



مجلة كلية الآداب

مجلة دورية علمية محكمة

نصف سنوية

العدد الخمسون

أكتوبر ٢٠١٨

مجلة كلية الآداب.. مج ١، ع ١ (أكتوبر ١٩٩١م).
بنها : كلية الآداب . جامعة بنها، ١٩٩١م
مج؛ ٢٤ سم.
مرتان سنويا (١٩٩١) وأربعة مرات سنويا (أكتوبر ٢٠١١) ومرتان سنويا (٢٠١٧)
١ . العلوم الاجتماعية . دوريات . ٢ . العلوم الإنسانية . دوريات.

مجلة كلية الآداب جامعة بنها
مجلة دورية محكمة
العدد الخمسون
الشهر : أكتوبر ٢٠١٨
عميد الكلية ورئيس التحرير : أ.د/ عبير فتح الله الرباط
نائب رئيس التحرير : أ.د/ عربى عبدالعزيز الطوخى
الإشراف العام : أ.د/ عبدالقادر البحراوى
المدير التنفيذى : د/ أيمن القرنفلى
مديرا التحرير : د/ عادل نبيل الشحات
د/ محسن عابد محمد السعدنى
سكرتير التحرير : أ/ إسماعيل عبد اللاه
رقم الإيداع ٦٣٦١ : ٦٣٦٣ لسنة ١٩٩١
1687-2525: ISSN

المجلة مكشفة من خلال اتحاد المكتبات الجامعية المصرية
ومكشفة ومتاحة على قواعد بيانات دار المنظومة على الرابط:

<http://www.mandumah.com>

ومكشفة ومتاحة على بنك المعرفة على الرابط:

<http://jfab.journals.ekb.eg>

هئية تحرير المجله

عميد الكلية ورئيس مجلس الإدارة
ورئيس التحرير

أ.د/ عير فتح الله الرباط

نائب رئيس التحرير

أ.د/ عربي عبدالعزيز الطوخي

الإشراف العام

أ.د/ عبدالقادر البحراوي

المدير التنفيذي

د/ أمين القرنفيلي

مدير تحرير المجله

د/ عادل نبيل

مدير تحرير المجله

د/ محسن عابد السعدني

سكرتير التحرير

أ/ إسماعيل عبد اللاه

**التباين المكاني لأسعار إيجار المساكن ودوره
في الحراك السكني بمدينة الدمام دراسة جغرافية**

د/ حسين عبد الفتاح محمد عبد الخالق

قسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية

كلية الآداب – جامعة بورسعيد (مصر)،

وجامعة الإمام عبد الرحمن بن فيصل (السعودية)

ملخص الدراسة

يُعد علم الجغرافيا من العلوم النفعية ذات الصبغة التطبيقية، حيث يهتم بدراسة كل ما يتعلق بالإنسان من ظاهرات ورصد تغيرها مكانياً وزمانياً، وانعكاس ذلك وتأثيره عليه، بهدف تحسين حياته. ومن أهم تلك الظاهرات السكن الذي يمثل مأوى له، وفي ذات الوقت يمثل مورداً اقتصادياً إذا ما تم تأجيره للغير. تمتلك المملكة العربية السعودية عامة والمنطقة الشرقية خاصة ثروة عقارية فُدرت بنحو تريليوني ريال عام 2017. ومن أهم المشاريع العقارية التي تدر ربحاً بناء مساكن وطرحها للإيجار، خاصة في المملكة التي تضم نحو 10 مليون نسمة من السكان غير السعوديين عام 2018.

وقد شهد قطاع السكن الذي يتم تأجيره بمدينة الدمام (حاضرة المنطقة الشرقية) تأثيراً كبيراً بما تم من سعودة للعديد من المهن التي يشغلها غير السعوديين بسوق العمل بداية من عام 2017، حيث ترتب على خروج أعداد كبيرة من العمالة من سوق العمل ومغادرة المملكة، بالإضافة لمغادرة كثير من الأسر المرافقة بسبب الرسوم التي تم فرضها على أفرادها مما أدى إلى وجود فائض كبير من الشقق السكنية المعروضة للإيجار في أحياء مدينة الدمام في ضوء اعتماد السكان غير السعوديين كلياً على السكن المُستأجر، وبالتالي انخفضت قيم الإيجارات. وقد ترتب على تلك التغيرات حدوث تحرك وانتقال سكني للسكان غير السعوديين بأحياء مدينة الدمام، سعياً لتوفير الإتفاق على السكن من ناحية، وطلباً للسكن الأفضل في المساحة والموقع من ناحية أخرى.

وقد تم دراسة التغير والتباين المكاني Spatial variation في أسعار الشقق السكنية المستأجرة خلال عامي 2017، 2018 بعينة من أحياء مدينة الدمام من خلال الدراسة الميدانية. ودراسة الحراك السكني المترتب عليه لعينة من السكان غير السعوديين من حيث الاتجاهات والدوافع، إضافة لدراسة بعض خصائصهم الاجتماعية والاقتصادية ومشكلاتهم قبل انتقالهم السكني بأحياء مدينة الدمام؛ وذلك بهدف تحقيق أقصى استفادة من الثروة العقارية، وتحسين إدارتها مكانياً لتحقيق أعلى ربحية منها، بما يسهم في رفع معدلات جودة الحياة وفق خطط ورؤى المملكة، وقد تم توصلت الدراسة إلى العديد من النتائج والتوصيات التي تساعد في ذلك.

الكلمات المفتاحية: إيجار المساكن- الحراك السكني بالدمام- السكان غير السعوديين بالدمام- دوافع الحراك السكني

التباين المكاني لأسعار إيجار المساكن ودوره في الحراك السكني

بمدينة الدمام دراسة جغرافية

تهتم الجغرافيا كعلم نفعي تطبيقي بدراسة الظواهر التي تؤثر في حياة الإنسان وجودتها، ومن تلك الظواهر: السكن، بكل ما يرتبط به من عناصر كموقعه، ومساحته، وخدماته، وقيمته سواء للإيجار أو التملك. وذلك لما للسكن من تأثيرات عدة، منها ما هو اقتصادي يتعلق بالدخل والإنفاق، ومنها ما هو سكاني يرتبط بإعادة توزيع السكان وانتشارهم في المناطق السكنية، إضافة إلى الاستدلال على مستوياتهم الاقتصادي والاجتماعي كدراسة معدل التزاحم، ومنها ما عمراني يتمثل في دراسة العمران ذاته من حيث نمطه وخطة بناءه على مستوى المناطق المختلفة، سواء بالمدن أو بالأحياء. وفي سبيل دراسة ذلك تستخدم الجغرافيا العديد من المناهج والأساليب وبرامج نظم المعلومات الجغرافية GIS، بما تحتوي عليه برامجه من وسائل عدة للتحليل المكاني، تساعد في الإدارة المكانية الرشيدة، والتخطيط التنموي المستدام للثروة العقارية خاصة بالقطاع السكني في المنطقة الشرقية والمملكة العربية السعودية، بما يُعظّم من طرق الاستفادة منها، وحسن إدارتها مكانياً من قبل متخذي القرار سواءً بالقطاع الحكومي أو الخاص، ليساعد ذلك في تحقيق خدمة سكنية أفضل، وعوائد استثمارية مرتفعة تتفق وخطط ورؤى المملكة، وبما يسهم في رفع مستوى جودة حياة الإنسان.

تمتلك المملكة العربية السعودية ثروة عقارية هائلة في القطاع السكني قُدّرت مالياً بنحو تريليوني ريال عام 2017 (ماجد الحقيّل، 2017). وقد تطورت أعداد الوحدات السكنية (فلل، بيوت، شقق...) بالمملكة العربية السعودية من 4.7 مليون وحدة حسب تعداد المنشآت عام 1431/2010 هـ (الهيئة العامة للإحصاء، 2010، ص3)، إلى 6.5 مليون وحدة عام 2018، بنسبة زيادة بلغت 38% (ماجد

الحقيل، 2018)، بلغت نسبة ما تضمه المنطقة الشرقية منها 15%. وما زال القطاع العقاري السكنى يشهد تسارعاً مستمراً في نموه في ظل ما رُصد له من استثمارات مالية ضخمة بالتوازي مع ما توليه المملكة من اهتمام بهذا القطاع، سواءً على مستوى الخطط قصيرة الأجل وفق برنامج (التحول الوطني 2020)، أو الخطط طويلة الأجل وفق رؤية 2030.

ويتوقع زيادة نسبة مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي إلى 10% في عام 2020 حسب المخطط له من خلال تعزيز الاستفادة من التمويل العقاري عبر رفع قيمة القروض العقارية لتبلغ 502 مليار ريال بحلول عام 2020. (رؤية المملكة 2016، 2030، ص12).

1- منطقة الدراسة:

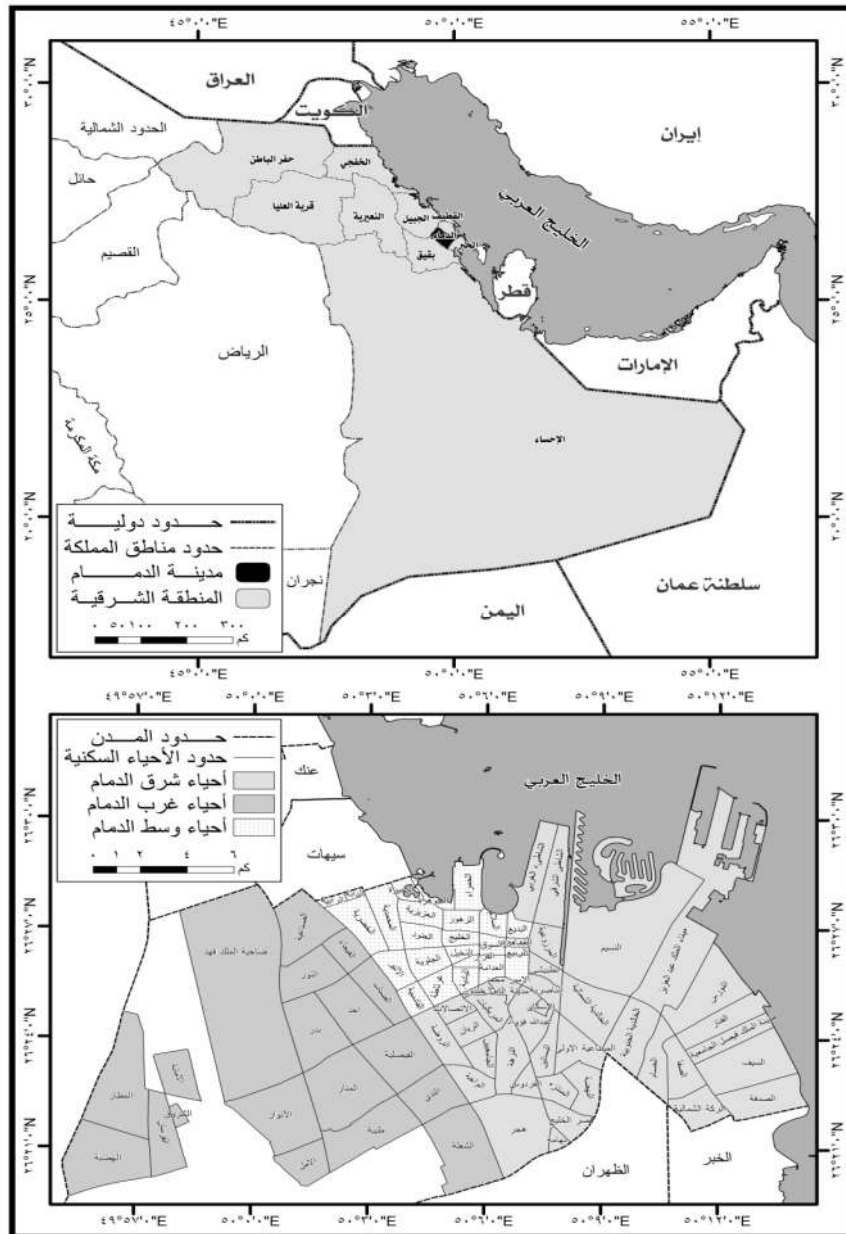
تتكون المنطقة الشرقية أدارياً من 11 محافظة، إحداهما محافظة الدمام التي تُعدُّ قلبها الإداري، والتي اختيرت مقرّاً لإمارة المنطقة الشرقية (وزارة الشؤون البلدية والقروية، 2000، ص1). وقد بلغ عدد سكان محافظة الدمام: 1.3 مليون نسمة (60.1% سعوديين - 39.9% غير سعوديين)، بنسبة 27% من جملة سكان المنطقة الشرقية، ونحو 5% من جملة سكان المملكة العربية السعودية عام 2017 (الهيئة العامة للإحصاء، 2017، ص 11)، وتتكون المحافظة من 81 حياً، موزعة على ثلاث بلديات، وتبلغ مساحتها نحو: 201 كم². وتقع محافظة الدمام شرقي المنطقة الشرقية على ساحل الخليج العربي الذي يحدها من الشرق، ويحدها جنوباً محافظة الخبر، وغرباً محافظتي بقيق والجبيل، وشمالاً محافظة القطيف (شكل رقم 1). وفلكياً تقع مدينة الدمام بين دائرتي عرض 19° 26' و 30° 26' شمالاً، وبين خطي طول 55° 49' و 14° 50' شرقاً.

