




تقييم واقع شقق التمليك من وجهة نظر الملاك في مدينتي مكة المكرمة وجدة

حامد بن سليم القرشي

باحث دكتوراه بقسم العمارة وعلوم البناء، بجامعة الملك سعود.

Email: hamedsq@gmail.com

Access this article online	
Quick Response Code:	Website: www.uqu.edu.sa/jea E-mail: jea@uqu.edu.sa Table of Contents - Current issue: https://uq.sa/CFwcAm
	
© Umm Al-Qura University Journal for E & A, Vol.9 Issue No.2, pp.1-15 April 2019 Under Legal Deposit No. p- ISSN: 1658-4635 / e- ISSN: 1658-8150	

تقييم واقع شقق التمليك من وجهة نظر الملاك في مدينتي مكة المكرمة وجدة

حامد بن سليم القرشي

باحث دكتوراه بقسم العمارة وعلوم البناء، بجامعة الملك سعود.

Email: hamedsq@gmail.com

الملخص:

يهدف هذا البحث إلى تقييم التجربة الحالية لشقق التمليك في المملكة العربية السعودية، وتحديد أهم المشاكل التي تواجهها، وكذلك تحديد أهم عوامل نجاحها.

واعتمد البحث في منهجيته على المنهج الوصفي وتم جمع البيانات المطلوبة بواسطة الاستبانة، التي احتوت على أسئلة مغلقة وأسئلة مفتوحة، وتم تحليلها بواسطة البرنامج الإحصائي (SPSS).

كما اعتمد البحث أيضاً على المقابلة مع بعض الملاك لدعم نتائج البحث، ومن أهم النتائج التي توصل لها البحث هي أن شراء الشقق لم يكن هو الخيار الأول لدى غالبية الأسر السعودية، وإنما خيار فرضته الظروف الاقتصادية، وعدم قدرة الكثير من الأسر من تملك أراضٍ، والبناء عليها نتيجة ارتفاع قيمتها المالية. كما أظهرت نتائج الدراسة أن هناك ارتفاعاً في نسبة الأفراد الذين لا يدفعون رسوم صيانة العناصر المشتركة للمباني المقررة عليهم، وغياب مفهوم العمل الجماعي؛ حيث إن أغلب سكان شقق التمليك لديهم النزعة الفردية، وعدم الرغبة في المشاركة مع الجيران، وتغليب المصلحة الفردية على المصلحة العامة. وخرج البحث بمجموعة من التوصيات ستساهم في زيادة تقبل الأسر السعودية لفكرة تملك الشقق السكنية، وتساعد صناع القرار لأخذها في الاعتبار عند تخطيط البيئة العمرانية لشقق التمليك.

الكلمات المفتاحية: الإسكان - شقق التمليك - ملاك الشقق.

المقدمة:

يعد تملك الإنسان للمسكن من أهم الأهداف التي يسعى لتحقيقها، فهي عامل استقرار وثبات واطمئنان لحياته وحياته أسرته، وعنصر دفع وقوة لزيادة إنتاجه، وتحسين مستوى أدائه في عمله وخدماته، وذلك لما لتملك السكن من فوائد، فالإنسان في ملكه يكون بعيداً عما يتعرض له المستأجر من المضايقات وعدم الاستقرار، ويكون في استطاعته أن يستمتع بسكنه إلى أقصى حد ممكن بما يقوم به من تعديلات، وتحسينات من وقت إلى آخر؛ مدفوعاً بعامل المصلحة الشخصية التي لا تتوفر للمستأجر. وتملك المسكن من العوامل المساهمة أيضاً في حفظ النظام الاجتماعي، وتقلل من عدد الناقمين والساخطين، وتؤدي إلى تحسين السكن في المدن (الشائع، ٢٠٠٨م).

وفي المملكة العربية السعودية أصبحت قضية تملك المواطنين للمسكن في السنوات القليلة الماضية من القضايا الصعبة؛ بسبب عدم تمكن العديد من المواطنين من ذوي الدخل المتوسط والمنخفض من امتلاك المسكن الملائم، وفي الموقع المناسب؛ حيث يواجه المواطنون مشكلات عدّة للحصول على مسكن ملائم، منها: ارتفاع أسعار الأراضي، وأسعار

مواد البناء، وأسعار الأيدي العاملة ... إلخ. ونلاحظ من الجدول (١) أن نسبة التمليك في السعودية بلغت نسبة ٤٩٪، وتعد هذه النسبة قليلة مقارنة بالدول المتقدمة.

الدولة	سنغافورة	أستراليا	كندا	فرنسا	بريطانيا	أمريكا	السعودية
نسبة الملكية	٩٠,٧٠٪	٦٥,٠٠٪	٦٦,٥٠٪	٦٤,٩٠٪	٦٣,٤٠٪	٦٤,٢٠٪	٤٩٪

جدول (١): نسب تملك المساكن في بعض دول العالم.

المصدر: www.tradingeconomics.com

وعلى الرغم من أن أغلب الدول اعتمدت على الشقق السكنية في رفع نسبة التملك بين مواطنيها فإن الملاحظ في المملكة العربية السعودية أن هناك عدم تقبل لهذا النمط من السكن على الرغم من أهميته في حل العديد من المشاكل السكانية، والتخطيطية؛ وبالتالي فإننا نستطيع تحديد مشكلة البحث في: قلة المواطنين الراغبين للتوجه نحو تملك الشقق السكنية.

ويهدف البحث إلى:

- التعرف على واقع شقق التمليك في مدينتي مكة المكرمة وجدة من وجهة نظر ملاك هذه الشقق، ومدى تقبلهم لهذا النوع من السكن، مع التركيز على ثلاثة أبعاد رئيسة، هي: البعد التصميمي، والبعد الاجتماعي، وبعد التشغيل، والصيانة لهذه الشقق.
- التعرف على مشاكل شقق التمليك.
- التعرف على أهم عوامل نجاح شقق التمليك.
- تقديم عددٍ من التوصيات التي تساهم - بإذن الله- في رفع مستوى جاذبية بيئة السكن في الشقق.

تساؤلات البحث:

- ما رأي ملاك الشقق تجاه تصميم الشقق؟
- ما رأي ملاك الشقق تجاه العلاقات الاجتماعية بين الجيران؟
- ما رأي ملاك الشقق تجاه تشغيل وصيانة الشقق؟
- ما أهم مشكلات شقق التمليك؟
- ما أهم عوامل نجاح شقق التمليك؟

أهمية البحث:

تظهر أهمية البحث في معالجة القصور والسلبيات في الشقق السكنية في المملكة العربية السعودية؛ لتصبح أكثر ملاءمةً للسكن الدائم، وبالتالي تصبح أكثر تقبلاً لدى المواطنين. أيضاً تظهر أهمية هذا البحث في مساعدة القائمين على الإسكان في المملكة على التعرف على رغبات وحاجات المواطنين في مثل هذا النوع من الإسكان. وبحسب علمنا فإن دراسة انطباق ملاك الشقق السكنية لم يحظَ بالكثير من الدراسات في المملكة العربية السعودية ولا في الوطن العربي، نظراً لحدثة مثل هذه المشاريع. أما على المستوى دول العالم الأخرى فإن هناك العديد من الأبحاث والدراسات التي تناولت تقييم تجربة ملكية الشقق السكنية على كافة الجوانب الاجتماعية، والإدارية، والتصميمية، والتخطيطية.

المنهجية:

اعتمد هذا البحث على المنهج الوصفي، وتم جمع البيانات بواسطة استبانة تم إخضاعها لمعايير التحكيم العلمي من حيث تطبيق اختبارات الصدق والثبات عليها. وتم تقسيمها على ثلاثة أجزاء رئيسة بحيث يغطي كل جزء محوراً من محاور البحث على النحو الآتي:

الجزء الأول: يحتوي على عبارات لتقييم الوضع الراهن لشقق التمليك من وجهة نظر الملاك، واشتمل على (١٩) عبارة، مقسّمة على ثلاثة مؤشرات رئيسة، نستطيع من خلالها تقييم واقع شقق التمليك، ونقيس أيضاً مدى رضى أفراد العينة عن هذه الشقق، وهذه المؤشرات تتعلق أولاً بالنواحي التصميمية، وثانياً بالنواحي الاجتماعية، وثالثاً بنواحي التشغيل والصيانة.

