

دراسة تحليلية لدالة الطلب على خدمات الإسكان للمعتمريين والزوّار

أيمن صالح فاضل
أستاذ مساعد

قسم الاقتصاد - كلية الاقتصاد والإدارة
جامعة الملك عبدالعزيز - جدة - المملكة العربية السعودية
(قدم للنشر في ١٤١٨/٥/٢٦هـ وقبل للنشر في ١٤١٨/٦/٢٦هـ)

المستخلص: تهدف الدراسة لتقدير دالة الطلب على الإسكان للمعتمريين في مكة المكرمة وزوار المدينة المنورة من خلال استبيانته توضح آراء المعتمريين والزوّار وأصحاب المساكن في كلا المدينتين المقدستين والتي أوضحت العناصر المهمة لأداء الطلب على المساكن في كليهما. وأوصت الدراسة بأن تقوم الحكومة بتشجيع بناء وحدات سكنية بعيدة عن الحرم وجذب المعتمريين والزوّار إليها عن طريق المواصلات، الاتصالات، الحدائق .. الخ، مع مراعاة الخصوصية وتناسب الغرف وأثاثها لعدد الأفراد .

المقدمة

إن الوحدة السكنية تشبع حاجات الأفراد إلى خدمات الإسكان ، ولذلك تعتبر سلعة استهلاكية . وكذلك يمكن اعتبار الوحدة السكنية أصلاً استثمارياً لأنها تدر عائداً على مالكيها يتمثل في الإيجار الذي يدفعه المستفيد من الخدمات .

وكأي سلعة ، فإن الوحدة السكنية يتحدد إيجارها تبعاً للعرض والطلب . والعرض يحدده عدة عوامل رئيسية ، كما يتحدد الطلب نتيجة لعدة عوامل رئيسية . وجرت العادة على دراسة هذه العوامل ، أي محددات العرض والطلب ، نظراً لأهميتها في تحديد الأسعار، ولكونها أدوات هامة تساعد المخطط على التنبؤ بما سيكون عليه الوضع في المستقبل وعلى وضع الأسس التي يبنى عليها استراتيجياته .

وتتمثل أهم العوامل التي تؤثر على الطلب على خدمات الوحدات السكنية في الخصائص المميزة للوحدة السكنية ، والخصائص التي تتعلق بمنطقة الجوار ، ثم الخصائص التي تتعلق بموقع الوحدة السكنية من مركز المدينة ومراكز التسويق والمدارس . إلا أنه في حالة المساكن في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة فإن الهدف من الإقامة يتركز حول أداء العمرة والزيارة لذلك كان لابد من النظر إلى العوامل التي تحدد الطلب لتناسب مع الهدف من السكن . وعلى ذلك افترضنا أن أهم العوامل التي تؤثر على الطلب على الوحدات السكنية تتعلق بالعناصر التالية :

- الخصائص التي تتعلق بهيكل الوحدة السكنية مثل المساحة ، وعدد الغرف بالوحدة السكنية المؤجرة ، وحالة المبنى الذي تقع فيه الوحدة السكنية ، وموقع الوحدة السكنية في المبنى .
- الخصائص التي تتعلق بنوعية الخدمات التي يحصل عليها المعتمر أو الزائر من الوحدة السكنية مثل حالة الأثاث ومستوى النظافة وعدد الأسرة في الغرفة .
- الخصائص التي تتعلق بموقع الوحدة السكنية وبعدها عن الحرم النبوي والحرم المكي .

وتناقش هذه الدراسة خصائص الطلب على خدمات الإسكان في كل من المدينة المنورة ومكة المكرمة من خلال دراسة العناصر السابقة والتعرف على مدى تأثيرها على الطلب على خدمات الإسكان . وعلى ضوء النتائج التي نحصل عليها نستطيع أن نتعرف على مدى أهمية متغيرات دالة الطلب مما يساعد كثيراً على اقتراح بعض التوصيات لمواجهة الطلب المستقبلي من أجل توفير أسباب الراحة للمعتمر والزوار من ناحية والتخفيف من المشاكل والاختناقات التي تترتب على الزيادة المستمرة في عدد المعتمرين والزوار مما يشكل عبئاً على سكان المدينتين مكة المكرمة والمدينة المنورة .

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية :

- أ - التعرف على نوعية الطلب على خدمات الإسكان للمعتمرين والزوار في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة في شهر رمضان من حيث :
 - طبيعة الوحدات السكنية المطلوبة .
 - طبيعة خدمات هذه الوحدات .
 - طبيعة الإيجارات والعوامل التي تؤثر عليها.

ب - وضع أسس علمية لتصميم دالة الطلب على خدمات المساكن للمعتمري والزوار في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة .

ج - دراسة إمكانية الاستثمار في بناء مساكن للمعتمري والزوار في أماكن تبعد عن الحرم .

منهج الدراسة

تعتمد الدراسة على المنهج الميداني يجمع المعلومات الأولية عن طريق إجراء مقابلات مباشرة مع المعتمري والزوار في شهر رمضان في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة ومع أصحاب العقارات في البلدين للتعرف على الوضع الحالي لخدمات الإسكان وطبيعة الطلب ومحدداته .

وكذلك تعتمد الدراسة على الأسلوب النظري فيما يتعلق بنظريات دالة الطلب على

الإسكان وطبيعتها ومتغيراتها .

طريقة التحليل

سوف يعتمد الباحث على طريقة التحليل الإحصائي في معالجة البيانات التي تم جمعها ميدانياً

مع استخدام بعض المؤشرات الاقتصادية كالتوسط المرجح في الحكم على نتائج الاستثمارات .

عينة البحث

وروعي أن تكون عينة البحث من المعتمري والزوار ، من مناطق مختلفة تتباين في أبعادها عن الحرمين المكي والنبوي، كما روعي أن تشمل العينة على كافة البيانات المختلفة من المعتمري والزوار سواء بالنسبة للجنسيات أو المستوى الوظيفي أو الحالة الاجتماعية أو الحالة المالية .

وقد بلغ عدد أفراد عينة البحث من المعتمري والزوار ١٢٧٥ فرداً ، وعدد أفراد عينة البحث

من أصحاب العقارات ١٥٢ فرداً توزعت كالتالي :

٨٧٧ استمارة لمعتمري مكة المكرمة .

٣٩٨ استمارة لزوار المدينة المنورة .

٨٤ استمارة لأصحاب العقارات في مكة المكرمة .

٦٨ استمارة لأصحاب العقارات في المدينة المنورة .

١٤٢٧ استمارة

وتعتبر هذه العينة مقبولة إحصائياً وكافية لإجراء الدراسة .

١ - المتغيرات التي تتعلق بالمعتمر والزائر وأسرته

هذه المتغيرات تحدد هيكل المعتمرين والزوار في شهر رمضان من حيث الجنسية وبلد القدوم والدخل الشهري ووظيفة المعتمر والزائر وعدد أفراد الأسرة المرافقين ومتوسط المدة التي يقضيها المعتمر والزائر في شهر رمضان للعمرة وعدد مرات الزيارة السابقة، والتعرف على هذه المتغيرات التي تحدد هيكل المعتمرين والزوار تساعد كثيراً على معرفة طبيعة الطلب على خدمات الإسكان، فنوعية الطلب على خدمات الإسكان تختلف باختلاف جنسية المعتمر والزائر وباختلاف دخله الشهري ووظيفته وهكذا. فالمعتمر والزائر من دول الخليج مثلاً له متطلبات خاصة في المسكن الذي يؤجره تختلف عن متطلبات المعتمرين والزوار من مصر مثلاً.

لذلك سوف يتم مناقشة طبيعة هذه المتغيرات فيما يلي :

١/١ الجنسية

جاء توزيع المعتمرين والزوار حسب الجنسية في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة كما هو

مبين بالجدول التالي :

جدول رقم (١/١)

توزيع المعتمرين والزوار في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة تبعاً للجنسية

م	الجنسية	المعتمرون في مكة المكرمة	الزوار في المدينة المنورة
		التكرار	النسبة المئوية
١	السعودية	٣٧٠	١٤,٣
٢	مصر	٢١٦	١٢,٨
٣	قطر	-	٢,٥
٤	سوريا	-	٣,٥
٥	المغرب	٨٤	٥,٣
٦	الإمارات	٣٠	٥
٧	الكويت	٢٣	٣,٥
٨	الجزائر	١٦	-
٩	السودان	١٤	٣,٥
١٠	اليمن	١٢	-
١١	تونس	١٢	-
١٢	ليبيا	١٢	-
١٣	عمان	١٠	-
١٤	البحرين	٩	-
١٥	الأردن	٩	٥,٥
١٦	تركيا	٨	-
١٧	جنسيات أخرى	٢٧	١٢,٨
١٨	لم يحدد	٢٣	٣١,٢
	المجموع	٨٧٧	١٠٠

ويلاحظ من الجدول السابق أن أكبر فئة من المعتمري والزوار في العينة تأتي من السعودية يليها فئة المعتمري والزوار من مصر وذلك في مكة والمدينة ، إلا أن نسبة المعتمري والزوار من السعودية ومصر في مكة أعلى من نسبتهم في المدينة المنورة وقد يرجع ارتفاع نسبة المعتمري والزوار من مصر في كل من مكة والمدينة إلى وجود عدد كبير من العمالة المصرية في المملكة .

٢/١ بلد القدوم

والجدول التالي يبين توزيع المعتمري والزوار تبعاً لبلد القدوم في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة .

جدول رقم (٢/١)

توزيع المعتمري والزوار تبعاً لبلد القدوم (داخل المملكة وخارج المملكة)

الزوار في المدينة المنورة		المعتمرون في مكة المكرمة		بلد القدوم
النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	
٣١,٧%	١٢٦	٤٦,٥%	٤٠٨	من داخل المملكة
٦٣,٦%	٢٥٣	٤٨,٥%	٤٢٥	من خارج المملكة
٤,٨%	١٩	٥,٠%	٤٤	لم يحددوا
١٠٠%	٣٩٨	١٠٠%	٨٧٧	المجموع

ومن الملاحظ أن نسبة المعتمري والزوار القادمين من خارج المملكة تفوق نسبة المعتمري والزوار القادمين من داخل المملكة وذلك في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة .

كذلك نجد أن نسبة المعتمري والزوار من خارج المملكة في المدينة المنورة تفوق نسبة المعتمري والزوار من خارج المملكة في مكة المكرمة ، فعدد المعتمري والزوار من خارج المملكة في المدينة المنورة يبلغ ضعف عدد المعتمري والزوار من داخل المملكة، بينما لا يزيد كثيراً عدد المعتمري والزوار من خارج المملكة عن عددهم من داخل المملكة في مكة المكرمة . وقد يعود ذلك إلى قرب مكة المكرمة من مدينة جدة حيث تتوافد أعداد كبيرة من المقيمين داخل المملكة إلى جدة في عطلة المدارس والجامعات في رمضان .