2- أسباب اختيار موضوع الدراسة:-

- أ- يكتسب القطاع السكني أهمية كبيرة في مجال التخطيط العمراني والاقتصادي، كما يؤثر في توزيع السكان، وإعادة توزيع الثروة والدخل.
- ب- يُعدُّ القطاع السكني نشاطاً استثمارياً واعدًا، فعلى سبيل المثال حققت المنطقة الشرقية ثاني أعلى منطقة بعد الرياض من حيث مبيعات العقارات (تجاري-سكني) بالتملك والإيجار، بقيمة بلغت 2.1 مليار ريال خلال شهر أكتوبر 2018 (وزارة العدل، 2018).
- ج- تغير الطلب على السكن العائلي، بمدينة الدمام بتغير الظروف الاقتصادية والاجتماعية، وحجم العمالة الوافدة والمغادرة بالتوازي مع عودة مهن 12 نشاطاً اقتصادياً، وفرض رسوم شهرية على المرافقين بداية من عام 2017.
- د- تغير أسعار إيجارات الشقق السكنية المستأجرة خلال عامي 2017، 2018، وانخفاضها بوتيرة كبيرة، في ضوء أنها تمثل نحو 70% من جملة الشقق السكنية البالغ عددها 241635 بالمنطقة الشرقية، 67% منها تقع بمدينة الدمام عام 2017 (الهيئة العامة للإحصاء، مسح المساكن، 2017)، وما ترافق مع ذلك من حراك سكني واضح بأحياء الدمام خاصة للسكان غير السعوديين المُستأجرين لشقق عائلية تتكون من ثلاث غرف وملحقاتها (للعزاب سكن منفصل بعيداً عن العوائل) في ضوء عدم القدرة على التملك.
- هـ- استخدام التقنيات الحديثة ممثلة في أدوات نظم المعلومات الجغرافية في التحليل المكاني للاستفادة من الثروة العقارية بالدمام، ومن ثم المساهمة في حسن إدارتها كمورد طويل الأجل.

3- مشكلة الدراسة:-

تركز هذه الدراسة التطبيقية على دراسة التباين المكاني لتغير قيم إيجار الشقق السكنية المخصصة للعائلات، والمؤجرة من قبل السكان غير السعوديين، وما نتج عنه من حراك سكني بأحياء مدينة الدمام خلال عامي 2017، 2018. كذلك دراسة خصائص السكان المتحركين سكنياً من خلال الدراسة الميدانية، وأدوات التحليل المكاني ببرامج نظم المعلومات الجغرافية.



شكل رقم (1) الموقع الفلكي والجغرافي والتقسيم الإداري لمدينة الدمام بالمنطقة الشرقية من المملكة العربية السعودية.

4- أهداف الدراسة:-

أ- دراسة العلاقة بين توزيع السكان والقيم الإيجارية للشقق السكنية العائلية ببعض أحياء مدينة الدمام.

ب- تتبع التغير في القيم الإيجارية لوحدات السكن العائلي، وتحليل العوامل المؤثرة في ذلك بعينة من أحياء مدينة الدمام خلال النصف الأول والثاني من عامي 2017، 2018.

ج- دراسة الحراك السكاني المصاحب لتغير الإيجارات بعينة من أحياء مدينة الدمام من خلال الدراسة الميدانية.

د- دراسة بعض الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان غير السعوديين المتحركين سكنياً من خلال الدراسة الميدانية.

هـ- استخدام أدوات التحليل المكاني التي توفرها بعض برامج نظم المعلومات الجغرافية في تحليل التباين المكاني للقيم الإيجارية للوحدات السكنية بمدينة الدمام.

5- مناهج وأساليب الدراسة:-

اعتمدت الدراسة على بعض المناهج من أهمها المنهج التاريخي، والمنهج التحليلي، والمنهج السلوكي.

كما استخدمت بعض الأساليب بالدراسة، منها الأسلوب الكمي والأسلوب الكارثوجرافي. كما تم استخدام أدوات بعض برامج نظم المعلومات الجغرافية في تحليل بيانات القيم الإيجارية للشقق السكنية العائلية بعينة من أحياء مدينة الدمام.

كما تم الاعتماد على الدراسة الميدانية لدراسة تغير إيجارات الشقق السكنية، والحراك السكني، وبعض خصائص السكان المتحركين بمدينة الدمام من خلال الاستبانة، حيث تم جمع بيانات عن متوسط القيمة الإيجارية لشقق السكن العائلي، لعينة عشوائية من أحياء مدينة الدمام تتكون من 21 حيًا، تمثل 26% من جملة أحيائها البالغة 81 حيًا، وفقًا لعدة معايير منها: التبعية الإدارية، حيث تقسم الأحياء على ثلاث بلديات (شرق- وسط- غرب) الدمام. كذلك الثقل السكاني، والبعد أو القرب من منطقة الأعمال المركزية، وكثافة المباني السكنية المعروضة للتأجير، لرصد تغيرها خلال النصف الأول والثاني من عامي 2017، 2018. كما تم عمل مقابلات شخصية مع العاملين ببعض مكاتب الإيجارات، وبعض مستأجري الشقق السكنية بتلك الأحياء. كما تم اختيار عينة من أرباب الأسر غير السعوديين المستأجرين الذين غيروا محل إقامتهم داخل مدينة الدمام ارتباطًا بتغير أسعار إيجارات السكن، لدراسة حراكهم السكني وبعض خصائصهم.

6- الدراسات السابقة:

أ- دياب (1989): " التحليل الاقتصادي لإيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة ". عالجت الدراسة الموضوع باستخدام طريقة الانحدار المتعدد للتعرف على العوامل التي تحكم العلاقة بين مالكي ومستأجري الوحدات السكنية بمدينة جدة .

ب- الجار الله، القاضي، الضيوف (1994): "العوامل المؤثرة في تفاوت إيجارات الوحدات السكنية في مدينة الخبر". تناولت الدراسة بالتحليل العلاقة بين الإيجارات في أحياء المدينة والمتغيرات المتعلقة بخصائص تلك الوحدات السكنية مع التركيز على متغيرات سهولة الوصول، خصائص المبنى، وخصائص الوحدة السكنية بمدينة الخبر.

- ج- الخُريف (1994): "صنع واتخاذ قرارات الهجرة داخل المدينة والعوامل المؤثرة فيها دراسة للحراك السكني بمدينة الرياض": تناول في دراسته الأسباب والدوافع الكامنة وراء اتخاذ قرار الانتقال السكني، ودراسة المحددات والعوامل المؤثرة في التخطيط للانتقال إلى مسكن آخر على مستوى الفرد والأسرة .
- د- الشمري (2001): "التركيب الداخلي لمدينة الدمام دراسة في جغرافية العمران". تناولت الدراسة التطور العمراني لمدينة الدمام من حيث مراحلها الزمنية، والعوامل المؤثرة فيه. كذلك الخطة العمرانية للمدينة، وأهم مشاكلها، إضافة إلى توزيع السكان بأحيائها.
- هـ- الهاجري (2005): "الأحياء الشعبية في مدينة الدمام دراسة في الخصائص والتوزيعات الجغرافية". قامت الدراسة بمحاولة وضع أسس جغرافية عمرانية سكانية لتحديد الأحياء الشعبية بمدينة الدمام ودراسة خصائصها، في إطار التفرقة بينها وبين ما يطلق عليها الأحياء العشوائية.
- ز- الهاشم (2010): "الرضا السكني لسكان الإسكان الحكومي العام في محافظة القطيف بالمملكة العربية السعودية دراسة جغرافية في تقويم مشاريع الإسكان الحكومي": وتناولت في دراستها مدى توافر الوحدات السكنية الحكومية للسكان، وملامتها من حيث الخصائص البنائية والسعرية للسكان.
- ح- عبده (2017): "الحراك السكني في المدينة المنورة (2000-2016)". تناولت دراسة الحراك السكني بين وداخل أحياء المدينة المنورة، كما تناولت بالتحليل دوافع الانتقال السكني والعوامل المؤثرة فيه، والعلاقة بينه وبين أسعار الأراضي الصالحة للبناء بالمدينة.

أولاً: توزيع السكان بأحياء مدينة الدمام:

أرتبط توزيع السكان بأحياء مدينة الدمام بالتوزيع الجغرافي للخدمات الأساسية، والتي على رأسها السكن بأشكاله المختلفة، كما أن تزايد الاستثمار في القطاع العقاري السكني يجذب نحو المناطق التي تشهد جذباً ونموً سكانيًا وتتوافر بها إمكانيات للتشييد والبناء. وقد شهدت مدينة الدمام تلازمًا بين النمو السكاني والنمو العمراني،

ففي حين بلغ معدل النمو السكاني السنوي للدمام 10.7% خلال الفترة 1962-1974 (العسيوي، 1992، ص 116)، فقد زاد النمو العمراني للمدينة من 3.9 كم² عام 1962 إلى 8.5 كم²، بمعدل نمو سنوي 7.8% (العسيوي، 1992، ص 125). وواصلت الدمام زيادة مساحتها العمرانية لتبلغ 201.6 كم² عام 2018 (الصباغ، عبد الخالق، 2019، ص 3). ولذلك توجد علاقة تربط بين عدد السكان من حيث كثافتهم ومقدار الطلب على السكن، وبالتالي القيم الإيجارية للوحدات السكنية.

وقد تم دراسة توزيع السكان على عينة من أحياء مدينة الدمام كما يوضحها الشكل رقم (2)، وتم تصنيفها كما يلي:

1- أحياء ذات حجم سكاني صغير (أقل من 15 ألف نسمة):

ضمت هذه الفئة تسعة أحياء، بنسبة 45% من جملة أحياء العينة بمدينة الدمام، تنتمي 60% منها لأحياء غرب الدمام وهي: (طيبة- النور- الفيحاء- الندى- المنار). فيما تنتمي 30% منها لأحياء وسط الدمام وهي: (السلام- الزهور- القزاز)، بينما 10% منها تنتمي لأحياء وسط الدمام ويمثلها حي الفردوس. ويلاحظ أنه يغلب على أحياء تلك الفئة إما أنها حديثة التعمير كحي طيبة (414 نسمة)، كما

أن بعضها يضم مجتمعات سكنية خاصة كحي الفردوس (1187 نسمة)، أو أنها أحياء قديمة ومساحتها العمرانية صغيرة وتوقف نموها الأفقي، وعمرانها قديم غير مخطط كحي القزاز بوسط الدمام (13824 نسمة) وهو يحتل المركز الأول بتلك الفئة.

2- أحياء ذات حجم سكاني متوسط (15- 30 ألف نسمة):

ضمت هذه الفئة خمسة أحياء، بنسبة 24% من جملة أحياء مدينة الدمام عينة الدراسة. وقد تباين توزيعها المكاني وانتماؤها الإداري، حيث انتمت أحياء (الفصيلية - الشعلة) لأحياء غرب الدمام بنسبة 40% من أحياء الفئة، و(النخيل والعزيرية) لأحياء وسط الدمام بنسبة 40%، بينما ينتمي حي الروضة وهو أكبر أحياء الفئة سكاناً (28.8 ألف نسمة) لأحياء شرق الدمام بنسبة 20%.

3- أحياء ذات حجم سكاني كبير (30 - 45 ألف نسمة):

ضمت هذه الفئة أربعة أحياء، بنسبة 20% من جملة أحياء الدمام عينة الدراسة، وهي: (غرناطة - البادية - الجلوية) من أحياء وسط الدمام، وحي المزروعية من أحياء شرق الدمام. والملاحظ أن الأحياء الأربعة من أكثف مناطق الدمام سكاناً وأقدمها عمراً. وكان لذلك أثره على أسعار الوحدات السكنية بها، وحراك السكان بها كما سيتبين فيما بعد، حيث كانت الأحياء الثلاثة الأولى الأقل في قيمة الإيجارات بها في أواخر عام 2018.

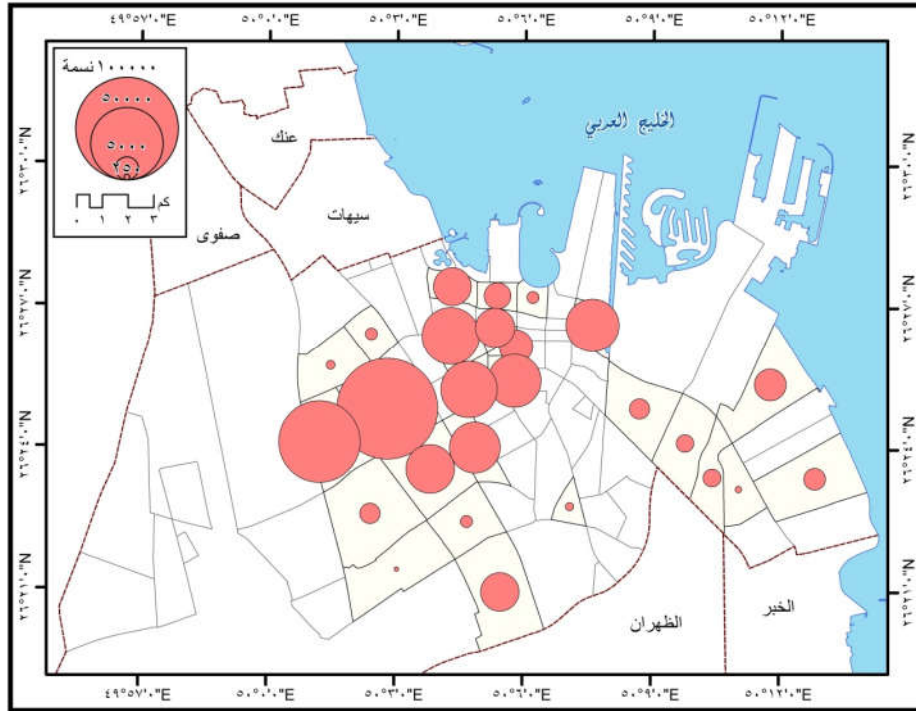
4- أحياء ذات حجم سكاني كبير جداً (45 ألف نسمة فأكثر):

ضمت هذه الفئة حيين فقط، بنسبة 10% من جملة أحياء الدمام عينة الدراسة، وهما حي أحد، وحي بدر من أحياء غرب الدمام، ويلاحظ أن الأخير وصل إلى درجة من التشبع السكاني والسكني مما أدى إلى عدم تغير أسعار الإيجارات به تقريباً .

