

دراسة اقتصادية لسوق خدمات إسكان المعتمرين بمكة المكرمة (دراسة تطبيقية على قطاع الشقق المفروشة) دكتور/ عابد بن عابد العبدلي (*)

ملخص الدراسة:

يهدف هذا البحث إلى دراسة وتحليل سوق خدمات إسكان المعتمرين بمكة المكرمة خلال شهر رمضان المبارك، مع دراسة تطبيقية على إسكان الشقق المفروشة. وركز البحث في أهدافه على معرفة طبيعة سوق إسكان المعتمرين وأهميته وتطوره التاريخي، واستعراض خصائص قطاع الشقق المفروشة، والخصائص الاقتصادية والاجتماعية للمعتمرين (جانب الطلب)، وتحليل الطلب على خدمات إسكان الشقق المفروشة، وكذلك تحليل عرض هذه الخدمات وبيان آثار موسم العمرة عليها. واعتمد البحث في دراسته وتحليله على بيانات عينتين تم سحبهما من المعتمرين وحجمها (٣٦١) ومن أصحاب الدور السكنية وحجمها (٧٠). وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي لعرض وفهم الظاهرة، وكذلك المنهج الاستدلالي لتقدير اثر العمرة على سوق الشقق المفروشة. وقد أظهرت الدراسة أهمية وتنامي هذا القطاع في سوق إسكان المعتمرين، مع تركزه الجغرافي في منطقة الحرم، إضافة إلى تنامي طلب المعتمرين عليه مقارنة بقطاعات الإسكان الأخرى. وكشفت الدراسة عن العوامل المؤثر في الطلب عليه، وأبرزها مسافة الدار عن الحرم، وجهة قدوم المعتمر، وحجم أسرة المعتمر، والمستوى السكني، والمستوى الاقتصادي للمعتمر. وفي جانب آثار العمرة على هذا القطاع، تبين أن موسم العمرة تسهم في رفع معدلات إشغال وحداته السكنية، ورفع نسبة توظيف العاملين فيه، ويعتبر مصدر دخل هام لأصحاب الدور السكنية. إضافة إلى ذلك، أوضحت الدراسة أن العمرة تسهم في رفع متوسط إيجار الشقق المفروشة مقارنة بالأيام العادية. وفيما

(*) أستاذ مساعد بقسم الاقتصاد الإسلامي - جامعة أم القرى بمكة المكرمة

البريد الإلكتروني: drabid2000@hotmail.com

يتعلق بمحددات الإيجارات أثناء موسم العمرة، أشارت النتائج إلى أن هناك عوامل تؤثر إيجاباً في مستوى الإيجارات وهي: قرب المسافة من الحرم الشريف و عدد العاملين في الدار والمستوى السكني للشقة المفروشة ومدى توفر خدمات إضافية ووسائل ترويح ودعاية، في حين أظهرت النتائج علاقة عكسية بين قيمة الإيجار أثناء موسم العمرة ومعدل إشغال الشقق المفروشة في الفترات العادية طوال العام.

١ - مقدمة:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا ونبينا محمد وعلى اله وصحبه أجمعين، وبعد :

فإن من حكمة الله عز وجل أن اختار مكة المكرمة على غيرها من الأماكن لتكون أظهر بقاع الأرض ومحضن بيته العتيق، قال تعالى ﴿إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا وَهُدًى لِلْعَالَمِينَ﴾^(١)، وقد أوجب على عباده الإتيان إليها، لمن استطاع إليه سبيلا، من كل فج عميق ليؤدوا مناسك الحج والعمرة. ولا يزال المسلمون يفدون إلى بيت الله الحرام لأداء هذه العبادات لاسيما شعيرة العمرة والتي لا يرتبط أداءها بأوقات محددة. ويحرص المسلمون في كل زمان ومكان على أداء العمرة لاسيما في شهر رمضان لما فيها من الأجر والثواب العظيم لقوله ﷺ «عمرة في رمضان حجة»^(٢). ولا شك أن أداء شعيرة العمرة يتطلب المكوث والإقامة في مدينة مكة المكرمة مما يجعل لذلك أثارا اقتصادية على قطاعات متعددة ومن أهمها قطاع الإسكان. وللأهمية الاقتصادية لسوق قطاع الخدمات السكنية فقد تنوعت طبيعة منتج الخدمة السكنية التي تقدم للمعتمرين، ومنها خدمة الوحدات (الدور) السكنية المفروشة، والتي تعتبر نموذجا مطورا لقطاع الخدمات السكنية القائمة، مثل الخدمات السكنية الفندقية وكذلك الخدمات السكنية التي تقدمها المساكن مثل العمائر أو الفلل الخاصة. وقد أصبحت خدمة الإسكان التي تقدمها الوحدات السكنية المفروشة تستحوذ على نسبة كبيرة من سوق خدمات إسكان المعتمرين لما

توفره من خدمات سكنية بديلة وتلائم مع احتياجات المعتمر من حيث التكلفة المادية والمساحة الاستيعابية التي تتناسب مع المعتمر سواء كان مفرداً أم مع أسرة أو مجموعة معتمرين .

ويهتم هذا البحث بدراسة وتحليل هذا النوع من الإسكان في سوق خدمات الإسكان المقدم للمعتمرين بمكة المكرمة .

١/١. أهمية الدراسة

تبرز أهمية دراسة سوق خدمات الإسكان التي يقدمها قطاع الشقق السكنية المفروشة، في أن هذا القطاع أصبح واسع الانتشار في سوق إسكان المعتمرين نتيجة لتزايد الطلب عليه . إضافة إلى أنه لم يحظى باهتمام الباحثين بالتحليل والدراسة كقطاع مستقل، وإن كان هناك بعض الدراسات والتقارير التي تناولته ضمن دراسات عامة وشاملة لسوق خدمات الإسكان بمكة المكرمة بمختلف قطاعاته، مثل قطاع الفنادق والعمائر السكنية والمنازل الخاصة والمنازل الشعبية . ولذلك فإن هذه الدراسة تركز بشكل أساسي على هذا القطاع الإسكاني، وتناول مختلف جوانبه كمكمل للدراسات السابقة التي تناولت قطاعات إسكانية أخرى .

٢/١. أهداف الدراسة:

يهدف البحث إلى تقديم دراسة اقتصادية لسوق خدمات الإسكان التي تقدمها الدور السكنية المفروشة (الشقق المفروشة) بمكة المكرمة للمعتمرين في موسم العمرة خلال شهر رمضان ١٤٢٦ هـ. وتحديدًا، سوف يتناول البحث سوق خدمات إسكان المعتمرين في هذا القطاع من خلال الموضوعات التالية:

١- لمحة موجزة عن طبيعة قطاع إسكان المعتمرين بمكة المكرمة، وبيان أهميته الاقتصادية وتطوره .

٢- استعراض وتحليل خصائص قطاع الشقق السكنية المفروشة بمكة المكرمة .

٣- استعراض وتحليل الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للمعتمرين بصفتهم يمثلون جانب الطلب على خدمات الإسكان في قطاع الشقق السكنية المفروشة .

- ٤- تحليل اقتصادي للطلب على إسكان المعتمرين في الشقق المفروشة.
- ٥- تحليل اقتصادي لعرض خدمات الإسكان في قطاع الشقق المفروشة، وبيان آثار موسم العمرة عليه.
- ٣/١. نطاق الدراسة:

يتكون سوق الإسكان بمكة المكرمة من عدة قطاعات تقدم أنواعا مختلفة من الوحدات السكنية، وهي: (١) وحدات سكنية على شكل فلل أو منازل خاصة، وهذه غالبا تدخل سوق خدمات الإسكان أثناء مواسم الحج، وعادة تطلبها بعض بعثات الحج إما لأصحاب الحملات أو لمجموعة معينة من الحجاج، (٢) وحدات سكنية على شكل عمائر سكنية مكونة من عدة طوابق، وهذا النوع من الإسكان غالبا يخصص لإسكان الحجاج أثناء موسم الحج بالتعاقد مع بعثات الحج، وأحيانا تبقى هذه العمائر خالية بقية العام إذا كان هناك تعاقد مع بعثات الحج لأكثر من عام، والبعض الآخر يؤجر بقية العام أو ما يسمى محليا "أجار عام دراسي" ويتم إخلائها فترة الحج. (٣) وحدات سكنية يقدمها قطاع الفنادق بمختلف درجاته، (٤) وحدات سكنية على شكل أبراج وقصور ودور، وهذه الوحدات السكنية عبارة عن شقق مفروشة ومجهزة بتأثيث أساسي مثل المكيفات والموكيت وأدوات الطهي وأسرّة نوم، وتقدم هذه الشقق بأحجام مختلفة لتتناسب مع حجم مجموعات أو أسر المعتمرين. وهذا النوع الأخير (الشقق المفروشة) المقدمة للمعتمرين بمكة المكرمة سيكون موضوع هذه الدراسة.

٤/١. مصادر البيانات:

لقد اعتمدت الدراسة في الحصول على البيانات على مصدرين أساسيين وهما:

أ. مصادر بيانات أولية (بيانات خام): وهي البيانات التي تم الحصول عليها ميدانيا مباشرة من أصحاب الدور السكنية وكذلك من المعتمرين بمكة المكرمة المقيمين في هذه الوحدات السكنية، حيث تم سحب عينة من كل منهما، من خلال استبيانين: (٧٠) للوحدات السكنية المفروشة، و(٣٦١) للمعتمرين، تم تصميمها

لهذا الغرض . وقد تم توزيع الاستبيانين بواسطة فريق من طلبة مدربين في جمع المعلومات ميدانيا ، وذلك خلال شهر رمضان لعام ١٤٢٦ هـ .

ب . مصادر بيانات ثانوية : وهي البيانات التي تم الحصول عليها مباشرة من جهات رسمية معنية بقطاع الإسكان ، أو من خلال التقارير والإحصاءات التي تصدرها الجهات الرسمية والأهلية ذات الصلة بالإسكان بمكة المكرمة . إضافة إلى الدراسات السابقة التي تناولت موضوع إسكان المعتمرين .

٥/١ . منهج وخطة الدراسة :

تعتمد الدراسة على المنهج الميداني في تجميع البيانات والمعلومات الأولية من عينة المعتمرين وعينة أصحاب الوحدات السكنية المفروشة ، وتحليلها إحصائيا باستخدام أدوات التحليل الوصفي والاستدلالي حسب ما يلزم . وكذلك توظيف المنهج النظري من أجل توطئة موضوعات البحث وتأسيسها نظرياً . أما خطة الدراسة فتشتمل على ثمانية أجزاء رئيسية وهي : مقدمة تحتوي على أهمية البحث وأهدافه ونطاقه ، ومصادر بيانات البحث وخطة الدراسة . يليه جزء خاص بالدراسات السابقة يستعرض أهم تلك الدراسات التي تناولت إسكان المعتمرين بمكة المكرمة . ثم إلقاء الضوء على سوق إسكان المعتمرين بمكة المكرمة حيث نستعرض فيه أهمية الإسكان بمكة ، وتطوره عبر الزمن ، ووصف لخدمات إسكان المعتمرين الراهن . بعد ذلك في الجزء الرابع ، نتناول تحليل خصائص العينة المسحوبة من قطاع الشقق السكنية المفروشة (جانب العرض) ، يليه تحليل خصائص عينة المعتمرين (جانب الطلب) في الجزء الخامس . يتبع ذلك تحليل اقتصادي للطلب على خدمات الشقق السكنية المفروشة في الجزء السادس ، ثم تحليل اقتصادي لعرض خدمات الشقق السكنية المفروشة . وأخيراً خاتمة البحث ، في الجزء الثامن ، تتضمن أهم النتائج التي توصل إليها البحث ، والتوصيات المقترحة وفقاً للنتائج .

٢ - الدراسات السابقة :

شهد قطاع إسكان الحجاج والمعتمرين عموماً بمكة المكرمة العديد من الدراسات والأبحاث والتقارير من جهات متعددة؛ منها جهات رسمية ومراكز بحثية

وكذلك من باحثين أفراد . وقد ركزت اغلب هذه الدراسات على إسكان الحجاج بمكة المكرمة ومشعر منى على وجه الخصوص ، وكان جلها يركز على الجوانب الهندسية والعمرانية والتخطيطية والطاقة الاستيعابية لإسكان الحجاج . ويعد معهد خادم الحرمين الشريفين بجامعة أم القرى أهم الجهات التي اهتمت بمثل هذه الدراسات وغيرها ذات الصلة بالحجاج والمعتمرين . إلا انه في مجال إسكان المعتمرين فان الدراسات الاقتصادية التحليلية لم تحظى باهتمام كاف لاسيما قطاع الدور السكنية المفروشة والتي أصبحت تستحوذ على جزء كبير من سوق إسكان المعتمرين وخاصة خلال شهر رمضان المبارك . وبالرغم من قلة الأبحاث في هذا القطاع إلا أن هناك بعض الأبحاث الاقتصادية التي تناولت إسكان المعتمرين إما بشكل عام أو ببعض أجزائه . ولأهمية هذه الأبحاث ، سوف نشير بإيجاز إلى أهم جوانبها ، ومقارنة نتائجها ذات الصلة مع نتائج هذه الدراسة في ثنايا التحليل والمناقشة لاحقاً :

أ . في دراسة تحليلية لدالة الطلب على خدمات الإسكان للمعتمرين والزوار ، قام (أيمن فاضل ، ١٤١٩هـ / ١٩٩٩م)^(٣) . بدراسة إسكان المعتمرين والزوار في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة خلال سحب عينة من أصحاب العقارات ومن المعتمرين . وقد تناولت الدراسة وصفاً مطولاً للوحدات السكنية في المدينتين من حيث مواصفاتها والخدمات التي تقدمها وتوزيعها المكاني . كما تناول خصائص المعتمرين الاجتماعية والاقتصادية واستعراض آرائهم في تلك الوحدات السكنية وفي الخدمات التي تقدمها ، ثم انتهى باختيار متغيرات لتقدير دالة الطلب على الإسكان لكل من المدينتين ، وخلص بان هناك اختلاف بين دالتي الطلب في المدينتين . وبالرغم من الجهد الميداني الذي بذل في جمع البيانات من عينه المعتمرين والزوار التي بلغت ١٢٧٥ فرداً ، وعينة أصحاب العقارات وعددهم ١٥٢ فرداً ، إلا أن تناول الدراسة غلب عليها التحليل والاستعراض الوصفي للبيانات ، وهذا ربما افقدها قيمتها الاستدلالية على مجتمع الإسكان ومجتمع المعتمرين والزوار . كما أن الملاحظة الجوهرية في هذه الدراسة هي أن الباحث تعامل مع الوحدات السكنية كوحدة متجانسة ، ولم يشر في بحثه إلى نوع

وطبيعة الإسكان الذي تناولته الدراسة. وهذا يعد مأخذاً على البحث، لان سوق إسكان المعتمرين سواء في المدينة المنورة أو في مكة المكرمة يتكون من وحدات سكنية مختلفة وهي قطاعات متباينة مثل قطاع الفنادق وقطاع الوحدات (الدور) المفروشة وقطاع المنازل الخاصة، وهي متباينة في كثير من خصائصها مثل الطاقة الاستيعابية ونوع الخدمات التي تقدمها وتكلفة تشغيلها وقيمة تأجيرها وغيرها.

ب. وفي دراسة مماثلة تناول (عبد القادر عطية وآخرون، ١٤٢١هـ)^(٤) دراسة اقتصادية لسوق خدمات الإسكان في مواسم الحج والعمرة بالمدينة المنورة. وقد ركزت الدراسة على إسكان الحجاج والمعتمرين بالمدينة المنورة دون مكة المكرمة، وتناولته بالتحليل الوصفي وكذلك الاستدلالي من خلال تقدير العلاقات بين متغيرات الدراسة. غير أن الملاحظ أيضاً على هذه الدراسة أنها عاملت خدمات الوحدات السكنية في المدينة المنورة كمجموعة واحدة متجانسة، حيث اشتملت العينة المسحوبة على كافة الوحدات التي تقدم الخدمات السكنية مثل الفنادق والدور السكنية والمنازل الشعبية. وقد تنبه الباحثون إلى هذا التباين عند تقدير دالة الطلب على الإسكان، ووجدوا أن هناك فروقاً جوهرية بين الوحدات السكنية والذي يشير إلى تفاوت الخدمات السكنية.

ج. وفي دراسة أخرى حول سوق إسكان المعتمرين بمكة المكرمة قام (أحمد الناقة وآخرون، ١٤٢٢هـ)^(٥) بتحليل وتفسير نسبة إشغال الفنادق والدور السكنية المعدة لإسكان المعتمرين خلال شهر رمضان. وقد تناول تحليل ظاهرة فائض العرض والطلب في سوق إسكان المعتمرين خلال فترات الذروة والمتوسطة والمنخفضة والمقارنة في ذلك بين قطاع الفنادق وقطاع الدور السكنية. وقد ركزت الدراسة على قطاع الإسكان (الفنادق والدور السكنية) بصفتها تمثل الجانب الذي يعرض خدمات الإسكان دون تناول المعتمرين الذين يمثلون جانب الطلب في السوق. وقد خرجت الدراسة بعدة نتائج أهمها وجود فائض عرض في قطاع الفنادق والدور السكنية في مواسم العمرة إلا أنه يتقلص خلال فترة

الذروة، وتعاني الدور السكنية من فائض العرض بشكل أكبر من الفنادق. وفيما يتعلق بكيفية تحديد إيجار الوحدات السكنية وجد أن طرق تحديد الإيجار في الدور السكنية المفروشة يغلب عليها الإيجار الثابت بينما في قطاع الفنادق يغلب عليها أسلوب التفاوض.

د. وفي دراسة ذات صلة بإسكان المعتمرين بمكة المكرمة تناول (عبد اللطيف العبد اللطيف، ١٤٢٣هـ)^(٦) أثر العمرة على قطاع الإسكان بمكة المكرمة، وركز تحديداً على القطاع الفندقي بمختلف فئاته. وقد قام الباحث بدراسة واستعراض خصائص القطاع الفندقي والمعتمرين من خلال عينات عشوائية تم سحبها منهما خلال شهر رمضان. وغلب على البحث التحليل الوصفي للبيانات المتعلقة بالقطاع الفندقي وعينة المعتمرين، وقد أوضحت الدراسة آثار اقتصادية متعددة للعمرة على هذا النوع من الوحدات، وخصوصاً على الطاقة التشغيلية لقطاع الفنادق والتوظيف وعوائد القطاع الخاص والأفراد العاملين في القطاع الفندقي لاسيما خلال موسمي رمضان والحج.

٣- قطاع إسكان المعتمرين في مكة المكرمة:

في هذا الجزء، سوف نلقي الضوء بشكل عام على قطاع إسكان المعتمرين بمكة المكرمة من خلال أهميته كنشاط اقتصادي حيوي، ثم نشير إلى أهم التطورات التي صاحبته عبر مرور الزمن، وأخيراً نركز على قطاع الوحدات السكنية المفروشة.

١/٣. الأهمية الاقتصادية:

يعد قطاع الإسكان عموماً أحد أهم القطاعات الاقتصادية حيث أنه يقدم منتجا اقتصاديا يلبي إحدى حاجات الإنسان الضرورية، ألا وهي حاجة الإنسان للمأوى. ويرى الاقتصاديون أن الوحدات السكنية تعد من الأصول الرأسمالية وتستخدم لإشباع حاجة المستهلك بتقديم خدمة السكنى للفرد والجماعة، وممارسة حياته المعيشية فيها، وأنها سلعة طبيعية ضرورية، وتحتل مركزاً هاماً في دخل الأسرة، وفي

جدول تفضيلها الاستثماري^(٧). بل إن الإنفاق على السكن يتصدر، بعد الغذاء، بنود ميزانية الأسرة لاسيما الأسر الفقيرة^(٨).

وتعد خدمات الإسكان مطلباً ضرورياً للمعتمرين نظراً لمكوّنهم فترة زمنية في مكة المكرمة لأداء مناسك العمرة، حيث يشكل الطلب على السكن نسبة يعتد بها في ميزانية المعتمرين، ولا تقل أهميته عن حاجتهم للغذاء والنقل والمواصلات. ولأهمية تنظيم خدمات إسكان المعتمرين في الأماكن المقدسة، فإن التنظيمات الأخيرة المتعلقة بخدمات المعتمرين وزوار المسجد النبوي الشريف القادمين من خارج المملكة، قد نصت على أن المنشأة المرخص لها بمزاولة أعمال خدمات المعتمرين تتعهد بتوفير السكن للمعتمر حسب المستوى المتفق عليه^(٩)، مما يسهم في تسهيل آلية البحث والطلب على إسكان المعتمرين. كما أن توفير خدمات إسكان الحجاج والمعتمرين يحظى باهتمام بالغ لدى حكومة المملكة العربية السعودية حيث تضمنت أهداف الخطة التنموية السابعة على السعي لتوسعة قاعدة الإسكان للقادمين إلى الأراضي المقدسة في مكة المكرمة والمدينة المنورة^(١٠).