الجزء الثاني: يتعلق بتحديد مشكلات شقق التمليك، واشتمل على (١١) عبارة.

الجزء الثالث: يتعلق بأراء ملاك الشقق تجاه العوامل التي تسهم في نجاح مشاريع شقق التمليك واشتمل على (١٥) عبارة.

وتم استخدام التكرارات والنسب المئوية؛ كونها هي الأنسب من الناحية الإحصائية للتحليل، ولمعرفة درجة موافقة أفراد العينة على عبارات الاستبانة.

مجتمع الدراسة:

نظراً لعدم وجود مرجعية تحتوي على معلومات عن مواقع شقق التمليك فقد تم اللجوء إلى المؤشرات العقارية بوزارة العدل؛ حيث تم تحديد أكثر الأحياء نشاطاً في حركة بيع وتداول الشقق السكنية، وهي: أحياء الشوقية، والشرائع، وبطحاء قريش، ومشروع واحة مكة بحي التخصصي بمكة المكرمة. وأحياء المروة، والمنار، ومداين الفهد، وحي الأمير عبد المجيد من جدة. وتم توزيع ١٠٠٠ استبانة على أرباب الأسر بطريقة قصدية (بواسطة الباحث) على أرباب الأسر مباشرة، وفي بعض الأحيان يستعين الباحث ببعض العاملين على حراسات هذه المباني للمساعدة في تسليمها إلى ملاك الشقق؛ ولإعطاء مزيد من الوقت لسكان في تعبئة الاستبانة فإن الباحث يعود بعد أسبوع لاستلامها. وكان الباحث يتردد على الأحياء المشمولة بالدراسة بشكل متكرر وفي أوقات متعددة لمدة أربعة أشهر من ١٤٢٨/٩/٥هـ إلى ١٤٢٨/١٢/٢٠هـ. محاولاً الوصول إلى أكبر عدد ممكن من الملاك. وأبدى عددٌ من الملاك تعاونهم في تعبئة الاستبانة، في المقابل هناك عددٌ من السكان لم يبدِ تجاوباً تجاه تعبئة الاستبانة؛ حيث يرى بعضهم عدم أهمية البحوث العلمية، فليس لنتائجها تطبيق على أرض الواقع، والبعض الآخر لديه تخوف من الإدلاء بأي معلومة تخص أسرته ومعيشتهم. وتم استرداد ٢٢٦ استبانة من أصل ١٠٠٠ استبانة تم توزيعها بنسبة ٢٢٪. بالإضافة إلى ٩٥ استبانة إلكترونية؛ وبالتالي يصبح الإجمالي ٣٢١ استبانة بنسبة استجابة قدرها ٣٢٪، وتم تصميم الاستبانة الإلكترونية بواسطة برنامج قوقل درايف Google Drive، وتم توزيعها عبر مواقع التواصل الاجتماعي وبخاصة المواقع العقارية التي يتردد عليها عدد كبير من المواطنين. ومن مميزات هذه الاستبانة أنها في حالة الانتهاء من تعبئتها من قبل المشاركين فإنها تصل مباشرة إلى الموقع. علماً بأن نتائج الاستبانة الإلكترونية كانت مشابهة لنتائج الاستبانة الورقية.

وتم تحليل الاستبانة بواسطة البرنامج الإحصائي (Spss) للأسئلة المغلقة، واستخدام التكرارات والنسب المئوية لعرض النتائج.

أدبيات البحث:

لقد عرف العالم مفهوم شقق التمليك منذ ظهور الدُّور (ذات الطوابق) التي كان لها أثرٌ كبيرٌ في انتشار نظام ملكية الشقق، وكان ذلك قبل ألفي سنة قبل الميلاد في عهد إميرون ملك سيبيا الذي حكم كلديا القديمة؛ حيث عثر على عقد بيع السفل مع احتفاظ البائع بملكية العلو المرتفع فوق ذلك السفل، ويحدثنا تاريخ بابل أن رجلاً من مدينة سبار كان يملك داراً من طابقين، باع السفل منها واستبقى لنفسه العلو (المغازي، ١٩٤٩م). ثم انتشرت ملكية الطوابق عبر أقاليم الشرق ومنها إلى مصر القديمة، وكان هذا النظام موجوداً أيضاً في مدن سويسرا وفرنسا وفي روما القديمة والمدن المسوّرة في القرون الوسطى. وقد

فاقت مدينة جرينوبل في فرنسا غيرها من المدن في الأخذ بهذا النظام منذ زمن بعيد، ولعل السبب في ذلك أن هذه المدينة كانت محدودة الرقعة؛ لإحاطة الجبال بها من كل ناحية، فتعذر امتداد العمران إلى مسافات بعيدة، واستعاض عن ذلك بالإكثار من طبقات المنازل (Bocklage, 1989).

وحظي موضوع تقييم ملكية الشقق ومستوى رضا الملاك بالعديد من الدراسات والبحوث في الدول الغربية من نواح عدة، فهناك الدراسات التي تناولت النواحي الاجتماعية، وأخرى تناولت النواحي القانونية وكذلك التخطيطية والتصميمية.

وأظهرت دراسة في البرازيل أن المعيشة والسكن في الشقق يختلف عن السكن في مساكن منفصلة، بسبب تعقيد العيش داخل عمارات شقق التمليك. وأظهرت النتائج أيضاً أن من الأمور التي تؤثر على مستويات الرضا في الحي السكني هو مدى توفر الخدمات، والتكاليف المرتفعة للصيانة؛ حيث توجَدُ هناك بعض الأسر الفقيرة (التي لا تستطيع دفع تكاليف أعمال الصيانة)؛ مما يتطلب من صُناع القرار وصانعي السياسات السكانية أخذ ذلك بعين الاعتبار، عند صياغة التشريعات المتعلقة بالإسكان. (Cavalheiro & Abiko, 2015).

وهناك عددٌ من العوامل التي تؤثر في مستوى الرضا هي: قلة الأنشطة الاجتماعية، والمشاركة في الاجتماعات، وعدد الأطفال في الأسرة، وطول فترة بقاء الأسرة في المبنى، والمشاركة في الأنشطة الاجتماعية، ومدى الانتظام في حضور اجتماعات جمعيات الملاك؛ حيث أظهرت الدراسة أن الذين لديهم أقل عدد أولاد كان مستوى الرضا لديهم أعلى، وكذلك مدة الإقامة في الشقة، فكلما قلت سنوات العيش كلما كان الرضا أعلى، ويزيد مستوى الرضا عند المشاركين في الأنشطة الاجتماعية والمنظمين في حضور الاجتماعات أعلى من غيرهم (Arif & Diveds, 2011). كذلك إيجاد مناطق مشتركة في هذه المساكن ليمارس السكان فيها بعض الأنشطة مما يساعدهم في التخلص من مشاعر الوحدة، وتزيد من مستوى التواصل لديهم، وبالتالي فإن فهم الخصائص الاجتماعية للسكان والتعرف على رغباتهم والإطلاع المستمر على تغيرات سلوكياتهم تجاه العمل، والأسرة، والبيئة بشكل دقيق يساعد على اتخاذ القرارات التصميمية المناسبة للمساكن بشكل عام، وللشقق السكنية بشكل خاص (Kweon et al., 1998).

وأشارت دراسة محلية عن شقق التمليك في مدينة جدة أن هناك ضعفاً في علاقات الجيرة في مباني شقق التمليك وقلة الروابط الاجتماعية؛ مما أدى إلى عزلة اجتماعية بين الملاك، وهذا بدوره يؤدي إلى عدم التفاهم بينهم عند حدوث أي مشكلة، كذلك أشارت هذه الدراسة إلى ضعف النشاط الاجتماعي على كافة المستويات في المبنى والحي، وقد يكون ذلك نتيجة عدم وجود أماكن مخصصة أو نتيجة عدم التجانس الثقافي والاجتماعي والاقتصادي بين سكان شقق التمليك، وقد يعزى ذلك إلى الفردية وعدم رغبة بعض السكان في الاختلاط بالآخرين، والاستعاضة عن ذلك بالذهاب إلى أماكن الترفيه في الأسواق التجارية (العمرى وعبد اللطيف، ١٤٣٠هـ).