٣/١ الدخل الشهري

والجدول التالي يبين توزيع المعتمري والزوار على فئات الدخول المختلفة :

جدول رقم (٣/١)

توزيع المعتمدين والزوّار على فئات الدخل المختلفة

الزوّار في المدينة المنورة		المعتمدون في مكة المكرمة		فئات الدخل
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	ريال
٪١٤,٨	٥٩	٪١٩,٧	١٧٣	أقل من ١٠٠٠
٪٢٥,١	١٠٠	٪٢٠,٤	١٧٩	من ١٠٠٠ إلى أقل من ٢٥٠٠
٪٢٢,٤	٨٩	٪١٧,٧	١٥٥	من ٢٥٠٠ إلى أقل من ٥٠٠٠
٪١٣,٣	٥٣	٪١٤	١٢٣	من ٥٠٠٠ إلى أقل من ٧٥٠٠
٪١١,٨	٤٧	٪١٠,٧	٩٤	من ٧٥٠٠ إلى أقل من ١٠٠٠٠
٪٥,٣	٢١	٪٥,٨	٥١	من ١٠٠٠٠ إلى أقل من ١٥٠٠٠
٪١,٣	٥	٪٢,١	١٨	من ١٥٠٠٠ إلى أقل من ٢٠٠٠٠
٪٣,٥	١٤	٪٤,٣	٣٨	٢٠٠٠٠ فأكثر
٪٢,٥	١٠	٪٥,٢	٤٦	لم يجيبوا
٪١٠٠	٣٩٨	٪١٠٠	٨٧٧	المجموع

من الجدول السابق يمكن الحصول على الجدول التكراري المتجمع لفئات الدخل المختلفة

والمبين فيما يلي :

جدول رقم (٤/١)

الجدول التكراري المتجمع لفئات الدخل المختلفة

الزوّار في المدينة المنورة		المعتمدون في مكة المكرمة		الفئة
النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	
٪١٥,٢	٥٩	٪٢٠,٨	١٧٢	أقل من ١٠٠٠
٪٤١	١٥٩	٪٤٢,٣	٣٥١	أقل من ٢٥٠٠
٪٦٣,٦	٢٤٨	٪٦١	٥٠٦	أقل من ٥٠٠٠
٪٧٧,٦	٣٠١	٪٧٥,٨	٦٢٩	أقل من ٧٥٠٠
٪٨٩,٧	٣٤٨	٪٨٧,١	٧٦٤	أقل من ١٠٠٠٠
٪٩٥,١	٣٦٩	٪٩٣,٣	٧٨٢	أقل من ١٥٠٠٠
٪٩٦,٤	٣٧٤	٪٩٥,٤	٨٢٠	أقل من ٢٠٠٠٠

ويتضح من الجدولين السابقين ما يلي :

- أكبر فئة من المعتمدين والزوار في العينة هي التي يتراوح دخول أفرادها ما بين ١٠٠٠ ريال و ٢٥٠٠ ريال شهرياً وذلك بالنسبة للمعتمدين في مكة المكرمة وللزائرين في المدينة المنورة .
- أن ٦١-٦٤٪ من المعتمدين والزوار يحصلون على دخل شهري لا يتجاوز ٥٠٠٠ ريال سواءً في مكة المكرمة أو المدينة المنورة .
- بحسب المتوسط المرجح لدخول المعتمدين والزوار وجد أنه ٥٥٠٠ ريال تقريباً في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة .

٤/١ توزيع المعتمدين والزوار تبعاً لوظيفة المعتمدر

يبين الجدول التالي أن حوالي نصف المعتمدين والزوار في مكة المكرمة والمدينة المنورة يعملون موظفين في الحكومة أو في مؤسسات خاصة ، وأكبر فئة في عينة مكة المكرمة هي فئة موظفي الحكومة إذ تبلغ نسبة عدد أفرادها حوالي ٣٥,٥٪ من إجمالي أفراد عينة معتمري مكة المكرمة، كما تبين كذلك أن أكبر فئة في عينة زوار المدينة المنورة من موظفي الحكومة وتبلغ نسبتها حوالي ٣٣,٧٪ من إجمالي عدد المعتمدين والزوار في العينة .

جدول رقم (٥/١)

توزيع المعتمدين والزوار تبعاً للمهنة

الزوار في المدينة المنورة		المعتمرون في مكة المكرمة		الوظيفة
التكرار	النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	
١٣٤	٣٣,٧٪	٣١١	٣٥,٥٪	موظف حكومي
٨٠	٢٠,١٪	١٢٢	١٣,٩٪	موظف في مؤسسة خاصة
٦٣	١٥,٨٪	٧١	٨,١٪	صاحب حرفة
٤٨	١٢,١٪	٨٥	٩,٧٪	صاحب مؤسسة خاصة
٥٢	١٣,١٪	١١٦	١٣,٢٪	رجل أعمال
١٨	٤,٥٪	١٦٤	١٨,٧٪	أخرى
٣	٨٪	٨	٩٪	لم يجيبوا
٣٩٨	١٠٠٪	٨٧٧	١٠٠٪	المجموع

٥/١ عدد أفراد الأسرة المرافقين

ويتضح لنا من الجدول التالي أن أكبر فئة من العينة في مكة المكرمة (٢٧,٨٪) لا يصطحبون أفراداً من أسرهم ، بينما أكبر فئة من العينة في المدينة المنورة (٢٦,١٪) تصطحب اثنين من أفراد الأسرة .

كما تزيد نسبة الذين يصطحبون شخصين على الأكثر عن ٦٠٪ في كل من مكة المكرمة (٦٠٪) والمدينة المنورة (٦٦,٥٪) ، كذلك بلغ متوسط عدد أفراد العينة حوالي فردين في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة . وبذلك نستنتج أن الوحدات السكنية التي تتكون من غرفة أو غرفتين هي أنسب الوحدات لسكن المعتمرين والزوّار في شهر رمضان .

جدول رقم (٦/١)

توزيع المعتمرين والزوّار تبعاً لعدد المرافقين

الزوّار في المدينة المنورة		المعتمرون في مكة المكرمة		عدد المرافقين
النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	
١٨,٣٪	٧٣	٢٧,٨٪	٢٤٤	لا يوجد
٢٢,١٪	٨٨	١٧,٨٪	١٥٦	شخص واحد
٢٦,١٪	١٠٤	١٤,٤٪	١٢٦	شخصان
١١,٣٪	٤٥	١٠٪	٨٨	٣ أشخاص
٩,٣٪	٣٧	٦,٢٪	٥٤	٤ أشخاص
٤,٥٪	١٨	٤,٢٪	٣٧	٥ أشخاص
٦,٨٪	٢٧	١٧,٤٪	١٥٣	أكثر من ٥ أشخاص
١,٥٪	٦	٢,٢٪	١٩	لم يجيبوا
١٠٠٪	٣٩٨	١٠٠٪	٨٧٧	المجموع

٦/١ مرات الزيارة السابقة لأداء العمرة في شهر رمضان

الجدول التالي يوضح توزيع الحجاج على عدد مرات الزيارة السابقة لأداء العمرة والزيارة في رمضان في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة .

جدول رقم (٧/١)

عدد مرات الزيارة السابقة لأداء العمرة

عدد مرات الزيارة السابقة في شهر رمضان	الدرجة	المعتمرون في مكة المكرمة		الزوّار في المدينة المنورة	
		التكرار	النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية
لا يوجد	٠	١٧٨	٪٢٠,٤	١١٢	٪٢٨,١
مرة كل سنة	١	٤٣٧	٪٤٩,٨	١٠٦	٪٢٦,٦
مرة كل سنتين	٢	١٠٥	٪١٢	٨٤	٪٢١,١
مرة كل ٣ سنوات	٣	٦١	٪٧	٣٤	٪٨,٥
أقل من ذلك	٤	٧٣	٪٨,٣	٢٤	٪٦
لم يجيبوا	٥	٢٣	٪٢,٦	٣٨	٪٩,٥
الإجمالي		٨٧٧	٪١٠٠	٣٩٨	٪١٠٠

من الجدول السابق يتضح أن أكبر نسبة من معتمري مكة المكرمة سبق لها أن جاءت للعمرة في رمضان مرة كل سنة ، بينما أكبر نسبة من الزوار لم يقوموا بزيارة المدينة المنورة قبل ذلك . وبأخذ المتوسط نجد أن معتمري مكة المكرمة سبق أن أتوا للعمرة مرة كل ١,٤ سنة في المتوسط، بينما سبق للزوّار المدينة المنورة أن أتوا للزيارة مرة كل ١,٧ سنة في المتوسط .

٧/١ متوسط المدة التي يقضيها المعتمدين والزوّار في شهر رمضان

الجدول التالي يوضح متوسط المدة التي يقضيها المعتمرون والزائر في شهر رمضان في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة .

جدول رقم (٨/١)

متوسط المدة التي يقضيها المعتمرون والزائر في رمضان

فترات المدة	الدرجة	المعتمرون في مكة المكرمة		الزوّار في المدينة المنورة	
		العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية
أقل من ٥ أيام	٠	١٦١	٪١٨,٤	١١٢	٪١٩,١
٥ أقل من ١٠	١	٢٣٠	٪٢٦,٢	١٠٦	٪٤٤,٢
١٠ أقل من ١٥	٢	٢٥١	٪٢٨,٦	٨٤	٪١٣,٦
١٥ أقل من ٢٠	٣	١٥١	٪١٧,٢	٣٤	٪٨,٥
٢٠ فأكثر	٤	٦٥	٪٧,٤	٢٤	٪٣,٥
لم يجيبوا	-	١٩	٪٢,٢	٣٨	٪١٠,٨
المجموع		٨٧٧	٪١٠٠	٣٩٨	٪١٠٠

يتضح من الجدول السابق أن أكبر نسبة من معتمري مكة المكرمة في العينة (٢٨,٦٪) يقضون من ١٠ إلى أقل من ١٥ يوماً للعمرة في شهر رمضان ، وأن أكبر نسبة من زوّار المدينة المنورة يقضون من ٥ إلى أقل من ١٠ أيام للزيارة في شهر رمضان .

وبحساب المتوسط اتضح أن معتمري مكة المكرمة في العينة يقضون في المتوسط ما بين ١٣ - ١٤ يوماً للعمرة ، بينما يقضي زوّار المدينة المنورة في المتوسط ما بين ٦ - ٧ أيام للزيارة .

٢ - المتغيرات التي تتعلق بهيكل الوحدة السكنية

هذه المتغيرات تتعلق بالخصائص المطلوبة في الوحدة السكنية، مثل مساحة السكن ، عدد الغرف في الوحدة السكنية المؤجرة، وحالة المبنى الخارجية، وموقع الوحدة السكنية في المبنى. وهذه المتغيرات هامة جداً تشكل جزءاً هاماً يتعلق بنوعية الطلب على المساكن للعمرة من حيث عدد الغرف المطلوبة وارتفاع المسكن في البناء وحالة المبنى الخارجية .

ويمكن الاستدلال على ذلك من خلال الأسئلة التي وجهت إلى المعتمرين والزوّار في شهر رمضان عن هذه المتغيرات مع الأخذ في الاعتبار أننا افترضنا أن المعتمرين والزوّار قد حصلوا على المساكن التي يرغبونها . هذا الغرض قد يصعب تحقيقه في أيام الحج ، أما في مواسم العمرة فغالباً ما يجد المعتمر والزائر فرصة للبحث عن السكن المناسب الذي يلائمه ، وحتى في حالة تقديم السكن للمعتمرين والزوّار عن طريق المكاتب السياحية فمن المعروف أن هذه المكاتب تراعي مستويات المعتمرين والزوّار المادية لتقدم لهم المسكن الذي يتناسب مع قدرتهم ، وغالباً ما يكون هذا المسكن ملائماً لطلب المعتمر والزائر .

وزيادة منا في الحرص فلقد تم توجيه سؤال لعينة المعتمرين والزوّار عن وجود صعوبات في الحصول على المسكن ، وجاءت إجابات الأغلبية العظمى تؤكد عدم وجود صعوبات . وسناقش ذلك أولاً ثم نتطرق لمناقشة المتغيرات التي ذكرها .

