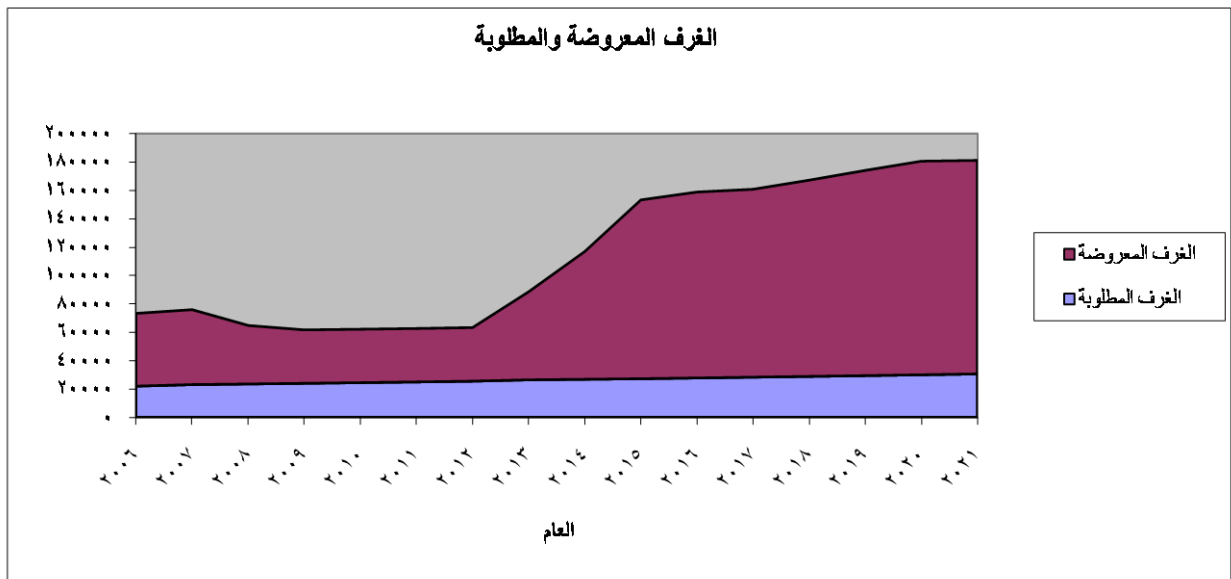
تعتبر دراسة الطلب حجر الزاوية في الدراسات التي تتعلق بالإسكان ، وخاصة إذا ما تم الاعتماد على سوق الإسكان باعتباره أحد أهم مصادر الدخل والتوظيف في اقتصاد مكة المكرمة وبالذات خلال مواسم الحج والعمرة . وتقتضي اعتبارات التخطيط السليم معرفة الطلب المتوقع على خدمات السكان في الأعوام المقبلة وذلك لرسم التوسع في الطاقة الاستيعابية (عرض الوحدات

السكنية) ليتماشى مع الزيادة المتوقعة في هذا الطلب . وفيما يلي نتعرض للطلب المستقبلي على خدمات الإسكان الفندقي بفئاته المختلفة و الإسكان الموسمي بالمنطقة المركزية بمكة المكرمة .

1- الإسكان الفندقي :

يوضح الجدول رقم (11) تطور الطلب المستقبلي لأعداد غرف الفنادق بالمنطقة المركزية بمكة المكرمة للأعوام 2006م-2031م . ولقد روعي في تقدير هذا الطلب الاعتماد على نسبة أشغال الفنادق لعام 2004 م طبقاً لإحصائيات وزارة التجارة والصناعة لمدينة مكة المكرمة ، بالإضافة إلى معدل

نمو أعداد الحجاج من الداخل والخارج وأعداد المعتمرين.