٢/٣. تطور قطاع الإسكان:

شهد قطاع الإسكان في مدينة مكة المكرمة تطوراً كبيراً لاسيما خلال الفترات الزمنية الأخيرة، حيث قدمت حكومة المملكة العربية السعودية العديد من التسهيلات والحوافز التي تسهم في نمو قطاع الإسكان في كافة مدن المملكة بما فيها مدينة مكة المكرمة، وذلك عبر تأسيس عدة صناديق تنموية مثل صندوق التنمية العقاري لدعم القطاع الخاص والمواطنين في مجال إنشاء القطاع الإسكاني، وصندوق التنمية الصناعي لدعم القطاع الصناعي الخاص، وصندوق الاستثمارات العامة لتمويل المشاريع السكنية والتجارية^(١١). إضافة إلى تبني الدولة إستراتيجية توزيع ومنح الأراضي الحكومية الواقعة على حدود المدن مجاناً إما على شكل منح صريحة أو منح خاصة بذوي الدخل المحدود^(١٢). وقد نالت مدينة مكة المكرمة نصيباً من هذه التسهيلات مما أدى إلى دفع مسيرة التنمية العمرانية فيها واتساع رقعة المدينة أفقياً ورأسياً، وتوفير الآلاف من الوحدات السكنية بجانب المكاتب والمعارض

التجارية المنتشرة في أرجاء المدينة. وقد قدرت أعداد المساكن في مدينة مكة المكرمة في عام ١٤١٣هـ بنحو (١٦٩٠١٦) مسكن بينما بلغت في عام ١٤٢٥هـ (٢٥٧٠٥٤) مسكن، أي بمعدل نمو بلغ ٥٢٪ خلال الفترة^(١٣). ويسهم جزاء كبيرا من هذه المساكن في عرض الوحدات السكنية في سوق خدمات إسكان المعتمرين. وهذا النمو في قطاع الإسكان بمدينة مكة المكرمة يعتبر نتيجة منطقية إذا ما قورن بحجم السكان فيها، حيث تعد مكة المكرمة عموماً أكثر مدن المملكة كثافة سكانية حيث تبلغ ١٣١ شخص/هكتار، وتبلغ ذروتها في المنطقة المركزية بحوالي ١٧٦٦ شخص/هكتار^(١٤).

٣/٣. قطاع الوحدات السكنية المفروشة:

يشكل سوق خدمات الإسكان إجمالاً أهمية بالغة للسكان بمكة المكرمة لاسيما للحجاج والمعتمرين والزوار، ويزداد الطلب عليه مع ازدياد أعداد القادمين من الحجاج والمعتمرين لأداء مناسك الحج والعمرة. وقد صاحب تزايد الطلب على الإسكان ظهور أنماط متنوعة في طبيعة ونوع خدمات الإسكان المعروضة خصوصاً تلك المقدمة للمعتمرين. ومن أهمها الوحدات (الشقق) السكنية المفروشة^(*)، حيث تعد أهم الخدمات السكنية التي يزداد عليها الطلب من جانب المعتمرين نظراً لانتشارها الواسع في المدينة وانخفاض تكلفتها مقارنة مع الخدمات الفندقية. وكذلك لمرونتها مع متطلبات المعتمرين من حيث تقديمها وحدات سكنية بمساحات مختلفة ولفترات تأجير متباينة، مما يجعلها تتناسب مع شريحة كبيرة من المعتمرين المحليين أو القادمين إلى المملكة. وقد أكدت دراسات سابقة على تفضيل اغلب المعتمرين الشقق المفروشة على غيرها من الوحدات السكنية لاسيما إذا كانوا على شكل مجموعات إما عائلية أو أصدقاء ويفضلون السكن كمجموعة في وحدة سكنية منفصلة^(١٥). ويتوقع أن تستحوذ الوحدات السكنية المفروشة على النصيب الأكبر مستقبلاً في سوق خدمات الإسكان بمكة المكرمة، خاصة بعد تبني الدولة سياسة تطوير صناعة العمرة من خلال حصر تقديم خدمات المعتمرين على منشآت مرخصة بذلك، وكذلك فتح باب العمرة طوال العام: أي حوالي ثمانية أشهر ونصف، ابتداءً

من شهر صفر إلى ١٥ شوال من العام، وقد بدأ العمل بنظام العمرة الجديد منذ عام ١٤٢٢هـ^(١٦).

٤ - خصائص قطاع الشقق السكنية المفروشة:

حتى يمكن التعرف على سوق خدمات إسكان المعتمرين التي تقدمها الوحدات السكنية المفروشة، يلزم تحديد وتحليل مكونات وخصائص هذا القطاع الإسكاني بصفته يمثل جانب العرض في السوق. وهذا العرض والتحليل لخصائص الوحدات السكنية المفروشة مبني على المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها من عينة أصحاب هذه الوحدات السكنية وكذلك من الجهات الرسمية المعنية بهذا القطاع وغيرها من التقارير والإحصائيات ذات العلاقة.

١/٤. حجم سوق الشقق السكنية المفروشة وطاقتها الاستيعابية:

تشير الإحصائيات^(١٧) إلى أن إجمالي الدور السكنية المفروشة وحدها في سوق خدمات الإسكان بمكة المكرمة تبلغ، حتى عام ١٤٢٦هـ، ٣٤١ داراً سكنية مفروشة (انظر جدول ١)، وبطاقة استيعابية إجمالية تبلغ (٨٤٠٣٩) معتمر. وتتركز غالبية هذه الدور السكنية في أحياء محيطة بالمسجد الحرام، وذلك نظراً لأهمية هذا الموقع لدى المعتمرين. إلا أنه في الآونة الأخيرة يلاحظ انتشار عدد من الدور السكنية المفروشة الحديثة في مناطق بعيدة عن المنطقة المركزية، لاسيما الأحياء الراقية مثل العزيزية والخالدية وشارع الستين. وتساهم هذه الدور السكنية المفروشة في سوق خدمات إسكان المعتمرين بما يعادل ٦١٪ من إجمالي عرض خدمات إسكان المعتمرين المقدم من قطاعي الفنادق والدور السكنية المفروشة، حيث يبلغ عدد الفنادق ٤٦١ فندقاً وبطاقة استيعابية تقدر بنحو (٥٤١٢٤) معتمر^(١٨). وهذا يدل على سيطرة قطاع الدور السكنية المفروشة على سوق خدمات إسكان المعتمرين على افتراض أن قطاعي الدور السكنية والفنادق هما القطاعان الرئيسان في سوق إسكان المعتمرين بمكة المكرمة^(١٩). ولعل سبب سيطرة قطاع الدور السكنية المفروشة على سوق إسكان المعتمرين يعود إلى الانخفاض النسبي لرأس المال والتكاليف الاستثمارية في هذا القطاع، إضافة إلى المرونة العالية في المنتج السكني

الذي تعرضه هذه الدور السكنية وملائمته للمعتمدين سواء من حيث قيمة الإيجار أو نوعية وحجم الوحدات السكنية المقدمة .

جدول (١) إجمالي الدور السكنية المفروشة بمكة المكرمة حتى عام ١٤٢٦هـ^(٢٠) .

الحي	عدد الدور السكنية	إجمالي الطاقة الاستيعابية	الحي	عدد الدور السكنية	إجمالي الطاقة الاستيعابية
الغزة	٤١	٧٦٠٢	الجودرية	١	١١٤
الشبيكة	٢٠	٥٣١٨	السليمانية	٢	٣٣٧
شعب عامر	٢٠	٧٦٨٧	النقا	١١	٢٩٣٦
حارة الباب	١٩	٧٨٠٢	الفلق	٢	٥٢٠
جرول	٨	٦٥٧٨	سوق الليل	١	١٠٢
جبل هندي	٣	٧٥٨	اجياد	٢٤	١١١٨٤
الحقاير	٥	٢١٦٠	اجياد السد	٢	١٦٨
المسقلة	٧٨	١٥١٦٤	الهجرة	١٦	١٥٢٨
المدعى	٢	١٨٢	الرصيصة	٤	٥١٥
الشامية	٥٥	٩٢٢٥	العزيزية	١٠	٣٥٧
القراره	١٧	٣٨٠٢			
الإجمالي			٣٤١	٨٤٠٣٩	

وتتركز هذه الدور السكنية في المنطقة المركزية حول الحرم الشريف، وتحديدًا في المسقلة (٢٣٪) و الشامية (١٦٪) والغزة (١٢٪) واجياد (٧٪)، في حين نلاحظ أعدادها منخفضة في أحياء بعيدة نسبيا عن منطقة الحرم مثل العزيزية حيث لا تتجاوز ٣٪ من إجمالي الدور السكنية المفروشة. وهذا التركيز الجغرافي للدور السكنية في منطقة الحرم يمكن تفسيره بأهمية المنطقة المركزية (منطقة الحرم) بصفتها مركز المدينة الحيوي، وقد لعبت عوامل عديدة في تطويرها، أهمها (١) توسعة الحرم المكي الشريف مما جعله يحتضن عدداً أكبر من المصلين وقاصديه، (٢) الزيادة المستمرة لأعداد الحجاج والمعتمدين وبالتالي زيادة الطلب على الإسكان والأنشطة الاقتصادية، (٣) ربط المنطقة المركزية بأجزاء المدينة وبالطرق الرئيسية والدائرية عبر الأنفاق والكباري السريعة، (٤) اكتمال البنى التحتية والخدمات من هاتف وبريد وخدمات بلدية وصرف صحي وخدمات تجارية، (٥) توجه أغلب رؤوس الأموال والاستثمارات العقارية إليها مما أتاح الفرصة لتطوير بعض المناطق السكنية القديمة فيها^(٢١). وقد أدت هذه العوامل إلى تحويل المنطقة المركزية إلى

منطقة عقارية اقتصادية، اغلب استعمالات مساحاتها للاستثمارات السكنية، وهي أعلى نسبة مقارنة بالاستخدامات الأخرى^(٢٢).

ووفقاً للطاقة الاستيعابية لقطاع الشقق المفروشة في جدول (١) يمكن تقدير إجمالي الطاقة الاستيعابية لهذا القطاع على مدار موسم العمرة الذي يمتد نحو ٨٥ أشهر حسب النظام الجديد الصادر في عام ١٤٢٢هـ (بداية شهر صفر إلى منتصف شهر شوال من كل عام)، وذلك على اعتبار أن متوسط الفترة التي يقضيها المعتمر في مكة هي ٩ أيام^(٢٣)، وموسم العمرة يعادل تقريباً ٢٥٥ يوماً (٢٠ × ٨٥)، ويكون التقدير وفق الصيغة التالية:

إجمالي الطاقة الاستيعابية لقطاع الشقق المفروشة على مدار العام:

= (فترة موسم العمرة ÷ متوسط إقامة المعتمر) × الطاقة الاستيعابية لقطاع الشقق المفروشة في الدورة الواحدة

$$(٢٥٥ ÷ ٩) \times ٨٤٠٣٩ = ٢٣٨١٠٤ \text{ ر معتمر}$$

أي أن سوق الشقق المفروشة بمكة المكرمة وحده يمكن أن يستوعب حوالي ٢٤ مليون معتمر على مدار العام وذلك عبر ٢٨ دورة في المتوسط (٢٥٥ ÷ ٩)، ويمكن تحقيق هذه الطاقة الاستيعابية في ظل تنظيم حملات العمرة خلال العام. وبالرغم من ذلك يظل هذا الرقم متحفظاً إذا ما افترضنا أن هناك عدداً كبيراً من الدور السكنية المفروشة لم تدرج في الإحصائيات الرسمية^(٢٤).

وبالنظر إلى المستوى السكني للدور السكنية المفروشة وما تنطوي عليه من نوعية وجودة وتعدد الخدمات التي تقدمها للمعتمرين نجد أن غالبيتها تندرج ضمن فئة الدرجات الدنيا وتحديدًا الدرجة الثانية فما دونها أو غير محددة الفئة (انظر جدول ٢)، مما يشير إلى تواضع الخدمات المقدمة فيها بهدف تخفيض تكاليفها المتغيرة (variable costs) كمنتج سكني لتتلاءم مع مختلف المستويات الاقتصادية للمعتمرين.

جدول (٢) الدور السكنية المفروشة بمكة المكرمة حسب تصنيفها حتى عام ١٤٢٦ هـ.

الإجمالي	درجات الدور السكنية المفروشة				الطاقة الاستيعابية
	أولى	ثانية	ثالثة	غير محدد	
العدد	٢٨٦٤	٨٩٩١	١٩٢٠٦	٥٢٩٧٨	٨٤٠٣٩
النسبة	٣.٤	١٠.٧	٢٢.٩	٦٣	% ١٠٠

٢/٤. الهيكل الجغرافي لعينة الشقق السكنية المفروشة:

ووفقاً لعينة الدراسة، نلاحظ أن توزيعها الجغرافي يتركز أيضاً في الأحياء المحيطة بالمسجد الحرام، وهي ربما يعكس رغبة وتفضيل المعتمرين السكن بالقرب من الحرم، ولمواجهة طلب المعتمرين بمختلف مستوياتهم الاقتصادية في هذه المنطقة، حيث هناك العديد من الدور السكنية توفر الغرف والشقق المفروشة بمختلف مستويات الجودة والدرجة والنوعية^(٢٥). وقد أظهرت العينة المسحوبة أن أغلب الوحدات السكنية المفروشة تقع ضمن تصنيف الدرجات الدنيا: الثانية والثالثة (انظر جدول ٣)، وهذه الخصائص تعزز عشوائية المعاينة وملائمتها لتمثيل مجتمع قطاع الدور السكنية المفروشة المقدمة للمعتمرين بمكة المكرمة.

جدول (٣) التوزيع الجغرافي للشقق السكنية المفروشة حسب الحي.

الحي	درجة الوحدة السكنية			الإجمالي
	الأولى	الثانية	الثالثة	
جبل هندي	-	٢	١	٣
المسفلة	١	١٢	١٧	٣٠
الحفاير	-	١	-	١
الشبيكة	-	٨	٧	١٥
الغزة	-	١	-	١
الهجرة	-	٤	١٠	١٤
العزيرية	١	٤	١	٦
إجمالي	٢	٣٢	٣٦	٧٠

ومن ناحية أخرى، نلاحظ أن غالبيتها تقع على الشوارع الرئيسية أي بنسبة ٦٧٪ بينما البقية (٣٣٪) وجدت على شوارع فرعية (انظر جدول ٤)، وهذا يعني اهتمام أصحاب هذه الدور بالموقع وسهولة الوصول إليها (accessibility) من طرف المعتمرين. والجدير بالملاحظة أن البيئة العمرانية المتاخمة للمنطقة المركزية توصف بمناطق عشوائية التخطيط ويقطنها ما يقارب نصف سكان مكة المكرمة حالياً وبمتوسط كثافة سكانية عالية تبلغ ٣٢١٣ فرد/هكتار^(٢٦). وهذا النمط العمراني العشوائي ربما لا يمنح أفضلية كبيرة للوحدات السكنية الواقعة على شوارع رئيسية عن تلك التي في شوارع فرعية. كما أن الكثافة السكانية في هذه المنطقة أدت إلى تركيز الأنشطة الاقتصادية فيها، الأمر الذي أدى إلى اختلال التوازن الاقتصادي بين منطقة الحرم والمناطق الحضرية الأخرى بمدينة مكة المكرمة^(٢٧).

جدول (٤) توزيع الشقق السكنية المفروشة حسب درجة الشارع.

الشارع	درجة الوحدة السكنية			الإجمالي
	الأولى	الثانية	الثالثة	
رئيسي	١	٢٣	٢٣	٤٧
فرعي	١	٩	١٣	٢٣
الإجمالي	٢	٣٢	٣٦	٧٠

٣/٤. الانتشار المكاني لعينة الشقق السكنية المفروشة حول المسجد الحرام تمثل المسافة بين المسجد الحرام وموقع الوحدات السكنية المفروشة عاملاً هاماً في رغبة وتفضيل المعتمرين، وذلك لما للحرم الشريف من مكانة في قلوب المسلمين الأمر الذي يجعل اختيارهم الأول هو السكن بالقرب من المسجد الحرام حتى يتمكنوا من أداء جميع الصلوات فيه، وهذا بدوره ينعكس على إستراتيجية وتخطيط المستثمرين في القطاع العقاري للتركيز على منطقة الحرم وبالتالي زيادة المعروض من الشقق المفروشة بالقرب من المسجد الحرام. ومن خلال عينة الدراسة نجد أن متوسط المسافة بين الشقق المفروشة والمسجد الحرام نحو ٥٠٠م، وهذا يدل على قربها من الحرم الشريف، وهي أيضاً تعد مسافة مشي للمعتمرين مما يسهل وصولهم من وإلى الحرم دون اللجوء إلى عناء المواصلات. ويوضح جدول (٥) أن

أكثر من ثلث العينة تقع في مسافة لا تتجاوز ٢٠٠ م من المسجد الحرام، وكثير من ٦٠٪ منها تقع نطاق اقل من ٦٠٠ م. وهذا التوزيع يؤكد على اهتمام أصحاب الدور السكنية المفروشة بعامل القرب من المسجد الحرام نتيجة لتفضيل ورغبة المعتمرين.

جدول (٥) توزيع الدور السكنية المفروشة حسب المسافة من المسجد الحرام.

فئة المسافة	درجة الوحدات السكنية			الإجمالي	النسبة التراكمية
	الأولى	الثانية	الثالثة		
أقل من ٢٠٠ م	١٥	٩		٢٤	٣٤.٣
٢٠٠ - أقل من ٤٠٠	١	٥	٢	٨	٤٥.٧
٤٠٠ - أقل من ٦٠٠		٣	٩	١٢	٦٢.٩
٦٠٠ - أقل من ٨٠٠		٣	٤	٧	٧٢.٩
٨٠٠ - أقل من ١٠٠٠		٢	٩	١١	٨٨.٦
١٠٠٠ - أقل من ١٢٠٠			٢	٢	٩١.٤
١٢٠٠ فأكثر	١	٤	١	٦	١٠٠

٤/٤. توزيع الشقق السكنية المفروشة حسب الحجم وقيمة الإيجار:
من خلال جدول (٦) نلاحظ أن هناك تباين في أعداد الشقق المفروشة في كل دار سكنية، ومعرفة هذه الخاصية مهمة لأنها من ناحية تعد مؤشراً لحجم المعروض من الوحدات السكنية، ومقياساً لمدى تجانس قطاع الدور السكنية في حجم المنتج السكني من ناحية أخرى. ويوضح الجدول أن متوسط أعداد الشقق في كل دار نحو ٢٥ شقة مفروشة، وهذا معدل يشير إلى نزعة النمو الراسي لهذه المباني، وهي تنسجم مع محدودية مساحات البناء في منطقة الحرم، حيث يلجأ المستثمرون وأصحاب العقارات تعويض محدودية المساحات الأفقية ببناء ادوار متكررة، وهي سمة غالبية في هذه المنطقة لاسيما تلك المطلة على الحرم. ومع ذلك نجد تبايناً في أعداد الشقق وبالتالي في عرض الوحدات السكنية بين الدور السكنية، حيث تحتوي بعض الدور ٣ شقق وبعضها ٥٤ شقة، وبمعامل اختلاف يبلغ نحو ٥٠٪ تقريباً. وهذا تقلب كبير مما ينطوي على عدم تجانس الدور السكنية في حجم معروض الوحدات

دراسة اقتصادية لسوق خدمات إسكان المعتمدين بمكة المكرمة (دراسة تطبيقية على قطاع الشقق المفروشة)
د. عابد بن عابد العبدلى

السكنية، كما أن هذا التباين يوحى بنزعة احتكارية إلى حد ما في حجم عرض الخدمات السكنية في مصلحة بعض الدور السكنية على الأخرى.

جدول (٦) إحصائيات مختارة حول حجم الدور السكنية المفروشة

إحصائيات هامة	المتوسط	الانحراف المعياري	معامل الاختلاف	ادني قيمة	أعلى قيمة	المدى
عدد الشقق المفروشة	٢٤.٧	١٢.٢٤	٤٩.٥	٣	٥٤	٥١

وكما نلاحظ في جدول (٧) أن حوالي ٧٥٪ من الدور السكنية تحتوي ما بين ١٠ إلى ٣٩ شقة مفروشة، في حين أن هناك حوالي ١٣٪ لا تتجاوز ١٠ شقق، وهذا ربما يدل على وجود بعض المباني القديمة ذات طوابق محدودة في محيط الحرم لا تزال تعمل في قطاع الدور السكنية المفروشة.