جدول رقم (1) توزيع السكان بأحياء عينة الدراسة بمدينة الدمام عام 2017.

الحي	عدد السكان	الحي	عدد السكان
الروضة	28800	القرزاز	13824
الفردوس	1187	النخيل	18432
المزروعية	31104	الشعلة	17661
أحد	95616	الفيحاء	2304
البادية	31140	الفيصلية	26496
الجلوية	35712	المنار	5760
الزهور	9216	الندى	2304
السلام	2304	النور	1334
العزيزية	17280	بدر	65664
غرناطة	34560	طيبة	414

*أمانة المنطقة الشرقية، هيئة التخطيط العمراني (2017)، أعداد السكان بأحياء مدينة الدمام، بيانات غير منشورة. وقد تم حساب أعداد السكان عام 2017 بالاعتماد على الإسقاطات السكانية حسب معدلات النمو السكاني لتعدادي 1425، 1431هـ.



شكل رقم (2) توزيع السكان بأحياء عينة الدراسة بمدينة الدمام عام 2017.

ثانياً: التباين المكاني لأسعار إيجار وحدات السكن العائلي:

بعد التصنيف أحد أدوات الجغرافيا، حيث يُستخدم لإظهار الاختلاف المكاني كمياً للظواهر، وبالتالي يسهل توزيعها وتتميطها وتحليلها جغرافياً، ومن ثم تُبنى على ذلك الرؤى المستقبلية للظواهر لوضع خطط التعامل معها. ولذلك فقد تم دراسة تباين أسعار إيجارات الوحدات السكنية الخاصة بسكن العائلات بعينة من أحياء مدينة الدمام في النصف الأول والثاني من عامي 2017، 2018 من خلال تصنيفها إلى

فئات إيجاريه كما يتضح في الجدول رقم (1) والشكل رقم (3)، حيث تبين منهما ما يلي:

1- أحياء ذات إيجارات مرتفعة جداً (25 ألف ريال فأكثر/ السنة):

- بلغ عدد الأحياء التي بلغت قيمة إيجار الوحدات السكنية بها 25 ألف ريال فأكثر سنوياً: خمسة أحياء (الروضة - الشعلة - الندى - الفيصلية - الفردوس) في النصف الأول من عام 2017 بنسبة 23.8% من جملة أحياء الدمام عينة الدراسة. وتقع الأحياء الثلاثة الأولى في غرب الدمام، وهي أحياء مخططة ومبانيها حديثة، وهذا أحد أهم العوامل المؤثرة في قيمة الإيجارات. وقد تبين من الدراسة الميدانية أن أغلب ساكنيها من السكان السعوديين. وينتمي حي الشعلة والفيصلية لفئة الأحياء ذات الحجم السكاني المتوسط. وقد سُجلت أعلى قيمة لمتوسط إيجار وحدة سكنية عائلية بحي الفردوس بلغت 35 ألف ريال للسنة.

- انخفض عدد الأحياء ضمن تلك الفئة في النصف الثاني من عام 2017 ليلبغ ثلاثة أحياء (الشعلة - الندى - الفردوس) بنسبة 14.3% من جملة أحياء عينة الدراسة، وذلك بعد انتقال كل من حي الروضة والفيصلية للفئة الإيجارية الأدنى. وقد توازى تراجع الإيجارات مع بداية تطبيق قوانين إحلال العمالة السعودية محل العمالة غير السعودية، إضافة إلى إقرار رسوم ترتفع بالتدريج على مرافقي العمالة (الزوجة - الزوج - الأبناء). والملاحظ حدوث انخفاضات كبيرة في قيمة الإيجارات في النصف الثاني من عام 2017 خلال مدة قصيرة جداً ببعض الأحياء، مثل حي الفردوس الذي بلغ متوسط إيجار الشقة به 29 ألف ريال سنوياً بانحراف قدره -17% مقارنة بإيجارات النصف الأول من عام 2017.

• واصلت القيم الإيجارية للشقق السكنية ذات الإيجارات المرتفعة جداً بأحياء مدينة الدمام تراجع قيمتها خلال النصف الأول والثاني من عام 2018، لتتوزع في حين فقط هما: (الشعلة والفردوس) من أحياء غرب الدمام، وذلك بالتوازي مع زيادة المعروض من الشقق وقلة الطلب من جهة، وانتقال بعض الساكنين للإقامة بوحدات سكنية بنفس المواصفات لكن بسعر أقل في أحياء أخرى.

2- أحياء ذات إيجارات مرتفعة (20-25 ألف ريال / السنة):

• تركز عدد كبير من أحياء مدينة الدمام بتلك الفئة خلال عام 2017 بنصفه الأول والثاني. ففي النصف الأول من عام 2017 بلغ عدد الأحياء المنتمية لتلك الفئة إحدى عشر حيًّا، شكلت أحياء وسط الدمام (الجلوية - النخيل - أحد - السلام - الزهور - العزيزية) 54.5% منها، تليها أحياء غرب الدمام (بدر - الفيحاء - طيبة - المنار) بنسبة 36.4%، ثم أحياء شرق الدمام (المزروعية) بنسبة 9.2%. ويدل ذلك على أن منطقة وسط الدمام يتركز بها أكبر عدد من الأسر والشقق السكنية ذات الثلاث غرف بملحقاتها. ويُفسر ذلك قرب الوحدات السكنية بها من منطقة الأعمال المركزية (Central Business District) بوسط الدمام، حيث الخدمات بمختلف أنواعها. وكان لذلك أثره في الحراك السكني بالدمام كما سيتضح فيما بعد. وقد بلغ المدى بين متوسط أعلى وأدنى قيمه إيجاريه بتلك الفئة لشقة سكنية عائلية نحو 4700 ريال في النصف الأول من عام 2017، وذلك بحيي: المزروعية وبدر.

• انخفض عدد الأحياء ضمن فئة الإيجارات المرتفعة في النصف الثاني من عام 2017 مقارنة بالنصف الأول ليبليغ سبعة أحياء فقط (المزروعية - الفيصلية -

المنار - الروضة - طيبة - الفيحاء - العزيزية)، بعد انتقال أربعة أحياء (كلها من أحياء وسط الدمام) لفئة الإيجارات المتوسطة. وقد بلغ المدى بين متوسط أعلى قيمه إيجاريه لشقة سكنية عائلية سُجلت بحي المزروعية، ومتوسط أدنى قيمه سُجلت بحي العزيزية نحو 3200 ريال في النصف الثاني من عام 2017.

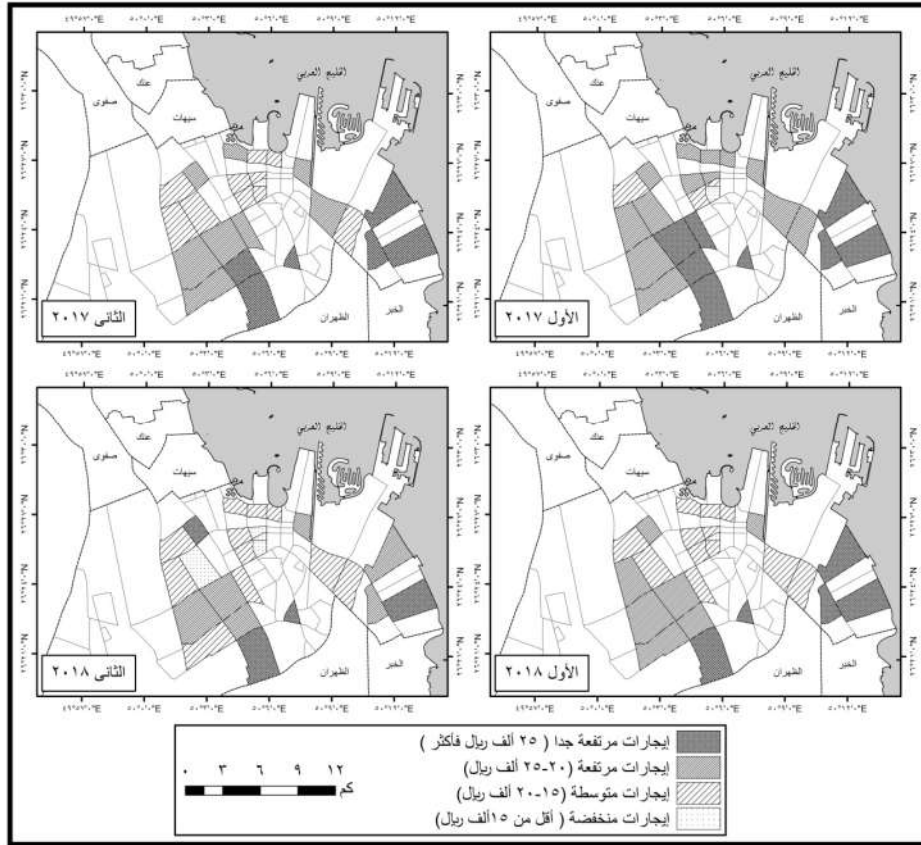
- واصلت قيم الإيجارات انخفاضها بأحياء عينة الدراسة بمدينة الدمام خلال النصف الأول والثاني من عام 2018، ليغير ذلك من توزيع الأحياء حسب قيم الإيجارات بها، ولينخفض عدد الأحياء ضمن تلك الفئة (الإيجارات المرتفعة) في النصف الأول والثاني من عام 2018 ليلبغ ستة أحياء فقط (الفيحاء - المنار - طيبة - الفيصلية - المزروعية - الندي)، بنسبة تغير بلغت: 54.5% مقارنة بعددهم في النصف الأول من عام 2017 بعد انتقال خمسة أحياء للفئات الإيجارية الأقل. والملاحظ تراجع الإيجارات بحي طيبة في النصف الثاني عام 2018 لينتقل للفئة الأدنى ليحل محله حي بدر.

جدول رقم (1) متوسط قيم إيجارات الشقق السكنية العائلية بأحياء مدينة الدمام خلال النصف الأول والثاني من عامي 2017, 2018.

الإيجارات (سنوية) // ريال حسب توقيت التعاقد				الأحياء
النصف الأول من عام 2018	النصف الثاني من عام 2018	النصف الأول من عام 2017	النصف الثاني من عام 2017	
17800	19701	21882	25625	الروضة
26894	26892	29357	35000	الفردوس
22000	23156	24312	24800	المزروعية

الإيجارات (سنوية)/ريال حسب توقيت التعاقد				الأحياء
النصف الأول من عام 2018	النصف الثاني من عام 2018	النصف الأول من عام 2017	النصف الثاني من عام 2017	
15000	19476	19513	21666	أحد
14000	16062	17608	16938	البادية
15200	17214	18534	20600	الجلوية
17450	19736	19763	22558	الزهور
18500	18951	19724	21800	السلام
17700	18830	20600	23011	العزيرية
15600	17269	18583	19428	غرناطة
13280	14200	15240	17240	القزاز
14500	17360	19360	21360	النخيل
26000	26032	26125	26125	الشعلة
18150	20690	20616	20291	الفيحاء
21800	22500	23800	27833	الفيصلية
22000	21431	22666	22444	المنار
20600	24918	28591	29400	الندى
15300	18538	18969	19162	النور
20000	20066	19660	20100	بدر
19750	22080	21611	22297	طيبة

*من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية .



شكل رقم (3) متوسط قيم إيجارات الشقق السكنية العائلية بأحياء مدينة الدمام خلال

النصف الأول والثاني من عامي 2017, 2018

- والملاحظ أنه لم يتبقي بهذه الفئة عام 2018 أية أحياء تابعة لبلدية وسط الدمام، فيما وقع بها حي المزروعية التابع لبلدية شرق الدمام، فيما تتبع الأربعة الأخرى بلدية غرب الدمام. وقد سُجل المدى بين أعلى وأدنى متوسط قيمة إيجاريه لشقة سكنية في كل من حي المزروعية وبدر فبلغ 2000 ريال في النصف الثاني من عام 2018.

أكتوبر 2018

العدد الخمسون

3- أحياء ذات إيجارات متوسطة (15-20 ألف ريال / السنة):

تزايدت بشكل متسارع أعداد الأحياء المنتمية لهذه الفئة خلال عام 2018 مقارنة بعام 2017، في ظل تراجع قيم الإيجارات، فمن أربعة أحياء (البادية- القزاز- النور- غرناطة) في النصف الأول عام 2017، ثم عشرة في النصف الثاني من عام 2017، ثم إحدى عشرة في النصف الأول من عام 2018، وأخيراً تسعة أحياء (أحد- الجلوية- النور- غرناطة- الزهور- العزيزية- الروضة- السلام- طيبة) في النصف الثاني من عام 2018، بنسبة زيادة 150%، ولتمثل الأحياء ذات الإيجارات المتوسطة نحو 57.2% من جملة أحياء عينة الدراسة بمدينة الدمام بنهاية عام 2018. ويلاحظ أن 55.5% من تلك الأحياء تتبع بلدية وسط الدمام، وهي المنطقة التي تضم العدد الأكبر من السكان غير السعوديين .

ويعود السبب في ذلك إلى تراجع قيم الإيجارات بالتوازي مع زيادة المعروض من الشقق بعد مغادرتها من قبل بعض الأسر بفعل سعودة كثير من المهن، إضافة إلى ما تم فرضه من رسوم على المرافقين للعمالة ارتفاع شريحة الرسوم الشهرية إلى 300 ريال عام 2018، وستصل إلى 400 شهرياً في منتصف عام 2019، ولذلك زاد عدد تأشيرات الخروج النهائي بالمملكة لتبلغ 645629 تأشيرة أصدرت عبر نظام أبشر الإلكتروني عام 1438هـ (2017-2018)، بخلاف ما تم إصداره من مكاتب الجوازات www.gdp.gov.sa .