ونستنتج مما سبق وجود عوامل تساعد على نجاح شقق التمليك منها: أهمية الأنشطة الاجتماعية، وضرورة تنميتها وتعزيزها لدى السكان في عمائر شقق التمليك، والعمل على تنمية روح العمل الجماعي. أيضاً توفر الخدمات في الحي يساهم في نجاح مشاريع شقق التمليك.

كما نستنتج أن تقييم واقع شقق التمليك يتم غالباً عن طريق قياس مستوى رضا الملاك سواء عن طريق توزيع استبيانات، أو عن طريق المقابلات الشخصية.

النتائج:

أولاً: واقع شقق التمليك:

يُعدُّ التعرفُ على واقع شقق التمليك بمدينتي مكة المكرمة وجدة أحد أهداف الدراسة، وتم استخدام التكرارات والنسب المئوية؛ كونها هي الأنسب من الناحية الإحصائية للتحليل ولمعرفة درجة موافقة أفراد العينة على عبارات الاستبانة، وعلى ضوء هذه النسب تم ترتيب العبارات من الأعلى إلى الأقل، وكانت النتائج على النحو الآتي:

• تصميم شقق التمليك:

أظهر البحث أن درجة الرضا عن تصميم شقق التمليك، ومدى مناسبتها بين أفراد عينة الدراسة كانت جيدة. ولمعرفة أكثر عناصر مؤشر جودة التصميم وأقلها قبولاً تم ترتيب هذه العناصر تنازلياً من الأعلى قبولاً إلى الأقل حسب التكرارات والنسب المئوية كما في الجدول (٢):

الترتيب	درجة الموافقة					التكرار النسبة %	العبارات	م
	غير موافق إطلاقاً	غير موافق	محايد	موافق	موافق بشدة			
١	١٨	٢٤	٢٥	١٦٤	٩٠	ك	أرى أن مساحة مدخل العمارة مناسب	٩
	٥,٦	٧,٥	٧,٨	٥١,١	٢٨,٠	%		
٢	٧	٢٢	٢٧	١٥٢	٩٢	ك	أرى أن عدد الحمامات كافٍ في شقتي	٢
	٢,٢	١٠,٣	١١,٥	٤٧,٤	٢٨,٧	%		
٣	١٩	٤٨	٣٦	١٣٧	٨١	ك	أرى أن عدد الغرف كافٍ في شقتي	٣
	٥,٩	١٥,٠	١١,٢	٤٢,٧	٢٥,٢	%		
٤	٢٥	٢١	٤٢	١٥٢	٧١	ك	أرى أن الانارة جيدة في شقتي	٨
	١٠,٩	٦,٥	١٢,١	٤٧,٤	٢٢,١	%		
٥	٢٤	٤٨	٤٠	١٢٣	٧٦	ك	مساحة الشقة تتناسب مع عدد أفراد الأسرة	٦
	٧,٥	١٥,٠	١٢,٥	٤١,٤	٢٣,٧	%		
٦	٢٧	٤٦	٤٨	١٢٨	٧٢	ك	أرى أن التهوية جيدة في شقتي	٧
	٨,٤	١٤,٣	١٥,٠	٣٩,٩	٢٢,٤	%		
٧	٢٤	٤٢	٤٠	١٦١	٥٤	ك	أرى أن توزيع (تصميم) الغرف مناسب في شقتي	١
	٧,٥	١٢,١	١٢,٥	٥٠,٢	١٦,٨	%		
٨	٢١	٥٢	٤٢	١٢٣	٦٣	ك	أرى أن عرض الممرات داخل الشقة مناسب	٥
	٩,٧	١٦,٢	١٢,١	٤١,٤	١٩,٦	%		
٩	٢٧	٥٣	٥٤	١١٣	٧٤	ك	أرى أن مساحة مصعد العمارة مناسب	١٠
	٨,٤	١٦,٥	١٦,٨	٣٥,٢	٢٣,١	%		
١٠	٤٩	٥٥	٤٧	١٠٩	٦١	ك	أرى أن مساحة الغرف مناسبة	٤
	١٥,٣	١٧,١	١٤,٦	٢٤,٠	١٩,٠	%		

جدول (٢): رأي أفراد العينة حيال تصميم شقق التمليك.

• العلاقات الاجتماعية:

كان من ضمن مؤشرات تقييم واقع شقق التمليك تقييم العلاقات الاجتماعية، ومعرفة مستوى التفاعل الاجتماعي بين الملاك؛ نظراً لأهمية هذا الجانب في نجاح شقق التمليك؛ حيث استخدمت ستة عناصر كمؤشرات لتقييم مستوى التفاعل الاجتماعي بين الملاك. والجدول (٣) يوضح ترتيب العناصر المكونة لمؤشر العلاقات الاجتماعية.

الترتيب	درجة الموافقة						العبارات	م
	غير موافق إطلاقاً	غير موافق	محايد	موافق	موافق بشدة	التكرار والنسب		
١	١٠	٢٤	٢٠	١٤٩	١١٨	ك	أشعر بالأمان على أسرتي في الشقة	١٨
	٣,١	٧,٥	٦,٢	٤٦,٤	٣٦,٨	%		
٢	٢٠	٢٢	٢٨	١٤٢	٩٨	ك	أشعر بالخصوصية داخل شقتي	١٧
	٦,٢	١٠,٣	٨,٧	٤٤,٢	٣٠,٥	%		
٣	٤٢	٢٧	٥١	٦٤	١٣٧	ك	الشقة مرحلة انتقالية وخطط لتركها مستقبلاً	٢٢
	١٣,١	٨,٤	١٥,٩	١٩,٩	٤٢,٧	%		
٤	٣٢	٤٢	٥٨	٩١	٩٨	ك	الجيران يتعاونون فيما بينهم	١٩
	١٠,٠	١٣,١	١٨,١	٢٨,٣	٣٠,٥	%		
٥	٤٦	٥١	٦٧	٩٨	٥٩	ك	الجيران يهتمون بنظافة وصيانة العمارة	٢١
	١٤,٣	١٥,٩	٢٠,٩	٣٠,٥	١٨,٤	%		
٦	٨٢	٦٧	٧٠	٦١	٤١	ك	هناك اجتماعات دورية بين الجيران	٢٠
	٢٥,٥	٢٠,٩	٢١,٨	١٩,٠	١٢,٨	%		

جدول (٣): التكرارات والنسب المئوية للمؤشرات الاجتماعية.

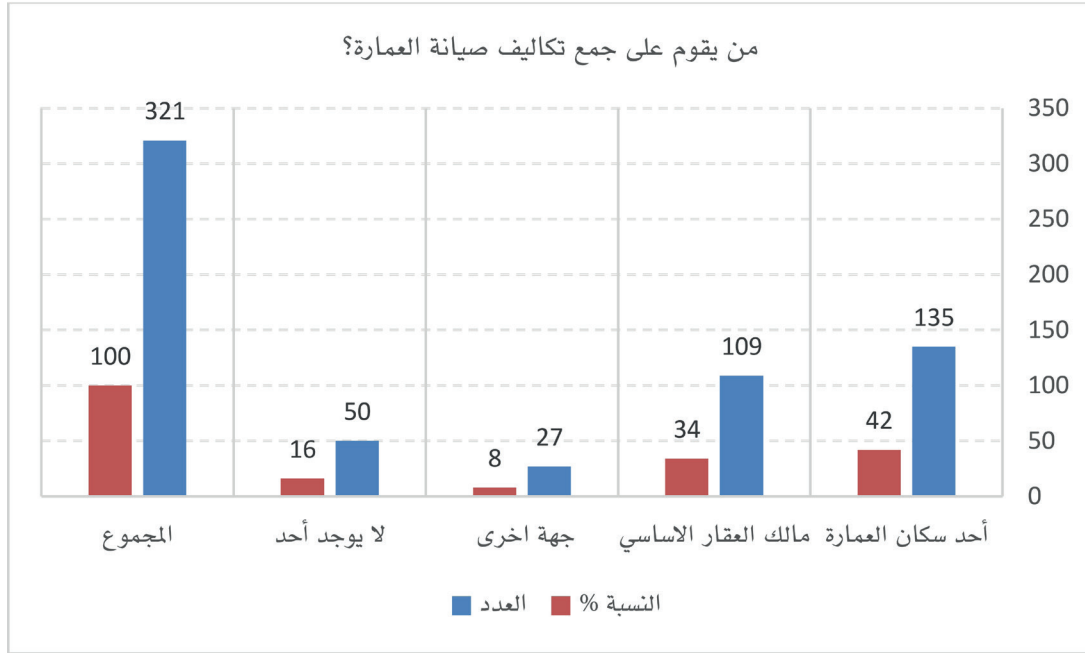
• الصيانة:

أظهرت نتائج الدراسة أن رضا الملاك متفاوت بين الموافقة وغير الموافقة حول مستوى الصيانة؛ حيث استخدمت ستة عناصر كمؤشرات لتقييم مستوى الصيانة. والجدول (٤) يوضح ترتيب العبارات المكونة لمؤشر الصيانة.

الترتيب	درجة الموافقة						العبارات	م
	غير موافق إطلاقاً	غير موافق	محايد	موافق	موافق بشدة	التكرار والنسب		
١	٥٠	٦٢	٤٩	١٠١	٥٩	ك	هناك صيانة مستمرة لإنارة ممرات العمارة	١٣
	١٥,٦	١٩,٣	١٥,٣	٣١,٥	١٨,٤	%		
٢	٤٤	٤٨	٣٨	١١٥	٧٦	ك	هناك نظافة مستمرة (دورية)	١١
	١٣,٧	١٥,٠	١١,٨	٣٥,٨	٢٣,٧	%		
٣	٣٩	٤٢	٧٢	١٠٥	٦٣	ك	هناك صيانة مستمرة للمصاعد	١٢
	١٢,١	١٣,١	٢٢,٤	٣٢,٧	١٩,٦	%		
٤	٥١	٤٥	٤٩	١١٦	٦٠	ك	هناك صيانة طارئة	١٤
	١٥,٩	١٤,٠	١٥,٣	٣٦,١	١٨,٧	%		
٥	٦٢	٤٨	٧٦	٨٢	٥٣	ك	المالك الذي بنى العمارة يتقيد بضمانات الصيانة	١٥
	١٩,٣	١٥,٠	٢٣,٧	٢٥,٥	١٦,٥	%		
٦	٧٨	٥٦	٤٩	٩٣	٤٥	ك	هناك مؤسسة متخصصة تتولى الصيانة	١٦
	٢٤,٣	١٧,٤	١٥,٣	٢٩,٠	١٤,٠	%		

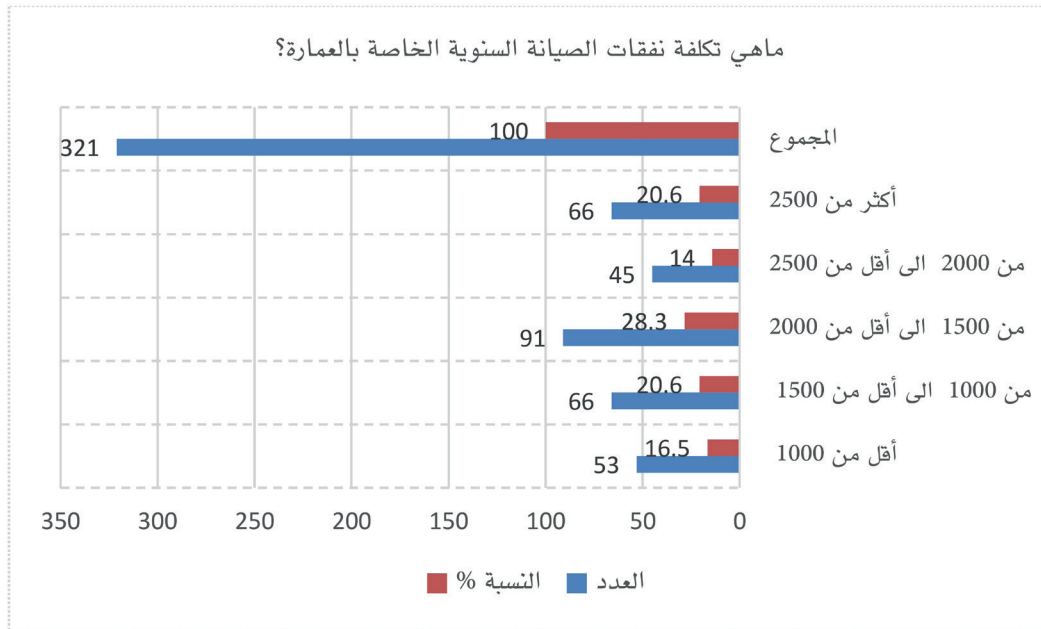
جدول رقم (٤): ترتيب العبارات المكونة لمؤشر الصيانة بناءً على التكرارات والنسب المئوية.

وعند سؤال أفراد العينة سؤالاً مباشراً عن: «مَنْ يقوم بجمع تكاليف صيانة العمارة؟» أظهرت غالب الإجابات أن من يقوم بجمع تكاليف الصيانة هو أحد المتطوعين من سكان العمارة بنسبة ٤٢٪، يليه مالك العقار الأساسي بنسبة ٣٤٪، و١٦٪ لا يوجد أحد كما هو موضح في شكل (١).



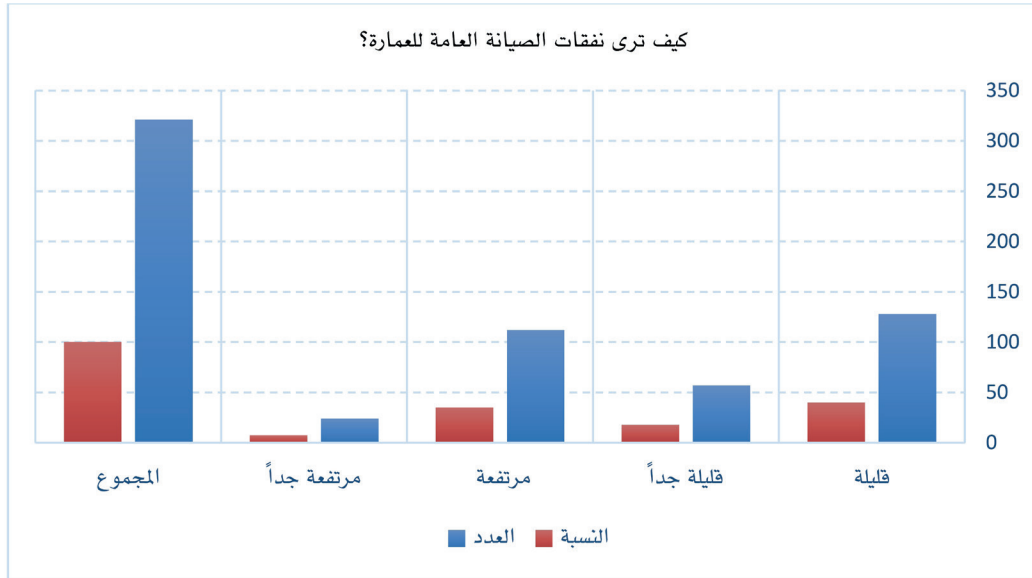
شكل (١): يوضح الجهة التي تعمل على جمع رسوم صيانة الأجزاء المشتركة لعناصر شقق التمليك.