جدول (٧) توزيع الدور السكنية حسب أعداد الشقق المفروشة.

عدد الشقق	العدد	النسبة	النسبة التراكمية
٩-١	٩	١٢.٩	١٢.٩
١٩-١٠	١٦	٢٢.٩	٣٥.٧
٢٩-٢٠	٢٣	٣٢.٩	٦٨.٦
٣٩-٣٠	١٤	٢٠	٨٨.٦
٤٩-٤٠	٦	٨.٦	٩٧.١
٥٩-٥٠	٢	٢.٩	١٠٠

وبالنسبة للإيجار اليومي للشقق المفروشة، يكشف لنا جدول (٨) إحصائيات عامة حيث أن متوسط الإيجارات في الأيام العادية للشقة المفروشة يبلغ ٣١٦.١ ريال^(٢٨)، وادني قيمة إيجار ٢٣٩ ريال وأعلى قيمة ٦٥٠ ريال، ويظهر معامل الاختلاف تقلب في قيمة الإيجار بين الدور السكنية بمعدل ٢١١٪، وهذا معدل مرتفع إلى حد ما ويشير إلى عدم تجانس طبيعة الخدمات السكنية التي تقدمها هذه الدور، وربما يعود ذلك إلى عوامل متعددة، مثل بعدها عن المسجد الشريف وعدد الغرف في الشقة أو مساحتها أو جودة الأثاث فيها.

جدول (٨) إحصائيات مختارة حول الإيجار اليومي للشقق المفروشة خلال الأيام العادية

إحصائيات هامة	المتوسط	الانحراف المعياري	معامل الاختلاف	أدنى قيمة	أعلى قيمة	المدى
الإيجار اليومي	٣١٦.١	٦٦.٦٥	٢١.١	٢٣٩	٦٥٠	٤٢٠

وإجمالاً نلاحظ في جدول (٩) أن ما يعادل ٥٠ ٪ من عينة الشقق المفروشة لا يتجاوز إيجارها اليومي عن ٢٠٠ ريال خلال الأيام العادية. ويبدو هذا الإيجار المنخفض في الأيام العادية يعود إلى وجود ظاهرة فائض عرض الوحدات السكنية في سوق الإسكان بمكة المكرمة بعد ذروة موسم العمرة في رمضان وموسم الحج، مما يؤدي إلى انخفاض في الطلب عليها وبالتالي انخفاض قيمة الإيجار في فترات الركود. وبالرغم من نظام فتح باب العمرة طوال العام الذي بدأ تطبيقه منذ عام ١٤٢٢هـ إلا أن الطلب على الوحدات السكنية المفروشة طوال العام لا يمكن مقارنته مع مواسم الذروة، وهذا يمكن أيضاً تفسيره بظروف المعتمرين والزائرين وارتباطاتهم بالعمل أو بالدراسة سواء داخل المملكة أم خارجها.

جدول (٩) توزيع الشقق المفروشة حسب فئات الإيجار اليومي خلال الأيام العادية

فئة الإيجار	العدد	النسبة	النسبة التراكمية
أقل من ٢٠٠	٣٥	٥٠	٥٠
٢٠٠-٢٩٩	١٥	٢١.٤	٧١.٤
٣٠٠-٣٩٩	٩	١٢.٩	٨٤.٣
٤٠٠-٤٩٩	٨	١١.٤	٩٥.٧
٥٠٠ فأكثر	٣	٤.٣	١٠٠
الإجمالي	٧٠	١٠٠	

٥ - الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لعينة المعتمرين

في هذا القسم سوف نستعرض أبرز الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للمعتمرين بصفتهم يمثلون جانب الطلب على الشقق المفروشة في سوق خدمات الإسكان بمكة المكرمة. ومعرفة خصائص المعتمرين مثل الجنسية، والعمر، والمستوى المعيشي والوظيفي، وتكرار أداء العمرة، وعدد الأفراد في الأسرة، ومدة الإقامة،

دراسة اقتصادية لسوق خدمات إسكان المعتمرين بمكة المكرمة (دراسة تطبيقية على قطاع الشقق المفروشة)
د. عابد بن عابد العبدلى

وحجم إنفاقهم، تساعد كثيرا في معرفة طبيعة الطلب على خدمات إسكان الشقق المفروشة.

١/٥. توزيع المعتمرين حسب الجنسية وجهة القدوم:

كما نلاحظ من جدول (١٠) أن نسبة المعتمرين القادمين من خارج المملكة تمثل ٧٦٪ من إجمالي العينة بينما النسبة المتبقية من داخل المملكة، وهذا فيه إشارة إلى أن الطلب على العمرة من خارج المملكة أعلى منه من الداخل، وقد أكدته أيضا دراسات سابقة^(٢٦). وهذا مرده ربما إلى التسهيلات التي تقدمها حكومة المملكة للقادمين من الخارج لأداء العمرة، وأهم هذه التسهيلات هو تنظيم العمرة الأخير الذي تضمن توسيع فترة موسم العمرة، وكذلك السماح بإنشاء مؤسسات وشركات أهلية تقدم الخدمات اللازمة للمعتمرين.

جدول (١٠) توزيع المعتمرين حسب الجنسية وجهة القدوم

الجنسية	من داخل المملكة	من خارج المملكة	الإجمالي	
			التكرار	%
شرق آسيا	١٢	١٠٠	١١٢	٣١
أفريقيون عرب	٩	٦٥	٧٤	٢٠.٥
سعوديون	٥٦	-	٥٦	١٥.٥
خليجيون	-	٤٠	٤٠	١١.١
أوربيون	-	٢١	٢١	٥.٨
جنوب شرق آسيا	٢	١٤	١٦	٤.٤
أتراك	-	١٤	١٤	٣.٩
شوام	٤	٩	١٣	٣.٦
إفريقيون غير عرب	٣	٧	١٠	٢.٨
إيرانيون	-	٣	٣	٠.٨
يمنيون	١	١	٢	٠.٦
الإجمالي	٨٧	٢٧٤	٣٦١	١٠٠

كما نلاحظ من الجدول أعلاه أن المعتمرين من جنسيات متعددة، وإن أكبر فئة منهم تعود جنسياتهم إلى دول شرق آسيا بنسبة ٣١٪، يليهم الأفارقة العرب بنسبة ٢٠.٥٪ ثم السعوديون بنسبة ١٥.٥٪، والخليجيون بنسبة ١١.١٪. ثم تأتي بعد

ذلك جنسيات أخرى ولكن بنسب اقل وهم: الأوروبيون وجنوب شرق آسيا والأتراك والشوام والأفارقة غير العرب والإيرانيون وأخيراً اليمنيون .
٢/٥. المعتمرون حسب العمر:

كما نلاحظ من جدول (١١) أن اغلب المعتمرين تراوحت أعمارهم بين ٤٠-٦٠ سنة بنسبة ٦٦٧٪ وشكلت الفئة العمرية (٤٠-٥٠ سنة) الأعلى بنسبة ٤٤٣٪. ومثلت فئة الصغار من الأطفال والشباب ممن هم أقل من ٣٠ سنة نحو ١٦٦٪، بينما فئة كبار السن الأعلى من ٦٠ سنة بنحو ٤٢٪. ويلاحظ أن اغلب المعتمرين القادمين من خارج السعودية يتركزون في فئات عمرية صغرى، إذ أن نحو ٨٦٢٪ منهم تقل أعمارهم عن ٥٠ سنة.

جدول (١١) توزيع المعتمرين من خارج وداخل المملكة حسب فئات العمر

فئة العمر	من داخل المملكة	من خارج المملكة	الإجمالي	
			التكرار	%
أقل من ٢٠ سنة	٨	٥	١٣	٣.٦
٢٠ - أقل من ٣٠	٢٨	١٩	٤٧	١٣
٣٠ - أقل من ٤٠	١٢	٣٣	٤٥	١٢.٥
٤٠ - أقل من ٥٠	٢٧	١٣٣	١٦٠	٤٤.٣
٥٠ - أقل من ٦٠	١٠	٧١	٨١	٢٢.٤
٦٠ - أقل من ٧٠	١	١٠	١١	٣.١
٧٠ فأكثر	١	٣	٤	١.١
الإجمالي	٨٧	٢٧٤	٣٦١	١٠٠

وربما تشير هذه البيانات إلى أن الطلب على العمرة يكون بشكل أكبر ومتكرر من متوسطي الأعمار، وربما يعود ذلك إلى تميز هذه الفئة بالمقدرة والاستطاعة البدنية ورغبتهم لأداء وتكرار هذه السنّة. بينما صغار السن وكبار السن ينخفض طلبهم على العمرة، نظرا للمشقة التي يتوقع أن يتكبدوها لاسيما وان العمرة يكفي أداؤها لمرة واحدة، وتكرارها بالنسبة لهم ربما فيه شيء من المشقة والإرهاق .

٣/٥. المعتمرون حسب المستوى التعليمي:

من جدول (١٢) نلاحظ أن أغلب المعتمدين هم من فئات المتعلمين، حيث تمثل فئة الجامعيين ٣٤.١٪ والتعليم العام (ما دون الجامعة) بنحو ٦١٪. بينما فئة غير المتعلمين لا تتجاوز ٣٪، وهذا ربما يشير إلى خاصية المستوى التعليمي والثقافي في الطلب على العمرة وتكرار أدائها. ومن ناحية أخرى، لا يبدو هناك اختلافات جوهرية بين المعتمدين سواء من داخل المملكة أو من خارجها حسب المستويات التعليمية.

جدول (١٢) توزيع المعتمدين من خارج وداخل المملكة حسب المستوى التعليمي

المستوى التعليمي	من داخل المملكة	من خارج المملكة	الإجمالي	
			التكرار	%
أمي لا يقرأ ولا يكتب	٢	٩	١١	٣
دون المستوى الجامعي	٥١	١٧١	٢٢٢	٦١.٥
المستوى الجامعي	٣٢	٩١	١٢٣	٣٤.١
فوق المستوى الجامعي	٢	٣	٥	١.٤
الإجمالي	٨٧	٢٧٤	٣٦١	١٠٠

٤/٥. المعتمرون حسب الوظيفة والمهنة:

يتضح من جدول (١٣) أن أغلب عينة المعتمدين تنتمي إلى فئة رجال الأعمال (٣١.٩٪) تليها فئة الموظفين الحكوميين (٣١٪) ثم فئة أصحاب الحرف (٢٠.٨٪)، وهذه الفئات هي الأغلب نظراً للمقدرة المادية لديها لتحمل تكاليف العمرة. كما أن أغلب المعتمدين من خارج المملكة هم من رجال الأعمال، وموظفي الحكومة و أصحاب الحرف بنحو ٣٨٪، ٢٩٪، ٢٢٪ على التوالي. بينما أغلب المعتمدين من داخل المملكة من موظفي الدولة بنحو ٣٧٪ ثم فئة الطلاب بنحو ٢٥٪. وربما يُفسر ذلك بتكلفة العمرة المادية، حيث نلاحظ أن أغلب المعتمدين من الخارج ذو مقدرة مادية عالية نظراً لتحملهم تكاليف إضافية في بلدانهم، بينما في حالة أداء العمرة من داخل المملكة تكون التكلفة اقل مما يشجع الفئات الأخرى مثل الطلاب وغيرهم لأداء العمرة.

جدول (١٣) توزيع المعتمدين من خارج وداخل المملكة حسب الوظيفة/المهنة

فئة الوظيفة/المهنة	من داخل المملكة	من خارج المملكة	الإجمالي	
			التكرار	%
موظف حكومي	٣٢	٨٠	١١٢	٣١
طالب	٢٢	١٥	٣٧	١٠.٢
رجل أعمال	١١	١٠٤	١١٥	٣١.٩
صاحب حرفة	١٥	٦٠	٧٥	٢٠.٨
لا يعمل	٢	٤	٦	١.٧
غير ذلك	٥	١١	١٦	٤.٤
الإجمالي	٨٧	٢٧٤	٣٦١	١٠٠

٥/٥. المعتمرون حسب المستوى الاقتصادي:

يوضح جدول (١٤) أن دخول المعتمدين، إلى حد ما، تتبع التوزيع الطبيعي حيث يتوزع أفراد العينة بشكل طبيعي على فئات الدخل، وهذا ربما يعكس تجانس مستوياتهم الاقتصادية. إذ نلاحظ أن نصفهم تقريبا تقل دخولهم عن ٦٠٠٠ ريال والنصف الآخر أعلى من هذا المستوى. وقد تم حساب المتوسط المرجح لدخول المعتمدين وتبين انه يعادل ٥٤٦١ ريال، وهو يقارب متوسط دخول المعتمدين في دراسات سابقة (٢٠).

جدول (١٤) توزيع المعتمدين من خارج وداخل المملكة حسب مستوى الدخل

فئة الدخل	من داخل المملكة	من خارج المملكة	الإجمالي		
			التكرار	%	التراكمي
أقل من ١٠٠٠ ريال	٢٣	٣١	٥٤	١٥	١٥
١٠٠٠ - أقل من ٢٠٠٠	٩	٧	١٦	٤.٤	١٩.٤
٢٠٠٠ - أقل من ٣٠٠٠	٣	١٦	١٩	٥.٣	٢٤.٧
٣٠٠٠ - أقل من ٤٠٠٠	٤	٢٣	٢٧	٧.٥	٣٢.١
٤٠٠٠ - أقل من ٥٠٠٠	١٠	٣٥	٤٥	١٢.٥	٤٤.٦
٥٠٠٠ - أقل من ٦٠٠٠	٨	٢٣	٣١	٨.٦	٥٣.٢
٦٠٠٠ - أقل من ٧٠٠٠	٨	٣٧	٤٥	١٢.٥	٦٥.٧
٧٠٠٠ - أقل من ٨٠٠٠	٢	٢٨	٣٠	٨.٣	٧٤
٨٠٠٠ - أقل من ٩٠٠٠	١١	٢٧	٣٨	١٠.٥	٨٤.٥
٩٠٠٠ - أقل من ١٠٠٠٠	٢	٢١	٢٣	٦.٤	٩٠.٩
١٠٠٠٠ فأكثر	٧	٢٦	٣٣	٩.١	١٠٠
الإجمالي	٨٧	٢٧٤	٣٦١	١٠٠	

وعموماً هذا المتوسط يعد مرتفعاً، إلى حد ما، مما يشير إلى ارتفاع المستوى الاقتصادي للمعتمرين في المتوسط، ولعل هذا ينطوي على زيادة المقدرة الإنفاقية للمعتمرين مما يمكن أصحاب الشقق المفروشة أن يتقاضوا أجوراً عالية خلال موسم العمرة. وقد تم حساب المتوسط المرجح، ووجدنا أن متوسط دخول المعتمرين القادمين من الخارج يعادل ٥٧٧٧ ريال، وهو أكبر من متوسط معتمري الداخل الذي يعادل ٤٤٦٥ ريال، وربما يعزى ذلك إلى أن أغلب المعتمرين القادمين من الخارج هم من فئات دخول أعلى مثل رجال الأعمال وأصحاب الحرف والموظفين الكبار في الدولة، بينما معتمري الداخل ينتمون إلى فئات دخل أقل مثل الطلاب وربما صغار موظفي الدولة.

٦- تحليل اقتصادي للطلب على الشقق السكنية المفروشة:

نتناول هنا تحليل الطلب على خدمات الإسكان التي يعرضها قطاع الشقق المفروشة للمعتمرين خلال موسم العمرة. ويعتمد التحليل في هذا القسم على البيانات التي تم جمعها من المعتمرين بصفتهم يمثلون جانب الطلب.

١/٦. حجم الطلب الحالي والمتوقع على خدمات إسكان الشقق المفروشة: نظراً لعدم توفر بيانات إحصائية عن أعداد المعتمرين لفترات زمنية كافية، إضافة إلى قصر فترة تطبيق نظام العمرة الجديد (منذ عام ١٤٢٢هـ)، فإن من الصعوبة تقديم توقعات دقيقة عن حجم الطلب المتوقع مستقبلاً على خدمات إسكان الشقق المفروشة خلال مواسم العمرة. وبالرغم من ذلك فإنه يمكن تقديم تصوّر تقريبي عن حجم الطلب في ظل البيانات المحدودة مع الاستعانة بتقديرات بعض الدراسات السابقة حول إجمالي الطلب على خدمات إسكان المعتمرين بمكة المكرمة^(٣١). وقد قدرت بعض الدراسات الميدانية أن معدل نمو الطلب على العمرة خلال الفترة ١٤٢١-١٤٢٤هـ بنحو ٧٨٪ وفقاً لبيانات فعلية عن أعداد المعتمرين خلال تلك الفترة^(٣٢). ووفقاً لدراسات سابقة أن ما بين ٥٥٣٪ - ٥٩٢٪ من عينات المعتمرين يفضلون السكن في الشقق المفروشة^(٣٣). وبأخذ المتوسط الهندسي لهاتين النسبتين - وهي تعادل ٥٧٢١٪ - وتقدير تطور أعداد المعتمرين وفقاً لمعدل نمو

المعتمرين السابق، فانه يمكن تقديم ولو فكرة عامة عن حجم الطلب المتوقع على خدمات إسكان الشقق المفروشة خلال العشر سنوات التالية كما هو موضح في جدول (١٥).

جدول (١٥) تطور حجم الطلب المتوقع على العمرة وخدمات إسكان الشقق المفروشة حتى ١٤٣٤هـ

السنة	الأعداد المتوقعة للمعتمرين (بالمليون)	حجم الطلب المتوقع على الشقق المفروشة (بالمليون)
١٤٢١هـ	١.٧٦	١.٠١
١٤٢٢هـ	١.٩٠	١.٠٨
١٤٢٣هـ	٢.٠٥	١.١٧
١٤٢٤هـ	٢.٢١	١.٢٦
١٤٢٥هـ	٢.٣٨	١.٣٦
١٤٢٦هـ	٢.٥٦	١.٤٦
١٤٢٧هـ	٢.٧٦	١.٥٨
١٤٢٨هـ	٢.٩٨	١.٧٠
١٤٢٩هـ	٣.٢٢	١.٨٣
١٤٣٠هـ	٣.٤٧	١.٩٨
١٤٣١هـ	٣.٧٣	٢.١٣
١٤٣٢هـ	٤.٠٣	٢.٣٠
١٤٣٣هـ	٤.٣٤	٢.٤٨
١٤٣٤هـ	٤.٦٨	٢.٦٧

وكما نلاحظ من الجدول أعلاه أن أعداد المعتمرين يُتوقع أن تتضاعف بنحو ٢٥ مرة بحلول عام ١٤٣٤هـ، بينما يتضاعف حجم الطلب على خدمات إسكان الشقق المفروشة بنحو ٢٦ مرة. وبإعادة النظر إلى إجمالي الطاقة الاستيعابية لهذا القطاع نجد أن هذه الطاقة الاستيعابية في وضعها الحالي قادرة على استيعاب الطلب المتوقع عليها حتى عام ١٤٣٤هـ، إلا أن هذه القدرة الاستيعابية مقيدة بتوزيع قدوم المعتمرين على فترات خلال السنة، وتقدر بنحو ٢٨ دورة على أن تكون مدة الدورة ٩ أيام في المتوسط. وبالرغم من ذلك، منذ تطبيق تنظيم العمرة الجديد والسماح بإنشاء مؤسسات وشركات لتتولي حملات العمرة، ظهرت بعض التوقعات تفيد بأن أعداد المعتمرين ربما تبلغ في العام ١٠ مليون معتمر^(٢٤). إلا أن هذه التوقعات

يكتنفها بعض الحذر، إذا ما أخذنا في الاعتبار أن تركيز الطلب على العمرة لا يزال مرتبط بشهر رمضان المبارك، وذلك لفضله العظيم، وهذه الفترة تعتبر ذروة موسم العمرة، إذ أن أغلب المعتمرين يحرصون على أدائها في هذا الشهر. ومن ناحية أخرى، ظهور بعض العقبات أمام شركات ومؤسسات حملات العمرة سواء من النواحي التسويقية لبرامجها في مختلف البلدان أو من النواحي التنظيمية والإدارية لهذه المؤسسات. وقد أدى ذلك إلى توقف بعض هذه المؤسسات عن مزاوله نشاطها وخروج بعضها من السوق بالكلية لضعف الإقبال على العمرة خلال بقية السنة^(٢٥).