١/٢ صعوبة الحصول على سكن

بسؤال عينة المعتمرين والزوّار في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة عن وجود صعوبات في

الحصول على السكن ، جاءت إجاباتهم كما هو مبين بالجدول التالي :

جدول رقم (١/٢)

صعوبة الحصول على السكن

الزوار في المدينة المنورة		المعتمرون في مكة المكرمة		كيفية الحصول
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	على سكن
٢٨,٦٪	١١٤	٣٥,٦٪	٣١٢	هناك صعوبة
٥٦٪	٢٢٣	٦١,٧٪	٥٤١	لا توجد صعوبة
١٥,٣٪	٦١	٢,٧٪	٢٤	لم يجب
١٠٠٪	٣٩٨	١٠٠٪	٨٧٧	المجموع

ويتضح من الجدول السابق أن أكثر من نصف أفراد عينة المعتمدين والزوار في كل من المدينة المنورة ومكة المكرمة لا يجدون صعوبة في الحصول على سكن ، إلا أنه من الملاحظ أيضاً أن ٣٥,٦٪ من المعتمدين والزوار في عينة مكة المكرمة و ٢٨,٦٪ في عينة المدينة المنورة يجدون صعوبات في الحصول على السكن .

٢/٢ عدد الغرف في الوحدة السكنية المؤجرة

يتبين من الجدول أن أكبر نسبة من الوحدات السكنية المؤجرة تحتوي على غرفة واحدة سواءً في مكة المكرمة أو في المدينة المنورة، كما يتضح أن نسبة الوحدات السكنية المؤجرة والتي تحتوي على غرفة أو اثنتين تبلغ ٦١,٧٪ في مكة المكرمة و ٨١,٤٪ في المدينة المنورة .

وهذا ما يؤكد نتيجة السؤال (٣ / ١) والخاص بعدد أفراد الأسرة المرافقين، إذ اتضح لنا أن الوحدات السكنية التي تتكون من غرفة أو اثنتين هي أنسب الوحدات لسكن المعتمدين والزوار .

جدول رقم (٢/٢)

توزيع الوحدات السكنية تبعاً لعدد للغرف

الزوار في المدينة المنورة		المعتمرون في مكة المكرمة		عدد الغرف
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	في الوحدة المؤجرة
٥٥,٨٪	٢٢٢	٤٠,٣٪	٣٥٣	غرفة واحدة
٢٥,٦٪	١٠٢	٢١,٤٪	١٨٨	غرفتان
١٢,٦٪	٥٠	١٤,٤٪	١٢٦	٣ غرف
٣,٨٪	١٥	١٥,٥٪	١٣٦	٤ غرف فأكثر
٢,٣٪	٩	٨,٤٪	٧٤	لم يجيبوا
١٠٠٪	٣٩٨	١٠٠٪	٨٧٧	المجموع

٣/٢ حالة المبنى الخارجية

ويبين الجدول التالي رأي المعتمدين والزوّار في الحالة الخارجية للمبنى، حيث يتضح أن نسبة أقل بقليل من نصف عينة معتمري مكة المكرمة (٤٨,٣٪) قد أجابوا بأن حالة المبنى الخارجية جيدة، بينما بلغت هذه النسبة أكثر من النصف (٦١,٦٪) في المدينة المنورة .

جدول رقم (٣/٢)

آراء المعتمدين والزوّار عن حالة المبنى الخارجي

حالة المبنى الخارجي	الدرجة	المعتمرون في مكة المكرمة	الزوّار في المدينة المنورة
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار
جيد	١	٤٢٤	٢٤٥
متوسط	٢	٢٩٢	١٢١
متواضع	٣	١٤٢	٢٥
لم يجيبوا	-	٩	٧
المجموع		٨٧٧	٣٩٨

وبحساب المتوسط المرجح لحالة المبنى وجد أنه يساوي ١,٦٥ في مكة المكرمة ويساوي ١,٤٤ في المدينة المنورة ، وهذا يعني أن حالة المبنى في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة تقع ما بين جيد ومتوسط ولكنها أقرب إلى الجيد في المدينة المنورة وأقرب إلى المتوسط في مكة المكرمة .

٤/٢ موقع السكن في المبنى

يبين الجدول التالي إجابات العينة عن موقع السكن في المبنى للمعتمدين والزوّار في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة .

جدول رقم (٤/٢)

رأي المعتمدين والزوّار في موقع السكن في المبنى

موقع	المعتمرون في مكة المكرمة	الزوّار في المدينة المنورة
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية
الدور الأرضي	٤١	٨١
الدور الأول	١٢٠	٧٩
الدور الثاني	١٥١	٦٢
الدور الثالث	١٤١	٨٣
الدور الرابع	١٤١	٥٤
الدور الخامس فأعلى	٢٦٨	٣٢
لم يجيبوا	١٥	٧
المجموع	٨٧٧	٣٩٨

يتضح من الجدول السابق أن أكبر نسبة من المعتمدين في مكة المكرمة (٦,٣٠٪) يقطنون في الدور الخامس أو أعلى منه ، بينما تقطن أكبر نسبة من زوّار المدينة المنورة في الدور الثالث ، كذلك من واقع الإجابات على هذا السؤال يتضح أن أكثر من نصف المعتمدين (٧,٥١٪) يقطنون في الأدوار السفلي حتى الدور الثالث ، بينما يقطن (٨,٥٥٪) من الزوّار المدينة المنورة في الأدوار السفلي حتى الدور الرابع .

٥/٢ مساحة السكن

الجدول التالي يوضح رأي المعتمدين والزوّار في مساحة المسكن في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة :

جدول رقم (٥/٢)

رأي المعتمدين والزوّار في مساحة المسكن

الزوّار في المدينة المنورة			المعتمرون في مكة المكرمة			الدرجة	المساحة
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار		
	٢,٢٪	٨		٢,٩٪	٢٥	١	كبيرة جداً
	٦,١٪	٢٢		١٣,٦٪	١١٦	٢	كبيرة
	٨٩,٢٪	٣٢٣		٦٠٪	٥١٠	٣	مناسبة
٢,٩٢٪	٢,٥٪	٩	٣,٠٩١٪	١٨٪	١٥٣	٤	قليلة
	-	-		٥,٤٪	٤٦	٥	قليلة جداً
	١٠٠٪	٣٩٨		١٠٠٪	٨٥٠		المجموع

يتضح من الجدول السابق أن معتمري مكة المكرمة يميلون إلى الاعتقاد بأن مساحة السكن مناسبة، بينما يميل زائري المدينة المنورة إلى الاعتقاد بأن مساحة السكن بين كبيرة ومناسبة ، ولكنها أقرب إلى المناسب منها إلى الكبيرة .

كذلك يتضح من الجدول السابق أن أكبر نسبة من المعتمدين في عينة مكة المكرمة (٦,٠٪) وأكبر نسبة من الزائرين في عينة المدينة المنورة (٢,٨٩٪) ترى أن المساحة مناسبة، وأقل نسبة في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة ترى أن المساحة كبيرة جداً .

٣ - المتغيرات التي تتعلق بنوعية الخدمات التي يحصل عليها المعتمر والزائر من الوحدة السكنية هذه المتغيرات التي تتعلق بنوعية الخدمات التي يحصل عليها المعتمر والزائر من الوحدة السكنية هي حالة الأثاث ، مستوى النظافة، عدد الأسرة في الغرفة . وهي تلعب دوراً هاماً في تحديد الإيجار. وسنناقش فيما يلي النتائج التي تم الحصول عليها فيما يتعلق بهذه المتغيرات :

١/٣ عدد الأسرة في الغرفة

يتضح من الجدول التالي أن أكبر نسبة من الغرف المؤجرة للعينة في مكة المكرمة (٢٩,٨٪) تحتوي على أربعة أسرة فأكثر، بينما تحتوي أعلى نسبة من الغرف المؤجرة للزوار في المدينة المنورة (٣٧,٢٪) على سريرين فقط .

ويبلغ متوسط عدد الأسرة في الغرفة الواحدة في مكة المكرمة ٢,٧ سرير/غرفة ، بينما يبلغ هذا المتوسط في المدينة المنورة ٢,٤ سرير/غرفة .

وبمقارنة عدد الأسرة في الغرفة الواحدة (جدول ١/٣) بعدد أفراد الأسرة المرافقين نجد أن نسبة الذين يصطحبون شخصين على الأكثر من مكة المكرمة ٦٠٪، ومن المدينة المنورة ٦٦,٥٪، بينما تبلغ نسبة عدد الغرف التي بها ثلاثة أسرة على الأكثر ٦٣,٢٪ في مكة المكرمة و ٨١,٢٪ في المدينة المنورة .

وإن دل ذلك على شيء فإنما يدل على أن الطلب على خدمات الإسكان في العمرة يتميز بأن نسبة الغرف التي تحتوي على ثلاثة أسرة على الأكثر تبلغ نسبتها ٦٠٪ من إجمالي عدد الغرف.

جدول رقم (١/٣)

توزيع الغرف المؤجرة تبعاً لعدد الأسرة

الزوار في المدينة المنورة		المعتمرون في مكة المكرمة		عدد الأسرة
النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	بالغرفة
٢٠,٤	٨١	١٣,٨	١٢١	واحد
٣٧,٢	١٤٨	٢٦	٢٢٨	اثنين
٢٣,٦	٩٤	٢٣,٤	٢٠٥	ثلاثة
١٦,١	٦٤	٢٩,٨	٢٦١	أربعة فأكثر
٢,٨	١١	٧,١	٦٢	لم يجيبوا
٪١٠٠	٣٩٨	٪١٠٠	٨٧٧	المجموع

٢/٣ مستوى النظافة للمسكن

الجدول التالي يوضح رأي المعتمدين والزوار في مستوى نظافة المسكن في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة .

جدول رقم (٢/٣)

رأي المعتمدين والزوار في مستوى النظافة

الزوار في المدينة المنورة			المعتمرون في مكة المكرمة			رقم	مستوى النظافة
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	الحالة	للمسكن
	٪١٢,٨	٤٧		٪١٩,٣	١٦٥	١	نظيف جداً
	٪٣٥,٨	١٣١		٪٢٧,٧	٢٣٣	٢	نظيف
	٪٤٧,٥	١٧٤		٪٣١,٧	٢٧٢	٣	معقول
٪٢,٤٢١	٪٣,٨	١٤	٪٣,١٦٦	٪١١,٢	٩٦	٤	منخفض
	-	-		٪١٠,٦	٩١	٥	منخفض جداً
	١٠٠	٣٦٦		٪١٠٠	٨٥٧		المجموع

نلاحظ من الجدول السابق أن رأي المعتمدين في مكة المكرمة عن نظافة السكن يقع بين معقول ومنخفض ويميل إلى المعقول ، بينما يرى زوار المدينة المنورة أن نظافة السكن تقع ما بين نظيف ومعقول، لكنها أقرب إلى التنظيف منها إلى المعقول . كذلك نلاحظ أن أكبر فئة من المعتمدين والزوار في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة تعتقد أن السكن معقول في نظافته .

٣/٣ حالة الأثاث بالمسكن

الجدول التالي يوضح رأي المعتمدين والزوار في حالة الأثاث في السكن في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة :

جدول رقم (٣/٣)

رأي المعتمدين والزوار في حالة الأثاث

الزوار في المدينة المنورة			المعتمرون في مكة المكرمة			الدرجة	حالة
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار		الأثاث
	٪٨,٣	٣٠		٪٨,٦	٧٤	١	جيدة جداً
	٪٢١,٥	٧٨		٪٢٩,٥	٢٥٤	٢	جيدة
	٪٦٥,٨	٢٣٩		٪٣٨,٣	٣٢٩	٣	مناسبة
٪٢,٦٦٣	٪٤,٤	١٦	٪٢,٨٢٦	٪١٧,٩	١٥٤	٤	رديفة
	-	-		٪٥,٧	٤٩	٥	رديفة جداً
	٪١٠٠	٣٦٣		٪١٠٠	٨٦٠		المجموع

نلاحظ من الجدول السابق أن المعتمرين والزوّار في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة يرون أن حالة الأثاث ما بين جيدة ومناسبة وأقرب من المناسب عنه من الجيدة، كذلك فإن أكبر فئة من معتمري مكة المكرمة (٣٨,٣٪) ترى أن حالة الأثاث مناسبة، وترى أكبر فئة من زوار المدينة المنورة (٦٥,٨٪) أن حالة الأثاث مناسبة، وكذلك يرى حوالي ٨٪ من معتمري وزوار مكة والمدينة أن حالة الأثاث جيدة جداً.