ويبين الجدول رقم (11) زيادة الطلب على غرف الفنادق بالمنطقة المركزية من 22035 غرفة عام 2006م إلى 28900 غرفة عام 2018 م ، ثم 37291 غرفة في عام 2013 م . كما يلاحظ من الجدول نفسه تغير نسب أشغال غرف الفنادق من سنة إلى أخرى . ولقد شهدت هذه النسبة ارتفاعا منذ عام 2006 م حيث كانت نسبة الإشغال 43% تقريباً حتى بلغت أعلى قيمة لها 86% في عام 2012 م ، ومنذ عام 2013 م وحتى عام 2021 انخفضت نسبة الأشغال من 43% إلى 20% ، ثم بعد ذلك وبدأ من عام 2022 م بدأت نسبة الأشغال في التزايد التدريجي حتى وصلت إلى 25% في عام 2013م . ويرجع هذا التغير في نسبة أشغال غرف الفنادق إلى التغيرات الكبيرة في القدرة الاستيعابية (العرض) بسبب تنفيذ مشروعات تطوير المنطقة المركزية .

جدول رقم (11) الطلب المستقبلي على غرف الفنادق

نسبة الاشغال	الغرف المطلوبة	الغرف المعروضة	العام
0.44	23123	52762	2007
0.57	23574	41199	2008
0.64	24030	37648	2009
0.65	24499	37648	2010
0.66	24978	37648	2011
0.68	25538	37755	2012
0.43	26496	61991	2013
0.30	26874	89971	2014
0.22	27288	125875	2015
0.21	27803	130915	2016
0.21	28354	132323	2017
0.21	28900	138177	2018
0.20	29451	144500	2019
0.20	30026	150427	2020
0.20	30617	150427	2021
0.21	31222	150427	2022
0.21	31846	150427	2023

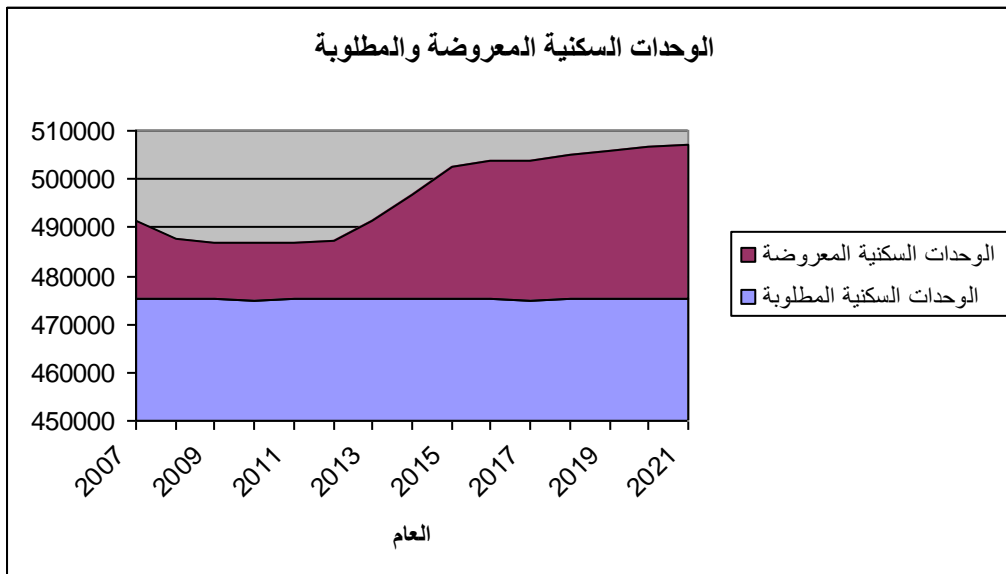
0.22	32474	150427	2024
0.22	33122	150427	2025
0.22	33783	150427	2026
0.23	34449	150427	2027
0.23	35143	150427	2028
0.24	35846	150427	2029
0.24	36564	150427	2030
0.25	37291	150427	2031

2- الإسكان الموسمي :