٢/٦. الهيكل الاقتصادي للطلب على خدمات إسكان الدور المفروشة:

يقصد بالهيكل الاقتصادي للطلب على خدمات إسكان الشقق المفروشة التي يطلبها المعتمرون، بالتوزيع النسبي للمعتمرين حسب الإنفاق على خدمات الإسكان في هذا القطاع، حيث يعتبر إنفاق المعتمرين مؤشراً للطلب على خدمات الإسكان. وجدول (١٦) يقدم فكرة عامة عن خصائص إنفاق المعتمرين بداخل المملكة والقادمين من خارجها. ويتضح أن أعلى حالة إنفاق بلغت ٢٨٢٠٠ ريال وادني قيمة ٣٠٠ ريال، وبمتوسط إنفاق بنحو ١٦٠٦.١ ريال لكل معتمر، وبانحراف معياري عالي جداً يبلغ ١٧٨٥.٨ ريال، مما يعني تقلب إنفاق المعتمرين حول متوسط الإنفاق بنسبة ١١١.٢٪، وهذا يدل على عدم تجانس إنفاقات المعتمرين على الإسكان.

جدول (١٦) إحصائيات إنفاق المعتمرين على خدمات إسكان الشقق المفروشة حسب جهة القدوم

إحصائيات الإنفاق	أعلى قيمة	أدنى قيمة	المتوسط	الانحراف المعياري	معامل التشتت
إجمالي الإنفاق	٢٨٢٠٠	٣٠٠	١٦٠٦.١	١٧٨٥.٨	١١١.٢ %
إنفاق معتمري الداخل	٨٢٠٠	٣٢٠	١٢٩٩.٥	١٤٠٤.٣	١٠٨.١ %
إنفاق معتمري الخارج	٢٨٢٠٠	٣٠٠	١٧٠٣.٥	١٨٨٢.٨	١١٠.٥ %

كما نلاحظ أن إنفاق معتمري الخارج على الإسكان أعلى من إنفاق معتمري الداخل إذ بلغ متوسط إنفاقهم ١٧٠٣.٥ ريال بينما معتمري الداخل نحو

١٢٩٩ر٥ ريال. ومن خلال معايير التشتت يظهر أيضاً أن إنفاقهم على الإسكان متقلب بدرجة عالية. وربما يعود هذا التباين إلى عدة عوامل أبرزها قيمة إيجار الوحدة السكنية وطول المدة التي يقضيها المعتمر في هذه الوحدات، وحجم أسرة المعتمر.

وبأخذ مدة العمرة في الاعتبار، نلاحظ من جدول (١٧) أن هيكل الإنفاق يتباين حسب المدة التي يقضيها المعتمر في الوحدة السكنية. فالمعتمرون الذين لا تتجاوز مدة إقامتهم في الوحدة السكنية ٧ أيام يكون إنفاقهم اقل من ٤ آلاف ريال، وهكذا كلما امتدت فترة الإقامة كلما ارتفعت نسبة الحجاج في فئات الإنفاق العليا. ومع ذلك هناك نسب من المعتمرين قضوا فترات أطول إلا أن إنفاقهم كان منخفض والعكس صحيح بعض المعتمرين قضوا مدة اقل وكان إنفاقهم أعلى. ولعل ذلك يعود إلى مستويات الوحدات السكنية ومقدار إيجارها، فبعض المعتمرين خصوصاً من داخل المملكة يمكثون فترات طويلة في وحدات سكنية منخفضة الإيجار إما بسبب مستواها أو لبعدها عن الحرم الشريف، وكذلك البعض يمكث مدة قصيرة ولكن في وحدات سكنية فاخرة أو قريبة من المسجد الحرام.

جدول (١٧) هيكل إنفاق المعتمرين على الإسكان حسب الفترة التي قضوها لأداء العمرة

% المعتمرين حسب فترة العمرة					الإنفاق على الإسكان حسب فترة الإقامة
٣٥-٢٩	٢٨-٢٢	٢١-١٥	١٤-٨	٧-١	
يوم	يوم	يوم	يوم	أيام	
٢٠	-	٣٩.٦	٧٤.٤	٩٢.١	اقل من ٢٠٠٠ ريال
٢٠	-	٥٤.٢	٢٣.٣	٧.٩	٢٠٠٠ - اقل من ٤٠٠٠
٢٠	٥٠	٦.٣	٠.٨	-	٤٠٠٠ - اقل من ٦٠٠٠
-	٥٠	-	-	-	٦٠٠٠ - اقل من ٨٠٠٠
٤٠	-	-	١.٦	-	٨٠٠٠ فأكثر
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	الإجمالي

من ناحية أخرى، أظهرت دراسات ميدانية سابقة^(٣٦) أن المعتمر في الغالب يفضل عند مجيئه إلى العمرة أن يكون برفقة أسرته إذا كان رب أسرة أو يكون برفقة أصدقائه أو مجموعة من الأفراد، وهذا لاشك أن له تأثير في حجم الإنفاق على

دراسة اقتصادية لسوق خدمات إسكان المعتمرين بمكة المكرمة (دراسة تطبيقية على قطاع الشقق المفروشة)
د. عابد بن عابد العبدلي

خدمة السكن، فكلما كبر حجم الأسرة أو المجموعة كلما زاد حجم الإنفاق على خدمة السكن، فكلما كبر حجم الأسرة أو المجموعة كلما ارتفع عدد الوحدات السكنية المطلوبة مما يؤدي إلى زيادة النفقات على الإسكان. وجدول (١٨) يوضح مدى تباين إنفاق المعتمرين على الإسكان وفقا لحجم الأسر أو المجموعات المصاحبة. فكلما نلاحظ أن ٨١.٨٪ من المعتمرين الذين لا يتجاوز أفرادهم ٥ أفراد ينفقون على الإسكان اقل من ٢٠٠٠ ريال، وان اسر المعتمرين الذي يتراوح أعدادهم بين ١٦-٢٠ فردا يتجاوز إنفاقهم ٤٠٠٠ ريال، وعلى نحو مماثل فان ١٠٠٪ من المعتمرين ذي الحجم الكبير (٢٦-٣٠ فرد) ينفقون ٨٠٠٠ ريال فأكثر.

جدول (١٨) هيكل إنفاق المعتمرين حسب حجم الأسرة أو مجموعة المعتمرين

% المعتمرين في فئات حجم الأسرة أو مجموعة المعتمرين						فئة الإنفاق حسب حجم الأسرة / المجموعة
٢٦-٣٠ فرد	٢١-٢٥ فرد	١٦-٢٠ فرد	١١-١٥ فرد	٦-١٠ أفراد	١-٥ أفراد	
-	٤٠	-	-	٥.٦	٨١.٨	اقل من ٢٠٠٠ ريال
-	-	-	٢٠	١٦.٧	١٤.٨	٢٠٠٠ - اقل من ٤٠٠٠
-	-	٥٠	٢٠	٣٣.٣	١.٥	٤٠٠٠ - اقل من ٦٠٠٠
-	٤٠	٥٠	٦٠	٢٧.٨	١.٢	٦٠٠٠ - اقل من ٨٠٠٠
١٠٠	٢٠	-	-	١٦.٧	٠.٦	٨٠٠٠ فأكثر
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	الإجمالي

٣/٦. محددات الطلب على خدمات الإسكان في قطاع الشقق المفروشة:

في هذه الدراسة الميدانية، يقصد بالطلب على الإسكان في قطاع الشقق المفروشة بمنفعة الإيواء أو خدمة السكن التي يقدمها هذا القطاع بمختلف مستوياتها للمعتمرين خلال موسم العمرة. وبالرغم من اختلاف وحدات مقاييس الطلب على الخدمة السكنية وعدم وجود معيار واحد متفق عليه^(٣٧)، إلا انه يمكن لنا أن متوسط إنفاق المعتمر اليومي على خدمات الإسكان في قطاع الشقق المفروشة كمؤشر يعبر عن الطلب أو لقياس هذه المنفعة السكنية التي يستهلكها المعتمر أثناء إقامته لأداء العمرة. ولمعرفة محددات الطلب سوف نقوم بتقدير دالة طلب

المعتمرين على خدمات إسكان الشقق المفروشة باستخدام المتغيرات المتعلقة بخصائص المعتمرين في النموذج التالي :

$$y_{di} = \alpha + b_1X_{1i} + b_2X_{2i} + b_3X_{3i} + b_4X_{4i} + b_5X_{5i} + b_6X_{6i} + b_7X_{7i} + b_8X_{8i} + b_9X_{9i} + b_{10}X_{10i} + \varepsilon_i$$

$i=1,2, \dots, 361$

حيث :

y_{di} : متوسط إنفاق المعتمر اليومي على الإسكان ، وتم الحصول عليه بقسمة الإنفاق الكلي للمعتمر على الإسكان على عدد الأيام التي قضاها المعتمر في الوحدة السكنية .

X_{1i} : أعمار المعتمرين ، ويأخذ مقياس فئوي ترتيبي يبدأ من ١- (أصغر من ٢٠ سنة) ... إلى ٧- (أكبر من ٧٠ سنة) .

X_{2i} : المستوى التعليمي للمعتمر ، ويأخذ مقياس ترتيبي : ١- (أمي) ، ٢- (ما دون الجامعة) ، ٣- (جامعي) ، ٤- (ما فوق الجامعة) .

X_{3i} : المستوى الاقتصادي للمعتمر ، وقد تم استخدام الإنفاق الكلي على العمرة بما في ذلك الغذاء والنقل والهدايا ... الخ ، كمؤشر للمستوى الاقتصادي للمعتمر . ولم يكن من المناسب استخدام الدخل الشهري فقط للمعتمر نظرا لان المعتمر عادة يُخصص ميزانية لأداء العمرة ، وليس بالضرورة أن يكون مصدر هذه الميزانية هو دخله فقط ، وإنما قد يكون عن طريق الادخار لفترات زمنية أو عن طريق الاقتراض أو غيره ، وبالتالي فان استخدام الإنفاق الكلي يعتبر مؤشرا غير متحيز ويعكس المستوى المادي للمعتمر .

X_{4i} : حجم أسرة المعتمر أو أفراد مجموعة المعتمرين .

X_{5i} : مستوى الوحدة السكنية . وقد وُجه سؤال للمعتمرين حول مستوى السكن (الشقة المفروشة) من حيث نوعيته وفخامته ، ويأخذ مقياسا ترتيبييا يبدأ من ١- (سيئ جداً) ٢- (سيئ) ... إلى ٥- (ممتاز جداً)

X_{6i} : مسافة الوحدة السكنية من المسجد الحرام، وقد وُجه سؤال إلى عينة المعتمرين حول رآئهم عن مدى المسافة من مكان إقامتهم إلى المسجد الحرام، ويأخذ مقياساً ترتيبياً على أساس كلما اقتربت الوحدة السكنية من الحرم كلما زادت قيمة المقياس : ١-(بعيد جداً)، ٢-(بعيد)، إلى ٥-(قريب جداً)

X_{7i} : جهة القدوم، للتفريق بين المعتمرين القادمين من خارج المملكة والمعتمرين من داخلها. وهو متغير صوري (dummy variable) ويأخذ القيم التالية : المعتمرين من خارج المملكة = ١، والمعتمرين من الداخل = صفر.

X_{8i} : عدد مرات العمرة التي قام بأدائها المعتمر في السابق.

X_{9i} : حجم مساحة الوحدة السكنية (الشقة المفروشة) ويُعبر عنه بعدد الغرف في الشقة.

X_{10i} : مستوى إيجار الشقة المفروشة، حيث تم توجيه سؤال للمعتمرين حول رآئهم في الإيجار اليومي الذي يدفعونه، ويأخذ مقياس ترتيبى من ١ إلى ٥ : ١-(منخفض جداً) ،....، إلى ٥-(عالي جداً).

وبعد عدة محاولات لتقدير النموذج باستخدام المتغيرات التفسيرية السابقة لم ينجح إلا بعد أن تم استبعاد بعض المتغيرات، حيث ظهر بعضها بإشارات غير متوقعة والبعض الآخر غير معنوي. وقد تم حذف هذه المتغيرات وهي : أعمار المعتمرين (X_{1i})، والمستوى التعليمي (X_{2i})، وتكرار العمرة (X_{8i})، ومستوى إيجار الشقة (X_{10i}). وقد أعطى النموذج نتائج إحصائية أفضل باستخدام المتغيرات التالية : المستوى الاقتصادي، حجم الأسرة، مستوى السكن، المسافة عن الحرم، جهة القدوم، حجم الشقة، كمغيرات تفسيرية ذات اثر معنوي على طلب المعتمرين على خدمات إسكان الشقق المفروشة كما في جدول (١٩).

جدول (١٩) نتائج تقدير دالة طلب المعتمرين على خدمات إسكان الشقق المفروشة بمكة المكرمة (رمضان ١٤٢٦هـ)

معادلة الانحدار المقدرة:					
$y_{di} = 88.701 + 0.002 X_{3i} + 12.200 X_{4i} + 15.418 X_{5i} + 60.019 X_{6i} + 41.206 X_{7i} + 9.911 X_{9i}$					
المتغير التفسيري	الرمز	المعلمة المقدرة	إحصائية (t)	P - value	معامل التحديد الجزئي *
القاطع	α	٨٨.٧٠١	٥.٥٦٠	٠.٠٠٠	
المستوى الاقتصادي	X_{3i}	٠.٠٠٢	٢.٠٢٤	٠.٠٤٤	١.١ %
حجم الأسرة أو المجموعة	X_{4i}	١٢.٢٠٠	٣.٣٦٠	٠.٠٠١	٣.١ %
مستوى الشقة المفروشة	X_{5i}	١٥.٤١٨	٢.٦٩٧	٠.٠٠٧	٢.٠ %
المسافة عن الحرم	X_{6i}	٦٠.٠١٩	١٠.٨٦١	٠.٠٠٠	٢٤.٩ %
جهة قدم المعتمر	X_{7i}	٤١.٢٠٦	٣.٩٠٤	٠.٠٠٠	٤.١ %
حجم الشقة المفروشة	X_{9i}	٩.٩١١	٢.٥١٤	٠.٠١٢	١.٧ %
Adj. $R^2 = 0.50$ D.W= 1.83 $F_{(6,354)} = 61.26$					

$$R^2_{y,x_i} = \frac{t_i^2}{t_i^2 + df} = \text{معامل التحديد الجزئي للمتغير التفسيري}$$

وتشير نتائج التقدير أن جميع المتغيرات في النموذج لها تأثير معنوي في الطلب على خدمات الإسكان في قطاع الشقق المفروشة، بعضها عند مستوى معنوية ١٪ والبعض الآخر عند ٥٪. وتشير إحصائية (F) إلى معنوية النموذج ككل بما في ذلك المعالم الجزئية ومعامل التحديد عند مستوى معنوية ١٪، حيث بلغت $F_{(6,354)} = 61.26$. كما تظهر المقدرة التفسيرية للنموذج ($Adj.R^2 = 0.50$) أن المتغيرات التفسيرية تفسر ما نسبته ٥٠٪ من إجمالي التغير في طلب المعتمرين على الشقق المفروشة، وهذه القيمة عادة تكون منخفضة في البيانات المقطعية. ويوضح معامل التحديد الجزئي المساهمة الصافية والأهمية النسبية لكل متغير تفسيري بالنسبة لطلب المعتمرين، حيث يتضح أن الأهمية النسبية لهذه المتغيرات التفسيرية على متغير الطلب حسب الترتيب هي: المسافة عن المسجد الحرام (٢٤.٩٪) ثم جهة القدوم (٤.١٪) ثم حجم الأسرة (٣.١٪) ثم المستوى السكني (٢٪) يليه حجم

الوحدة السكنية (١٧٪) وأخيرا المستوى الاقتصادي للمعتمر (١١٪). وتوضح نتائج التقدير أن كل زيادة في المبلغ المخصص للإنفاق على العمرة، معبرا عنه بالمستوى الاقتصادي للمعتمر، بمقدار ١٠٠٠ ريال تؤدي إلى زيادة إنفاق المعتمر في المتوسط على الإسكان بمقدار ريالين في اليوم، ويمكن تفسير هذا الأثر المنخفض بعدم تجانس إنفاق المعتمرين على الإسكان، إذ بلغ معدل التقلب في المتوسط (انظر جدول ١٦) ١١٢٪، مما يعني اختلاف الأهمية النسبية للإنفاق على السكن في إجمالي ميزانية العمرة للمعتمرين، ولعل هذا أيضا يرجع إلى التفاوت الكبير في إيجارات الشقق المفروشة بمكة حسب موقعها ومستواها. وبالنسبة لمتغير حجم الأسرة، يوضح التقدير أن كل زيادة في حجم أسرة المعتمر أو مجموعة المعتمرين بفرد واحد تؤدي في المتوسط إلى زيادة الإنفاق على خدمات الإسكان بمقدار ١٢٢ ريال، ويدل هذا على أن زيادة الأسرة أو المجموعة بفرد واحد لا يكلف الأسرة إيجار وحدة سكنية إضافية، بل يكفي بإضافة سرير واحد في نفس الوحدة السكنية. وبالنسبة لمستوى الشقة، نلاحظ أنه كلما ارتقى مستوى الوحدة السكنية بدرجة واحدة على مقياس تقويم السكن: ١- (سيئ جداً) ٢- (سيئ) ٣- (متوسط) ٤- (ممتاز جداً)، كلما ازداد متوسط إنفاق المعتمرين بمقدار ١٥٤ ريال، وهذا فيه دلالة على أهمية نوعية الوحدة السكنية في الإيجار. وفيما يتعلق بمسافة الوحدة السكنية عن المسجد الحرام، نلاحظ أنه كلما كان السكن قريبا من المسجد الحرام بدرجة واحدة على مقياس المسافة: ١- (بعيد جداً)، ٢- (بعيد)، ٣- (متوسط)، ٤- (قريب جداً)، كلما أدى إلى زيادة إنفاق المعتمرين على الإسكان في المتوسط بمقدار ٦٠ ريال. وهذا لاشك أنه فيه دلالة واضحة على أهمية القرب من المسجد الحرام وانعكاسه على قيمة إيجار السكن مما ينعكس على إنفاق المعتمرين على الإسكان. ومن ناحية أخرى، نلاحظ أن هناك اختلاف معنوي بين المعتمرين القادمين من الخارج ومن داخل المملكة، فكما تشير نتائج التقدير إلى أن المعتمر من داخل المملكة ينفق في المتوسط ما مقداره ٨٨٧ ريال، بينما القادم من خارج المملكة ينفق في المتوسط ١٢٩٩ ريال، وهذا يمكن تفسيره بأن معتمري الداخل ربما لديهم مقدرة تفاوضية مع أصحاب الدور السكنية أو معرفتهم واطلاعهم على سوق الإسكان مما يمكنهم في

والتي تناولت قطاع إسكان المعتمرين سواء بمكة المكرمة أو بالمدينة المنورة بكافة أنواعه مثل قطاع الفنادق والعماير السكنية والفلل الخاصة والبيوت الشعبية.

٧- تحليل اقتصادي لعرض خدمات إسكان الشقق السكنية المفروشة:

في هذا الجزء سوف نتناول قطاع الشقق المفروشة بصفته يمثل جانب العرض، حيث يقوم بعرض الوحدات السكنية المفروشة للمعتمرين خلال موسم العمرة. ويتضمن هذا التحليل بيان أهم الآثار الاقتصادية للعمرة على سوق خدمات الإسكان التي يعرضها هذا القطاع، وذلك على ضوء البيانات التي تم جمعها من عينة أصحاب الدور السكنية المفروشة.

١/٧. تحليل اثر العمرة على نسب إشغال الشقق المفروشة.

نظرا لتدفق المعتمرين على مكة المكرمة أثناء موسم العمرة لاسيما في شهر رمضان، يزداد الطلب بشكل حاد على الوحدات السكنية بما فيها قطاع الشقق المفروشة. ومع ارتفاع الطلب على الإسكان خلال العمرة يرتفع معدل إشغال الوحدات السكنية فيها، حيث يصل في بعض الأوقات إلى حدوده القصوى لاسيما في فترات الذروة في موسم الحج والعشر الأواخر من شهر رمضان.

وعلى ضوء إجابات أصحاب المساكن حول نسب إشغال وحداتهم السكنية خلال المواسم المختلفة، نلاحظ من جدول (٢١) أن موسم العمرة في شهر رمضان يساهم في رفع معدل إشغال الشقق المفروشة في المتوسط بنحو ٨٤ر٣٪، وكما يتضح أن نسب الإشغال في كافة عينة الشقق المفروشة لا تقل عن ٦٠٪ مقارنة بالأيام العادية، بل أن ما يعادل ٣٧٪ من الشقق المفروشة يتم تشغيل كامل طاقتها الاستيعابية، أي بمعدل ١٠٠٪. ومقارنة مع المواسم الأخرى، يأتي موسم العمرة في رمضان بعد موسم الحج حيث يبلغ فيه معدل الإشغال في المتوسط بنحو ٩١ر٤٪ من إجمالي الطاقة الاستيعابية للشقق المفروشة عنه في الأوقات العادية. بينما ينخفض معدل الإشغال في فترات الإجازة الصيفية وإجازة الربيع إلى نحو ٥٨ر٣٪ و ٥٢ر٦٪ على التوالي.