٤ - المتغيرات التي تتعلق بموقع الوحدة السكنية

وأهم هذه المتغيرات هي البعد عن الحرم المكي والحرم النبوي الشريفين، والبعد عن مراكز التسويق ومراكز الإمداد بالمواد الاستهلاكية والخدمات، وهي من أهم المتغيرات التي تحدد خواص الطلب على خدمات الإسكان للمعتمرين. وسنناقش فيما يلي النتائج التي تم الحصول عليها بالنسبة لهذه المتغيرات.

١/٤ البعد عن الحرم المكي / النبوي

ويختص بهذا المتغير سؤالان تم توجيههما للمعتمر والزائر، الأول يتعلق ببعد المسكن الذي يقطنه المعتمر والزائر عن الحرم، والثاني يختص برأي المعتمر والزائر في موقع المسكن الذي يقطنه. وجاءت نتيجة الاستقصاء كما يلي:

١/١/٤ بعد السكن عن الحرم المكي / الحرم النبوي

بسؤال المعتمرين والزوّار عن بعد السكن الذي يقطنونه من الحرم المكي/الحرم النبوي جاءت

إجاباتهم كما هو مبين فيما يلي:

جدول رقم (١/٤)

بعد السكن عن الحرم المكي / الحرم النبوي

الزوّار في المدينة المنورة			المعتمرون في مكة المكرمة			البعد عن الحرم المكي / النبوي
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	
	١٨,١٪	٧٢		٢٦,٨٪	٢٣٥	أقل من ٥٠٠ م
	٤٥,٧٪	١٨٢		٣٩,٢٪	٣٤٤	من ٥٠٠ م إلى أقل من ١٠٠٠ م
	١٠,١٪	٤٠		١٦,٣٪	١٤٣	من ١٠٠٠ م إلى أقل من ١٥٠٠ م
٢,٢٪	١٠,١٪	٤٠	٢,٣٪	٩,٧٪	٨٥	من ١٥٠٠ م إلى أقل من ٢٠٠٠ م
	٢,٠٪	٨		٦,٠٪	٥٣	٢٠٠٠ م فأكثر
	١٤,١٪	٥٦		١,٩٪	١٧	لم يجيبوا
	١٠٠٪	٣٩٨		١٠٠٪	٨٧٧	المجموع

ويتضح من الجدول السابق أن نسبة قدرها (٦٦٪) من أفراد العينة تقطن في مساكن تبعد أقل من ١٠٠٠م عن الحرم المكي في مكة المكرمة ، وأن نسبة قدرها (٦٣,٨٪) من أفراد العينة في المدينة المنورة تقطن في مساكن تبعد أقل من ١٠٠٠م عن الحرم النبوي . وكلما زاد البعد عن الحرم المكي/النبوي كلما قلت نسبة أفراد العينة من المعتمرين والزوار . وبحساب متوسط البعد عن الحرم المكي وجد أنه يبلغ ١١٥٠م في مكة المكرمة ، وحوالي ١١٠٠م في المدينة المنورة .

٢/١/٤ رأي المعتمرين والزوار في موقع السكن من الحرم

ويوضح الجدول التالي إجابات المعتمرين والزوار عن بعد السكن الذي يقطنونه من الحرم في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة :

جدول رقم (٢/٤)

رأي المعتمرين والزوار في موقع السكن من الحرم

الموقع من الحرم		الدرجة	المعتمرون في مكة المكرمة		الزوار في المدينة المنورة	
العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	المتوسط
٤٦	٩,٢٪	٩	٢,٤٪			
١٥٦	١٦,٨٪	٤٨	١٢,٧٪			
٤٣٩	٥٠,٧٪	٢٢٧	٦٠,٢٪			
١٤٥	١٨٪	٥٩	١٥,٦٪	٣,١٦٪		
٨٠	٥,٣٪	٣٤	٩٪			
٨٦٦	١٠٠٪	٣٧٧	١٠٠٪			
المجموع						

يلاحظ من الجدول السابق أن المعتمرين في مكة المكرمة يسكنون في وحدات سكنية متوسط بعدها عن الحرم بين المناسب والقريب ، بينما يسكن الزوار في المدينة في مساكن متوسط بعدها عن الحرم النبوي بين المناسب والبعيد . كذلك يلاحظ أن أكبر نسبة من عينة المعتمرين والزوار في مكة المكرمة (٥٠,٧٪) والمدينة المنورة (٦٠,٢٪) تقطن في مساكن بعدها مناسب عن الحرم . كذلك يتضح لنا أن (٧٦,٧٪) من عينة معتمري مكة المكرمة و (٧٥,٣٪) من عينة زوار المدينة المنورة يسكنون في مساكن قريبة جداً أو قريبة ، أو بعدها مناسب من الحرم ، وحوالي ربع العينة يقطنون في مساكن إما بعيدة أو بعيدة جداً عن الحرم .

من (١/١/٤) و (٢/١/٤) نجد أن بعد المسكن عن الحرم والذي يتناسب مع رغبات معظم المعتمرين والزوار يبلغ في المتوسط ١٠٠٠ م ، وقد يرجع السبب في ذلك إلى أن المعتمرين والزوار يفضلون السكنى قريباً من الحرم لكي يتمكنوا من الذهاب إلى الحرم سيراً على الأقدام لأداء جميع الصلوات فيه . وبذلك يتضح أهمية عامل المسافة كأحد المتغيرات الأساسية في الطلب على الوحدة السكنية .

٣/١/٤ رأي العينة في تفضيل السكن بعيداً عن الحرم بإيجار معقول

تم الحصول على الإجابات التالية عن مدى تفضيل المعتمرين والزوار السكن بعيداً عن الحرم بإيجارات معقولة :

جدول رقم (٣/٤)

مدى تفضيل المعتمرين والزوار للسكن بعيداً عن الحرم

سكن بعيد	المعتمرون في مكة المكرمة	الزوار في المدينة المنورة
بإيجار معقول	التكرار	النسبة المئوية
نعم	٢٥٢	٧٧
لا	٦٠٢	٢٩٨
لم يجيبوا	٢٣	٢٣
المجموع	٨٧٧	٣٩٨

يتضح من الجدول السابق أن نسبة كبيرة من أفراد العينة ، بلغت (٦٨,٦٪) في مكة المكرمة و(٧٤,٩٪) في المدينة المنورة ، لا تفضل السكن بعيداً عن الحرم حتى ولو كان الإيجار معقولاً . وبذلك يتضح أهمية عامل البعد كمحدد أساسي للطلب على خدمات إسكان المعتمرين والزوار في كل من المدينة المنورة ومكة المكرمة .

٥ - الإيجارات

يعتبر الإيجار المتغير التابع في دالة الطلب على أي سلعة وهو دالة في الخصائص التي تتعلق بنوعية خدمات الوحدة السكنية وخواص منطقة الجوار وموقع الوحدة السكنية . وبالنسبة لإيجار الوحدات السكنية للمعتمرين والزوار في شهر رمضان في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة وجدنا أنه من الضروري التعرف على خصائص إيجارات هذه المساكن من خلال استمارة

الاستقصاء للمعتمريين واستمارة الاستقصاء لأصحاب العقارات. وسنناقش فيما يلي أهم خصائص الإيجارات تبعاً للنتائج التي تم الحصول عليها :

١/٥ الإيجار الذي يدفعه المعتمر والزائر يومياً خلال الإقامة في شهر رمضان ١/١/٥ استمارة المعتمر

تم توجيه ثلاثة أسئلة تتعلق بخصائص الإيجار وجاءت النتيجة كما يلي :

أ - بالنسبة لقيمة الإيجار اليومي

والجدول التالي يتعلق بقيمة الإيجار اليومي خلال شهر رمضان :

جدول رقم (١/٥)

الإيجار اليومي الذي يدفعه المعتمر والزائر خلال شهر رمضان

الزوار في المدينة المنورة			المعتمرون في مكة المكرمة			الفئة
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	
	٢٥,٥	٩٢		٢٦,١	١٩١	حتى ١٠٠ ريال
	٣٢,٤	١١٧		١٢,٨	٩٤	١٠١-٢٠٠ ريال
	١٩,٩	٧٢		١٥,٦	١١٤	٢٠١-٣٠٠ ريال
	١٠,٢	٣٧		١٢,٠	٨٨	٣٠١-٤٠٠ ريال
٣٤٦ ريال	٤.٤	١٦	٣٧٥ ريال	١١,٩	٨٧	٤٠١-٥٠٠ ريال
	٦,٤	٢٣		١٥,٦	١١٤	٥٠١-١٠٠٠ ريال
	١.١	٤		٦,١	٤٥	أكثر من ١٠٠٠ ريال
	-	٣٧		-	١٤٤	لم يجب
	١٠٠	٣٩٨		١٠٠٪	٨٧٧	المجموع

ويلاحظ من الجدول السابق أن حوالي نصف عينة معتمري مكة المكرمة (٥٤,٥٪) يدفعون إيجار لا يتجاوز ٣٠٠ ريالاً في اليوم ، بينما يدفع حوالي ٥٨٪ من عينة زوار المدينة المنورة إيجاراً لا يتجاوز ٢٠٠ ريالاً في اليوم . وكذلك بحساب متوسط الإيجار المدفوع يومياً من معتمري مكة المكرمة وزوار المدينة المنورة نجد أنه قد بلغ ٣٧٥ ريالاً في مكة المكرمة و ٣٤٦ ريالاً في المدينة المنورة .

ب - رأي المعتمرين والزوّار في ارتفاع الإيجار

وبسؤال المعتمرين والزوّار عما إذا كان الإيجار مرتفعاً جاءت إجاباتهم كما هو مبين بالجدول

التالي :

جدول رقم (٢/٥)

رأي المعتمرين والزوّار في ما إذا كان الإيجار مرتفعاً

الإيجار مرتفع		المعتمرون في مكة المكرمة		الزوّار في المدينة المنورة	
التكرار	النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية
٥٩١	٦٧,٤٪	١٧٩	٤٥,٠٪		
٢٠٠	٢٢,٧٪	١٨٦	٤٦,٧٪		
٨٦	٩,٨٪	٣٣	٨,٣٪		
٨٧٧	١٠٠٪	٣٩٨	١٠٠٪		

ويتبين من الجدول السابق أن نسبة كبيرة من عينة المعتمرين في مكة المكرمة (٦٧,٤٪) ترى أن الإيجار مرتفع ، بينما يرى (٤٦,٧٪) من عينة زوار المدينة المنورة أن الإيجارات غير مرتفعة ، وهي نسبة أكبر من نسبة أفراد العينة الذين يرون أن الإيجارات ليست مرتفعة . ويرجع ذلك إلى أن متوسط الإيجارات في مكة المكرمة أعلى من متوسط الإيجارات في المدينة المنورة كما هو واضح من الجدول (١/٥) .

