

خرفة الرياض

Riyadh Chamber

التقرير الإحصائي للوحدات السكنية المفروشة بمدينة الرياض

2016\1437

www.riyadhchamber.org.sa

إعداد

مركز استطلاع الرأي

تحليل البيانات

مركز الدراسات والتطوير

تنفيذ

إدارة التسويق

تعتبر الوحدات السكنية المفروشة أحد مكونات قطاع السياحة بوصفها من المعينات التي تقدم المأوى للسائحين، وأن أول ما يثير اهتمامهم هو توفر المكان الملائم لقضاء فترة إقامتهم، ومكاناً ينطلق منه لبدء أعماله، أو أي خدمات يسعى للحصول عليها.

وقد تكون خدمات الإقامة طويلة نسبياً، فقد تمتد إلى شهور، ويستفيد المقيم بهذه الوحدات من الإمكانيات التي توفرها وفي الحصول على الخدمات الذاتية، فهي تعتبر أكثر مرونة في تيسير المستأجرين لاحتياجاتهم.

ومن هنا، كلما كانت هذه الوحدات مجهزة بالإمكانيات المادية، كلما أمكنهم الحصول على الخدمات الشخصية التي يرغبون فيها بكل يسر وسهولة. وفي هذا الشأن فقد اتجهت الانظمة التي تحكم هذه الوحدات إلى تصنيفها وفق ما يتوفر بها من خدمات وإمكانيات، مع وضعها الحد الأدنى الذي يجب أن توفره، والتي اخذت في الانتشار بمختلف انحاء المملكة، والتطور من حيث الكم والكيف.

لقد نالت هذه الوحدات اهتماماً واسعاً من مختلف الجهات الرسمية ذات العلاقة، وكذلك الامر بالنسبة لغرفة الرياض، فمنحتها الاهتمام بها وبهذا القطاع، سواء من خلال تنظيمه عبر اللجان المختصة، أو متابعته بالأعمال الإحصائية والتحليلية لاتجاهات تطوره بوصفه أحد أوجه الاستثمار الجاذبة لقطاع الأعمال.

وفي هذا السياق، يتناول هذا التحليل بعض المؤشرات الاساسية بالنسبة لهذا القطاع، وذلك من خلال تناول أهم المتغيرات او المحددات الخاصة بالوحدات السكنية المفروشة. فقد استند تحليل هذه المؤشرات على مجموعة من البيانات والمعلومات الاولية التي تم الحصول عليها من خلال المسح الميداني الذي غطى ٨٥٣ مفردة من بين المنشآت العاملة في هذا النشاط بمدينة الرياض، وذلك بالاستناد إلى استبانة محددة تم تصميمها لغرض جمع هذه البيانات من خلال المقابلات المباشرة للمستقلين في هذه الوحدات.



التوزيع النظامي لمنشآت الوحدات السكنية

تعمل منشآت الوحدات السكنية بنفس الأشكال النظامية المتعارف عليها في المملكة، فالغالبية العظمى منها أي ٨٠٪ من هذه المنشآت مسجلة كمؤسسات فردية، بينما تمثل الشركات العاملة في هذا المجال نحو ٩٪ من إجمالي تلك المنشآت، وذلك ما يوضحه الجدول والشكل رقم (١).



جدول رقم (١)

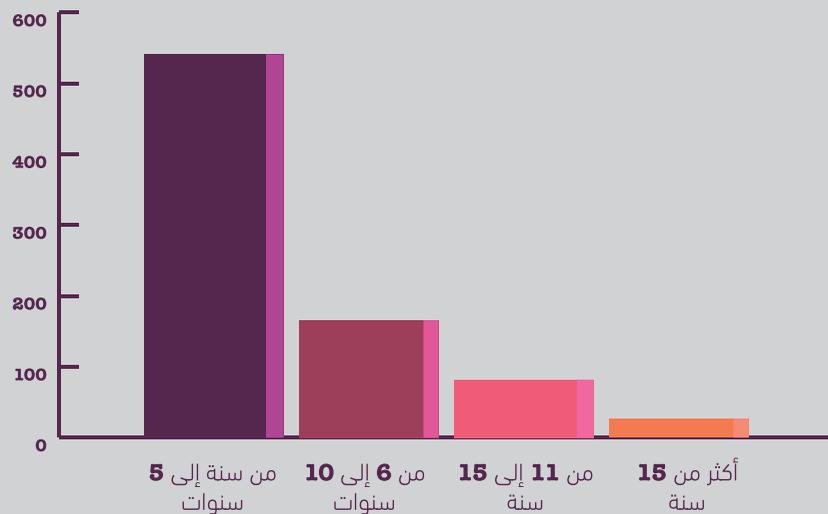
توزيع منشآت الوحدات السكنية المفروشة حسب الكيان النظامي