4- أحياء ذات إيجارات منخفضة (أقل من 15 ألف ريال/ السنة):

لم تُسجل وحدات سكن عائلي (3غرف فأكثر) قيمة إيجاريه أقل من 15 ألف ريال/ السنة نهائياً بأحياء عينة الدراسة بمدينة الدمام خلال عام 2017. ولكن سُجلت في النصف الأول والثاني من عام 2018 بالتوازي مع تزايد أعداد المغادرين للمنطقة، ففي النصف الأول من عام 2018 دخل حي القزاز تلك الفئة، بعد أن كان ضمن فئة الإيجارات المتوسطة عام 2017، بنسبة 4.8% من جملة أحياء عينة الدراسة.

واصلت الإيجارات انخفاضها بالنصف الثاني لعام 2018 ليلعب عدد الأحياء ذات الإيجارات المنخفضة ثلاثة أحياء (القزاز - النخيل - البادية)، بنسبة 14.3% من جملة أحياء عينة الدراسة، وجميعها من الأحياء القديمة الواقعة بمنطقة الأعمال المركزية والتابعة لبلدية وسط الدمام، وهي أحياء كانت تجتذب العاملين وأسرههم بسبب قربها من الأسواق والخدمات، بفعل سهولة الوصول، وهي سمة تتكرر في العديد من مدن العالم (Zhang Zuo et al,2015.p.787).

ثالثاً: التحليل المكاني لأسعار إيجارات الشقق السكنية بأحياء مدينة**الدمام:**

يُعد التوزيع جوهري العمل الجغرافي، بل ويُنظر أحياناً إلى علم الجغرافيا، على أنه علم التوزيع المكاني للظواهر المختلفة على سطح الأرض، وذلك بهدف وصفها وتحليلها وتفسيرها، ومن ثم تقييمها وتقويمها. وكان الجغرافيون يصفون خصائص التوزيع (قبل استخدام الأدوات الحديثة) تبعاً لتقديراتهم الشخصية بعيداً عن المعايير الموضوعية (الصالح، 2000، ص 226). وتطورت أدوات دراسة التوزيع المكاني من

خلال نظم المعلومات الجغرافية، والتي من ضمن أدواتها عناصر التحليل المكاني Spatial Analysis مثل مقاييس التمركز Central Tendency على سبيل المثال لا الحصر، وقد استخدمت بعض مقاييسها في دراسة التباين المكاني لقيم إيجارات الوحدات السكنية بعينة من أحياء مدينة الدمام.

1- نقطة المركز المتوسط لتوزيع:

يعتبر المركز المتوسط Mean Center من أهم مقاييس النزعة المركزية الهادفة للكشف عن الأنماط النقطية، لإيجاد نقطة مكانية تتوسط مفردات الظاهرة المدروسة (داود، 2012، ص 41). وقد تبين من تحليل ومعالجة بيانات متوسط قيم إيجارات الشقق السكنية العائلية بأحياء مدينة الدمام عينة الدراسة كما في الشكل رقم (4) ما يلي :

- تركزت نقطة المركز الجغرافي المتوسط (مركز الثقل للتوزيع) لإيجارات الشقق السكنية العائلية بأحياء مدينة الدمام في غرب حي المريكبات خلال عام 2017، وهو من الأحياء التابعة لمنطقة شرق الدمام، ويتماس مع أحياء وسط الدمام.
- تغير موضع نقطة المركز المتوسط بحي المريكبات في النصف الثاني من عام 2018 بنحو 1.2 كم باتجاه الغرب، مقارنة بموضعها عام 2017، وذلك بالتوازي مع الانخفاض في أسعار الإيجارات بأحياء المدينة.

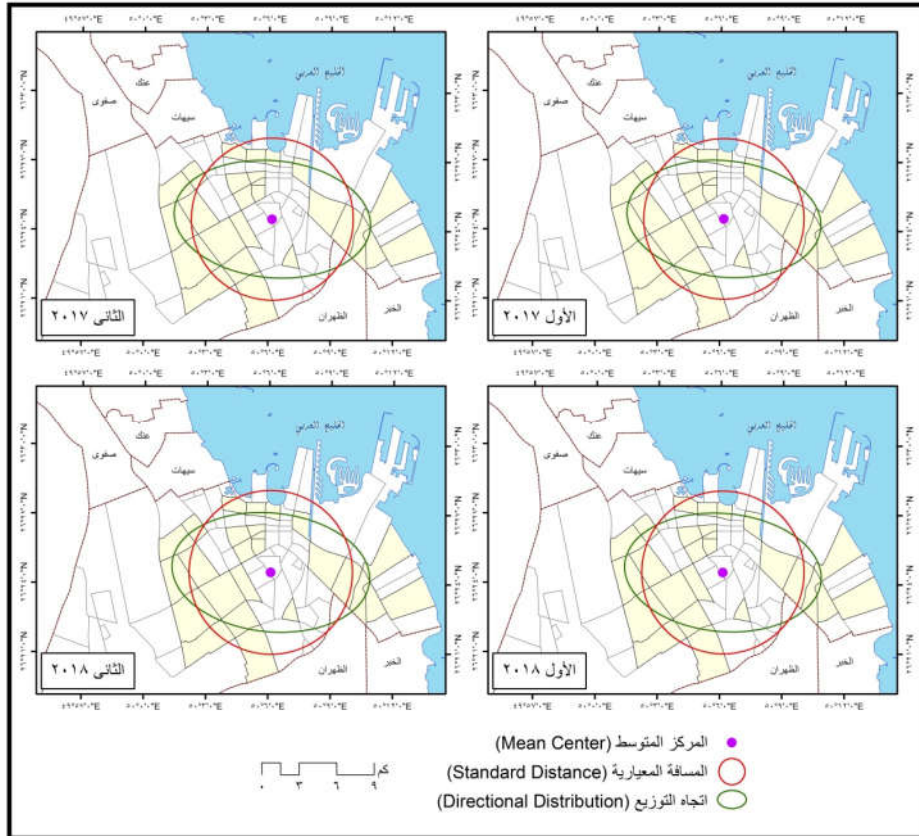
2- المسافة المعيارية Standard Distance:

استخدمت المسافة المعيارية كأحد أدوات التحليل المكاني في برامج نظم المعلومات الجغرافية لدراسة مدى تركيز أو تشتت أحياء مدينة الدمام حسب القيم الإيجارية للشقق السكنية العائلية خلال عامي 2017، 2018، حيث سيكون مركز الدائرة المعيارية Standard Circle هو نقطة المركز المتوسط.

وقد تبين من تحليل بيانات الجدول رقم (2)، والشكل رقم (4) أن نصف قطر الدائرة الممتدة للمسافة المعيارية في تزايد مستمر، ويؤشر ذلك على زيادة انتشار وتشتت الأحياء حسب قيم الإيجارات بها - مع الوضع في الاعتبار قصر المدة الزمنية - خلال عامي 2017، 2018. فمن 129.5 كم² في النصف الأول عام 2017 إلى 134.2 كم² في عام 2018، بانحراف 4.8 كم²، ونسبة تغير 3.7%. ويؤشر ذلك على تواصل تراجع القيم الإيجارية للشقق السكنية العائلية بأحياء مدينة الدمام.

جدول رقم (2) المسافة المعيارية لمتوسط قيم إيجارات الوحدات السكنية بالدمام خلال النصف الأول والثاني من عامي: 2017، 2018.

المساحة الحقيقية (كم ²)	نق (كم)	الفترة الزمنية
129.5	6.42	النصف الأول لعام 2017
132	6.48	النصف الثاني لعام 2017
132.9	6.50	النصف الأول لعام 2018
134.3	6.54	النصف الثاني لعام 2018



شكل رقم (4) المركز المتوسط والمسافة المعيارية واتجاه التوزيع لمتوسط قيم إيجارات الشقق السكنية بأحياء مدينة الدمام خلال عامي 2017، 2018.

3- اتجاه التوزيع Directional Distribution:

يُعد اتجاه التوزيع أحد أدوات التحليل المكاني ببرامج نظم المعلومات الجغرافية، ويستخدم لتحديد إذا ما كان هناك اتجاه محدد لتوزيع الظاهرة. وقد تبين من تحليل متوسط إيجارات الشقق السكنية بأحياء مدينة الدمام كما يتبين من

الشكل رقم (4) أن متوسط أسعار إيجارات الشقق بالأحياء يأخذ اتجاهًا شرفيًا. ويتوافق ذلك مع ما تنتصف به أحياء شرق الدمام من ارتفاع عدد السكان ببعضها، في ظل قربها من المنطقة الصناعية الأولى بالدمام، فحي أحد على سبيل المثال يضم 95 ألف نسمة وهو أكبر أحياء عينة الدراسة سكانًا. وقد أدى ذلك إلى زيادة الاستثمار في القطاع العقاري السكني بأحياء شرق الدمام فيما قبل عام 2017، وترتب على ذلك حاليًا وجود فائض في المعروض من الشقق وبالتالي انخفاض أسعار الإيجارات.

رابعًا: الحراك السكني بفعل تغير الإيجارات بأحياء مدينة الدمام:

ترتب على التراجع في أسعار الإيجارات بأحياء مدينة الدمام العديد من النتائج، أبرزها تغيير بعض السكان لسكنهم بصورة ملحوظة داخل المدينة لتنتج ظاهرة (الانتقال أو الحراك السكني Residential Mobility)*، حيث اتضح ذلك من خلال الدراسة الميدانية. ويؤثر الحراك السكني على العديد من الظواهر، منها تغيير توزيع السكان في المدن (Huff, 1979, P.134)، وبالتالي تغير كل من الكثافة والتراحم، إضافة إلى حدوث تغير في توزيع خصائص السكان على المستوى الأفقي مكانيًا. كما أن الحراك السكني يؤثر على الخدمات المختلفة، وحركة النقل ورحلة العمل اليومية (خلف، 2010، ص 154). وعمومًا يُعد الانتقال السكني داخل المدينة ظاهرة ذات أبعاد مكانية، وذو أهمية اقتصادية واجتماعية وبيئية مرتفعة في الدراسات الجغرافية (الخريف، 1994، ص 13).

* يُقصد بالحراك أو الانتقال السكني تغيير المسكن أو محل الإقامة داخل الحيز الحضري، أو ما يطلق عليه الهجرة داخل المدينة Internal Urban Migration، بحيث لا تؤثر في تغيير العمل أو العلاقات و الروابط الاجتماعية " (خلف، 2010، ص 153-154).

وقد يفوق الحراك السكني داخل المدن في قيمته الهجرة من الريف إلى المدينة، فعلى سبيل المثال بلغت نسبة الحراك السكني في مصر داخل المدن 92%، فيما بلغت 86% من الريف إلى المدن (سيف النصر، عطية، 1985، ص 44). كما بلغت نسبة الحراك السكني داخل حدود المدينة المنورة بالمملكة العربية السعودية 89.8% عام 2016 (عبده، 2017، ص 37).

وقد تم دراسة الحراك السكني بأحياء مدينة الدمام كظاهرة ترتبت على عامل تغير أسعار إيجارات الشقق السكنية بها من خلال الدراسة الميدانية، وذلك عبر توزيع استمارة استبانة على عينة عشوائية بسيطة من السكان غير السعوديين، الذين يمثلون رؤساء الأسر (العائلون)، والذين غيروا محل إقامتهم داخل أحياء الدمام خلال عامي 2017 و2018، حيث بلغ عدد الاستثمارات الموزعة على المبحوثين بشكل مباشر أو من خلال مكاتب الإيجارات 350 استثماراً، بلغ عدد الاستثمارات الصحيحة منها 240 استثماراً، بنسبة 68.6%، فيما استبعدت 45 استثماراً، بنسبة 12.6% بسبب نقص أو خطأ في البيانات، فيما لم تُسلم باقي الاستثمارات ممن وُزعت عليهم وعددها 65 استثماراً، بنسبة 18.8%. وقد تم اختيار السكان غير السعوديين كمجتمع لعينة الدراسة في ظل اعتمادهم على السكن المستأجر بشكل تام في ظل إقامتهم المؤقتة بالمملكة مقارنة بالسعوديين. وبالتوازي مع منع تملك العقارات السكنية لغير السعوديين. كما أن نسبة السعوديين الذين يسكنون في مساكن مستأجرة لم تتجاوز 38% عام 2017 (الهيئة العامة للإحصاء، مسح المساكن عام 2017، ص 13)، ولذلك يُعدّ غير السعوديين الأكثر تماهياً وتأثراً بارتفاع وانخفاض أسعار الإيجارات، ومن ثم الحراك السكني طلباً لتحقيق أكبر قدر من المكاسب الاقتصادية عبر توفير أكبر قدر من نفقات السكن المستأجر.