٢/١/٥ استمارة أصحاب العقارات

للتعرف على خصائص الإيجارات يجب أن لا تكفي بسؤال عينة المعتمرين والزوّار فقط بل يلزم كذلك التعرف على آراء عينة من أصحاب العقارات وخصوصاً فيما يتعلق بالخواص الأخرى مثل نسب زيادة الإيجارات خلال المواسم الأخرى ونسبة الإشغال للوحدات السكنية. وقد وجهت بعض الأسئلة في هذا الصدد لعينة بعض أصحاب العقارات ، وسنناقش النتائج فيما يلي :

أ - إيجار الوحدة السكنية يومياً في الأيام العادية

وبسؤال أفراد العينة من أصحاب العقارات عن إيجار الوحدة السكنية في الأيام العادية أمكننا

الحصول على النتائج المبينة بالجدول التالي :

جدول رقم (٣/٥)

إيجار الوحدة السكنية في الأيام العادية

أصحاب المساكن في المدينة المنورة			أصحاب المساكن في مكة المكرمة			الفئة
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	
	٪٦٧,٧	٤٤		٪٢٩,٥	٢٣	حتى ٥٠ ريالاً
	٪١٨,٥	١٢		٪٤٧,٤	٣٧	١٠٠-٥١ ريالاً
	٪٦,٢	٤		٪٩,٠	٧	١٥٠-١٠١ ريالاً
	صفر	-		٪٩,٠	٧	٢٠٠-١٥١ ريالاً
٧٠ ريالاً	٪٣,١	٢	٩٥ ريالاً	٪٣,٨	٣	٢٥٠-٢٠١ ريالاً
	٪٤,٦	٣		٪١,٣	١	أكثر من ٢٥٠ ريالاً
	-	٣		-	٦	لم يجب
	٪١٠٠	٦٨		٪١٠٠	٨٤	المجموع

وبحسب متوسط الإيجار اليومي للوحدة السكنية في الأيام العادية وجد أنه ٩٥ ريالاً في مكة المكرمة و ٧٠ ريالاً في المدينة المنورة . كذلك نلاحظ أن أكثر من فئة في عينة أصحاب المساكن في مكة المكرمة (٤,٤٪) تؤجر الوحدات بإيجار يومي يتراوح ما بين ١٠٠-٥١ ريال ، بينما تؤجر أكبر فئة من أصحاب المساكن في المدينة المنورة (٧,٦٪) الوحدات بإيجار أقل من ٥٠ ريالاً يومياً.

ب - نسب الزيادة في الإيجار في المواسم

خلال إجازة الربيع

الجدول التالي يبين نسب زيادة الإيجار خلال إجازة الربيع :

جدول رقم (٤/٥)

نسب زيادة الإيجار خلال إجازة الربيع

المدينة المنورة			مكة المكرمة			نسبة زيادة الإيجار
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	
	٪٢٠,٩	١٤		٪٤٠,٧	٣٣	٪٢٠
	٪٤١,٨	٢٨		٪٢٧,٢	٢٢	٪٥٠
	٪١٧,٩	١٢		٪١٦	١٣	٪٧٠
	٪٤,٥	٣		٪٧,٤	٦	٪١٠٠
٪٦٦,٠	٪١١,٩	٨	٪٥٣,٣	٪٨,٦	٧	٪١٥٠
	٪٣	٢		-	-	٢٠٠ فأكثر
	-	١			٣	لم يجب
	٪١٠٠	٦٨		٪١٠٠	٨٤	المجموع

ويتضح من الجدول السابق أن متوسط نسبة الزيادة في الإيجارات في إجازة الربيع تبلغ (٥٣,٣٪) في مكة المكرمة و(٦٦٪) في المدينة المنورة .

وحيث إن متوسط الإيجار اليومي في مكة المكرمة يساوي ٩٥ ريالاً ومتوسط الإيجار اليومي في المدينة المنورة يساوي ٧٠ ريالاً ، كما تم حسابهما من الجدول (٣/٥) ، فإن متوسط الإيجار في إجازة الربيع في مكة المكرمة يبلغ حوالي ١٤٦ ريالاً ، وفي المدينة حوالي ١١٦ ريالاً .

خلال شهر رمضان

وبسؤال أفراد العينة عن نسبة الزيادة في الإيجار اليومي في شهر رمضان جاءت إجاباتهم كما هو مبين بالجدول التالي :

جدول رقم (٥/٥)

نسب زيادة الإيجار اليومي خلال شهر رمضان

المدينة المنورة			مكة المكرمة			نسبة زيادة الإيجار
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	
	١٣,٨٪	٩		١٠,٠٪	٨	٢٠٪
	٣٠,٨٪	٢٠		٢٢,٥٪	١٨	٥٠٪
	٢٩,٢٪	١٩		١٧,٥٪	١٤	٧٠٪
	١٢,٣٪	٨		٢٧,٥٪	٢٢	١٠٠٪
٧٤٪	٩,٢٪	٦	٩٥,٥٪	١١,٣٪	٩	١٥٠٪
	٤,٦٪	٣		٥,٠٪	٤	٢٠٠٪
	-	-		٦,٣٪	٥	٢٠٠ فأكثر
	-	٣		-	٤	لم يجب
	١٠٠٪	٦٨		١٠٠٪	٨٤	المجموع

ويتضح من الجدول السابق أن متوسط نسبة الزيادة في الإيجارات في شهر رمضان المبارك تبلغ (٩٥,٥٪) في مكة المكرمة و(٧٤٪) في المدينة المنورة ، وعلى ذلك فإن متوسط الإيجار اليومي في مكة المكرمة في شهر رمضان يبلغ حوالي ١٨٦ ريالاً يومياً ، كما يبلغ هذا المتوسط حوالي ١٢٢ ريالاً يومياً .

ج - نسبة الاشغال للوحدة السكنية في الأيام العادية

من المعروف أن هناك علاقة عكسية بين نسبة الاشغال في الأيام العادية والإيجار للوحدات السكنية أيام الموسم ، فكلما قلت نسبة الاشغال في الأيام العادية كلما زادت الإيجارات في أيام المواسم لتعويض النقص في إيرادات الإيجارات في الأيام العادية نتيجة وجود طاقات سكنية غير مستغلة .

وبسؤال أصحاب العقارات عن نسبة الاشغال للوحدة السكنية في الأيام العادية أمكن الحصول على الجدول التالي :

جدول رقم (٦/٥)

نسب الاشغال للوحدة السكنية في الأيام العادية

المدينة المنورة			مكة المكرمة			نسبة الاشغال
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	للوحدات السكنية
	٢٨,٤%	١٩		٢٧,٥%	٢٢	أقل من ٥%
	٢٠,٩%	١٤		١٧,٥%	١٤	٥% وأقل من ١٥%
	٣٥,٨%	٢٤		٢٨,٨%	٢٣	١٥% وأقل من ٢٥%
	١,٥%	١		١١,٣%	٩	٢٥% وأقل من ٣٥%
١٧,٤%	٧,٥%	٥	١٩,١%	٨,٨%	٧	٣٥% وأقل من ٤٥%
	٣,٠%	٢		٣,٨%	٣	٤٥% وأقل من ٥٥%
	٣,٠%	٢		٢,٥%	٢	٥٥% فأكثر
	-	١		-	٤	لم يجب
	١٠٠%	٦٨		١٠٠ - ٥	٨٤	المجموع

ويتضح من الجدول السابق أن نسبة الاشغال في الأيام العادية تبلغ (١٩,١%) في مكة المكرمة و(١٧,٤%) في المدينة المنورة .

٦ - رأي أصحاب العقارات في خصائص السكن المناسب والتي يفضلها المعتمرون والزوار لمعرفة الخصائص التي يفضلها المعتمرون والزوار في السكن المناسب تم اختيار هذه الخصائص من خلال سؤال أصحاب العقارات عن المتغيرات التالية :

- الموقع من الحرم .
- إيجار السكن .
- المساحة .
- حالة الأثاث .
- مستوى النظافة .

وسنناقش فيما يلي أهم النتائج التي تم التوصل إليها .

١/٦ الموقع من الحرم

جاء رأي أصحاب العقارات كما هو مبين بالجدول التالي :

جدول رقم (١/٦)

رأي عينة أصحاب العقارات في أهمية الموقع من الحرم

المدينة المنورة		مكة المكرمة			الدرجة	الموقع
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	من الحرم
	٩٢,٦٪	٦٣		٨٠,٥٪	٦٦	١ هام جداً
	٢,٩٪	٢		١٢,٢٪	١٠	٢ هام
	٤,٤٪	٣		٣,٧٪	٣	٣ مناسب
١,١٢٪	-	-	١,٣٠٪	٣,٧٪	٣	٤ غير هام
	-	-		-	٢	- لم يجب
	١٠٠٪	٦٨		١٠٠٪	٨٤	المجموع

ويتضح من الجدول السابق أن (٨٠,٥٪) و (٩٢,٦٪) من أفراد العينة في مكة المكرمة والمدينة المنورة على التوالي يعتبرون عامل الموقع من الحرم هام جداً .

٢/٦ إيجار السكن

جاء رأي أصحاب العقارات كما هو مبين بالجدول التالي :

جدول رقم (٢/٦)

رأي أصحاب العقارات في أهمية الإيجار

المدينة المنورة			مكة المكرمة			الدرجة	إيجار السكن
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار		
	٪٤١,٢	٢٨		٪٤٢	٣٤	١	هام جداً
	٪٤١,٢	٢٨		٪٢٧,٢	٢٢	٢	هام
	٪١٧,٦	١٢		٪٢٧,٢	٢٢	٣	مناسب
٪١,٧٦	-	-	٪١,٩٣	٪٣,٧	٣	٤	غير هام
	-	-		-	٣	-	لم يجب
	٪١٠٠	٦٨		٪١٠٠	٨٤		المجموع

ويتبين من الجدول السابق أن نسبة كبيرة جداً من العينة (٢,٦٩٪) في مكة المكرمة و(٤,٨٢٪) في المدينة المنورة ترى أن إيجار السكن هام أو هام جداً بالنسبة للمعتمدين في اتخاذ قرارهم نحو اختيار السكن المناسب .

٣/٦ المساحة

الجدول التالي يبين رأي العينة في أهمية المساحة للمعتمدين :

جدول رقم (٣/٦)

رأي أصحاب العقارات في أهمية المساحة

المدينة المنورة			مكة المكرمة			الدرجة	المساحة
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار		
	٪٩,١	٦		٪١٧,٧	١٤	١	هام جداً
	٪٣٦,٤	٢٤		٪٣٢,٩	٢٦	٢	هام
	٪٥٤,٥	٣٦		٪٤١,٨	٣٣	٣	مناسب
٪٢,٤٥	-	-	٪٢,٣٩	٪٧,٦	٦	٤	غير هام
	-	٢		-	٥	-	لم يجب
	٪١٠٠	٦٨		٪١٠٠	٨٤		المجموع

ويتبين من الجدول السابق أن نسبة قليلة من العينة (٧,١٧٪) في مكة المكرمة و(٩,١٪) في المدينة المنورة ترى أن المساحة هامة جداً في قرار المعتمدين والزوار ، وأكبر نسبة من فئات العينة (٨,٤١٪) في مكة و(٥,٥٤٪) في المدينة ترى أن المساحة ليست هامة وليست غير هامة (مناسبة).

٤/٦ حالة الأثاث

وبسؤال العينة عن أهمية حالة الأثاث في قرار المعتمدين والزوار الخاص بالسكن جاءت النتيجة كما هو مبين بالجدول التالي :

جدول رقم (٤/٦)

رأي أصحاب العقارات عن أهمية حالة الأثاث

المدينة المنورة			مكة المكرمة			الدرجة	حالة الأثاث
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار		
	%١٩,١	١٣		%٣٢,٥	٢٦	١	هام جداً
	%٣٥,٣	٢٤		%٣٠	٢٤	٢	هام
	%٤٥,٦	٣١		%٣٠	٢٤	٣	مناسب
%٢,٢٧	-	-	%٢,١٣	%٧,٥	٦	٤	غير هام
	-	-		-	٤	-	لم يجب
	%١٠٠	٦٨		%١٠٠	٨٤		المجموع

ويتضح من الجدول السابق أن نسبة كبيرة من العينة في مكة المكرمة (%٣٢,٥) تعتقد أن حالة الأثاث هامة جداً في اختيار السكن ، فيما ترى نسبة كبيرة من العينة (%٤٥,٦) في المدينة المنورة أن حالة الأثاث ليست هامة وليست غير هامة (أي مناسبة) في اختيار السكن .