جدول رقم (12) الطلب المستقبلي على الاسكان الموسمي			
نسبة الاشغال	الوحدات السكنية المعروضة	الوحدات السكنية المطلوبة	العام
29.38	16169	475048	2007
38.32	12400	475133	2008
40.63	11692	475075	2009
40.63	11692	475017	2010
40.63	11692	475087	2011
39.58	12004	475149	2012
29.01	16378	475081	2013
22.09	21504	475133	2014
17.23	27569	475060	2015
16.72	28433	475335	2016
16.57	28674	475023	2017
16.01	29677	475281	2018
15.45	30761	475302	2019
14.95	31777	475104	2020
14.96	31777	475333	2021
14.96	31777	475236	2022
14.96	31777	475242	2023

14.96	31777	475341	2024
14.96	31777	475238	2025
14.96	31777	475421	2026
14.96	31777	475311	2027
14.96	31777	475294	2028
14.96	31777	475451	2029
14.96	31777	475421	2030
14.96	31777	475388	2031

عادة ما تشهد الوحدات السكنية الموسمية مستويات أشغال وأسعار تختلف من فترة لأخرى حسب المواسم خلال العام ، ففي مواسم الذروة يتميز الطلب على هذه الوحدات بالاتفاع الكبير وتصل فيه معدلات الأشغال إلى 100% ، بينما في مواسم أخرى قد تصل هذه النسبة إلى 10% فقط . ويمثل السعوديين ومواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي الجزء الأكبر من الطلب على هذه الوحدات ، حيث غالباً ما تكون تحركاتهم في شكل مجموعات وعوائل ويمكنون لفترة تمتد إلى أسبوع في المتوسط . بناء على ذلك تم احتساب نسبة الأشغال على أساس تطور أعداد المعتمرين وحجاج الداخل.



يوضح الجدول رقم (12) الطلب على الوحدات السكنية الموسمية للأعوام 2007م -2031م ويلاحظ أن هنالك استقرار نسبي في الطلب على هذه الوحدات خلال الفترة من 2007 م وحتى 2031 م ، ويرجع السبب في ذلك إلى ثبات معدل نمو المعتمدين وحجاج الداخل الذين يمثاون الطلب على هذه الوحدات السكنية .

أما نسبة الأشغال فقد ارتفعت خلال الفترة من عام 2007م حتى عام 2011 م لتصل إلى 40,63 % ، ومنذ عام 2012 أخذت هذه النسبة في التناقص التدريجي لتبلغ في عام 2019 م 15,45% ، ومنذ عام 2020 م استقرت نسبة الأشغال عند 14,96 % ويعود ذلك إلى استقرار عدد الوحدات السكنية المعروضة بسبب الانتهاء من تنفيذ مشروعات التطوير للمنطقة المركزية .

الآثار الاقتصادية والاجتماعية

أولاً: الآثار الاقتصادية :

يمكن إجمال الآثار الاقتصادية للمشروع والتي تتولد بشكل أساسي من بعدين رئيسيين هما البعد الإنشائي والبعد التشغيلي ، فيما يلي :

1- العمالة:

يؤدي المشروع إلى إيجاد فرص عمل جديدة على مستويين رئيسيين :

أ- فرص مؤقتة : وهي تلك الفرص للعمالة التي تترتب على إنشاء وتطوير المنطقة حتى انتهاء أعمال التطوير والإنشاء ، وهي فرص عمل تتعلق أساساً بقطاع البناء والتشييد . وتندرج هذه الفرص من مستوى العمالة البسيطة حتى مستوى المهندسين والاستشاريين للمشاريع المزمع إنشائها.

ب - فرص دائمة : وهي الفرص التي تتولد عن خدمات الإسكان بمختلف أنواعه (فنادق ، إسكان مؤقت ، تجاري) . ومن حيث المبدأ سينشأ هنالك عدد من غرف الفنادق يصل إلى 18928 غرفة، وعدد من شقق الإسكان الموسمي يصل إلى 1300 شقة ، وعدد 860 محل تجاري بمساحة 50متر مربع تقريباً .