الكيان	العدد	%
مؤسسة فردية	679	80
شركة	81	9
لم يذكر	93	11
الإجمالي	853	100%

العمر الزمني للمنشأة

العمر الزمني لمنشآت الوحدات السكنية المفروشة

يتناول الجدول رقم (٢) توزيع منشآت الوحدات السكنية المفروشة، حيث يشير إلى أن الغالبية العظمى لهذه المنشآت تعتبر ذات تجربة قصيرة باعتبار أن ٦٤٪ منها تعمل في سوق الوحدات السكنية المفروشة منذ خمس سنوات تقريباً، بينما ينخفض العمر الزمني تدريجياً، حيث أنه كلما زاد المدى الزمني لهذا التوزيع، كلما انخفض عدد المنشآت، فنجد أن منشآت الوحدات السكنية التي تعمل منذ أكثر من ١٥ سنة تمثل نحو ٣٪ من إجمالي هذه المنشآت، وأن تلك التي لديها من الخبرات في هذا السوق عشر سنوات تمثل نحو ١٩٪، كما يوضحه أيضاً الشكل رقم (٢).



جدول رقم (٢)

توزيع منشآت الوحدات السكنية المفروشة حسب سنوات تشغيلها

العمر الزمني للمنشأة	العدد	%
من سنة إلى 5 سنوات	544	64
من 6 سنوات إلى 10	162	19
من 11 سنة إلى 15 سنة	62	7
أكثر من 15 سنة	27	3
لم يذكر	58	7
الإجمالي	853	100%

مباني الوحدات السكنية

توزيع عدد الطوابق المتوفرة لمنشآت الوحدات السكنية



تتناول هذه المؤشرات بعض جوانب مباني الوحدات السكنية المفروشة، وذلك وفقاً لما تضمنه المسح الميداني الخاص بهذه الوحدات، فتناول نوعين من هذه المباني، هما:

١ / الطوابق

أسفر المسح الميداني للوحدات السكنية المفروشة على أن إجمالي عدد الطوابق التي تتواجد بهذه الوحدات يقدر بحوالي ٢,٦٤ الف طابق، وأن حوالي ٨٦٪ من هذه الطوابق تتؤول لمؤسسات فردية يقدر وزنها النسبي بحوالي ٧٩٪ من إجمالي عدد المنشآت التي غطاها هذا المسح، وذلك ما يتناوله الجدول رقم (٣) الذي يشير إلى أن حوالي ١٠٪ من شركات الوحدات السكنية تتواجد في حوالي ١٤٪ من عدد الطابق التي تعمل من خلالها هذه الوحدات، وكما يوضحه أيضاً الشكل رقم (٣).

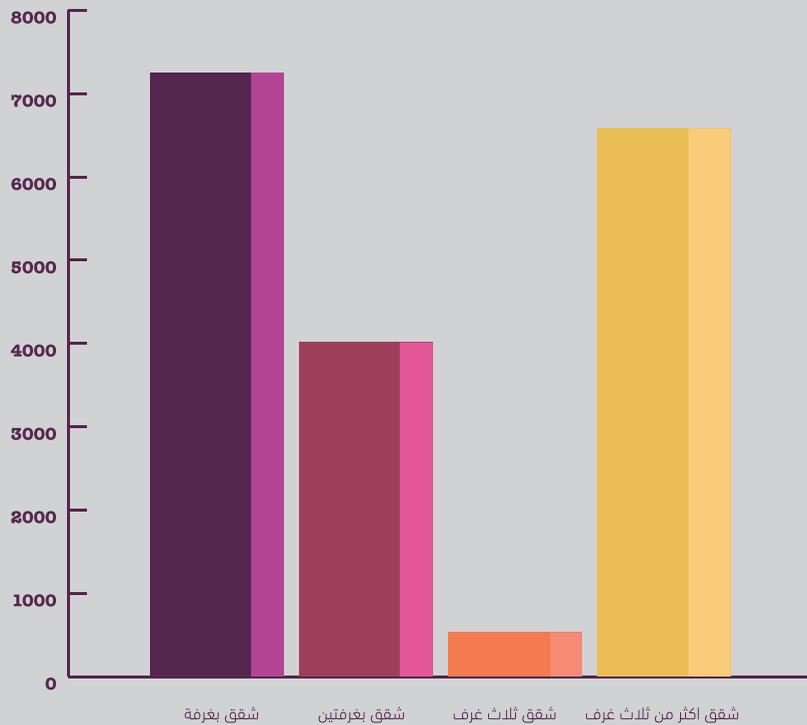
جدول رقم (٣)