٥/٦ مستوى النظافة

وجاء رأي العينة عن أهمية مستوى النظافة في اختيار السكن كما هو مبين في الجدول التالي:

جدول رقم (٥/٦)

رأي أصحاب العقارات عن أهمية مستوى النظافة

المدينة المنورة			مكة المكرمة			الدرجة	مستوى النظافة
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار		
	%٤٣,٣	٢٩		%٥٥,٧	٤٤	١	هام جداً
	%٣٤,٣	٢٣		%٢١,٥	١٧	٢	هام
	%٢٢,٤	١٥		%١٧,٧	١٤	٣	مناسب
%١,٧٩	-	-	%١,٧٢	%٥,١	٤	٤	غير هام
	-	١		-	٥	-	لم يجب
	%١٠٠	٦٨		%١٠٠	٨٤		المجموع

ويتضح من الجدول التالي أن نسبة كبيرة من العينة (٧,٥٥٪) في مكة المكرمة و(٣,٤٣٪) في المدينة المنورة ترى أن مستوى النظافة يلعب دوراً هاماً جداً عند اختيار المسكن المناسب .

٦/٦ ترتيب عناصر الطلب تبعاً لأهميتها

من النتائج السابقة يمكن ترتيب العناصر التي أوردناها حسب أهميتها تبعاً للمتوسط المرجح لكل حالة مع ملاحظة أنه كلما اقتربت قيمة المتوسط المرجح من الواحد الصحيح كلما زادت أهمية العنصر . والجدول التالي يبين الترتيب الذي تم الحصول عليه :

جدول رقم (٦/٦)

ترتيب عناصر الطلب تبعاً لأهميتها

المدينة المنورة		مكة المكرمة	
الترتيب تبعاً للأهمية	المتوسط المرجح	الترتيب تبعاً للأهمية	المتوسط المرجح
الموقع من الحرم	١,٣٠	الموقع من الحرم	١,٢
مستوى النظافة	١,٧٢	الإيجار	١,٧٦
الإيجار	١,٩٢	مستوى النظافة	١,٧٩
حالة الأثاث	٢,١٣	حالة الأثاث	٢,٢٧
المساحة	٢,٣٩	المساحة	٢,٤٥

ويتضح من الجدول السابق أن ترتيب العناصر حسب أهميتها في اختيار السكن المناسب ، تبعاً لرأي العينة من أصحاب العقارات ، جاء متشابهاً تقريباً في مكة المكرمة والمدينة المنورة . فأهم عامل في اختيار السكن المناسب هو الموقع من الحرم سواءً ، كان ذلك في مكة المكرمة أو المدينة المنورة .

كذلك جاء مستوى النظافة في المرتبة الثانية من الأهمية في مكة المكرمة ، بينما جاء الإيجار في المرتبة الثانية من الأهمية في المدينة المنورة . وجاءت المرتبة الثالثة من الأهمية في مكة المكرمة الإيجار يليه حالة الأثاث، بينما جاء في المرتبة الثالثة في المدينة المنورة مستوى النظافة فحالة الأثاث .

أما أقل عامل أهمية في اختيار السكن المناسب فهو المساحة وذلك بالنسبة لمكة المكرمة والمدينة المنورة على السواء .

٧/٦ الاستثمار في الوحدات السكنية في أماكن بعيدة عن الحرم

إن الاستثمار ببناء وحدات سكنية في المناطق البعيدة عن الحرم له عدة مزايا رئيسية من

أهمها :

- تخفيف الضغط على المساكن في المناطق القريبة من الحرم ، وبالتالي تخفيف الضغط على خدمات المرافق العامة في هذه المناطق وعلى الخدمات الأخرى مثل مواقف السيارات ومراكز التسويق .

- زيادة العرض على الوحدات السكنية يؤدي إلى زيادة المنافسة بين أصحاب العقارات وهذا بدوره يؤدي إلى زيادة جودة خدمات المساكن وانخفاض الإيجارات نسبياً .

- إن الاستثمار ببناء وحدات سكنية للمعتمدين في أماكن بعيدة عن الحرم يؤدي إلى انعكاس تلك المناطق تجارياً وهذا بدوره يؤدي إلى تحسن في نوعية السلع والخدمات التي يحصل عليها المعتمرون والزوّار نتيجة توزيع الطلب الاستهلاكي على مناطق كثيرة .

- من الملاحظ أن أعداد المعتمدين والزوّار تتزايد سنوياً وخصوصاً في شهر رمضان المبارك والعرض الحالي من الوحدات السكنية القريبة من الحرم لن يكفي مستقبلاً في إشباع حاجة المعتمدين والزوّار لخدمات الإسكان . لذلك لا بد من التفكير الجدي في بناء وحدات سكنية للمعتمدين والزوّار في أماكن أخرى بعيدة عن الحرم تجنباً لحدوث اختناقات بسبب عجز العرض الحالي عن مقابلة الطلب المتوقع .

وزيادة العرض من الوحدات يصطدم بعاملين رئيسيين :

أولهما : ويتعلق بمدى استعداد المستثمرين لبناء وحدات سكنية بعيدة عن الحرم .

ثانيهما : ويتعلق بمدى استجابة المعتمدين والزوّار للسكن بعيداً عن الحرم وخصوصاً وأن

نتائج البحث قد أثبتت حرص هؤلاء على السكن بجوار الحرم .

وقد رأينا توجيه سؤال لعينة أصحاب العقارات للتعرف على مدى استعدادهم لبناء وحدات

سكنية بعيداً عن الحرم .

١/٧/٦ استعداد أصحاب العقارات لبناء مساكن للمعتمدين والزوار في أماكن بعيدة عن الحرم جاءت إجابة العينة عن مدى استعداد أصحاب العقارات لبناء مساكن للمعتمدين والزوار في أماكن بعيدة عن الحرم كما يلي :

جدول رقم (٧/٦)

مدى استعداد أصحاب العقارات لبناء مساكن للمعتمدين والزوار

في المدينة المنورة		في مكة المكرمة		رأي أصحاب العقارات في بناء مساكن
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	بعيدا عن الحرم
٧,٤%	٥	٣٦,٩%	٣١	نعم
٨٦,٨%	٥٩	٥٨,٣%	٤٩	لا
٥,٩%	٤	٤,٨%	٤	لم يجب
١٠٠%	٦٨	١٠٠%	٨٤	المجموع

يتضح من الجدول السابق أن نسبة كبيرة من العينة في مكة المكرمة (٥٨,٣%) والمدينة المنورة (٨٦,٨%) لا توافق على بناء مساكن في أماكن بعيدة عن الحرم .

وبسؤال أفراد العينة من أصحاب العقارات عن سبب عدم موافقتهم على بناء مساكن بعيدة عن الحرم جاءت إجاباتهم كما يلي :

جدول رقم (٨/٦)

أسباب عدم الإقبال على بناء مساكن بعيدة عن الحرم

المدينة المنورة			مكة المكرمة			الدرجة	السبب
المتوسط	النسبة المئوية	التكرار	المتوسط	النسبة المئوية	التكرار		
	٨٦,٧%	٥٢		٧١,٤%	٤٠	مهم جداً	عدم الإقبال
	١٣,٣%	٨		١٦,١%	٩	مهم	عليها من
١,١٣%	-	-	١,٤	١٢,٥%	٧	غير مهم	من المعتمدين
	-	٨		-	٢٨	لم يجب	
	١٠٠%	٦٨		١٠٠%	٨٤	المجموع	
	٥٥,٢%	٣٢		٥٦,٠%	٢٨	مهم جداً	انخفاض
١,٥٥%	٣٤,٥%	٢٠	١,٥٤	٣٤,٠%	١٧	مهم	الإيجارات
	١٠,٣	٦		١٠,٠%	٥	غير مهم	وبالتالي
	-	١٠		-	٣٤	لم يجب	الربح
	١٠٠%	٦٨		١٠٠%	٨٤	المجموع	

ومن الجدول السابق نجد أن أكبر نسبة من فئات العينة في مكة المكرمة (٤,٧١٪) ترى أن عدم إقبال المعتمرين والزوّار على السكن في مساكن بعيدة عن الحرم هو سبب مهم جداً في عدم الاستثمار في بناء مساكن بعيدة عن الحرم ، بينما يرى (٥٦٪) من العينة أن انخفاض الإيجارات وبالتالي الربح هو سبب مهم جداً في عدم الاستثمار في بناء مساكن بعيدة عن الحرم ، ولكن تأتي أهميته في الدرجة الثانية (المتوسط المرجح في الحالة الأولى يساوي ١,٤ وفي الحالة الثانية يساوي ١,٥٤) .

ونفس النتيجة السابقة تم الحصول عليها بالنسبة لعينة أصحاب العقارات في المدينة المنورة .

أهم نتائج الدراسة

١ - بالنسبة لهيكل المعتمرين والزوّار

- أكبر فئة من عينة المعتمرين والزوّار في شهر رمضان تأتي من السعودية يليها فئة المعتمرين والزوّار من مصر ، وذلك في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة .
- نسبة المعتمرين والزوّار في العينة من خارج المملكة تفوق نسبة المعتمرين والزوّار القادمين من داخل المملكة في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة ، كما تفوق نسبة المعتمرين والزوّار في العينة من خارج المملكة في المدينة المنورة نسبتهم في مكة المكرمة .
- يحصل ٦١-٦٤٪ من عينة المعتمرين والزوّار على دخل شهري لا يتجاوز ٥٠٠٠ ريال وذلك في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة .
- يبلغ متوسط دخول المعتمرين والزوّار في العينة حوالي ٥٥٠٠ ريال شهرياً في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة .
- يعمل حوالي نصف المعتمرين والزوّار في العينة كموظفين في الحكومة أو في المؤسسات الخاصة ، وتبلغ نسبة موظفي الحكومة في عينة مكة المكرمة حوالي (٣٥,٥٪) من إجمالي أفراد العينة، كما تبلغ نسبة موظفي الحكومة في عينة المدينة المنورة حوالي (٣٣,٧٪) من إجمالي عدد المعتمرين والزوّار في العينة .

- بلغ متوسط عدد الأفراد المرافقين لأفراد العينة حوالي فردين ، في مكة المكرمة والمدينة المنورة .

- متوسط عدد مرات الزيارة السابقة لأفراد العينة من مكة المكرمة قد بلغت مرة كل ١,٤ ٪ سنة ، كما بلغت متوسط عدد مرات الزيارة السابقة لأفراد عينة المدينة المنورة مرة كل ١,٧ سنة .
- يقيم أفراد العينة في مكة المكرمة ١٣-١٤ يوماً في المتوسط لأداء العمرة، بينما يقيم أفراد العينة في المدينة المنورة ما بين ٦-٧ أيام في المتوسط للزيارة .

٢ - بالنسبة لهيكل الوحدة السكنية

- أكثر من نصف أفراد عينة المعتمدين والزوار في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة لا تجد صعوبة في الحصول على سكن .

- تبلغ نسبة الوحدات السكنية المؤجرة والتي تحتوي على غرفة أو اثنتين (٧,٦١ ٪) من إجمالي عدد الوحدات الخاصة بالعينة وذلك في مكة المكرمة (٤,٨١ ٪) في المدينة المنورة .