1- اتجاهات الحراك السكني بأحياء مدينة الدمام:

تباينت اتجاهات الحراك (الانتقال) السكني بأحياء مدينة الدمام (داخلها، وفيما بينها)، كما اتضح من الدراسة الميدانية للمتحركين حسب محل إقامتهم السابق والحالي خلال عامي 2017، 2018، كما في بيانات الجدول رقم (3)، والشكل رقم (5)، حيث تبين ما يلي:

- بلغت نسبة الحراك السكني بأحياء وسط الدمام 63.3%، تليها أحياء شرق الدمام بنسبة 20.4%، ثم أحياء غرب الدمام بنسبة 16.3% خلال عامي 2017، 2018.
- أظهرت دراسة الحراك السكني داخل الأحياء بالدمام استحواذ أحياء وسط الدمام (شكل رقم 1) علي أعلى نسبة من الحراك السكني بنسبة 56.7% من جملة السكان المتنقلين بعينة الدراسة عام 2018، تليها أحياء غرب الدمام بنسبة 26.6%، ثم أحياء شرق الدمام بنسبة 16.7%. وترجع جاذبية أحياء وسط الدمام للمتنقلين سكنياً إلي تراجع أسعار إيجارات شقق السكن العائلي (جدول رقم 1) مقارنة بغيرها، إضافة إلي ما يتوافر من خدمات تجارية وترفيهية في منطقة الأعمال المركزية الواقعة بأحيائها، وأشهرها سوق الحُب بحي السوق، والسوق الشعبي بحي القزاز والعدامة. يذكر أن نقطة المركز المتوسط لأسعار الإيجارات وقعت على حدود حي السوق مع حي المريجات (شكل رقم 4).
- تبين من دراسة الحراك السكني داخل الأحياء نفسها أن أحياء وسط الدمام كانت الأعلى في تحرك السكان وانتقالهم في نطاقها، إذ استحوذت على 70.6% من جملة الحراك السكني عام 2018، فيما انتقل منها لأحياء شرق وغرب الدمام

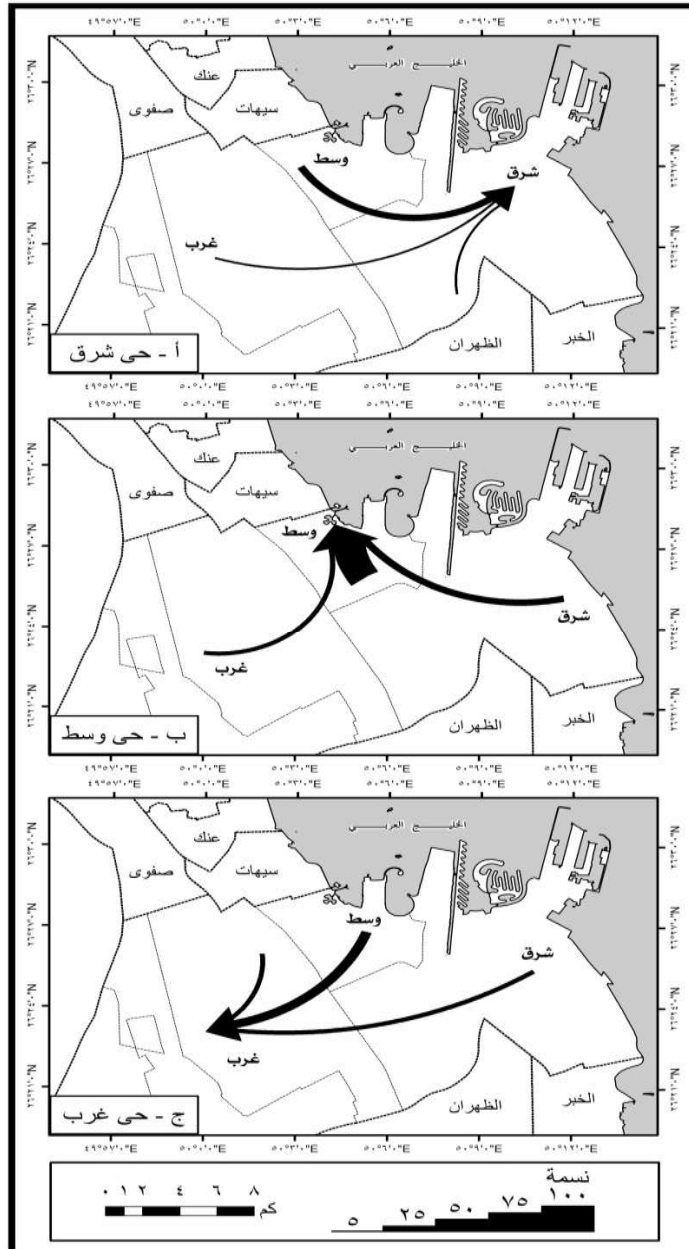
29.4%. وقد جذب حي النخيل العدد الأكبر من المتحركين داخل أحياء وسط الدمام بنسبة 25%، وذلك بفعل تراجع الإيجارات به بنحو 32.1% في النصف الثاني من عام 2018 مقارنة بالنصف الأول من عام 2017، إضافة إلى موقعه ضمن نطاق منطقة الأعمال المركزية بالدمام. فيما كانت أحياء القزاز والبادية والجلوية أكثر أحياء وسط الدمام المُنتقل منها.

جدول رقم (3) اتجاهات الحراك السكني بأحياء مدينة الدمام عامي 2017-2018.

الأحياء المنتقل إليها								الأحياء المنتقل منها
الجملة		غرب		وسط		شرق		
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
20.4	49	26.6	17	17.6	24	20	8	شرق
63.3	152	50	32	70.6	96	60	24	وسط
16.2	39	23.4	15	11.8	16	20	8	غرب
100	240	26.6	64	56.7	136	16.7	40	الجملة

*من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية.

- بلغت نسبة الحراك السكني داخل أحياء غرب الدمام 23.4% من جملة المُنتقلين بها، حيث انتقل منها إلى أحياء وسط وشرق الدمام 76.6%. وقد جذب حي الفيصلية بغرب الدمام 16.7% من جملة المنتقلين داخل أحياء غرب الدمام، في ظل حداثة تعميمه وزيادة الشقق المعروضة به عن الطلب، ومن ثم انخفاض الإيجارات به بنحو 21.7% في النصف الثاني من عام 2018 مقارنة بالنصف الأول من عام 2017 (جدول رقم 2).



شكل (5) اتجاهات الحراك السكني بأحياء مدينة الدمام خلال عامي 2017، 2018.

أكتوبر 2018

العدد الخمسون

- سُجّلت حركة انتقال سكني داخلي بأحياء شرق الدمام بلغت نسبتها 20% من جملة المُنتقلين، حيث انتقل منها 80% لأحياء شرق ووسط الدمام. والملاحظ أن أحياء شرق الدمام سجلت أقل نسبة تراجع في انخفاض الإيجارات بها مقارنة بالأحياء الأخرى، لمجاورتها للمنطقة الصناعية الأولى بالدمام، كذلك ارتفاع أعداد سكانها. والملاحظ أن التحليل المكاني لمتوسط أسعار الإيجارات باستخدام اتجاه التوزيع أظهر أنه يأخذ اتجاهًا شرفيًا، مما يؤشر على تراجع متزايد فيها. وقد استحوذ حي الروضة على أكبر عدد من المُنتقلين بأحياء شرق الدمام، بنسبة 10%، وقد لوحظ انخفاض الإيجارات بالحي بنحو 30.5% في النصف الثاني من عام 2018 مقارنة بالنصف الأول من عام 2017.

2- دوافع الحراك السكني بأحياء مدينة الدمام:

تتباين دوافع التحرك السكني بين الأحياء داخل المدينة، ومن ثم فقد حاولت دراسات عدة وضع أطر وتصنيفات لهذه الدوافع لفهم أيها الأكثر عمومية وتأثيرًا في السكان المنتقلين سكنيًا، مثل تصنيف Clark-Onaka، حيث تم تقسيم الدوافع إلى نوعين: إجبارية خارجية عن إرادة السكان، واختيارية. والأخيرة بدورها تنقسم إلى دوافع للانتقال بغرض التكيف، وأخرى انتقالات محفزة (Clark-Onaka, 1983, P.50). والدوافع الاختيارية عادة ما تتعلق بالخدمات السكنية والتحويلات التي تعيشها الأسرة (عبده، 2017، ص 31-32).

تتغير دوافع الحراك السكني بالمدن (إجبارية - اختيارية) زمنيًا ومكانيًا وفق ظروف عدة، وإن كانت الدوافع الإجبارية الأشد قسوة على المنتقلين سكنيًا لأنها نوع من التهجير، فعلى سبيل المثال كانت دوافع الانتقال السكني إجبارية لنحو 14.3% للمنتقلين بمدينة الرياض عام 1974، ولنحو 14.3% أيضًا في المدينة المنورة عام

1983(عبده، 2017، ص32). فيما تغيرت لتبلغ 3.4% في مدينة الرياض عام 1986 (الخريف، 1994، ص 70). وقد تراجع تأثير الدوافع الإجبارية بالمدينة المنورة عام 2016 لتصبح دافع لنحو 2.4% (عبده، 2017، ص54). وقد اتضح من الدراسة الميدانية أن دوافع الانتقال السكني بأحياء مدينة الدمام كانت كلها اختيارية، كما تتضح في الجدول رقم (4) حيث تبين من دراسته ما يلي:

- جاء ارتفاع إيجار السكن كدافع للحراك السكني في المرتبة الأولى لنحو 76.7% من جملة أفراد العينة المنتقلين بمدينة الدمام عامي 2017 و2018، ليؤكد ذلك على التلازم بين انخفاض أسعار إيجارات الشقق السكنية بأحياء الدمام والحراك السكني بها، في محاولة لتخفيض الإنفاق على السكن، إما لزيادة الادخار، أو توجيهه لأوجه إنفاق أخرى مستجدة مثل الرسوم التي تم إقرارها على المرافقين للعاملين غير السعوديين بالمملكة بداية من عام 2017.

ويتأكد ذلك التلازم من تغير أسعار الإيجارات قبل وبعد الانتقال السكني كما يتبين من بيانات الجدول رقم (5)، والشكل رقم (6)، حيث لوحظ أن فئة الإيجار أقل من 10 آلاف ريال لم تكن موجودة قبل قيام السكان المبحوثين بالانتقال السكني بالمدينة فيما قبل عام 2017، لكن تبين أن 10% من المنتقلين استقروا بشقق أسعارها ضمن تلك الفئة بعد الانتقال عام 2018. كذلك الحال لفئة الشقق التي يبلغ إيجارها 25 ألف ريال فأكثر والتي كان يقطن بها نحو 6.7% من المبحوثين قبل الانتقال، لم يسكن أحد بشقق بهذه القيمة الإيجارية بعد الانتقال السكني خلال عامي 2017 و2018. كما تغيرت الفئة الإيجارية السائدة للشقق السكنية قبل الانتقال السكني من الفئة (15-20 ألف ريال) والتي كانت تستحوذ

على 50% من المبحوثين، لتحل محلها الفئة الإيجارية (10-15 ألف ريال) والتي استحوذت على 53.3% من المبحوثين بعد الانتقال السكني بأحياء مدينة الدمام. جدول رقم (4) توزيع المنتقلين سكنياً بمدينة الدمام حسب دوافع الحراك السكني عام 2018.

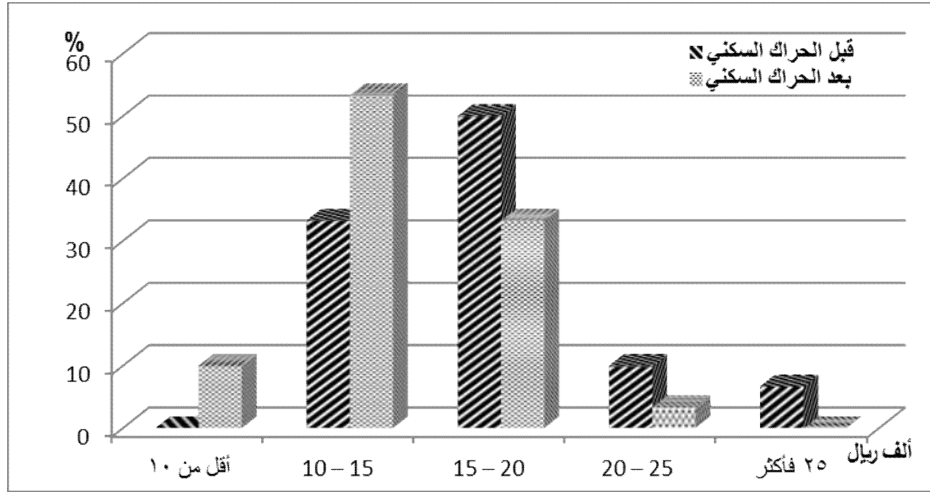
النسبة %	العدد	دوافع الحراك السكني
76.7	184	ارتفاع قيمة الإيجارات
16.7	40	وجود وحدة سكنية أفضل بنفس قيمة إيجار الوحدة الحالية
6.6	16	مغادرة الأسرة أو بعض أفرادها
100	240	الجملة

*من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية

جدول رقم (5) أسعار إيجار الشقق السكنية قبل وبعد الحراك السكني بمدينة الدمام عام 2018.

بعد الحراك السكني		قبل الحراك السكني		فئات الإيجار (ألف ريال)
%	العدد	%	العدد	
10	24	-	-	أقل من 10
53.3	128	33.3	80	10 - 15
33.3	80	50	120	15 - 20
3.4	8	10	24	20 - 25
-	-	6.7	16	25 فأكثر

*من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية.



شكل رقم (6) تباين أسعار إيجار الشقق السكنية قبل وبعد الحراك السكني بمدينة الدمام.

- جاء عامل وجود وحدة سكنية أفضل من حيث الموقع والمساحة يمكن الانتقال إليها، رغم عدم اختلاف قيمة إيجارها عن الحالية في المركز الثاني كدافع للحراك السكني لنحو 16.7% من جملة المبحوثين أفراد العينة بمدينة الدمام عام 2018، حيث فضلت الأسر كبيرة العدد الانتقال إلى وحدات سكنية أكثر غرفاً مقارنة بالتي كانوا يسكنون بها قبل الحراك. والملاحظ من الدراسة الميدانية أن أغلب الشقق الكبيرة التي تزيد عن ثلاث غرف تنتمي للمباني القديمة خاصة بأحياء وسط الدمام والتي كانت ملكاً للمواطنين السعوديين وأغلبها مبنية على النمط العربي القديم، وتركوها لتعرض للإيجار للوافدين محدودي الدخل (العسيوي، 1981، ص 130)، للسكن في فيلل في الأحياء المخططة خاصة شرق وغرب الدمام. أما الشقق حديثة البناء المخصصة للإيجار فقد روعي فيها صغر مساحتها لزيادة عدد الشقق المتاحة للإيجار في المبنى، وهي في الغالب لا تزيد عن غرفتين، ويكثر هذا

- النمط في أحياء شرق الدمام بالقرب من المنطقة الصناعية، وأحياء غرب الدمام خاصة في الأحياء القريبة من منطقة الأعمال المركزية مثل حي العدامة والربيع.
- حل دافع مغادرة الأسرة أو بعض أفرادها المرافقين ومن ثم عدم الحاجة للشقة التي كانت تسكن بها الأسرة قبل الحراك السكني في المركز الثالث كدافع لنحو 6.6% من السكان المنتقلين عام 2018، ويتوافق ذلك مع قيام العديد من العاملين خاصة في القطاع الخاص بتخريج أسرهم كاملة أو بعضها بشكل نهائي من المملكة بسبب الرسوم التي فُرضت على المرافقين والتي وصلت إلى 400 ريال شهرياً بحلول منتصف عام 2019.