توزيع طوابق الوحدات السكنية المفروشة حسب عدد المنشآت

البيان	العدد	%	عدد الطوابق	%
شركة	81	9,5	381	14,4
مؤسسة فردية	678	79	2259	85,6
لم يذكر	94	11	0	0
الإجمالي	853	100	2640	100

٢ / الغرف بشقق الوحدات السكنية

توزيع الشقق بالوحدات السكنية المفروشة حسب عدد الغرف



يعتبر عدد الغرف المتوفرة بالوحدات السكنية المفروشة من أهم المعايير التي تضمها هذه الوحدات، وقد غطى المسح الميداني هذا الجانب، حيث اظهرت نتائج أن حوالي 09% من هذه الوحدات يتوفر لديها شقق بغرفة واحدة، يليها الوحدات التي يتوفر بها أكثر من شقة بغرفتين، وتمثل نحو 01% من إجمالي الوحدات السكنية، واما تلك التي يتوفر لديها شقق بأكثر من ثلاثة غرف فأنها تمثل نحو 30% من هذه الوحدات، والجدول رقم (٤) يبين ذلك.

وكذلك يبين هذا الجدول ترتيب مباني الشقق لدى الوحدات السكنية المفروشة، حيث تأتي الشقق بغرفة واحدة في المرتبة الاولى بواقع 39% من إجمالي عدد الشقق، ثم الشقق بأكثر من ثلاثة غرف وتمثل نحو 30% من هذه المباني، وذلك ما يشير إليه أيضاً الشكل رقم (٤).

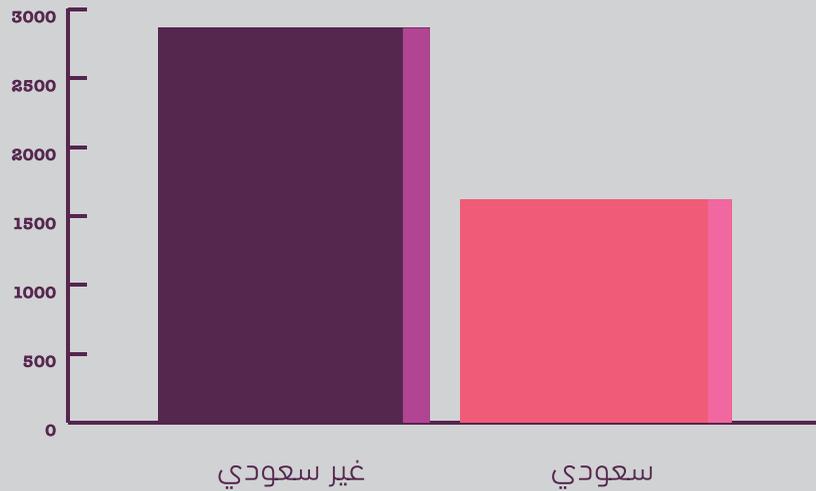
جدول رقم (٤)

توزيع شقق الوحدات السكنية المفروشة حسب عدد الغرف

المنشآت			الغرف		البيان	
%	غير مبين	%	العدد	%		العدد
853	358	59,3	495	39,4	7242	شقق بغرفة
853	382	56,4	471	21,9	4012	شقق بغرفتين
853	769	10,1	84	2,9	530	شقق ثلاث غرف
853	601	30,2	252	35,8	6580	شقق أكثر من ثلاث غرف
				100%	18363	الإجمالي

العاملون بالوحدات السكنية المفروشة

توزيع العمالة بمنشآت الوحدات السكنية حسب الجنسية



يمثل العاملون السعوديين بالوحدات السكنية المفروشة نحو ٣٩٪ من إجمالي عدد العمالة بهذه الوحدات، بينما يقدر الوزن النسبي لعدد المنشآت التي يعملون فيها بحوالي ٧٨٪ من منشآت الوحدات السكنية، وذلك ما أسفرت عنه نتائج المسح الميداني كما جاء بالجدول رقم (٥).