- ٦٠ ٪ من أفراد عينة مكة المكرمة يرون أن المساحة المؤجرة مناسبة ، كما يرى (٢,٨٩ ٪) من أفراد عينة المدينة المنورة أن المساحة المؤجرة مناسبة .

٣ - بالنسبة لنوعية خدمات الوحدة السكنية

- (٨,٢٩ ٪) من الغرف المؤجرة لأفراد العينة في مكة المكرمة تحتوي على أربعة أسرة ، بينما تحتوي (٢,٣٧ ٪) من الغرف المؤجرة لأفراد العينة في المدينة المنورة على سريرين فقط ، ويبلغ متوسط عدد الأسرة في الغرفة الواحدة في مكة المكرمة ٢,٧ سرير ، بينما يبلغ المتوسط في المدينة المنورة ٢,٤ سرير للغرفة الواحدة .

- يرى أفراد عينة المعتمدين من مكة المكرمة أن مستوى النظافة في الوحدة السكنية يقع ما بين المنخفض والمعقول ، بينما يرى أفراد عينة زوار المدينة المنورة أن مستوى النظافة يقع ما بين التنظيف والمعقول .

- يرى أفراد عينة المعتمدين والزوار في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة أن حالة الأثاث في المسكن تقع ما بين الجيدة والمناسبة .

٤ - بالنسبة لموقع الوحدة السكنية

- يبلغ متوسط بعد الوحدة السكنية عن الحرم ١١٥٠ م في مكة المكرمة و ١١٠٠ م في المدينة المنورة .

- يسكن حوالي (٧٦,٦٪) من أفراد العينة في مكة المكرمة و(٧٥,٣٪) من أفراد العينة في المدينة المنورة في مساكن قريبة جداً أو قريبة أو بعدها عن الحرم مناسب . ويقطن حوالي ربع أفراد العينة في البلدين في مساكن بعيدة أو بعيدة جداً عن الحرم . ويبلغ البعد المناسب تبعاً لرأي المعتمرين والزوّار حوالي ١٠٠٠ م .

- نسبة كبيرة من أفراد العينة (٦٨,٦٪) في عينة مكة و٧٤,٩٪ في عينة المدينة) لا يفضلون السكن بعيداً عن الحرم حتى ولو كان بإيجار منخفض .

٥ - بالنسبة لإيجارات المساكن

- حوالي (٥٤,٥٪) من أفراد عينة المعتمرين في مكة المكرمة يدفعون إيجاراً لا يتجاوز ٣٠٠ ريالاً في اليوم ، وحوالي ٥٨٪ من أفراد عينة زوار المدينة المنورة يدفعون إيجاراً لا يتجاوز ٢٠٠ ريالاً في اليوم . ويبلغ متوسط الإيجار المدفوع يومياً من أفراد عينة المعتمرين والزوّار حوالي ٣٧٥ ريالاً في مكة المكرمة و ٣٤٦ ريالاً في المدينة المنورة .

- تبين من استبيان أصحاب العقارات أن متوسط الإيجار اليومي للوحدة السكنية في الأيام العادية يبلغ ٩٥ ريالاً في مكة المكرمة و ٧٠ ريالاً في المدينة المنورة .

- اتضح من استبيان عينة أصحاب العقارات ما يلي :

* متوسط نسبة الزيادة في الإيجارات في إجازة الربيع (٥٣,٣٪) في مكة المكرمة و(٦٦٪) في المدينة المنورة .

* متوسط نسبة الزيادة في الإيجارات في شهر رمضان المبارك (٩٥,٥٪) في مكة المكرمة و(٧٤٪) في المدينة المنورة .

وبذلك فإن الإيجار اليوم للوحدة السكنية في الإجازات في كل من مكة والمدينة المنورة يكون كما يلي :

إجازة الربيع

٤٦ ريالاً في مكة المكرمة .

١١٦ ريالاً في المدينة المنورة .

شهر رمضان المبارك

١٨٦ ريالاً في مكة المكرمة .

١٢٢ ريالاً في المدينة المنورة .

هذا وتبلغ نسبة الإشغال في الأيام العادية (١, ١٩٪) في مكة المكرمة و(٤, ١٧٪) في المدينة

المنورة .

٦ - بالنسبة لخصائص السكن المناسب المفضلة تبعاً لرأي أصحاب العقارات

تبعاً لرأي أصحاب العقارات فإن خصائص السكن المناسب مرتبة تبعاً لأهميتها تكون كما

يلي :

١- الموقع من الحرم .

٢- مستوى النظافة - الإيجار .

٣- حالة الأثاث .

٤- المساحة .

٧ - الاستثمار في وحدات سكنية بعيدة من الحرم

- نسبة كبيرة من أفراد عينة أصحاب العقارات (٣, ٥٨٪) في مكة المكرمة و(٨, ٨٦٪) في

المدينة المنورة) لا توافق على بناء مساكن في أماكن بعيدة عن الحرم ، ويرجع السبب في ذلك إلى :

أ - عدم إقبال المعتمدين والزوّار على استئجار هذه المساكن لبعدها عن الحرم .

ب - انخفاض الإيجارات وبالتالي الربح .

الطلب على إسكان المعتمدين والزوّار في شهر رمضان المبارك

لتقدير دالة الطلب على إسكان المعتمدين والزوّار في شهر رمضان المبارك في كل من مكة

المكرمة والمدينة المنورة تم اختيار الإيجار الذي يدفعه المعتمر والزائر في الوحدة السكنية في اليوم نظير

إقامته فيها كمتغير تابع (X_1) . وقد كان من الأنسب استخدام متغير آخر يمثل حجم الخدمة

المطلوبة من الوحدة السكنية ، إلا أنه يصعب وجود مقاييس أخرى متفق عليها للدلالة على حجم

هذه الخدمات . وقد أشار دي لوي (De Leeuw, 1971, pp. 1-10) إلى أن اختيار مقياس حجم الخدمات المستمدة من الوحدة السكنية سوف يؤدي إلى تحيز في العلاقة المقدرة في العلاقة الأصلية الممثلة لسلوك الطلب على الإسكان⁽¹⁾ .

أما المتغيرات المستقلة فلقد تم استخدام المتغيرات التالية :

X_2 البعد عن الحرم .

X_3 الإنفاق على السلع والخدمات الأخرى التي يحتاج إليها المعتمر والزائر في مدة إقامته . بمكة المكرمة أو المدينة المنورة .

X_4 عدد أفراد الأسرة المرافقين للمعتمر والزائر .

X_5 المدة التي سيقضيها المعتمر لقضاء العمرة والزيارة .

هذه المتغيرات تحدد خواص الوحدة السكنية من حيث البعد عن الحرم فضلاً عن بعض الخواص الأخرى المتعلقة بالمعتمر والزائر في مكة المكرمة أو المدينة المنورة ، وبذلك فإن دالة الطلب تأخذ الصورة التالية :

$$X_1 = f (X_2, X_3, X_4, X_5)$$

أما المشتقات الجزئية لهذه الدالة فتحقق الشروط التالية :

$$a) \quad < 0 \quad \frac{\partial X_1}{\partial X_2}$$

أي كلما زاد البعد عن الحرم كلما قل الإيجار المدفوع مع بقاء العوامل الأخرى على حالها .

$$b) \quad > 0 \quad \frac{\partial X_1}{\partial X_3}$$

وهذا يعني أن العلاقة بين إنفاق المعتمر والزائر على السلع والخدمات تتناسب طردياً مع الإيجار الذي يدفعه المعتمر والزائر، أو بمعنى آخر كلما زاد الإيجار المدفوع كلما زاد الإنفاق على السلع والخدمات الأخرى ، ويرجع ذلك إلى أن خدمات الإسكان للمعتمرين والزوار والسلع والخدمات الأخرى التي يطلبها المعتمر والزائر يمكن اعتبارها سلعةً تكميلية ، فالمعتمر والزائر الذي يطلب سكناً ممتازاً إيجاره مرتفع لا بد وأن تكون لديه القدرة والرغبة للإنفاق على سلع ممتازة ومرتفعة الثمن :

(1) **Frank De Leeuw**, "The Demand for Housing: A Review of Cross-Section Evidence", *The Review of Economics and Statistics*, vol. **LIII**, Feb. 1971, no. 1, pp. 1-10.

راجع كذلك : **فاروق الخطيب** ، "تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة جدة" ، مركز البحوث والتنمية، كلية الاقتصاد والإدارة ، جامعة الملك عبدالعزيز ، ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م ، ص ٤٦ .

$$c) \quad > 0 \quad \frac{\partial X_1}{\partial X_4}$$

وهذا يعني أن العلاقة بين الإيجار المدفوع وعدد أفراد الأسرة علاقة طردية، فكلما زاد عدد أفراد الأسرة كلما زاد الطلب على وحدات سكنية كبيرة وقرية من الحرم أي كلما زاد الإيجار :

$$d) \quad < 0 \quad \frac{\partial X_1}{\partial X_5}$$

أي أن العلاقة بين الإيجار المدفوع والمدة التي سيقضيها المعتمر والزائر علاقة عكسية ، فكلما زادت المدة كلما قل الإيجار المدفوع يومياً .

قمنا باستخلاص ٦١٥ استمارة بالنسبة لمكة المكرمة و ٢٣٠ استمارة بالنسبة للمدينة المنورة في خلال شهر رمضان المبارك ، وقد تم استبعاد ٢٦٢ استمارة من مكة المكرمة و ١٣٦ استمارة من المدينة المنورة لعدم استكمال البيانات المجمعة من هذه الاستمارات .

النتائج الإحصائية للتقدير

سنناقش فيما يلي أهم النتائج الإحصائية المستخلص من تقدير دالة الطلب على الإسكان للمعتمريين بمكة المكرمة ولزوار المدينة المنورة ، وقد تم استخدام طريقة المربعات الصغرى في تقدير هذه الدوال من واقع العينة المسحوبة والتي أشرنا إليها فيما سبق ، وقد استخدمنا المعادلة اللوغاريتمية للدالة المقدرة لسهولة الحصول على تقديرات ذات خصائص مرغوبة . وفيما يلي أهم النتائج بالنسبة للطلب على الإسكان في مكة المكرمة والمدينة المنورة :

أولاً : دالة الطلب على الإسكان للمعتمريين في مكة المكرمة

الجدول التالي يعطينا أهم النتائج المستخرجة :

جدول رقم (١)

المعتمرون في مكة المكرمة : الصورة اللوغاريتمية لدالة الطلب على الإسكان للمعتمريين في مكة

المكة (المتغير التابع : الإيجار اليومي للوحدة)

اختيارت تحت فرض العلم	معامل الخطأ المعياري	المعامل	المتغير المستقل
٢٣,٩٨٥	٠,١٧٩	٤,٢٩١	لو الحد المطلق
١,١٦٠-	٠,٠٧٨٠	٠,٠٩٠ -	لو X_2 : البعد عن الحرم
٧,٠٢٥	٠,٠٢٤	٠,١٧١	لو X_3 : الإنفاق المخصص للسلع والخدمات الأخرى
٤,٩٤١	٠,٠٥٨	٠,٢٨٧	لو X_4 : عدد أفراد الأسرة
٠,١١٩-	٠,٠٧٩	٠,٠٠٩-	لو X_5 : المدة التي سيقضيها المعتمر في مكة المكرمة

$$٢٠,٦٣ = F$$

$$٠,٦٢ = R^2$$

والجدول السابق يشير إلى ما يلي :

- معامل لو X_2 (البعد عن الحرم) هو $-0,09$ ، ويعني ذلك أن الإيجار اليومي للوحدة السكنية غير مرن بالنسبة للبعد عن الحرم أو أنه مع بقاء العوامل الأخرى على حالها فإن زيادة البعد عن الحرم بنسبة 10% فإن إيجار الوحدة السكنية لن ينقص بأكثر من 1% تقريباً . كذلك فإن معامل $\log x_2$ يأخذ الإشارة السالبة كما توقعنا ، أي أن العلاقة بين الإيجار والبعد عن الحرم علاقة عكسية . كذلك فإن قيمة المعامل تحتاز اختبار المعنوية الإحصائية (اختبار ت t-test) بدرجة ثقة قدرها 90% ويعني ذلك رفض فرض العدم القائل بأن البعد عن الحرم لا علاقة له بإيجار الوحدة السكنية .