وأظهرت الدراسة أن المبالغ السنوية لأعمال الصيانة متفاوتة من عقار لآخر، بحسب عمر العقار وحجمه إلا تقريباً النسبة الأكبر وهي ٢٨,٣٪ من الملاك يقومون بدفع مبلغ يتراوح من ١٥٠٠ ريال إلى ٢٠٠٠ ريال كنفقات لأعمال الصيانة كما موضح في الشكل (٢).



شكل (٢): يوضح التكلفة السنوية لأعمال صيانة العناصر والخدمات المشتركة لعناصر شقق التمليك.

على الرغم من أن نسبة ٣٩,٩٪ من الملاك يرون أن مبلغ الصيانة الذي يتراوح من ١٥٠٠ إلى ٢٠٠٠ يعد قليل مقابل المحافظة على العقار، فإن هناك نسبة كبيرة لا تلتزم بدفع هذا المبلغ. كما هو موضح في الشكل (٣).



شكل (٣): يوضح آراء أفراد العينة حيال نفقات الصيانة العامة للعمارة.

ثانياً: مشكلات شقق التمليك:

تم تحليل إجابات أفراد العينة في العبارات التي تقيس مستوى مشكلات شقق التمليك من وجهة نظر أفراد العينة من خلال حساب التكرارات والنسب المئوية، وترتيب المشكلات تنازلياً من الأعلى تواجداً إلى الأدنى. كما هو موضح في الجدول (٨).

الترتيب	درجة الموافقة						العبارات	م
	قليل جداً	قليل	لا تحدث	كثير	كثير جداً	التكرار والنسب		
١	٥٢	٦٥	٩٧	٥٨	٤٩	ك	أجد صعوبة في الحصول على موقف خاص بسيارتي	١٠
	١٦,٢	٢٠,٢	٢٠,٢	١٨,١	١٥,٣	%		
٢	٥٧	١١٠	٥٩	٤٤	٥١	ك	تأخر دفع رسوم صيانة ونظافة الأجزاء المشتركة في العمارة كالدرج والمصاعد.	١
	١٧,٨	٣٤,٣	١٨,٤	١٣,٧	١٥,٩	%		
٣	٦٠	٧٣	١٠٠	٣٩	٤٩	ك	هناك مضايقة من سكان العمائر المجاورة بالوقوف أمام عمارتكم	١١
	١٨,٧	٢٢,٧	٣١,٢	١٢,١	١٥,٣	%		
٤	٦٠	٨١	١٠٤	٤٩	٣٧	ك	هناك مشاكل في التوصيلات الكهربائية	٨
	١٨,٧	٢٥,٢	٣٢,٤	١٥,٣	٨,٤	%		
٥	٦٨	١١١	٤٩	٤٩	٤٤	ك	مستوى الأصوات الصادر من الجيران مرتفع ومزعج	٢
	٢١,٢	٣٤,٦	١٥,٣	١٥,٣	١٣,٧	%		
٦	٦٧	٩٩	٨١	٤٠	٣٤	ك	لعب الأطفال بشكل مزعج في الممرات	٣
	٢٠,٩	٣٠,٨	٢٥,٢	١٢,٥	١٠,٦	%		
٧	٦٥	٦٤	١٣٧	١٩	٣٦	ك	تصرفات غير مهذبة تصدر من الجيران	٧
	٢٠,٢	١٩,٩	٤٢,٧	٥,٩	١١,٢	%		
٨	٦٢	٥٧	١٦٥	١٨	١٩	ك	هناك اختلاف بين الجيران حول استخدام السطح	٥
	١٩,٣	١٧,٨	٥١,٤	٥,٦	٥,٩	%		
٩	٦٩	١٠٢	٧٦	٤٢	٣٢	ك	هناك مشاكل في السباكة	٩
	٢١,٥	٣١,٨	٢٣,٧	١٣,١	١٠,٠	%		
١٠	٧٤	٥٦	١٤٩	٢٣	١٩	ك	تسربات من أسقف دورات المياه	٦
	٢٣,١	١٧,٤	٤٦,٤	٧,٢	٥,٩	%		
١١	٦٧	٨٥	١٠٨	٢٨	٣٣	ك	وضع الجار النفايات امام باب شقته لفترة طويلة	٤
	٢٠,٩	٢٦,٥	٣٣,٦	٨,٧	١٠,٣	%		

جدول (٨): ترتيب مشكلات شقق التمليك بناءً على التكرارات والنسب المئوية.

ونستخلص مما سبق: أن ثقافة العمل الجماعي لدينا ما زالت ضعيفة؛ لذا فإننا نستطيع القول بأنه يصعب إدارة شقق التمليك في المملكة العربية السعودية من قبل الملاك أنفسهم وهم بهذه الثقافة، ولذلك فلا بد من إدارته من قبل شركات متخصصة.

ثالثاً: عوامل نجاح مشاريع شقق التمليك:

استطاعت الدراسة بعد التحليل الإحصائي، وحساب النسب والتكرارات لمحور عوامل نجاح شقق التمليك الذي يضم أربعة عشر عاملاً أن تحدد أهمية كل عامل من هذه العوامل، وترتيبها تنازلياً من الأعلى أهمية إلى الأقل أهمية، وكان ترتيب العوامل بحسب أهميتها والجدول (٩) يوضح ترتيب هذه العوامل:

الترتيب	درجة الموافقة					التكرار والنسب	العبارات	م
	غير موافق إطلاقاً	غير موافق	محايد	موافق	موافق بشدة			
١	٣	٥	٦	٥٤	٢٥٣	ك	تخصيص موقف مظلل لكل شقة	١٠
	٠,٩	١,٦	١,٩	١٦,٨	٧٨,٨	%		
٢	٢	-	١٣	٤٠	٢٦٦	ك	وجود مسجد بالقرب من العقار	٤
	٠,٦	-	٤,٠	١٢,٥	٨٢,٩	%		
٣	١	٤	١٢	٥٧	٢٤٧	ك	وجود محلات تموين يومي بالقرب من العقار	١٤
	٠,٣	١,٢	٣,٧	١٧,٨	٧٦,٩	%		
٤	٤	٥	١٢	٤٥	٢٥٥	ك	توفير تمويل حكومي لشراء الشقق بأقساط ميسرة	١
	١,٢	١,٦	٣,٧	١٤,٠	٧٩,٤	%		
٥	١	٦	١٥	٤٩	٢٥٠	ك	توفير خدمات لكبار السن وذوي الاحتياجات	١٢
	٠,٣	١,٩	٤,٧	١٥,٣	٧٧,٩	%		
٦	٢	١	٢١	٣٣	٢٦٤	ك	تخصيص خزان مستقل لكل شقة	١٣
	٠,٦	٠,٣	٦,٥	١٠,٣	٨٢,٢	%		
٧	٣	٦	١٦	٤٨	٢٤٨	ك	وجود آلية واضحة ملزمة بدفع نفقات صيانة العمارة	١٥
	٠,٩	١,٩	٥,٠	١٥,٠	٧٧,٣	%		
٨	١	١٢	١٢	٤١	٢٥٥	ك	تحديد جهة يتم اللجوء لها عند النزاعات بين الجيران	٧
	٠,٣	٣,٧	٣,٧	١٢,٨	٧٩,٤	%		
٩	١	٦	٢٦	٤٦	٢٤٢	ك	أن يكون للشقة مدخلين	٥
	٠,٣	١,٩	٨,١	١٤,٣	٧٥,٤	%		
١٠	٤	٤	٣٠	٤٩	٢٣٤	ك	ربط المبنى بشبكة كاميرات للمراقبة	٢
	١,٢	١,٢	٩,٣	١٥,٣	٧٢,٩	%		
١١	٤	٦	٢٧	٥٠	٢٣٤	ك	وجود مرفق تعليمي (مدرسة) القرب من العقار	١١
	١,٢	١,٩	٨,٤	١٥,٦	٧٢,٩	%		
١٢	١	٨	٢٣	٤٤	٢٣٥	ك	توفير منطقة ألعاب آمنة للأطفال بجانب العمارة	٩
	٠,٣	٢,٥	١٠,٣	١٣,٧	٧٣,٢	%		
١٣	٥	٩	٣٨	٤١	٢٢٨	ك	تخصيص غرفة سائق لكل شقة	٦
	١,٦	٢,٨	١١,٨	١٢,٨	٧١,٠	%		
١٤	٤	١٤	٤٥	٦٥	١٩٣	ك	تخصيص أكثر من مصعد لكل عمارة	٣
	١,٢	٤,٤	١٤,٠	٢٠,٢	٦٠,١	%		
١٥	٣	١٤	٥٠	٦٤	١٩٠	ك	أن تكون عمائر شقق التمليك على شارعين أو أكثر	٨
	٠,٩	١,٩	٥,٠	١٥,٠	٧٧,٣	%		

جدول رقم (٩): ترتيب عوامل نجاح شقق التمليك بناءً على التكرارات والنسب المئوية.