جدول (٢١) توزيع الشقق المفروشة حسب نسبة الإشغال خلال المواسم المختلفة.

الموسم / الفترة	نسبة الزيادة في إشغال الشقة المفروشة						متوسط الزيادة في الإشغال
	٢٠%	٤٠%	٦٠%	٨٠%	١٠٠%	إجمالي	
موسم الحج	-	-	٢	٢٦	٤٢	٧٠	٩١.٤ %
موسم العمرة (رمضان)	-	-	١١	٣٣	٢٦	٧٠	٨٤.٣ %
فترة الإجازة الصيفية	١	١٣	٤٨	٧	١	٧٠	٥٨.٣ %
فترة إجازة الربيع	٢	٢٢	٤٦	-	-	٧٠	٥٢.٦ %

ولتقدير اثر موسم العمرة خلال رمضان في معدل إشغال الوحدات السكنية في قطاع الشقق المفروشة، ومقارنته بالمواسم الأخرى نقوم، تقريبا بنفس الطريقة السابقة، بإجراء انحدار متغير معدل الإشغال (CR) كمتغير تابع على متغيرات صورية (dummy) حيث تعكس اثر الفترات الموسمية على الإشغال وهي: (DH) ويأخذ قيمة (١) لموسم الحج و(صفر) لغيره، و(DR) ويأخذ قيمة (١) لموسم عمرة رمضان و(صفر) لغيره، و(DS) ويأخذ قيمة (١) لفترة إجازة الصيف و(صفر) لغيره، و(DRB) ويأخذ قيمة (١) لفترة إجازة الربيع و(صفر) لغيره. وتصبح هنا فترة المقارنة هي فترة الأيام العادية ويمثلها قاطع المعادلة (α_1) . وقد تم دمج البيانات لتركيب هذه المتغيرات الصورية، ويصبح النموذج وفق الآتي:

$$CR_i = \alpha_1 + \alpha_2 DH_i + \alpha_3 DR_i + \alpha_4 DS_i + \alpha_5 DRB_i + \varepsilon_i$$

حيث تصبح المعالم الجزئية:

α_1 = ثابت الانحدار ويمثل متوسط إشغال الشقق المفروشة في الأيام العادية

$\alpha_2 + \alpha_1$ = متوسط اثر موسم الحج على معدل الإشغال في الشقق المفروشة.

$\alpha_3 + \alpha_1$ = متوسط اثر موسم العمرة (في رمضان) على معدل الإشغال.

$\alpha_4 + \alpha_1$ = متوسط اثر فترة إجازة الصيف على معدل الإشغال.

$\alpha_5 + \alpha_1$ = متوسط اثر فترة إجازة الربيع على معدل الإشغال.

وقد تم تقدير النموذج وحصلنا على النتائج كما في جدول (٢٤).

دراسة اقتصادية لسوق خدمات إسكان المعتمدين بمكة المكرمة (دراسة تطبيقية على قطاع الشقق المفروشة)
د. عابد بن عابد العبدلى

جدول (٢٢) نتائج تقدير اثر المواسم المختلفة على معدل الإشغال في قطاع الشقق المفروشة (CR_i) .

المتغيرات التفسيرية	الرمز	المعلمة المقدرة	t	p-value
القاطع	α_1	٤٦.٢٨٦	٢٩.٧٦٢	٠.٠٠٠
موسم الحج	DH_i	٣٦.٢٨٦	١٦.٤٩٨	٠.٠٠٠
العمرة (رمضان)	DR_i	٢٩.١٤٣	١٣.٢٥٠	٠.٠٠٠
إجازة الصيف	DS_i	١٣.٤٢٩	٦.١٠٦	٠.٠٠٠
إجازة الربيع	DRB_i	٦.٨٥٧	٣.١١٨	٠.٠٠٢
Adj.R ² = 0.52 F _(4,345) = 95.49 DW = 1.92				

وتوضح النتائج معنوية معالم النموذج الجزئية عند مستوى معنوي ١٪، كما أن إحصائية (F) معنوية أيضا عند مستوى ١٪ كمؤشر على معنوية النموذج ككل، كما أن هذه الفترات الموسمية نجحت في تفسير ما يعادل ٥٢٪ من إجمالي التغيرات في معدل إشغال الشقق المفروشة، وهي نسبة مقبولة في البيانات المقطعية. ومن نتائج التقدير يتضح أن الإشغال في الفترات العادية تزيد في المتوسط بنحو ٤٦٣٪، وان المواسم لها تأثير معنوية على زيادة معدل الإشغال مقارنة بالفترات العادية، حيث يساهم موسم الحج في زيادة معدل الإشغال في المتوسط بنحو ٨٢٦٪ $(\alpha_2 + \alpha_1)$ ، يليه موسم العمرة في رمضان بنحو ٧٥٤٪ في المتوسط $(\alpha_3 + \alpha_1)$ ، ثم أخيرا فترة الصيف $(\alpha_4 + \alpha_1)$ والربيع $(\alpha_5 + \alpha_1)$ بنحو ٥٩٧٪ و٥٣١٪ على التوالي. وبذلك نستنتج أن موسم العمرة له تأثير وجوهري في زيادة معدل الإشغال في قطاع الشقق المفروشة، وتأثيره أكبر من المواسم الأخرى ما عدا موسم الحج الذي يعتبر اقوي موسم في التأثير في رفع نسبة إشغال القطاع الإسكاني بمكة المكرمة.

والجدير بالملاحظة، أن هذا الطلب الموسمي الكبير على الإسكان أدى إلى تكثيف وزيادة الاستثمارات في قطاع الإسكان، وقد أدى ذلك إلى اختلال في توازن الطلب والعرض في سوق خدمات الإسكان في الفترات الأخرى من العام، حيث يلاحظ في فترات الركود العديد من الوحدات السكنية مغلقة وغير مستغلة نتيجة لوجود فائض عرض. ولهذا السبب يسعى بعض أصحاب هذه الوحدات السكنية إلى

تعويض خسائرهم في فترات الركود بزيادة قيمة إيجارات خلال مواسم الذروة في الحج ورمضان .

وإذا افترضنا انه إذا كانت نسبة الإشغال الكاملة في الشقق المفروشة هي ١٠٠٪، فإن أي نسبة اقل من ذلك فهي تشير إلى وجود فائض في العرض لدى الشقق المفروشة. وبناء على متوسط الإشغال لهذا القطاع خلال الفترات المختلفة في جدول (٢١) فإن نسبة فائض الوحدات السكنية تصبح كما في جدول (٢٣).

جدول (٢٣) نسبة فائض العرض في سوق الشقق المفروشة في المواسم المختلفة

الموسم / الفترة	متوسط نسبة الإشغال	متوسط نسبة فائض العرض	الإجمالي
موسم الحج	٩١.٤ %	٨.٦ %	١٠٠ %
موسم العمرة (رمضان)	٨٤.٣ %	١٥.٧ %	١٠٠ %
فترة الإجازة الصيفية	٥٨.٣ %	٤١.٧ %	١٠٠ %
فترة إجازة الربيع	٥٢.٦ %	٤٧.٤ %	١٠٠ %

وهذا يشير إلى انه بالرغم من أهمية مواسم الحج والعمرة في رفع نسبة الإشغال في الوحدات السكنية في قطاع الشقق المفروشة، فإن بيانات العينة تشير إلى وجود ظاهرة فائض عرض في هذا القطاع. وتتراوح نسبة الفائض من ٨٦٪ في موسم الحج إلى ٤٧٪ في فترة إجازة الربيع. وقد أكدت بعض الدراسات السابقة وجود هذه الظاهرة، حيث رصدت معاناة بعض أصحاب الوحدات السكنية من تدني نسبة إشغال وحداتهم السكنية عن طاقتها الاستيعابية حتى في مواسم الذروة^(٢٩). كما تظهر هذه الدراسات من ناحية أخرى وجود فائض طلب في بعض الوحدات السكنية من خلال زيادة عدد المعتمرين في الوحدات السكنية وتكدسهم في مساحات أقل^(٣٠). ويدعم ذلك أيضا تقارير ميدانية سابقة، حيث أكدت انه خلال موسمي الحج لعام ١٤١٩هـ و ١٤٢٠هـ كان هناك أعداد كبيرة من الوحدات السكنية شاغرة و اغلبها على مقربة من المسجد الحرام، وقُدِّر حجم الفائض في ذلك العامين بنحو ٤٤٨٣ و ١٠٣٣٠ وحدة سكنية على التوالي^(٣١).

ولذلك ربما تعود أسباب ظاهرة فوائض العرض إلى ضعف أو غياب الحملات الإعلانية لهذه الوحدات السكنية، وضعف التنسيق مع شركات ومؤسسات العمرة.

٢/٧. تحليل اثر العمرة على التوظيف في قطاع الشقق المفروشة.

يعتبر موسمي الحج والعمرة مواسم ذروة في الحركة الاقتصادية بمدينة مكة المكرمة، ولذلك فان آثارها الاقتصادية تمتد إلى قطاع التوظيف في مختلف الأنشطة الاقتصادية. ونظرا لزيادة الطلب خلال هذين الموسمين على خدمات الإسكان وتحديدا في قطاع الشقق المفروشة، فان ذلك يؤدي إلى زيادة الطلب على العمالة سواء في مجال الأعمال الإدارية أو الخدمية وذلك من اجل تشغيل وإدارة الوحدات السكنية خلال هذه المواسم. ومن الملاحظ أن الطلب الموسمي على الأيدي العاملة خلال هذين الموسمين، يسهم في توفير الفرص الوظيفية لشرائح متعددة من أفراد المجتمع لاسيما بمدينة مكة المكرمة، ولا يقتصر ذلك على توظيف السعوديين بل يشمل أيضا غير السعوديين من المقيمين بمكة المكرمة.

وعلى ضوء بيانات عينة أصحاب الدور السكنية في جدول (٢٤) نلاحظ أن موسم الحج كما هو متوقع يسهم بشكل أكبر من المواسم الأخرى في توفير الفرص الوظيفية في عينة قطاع الشقق المفروشة، حيث بلغ عدد العاملين ٩٧٧ عامل، يليه مباشرة موسم العمرة حيث أتاح ٩٢٢ فرصة عمل، وذلك مقارنة بالأيام العادية التي لم تتجاوز فيها فرص العمل ٦٢٨ وظيفة.

جدول (٢٤) توزيع العاملين في الأعمال الإدارية والخدمية حسب المواسم المختلفة.

الموسم / الفترة	العاملين في الأعمال الإدارية				العاملين في الأعمال الخدمية				الإجمالي	
	سعوديون		غير سعوديين		سعوديون		غير سعوديين		عدد	%
	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%
موسم الحج	٢٣٠	٢٣.٥	١٠.٣	١٠.٥	١٩	١.٩	٦٢٥	٦٣.٩	٩٧٧	١٠٠
موسم العمرة (رمضان)	٢٠٢	٢١.٩	٩٥	١٠.٣	١٩	٢.١	٦٠٦	٦٥.٧	٩٢٢	١٠٠
بقية العام	١٣٢	٢١	٧٩	١٢.٦	١٥	٢.٤	٤٠٢	٦٤	٦٢٨	١٠٠

كما يوضح الجدول أن اغلب الفرص الوظيفية أثناء موسمي الحج والعمرة وكذلك بقية العام تستحوذ عليها العمالة غير السعودية كما أكدته أيضا دراسات سابقة^(٤٢). وتتركز بنسب كبيرة في مجال الأعمال الخدمية حيث بلغت في موسم

الحج ٦٣٩٪ وفي موسم العمرة في رمضان ٦٥٧٪ وخلال العام ٦٤٪. ورغم انخفاض العمالة الوطنية مقارنة بالعمالة الوافدة، فإن أغلبها يتركز في الأعمال الإدارية والمكتبية ووظائف الاستقبال، إذ بلغت في موسم الحج ٢٣٥٪ وموسم العمرة ٢١٩٪ وخلال بقية العام ٢١٪. وهذه الأرقام تدل على السيطرة النسبية للعمالة الوطنية على الأعمال الإدارية والمكتبية في حين تبدو العمالة الوافدة مسيطرة على الأعمال الخدمية. وهذا فيه دلالة واضحة على تفضيل العمالة الوطنية الأعمال الإدارية وعزوفهم عن الأعمال الخدمية والميدانية، وربما يعود ذلك إلى أسباب منها ما تتطلبه هذه الأعمال من مجهودات عملية شاقة وكذلك منها ما تتعلق بنظرة المجتمع الدونية للأعمال الخدمية والميدانية.

ولمعرفة أثر موسم العمرة على إجمالي التوظيف في قطاع الشقق المفروشة، ومقارنته بالمواسم الأخرى، فقد تم تقدير أثر موسم العمرة والحج كمتغيرين صوريين (dummy variables) على متغير إجمالي التوظيف بعد دمج وتكوين المتغيرات ليصبح حجم المشاهدات ٢١٠ مشاهدة. والمعادلة المقدرة هي:

$$WORK_i = \alpha_1 + \alpha_2 (DH_i) + \alpha_3 (DR_i) + \varepsilon_i \\ i = 1, \dots, 210$$

حيث: $WORK_i$ = إجمالي حجم العمالة في الدار السكنية في المواسم، كمتغير تابع.

DH_i = متغير صوري، يأخذ قيمة (١) في موسم الحج وصفر في غيره.

DR_i = متغير صوري، يأخذ قيمة (١) في موسم العمرة وصفر في غيره.

وتصبح فترة المقارنة هي فترة أيام العام يعبر عنها في قاطع المعادلة (α_1)

دراسة اقتصادية لسوق خدمات إسكان المعتمدين بمكة المكرمة (دراسة تطبيقية على قطاع الشقق المفروشة)
د. عابد بن عابد العبدلي

جدول (٢٥) نتائج تقدير اثر المواسم المختلفة على التوظيف في قطاع الشقق المفروشة

المتغير التابع: حجم التوظيف في قطاع الشقق المفروشة ($WORK_i$)				
المتغيرات التفسيرية	الرمز	المعلمة المقدرة	t	p-value
القاطع	α_1	٩.٠٢٩	١٠.٩٧٦	٠.٠٠٠
موسم الحج	DH_i	٥.١٤٣	٤.٤٢١	٠.٠٠٠
العمره (رمضان)	DR_i	٤.٣٢٩	٣.٧٢١	٠.٠٠٠
Adj.R ² = 0.098 F _(2,207) = 11.294 DW = 1.79				

وجداول (٢٥) يوضح نتائج تقدير المعادلة حيث تظهر معنوية إحصائية (t) للمعالم الجزئية وكذلك إحصائية ($F_{(2,207)}$) عند مستوى معنوية ١٪. وبالرغم من انخفاض معامل التحديد المعدل ($Adj.R^2 = 0.098$) حيث يشير إلى تفسير النموذج فقط ٩.٨٪ من إجمالي التغير في حجم التوظيف في قطاع الشقق المفروشة، إلا أن إحصائية (F) تدل على معنويته إحصائيا رغم تدني قيمته. ويدل النموذج على معنوية اثر المواسم في التوظيف في قطاع الشقق المفروشة، حيث يساهم موسم الحج في زيادة التوظيف في الدار السكنية في المتوسط بمقدار ٥ عمال، ويساهم موسم العمرة في رمضان في زيادة التوظيف في كل دار سكنية في المتوسط بمقدار ٤ عمال. بمعنى أن متوسط العمالة في موسم الحج يرتفع تقريبا إلى ١٤ عامل في الدار ($\alpha_1 + \alpha_2$)، بينما يرتفع متوسط العمالة في الدار خلال موسم العمر تقريبا إلى ١٣ عامل ($\alpha_1 + \alpha_3$). وهذه النتائج تؤكد على أهمية موسم العمرة بجانب موسم الحج في زيادة الفرص الوظيفية مقارنة بالأيام العادية.

ولأهمية اثر المواسم على مجالات التوظيف التي تنخرط فيها العمالة في هذا القطاع، وتحديدأ مجال الأعمال الإدارية والأعمال الخدمية، وكذلك جنسية العاملين كعمالة سعودية وعمالة غير سعودية، فقد تم تقدير عدة نماذج لمعرفة اثر موسم الحج والعمره على التوظيف حسب المجال وجنسية العمالة (سعودي / غير سعودي) وفق المعادلات التالية :

أثر المواسم على توظيف العمالة السعودية في مجال الأعمال الادارية
: (MSWORK)_i

$$(MSWORK)_i = \alpha_1 + \alpha_2 DH_i + \alpha_2 DR_i + \varepsilon_i \dots\dots\dots(1)$$

أثر المواسم على توظيف العمالة غير السعودية في مجال الأعمال الادارية
: (MFWORK)_i

$$(MFWORK)_i = \alpha_1 + \alpha_2 DH_i + \alpha_2 DR_i + \varepsilon_i \dots\dots\dots(2)$$

أثر المواسم على توظيف العمالة السعودية في مجال الأعمال الخدمية
: (SSWORK)_i

$$(SSWORK)_i = \alpha_1 + \alpha_2 DH_i + \alpha_2 DR_i + \varepsilon_i \dots\dots\dots(3)$$

أثر المواسم على توظيف العمالة غير السعودية في مجال الأعمال الخدمية
: (SFWORK)_i

$$(SFWORK)_i = \alpha_1 + \alpha_2 DH_i + \alpha_2 DR_i + \varepsilon_i \dots\dots\dots(4)$$

حيث : DH_i = يعكس أثر الموسم، ويأخذ قيمة (١) لموسم الحج وصفر لغيره.
 DR_i = يعكس أثر الموسم، ويأخذ قيمة (١) لموسم العمرة في رمضان
وصفر لغيره.

وتصبح فترة المقارنة في النماذج هي فترة الأيام العادية أو بقية العام ويعبر
عنها قاطع المعادلة.

وقد تم تقدير النماذج السابقة وحصلنا على النتائج في جدول (٢٦) التالي :

دراسة اقتصادية لسوق خدمات إسكان المعتمرين بمكة المكرمة (دراسة تطبيقية على قطاع الشقق المفروشة)
د. عابد بن عابد العبدلى

جدول (٢٦) نتائج تقدير أثر المواسم المختلفة على التوظيف في قطاع الشقق المفروشة حسب مجال العمل وجنسية العاملين

المتغيرات التفسيرية	الرمز	العاملين في الأعمال الإدارية		العاملين في الأعمال الخدمية	
		سعوديون (MSWORK _i)	غير سعوديين (MFWORK _i)	سعوديون (SSWORK _i)	غير سعوديين (SFWORK _i)
القطاع	α_1	١.١٤٣ ** (٥.١١٣)	١.١٤٣ ** (٥.١٣٣)	٠.٢١٤ (١.٤٨٥)	٥.٧٤٣ ** (٩.١٢٣)
موسم الحج	DH _i	٢.١٤٣ ** (٦.٧٧٩)	٠.٣٥٧ (١.١٣٤)	٠.٠٧١ (٠.٣٥٠)	٣.١٨٦ ** (٣.٥٧٩)
موسم العمرة (رمضان)	DR _i	١.٧٤٣ ** (٥.٥١٤)	٠.٢٢٩ (٠.٧٢٦)	٠.٠٥٧ (٠.٢٨٠)	٢.٩١٤ ** (٣.٢٧٤)
Adj. R ₂		٠.١٩	٠.٠٠٦ -	٠.٠٠١ -	٠.٠٦٢
F _(2,207)		٢٥.٩٨ **	٠.٦٦	٠.٦٩	٧.٨٧٢ **
DW		١.٨٧ **	١.٢٠	١.٠٢	١.٩٧ **

إحصائية (t) بين الأقواس. ** معنوية عند مستوى ١%

وكما يتبين من الجدول أعلاه أن النماذج السابقة لم تنجح في تفسير العلاقة بين المواسم وتوظيف العاملين إلا في حالة توظيف السعوديين في الأعمال الإدارية (MSWORK_i) نموذج رقم (١) وتوظيف غير السعوديين في مجال الأعمال الخدمية (SFWORK_i) نموذج رقم (٤). بينما فشلت في تفسير العلاقة بين اثر المواسم في توظيف غير السعوديين في الأعمال الإدارية (MFWORK_i) نموذج رقم (٢) وتوظيف السعوديين في مجال الأعمال الخدمية (SSWORK_i) نموذج رقم (٣)، حيث ظهر ذلك من خلال عدم معنوية إحصائية (t) لبعض المعالم الجزئية وكذلك إحصائية (F) وظهور قيمة معامل التحديد بالسالب. وفي الواقع، هذه النتائج تتفق مع واقع سوق العمل في الاقتصاد السعودي، إذ لا تزال العمالة الوطنية في الغالب تعزف عن الوظائف الحرفية والخدمية في ظل إقبال العمالة غير السعودية عليها. ومن ناحية أخرى، نجد أن السعوديين يقبلون على الأعمال الإدارية إما لتوافقها مع رغباتهم أو نظرا للالتزام بأنظمة سعودة الوظائف في هذا المجال، وبذلك تشكل العمالة الوطنية مزاحمة للعمالة الوافدة في المجالات الإدارية وبالتالي اتجاه هذه العمالة الوافدة إلى الأعمال الخدمية. وبالنظر إلى نتائج التقدير في جدول (٢٦) فيما يتعلق بأثر المواسم على توظيف السعوديين في المجالات الإدارية (MSWORK_i)

نلاحظ أن موسم الحج والعمرة لهما تأثير معنوي وإيجابي، حيث يسهم موسم الحج في زيادة توظيف السعوديين في الأعمال الإدارية تقريبا بعاملين في المتوسط لكل دار سكنية مفروشة، بينما يسهم موسم العمرة في رمضان بزيادة التوظيف تقريبا بعامل واحد في المتوسط لكل دار سكنية. وبالنسبة لأثر المواسم في توظيف غير السعوديين (SFWORK_i) في الأعمال الخدمية، نلاحظ أن الحج يسهم في المتوسط بزيادة توظيفهم بنحو ٣ عمال، بينما يسهم موسم العمرة في المتوسط بنحو عاملين. وتأتي هذه النتائج مؤيدة، إلى حد ما، لدراسة سابقة حول إسكان المعتمرين في القطاع الفندقي، حيث أشارت إلى تركيز العمالة السعودية في الأعمال الإدارية والمكتبية بينما تتركز العمالة الوافدة في الأعمال الخدمية في القطاع الفندقي^(٤٢).