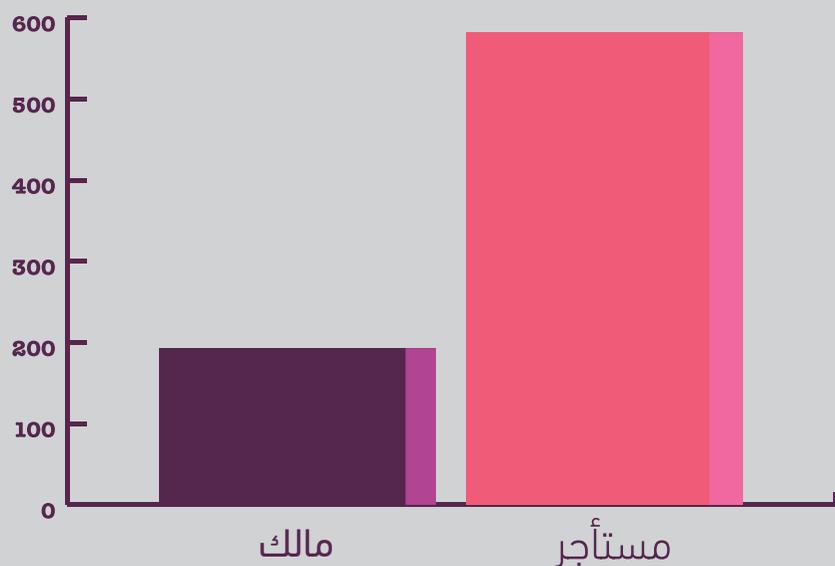
ويشير الجدول إلى أن هناك نحو ٦١٪ من هذه العمالة هم من بين العاملين غير السعوديين الذين تستوعبهم نحو ٨٤٪ من منشآت الأعمال في مجال الوحدات السكنية المفروشة، كما بالشكل رقم (٥).

جدول رقم (٥)

توزيع العاملين بالوحدات السكنية المفروشة حسب الجنسية

المنشآت				العاملين		البيان
الإجمالي	غير مبين	%	العدد	%	العدد	
853	201	78,1	652	38,7	1620	سعودي
853	153	83,8	700	61,3	2568	غير سعودي
				100	4188	الإجمالي

نوع ملكية المنشأة للوحدات السكنية المفروشة



يوضح الجدول رقم (٦) توزيع منشآت الوحدات السكنية المفروشة حسب ملكيتها للمبنى الذي تعمل فيه، حيث نجد أن ٦٢٪ من هذه الوحدات لم تتمكن من الحصول على ملكية مستقلة لإنشاء مبانيها، باعتبار أنها لا زالت تستأجر المباني التي تمارس نشاطها فيها.

الأمر الذي يشير إلى الضغوط التي تمثلها تكاليف الاستئجار على بند التكاليف التشغيلية، كما أنه يشير إلى ضعف رؤوس أموال هذه المنشآت نتيجة انخفاض حجم ملكيتها من الأصول الثابتة للمباني التي تخصها.

وكذلك يشير هذا الجدول إلى أن ٢٣٪ من هذه المنشآت تمتلك الوحدات التي تمارس فيها نشاطها، وذلك ما توضحه البيانات الواردة بالشكل رقم (٦).

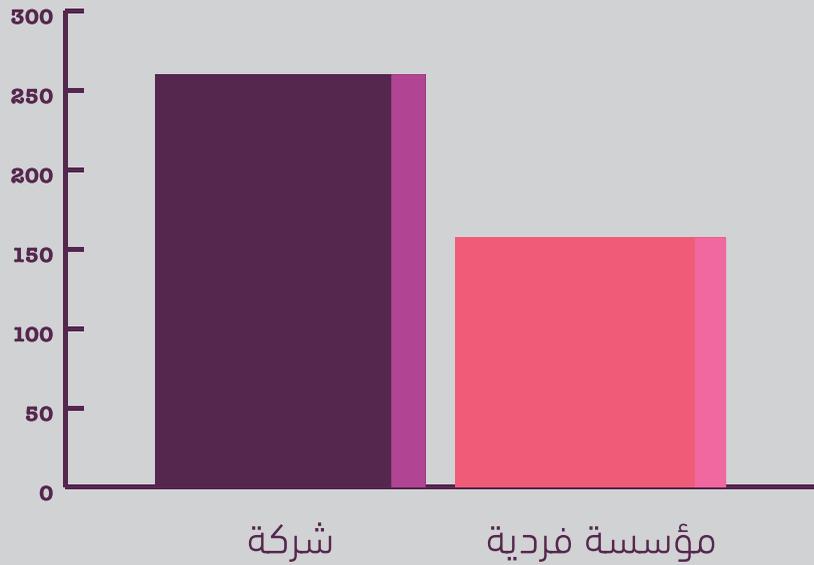
جدول رقم (٦)