مناقشة النتائج:

أولاً: واقع شقق التمليك:

• تصميم الشقق:

اتضح من خلال نتائج البحث أن مساحة مدخل العمارة كان أكثر العناصر رضاءً، وجاء في الترتيب الأول بنسبة ٧٩,١٪، يليه كفاية عدد الحمامات بنسبة ٧٦,١٪، ثم كفاية عدد الغرف بنسبة ٦٧,٩٪. ونستطيع أن نفسر حصول مساحة مدخل العمارة وعدد الحمامات وعدد الغرف على أعلى رضاءً بحرص المطورين على الاهتمام بمدخل العماير، ففي الغالب فإن مساحة مدخل العمارة ونظافته تلعب دوراً في جذب المشتريين، كذلك يحرص المطورون على تلبية رغبات المشتريين فيما يتعلق بعدد الحمامات والغرف في كل شقة من أجل بيعها وتسويقها بشكل سريع. وفي المقابل كانت العناصر الأقل رضاءً على النحو التالي: عرض الممرات داخل الشقة بنسبة ٦١٪، يليها مساحة المصعد بنسبة ٥٨٪، وأخيراً مساحة الغرف بنسبة ٥٣٪. ويلاحظ أن مساحة الغرف هي الأقل في مستوى الرضاء من بين جميع العناصر المكوّنة لمؤشر تقييم جودة التصميم. وهذه النتيجة تتفق مع إجابات المبحوثين عن الأسئلة المفتوحة التي ركزوا كثيراً على أهمية مساحة الغرف، وأن هناك ضيقاً في مساحة الغرف؛ ولعل السبب يرجع إلى رغبة المطورين العقاريين في تقليص مساحة الغرف لزيادة عدد الشقق في العمارة، وهذا ما ظهر من خلال معرفة عدد الشقق في كل مبنى تم زيارته؛ حيث اتضح أن عدد الشقق أكثر من ١٥ شقة في المبنى هو الأعلى بنسبة ٣٣,٦٪، يليه عدد الشقق من ١١ إلى ١٥ بنسبة ٣٣,٣٪، وهذا العدد من الشقق في كل مبنى يعكس النظرة الاستثمارية لدى المطورين، على الرغم من تفضيل نسبة كبيرة من الملاك أن يكون عدد الشقق من ٥ إلى ١٠ شقق بنسبة كبيرة وصلت إلى ٦٢٪.

• العلاقات الاجتماعية:

كشفت نتائج الدراسة أن هناك رضاءً عن عنصري الأمن والخصوصية في مباني شقق التمليك؛ فقد أشار ٨٣,٢٪ أنهم يشعرون بالأمان على أسرهم في الشقق كأكثر عبارة اتفق عليها غالب أفراد العينة، وأن نسبة ٧٤,٧٪ يشعرون بالخصوصية داخل الشقق. وقد يكون هذا الأمر طبيعياً بسبب أن الأمن والخصوصية هي الحالة العامة التي تنعم بها بلدنا ولله الحمد. كما أظهرت النتائج أيضاً أن مستوى التفاعل الاجتماعي بين الجيران ومستوى العمل الجماعي بين الملاك متفاوت بين أفراد العينة، وإن كانت النسبة الأكبر تُظهر أن العمل الجماعي والاجتماعات الدورية مازال دون المطلوب؛ حيث أكد ٤٦,٤٪ من أفراد العينة على عدم وجود اجتماعات دورية بين الجيران. والاجتماعات الدورية بين الملاك ضرورية لتنظيم العمل وتوزيع المهام. ولعل هذا التنافر بين الجيران وعدم التجانس بينهم يفسر اعتبار ما يقارب ٦٢٪ من أفراد العينة أن الشقة تُعدُّ بالنسبة لهم مرحلة انتقالية، ويخططون لتركها مستقبلاً. وما يدعم هذه النتيجة هو أن نسبة ٤٦,١٪ من أفراد العينة كان الغرض الرئيس من شراء الشقق هو قلّة الدخل المادي، ولم يكن بهدف الرغبة في العيش، فهناك ١٨,٤٪ من أفراد العينة كان الدافع لديهم هو الرغبة في العيش في الشقق السكنية، و ١٢,٨٪ كان الإحساس والشعور بالأمان في هذه الشقق هو دافعه لتملك الشقق، و ٧,٥٪ كان دافعهم لشراء الشقق هو صغر حجم العائلة، و ١٥,٣٪ كانت لديهم أسباب مختلفة. ومشكلة عدم تعاون الجيران فيما بينهم نحو إدارة العقار وصيانته ليست مشكلة محلية، بل إنها تحدث في جميع دول العالم، ولكن وجه الاختلاف أن في الدول الأجنبية هناك أنظمة صارمة تعالج هذه المشاكل، وتلزم الجميع بالتعاون، ومحاسبة المتهاون في إطار اللوائح الداخلية لكل عقار، ومن خلال اتحاد الملاك الذي يطبق هذه اللوائح على جميع الملاك (Esthope & Randolph 2008).

• الصيانة والنظافة:

اتضح من خلال نتائج تحليل مؤشرات هذا المحور أن ٥٩,٥% من أفراد العينة أبدوا رضاهم على مستوى النظافة، وقد يكون الرضا عن النظافة بسبب أن أعمال النظافة سهلة، وهناك عامل يقوم بها بشكل يومي. أما ما يتعلق بموضوع الصيانة فقد أكد نسبة ٥٤,٨% وجود صيانة طارئة مما يعني أن أعمال الصيانة قائمة على إصلاح الأضرار وقت حدوثها فقط، ولا توجد متابعة مستمرة وبطريقة احترافية في معظم العقارات التي تمت زيارتها؛ حيث أكد على هذه النتيجة عدم وجود مؤسسات متخصصة تتولى الصيانة؛ حيث أكد ٤٣% من أفراد العينة على عدم وجود مؤسسات متخصصة تتولى أعمال الصيانة. كذلك أبدى ٤١,٤% من أفراد العينة عدم رضاهم عن مستوى الصيانة المستمرة لإنارة ممرات العمارة على الرغم من سهولة هذا العمل، وبالتالي فإن هذه النتيجة تعطينا مؤشراً سلبياً بأن الإدارة والصيانة لا تدار بالطريقة المناسبة والصحيحة. وهذه المشكلة تكرر ذكرها أيضاً في المقابلات الشخصية التي أجراها الباحث مع ملاك الشقق أثناء الزيارات الميدانية؛ حيث أفادوا بأن إدارة العقار مازال يغلب عليها الطابع الفردي من خلال اجتهاد بعض الملاك. وأضافوا إلى هذه المشكلة مشكلة أخرى وهي امتناع بعض الملاك عن دفع الرسوم السنوية للصيانة، وكذلك عدم مشاركة بعض الملاك بأي جهد أو عمل أو صنع القرار تجاه أعمال صيانة العقار. ومن وجهة نظر الباحث فإن سبب امتناع بعض الملاك عن دفع رسوم الصيانة وعدم رغبتهم في المشاركة في أي جهد أو عمل جماعي يعزى إلى:

- أن من يقوم بجمع تكاليف الصيانة هو أحد السكان الذي ليس لديه سلطة على إجبار الجميع على الدفع، فدائماً محاولاته تأخذ الطابع الودّي.
- قلة الوعي بأهمية العمل الجماعي، وقلة ثقافة السكن المشترك.
- عدم وجود جهة تلزمهم بدفع الرسوم.
- قلة الوعي بأهمية الصيانة، وأنها تحافظ على سلامة المبنى من التهاك، وتطيل من العمر الافتراضي.
- وهناك سبب آخر ذكره بعض أفراد العينة أثناء المقابلة هو: أن بعض الملاك يرى أنه دفع مبلغاً أكثر مما تستحقه الشقة؛ فيشعر بعدم الرضا؛ وبالتالي يعزف عن دفع مبلغ الصيانة.