٣/٧. تحليل اثر العمرة على عوائد أصحاب الدور السكنية المفروشة.

يشكل موسم العمرة مصدر دخل هام لكثير من سكان مكة المكرمة، لاسيما لأصحاب قطاع الإسكان بما في ذلك قطاع الشقق السكنية المفروشة. وقد أشارت بعض الدراسات السابقة أن عوائد أصحاب المساكن بمكة المكرمة، من جراء تأجيرها للمعتمرين، تشكل ٧٢٪ من إجمالي دخولهم^(٤٤). وتتأثر عوائد أصحاب الدور السكنية بحجم إجمالي إنفاق المعتمرين على العمرة ونسبة ما يخصص من ميزانية المعتمر للإنفاق على خدمات الإسكان في هذا القطاع. ولمعرفة اثر موسم العمرة على عوائد أصحاب الدور السكنية المفروشة، نحسب متوسط إنفاق المعتمر على الإسكان، وفي عينة الدراسة كان السؤال عن إنفاق المعتمر على خدمات الإسكان في قطاع الشقق المفروشة. ويمكن استخدام متوسط إنفاق المعتمر على خدمات الإسكان في قطاع الشقق المفروشة وكذلك باستخدام متوسط إجمالي إنفاق المعتمر على العمرة كمؤشر، ولو بشكل تقريبي، على حجم عوائد أصحاب الدور السكنية المفروشة وكذلك إجمالي عوائد العمرة المباشرة لكافة القطاعات الاقتصادية بمكة المكرمة. ومن جدول (٢٧) يتضح أن متوسط إنفاق المعتمر على الإسكان في قطاع الشقق المفروشة يعادل ١٦٠٦٦٨ ريال، بينما متوسط الإنفاق الكلي على العمرة

دراسة اقتصادية لسوق خدمات إسكان المعتمرين بمكة المكرمة (دراسة تطبيقية على قطاع الشقق المفروشة)
د. عابد بن عابد العبدلى

يعادل ٣٩٨١٣١ ريال. كما نلاحظ أيضاً أن إجمالي إنفاق عينة المعتمرين على الإسكان بلغ أكثر من ٥٨٠ ألف ريال، بينما بلغ إجمالي إنفاقهم على العمرة أكثر من ١٤ مليون ريال. وهذا يشير إلى أن الإنفاق الفعلي لعينة المعتمرين على الإسكان شكل نحو ٤٠٪ من إنفاقهم الكلي على العمرة.

جدول (٢٧) إحصائيات إنفاق عينة المعتمرين على إسكان الشقق المفروشة وعلى العمرة لعام ١٤٢٦هـ

نوع الإنفاق	المتوسط	أدنى قيمة	أعلى قيمة	نسبة التشتت	مجموع الإنفاق
الإنفاق على الإسكان	١٦٠٦.٦٨	٣٠٠	٢٨٢٠٠	١١١.٢	٥٨٠.٠١٠
إجمالي الإنفاق على العمرة	٣٩٨١.٣١	٣٥٠	٥٦٢٠٠	١٢٠.١	١,٤٣٧,٢٥٢

وبضرب هذه المتوسطات في حجم الطلب المتوقع على الشقق المفروشة وحجم الطلب المتوقع على العمرة في جدول (١٥) يمكن لنا أن نقدر حجم إنفاق المعتمرين على الإسكان وإنفاقهم الكلي على العمرة، وهذا الإنفاق يمثل في الواقع حجم العوائد المباشرة لأصحاب الدور السكنية المفروشة وكذلك حجم العوائد الكلية للعمرة بمكة المكرمة في العام وخلال فترة التوقع الممتدة إلى ١٤٣٤هـ. وجدول (٢٨) يوضح حجم تلك العوائد المتحصلة لأصحاب الدور السكنية المفروشة وكذلك العوائد الكلية للعمرة في العام عبر فترة التوقع إلى عام ١٤٣٤هـ.

جدول (٢٨) حجم العوائد المتوقعة لأصحاب الدور السكنية المفروشة والعائد الكلي للعمرة في العام خلال فترة التوقع إلى ١٣٤٣هـ

السنة	حجم الطلب المتوقع على الشقق المفروشة		حجم الطلب المتوقع على العمرة	
	عدد (مليون)	إجمالي الإنفاق (مليار)	عدد (مليون)	إجمالي الإنفاق (مليار)
١٤٢١هـ	١.٠١	١.٦٢٢	١.٧٦	٧.٠٠٧
١٤٢٢هـ	١.٠٨	١.٧٣٥	١.٩٠	٧.٥٦٤
١٤٢٣هـ	١.١٧	١.٨٧٩	٢.٠٥	٨.١٦١
١٤٢٤هـ	١.٢٦	٢.٠٢٤	٢.٢١	٨.٧٩٨
١٤٢٥هـ	١.٣٦	٢.١٨٥	٢.٣٨	٩.٤٧٥
١٤٢٦هـ	١.٤٦	٢.٣٤٥	٢.٥٦	١٠.١٩٢
١٤٢٧هـ	١.٥٨	٢.٥٣٨	٢.٧٦	١٠.٩٨٨
١٤٢٨هـ	١.٧٠	٢.٧٣١	٢.٩٨	١١.٨٦٤
١٤٢٩هـ	١.٨٣	٢.٩٤٠	٣.٢٢	١٢.٨١٩
١٤٣٠هـ	١.٩٨	٣.١٨١	٣.٤٧	١٣.٨١٥
١٤٣١هـ	٢.١٣	٣.٤٢٢	٣.٧٣	١٤.٨٥٠
١٤٣٢هـ	٢.٣٠	٣.٦٩٥	٤.٠٣	١٦.٠٤٤
١٤٣٣هـ	٢.٤٨	٣.٩٨٤	٤.٣٤	١٧.٢٧٨
١٤٣٤هـ	٢.٦٧	٤.٢٨٩	٤.٦٨	١٨.٦٣٢

وكما نلاحظ من الجدول أعلاه، أن عوائد أصحاب الدور السكنية المفروشة في كل عام لا تقل عن المليار ريال سعودي، وهي في تزايد مستمر مع تزايد أعداد المعتمرين. وحسب هذا الطلب المتوقع على العمرة وكذلك الطلب المتوقع على خدمات إسكان الشقق المفروشة، فإن ما يقارب ٢٣٪ من الإنفاق الكلي للمعتمرين يذهب إلى قطاع الشقق المفروشة، بينما يُنفق الباقي على قطاعات أخرى مثل قطاع المواد الغذائية وقطاع النقل والمواصلات وغيرها من القطاعات ذات العلاقة المباشرة بالتعامل مع المعتمرين. ووفقاً للبيانات في الجدول أعلاه، نلاحظ أيضاً أن عوائد أصحاب الشقق المفروشة بمكة يُتوقع أن تتضاعف بمعدل ٢٦ مرة بحلول عام ١٤٣٤هـ، حيث تبلغ في هذا العام ٤٢٨٩ مليار. أما بالنسبة للعائد الكلي للعمرة، فتبدو التوقعات متقاربة مع تقديرات بعض الجهات ذات العلاقة بصناعة العمرة، إذ نلاحظ أنها تبلغ نحو ٧ مليارات في بداية فترة التوقع، عام ١٤٢١هـ، وفي نهاية

الفترة تصل إلى ١٨٦٣٢ مليار. وهذا الحجم من العوائد يشكل رقماً هاماً في اقتصاد مدينة مكة المكرمة، وهو رقم يُعتد به أيضاً في الحسابات القومية. ولو أخذنا فقط متوسط العائد الكلي للعمرة خلال الفترة (١٤٢١هـ - ١٤٢٣هـ) وقارناه مع متوسط الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية للمملكة خلال الفترة نفسها (١٤٢١هـ - ١٤٢٣هـ) والذي يبلغ ٧٢٥١٣٤ مليار ريال بالأسعار الجارية^(٤٥)، نجد أن دخل العمرة في مكة المكرمة فقط يساهم بنحو ١.٠٤٪ من إجمالي الناتج المحلي. وقد توقعت دراسة سابقة، أقيمت حول أثر العمرة على الإسكان في قطاع الفنادق بمكة المكرمة، أن تبلغ عوائد كل قطاعات الإسكان أكثر من ١٠ مليار ريال، والعوائد الكلية للعمرة بأكثر من ٣١ مليار، غير أن هذه التوقعات مبنية على توقعات بان تصل أعداد المعتمرين نحو ١٠ مليون معتمر في العام^(٤٦).

٤/٧. تحليل اثر العمرة على قيمة إيجار الشقق المفروشة

يتأثر قطاع الشقق المفروشة بمكة المكرمة كغيره من القطاعات السكنية الأخرى بالمواسم التي يرتفع فيها الطلب مما ينعكس في نهاية الأمر على قيمة الإيجارات لهذه الشقق. ويعتبر موسم العمرة لاسيما خلال فترة الذروة وهي شهر رمضان المبارك، من أهم المواسم التي يزداد فيها الطلب وربما يتضاعف من جراء قدوم المعتمرين إلى مكة والمكوث فيها مدة معينة لأداء العمرة، مما يؤدي إلى رفع إيجار الشقق المفروشة. ولمعرفة مدى تأثير موسم العمرة على إيجارات الشقق المفروشة لابد من رصد قيمة الإيجارات لهذه الشقق خلال فترات تغطي فيها جميع المواسم بما فيها موسم الذروة للعمرة في شهر رمضان، إلا أن القيام بذلك يتطلب جهداً ووقتاً بالإضافة إلى تمويل، وحتى لو تحقق ذلك فليس من المتوقع أن يفصح أصحاب الدور السكنية المفروشة عن أرقام واقعية ودقيقة عن الإيجارات التي يتقاضونها لاسيما في شهر رمضان. لذلك لجأنا إلى توجيه سؤال إلى أصحاب هذه الشقق المفروشة عن نسبة الزيادة في الإيجارات خلال مواسم السنة، وظهرت إجاباتهم كما في جدول (٢٩).

جدول (٢٩) توزيع الشقق المفروشة حسب نسبة الزيادة في الإيجار خلال المواسم المختلفة

الموسم / الفترة	نسبة الزيادة في إيجار الشقة المفروشة					
	٢٠ %	٤٠ %	٦٠ %	٨٠ %	١٠٠ %	إجمالي
موسم الحج	-	٣	١٢	٣٦	١٩	٧٠
موسم العمرة (رمضان)	-	٣	٢٦	٣٥	٦	٧٠
فترة الإجازة الصيفية	١	١٠	٥٤	٥	-	٧٠
فترة إجازة الربيع	٢	٢٥	٤٣	-	-	٧٠

وكما نلاحظ من الجدول أعلاه أن موسم العمرة يرفع إيجارات الشقق المفروشة بشكل كبير مقارنة بفترة الصيف والربيع، حيث أشار أكثر من ٥٨٪ من أصحاب الشقق أن الإيجارات تزيد أكثر من ٨٠٪. وهذه الزيادة لا تقتصر فقط في رمضان بل ترتفع أيضا في موسم الحج. ومن البيانات نجد أن اثر موسم العمرة خلال رمضان على إيجارات الشقق المفروشة يأتي بعد اثر موسم الحج، وتنخفض الإيجارات في بقية المواسم الأخرى. وبالرجوع إلى جدول (٨) نجد أن متوسط الإيجار اليومي للشقق المفروشة في الأيام العادية يعادل ٣١٦ر١ ريال، وعليه يمكننا أن نحسب قيمة متوسط الإيجار بعد الزيادة في المواسم المختلفة كما في جدول (٣٠).

جدول (٣٠) متوسط الزيادة في إيجار الشقق المفروشة في المواسم المختلفة.

الموسم	متوسط الزيادة	متوسط قيمة الإيجار
موسم الحج	٨٠ %	٥٦٨.٩
موسم العمرة (رمضان)	٧٢.٥ %	٥٤٥.٣
فترة الإجازة الصيفية	٥٨ %	٤٩٩.٤
فترة إجازة الربيع	٥١ %	٤٧٧.٣

ونلاحظ من جدول (٣٠) أن أعلى زيادة تحدث خلال موسم الحج إذ يبلغ متوسط الإيجار ٥٦٨ر٩ ريال، يليه موسم العمرة حيث يبلغ قيمة الإيجار ٥٤٥ر٣ ريال في المتوسط، ثم أخيرا فترة الإجازة الصيفية وإجازة الربيع حيث تبلغ قيمة الإيجار ٤٩٩ر٤ ريال ٤٧٧ر٣ ريال على التوالي.

ولتقدير اثر العمرة والمواسم الأخرى في نسبة زيادة إيجار الشقق المفروشة، فقد تم استخدام متغيرات صورية (dummy variables) كمتغيرات تفسيرية تعبر عن اثر المواسم المختلفة على (متوسط) نسبة الزيادة في إيجار الشقق المفروشة كمتغير تابع (REN_i) ويقاس بمعدل الزيادة ($\%20$ ، $\%40$ ،، $\%100$)، وقد تتطلب ذلك دمج بيانات هذه المتغيرات لتكوين المتغيرات الصورية ليصبح عدد المشاهدات ٣٥٠ مشاهدة. ويصبح النموذج المقدّر كالآتي:

$$REN_i = \lambda_1 + \lambda_2 DH_i + \lambda_3 DR_i + \lambda_4 DS_i + \lambda_5 DRB_i + \varepsilon_i$$

حيث تكون المتغيرات الصورية مؤشرا للأثر الموسمي على الإيجار وفق الآتي:

$DH_i=1$ لموسم الحج و صفر لغيره. $DR_i=1$ لموسم العمرة في رمضان وصفر لغيره، $DS_i=1$ لفترة الصيف وصفر لغيرها، $DRB_i=1$ لفترة إجازة الربيع وصفر لغيرها. وتكون فترة المقارنة هي فترة الأيام العادية. وعليه تُفسر المعالم الجزئية كالآتي:

λ_1 = ثابت الانحدار ويمثل متوسط (نسبة) زيادة إيجار الشقق المفروشة في الأيام العادية، أي خلال فترة الركود.

$\lambda_2 + \lambda_1$ = متوسط أثر موسم الحج على معدل زيادة إيجارات الشقق المفروشة.

$\lambda_3 + \lambda_1$ = متوسط أثر موسم العمرة (في رمضان) على معدل زيادة إيجارات الشقق المفروشة.

$\lambda_4 + \lambda_1$ = متوسط أثر فترة إجازة الصيف على معدل زيادة إيجارات الشقق المفروشة.

$\lambda_5 + \lambda_1$ = متوسط أثر فترة إجازة الربيع على معدل زيادة إيجارات الشقق المفروشة.

وبعد تقدير النموذج حصلنا على النتائج كما في جدول (٣١).

جدول (٣١) نتائج تقدير اثر المواسم المختلفة على نسبة الزيادة في إيجارات قطاع الشقق المفروشة

المتغيرات التفسيرية	الرمز	المعلمة المقدرة	t	p-value
القاطع	λ_1	٤٤.٨٥٧	٢٧.٥٩٩	٠.٠٠٠
موسم الحج	DH	٣٥.٤٢٩	١٥.٤١٤	٠.٠٠٠
العمره (رمضان)	DR	٢٧.٧١٤	١٢.٠٥٧	٠.٠٠٠
إجازة الصيف	DS	١٣.١٤٣	٥.٧١٨	٠.٠٠٠
إجازة الربيع	DRB	٦.٨٥٧	٢.٩٨٣	٠.٠٠٣
Adj.R ² = 0.48 F _(4,345) = 81.43 DW = 1.83				

وكما نلاحظ من نتائج التقدير في جدول (٣١) بمعنوية المعالم الجزئية عند مستوى معنوية ١٪ مما يدل على أن هناك تأثيرا ايجابيا لفترات المواسم على إيجارات قطاع الشقق المفروشة، وقد بلغت إحصائية (F_(4,345)) ٨١٫٤٣ وهي معنوية عند مستوى ١٪، وهي دليل على معنوية النموذج ككل بما فيها المعالم النموذج الجزئية، وأنها جميعا تختلف عن الصفر . ويشير معامل التحديد أن هذه المواسم تفسر ما يعادل ٤٨٪ من إجمالي التقلب في إيجارات الشقق المفروشة . كما تشير إحصائية (DW) إلى خلو النموذج من ارتباط تسلسلي موجب من الدرجة الأولى (SERIAL CORRELATION) حيث تجاوزت قيمتها المقدرة الحد الأعلى (D_U=1.81) .

وتوضح معالم النموذج الجزئية أن أثر موسم الحج يساهم في رفع نسبة الإيجار بنحو ٣٥٫٤٪ عن الأيام العادية، أي ارتفاع نسبة الإيجار خلال الحج في المتوسط إلى ٨٠٫٣٪ ($\lambda_2 + \lambda_1$) ، وان موسم العمره (في رمضان) يساهم بزيادة مقدارها ٢٧٫٧٪ مقارنة بالأيام العادية، أي ارتفاع الإيجارات في المتوسط خلال العمره ٧٢٫٦٪ ($\lambda_3 + \lambda_1$) ، بينما فترة الصيف وفترة الربيع تساهمان بنحو ١٣٫١٪ و٦٫٨٪ على التوالي، أي تبلغ الإيجارات في المتوسط خلال الفترتين بنحو ٥٨٪ ($\lambda_4 + \lambda_1$) وبنحو ٥١٫٧٪ ($\lambda_5 + \lambda_1$) مقارنة بفترة الركود خلال الأيام العادية . وقد أظهرت دراسة سابقة حول إسكان المعتمدين في المدينة المنورة أن موسم العمره يرفع

الإيجارات بأكثر من الضعف، ويرجع تباين هذه النتائج إلى اختلاف ظروف الطلب والعرض وبالتالي اختلاف اثر موسم العمرة من عام لعام^(٤٧).

٥/٧. تحديد العوامل المؤثرة في إيجار الشقق السكنية المفروشة أثناء موسم العمرة

بعد أن تعرفنا على اثر موسم العمرة والحج على إيجار الشقق المفروشة، إلا أن قيمة الإيجار اليومي للشقق المفروشة أثناء موسم العمرة تتغير من وحدة سكنية لأخرى ومن منطقة لمنطقة أخرى، مما يعني أن هناك عدة عوامل تؤثر في إيجار الشقق المفروشة. وسوف نقوم في هذا القسم بتحديد تلك العوامل المؤثرة في قيمة إيجار هذه الوحدات أثناء موسم العمرة. ولتحديد هذه العوامل، تم تقدير النموذج التالي :

$$y_{si} = \alpha + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \beta_3 X_{3i} + \beta_4 X_{4i} + \beta_5 X_{5i} + \beta_6 DS_i + \beta_7 DA_i + \varepsilon_i$$

$i = 1, 2, \dots, 70$

حيث :

y_{si} : قيمة الإيجار اليومي للشقة المفروشة خلال موسم العمرة في رمضان ، كمتغير تابع. وقد تم حساب الإيجار خلال موسم رمضان لكل دار سكنية باستخدام متوسط زيادة نسبة الإيجار في موسم العمرة (وهي ٧٢.٥٪) في جدول (٣٠) وبيانات الإيجارات في الأيام العادية لهذه الدور السكنية التي وردت إحصائياتها في جدولي (٨) و (٩).