- معامل لو X_3 (المبلغ المخصص للإنفاق على السلع والخدمات الأخرى) مقدار موجب $(0,171)$ وهو كما توقعنا أي أن العلاقة بين الإنفاق على السكن والإنفاق على السلع والخدمات الأخرى هي علاقة طردية ، فكلما زاد الإنفاق على السكن كلما زاد الإنفاق على السلع والخدمات الأخرى . وبإجراء اختبار المعنوية الإحصائية على المعامل وجد أن $t = 7,02$ أي أنه يمكن رفض الفرض القائل بأنه ليس هناك علاقة بين الإيجار والإنفاق على السلع الأخرى وذلك بدرجة ثقة 99% .

- كذلك فإن معامل لو X_4 (عدد أفراد الأسرة) يساوي $0,29$ وهو مقدار موجب كما توقعنا ، وبذلك نستنتج أن العلاقة بين الإيجار وعدد أفراد الأسرة هي علاقة طردية . وبإجراء اختبار المعنوية الإحصائية على حجم المعامل وجد أن $t = 4,94$ ، وبذلك يمكن رفض فرض العدم الذي ينص على أنه ليس هناك علاقة بين الإيجار وعدد أفراد الأسرة وذلك بدرجة ثقة 99% .

- وأخيراً فإن معامل لو x_5 (المدة التي يقضيها المعتمر لأداء العمرة) يساوي $0,01$ تقريباً ، وبذلك نستنتج أن العلاقة بين الإيجار اليومي للوحدة السكنية والمدة التي يقضيها المعتمر في مكة المكرمة لأداء فريضة العمرة هي علاقة عكسية ، وهذا ما توقعناه في النموذج الاقتصادي . أما اختبار المعنوية الإحصائية فقد أظهر أن $t = -0,12$ ، غير معنوية ، أي أنه يمكن قبول فرض العدم بأنه ليس هناك علاقة بين الإيجار والمدة التي يقضيها المعتمر في مكة المكرمة لأداء العمرة .

وقد أظهر النموذج أن R^2 يساوي $0,616$ ، وهذا يدل على أن العلاقة السابقة تشرح العلاقة الأصلية بنسبة $(61,6\%)$. بالرغم من انخفاض هذه النسبة نوعاً ما إلا أنها نتيجة مرضية ، ويمكن

الوثوق من نتائجها إلى حد كبير وخصوصاً أن مثل هذه النماذج غالباً ما تعطي قيمة صغيرة لمعامل التحديد وذلك لعدم إمكانية حصر جميع البيانات عن المتغيرات التي تؤثر على الدالة .

كذلك فإن قيمة اختبار المعنوية F تساوي ٢٠,٦٣ وبذلك يمكن رفض فرض العدم القائل بأنه لا توجد علاقة بين الإيجار المدفوع والمتغيرات المستقلة الداخلة في تكوين النموذج ككل وذلك بدرجة ثقة ٩٩٪ . فالعلاقة بينهما غير معنوية في حالة المدينة المنورة .

ثانياً : دالة الطلب على الإسكان للزائرين في المدينة المنورة

بالنسبة للزائرين في المدينة المنورة فإن الجدول التالي يعطينا النتائج المستخلصة من البيانات

المجمعة :

جدول رقم (٢)

زوار المدينة المنورة : الصورة اللوغاريتمية

لدالة الطلب على الإسكان (المتغير التابع : الإيجار اليومي للوحدة)

المتغير المستقل	المعامل	معامل الخطأ المعياري	اختبارات تحت فرض العدم
لو الحد المطلق	٥,٠٨٧	٠,١٨٦	٢٧,٣٨٧
لو X_2 : البعد عن الحرم	٠,٦٦٠-	٠,٠٥٢	١٢,٦٩٧-
لو X_3 : الإنفاق للمخصص للسلع والخدمات الأخرى	٠,٠٤٧	٠,٠٤١	١,١٦٦
لو X_4 : عدد أفراد الأسرة	٠,٦٩٧	٠,٠٤٦	١٥٠,٠٢٨
لو X_5 : المدة التي سيقضيها الزائر في المدينة المنورة	٠,٠٥٢	٠,٠٥٤	٠,٩٦٦

$$١٢٦,٩٢ = F$$

$$٠,٦٩٣ = R^2 \text{ معامل التحديد}$$

ومن الجدول السابق نستنتج ما يلي :

- أن معامل لو X_2 يساوي ٠,٦٦- وهذا يدل على أن العلاقة بين قيمة الإيجار والبعد عن الحرم علاقة عكسية كما توقعنا ، كذلك فإن الإيجار غير مرن بالنسبة للبعد عن الحرم ، فإذا زاد البعد عن الحرم بنسبة ١٠٪ فإن الإيجار يزيد بحوالي ٧٪ . وبإجراء اختبار المعنوية الإحصائية يتضح لنا أنه يمكن رفض فرض العدم القائل بأن البعد عن الحرم لا علاقة له بإيجار الوحدة السكنية وذلك بدرجة ثقة ٩٩٪ .

- معامل لو X_3 يساوي ٠,٠٤٧ وإشارة هذا المعامل تدل على أن العلاقة طردية بين الإنفاق المخصص للسلع والخدمات الأخرى والإنفاق على السكن . أما اختبار المعنوية فلقد أثبت أن $t = (1,166)$ غير معنوية ، وهذا يدلنا على أنه يمكن قبول فرض العدم القائل بأنه ليس هناك علاقة بين الإنفاق المخصص للسلع والخدمات الأخرى والإنفاق على السكن في المدينة المنورة .

- معامل لو X_4 يساوي ٠,٦٩٧ وإشارة المعامل تدل على وجود علاقة طردية بين إيجار المسكن الذي يدفعه المقيم والزائر وعدد أفراد الأسرة . كذلك أثبت اختبار المعنوية الإحصائية أنه يمكن رفض فرض العدم وبدرجة ثقة ٩٩٪ .

- معامل لو X_5 يساوي ٠,٠٥٢ ويدل على أن العلاقة بين مدة الإقامة للزيارة والإيجار الذي يدفع للوحدة السكنية علاقة طردية بعكس ما توقعناه وبعكس النتيجة التي تم الحصول عليها بالنسبة لمكة المكرمة ، إلا أن اختبار المعنوية أثبت أنه يمكن قبول فرض العدم القائل بأنه ليس هناك علاقة بين الإيجار اليومي ومدة الإقامة .

وقد أظهر النموذج أن R^2 تساوي ٠,٦٩٣ وهذا يعني أن العلاقة السابقة تشرح العلاقة الأصلية بنسبة (٣,٦٩٪) وهي نسبة جيدة .

كذلك فإن قيمة F والتي تساوي ١٢٦,٩ تثبت أنه يمكن رفض فرض العدم القائل بأنه لا توجد علاقة بين الإيجار اليومي للوحدة السكنية والمتغيرات المستقلة الداخلة في النموذج ككل وذلك بدرجة ثقة ٩٩٪ .

النتائج والتوصيات

١ - بالرغم من أن النتائج المستخلصة من النموذجين لمكة المكرمة والمدينة المنورة تعتبر متشابهة إلى حد كبير ، إلا أنه توجد بعض الفروقات الهامة نوردتها فيما يلي :

أ - يلعب البعد عن الحرم دوراً هاماً في دالة الطلب ، فالعلاقة عكسية بين البعد والإيجار اليومي للوحدة السكنية ، إلا أن الإيجار غير مرن بالنسبة لبعد المسافة من الحرم في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة ، ومعامل المرونة أكبر في حالة المدينة المنورة . ومعرفة هذه الحقيقة تساعدنا كثيراً في إقناع أصحاب رؤوس الأموال بالاستثمار في بناء مساكن للمعتمرين والزوار في أماكن بعيدة عن الحرم مع ضمان الحصول على عائد مجزٍ .

ب - بينما يرتبط الإنفاق على السلع والخدمات الأخرى مع الإيجار اليومي ارتباطاً طردياً قوياً في مكة المكرمة ، إلا أن هذا الارتباط لا يوجد في المدينة المنورة، وقد يعود ذلك إلى أن هذا الإيجار في المدينة المنورة يستحوذ على جزء صغير من ميزانية الزائر المخصصة لتكاليف الزيارة . لذلك ينفق الزائر على السلع والخدمات الأخرى دون أي مراعاة للقيمة المدفوعة للإيجار .

ج - العلاقة طردية وقوية بين عدد أفراد الأسرة والإيجار اليومي للوحدة السكنية في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة . ولا توجد علاقة قوية بين الإيجار اليومي والمدة التي يقضيها المعتمر والزائر ، وينطبق ذلك على حالة المعتمرين والزوار في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة . ويدل ذلك على أن المعتمر والزائر يتخذ قراره بخصوص المدة التي يقضيها للعمرة تبعاً لاعتبارات أخرى مثل الإجازة التي يحصل عليها من العمل أو بعد بلد القدوم من كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٢ - يقترح أن تتبنى الحكومة سياسة تهدف إلى تشجيع بناء وحدات سكنية للمعتمرين والزوار في الأماكن البعيدة عن الحرم وجذب المعتمرين والزوار لهذه المناطق عن طريق :

- توفير وسائل مواصلات رخيصة تربط الحرم بالمناطق البعيدة مع تكتيف هذه الوسائل في أوقات الصلاة .

- تشجيع إنشاء مراكز تجارية في المناطق البعيدة بتسهيل منح القروض .

- إنشاء مراكز للاتصالات الهاتفية والبرق والبريد في المناطق البعيدة .

- إنشاء حدائق وملاعب للأطفال في المناطق البعيدة عن الحرم .

٣ - أن تكون الوحدات السكنية مصممة تصميماً يلائم رغبات المعتمرين والزوار كوححدات مغلقة تحتوي معظمها على غرفة أو غرفتين ومجهزة بأثاث جيد مع تحديد مساكن للعزاب وأخرى للعائلات حتى يمكن جذب المعتمرين والزوار إليها .

المراجع

أولاً : المراجع العربية

(١) الخطيب، فاروق، "تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة جدة"، مركز البحوث والتنمية، كلية الاقتصاد والإدارة ، جامعة الملك عبدالعزيز ، ١٤٠٤هـ / ١٩٨٤ م .

ثانياً : المراجع الإنجليزية

(1) De Leeuw F., (1971). "The Demand for Housing: A Review of Cross-Section Evidence", *The Review of Economics and Statistics*, Vol. **LIII**, Feb., No. **1**, pp. 1-10.

An Analysis of the Demand Function for Accommodation Services to the Holy Mosques Visitors

AYMAN SALEH FADIL
Assistant Professor
Department of Economics
Faculty of Economics and Administration
King Abdul-Aziz University, Jeddah, Saudi Arabia

ABSTRACT. The aim of this study is to evaluate the demand function for housing of visitors to the Holy Mosques in Makkah and Madinah in Saudi Arabia. The questionnaires results show the priorities assigned to the factors behind the demand for such accommodation in Makkah and Madinah. The study recommended to the government to encourage the policy of building new housing units far from Haram and attract the visitors to them through good transportation, telecommunications, gardens, etc, in addition to providing suitable furniture and adequate number of rooms.