وستسهم هذه الفرص الوظيفية في خفض معدل البطالة في مكة المكرمة والذي يقدر حالياً بنحو 27% تقريباً من قوة العمل، والتي تتميز بأن النسبة الأكبر من العاطلون هم من الشباب وصغار السن حيث يشكلون ما نسبته 75%.

2- الدخل:

يترتب على إنشاء المشروع تولد نوعين من الدخل: دخل للملاك الأساسيين للأراضي والمستثمرين، و دخل للأفراد العاملين سواء في إنشاء أو تشغيل المشروعات أو الخدمات المصاحبة لذلك .

ويتوقع أن يترتب على إنشاء المشروع تحسين توزيع الدخل لساكني المنطقة بسبب تعدد فرص العمل ونوعية الوظائف المتاحة وما يتيح المشروع من أعمال ذات صفة خدمية أو تجارية لم تكن تتوفر من قبل .

3- الاستثمار:

يقوم المشروع بتوفير فرص استثمارية لأصحاب رؤوس الأموال تتمثل في ثلاث قطاعات هي الفنادق بأنواعها ، وحدات الإسكان الموسمي ، والمحلات التجارية .

4- السياحة:

يوفر المشروع البنية الأساسية لإقامة مشاريع استثمارية تعمل على جذب السياحة بشكل عام وخاصة فيما يتعلق بالخدمات الفندقية ، وخدمات الإسكان المؤقت ، هذا إضافة إلى توفير مراكز تجارية للتسوق تمثل الخدمات المساندة ،

خاصة إذا أخذ بعين الاعتبار أن الاقتصاد المكي هو اقتصاد خدمي بالدرجة الأولى ، حيث تستحوذ الأنشطة الخدمية على 91% من القوة العاملة.

5- مستوى المعيشة :

يؤدي المشروع إلى تحسين مستوى معيشة الأفراد القاطنين في أرض المشروع حالياً، وخاصة أصحاب المهن الحرة ، كما سيعمل على جذب عمالة جديدة للعمل بالمشروع . اما على مستوى التشغيل فإن المشروع سيعمل على تحسين دخل الفئات التي تعمل في تلك القطاعات وبالتالي زيادة إنفاقهم النقدي على شراء السلع والخدمات، حيث أظهرت الدراسات أن 90% من الأسر بمكة المكرمة يقل متوسط إنفاقها الشهري عن 6000 ريال سعودي.

6- تجارة التجزئة :

يعمل المشروع على إيجاد فرص لتجارة التجزئة من خلال المحلات التجارية التي سيتم توفيرها نتيجة لإقامة المشروع .

ثانياً: الآثار الاجتماعية:

❖ تخطيط وتنظيم المنطقة يؤدي إلى ضبط النواحي الأمنية وخفض مستوى الجريمة بأشكالها المختلفة، بسبب سهولة الوصول إلى المنطقة والدخول والخروج منها. كما أن تطوير المنطقة يضمن توفير البنية التحتية اللازمة لمراكز الشرطة وتوزيعها الجغرافي بما يخدم أمن المنطقة.

❖ زيادة المساحات الخضراء ومناطق الترفيه، مما يعمل على الاستغلال الأمثل لأوقات الفراغ . ذلك أن اتساع المناطق الخضراء سيعمل من جهة على نظافة البيئة والمحافظة عليها ، كما أنها تشكل متنفساً ترفيهياً . كما أن إنشاء المراكز التجارية عادة ما يصاحبه إنشاء مناطق ترفيهية بها تعمل على جذب السكان.

❖ يقوم المطور ضمن خطة تطوير الأرض بتوفير مساحات تخصص للخدمات التعليمية، مما ينعكس إيجابياً على المستوى التعليمي لسكاني المنطقة لتوافر تلك الخدمات . فعلى المستوى التعليمي، أظهرت الدراسات أن نسبة الأمية تبلغ 17% بين السعوديين ، وأن نسبة تسرب الصغار من المدارس تبلغ 16,5% .

❖ كما يقوم المطور بتوفير مساحات تخصص للخدمات الصحية، مما سيسهم في رفع مستوى الخدمات الصحية بالمنطقة .