والمغيرات التفسيرية كعوامل مؤثرة في قيمة الإيجار هي :

X_{1i} : ويمثل المسافة بين الوحدة السكنية والمسجد الحرام، حيث يُتوقع انه كلما كانت المسافة قريبة من المسجد الحرام كلما ارتفعت قيمة الإيجار. وتم استخدام مقياس ترتيبي لقياس المسافة وفق الآتي :

جدول (٣٢) درجات المقياس الترتيبي لمتغير المسافة بين الدار السكنية والمسجد الحرام.

الوصف	قريب جدا	قريب	متوسط المسافة	بعيد	بعيد جدا
المسافة بالمتري	اقل من ٢٠٠ م	٢٠٠ > ٤٠٠ م	٤٠٠ > ٦٠٠ م	٦٠٠ > ٨٠٠ م	٨٠٠ م فأكثر
رتبة المقياس	٥	٤	٣	٢	١

X_{2i} : يمثل مستوى الشقة المفروشة حيث يؤثر المستوى السكني ايجابيا في قيمة الإيجار، فكلما كانت الشقة ذات مستوى راقي كلما كان إيجارها أعلى. وتم قياس مستوى الشقة بدرجة الدار السكنية المصرح بها، حيث تُصنف الدور السكنية إلى ثلاث درجات: أولى وثانية وثالثة، وتكون الدرجة الأولى مؤشرا للمستوى السكني الأرقى يليها الثانية ثم الثالثة. وتم استخدام مقياس ترتيبي لهذه الدرجات كالآتي: ١- الدرجة الثالثة، ٢- الدرجة الثانية، ٣- الدرجة الأولى. وبالتالي يتوقع أن تكون العلاقة طردية - كلما ارتفعت درجة مقياس المستوى السكنية كلما زادت قيمة الإيجار.

X_{3i} : يمثل حجم الدار السكنية ويقاس بعدد الشقق المفروشة في الدار السكنية، والمتوقع انه كلما زاد عدد الشقق السكنية المفروشة في الدار، كلما انخفضت قيمة الإيجار.

X_{4i} : يمثل حجم العمالة في الدار السكنية سواء في الأعمال الإدارية أو الأعمال الخدمية، والمتوقع أن العلاقة بين عدد العمالة في الدار وقيمة الإيجار هي علاقة طردية - فكلما زاد عدد العاملين في الدار كلما زادت تكاليف تشغيل الدار وبالتالي زيادة قيمة الإيجار.

X_{5i} : يمثل نسبة الإشغال في الأيام العادية، وتأخذ المقياس التالي :

دراسة اقتصادية لسوق خدمات إسكان المعتمدين بمكة المكرمة (دراسة تطبيقية على قطاع الشقق المفروشة)
د. عابد بن عابد العبدلى

جدول (٣٣) درجات المقياس الترتيبي لمتغير نسبة الإشغال للدار السكنية خلال الأيام العادية

% الإشغال	اقل من ٢٠%	٢٠% > ٤٠%	٤٠% > ٦٠%	٦٠% > ٨٠%	٨٠% > ١٠٠%
المقياس الترتيبي	١	٢	٣	٤	٥

والمتوقع أنه كلما انخفضت نسبة التشغيل خلال الأيام العادية كلما دفع صاحب الدار إلى رفع قيمة الإيجار أثناء موسم العمرة، وذلك من أجل الاستفادة من الموسم والتعويض عن فترة الركود.

DS_i : متغير صوري يعكس مدى توفر خدمات إضافية في الدار السكنية مثل وجود مطعم وخدمة انترنت وغسيل ملابس ومواصلات للحرم ومواقف سيارات. ويأخذ المتغير قيمة (١) في حالة توفر الخدمات وقيمة صفر في حالة عدم توفرها. والمتوقع أن توفر مثل هذه الخدمات تؤدي إلى رفع قيمة الإيجار.

DA_i : متغير صوري يعكس مدى استخدام صاحب الدار السكنية لوسائل الإعلانات والدعاية مثل الإعلانات في الصحف أو التلفزيون أو غيرها للتسويق والتعريف بالخدمات السكنية التي يعرضها في السوق. ويأخذ المتغير قيمة (١) في حالة وجود وسائل دعاية وقيمة صفر في حالة عدم توفرها. والمتوقع أن استخدام وسائل الدعاية والإعلانات تقود إلى زيادة قيمة الإيجار.

وقد تم تقدير النموذج باستخدام المتغيرات السابقة غير أن معامل متغير حجم الدار السكنية (X_{3i}) ظهر غير معنوي، وقد تم استبعاده من النموذج، وحصلنا على نتائج أفضل كما في جدول (٣٤) التالي :

جدول (٣٤) نتائج تقدير العوامل المؤثرة في قيمة إيجار الشقة المفروشة بمكة المكرمة (رمضان ١٤٢٦هـ)

معادلة الانحدار المقدرة:				
$y_{si} = 567.727 + 22.511 X_{1i} + 23.364 X_{2i} + 27.090 X_{4i} + 4.034 X_{5i} + 13.421 DS_i + 12.661 DA_i$				
المتغير التفسيري	الرمز	المعلمة المقدرة (β_i)	إحصائية (t)	معامل التحديد الجزئي *
القاطع	α	٥٦٧.٧٢٧	٨.٥٣٧	
المسافة عن المسجد الحرام	X_{1i}	٢٢.٥١١	٣.٤٤٧	١٥.٩ %
مستوى السكن	X_{2i}	٢٣.٣٦٤	٢.٢٧٣	٧.٦ %
عدد العاملين	X_{4i}	٢٧.٠٩٠	٣.١٤٢	١٣.٥ %
نسبة الإشغال في بقية العام	X_{5i}	- ٤.٠٣٤	- ٢.٨٠٢	١١.١ %
توفر خدمات إضافية	DS_i	١٣.٤٢١	٢.٧٦١	١٠.٨ %
توفر وسائل دعاية	DA_i	١٢.٦٦١	٢.٠٣١	٦.١ %
Adj. $R^2 = 0.69$ D.W = 1.84 $F_{(6,63)} = 23.084$				

$$R^2_{y,x_i} = \frac{t_i^2}{t_i^2 + df} = \text{معامل التحديد الجزئي للمتغير التفسيري}$$

وكما نلاحظ من النتائج أن إحصائية (t) للعالم النموذج ظهرت معنوية وكذلك إحصائية (F) معنوية عند مستوى ١٪ مما يعني معنوية النموذج ككل. ويشير معامل التحديد المعدل ($Adj. R^2$) أن متغيرات النموذج تفسر ما نسبته ٦٩٪ من إجمالي التغير في الإيجار اليومي للشقة، وهي نسبة إلى حد ما مرتفعة في حالة البيانات المقطعية، والمتبقي هو ٣١٪ يعود إلى اثر عوامل أخرى. وبالنسبة للآثار الحدية للعوامل، نلاحظ أن مدى بعد وقرب الدار السكنية من الحرم له اثر جوهري في قيمة الإيجار، حيث كلما كانت الدار السكنية قريبة من المسجد الحرام بمقدار ٢٠٠م فإن الإيجار يرتفع، في المتوسط، مع ثبات العوامل الأخرى، بمقدار ٢٢ر٥ ريال. وكذلك كلما ارتفعت درجة المستوى السكني بمقدار درجة واحدة فإن الإيجار اليومي في المتوسط يرتفع بمقدار ٢٣ر٤ ريال. أما بالنسبة لحجم العمالة في الدار، فانه كلما ارتفع حجمها بعامل واحد فان كلما زاد متوسط الإيجار بمقدار ٢٧ر١ ريال. كما أن مستوى نسبة الإشغال خلال الأيام العادية يؤثر سلباً على متوسط

إيجار الشقة المفروشة أثناء العمرة، فكلما انخفضت نسبة تشغيل الدار السكنية بمعدل ٢٠٪ فإن متوسط الإيجار يزيد بمقدار ٤ ريالاً.

ومن ناحية أخرى، كلما توفر في الدار السكنية خدمات إضافية مثل توفر مطعم بالدار، وتوفر خدمات الانترنت وغسيل الملابس للنزلاء، ووجود وسائل مواصلات خاصة بالدار لنقل المعتمرين من وإلى المسجد الحرام، كلما أدى ذلك إلى ارتفاع الإيجار اليومي في المتوسط بنحو ١٣ ريال مقارنة بالشقق المفروشة التي لا تتوفر فيها مثل هذه الخدمات. وكذلك كلما استخدم صاحب الدار السكنية وسائل دعاية وإعلانات تسويقية عن خدماته الإسكانية كلما ارتفع متوسط الإيجار بنحو ١٢٦ ريال عن تلك التي لا تستخدم وسائل إعلانية.

وتتفق بعض هذه النتائج مع ما توصلت إليه دراسات سابقة حول إسكان المعتمرين، حيث أكدت معنوية اثر بعض العوامل على الإيجار اليومي للوحدة السكنية، مثل عامل المسافة بين الوحدة السكنية والحرم المكي الشريف في مكة المكرمة وكذلك في المدينة المنورة، وعامل المستوى السكني للوحدة السكنية^(٤٨).

٨ - الخاتمة:

على ضوء الدراسة التي تناولنا فيها تحليل إسكان المعتمرين في قطاع الشقق المفروشة خلال موسم العمرة على قطاع الشقق المفروشة بمدينة مكة المكرمة، وما تضمنتها من استعراض وتحليل لمختلف جوانبه، يمكن الخروج ببعض النتائج الهامة، وكذلك تقديم بعض المقترحات والتوصيات المتعلقة بها، وفق الآتي :

١/٨ . النتائج:

١ . بالرغم من وجود دراسات سابقة تناولت سوق الإسكان سواء حول إسكان الحجاج بمكة المكرمة، أو إسكان المعتمرين والزوار بمكة المكرمة أو بالمدينة المنورة، إلا أن هذه الدراسة تفردت بالتركيز على خدمات إسكان المعتمرين في قطاع الشقق المفروشة بمكة المكرمة. بالإضافة إلى تناولها لجوانب اقتصادية هامة في هذا القطاع، وتقدير أثر موسم العمرة على جوانب متعددة فيه، مثل توظيف العمالة الوطنية والوافدة حسب مجالات العمل، وغيرها من الموضوعات الهامة في سوق الشقق المفروشة، ومقارنة ذلك بمواسم أخرى ذات أهمية مثل موسم الحج والإجازات المدرسية مثل إجازة الصيف والربيع .

٢ . تنامي أهمية وانتشار قطاع الشقق السكنية المفروشة في مكة المكرمة في سوق خدمات إسكان المعتمرين، وذلك نظراً لانخفاض تكلفتها لاستثمارية مقارنة بالقطاع الفندقية أو العماثر متعددة الطوابق (Multi-stories Buildings) من ناحية، ولمرتبتها مع متطلبات المعتمرين والزوار والحجاج من حيث حجم الوحدة السكنية أو مستواها أو مدة الإقامة فيها من ناحية أخرى. كما يتصف هذا القطاع في الغالب بالتركز في محيط المسجد الحرام، بالرغم من ملاحظة نموه في مناطق أخرى بعيدة عن الحرم الشريف. وحسب الإحصائيات فإن طاقته القصوى في العام تتجاوز ٢ر٣ مليون معتمر، في حالة الاستغلال الأمثل لهذه الطاقة، بمعنى إذا تم تنظيم حملات العمرة وفق فترات أو دورات منظمة ومتتابعة على مدار العام.

٣. تتصف الدور السكنية إلى حد ما بالتباين في حجم المعروض من الخدمات السكنية، وظهر ذلك من خلال أعداد الشقق في الدار وارتفاع مؤشر التباين بينها، مما يوحى بنزعة احتكارية، لاسيما في ظل التوجه إلى تبني مشروعات سكنية ضخمة حول الحرم والتي ربما تسيطر على سوق الإسكان في حجم العرض وكذلك قيمة الإيجار.

٤. أوضحت الدراسة فيما يتعلق بخصائص المعتمرين، أن الطلب على العمرة يكون أعلى من خارج المملكة (٧٦٪) مقارنة بالمعتمرين من الداخل (٢٤٪)، وأن كانت هذه النسبة ليست رقماً ثابتاً في كل عام يمكن الاعتماد عليه في الحكم على أن الطلب الخارجي أكبر من الداخلي، إلا أنه يمكن أن يعطي دلالة على سهولة ويسر أداء العمرة للمسلمين من خارج المملكة. وربما يعزى ذلك إلى التسهيلات التي تقدمها حكومة المملكة للراغبين في أداء العمرة، إضافة إلى التنظيمات الأخيرة التي فتحت باب العمرة على مدار العام تقريباً، وإنشاء مؤسسات وشركات بهدف تنظيم وإدارة حملات العمرة. كما أن أغلب نسبة ممن يطلب العمرة هم من فئة الأعمار المتوسطة، ما بين ٤٠ إلى ٥٠ سنة. وهذه الفئة في الغالب تتميز بالمقدرة البدنية والمادية مما يحفزها على أداء وتكرار العمرة. بالإضافة إلى ذلك، يتميز طالبي العمرة بقدر من المستوى التعليمي والثقافي، حيث أن ما يعادل ٩٧٪ من المعتمرين يعتبرون متعلمون بينما غير المتعلمين نحو ٣٪. وهذه النسبة العالية من المتعلمين يمكن تفسيرها بتفوقهم في المقدرة المادية على غير المتعلمين مما يجعلهم أكثر طلباً على العمرة من غيرهم. ويؤكد ذلك أيضاً أن أغلب المعتمرين هم من رجال الأعمال (٣١٩٪) يليهم من لديهم مصادر دخل سواء موظفين أو أصحاب حرف ومهن، بينما الفئة الأقل هم ممن ليس لهم أعمال. وكل الخصائص السابقة للمعتمرين تدل على ارتفاع المستوى الاقتصادي للمعتمرين، وبالتالي ارتفاع معدل إنفاق المعتمرين على العمرة، سيما على خدمات قطاع الإسكان.

٥. وفقا لبعض البيانات المتاحة، فإن معدل نمو الطلب على العمرة يبلغ تقريبا ٨٪ سنوياً. وقد توقعت الدراسة أن يبلغ عدد المعتمرين بحلول عام ١٤٣٤هـ ما يقارب ٤٦٨ مليون معتمر. كما توقعت أن يبلغ نصيب الطلب على قطاع الشقق المفروشة نحو ٢٦٧ مليون معتمر. وفي ظل هذه التوقعات، لا يزال قطاع الشقق المفروشة لديه الطاقة الاستيعابية لمواجهة هذا الحجم من الطلب على الخدمات الإسكانية، إذا ما نُظمت حملات العمرة على فترات ودورات زمنية طوال العام. غير أن الملاحظ أن كثافة الطلب على العمرة لا تزال منحصرة في شهر رمضان المبارك، بينما تنخفض، إلى حد كبير، في الفترات الأخرى، مما يستدعي الأمر أن تتبنى مؤسسات وشركات تنظيم العمرة استراتيجيات وحملات تسويقية مكثفة لجذب المعتمرين على مدار فترة العمرة.
٦. عند تقدير محددات الطلب على خدمات إسكان الشقق المفروشة، معبراً عنه بمتوسط الإنفاق اليومي للمعتمر على الإسكان، واتضح من نتائج التقدير أن متوسط إنفاق المعتمرين يتأثر بعدة عوامل وهي حسب الأهمية: مسافة الدار السكنية عن المسجد الحرام، وجهة قدوم المعتمر (من داخل/خارج المملكة)، وحجم الأسرة المعتمرة، المستوى السكني للشقة المفروشة، وأخيراً المستوى الاقتصادي للمعتمر معبراً عنه بحجم إنفاقه الكلي على العمرة. وقد اتفقت هذه النتائج مع نتائج دراسات سابقة حول أثر بعض العوامل في متوسط الإنفاق على الإسكان وتحديداً: عامل المستوى الاقتصادي، وحجم الأسرة، والمستوى السكني، والقرب من المسجد الحرام.
٧. فيما يتعلق بتحليل جانب العرض لخدمات الإسكان في قطاع الشقق المفروشة وبيان آثار العمرة على هذا القطاع، كشفت الدراسة عن مساهمة موسم العمرة في رفع معدلات الإشغال في وحداته السكنية إلى ٧٥٪، مقارنة مع مواسم الصيف وإجازة الربيع، ومع ذلك فهي نسبة تقل عن الإشغال الكامل مما يدل على وجود فائض عرض. وفي مجال التوظيف، أوضحت النتائج أن موسم العمرة يساهم في المتوسط بتوفير ٤ فرص توظيف إضافية في كل دار سكنية. كما أن

له تأثير ايجابي ومعنوي في توظيف السعوديين في مجال الأعمال الإدارية، وتوظيف غير السعوديين في الأعمال الخدمية. وعلى مستوى اثر موسم العمرة على عوائد أصحاب الدور السكنية المفروشة، أوضحت الدراسة أن ما يعادل ٤٠٪ من إجمالي إنفاق المعتمرين على العمرة يخصص للإنفاق على خدمات الإسكان في قطاع الشقق المفروشة، وهذا يمثل عوائد مباشر لأصحاب هذه الدور. ويتقدير هذه العوائد حتى ١٤٣٤هـ، نجد أنها لا تقل عن المليار ريال، ويتوقع أن تتضاعف بنحو ٢٦ مرة بحلول عام ١٤٣٤هـ إذ يتوقع أن تبلغ ٢٨٩ مليار. ومن ناحية أخرى، كشفت الدراسة عن أثر معنوي لموسم العمرة على قيمة إيجار الشقق المفروشة، حيث يساهم في زيادة الإيجار في المتوسط بنحو ٢٧٪ أثناء العمرة مقارنة مع الأيام العادية، ويأتي أثر العمرة بعد اثر موسم الحج إذ يساهم الأخير برفع الإيجار في المتوسط بنحو ٣٥٪.

٨. عند دراسة وتحليل القيمة الإيجارية للشقق المفروشة أثناء موسم العمرة، أوضحت الدراسة أنها تتأثر إيجابا بقرب المسافة بين الدار والمسجد الحرام، وعدد العاملين في الدار السكنية، والمستوى السكني للشقة المفروشة، ومدى توفر خدمات إضافية مثل المطاعم والانترنت وخدمات غسل الملابس ووجود وسائل نقل لنزلاء، وكذلك مدى توفر وسائل دعاية تقوم بها الدار السكنية. ومن ناحية أخرى، كشف التقدير ارتباط قيمة الإيجار خلال موسم العمرة عكسيا بمعدلات الإشغال خلال الأيام العادية.

٢/٨. التوصيات:

على ضوء الدراسة وما توصلت إليه من نتائج يمكن تقديم توصيات مقترحة، وهمها:

١. نظرا لمرونة قطاع الشقق المفروشة في سوق الإسكان بمكة المكرمة وانسجامه مع متطلبات ورغبات المعتمرين، يقترح أن يوضع له إستراتيجية شاملة، من طرف الجهات الرسمية ذات العلاقة، لتنظيمه ومراقبته أثناء مواسم الذروة. كما

ينبغي دعم وتوجيه الاستثمارات فيه وذلك لأهميته للمعتمرين والزوار وكذلك الحجاج كما أشارت إليه الكثير من الدراسات.

٢. ضرورة تبني مؤسسات وشركات العمرة، التي تم التصريح لها في النظام الجديد للعمرة، حملات دعائية مكثفة لجذب أكبر عدد ممكن من المعتمرين والزوار لأداء العمرة طوال فترة العمرة خلال العام، وذلك من أجل تخفيف كثافة المعتمرين في شهر رمضان من ناحية، واستقرار الطلب على قطاع خدمات الإسكان طوال العام من ناحية أخرى.

٣. أهمية قيام الجهات المعنية بتصاريح إنشاء الدور السكنية المفروشة بوضع إستراتيجية يراعى فيها توزيع هذه الدور السكنية جغرافيا على مناطق وأحياء مدينة مكة المكرمة، وذلك لتخفيف تركزها في منطقة الحرم، والذي ينتج عنه تكبد المعتمرين في هذه المنطقة والضغط على خدمات البنية التحتية فيها.

٤. ضرورة قيام الجهات الرسمية، المعنية بمراقبة القطاع الإسكاني، بوضع سقف أعلى وأدنى لإيجارات الدور السكنية المفروشة، وذلك من أجل منع التلاعب بالإيجارات واستغلال العمار والزوار أثناء موسم العمرة من ناحية، وكذلك الحفاظ على حقوق أصحاب الدور السكنية العادلة أثناء هذا الموسم.