ثانياً: مشاكل شقق التمليك:

اتضح من نتائج التحليل أن أكثر أربع مشكلات وجوداً في شقق التمليك هي:

- ١- صعوبة الحصول على موقف خاص؛ حيث أشار ٣٣,٤% من أفراد العينة أنهم يجدون صعوبة في إيقاف سياراتهم في أماكن مخصصة لهم، وهذه النتيجة تتفق مع إجابات المبحوثين عن السؤال المفتوح ضمن محور مشكلات شقق التمليك: «إذا كانت هناك مشكلات أخرى اذكرها»؛ حيث أفاد المبحوثون أن من أكثر المشاكل التي يواجهونها قلة المواقف، والتعدّي أحياناً على المواقف المخصصة لهم، نتيجة تخصيص موقف لكل شقة سكنية، وهذا الموقف في كثير من الأحيان لا يكفي بسبب امتلاك كل شقة أكثر من سيارة؛ حيث يمتلك رب الأسرة سيارة، وتكون هناك سيارة أخرى للسائق مما يجعلهم يضطرون للوقوف في أماكن غير مخصصة للوقوف، كالوقوف أمام مداخل العمارة، أو إغلاق السيارات بعضها على بعض. ويزداد الأمر سوءاً عندما يكون هناك زوار لأحد الملاك أو من قبل الملاك الذين لا يأتون إلا في المواسم؛ حيث تكثر السيارات ويزيد عددها على عدد المواقف المخصصة.

٢- تأخر دفع رسوم صيانة الأجزاء المشتركة ونظافتها في العمارة، كالدرج والمصاعد، وأكد على هذه المشكلة ٢٩,٦% من أفراد العينة.

٣- مشكلة مضايقة سكان العمائر المجاورة بالوقوف أمام عقارات أفراد العينة بنسبة ٢٧,٤%.

٤- مشاكل في التوصيلات الكهربائية، وهذه الإشكالية نتيجة عدم وجود جهاز إشرافي من قبل جهات

وعلى الرغم من وجود هذه المشاكل فإن هناك نسبة كبيرة تؤيد تملك الشقق، فعندما طرح عليهم سؤال: «كيف ترى تملك الأسر للشقق السكنية من واقع تجربتك؟» أجاب ٦٢,٢٪ إنها مناسبة، وهذا يدل على أن تملك الشقق يُعدُّ أفضل من عدم تملك أي مسكن. وعندما طرح سؤال مشابه: «هل تعتقد أن شقق التمليك ستصبح خيار المستقبل إذا كان الحي منظماً، والشوارع مرصوفة ومشجرة، ويمكن التنقل مشياً لمعظم الخدمات المجاورة؟» أفاد ما نسبته ٩٦٪ بالإجابة (نعم)، وهذه نسبة كبيرة جداً تدل على أن تملك الشقق قد يصبح خياراً مناسباً، يمكن الاعتماد عليه بشكل رئيس لرفع نسبة التملك إذا توفرت عوامل النجاح، ومن أهمها التنظيم الجيد للحي، وترصيفه وجعله مناسباً للمشى، بحيث يستطيع الإنسان يقضي بعض احتياجاته اليومية مشياً على الأقدام.

ثالثاً: عوامل النجاح:

مماً لا شك فيه أن التعرف على رأي مُلاك شقق التمليك وسكّانها تجاه عوامل نجاح مشاريع شقق التمليك يعد أمراً ضرورياً ومهماً. فأهمية آراء هؤلاء السكان تكمن في معيشتهم اليومية، واطلاعهم الدائم على كل الأحداث التي تقع في مشاريع شقق التمليك، وبالتالي فإنه من الضروري الاستفادة من هذه الآراء لتحسين مشاريع شقق التمليك وتطويرها، ورفع مستوى الخدمات، وإعطاء مؤشرات مهمّة لصُناع قرار السياسات الإسكانية عن الاحتياجات المهمة الواجب توفرها في مثل هذه المشاريع؛ كي تحقق الهدف منها، وكانت أهم خمسة عوامل نجاح هي:

١. تخصيص موقف مظلّل لكل شقة: يرى ٩٥,٦٪ من أفراد العينة أهمية تخصيص مواقف للسيارات، ويعتدونها من أهم عناصر نجاح أي مشروع وبخاصة في مشاريع شقق التمليك. وعلى الرغم من أن البلدية اشترطت بأن يكون الدور الأرضي بالكامل مواقف للسيارات فإن ذلك غير كافٍ؛ نظراً لعدم كفاية مساحة الدور الأرضي للمواقف.

٢. وجود مسجد بالقرب من العقار: يرى ٩٥,٤٪ من أفراد العينة أهمية قرب موقع الشقق السكنية من المساجد.

٣. وجود محلات تموين يومي بالقرب من العقار: غالبية أفراد العينة وبنسبة ٩٤,٧٪ اتفقوا على أهمية توفر بعض الخدمات اليومية بالقرب من العقار، كمحلات التموين اليومي، وهذا يؤكد على رغبتهم وتطلعاتهم بأن تكون شقق التمليك هي سكن دائم متى ما توفرت الخدمات الضرورية. وهذه النتيجة تدعونا إلى ضرورة تبني أساليب تخطيطية، تسمح بتمازج الأنشطة التجارية الضرورية مع الوحدات السكنية وتكاملها، وليس العزل والفصل بينها، وتطبيقها بحذر وفق إطار قانوني وتنظيمي، وليس كما هو معمول به الآن في الأسلوب التقليدي للتخطيط الذي يفصل بين الاستعمالات، ولا يسمح بإقامة مزيج من أنماط المباني المختلفة، وانحصرت أعمال التطوير العقاري داخل الأحياء السكنية في نمطين اثنين في الأكثر هما: المساكن المنفصلة التي تسمى الفيلات، وعمائر الشقق السكنية. وهذا الأمر يزيد من الاعتماد على السيارة في الحركة والتنقل. ومن الأساليب التخطيطية التي تساهم في معالجة الفصل بين الاستعمالات وإيجاد أحياء ذات أنماط المباني المتعددة والمتنوعة بما يعرف باللوائح القائمة على الأشكال Form - Based Codes، التي تهدف إلى تنظيم تمازج الأنشطة داخل الأحياء السكنية، وإقامة مبانٍ متعددة، تحقق بيئة عمرانية ذات كفاءة عالية وجودة متميزة، تمكّن السكان من قضاء احتياجاتهم اليومية من خلال المشى للمحلات والمطاعم وشراء ما يحتاجون إليه دون الحاجة لاستعمال السيارة. ولا يتعلق الأمر بتنظيم أنماط المباني واستعمالات الأراضي فقط، بل أيضاً إيجاد ضوابط واشتراطات تتعلق بأنماط الواجهات، وتصميم الشوارع بحيث تسهل من انسيابية الحركة المرورية، ومراعاة حركة الراجلين من غير إخلال بشروط الأمن والسلامة، وتحسين ممرات المشاة،

وجعل المدن والأحياء صديقة للمشاة، وتصميم الفراغات العمرانية العامة بشكل جيد وملائم وبالقرب من المساكن، بحيث يمكن ارتيادها مشياً من غير عناء، وتحديد المساحة المناسبة لكل فراغ، وتحديد نمط الترفيه والأنشطة المناسبة، بحيث يصبح الحي يتمتع بالحيوية والاستدامة (باروليك وآخرون، ٢٠٠٨م). والعمل بكود اللوائح القائمة على الأشكال، أو الكود العمراني قد يكون المخرج المناسب للمدن السعودية نظراً لقدرته على توقع شكل المبنى وعلاقته بما حوله من فراغ بدقة كبيرة جداً وهو ما تحتاجه مدننا في الوقت الحالي. ويعدُّ تأهيل الأحياء والمدن وفق كود عمراني مطلباً ضرورياً اجتماعياً واقتصادياً؛ نظراً لما يتميز به الكود العمراني من التركيز على شكل المنتج النهائي وكتلته، وكيفية تغليفه للفراغ العام، وفي حالة تطبيقه سيغير المشهد العمراني تماماً (السكيت، ١٤٣٨هـ، ٢٠١٧م).