❖ سهولة الوصول إلى المناطق الهامة في المدينة بسبب توافر الطرق وسهولة التنقل، حيث يتم توفير شوارع فسيحة وطرق بديلة ، كما أنه سيتم بعد تنفيذ المشروع الاتصال من الناحية الجنوبية بالطريق الدائري الأول ، ويتم الاتصال من المنطقة (د) للمشروع بالطريق الدائري الثالث .

❖ التأثير على المعرفة الفنية وتحسين تلك المعارف لدي قاطني أرض المشروع ، بما يقدمه المشروع من فرص عمل و تدريب عملي أثناء تأدية العمل .

❖ التأثيرات الإيجابية على البيئة والتي تتمثل في تحسين المستوى الصحي للمجتمع، وذلك من خلال:

- وجود شبكة متكاملة للمياه والصرف الصحي للمنطقة ، حيث أظهرت الدراسات السابقة ضرورة إعطاء أولوية لحل مشكلة المياه والصرف الصحي في مكة المكرمة ، حيث يقدر نسبة الأسر الذين لا تصلهم المياه عن طريق الشبكة 25% بينما تقدر نسبة الأسر الذين لا تصلهم شبكة الصرف الصحي بـ 30% من إجمالي الأسر في مدينة مكة المكرمة .
- وجود مساحات خضراء الزامية تعمل على تحسن نوعية الهواء بالمنطقة ، مما يترك أثراً إيجابية على سكان المنطقة.
- يوفر المشروع مساكن مبنية من الخرسانة المسلحة وذات نوعية جيدة ، مما يعمل على تحسن معدلات المستوي البيئي للسكان ، خاصة إذا علمنا أن 11% من سكان مكة المكرمة يسكنون في مساكن من بلك الطوب ، وحوالي 3% من السكان يقيمون في مساكن من الحجر والطين والخيام والعشش والصنادق وبيوت الشعر .
- يوفر المشروع وحدات للإسكان الدائم لا تقل مساحتها عن 100 متر مربع مما يعني توفير عدد كاف من الغرف لسكاني هذه الوحدات. وأظهرت الدراسات السابقة أن متوسط عدد أفراد الأسرة في العائلة بمكة المكرمة يتراوح بين 4-5 أفراد ويشكلون ما نسبته 73% من إجمالي الأسر وبمتوسط كثافة سكانية 2,6 فرد / غرفة .

النتائج والتوصيات

1. أظهرت الدراسة المسحية الميدانية لعينة مجتمع المشروع أن أغلب المالكين في منطقة المشروع (أكثر من 90%) لديهم الرغبة في الدخول في المشروع كمساهمين بحصص عينية بناءً على الملكية ، ولا يرغبون في بيع ممتلكاتهم .

فيما يخص البدء بالمشروع ، يجب البدء في أسرع وقت ممكن نظراً لأن هنالك العديد من المشاريع التطويرية التي ستنفذ بالمنطقة المركزية وستؤثر عند الانتهاء من تطويرها على عرض الفنادق والوحدات السكنية الموسمية والمراكز التجارية ، مما قد يتيح للهيئة العليا

لتطوير منطقة مكة المكرمة المفاضلة بين المشاريع من حيث أولوية البدء في تنفيذ هذه المشاريع التطويرية .

كما أن البدء قبل الآخرين يترتب عليه زيادة الطلب على خدمات المشروع الإسكانية، خاصة أن عرض الإسكان بشكل عام في المنطقة المركزية سيقبل بسبب أعمال الهدم عند البدء في تنفيذ هذه المشاريع التطويرية .

2. ينبغي أن تكون مواقع الخدمات العامة (مدارس - مستشفيات - أمن - دفاع مدني) في المناطق البعيدة عن الحرم المكي الشريف حتى يمكن الوصول لها بسهولة و دون إعاقة ، وحتى يمكن استغلال المناطق الأقرب للحرم المكي الشريف للاستثمار التجاري .