٥. أهمية نشر الوعي الوظيفي لدى العاملين السعوديين وأهمية انخراطهم في مختلف الأعمال الإدارية والخدمية أثناء المواسم الدينية، وإقامة برامج تدريب لهذا الغرض، وتحفيز العاملين على الأعمال التطوعية أثناء المواسم الدينية لاسيما طلاب المدارس والجامعات وذلك ابتغاء للأجر من عند الله واكتساب الخبرة العملية في هذا القطاع.

ثبت المصادر والمراجع

• المراجع العربية:

١. القرآن الكريم.
٢. أبو عبدالله محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، كتاب العمرة: باب عمرة في رمضان، دار إحياء التراث العربي، ط١، بيروت، ١٤٢٢هـ.
٣. أحمد أبو الفتوح الناقة وآخرون، دراسة اقتصادية لسوق إسكان المعتمرين في مكة المكرمة، معهد خادم الحرمين لأبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، ١٤٢٢هـ.
٤. الأمانة العامة لمجلس الوزراء، الأهداف العامة والأسس الإستراتيجية لخطة التنمية السابعة (١٤٢٠هـ - ١٤٢٥هـ)، المملكة العربية السعودية، فقرات ٣، ١١.
٥. أيمن صالح فاضل، دراسة تحليلية لدالة الطلب على خدمات الإسكان للمعتمرين والزوار، مجلة جامعة الملك عبدالعزيز، المجلد الثاني عشر، العدد الثاني (١٩-٥٧)، مركز النشر العلمي بجامعة الملك عبدالعزيز، جدة، ١٤١٩هـ/١٩٩٩م.
٦. البنك الدولي، الإسكان: ورقة عن السياسة في قطاعه، مطابع الأهرام التجارية، القاهرة، مايو ١٩٧٥م.
٧. ثامر حمدان الحربي، إسكان المعتمرين في شهر رمضان ١٤١١هـ، «ملخصات البحوث وأوراق العمل لندوة أبحاث الحج (الإسكان) في الفترة ١٧-١٨ رجب ١٤١٣هـ» مكة المكرمة، جامعة أم القرى، مركز أبحاث الحج.
٨. صالح علي الشمراني، أثر الدعم الحكومي في نمو قطاعي الإسكان والصناعة في بعض المدن السعودية، مطبوعات نادي مكة الأدبي الثقافي، ١٤١١هـ.
٩. صحيفة الندوة، بداية النشاط الاقتصادي، السنة الثالثة والأربعون، عدد: ١٢٦٦١، الخميس ٢ صفر ١٤٢٢هـ.

١٠. صحيفة الوطن السعودية، تقرير بعنوان: المشروع الوطني يستحدث ٦٥ ألف وظيفة خلال العامين المقبلين، السنة الثانية، عدد: ٥٥٧، الثلاثاء ١٤٢٣/١/٢٦هـ.
١١. صحيفة عكاظ، ندوة صحفية عن موسم العمرة، السنة السابعة والأربعون، عدد: ١٤٠٧٧، السبت ٢ صفر ١٤٢٦هـ.
١٢. عبد القادر عطية، اقتصاديات صناعة خدمات العمرة عام ١٤٢٤هـ، معهد خادم الحرمين الشريفين لأبحاث الحج، التقرير السنوي لعام ١٤٢٤هـ.
١٣. عبد القادر عطية وآخرون، دراسة اقتصادية لسوق خدمات الإسكان في مواسم الحج والعمرة بالمدينة المنورة لموسم ١٤٢١هـ، معهد خادم الحرمين لأبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، ١٤٢١هـ.
١٤. عبد اللطيف عبدالله عبداللطيف، أثر العمرة على قطاع الإسكان بمكة المكرمة، دراسة خاصة على القطاع الفندقي، مجلة مركز صالح عبدالله كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، السنة السابعة، العدد التاسع عشر ١٤٢٤هـ (٢٠٠٣م).
١٥. فاروق صالح الخطيب، تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة جدة، مركز البحوث والتنمية، كلية الاقتصاد والإدارة بجامعة الملك عبدالعزيز، ط١، جدة، ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م.
١٦. مؤسسة النقد العربي السعودي، التقرير السنوي الحادي والأربعون ١٤٢٦هـ (٢٠٠٥م)، الإدارة العامة للأبحاث الاقتصادية والإحصاء المملكة العربية السعودية.
١٧. محمد مسلط الشريف، العوامل المؤثرة في تخطيط المنطقة المركزية بمكة المكرمة، مجلة الإمارات للبحوث الهندسية، المجلد السادس، رقم ٦ (١٤-١) ٢٠٠١م.

١٨. محمد مسلط الشريف، المناطق العشوائية بمكة المكرمة: الخصائص والمشكلات والحلول، المجلة العلمية، مجلد ٣، جامعة الملك فيصل، ١٤٢٣هـ.
١٩. مركز فقيه للأبحاث والتطوير، تقرير عن الوحدات السكنية الشاغرة في موسم حج ١٤١٩هـ، (د ن)، (د ت).
٢٠. مركز فقيه للأبحاث والتطوير، تقرير عن الوحدات السكنية الشاغرة في موسم حج ١٤٢٠هـ، (د ن)، (د ت).
٢١. وزارة البلدية والشؤون القروية، مخطط التنمية الشامل لمكة المكرمة: الوضع الراهن، ١٤٠٤هـ.
٢٢. وزارة التجارة، اللائحة المنظمة للوحدات السكنية المفروشة، المملكة العربية السعودية، قرار وزاري رقم: ١٤٧٤ بتاريخ ١٢/٨/١٤٢١هـ.
٢٣. وزارة الحج، اللائحة التنفيذية لتنظيم خدمات المعتمدين وزوار المسجد النبوي الشريف القادمين من خارج المملكة العربية السعودية، الرياض، ١٤٢٠هـ/٦/١٠.
٢٤. وزارة الشؤون البلدية والقروية، المخطط الهيكلي لمكة المكرمة (التطوير الفني)، ربيع الأول، ١٤٢٠هـ؛ محمد مسلط الشريف، إشكالية التغير الحضري للمدن السعودية - المنظور المحلي، Alexandria Engineering Journal. Vol. 41, No. 3 May 2002.
٢٥. وزارة المالية والاقتصاد الوطني، صندوق التنمية العقاري: التقرير السنوي، ١٤١٢هـ/١٣هـ.

• المراجع الأجنبية:

Frank De Leeuw, The Demand for Housing, A review of Cross-Section Evidence, The Review of Economics and Statistics, vol: LIII, Feb.1970, no: 1.

• مواقع الانترنت:

١. معهد خادم الشريفين لأبحاث الحج، نظام معلومات جغرافي لإسكان المعتمرين (GIS)، متاح على: (www.makkahgis.net).
٢. وزارة التجارة، بيان تفصيلي لقطاع الفنادق بمدينة مكة المكرمة، متاح على: (www.commerce.gov.sa)



الهوامش والتعليقات

- (١) القرآن الكريم، سورة آل عمران، آية رقم ٩٦.
- (٢) أبو عبدالله محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، كتاب العمرة: باب عمرة في رمضان، دار إحياء التراث العربي، ط ١، بيروت، ١٤٢٢هـ، ص: ٣١٣.
- (٣) أيمن صالح فاضل، دراسة تحليلية لدالة الطلب على خدمات الإسكان للمعتمرين والزوار، مجلة جامعة الملك عبدالعزيز، المجلد الثاني عشر، العدد الثاني (١٩-٥٧)، مركز النشر العلمي بجامعة الملك عبدالعزيز، جدة، ١٤١٩هـ/١٩٩٩م.
- (٤) عبد القادر عطية وآخرون، دراسة اقتصادية لسوق خدمات الإسكان في مواسم الحج والعمرة بالمدينة المنورة لموسم ١٤٢١هـ، معهد خادم الحرمين لأبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، ١٤٢١هـ.
- (٥) أحمد أبو الفتوح الناقه وآخرون، دراسة اقتصادية لسوق إسكان المعتمرين في مكة المكرمة، معهد خادم الحرمين لأبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، ١٤٢٢هـ.
- (٦) عبد اللطيف عبدالله عبداللطيف، أثر العمرة على قطاع الإسكان بمكة المكرمة، دراسة خاصة على القطاع الفندقى، مجلة صالح عبدالله كامل للاقتصاد الإسلامى، جامعة الأزهر، السنة السابعة، العدد التاسع عشر (١٧٥-٢٢٢)، ١٤٢٤هـ (٢٠٠٣م).
- (٧) فاروق صالح الخطيب، تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة جدة، مركز البحوث والتنمية، كلية الاقتصاد والإدارة بجامعة الملك عبدالعزيز، ط ١، جدة، ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م، ص ١٨.
- (٨) البنك الدولي، الإسكان: ورقة عن السياسة في قطاعه، مطابع الأهرام التجارية، القاهرة، مايو ١٩٧٥م، ص: ٣، ١٢، ٢٠.
- (٩) وزارة الحج، اللائحة التنفيذية لتنظيم خدمات المعتمرين وزوار المسجد النبوي الشريف القادمين من خارج المملكة العربية السعودية، الرياض، ١٠/٦/١٤٢٠هـ. ص: ٧.

(١٠) الأمانة العامة لمجلس الوزراء، الأهداف العامة والأسس الإستراتيجية لخطة التنمية السابعة (١٤٢٠هـ - ١٤٢٥هـ)، المملكة العربية السعودية، فقرات ٣، ١١، ص: ١، ٢.

(١١) انظر إلى: وزارة المالية والاقتصاد الوطني، صندوق التنمية العقاري: التقرير السنوي، ١٤١٢هـ/١٤١٣هـ، ص ١٢، ١٣؛ صالح علي الشمراني، أثر الدعم الحكومي في نمو قطاعي الإسكان والصناعة في بعض المدن السعودية، مطبوعات نادي مكة الأدبي الثقافي، ١٤١١هـ، ص: ١١، ٥٦.

(١٢) صالح علي الشمراني، أثر الدعم الحكومي في نمو قطاعي الإسكان والصناعة في بعض المدن السعودية، مرجع سابق، ص: ٣٧.

(١٣) وزارة والاقتصاد والتخطيط، المملكة العربية السعودية، إحصاءات السكان، متاح على:

(<http://www.planning.gov.sa/docs/st2.htm>).

(١٤) وزارة الشؤون البلدية والقروية، المخطط الهيكلي لمكة المكرمة (التطوير الفني)، ربيع الأول، ١٤٢٠هـ؛ محمد مسط الشريف، إشكالية التغير الحضري للمدن السعودية - المنظور المحلي، Alexandria Engineering Journal. Vol. 41, No. 3, May 2002. p.538.

(*) الوحدة السكنية المفروشة هي الوحدة المكونة من غرفة نوم واحدة وصالة ومطبخ وحمام. انظر: وزارة التجارة، اللائحة المنظمة للوحدات السكنية المفروشة، المملكة العربية السعودية، قرار وزاري رقم: ١٤٧٤ بتاريخ ١٢/٨/١٤٢١هـ.

(١٥) ثامر حمدان الحربي، إسكان المعتمرين في شهر رمضان ١٤١١هـ، «ملخصات البحوث وأوراق العمل لندوة أبحاث الحج (الإسكان) في الفترة ١٧-١٨ رجب ١٤١٣هـ» مكة المكرمة، جامعة أم القرى، مركز أبحاث الحج، ص: ٧.

(١٦) عبد القادر عطية وآخرون، دراسة اقتصادية لسوق خدمات الإسكان في مواسم الحج والعمرة بالمدينة المنورة لموسم ١٤٢١هـ، مرجع سابق، ص: ٢٦.

(١٧) حاول الباحث عدة مرات مع فرع وزارة التجارة بمكة المكرمة للحصول على إحصائيات حول الدور السكنية المفروشة، ولم يكن هناك تجاوبا مع الباحث. ولذلك تم اللجوء إلى مصدر آخر وهو معهد خادم الشريفيين لأبحاث الحج عبر موقعه الإلكتروني والذي يتضمن نظام معلومات جغرافي لإسكان المعتمرين (GIS)، انظر: (www.makkahgis.net). علما بأن الملاحظ أن هناك عدد من الدور السكنية المفروشة لم يشملها هذا النظام، خاصة في مناطق بعيدة عن المنطقة المركزية (منطقة الحرم) مثل حي العزيزية وغيرها. ويبدو أن هذه البيانات غير محدثة.

(١٨) بيان تفصيلي لقطاع الفنادق بمدينة مكة المكرمة، وزارة التجارة، متاح على: (www.commerce.gov.sa)

(١٩) هناك قطاعات أخرى تقدم خدمات إسكانية للمعتمرين مثل العمائر السكنية المعدة أساساً لإسكان الحجاج وكذلك بعض الفلل الخاصة والبيوت الشعبية ولكن في نطاق محدود.

(٢٠) معهد خادم الشريفيين لأبحاث الحج، نظام معلومات جغرافي لإسكان المعتمرين (GIS)، متاح على: (www.makkahgis.net).

(٢١) محمد مسلط الشريف، العوامل المؤثرة في تخطيط المنطقة المركزية بمكة المكرمة، مجلة الإمارات للبحوث الهندسية، المجلد السادس، رقم ٦ (١٤-١) ٢٠٠١م، ص: ١١.

(٢٢) محمد مسلط الشريف، إشكالية التغير الحضري للمدن السعودية - المنظور المحلي، مرجع سابق، ص: ٥٣٩.

(٢٣) متوسط إقامة المعتمر من بيانات عينة المعتمرين في هذه الدراسة وهو تقريبا نفس الإحصائية في دراسات سابقة (انظر على سبيل المثال: عبد القادر عطية وآخرون، دراسة اقتصادية لسوق خدمات الإسكان في مواسم الحج والعمرة بالمدينة المنورة لموسم ١٤٢١هـ، مرجع سابق، ص: ٢٠).

(٢٤) حول إحصائيات الدور السكنية المفروشة انظر إلى هامش (١٦).

- (٢٥) ثامر حمدان الحربي، إسكان المعتمرين في شهر رمضان ١٤١١هـ، مرجع سابق، ص: ١٧.
- (٢٦) محمد مسلط الشريف، المناطق العشوائية بمكة المكرمة: الخصائص والمشكلات والحلول، المجلة العلمية، مجلد ٣، جامعة الملك فيصل، ١٤٢٣هـ، ص: ٥٣.
- (٢٧) محمد مسلط الشريف، إشكالية التغير الحضري للمدن السعودية - المنظور المحلي، مرجع سابق، ص: ٥٣٩.
- (٢٨) هذه الأرقام والإحصائيات متقاربة مع دراسات سابقة. انظر على سبيل المثال إلى: أيمن صالح فاضل، دراسة تحليلية لدالة الطلب على خدمات الإسكان للمعتمرين والزوار، مرجع سابق، ص: ٣٩.
- (٢٩) انظر: أيمن صالح فاضل، دراسة تحليلية لدالة الطلب على خدمات الإسكان للمعتمرين والزوار، مرجع سابق، ص: ٢٣.
- (٣٠) المرجع نفسه. ص: ٢٥-٢٤.
- (٣١) لا تتوفر إحصائيات دقيقة عن إجمالي أعداد المعتمرين خلال العام نظرا لصعوبة التعداد وطول الفترة لاسيما للمعتمرين داخل المملكة وداخل مكة المكرمة. ومع ذلك هناك بعض التقديرات المستنتجة من دراسات ميدانية، وتقديرات بعض الجهات الرسمية مثل وزارة الحج. وقد قدرت الوزارة أعداد المعتمرين لعام ١٤٢٦هـ بناء على دراسة ميدانية بنحو ٣ ملايين معتمر انظر صحيفة عكاظ، ندوة صحفية عن موسم العمرة، السنة السابعة والأربعون، عدد: ١٤٠٧٧، السبت ٢ صفر ١٤٢٦هـ ص: ١٧.
- (٣٢) عبد القادر عطية، اقتصاديات صناعة خدمات العمرة عام ١٤٢٤هـ، معهد خادم الحرمين الشريفين لأبحاث الحج، التقرير السنوي لعام ١٤٢٤هـ، ص: ٣٥-٣٤.

(٣٣) انظر: ثامر حمدان الحربي، إسكان المعتمرين في شهر رمضان ١٤١هـ، مرجع سابق، ص: ١٤؛ عبد القادر عطية وآخرون، دراسة اقتصادية لسوق خدمات الإسكان في مواسم الحج والعمرة بالمدينة المنورة لموسم ١٤٢١هـ، مرجع سابق، ص: ٣٠.

(٣٤) انظر: صحيفة الندوة، بداية النشاط الاقتصادي، السنة الثالثة والأربعون، عدد: ١٢٦٦١، الخميس ٢ صفر ١٤٢٢هـ، ص: ٩؛ صحيفة الوطن السعودية، تقرير بعنوان: المشروع الوطني يستحدث ٦٥ ألف وظيفة خلال العامين المقبلين، السنة الثانية، عدد: ٥٥٧، الثلاثاء ٢٦/١/١٤٢٣هـ، ص: ١٠.

(٣٥) انظر: عبد القادر عطية، اقتصاديات صناعة خدمات العمرة عام ١٤٢٤هـ، معهد خادم الحرمين الشريفين لأبحاث الحج، مرجع سابق، ص: ٣٤؛ صحيفة عكاظ، ندوة صحفية عن موسم العمرة (١٤٢٤هـ)، مرجع سابق، ص: ١٧.

(٣٦) انظر على سبيل المثال: ثامر الحربي، إسكان المعتمرين في شهر رمضان ١٤١١هـ، مرجع سابق، ص: ١؛ عبد اللطيف العبد اللطيف، أثر العمرة على قطاع الإسكان بمكة المكرمة، دراسة خاصة على القطاع الفندقي، مرجع سابق، ص: ١٩٦؛ أيمن صالح فاضل، دراسة تحليلية لدالة الطلب على خدمات الإسكان للمعتمرين والزوار، مرجع سابق، ص: ٢٦.

(37) Frank De Leeuw, The Demand for Housing, A review of Cross-Section Evidence, The Review of Economics and Statistics, vol.: LIII, Feb. 1970, no: 1, pp. 1-10.

(٣٨) انظر: عبد القادر عطية وآخرون، دراسة اقتصادية لسوق خدمات الإسكان في مواسم الحج والعمرة بالمدينة المنورة لموسم ١٤٢١هـ، مرجع سابق، ص: ٣٥. أيمن صالح فاضل، دراسة تحليلية لدالة الطلب على خدمات الإسكان للمعتمرين والزوار، مرجع سابق، ص: ٥٥-٥٣.

(٣٩) عبد القادر عطية وآخرون، دراسة اقتصادية لسوق خدمات الإسكان في مواسم الحج والعمرة بالمدينة المنورة لموسم ١٤٢١هـ، مرجع سابق، ص: ٥٣؛

- أحمد أبو الفتوح الناقة وآخرون، دراسة اقتصادية لسوق إسكان المعتمرين في مكة المكرمة، معهد خادم الحرمين لأبحاث الحج، مرجع سابق. ص: ٣٠.
- (٤٠) عبد القادر عطية وآخرون، دراسة اقتصادية لسوق خدمات الإسكان في مواسم الحج والعمرة بالمدينة المنورة لموسم ١٤٢١هـ، مرجع سابق، ص: ٥٤.
- (٤١) مركز فقيه للأبحاث والتطوير، تقرير عن الوحدات السكنية الشاغرة في موسم حج ١٤١٩هـ، (د ن)، (د ت) ص: ٤٠.؛ مركز فقيه للأبحاث والتطوير، تقرير عن الوحدات السكنية الشاغرة في موسم حج ١٤٢٠هـ، (د ن)، (د ت)، ص: ٣٩.
- (٤٢) عبد اللطيف العبد اللطيف، أثر العمرة على قطاع الإسكان بمكة المكرمة، دراسة خاصة على القطاع الفندقي، مرجع سابق، ص: ٢١٤.
- (٤٣) نفس المرجع، ص: ٢١٤-٢١٥.
- (٤٤) وزارة البلدية والشئون القروية، مخطط التنمية الشامل لمكة المكرمة: الوضع الراهن، ١٤٠٤، ص: ٦٨.
- (٤٥) مؤسسة النقد العربي السعودي، التقرير السنوي الحادي والأربعون ١٤٢٦هـ (٢٠٠٥م)، الإدارة العامة للأبحاث الاقتصادية والإحصاء المملكة العربية السعودية. ص: ٢٤٢.
- (٤٦) عبد اللطيف العبد اللطيف، أثر العمرة على قطاع الإسكان بمكة المكرمة، دراسة خاصة على القطاع الفندقي، مرجع سابق، ص: ٢١٢.
- (٤٧) انظر: عبد القادر عطية وآخرون، دراسة اقتصادية لسوق خدمات الإسكان في مواسم الحج والعمرة بالمدينة المنورة لموسم ١٤٢١هـ، مرجع سابق، ص: ٤٤.
- (٤٨) المرجع نفسه. ص: ٥١-٥٥.