خامساً: خصائص السكان المتحركين سكنياً بأحياء مدينة الدمام:

تلعب عوامل عدة دوراً في اتخاذ قرار الانتقال السكني من محل السكن الحالي إلى آخر، منها ما يتعلق بالسكن، ومنها ما يرتبط بالسكان وهو الأهم لأنه متخذ القرار ومنفذه. ونظراً لأن المنتقلين سكنياً كلهم مستأجرين غير مالكيين للوحدات السكنية، وغير سعوديين، فقد تم دراسة بعض خصائص المتحركين سكنياً بأحياء مدينة الدمام عينة الدراسة، من خلال الاستبانة (ملحق رقم 1)، وذلك لتحليل دور وأثر تلك الخصائص علي ظاهرة الحراك السكني بمدينة الدمام، وذلك في ظل أن الحراك السكني يعد مؤشراً على انتقائية سكانية (الخريف، 1994، ص 92). وتتمثل الخصائص المدروسة في توزيع السكان المتحركين سكنياً حسب كل من الجنسية، والمهنة، والدخل، لما لهم من تأثير كبير على هذه الظاهرة.

1- توزيع السكان المتحركين سكنياً حسب الجنسية:

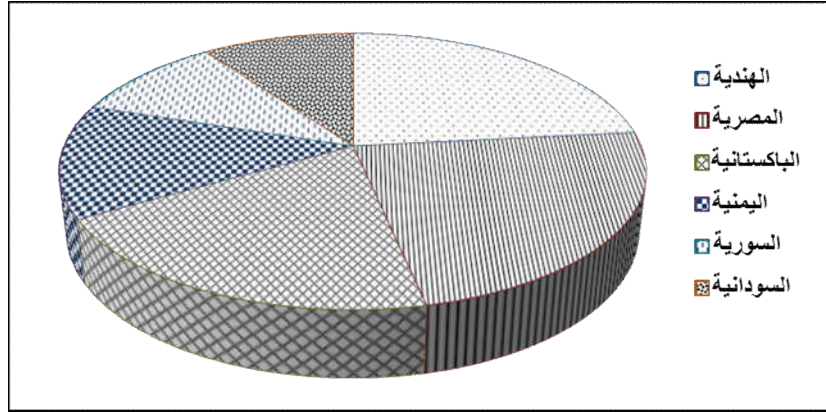
يضم المجتمع السعودي سكاناً من جنسيات شتى، حيث قدرت وزارة العمل والتنمية الاجتماعية عدد الجنسيات الملتحقة بالأنشطة الاقتصادية المختلفة بنحو 185 بنهاية عام 2016. وقد تبين من الدراسة الميدانية اختلاف جنسيات السكان المنقلين سكنياً بين أحياء مدينة الدمام، كما يتضح من بيانات الجدول رقم (6)، والشكل رقم (8)، حيث تبين أن المنقلين من الجنسية الهندية والمصرية احتلوا المركز الأول بنسبة 23.3% لكل منها، ثم الجنسية الباكستانية في المركز الثاني بنسبة 20%، ثم الجنسية اليمنية في المركز الثالث 13.4%، ثم في المركز الأخير جاء المنقلون سكنياً من الجنسية السورية والسودانية بنسبة 10% لكل منها.

وقد تبين من المعاشية والدراسة الميدانية بالدمام ميل بعض الجنسيات للسكن العائلي في مساكن متقاربة، سواءً على مستوى الوحدات السكنية، أو على مستوى بعض الأحياء. وقد يعود السبب في ذلك إلى دور الأصدقاء والمعارف من نفس الجنسية في إرشاد نظائرهم لمساكن ذات ميزات نسبية خاصة في قيمة إيجارها. كما أنه من المعروف أن الأقليات السكانية عادة ما تميل دائماً إلى السكن المتقارب، وقد لوحظ ذلك بين أفراد الجنسية المصرية في حي النخيل، وأفراد الجنسية الهندية في حي السوق "الدرجة أنه أشبه ما يكون بمستعمرة هندية" (الهاجري، 2005، ص 15)، والجنسية السودانية بحي العدامة، والباكستانية بحي الخليج، والسورية بحي الجلوبة وكلها أحياء تنتمي لبلدية وسط الدمام.

جدول رقم (6) تركيب السكان المنتقلين سكنياً بمدينة الدمام حسب الجنسية عام 2018.

النسبة %	العدد	الجنسية
23.3	56	الهندية
23.3	56	المصرية
20	48	الباكستانية
13.4	32	اليمنية
10	24	السورية
10	24	السودانية
100	240	الجملة

* من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية.



شكل رقم (8) تركيب السكان المنتقلين سكنياً بمدينة الدمام حسب الجنسية عام 2018.

2- توزيع المتحركين سكنياً حسب المهنة:

تُعرّف المهنة بأنها: العمل الذي يمارسه الفرد، والتي تنتمي لنشاط اقتصادي تُصنف على أساسه، وقد أدى التداخل بين المهنة والنشاط الاقتصادي إلى خلط البعض بينهما (العيسوي، 2003، ص 372). وقد صدرت عدة تصنيفات للمهن دولياً وإقليمياً تتشارك في العديد من العناصر، منها التصنيف العربي المعياري للمهن عام 2008، وهو التصنيف السائد استخدامه في دول الخليج العربي (الخريف، 2008، ص 290). وبناءً على التصنيف المذكور فقد تنوعت المهن التي يلتحق بها السكان غير السعوديين المنتقلين سكنياً بعينة الدراسة بأحياء مدينة الدمام عام 2018 حسب الدراسة الميدانية، والتي بدورها ستعكس على الدخل ومن ثم أوجه الإنفاق ومنها السكن، وبالتالي التأثير في قرار الحراك السكني من عدمه.

وقد تبين من دراسة بيانات الجدول رقم (7)، والشكل رقم (8) ما يلي:

- استحوذت مهن الاختصاصيين في المواضيع العلمية والفنية والإنسانية على العدد الأكبر من السكان المتحركين سكنياً أفراد العينة (108 أفراد)، بنسبة 45.2%، لتأتي في المركز الأول. وتضم هذه المجموعة: أصحاب المهن الذهنية مثل أساتذة الجامعات، والتعليم قبل الجامعي، والأطباء، والمهندسين. ويلاحظ أن هذه المهن تؤثر في قرار أصحابها فيما يتعلق بالسكن من حيث الموقع والمساحة، كما أنه وفق قانون العمل يُصرف لأصحابها بدل مادي للسكن في حالة عدم توفير المؤسسة سكن لهم، يُحسب على أساس الراتب مثل الأطباء، أو كمبلغ مقطوع مثل أساتذة الجامعات. ويختلف ذلك البديل مقارنة بين الملتحقين بمهن تتبع القطاع الحكومي أو القطاع الخاص، وبالتالي فقيمة بدل السكن تؤثر في قرار

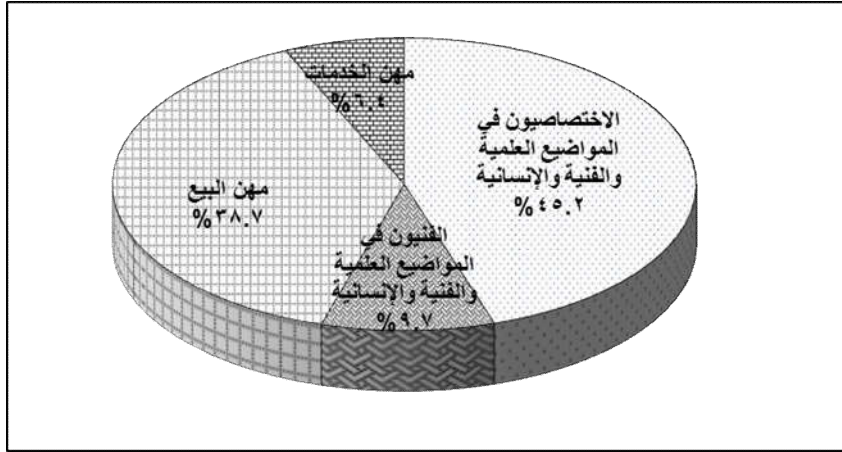
الانتقال السكني، حسب قيمة الإيجارات في المكان المنتقل إليه. وقد تبين أن 65% من أصحاب تلك المهن غيروا سكنهم خلال عامي (2017-2018)، بفعل انخفاض الإيجارات، حيث لوحظ انتقالهم إلى أحياء مخططة وحديثة مثل الروضة والفيصلية والعزيرية والزهور، وذلك بفعل انخفاض قيم إيجارات السكن العائلي بها عن ذي قبل.

- جاء الملحقون بمهن البيع والتجارة من المنتقلين سكنياً أفراد العينة في المركز الثاني، بنسبة بلغت 38.7%. وتضم هذه الفئة التجار، والعاملين في المحلات التجارية والمبيعات، والمحاسبين. ومن الملاحظ أن أصحاب هذه المهن ينتمون بشكل رئيس للقطاع الخاص، وبما أن العينة طبقت على غير السعوديين فقد لوحظ تأثر أصحاب هذه المهن بقرارات سعودة العديد من المهن التجارية عامي 2017-2018 (وزارة العمل والتنمية الاجتماعية، الدليل الإرشادي للتوطين في منافذ البيع، 2018)، حيث تم سعودة المهن في 12 نشاطاً اقتصادياً، وبالتالي كان لذلك دوره في التأثير على الحراك السكني، إما بالمغادرة النهائية للمملكة وبالتالي زيادة المعروض من المساكن المطروحة للإيجار ومن ثم انخفاض الأسعار، أو توفيق الأوضاع المهنية وتأثر الدخل وبالتالي البحث عن أرخص المساكن إيجاراً أو قريباً من محل العمل الجديد، خاصة في أحياء منطقة الأعمال المركزية بمنطقة وسط الدمام كأحياء السوق، والعدامة، والنخيل، والقزاز، والبادية.

جدول رقم (7) تركيب السكان المنتقلين سكنياً بمدينة الدمام حسب المهنة عام 2018.

النسبة %	العدد	المهن
45.2	108	الاختصاصيون في المواضيع العلمية والفنية والإنسانية
9.7	23	الفنيون في المواضيع العلمية والفنية والإنسانية
38.7	93	مهن البيع
6.4	16	مهن الخدمات
100	240	الجملة

* من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية



شكل رقم (9) تركيب السكان المنتقلين سكنياً بمدينة الدمام حسب المهنة عام 2018.

- جاء الفنيون في المواضيع العلمية والفنية والإنسانية من المنتقلين سكنياً أفراد العينة في المركز الثالث، بنسبة بلغت 9%، وضمت هذه الفئة: العاملين في التمريض، وفني الأشعة، والكهرباء، والتكييف والتبريد، واللحام.
 - جاء العاملون في المهن الخدمية من المنتقلين سكنياً أفراد العينة في المركز الرابع، بنسبة بلغت 7%، وقد ضمت تلك الفئة: سائقي السيارات، والعاملين في مجال التشييد والبناء، وهي مهن ذات دخل منخفض لا يستطيع أغلب من يمتهنها من اصطحاب أسرته بأكملها حالياً وتحمل تكاليف مادية مثل إيجارات السكن العائلي، والرسوم على المرافقين.
- وإجمالاً تبين من بيانات الاستبانة أن 81% من أصحاب المهن الذين تمت دراستهم ينتمون للقطاع الخاص، فيما ينتمي 19% فقط للقطاع الحكومي.

3- توزيع المتحررين سكنياً حسب فئات الدخل:

يُعد الحصول على دخل مرتفع، وتقنين أوجه الإنفاق لتوسيع فرص الادخار من أهم أهداف المغتربين عن أوطانهم بغرض العمل بالمملكة العربية السعودية، ومن أهم أوجه الإنفاق إيجارات المساكن، وتأثره بعوامل تغير قيم الإيجارات انخفاضاً وارتفاعاً، وقيمة الدخل وما يرتبط بذلك من عملية الحراك السكني والبحث عن المسكن الأفضل ذو الإيجار الأرخص.