٤. توفير تمويل حكومي لشراء الشقق بأقساط ميسرة: بنسبة ٩٣,٤٪، ولا شك أن التمويل يعدُّ من أهم عناصر نجاح تملك المساكن وخاصّة الشقق السكنية.

٥. توفير خدمات لكبار السن وذوي الاحتياجات الخاصة: بنسبة ٩٢,٥٪.

التوصيات

بعد النتائج التي توصل إليها البحث فإن هذا القسم سيتناول صياغة بعض التوصيات التي سوف تسهم إن شاء الله في زيادة فعالية شقق التمليك، وتحسين بيئتها؛ لتساهم في رفع نسبة تملك المواطنين، وهي على النحو الآتي:

أولاً: من الناحية التصميمية والتخطيطية:

- إيجاد مبادئ تصميمية استرشادية Guide Lines، تحدد الحد الأقصى من عدد الشقق في كل عمارة، وعدد الغرف ومساحتها، وسعة المصاعد.
- إيجاد مبادئ وأساليب تخطيطية استرشادية Guide Lines، تسمح بتمازج الأنشطة التجارية غير الضارة مع مباني شقق التمليك.
- ضرورة تحديد مواقع خاصة بشقق التمليك داخل الأحياء، بحيث تكون قريبة من الخدمات والحدائق، وممرات المشاة.

ثانياً: من الناحية التشريعية والتنظيمية:

- ضرورة صياغة تشريع وقانون واعتماده خاص بإدارة شقق التمليك وتشغيلها.
- تحديد جهة تتولى الإشراف من الناحية الإدارية والتشغيلية على مشاريع شقق التمليك، وتعد الهيئة العامة للعقار هي الجهة الأقرب لإدارة هذا الموضوع.
- إنشاء محكمة مختصة فقط بالنظر في جميع قضايا العقار عامة، وقضايا شقق التمليك خاصة.
- تحفيز القطاع الخاص للمشاركة في الإدارة والتشغيل لشقق التمليك من خلال إعطائه بعض المزايا، كإعفاءات ضريبية أو ما شابهها، وتوفير آليات مناسبة تضمن حقوقه وحقوق ملاك الشقق.
- تفعيل التدريجي لاتحاد الملاك، بحيث يلزم المطور العقاري والمالك الأساسي للعقار بتشغيل العقار وصيانته لمدة لا تقل عن عام في حالة اكتمال بيع جميع الشقق، وفي حالة انقضاء عام ولم يتم بيع جميع الشقق فإنه يستمر في الإدارة.

- إيجاد آلية فاعلة تطبق على المتهاون من الملاك في دفع الرسوم.
- بناء قاعدة بيانات لشقق التمليك، تتضمن مواقعها وعددها؛ ليسهل توفير الخدمات اللازمة.
- ضرورة إنشاء حساب بنكي، يتم إيداع رسوم الصيانة فيه؛ لضمان عدم انقطاع الصيانة.

ثالثاً: من الناحية الثقافية والاجتماعية:

- رفع الوعي بأهمية العمل الجماعي وأنه أحد الأسباب المهمة لنجاح إدارة شقق التمليك.

المراجع

أولاً: المراجع العربية:

- السكيت، خالد. تقييم التخطيط والتصميم الحضري لشارع تبوك بمدينة الرياض باستخدام مبادئ الكود العمراني اللوائح (١٤٣٨هـ ، ٢٠١٧م).
- الشائع، محمد بن عبدالله محمد. دراسة لاستفادة الأسر المستفيدة من مجمع بيانات السكني بمنطقة القصيم نحو بيئتهم السكنية. جامعة القصيم: مجلة العلوم العربية والإنسانية، (٢) (٢٠٠٨).
- العمري، عبدالرحمن بن عبدالله، عبداللطيف، وجدي شفيق. الأبعاد المجتمعية للإسكان العامودي : دراسة ميدانية على عينة من سكان شقق التمليك ببعض أحياء مدينة جدة. مصر: جامعة بنها، مجلة كلية الآداب . ٢١، (٢) (١٤٢٠هـ).
- باروليك، دانييل، باروليك، كارن، كرافورد، بول. (٢٠٠٨م). اللوائح القائمة على الأشكال دليل للمخططين والمصممين العمرانيين، ولبلديات والمطورين. (ترجمة: لدرع، عبد الحميد، ١٤٣٦هـ - ٢٠١٥م). الرياض: جامعة الملك سعود، دار جامعة الملك سعود للنشر.
- المغازي، السيد علي. ملكية طبقات المنازل في القانون الفرنسي وفي القانون المصري (الملغى والجديد). دار الفكر العربي (١٩٤٩م).
- نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بموجب مرسوم ملكي رقم ٥/م بتاريخ ١١/٢/١٤٢٢هـ. متاح على الرابط التالي: <https://www.boe.gov.sa>

ثانياً: المراجع الأجنبية

- Arkcoll, Kaylene,. Guilding, Chris,. Lamminamki, Dawne,. McManus, Lisa & Warnken, Jan. «Fund-ing common property expenditure in multi-owned housing schemes». Property Management, 31(4). 282 – 296 (2013).
- Ariff, Nor Rima Muhamad. Davies, Hilary. Multi-owner low-cost housing management in Malaysia. International Journal of Housing Markets and Analysis, 4 (3). 268 – 289. (2011).
- Bocklage, Judith Ann. Controlling land subdivision in Michigan: The new role of the Condominium Act (P. A. 50 of 1978) in the subdivision of land. Master, Eastern Michigan University. (1989).
- Easthope, Hazel & Randolph, Bill Governing the Compact City: The challenges of apartment living in Sydney. City Futures Research Centre, University of New South Wales. . (2008).
- Cavalheiro, eborá de Camargo. & Abiko, Alex. Evaluating slum (favela) resettlements: The case of the Serra do Mar Project, São Paulo, Brazil. Habitat International, 49. 340-348. (2015).
- Kweon, B-S., Ullivan, W.C. and Wiley, A.R. Green common spaces and the social intergration of inner-city older adults. Environment and Behavior, 30 (6). 832-58. (1998).

مواقع شبكة الانترنت

www.tradingeconomics.com تم الدخول في ٦/٩/١٤٢٩هـ مساءً الموافق ٢٠/٥/٢٠١٨.

Received: 14/06/2018

Accepted: 24/01/2019

Evaluating The Reality of Owned Apartments in Makkah and Jeddah from Owners' Perspective

Hamed Salim AL-Qurashi

*PhD candidate in Department of Architecture and Building Sciences,
King Saud University
Email: hamedsq@gmail.com*

Abstract

This research aims to evaluate the current experience of the ownership apartments in Saudi Arabia and identify the most important problems facing them as well as determine the most important factors for their success. The research was based on the descriptive approach. The required data were collected by means of a questionnaire that contained closed questions and open questions, and was analyzed by SPSS. The research was also based on data collection on observation and photography of some scenes that support research. One of the main findings of the study is that the purchase of apartments was not the first choice among the majority of Saudi families, but an option imposed by economic conditions and the inability of many families to own land and build on them as a result of their efficiency. The results of the study showed that there is an increase in the percentage of those who do not pay the maintenance fees for the common elements of the building and the absence of the concept of collective work. The majority of the residents of the ownership apartments have individualism and unwillingness to participate with their neighbors. The research came out with a set of recommendations that contribute to increasing the acceptance of Saudi households to the idea of owning apartments and And helps decision-makers to take them into consideration when planning the urban environment of condominiums.