3. أظهرت نتائج الدراسة أن المساحة التجارية المخصصة طبقاً لمعايير الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة تبلغ 42927 متر مربع، أي ما يعادل 0.72 متر مربع للفرد ، بينما تصل هذه النسبة في الولايات المتحدة الأمريكية إلى 1.58 متر مربع للفرد لمحلات التجزئة فقط ، وللمطاعم 1.5 متر مربع للفرد¹.

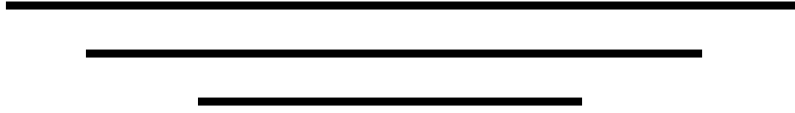
لذا لابد من إعادة النظر في نسبة المساحة البنائية المخصصة للمناطق التجارية لتتناسب مع المعايير الدولية ، علماً بأن النسب الواردة أعلاه للولايات المتحدة لا تشمل المساحات المخصصة للخدمات المساندة مثل المستودعات ومناطق التحضير مع الأخذ في الاعتبار شدة الازدحام وصعوبة الوصول في المواسم إلى المنطقة المركزية مما يتطلب ضرورة تواجد الخدمات المساندة قريباً من الموقع خاصةً إذا علمنا أن قرب المطاعم

1 المصدر : Washington Area Retail Outlook, Delta Associates , Washington , 2005 P.4

والخدمات من الحرم المكي الشريف ضرورياً للحجاج والمعتمرين في فترات المواسم .
كذلك، لابد من إعادة النظر في نسبة المساحة البنائية المخصصة للإسكان الدائم، خاصة إذا علمنا أن المنطقة المركزية تعتبر طاردة للإسكان الدائم حسب ما تشير إليه الدراسات السابقة .

1.

4- ضرورة اعتبار الاتصال الوجداني بالحرم المكي الشريف من أهم الاعتبارات التصميمية ،
حيث يمثل الاتصال البصري والسمعي الوجداني بالحرم محدداً هاماً في نجاح العملية
التصميمية للمشروعات العمرانية .



المراجع

أحمد الناقة و آخرون ، " تقدير أثر العوامل النظامية والديموغرافية والاقتصادية على أعداد الحجاج " . معهد خادم الحرمين الشريفين - مكة المكرمة - 1424 هـ

الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة، الضوابط الفنية لمشاريع تطوير المنطقة المركزية بمكة المكرمة

سامبا، مكتب رئيس الدائرة الاقتصادية، الاقتصاد السعودي خلال السنوات الاخيرة

عبد القادر محمد عطية " الخصائص السكانية والاجتماعية والاقتصادية لسكان مكة المكرمة " معهد خادم الحرمين الشريفين لأبحاث الحج - مكة المكرمة - 1424 هـ

مؤسسة النقد العربي السعودي ، اعداد متفرقة

وزارة الاقتصاد والتخطيط - خطة التنمية السابعة

SUMMARY

The Government of Saudi Arabia had set up ambitious and practical plans aiming at developing the areas surrounding the Holy Haram as part of the Government`s main goals of the area`s development. These plans seek to expand and beautify plazas surrounding the Holy Haram to absorb the millions of worshipers from all over the world. The trend towards large development projects in Makkah`s Central Area is one of the urban solutions to the increased pressure caused by the growing numbers of Pilgrims and visitors (Ummra`s performers).

Jabal Khandama is one of the proposed projects that could have positive impacts on the development of Makka`s Central Area and its surroundings which would bring added benefits to the urban development activities in the Makkah community.

This study aims at exploring the socio-economic impact of developing the Central Area of Makkah .

The study discusses the following topics: the main characteristics of the Saudi economy and the Makkah region , the supply and demand of housing in the area, the effects of urban development of the area in terms of socio-economic development and finally the general conclusions of the study and recommendations.