لذلك رُصدت علاقة طردية بين كل من الدخل والحراك السكني (عبده، 2017، ص 76). وقد أظهرت الدراسة الميدانية تباين فئات الدخل للمنتقلين سكنياً بمدينة

الدمام عام 2018 حسب المهن التي يلتحقون بها من جهة، وتأثيرًا بقوانين تنظيم وسعودة كثير من المهن وفق رؤية 2030 وخطط التحول الاقتصادي للمملكة (<https://vision2030.gov.sa/>) من جهة أخرى. وقد أمكن توزيع المبحوثين المنتقلين سكنياً بمدينة الدمام حسب فئات الدخل كما في بيانات الجدول رقم (8) والشكل رقم (10)، حيث تبين من تحليلهما ما يلي:

- بلغت نسبة المنتقلين سكنياً الذين يتراوح دخلهم بين (3500-5500 ريال) 40% من المنتقلين سكنياً بمدينة الدمام عام 2018، لتأتي في المركز الأول، حيث تضم هذه الفئة العديد من أصحاب المهن منخفضة الدخل نسبياً، لذلك كانت الأحياء القديمة مثل أحياء (القراز- النخيل- البادية) في فئة المساكن ذات الإيجارات المنخفضة (أقل من 15 ألف ريال سنوياً) عام 2018 (جدول رقم 1) هي الوجهة الرئيسية لسكن بعضهم، أو قام البعض باستئجار شقة صغيرة بالدور الأخير من المبني (يُعرف بالملحق أو الروف) بسعر أرخص من باقي الشقق بنفس المبني في الأحياء ذات الإيجارات المتوسطة والمنخفضة كخيار بديل.
- جاء المنتقلون سكنياً في فئة الدخل الشهري (7500-9500 ريال) في المركز الثاني بنسبة 23%، حيث تضم هذه الفئة نسبة كبيرة من أصحاب المهن الفنية الذهنية والتجارية. ووفقاً لدخل هذه الفئة فالمساكن ذات الإيجارات المتوسطة (15-20 ألف ريال) بأحياء مثل الجلوية، والزهور، والروضة كانت وجهة انتقالهم.
- بلغت نسبة المتحركين سكنياً في فئة الدخل الشهري (5500-7500 ريال) 20% من جملتهم، لتأتي في المركز الثالث، حيث تضم هذه الفئة نسبة كبيرة من

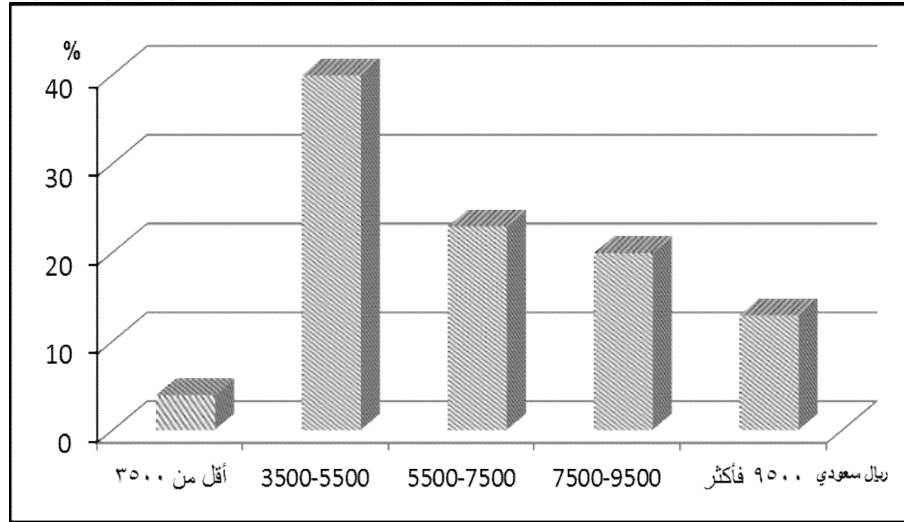
أصحاب مهن البيع والخدمات. ووفقاً لدخل هذه الفئة فالمساكن ذات الإيجارات المنخفضة كانت وجهة انتقالهم إلى أحياء مثل السوق والبادية والقزاز والنخيل.

- جاء المنتقلون سكنياً في فئة الدخل (9500 ريال فأكثر) في المركز الرابع بنسبة 13%، وتضم هذه الفئة أصحاب الدخول المرتفعة كأساتذة الجامعات والأطباء والمهندسين. وقد لوحظ أن المساكن التي كانت تصنف أنها ذات إيجارات مرتفعة بداية عام 2017 وانخفضت في أواخر عام 2018 بأحياء مثل المزروعية والفيصلية وطيبة والفيحاء والروضة كانت وجهة انتقالهم.
- جاء المنتقلون سكنياً في فئة الدخل (أقل من 3500 ريال) في المركز الخامس والأخير بنسبة بلغت 4% من جملة المبحوثين عام 2018. وقد لوحظ أن أغلبهم من أصحاب مهن الخدمات ذات الدخل المنخفض، والتي لا تمنع في السكن المشترك توفيراً للنفقات في المساكن القديمة الواسعة ذات الإيجارات المنخفضة بالأحياء القديمة غير المخططة بوسط الدمام.

جدول رقم (8) توزيع السكان المتحركين سكنياً بمدينة الدمام حسب الدخل الشهري
عام 2018.

النسبة %	العدد	فئات الدخل الشهري (ريال سعودي)
4	10	أقل من 3500
40	96	3500-5500
23	48	5500-7500
20	55	7500-9500
13	31	9500 فأكثر
100	240	الجملة

*من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية



شكل رقم (10) التوزيع النسبي للمتحرّكين سكنياً بمدينة الدمام حسب الدخل الشهري عام 2018.

وإجمالاً ومن خلال حساب وسيط فئات الدخل الشهري للمنتقلين سكنياً بأحياء مدينة الدمام تبين أنه يمكن تقسيمهم إلى فئتين عريضتين، الأولى أصحاب الدخل المنخفض الأقل من 5500 ريال شهرياً وتبلغ نسبتهم 44%، وهم الذين تتوافق دخول أغلبهم مع أسعار الإيجارات المنخفضة والمتوسطة بأحياء وسط الدمام بشكل أساسي، لذلك فقد لوحظ من الدراسة الميدانية أن أحياء وسط الدمام استحوذت على 63.3% من جملة المبحوثين المنتقلين سكنياً عام 2018 (جدول رقم 3). أما الفئة العريضة الثانية فتضم أصحاب الدخول المرتفعة التي تزيد عن 7500 ريال شهرياً، وتضم 33% من المنتقلين سكنياً، وقد لوحظ من الدراسة الميدانية انتقال أغلبهم إلي الأحياء المخططة شرق وغرب الدمام والتي انخفضت أسعار الإيجارات بها، ومن ثم فقد استحوذت على 36.7% من جملة المبحوثين المنتقلين سكنياً عام 2018.

4- مشكلات السكان قبل الحراك السكني:

تبين من الدراسة الميدانية واستبانة آراء السكان المتحركين سكنياً بأحياء مدينة الدمام معاناتهم من بعض المشكلات التي كانت حافزاً لهم بجانب دوافع الانتقال السابق دراستها (جدول رقم 5) لاتخاذ قرار سكنهم الحالي إلى سكن آخر. وقد أتضح من دراسة بيانات الجدول رقم (9)، والشكل رقم (11) أن ترتيب المشكلات كان كالتالي :

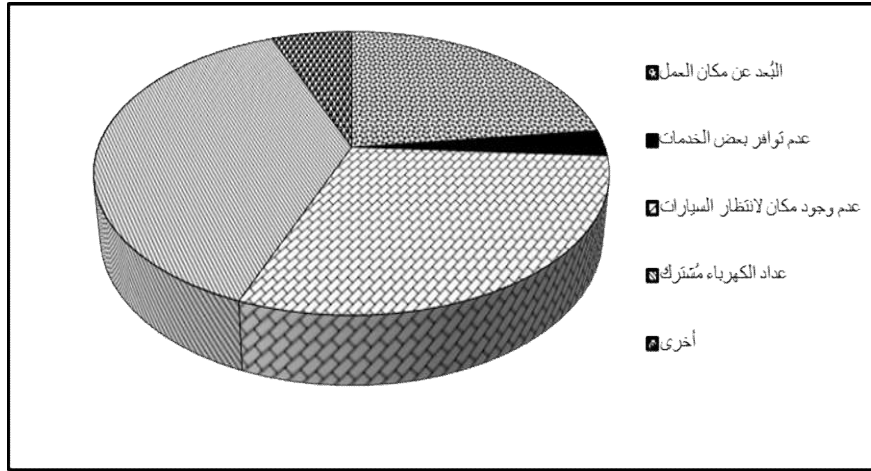
- **وجود عداد كهرباء مشترك:** جاءت تلك المشكلة في المركز الأول حسب رأي السكان غير السعوديين عينة الدراسة المتحركين سكنياً بمدينة الدمام بنسبة 38%. وقد برزت تلك المشكلة خاصة بعد قيام الدولة برفع أسعار تعرفه الكهرباء في يناير 2018، وتغيير شرائح الاستهلاك، مما أدى إلى ارتفاع فواتير الاستهلاك، خاصة في ضوء الاعتماد على مكيفات الهواء أغلب فترات السنة.
- **عدم وجود مكان لانتظار السيارات:** رأى 30% من السكان المتحركين سكنياً عينة الدراسة بمدينة الدمام أن عدم وجود أماكن لانتظار سياراتهم كانت من أهم المشكلات التي كانوا يعانون منها في سكنهم السابق، وذلك في ظل اعتمادهم على سياراتهم الخاصة بشكل شبه كلي في التنقل لعدم وجود شبكات للنقل العام بمدينة الدمام. وتبرز هذه المشكلة بسبب عدم التزام كثير من المالكين بتخصيص الدور الأرضي كمكان لانتظار سيارات الساكنين بالمبنى حسب المواصفات المعمول بها، وقيامهم بتحويله إلى شقق أو محلات عقب الانتهاء من الحصول على التراخيص والموافقات الخاصة بالمبنى السكني.

جدول رقم (4) المشكلات التي واجهت السكان

قبل انتقالهم السكنى بمدينة الدمام خلال عامي: 2017، 2018.

النسبة %	العدد	المشكلة
23	55	البُعد عن مكان العمل
3	7	عدم توافر بعض الخدمات
30	72	عدم وجود مكان لانتظار السيارات
38	92	عداد الكهرباء مُشترك
6	14	أخرى
100	240	الجملة

*من إعداد الباحث اعتمادًا على الدراسة الميدانية



شكل رقم (4) التوزيع النسبي للمشكلات التي واجهت السكان

قبل انتقالهم السكنى بمدينة الدمام خلال عامي: 2017، 2018.

- **البُعد عن مكان العمل:** مثل مشكلة لنحو 23% من جملة السكان المتحركين سكنياً قبل انتقالهم للسكن الحالي، خاصة لمن يقع محل عملهم في المناطق الصناعية بالجيبيل أو على أطراف الدمام.
- **مشكلات أخرى:** جاءت في المركز الرابع بنسبة 6%، وقد تنوعت ما بين مشكلات مع الجيران، وقدم المبنى السكني وسوء خدماته، والخلاف مع المالك، وحوادث سرقات في المنطقة.
- **عدم توافر بعض الخدمات:** جاءت تلك المشكلة في المركز الأخير بنسبة 3% ، وتمثلت في عدم وجود مدارس للأولاد قريبة من السكن، أو ارتفاع ملوحة المياه الواصلة من الشبكة العامة.

الخاتمة:

خُلصت دراسة التباين المكاني لأسعار القيم الإيجارية للشقق السكنية العائلية وما أدت إليه من حراك سكني في عينة من أحياء مدينة الدمام خلال عامي 2017، 2018 إلى ما يلي من نتائج وتوصيات:

• النتائج:

1- تمثل الثروة العقارية في القطاع السكني جزءاً هاماً من اقتصاد المملكة العربية السعودية غير النفطي، فُدر بنحو تريليوني ريال عام 2017، حيث بلغ عدد الوحدات السكنية بالمملكة 6.5 مليون وحدة، تضم المنطقة الشرقية 15% منها عام 2018. وقد بلغ عدد الشقق المؤجرة أو المطروحة للإيجار بالمنطقة الشرقية 169144 شقة عام 2017، 70% منها تقع بالدمام.

2- تباينت أحياء مدينة الدمام من حيث توزيع سكانها (سعوديين - غير سعوديين)، ما بين الأحياء القديمة في الوسط والمخططة على الأطراف، حيث تسكن الغالبية العظمى من غير السعوديين في أحياء وسط الدمام وتلك القريبة من المنطقة الصناعية، فيما يفضل أغلب السكان السعوديين السكن في الأحياء المخططة حديثاً على الأطراف.

3- استحوذت أحياء منطقة الأعمال المركزية بوسط الدمام، والأحياء الملاصقة لها على أعلى نسبة من السكان، حيث القرب من الخدمات المختلفة وانخفاض أسعار الإيجارات، مثل أحياء الجلوية، وغرناطة، والمزروعية، والبادية، والنخيل.

4- سجلت أسعار إيجار الشقق السكنية العائلية المؤجرة (ثلاث غرف بملحقاتها) انخفاضاً متتابعاً، ففي حين بلغ عدد الأحياء التي سجلت إيجارات الشقق بها 25

- ألف ريال فأكثر سنويًا خمسة أحياء في النصف الأول من عام 2017، بنسبة 23.8% من جملة أحياء عينة الدراسة، فقد تراجع عددها ليبلغ حينئذ فقط في النصف الأخير من عام 2018، بنسبة 9.5%.
- 5- تركز 12 حيًّا من أحياء عينة الدراسة في فئة الإيجارات المرتفعة (20-25 ألف ريال بالسنة) عام 2017، بنسبة 57%، فيما انخفض عددها ليبلغ ثمانية أحياء فقط بتلك الفئة عام 2018، بعد تراجع أسعار الشقق بها، وبالتالي انتقال أربعة أحياء منها لفئة الإيجارات المتوسطة (15-20 ألف ريال بالسنة)، ليبلغ جملة أحياء تلك الفئة الأخيرة 10 أحياء عام 2018، بنسبة بلغت 47.6%.
- 6- سُجّلت قيم إيجاريه لشقق سكنية عائلية أقل من 15 ألف ريال للسنة لأول مرة في عام 2018 في ثلاثة أحياء هي (القزاز - النخيل - البادية)، وهي تنتمي لأحياء وسط الدمام في منطقة الأعمال المركزية.
- 7- وقعت نقطة المركز المتوسط لأسعار إيجارات الشقق السكنية العائلية في حي المريكبات خلال عامي 2017، 2018. كما أظهرت دراسة المسافة المعيارية لمتوسط الإيجارات بالأحياء زيادة تشتتها في عام 2018 مقارنة بعام 2017.
- 8- يأخذ اتجاه توزيع متوسط أسعار إيجارات الشقق السكنية بأحياء مدينة الدمام اتجاهًا شقيًّا، ليتوافق ذلك مع ما تتصف به أحياء شرق الدمام من ارتفاع عدد السكان ببعضها من قبل، وتوافر العديد من الشقق المعروضة للإيجار، في ظل قربها من المنطقة الصناعية الأولى بالدمام، وهو ما أدى إلى فائض في المعروض من الشقق وبالتالي انخفاض أسعار الإيجارات.

9- أدى انخفاض أسعار إيجارات الشقق السكنية، والرغبة في تقنين أوجه الإنفاق على السكن من جانب السكان غير السعوديين المعتمدين على السكن في شقق مستأجرة إلى حدوث حراك وانتقال سكني داخل وبين أحياء مدينة الدمام للسكان خلال عامي 2017، 2018.

10- بلغت نسبة الحراك السكني للسكان غير السعوديين خلال عامي 2017، 2018 أعلاها بأحياء وسط الدمام (63.3%)، ثم أحياء شرق الدمام (20.4%)، ثم أحياء غرب الدمام (16.3%). وقد سُجّلت أعلى نسبة للمتحرّكين سكنياً داخل الأحياء نفسها أعلاها بأحياء وسط الدمام، ثم أحياء غرب الدمام، وأخيراً أحياء شرق الدمام. وإجمالاً كانت أحياء النخيل والقزاز والجلوية والبادية أعلى الأحياء من حيث نسبة الحراك إليها .

11- تباينت دوافع الحراك السكني بين السكان غير السعوديين عينة الدراسة، إذ جاء دافع ارتفاع أسعار الإيجار في المركز الأول (76.7%)، ثم دافع وجود شقة أفضل في المساحة وتوافر الخدمات بنفس قيمة الإيجار في المركز الثاني (16.7%)، ثم جاء دافع مغادرة الأسرة أو بعض أفرادها في المركز الثالث (6.6%).

12- تبين من دراسة خصائص السكان غير السعوديين المتحرّكين سكنياً بمدينة الدمام حسب الجنسية أن السكان من الجنسية الهندية والمصرية الأعلى في حراكهم السكني بأحياء مدينة الدمام بنسبة 23.3% لكل منهم، فيما كان السكان من الجنسية السودانية والسورية الأقل تحركاً بنسبة 10% لكل منهم.

13- أظهرت دراسة مهن السكان غير السعوديين المتحركين سكنياً أن مهن الاختصاصيين في المواضيع العلمية والفنية والإنسانية تأتي في المركز الأول (45.2%)، ثم مهن البيع والتجارة في المركز الثاني (38.7%)، وفي المركز الثالث جاءت مهن الفنيين في المواضيع العلمية والفنية والإنسانية (9.7%)، ثم جاءت مهن الخدمات في المركز الرابع (6.4%).

14- تباينت نسب السكان غير السعوديين المتحركين سكنياً حسب فئات الدخل الشهري تأثراً بمهنتهم، حيث بلغت نسبة من في فئة الدخل (3500-5500 ريال) 40%، يليهم من في فئة الدخل (7500-9500 ريال) بنسبة 23%، ثم المتحركين في فئة الدخل (5500-7500 ريال) بنسبة 20%، ثم جاء المتحركون في فئة الدخل (9500 ريال فأكثر) في المركز الرابع بنسبة 13%، وأخيراً جاء المتحركون في فئة الدخل (أقل من 3500 ريال) في المركز الأخير بنسبة 4%. ويؤثر الدخل بشكل كبير في قرار الانتقال، والمكان المنتقل إليه.

15- تفاوتت المشكلات التي واجهت السكان غير السعوديين المتحركين سكنياً بمدينة الدمام قبل انتقالهم من حيث ترتيبها، حيث جاء على رأسها وجود عداد كهرباء مشترك مع شقة أخرى، ثم عدم توافر أماكن لانتظار سياراتهم، ثم البعد عن مكان العمل، وأخيراً عدم توافر بعض الخدمات.

• التوصيات

- 1- التوسع في استخدام وتوظيف تقنيات نظم المعلومات الجغرافية في دعم واتخاذ القرار في القطاع السكنى، من خلال رصد وتسجيل جميع الوحدات العقارية السكنية مصنفة حسب مواصفاتها، والربط بين جهات الاختصاص والمكاتب العقارية والملاك الذين يقومون بتأجيرها، لتحديد أسعار الإيجارات بناءً على تلك البيانات.
- 2- إنشاء بلدية جديدة لتضم الأحياء الواقعة جنوب الدمام، في ظل التوسع العمراني جنوباً.
- 3- إعادة تخطيط وتعمير المناطق العمرانية والمساكن القديمة بأحياء وسط الدمام خاصة المحيطة بمنطقة الأعمال المركزية. كذلك توعية المستثمرين في القطاع العقاري المرتبط ببناء شقق سكنية للإيجار بالخطط الاقتصادية المستقبلية الخاصة بإحلال العمالة غير السعودية، نظرًا لأنهم وأسره من يسكنون بها بشكل رئيس.
- 4- قيام وزارة الإسكان والبنوك بشراء الشقق السكنية العائلية المعروضة للإيجار والشاغرة لفترات طويلة، وإعادة طرحها للبيع للمواطنين من خلال قروض حسنة، في ضوء الفجوة بين المعروض من قبل الوزارة والمطلوب من المواطنين، وبالتالي يستفاد من هذه الثروة العقارية المعطل بعضها حاليًا .
- 5- عمل خرائط تفاعلية دائمة التحديث باستخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية للشقق السكنية المعروضة للإيجار، تشمل على كل البيانات والصور الخاصة بها وإتاحتها على شبكة الإنترنت، والتطبيقات الذكية، ليتمكن

ذلك طالب الخدمة من المفاضلة والاختيار من بين عدة خيارات وبدائل، مثل مكان وسعر الوحدة السكنية التي يرغب بها وتتوافق مع متطلباته، حيث يعد توفير البدائل في مجال السكن من عوامل تعزيز جودة الحياة، كذلك عمل عقود إيجار إلكترونية مربوطة بقاعدة بيانات سكنية تظهر تحركات السكان داخل المدينة آنياً بما يساهم في تقديم خدمات أفضل للسكان.

6- التشديد على التزام مالكي السكن المطروح للإيجار بتوفير عداد كهرباء ومياه لكل شقة سكنية على حدى، وتوفير أماكن لانتظار السيارات بالمبنى للسكان، وأن تكون المساحة المخصصة لذلك تتناسب مع عدد الشقق السكنية بحد أدنى مكان سيارة لكل شقة، ومتابعة ذلك دورياً، وسحب صلاحية التأجير في حالة الأخلال بذلك في أي وقت.

المصادر والمراجع :

- أولاً المصادر:

- 1- الهيئة العامة للإحصاء (2017)، مسح الخصائص السكانية للمملكة العربية السعودية، الرياض.
- 2- الهيئة العامة للإحصاء (2017)، مسح المساكن بالمملكة العربية السعودية، الرياض.
- 3- منظمة العمل العربية بالتعاون مع المؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني بالمملكة العربية السعودية (2010)، التصنيف العربي المعياري للمهن 2008 (التطبيق والاستخدامات)، المنتدى العربي حول التدريب التقني والمهني واحتياجات سوق العمل 16-18 يناير، الرياض.
- 4- وزارة الاقتصاد والتخطيط، مصلحة الإحصاءات والمعلومات العامة، (2010)، النتائج التفصيلية للتعداد العام للسكان والمساكن، الرياض.
- 5- وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالة الوزارة لتخطيط المدن، الإدارة العامة للدراسات والأبحاث، (2000)، استراتيجية التنمية العمرانية للمناطق، المنطقة الشرقية .
- 6- وزارة الشؤون البلدية والقروية (2015)، برنامج مستقبل المدن السعودية، الدمام - مراجعة تقرير المدينة، الرياض.
- 7- وزارة العمل والتنمية الاجتماعية (2018)، الدليل الإرشادي للتوطين في منافذ البيع في 12 نشاطاً اقتصادياً، الرياض.

-ثانياً مراجع باللغة العربية :-

- 1- الجار الله، أحمد الجار الله (1995)، "تحليل كمي للعوامل المؤثرة في توزيع المساكن غير المأهولة في مدينة الدمام"، مجلة العلوم الاجتماعية، مجلد 23، عدد 4، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت.
- 2- الحقييل، ماجد (2017)، منتدى صناعة العقار: المستقبل والرؤية والطموحات، الجمعية السعودية لعلوم العقار، جامعة الملك سعود، الرياض.
<https://news.ksu.edu.sa/ar/node/113121>
- 3- الخُريف، رشود بن محمد (1994) الانتقال السكني في مدينة الرياض دراسة في الاتجاهات والأسباب والخصائص، سلسلة بحوث جغرافية، العدد رقم 30، الجمعية الجغرافية السعودية، الرياض.
- 4- الخُريف، رشود بن محمد (1994) صنع واتخاذ قرارات الهجرة داخل المدينة والعوامل المؤثرة فيها دراسة للحراك السكني بمدينة الرياض، سلسلة رسائل جغرافية، العدد 171، قسم الجغرافيا بجامعة الكويت والجمعية الجغرافية الكويتية، الكويت.
- 5- الخُريف، رشود بن محمد (2008)، السكان المفاهيم والأساليب والتطبيقات، ط2، دار المؤيد، الرياض.
- 6- خلف، مريم خير الله (2002)، التباين المكاني للحراك السكني في مدينة الزبير، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب - جامعة البصرة، العراق.
- 7- خلف، مريم خير الله (2010)، الأطر المفاهيمية للحراك السكني، مجلة الخليج العربي، المجلد رقم 38، العدد رقم 3-4، جامعة البصرة، العراق.

- 8- خلف، مريم خير الله (2013)، تحليل جغرافي للخصائص السكانية والعمرانية للبنية السكنية في مدينة الزبير، مجلة الخليج العربي، المجلد 41، العدد 3-4، جامعة البصرة، العراق.
- 9- خير، صفوح (1990)، البحث الجغرافي مناهجه وأساليبه، دار المريخ للنشر، الرياض.
- 10- داود، جمعه محمد (2012)، أسس التحليل المكاني في إطار نظم المعلومات الجغرافية GIS، ط1، المؤلف، مكة المكرمة.
- 11- دياب، عبدالعزيز أحمد (1989)، التحليل الاقتصادي لإيجار الوحدات السكنية في مدينة جدة، مجلة جامعة الملك عبد العزيز: الاقتصاد والإدارة، مجلد2، جامعة الملك عبدالعزيز، جدة.
- 12- الزهراني، رمزي أحمد (1999)، تباين مستويات المعيشة في المملكة العربية السعودية: دراسة في الخصائص السكانية، الندوة الجغرافية السادسة لأقسام الجغرافيا بجامعة المملكة، قسم الجغرافيا جامعة الملك عبد العزيز، جدة.
- 13- سنكري، إيمان (2008)، التحليل الإحصائي للبيانات المكانية في نظم المعلومات الجغرافية، شعاع للنشر والعلوم، الرباط- المغرب.
- 14- سيف النصر، أحمد، عطية، محمد (1985)، الهجرة إلى الحضر ومن الحضر في مصر، النشرة السكانية، اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا، الأمم المتحدة، نيويورك.
- 15- الصالح، ناصر عبد الله وآخرون (2000)، الجغرافيا الكمية والإحصائية أسس وتطبيقات بالأساليب الحاسوبية الحديثة، ط1، مكتبة العبيكان، الرياض.

- 16- عبده، أشرف على (2017)، الحراك السكني في المدينة المنورة (2000-2016 م) دراسة جغرافية، سلسلة بحوث جغرافية، العدد 96، الجمعية الجغرافية المصرية، القاهرة.
- 17- العيسوي، فايز محمد (1992)، مدينة الدمام دراسة في النمو السكاني والعمراني، المجلة الجغرافية العربية، العدد 24، الجمعية الجغرافية المصرية، القاهرة.
- 18- العيسوي، فايز محمد (2003)، أسس جغرافية السكان، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية.
- 19- القاضي، عبدالله، الجار الله، أحمد، الضيوف، عطية (2001)، العوامل المؤثرة في تفاوت إيجار الوحدات السكنية في مدينة الخبر، مجلة العلوم الهندسية، جامعة الملك عبدالعزيز، جدة.
- 20- الهاشم، هاشمية بنت عباس (1430)، الرضا السكني لسكان الإسكان الحكومي العام في محافظة القطيف بالمملكة العربية السعودية: دراسة جغرافية في تقييم مشاريع الإسكان الحكومي، رسالة ماجستير - كلية الآداب - جامعة الملك سعود، الرياض.

- ثالثاً مراجع باللغة الإنجليزية

- 1- [Huff, Q. James \(1979\)](#), Residential Mobility Patterns and Population Redistribution within the City, Geographical Analysis, vol. 11, no. 2, Ohio State University Press, USA.
- 2- John M. Clapp (1989), [Using a GIS for Real Estate Market Analysis: The Problem of Spatially Aggregated Data](#), Journal of Real Estate Research, volume 16, number 1.
- 3- Kavurmaci, Murat (2016), Settlement Suitability Analysis Using Geographical Information System (GIS): A Case Study in Aksaray, Turkey, J. Int. Environmental Application & Science, Vol. 11(3).
- 4- [Kazi, Masel Ullah \(2014\)](#), [Urban land-use planning using Geographical Information System and Analytical Hierarchy Process: Case study Dhaka city, LUMA-GIS Thesis nr35, Department of Physical Geography and Ecosystem Science Centre for Geographical Information Systems Lund University, Sweden.](#)
- 5- [Zhang Zuo , Tan Shukui, Tang Wenwu \(2015 \)](#), [A GIS-based Spatial Analysis of Housing Price and Road Density in Proximity to Urban Lakes in Wuhan City, China, Chin. Geogra. Sci. 2015 Vol. 25 No. 6.](#)
www.springerlink.com/content/1002-0063