توزيع منشآت الوحدات السكنية المفروشة حسب ملكية المبنى

نوع الملكية	العدد	%
ملك	193	23
مستأجر	532	62
لم يذكر	128	15
الإجمالي	852	100

فروع منشآت الوحدات السكنية

عدد فروع منشآت الوحدات السكنية



اتجه المسح إلى التعرف على مدى الانتشار الجغرافي للمنشآت العاملة كوحدات سكنية مفروشة، من خلال عدد الفروع التابعة لهذه المنشآت، حيث أظهرت النتائج أن ٧٪ من تلك المنشآت والمسجلة كشركات لديها نحو ٦٧٪ من الفروع التابعة لمنشآت الوحدات السكنية المفروشة، بينما هناك نسبة مماثلة من هذه المنشآت تمتلك نحو ٣٣٪ من تلك الفروع، وذلك ما يشير إليه الجدول رقم (٧) والذي يوضح أن الغالبية العظمى من منشآت الوحدات السكنية المفروشة لم تستجب لسؤال الاستبانة حول عدد فروعها. وكذلك يبين الشكل رقم (٧) توزيع هذه الفروع بين منشآت الوحدات السكنية المفروشة.

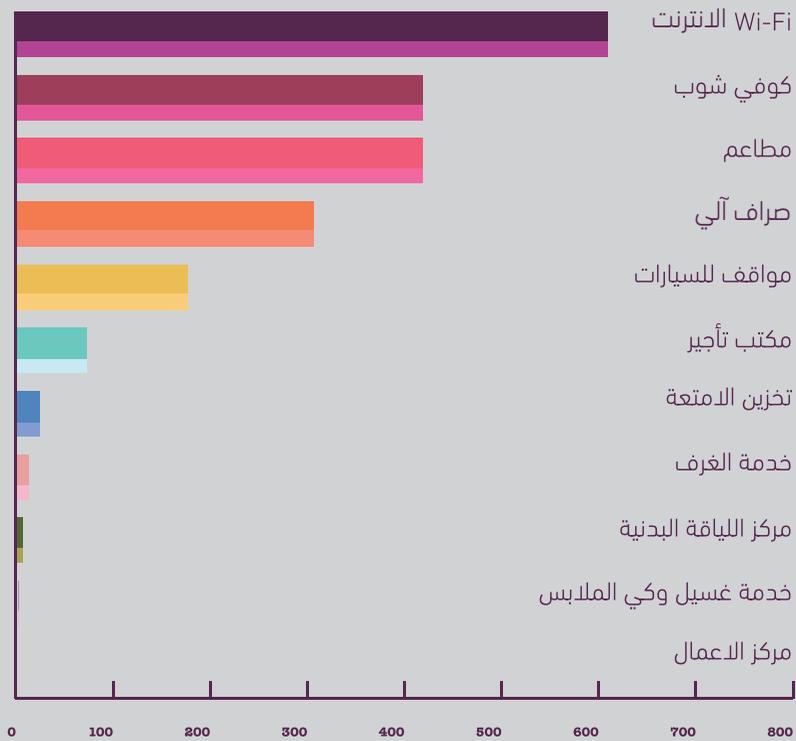
جدول رقم (٧)

توزيع عدد الفروع التابعة لمنشآت الوحدات السكنية المفروشة حسب كيانها

البيان	عدد المنشآت	%	عدد الفروع	%
شركة	59	6,9	260	67,2
مؤسسة فردية	85	10	127	32,8
لم يذكر	709	83,1	0	0
الإجمالي	853	100	387	100

الخدمات المتوفرة بالوحدات السكنية

الخدمات التي تقدمها منشآت الوحدات السكنية



يتوفر بالوحدات السكنية المفروشة مجموعة من الخدمات التي يستطيع من خلالها نزلاء تلك الوحدات الحصول على احتياجاتهم منها، فوفقاً للبيانات الواردة بالجدول رقم (٨) أن ٧١٪ من هذه الوحدات السكنية يتوفر بها خدمات الانترنت والواي فاي، كما أن ٤٩٪ من هذه المنشآت يتوفر بها خدمات المطاعم والكوفي شوب، وكذلك فإن حوالي ٣٦٪ منها يتوفر لديها خدمات الصرافات الآلية للبنوك إلى جانب أن هناك حوالي ٢١٪ من تلك المنشآت يتوفر لديها خدمات مواقف السيارات. ويوضح الجدول والشكل البياني رقم (٨) تلك الخدمات.

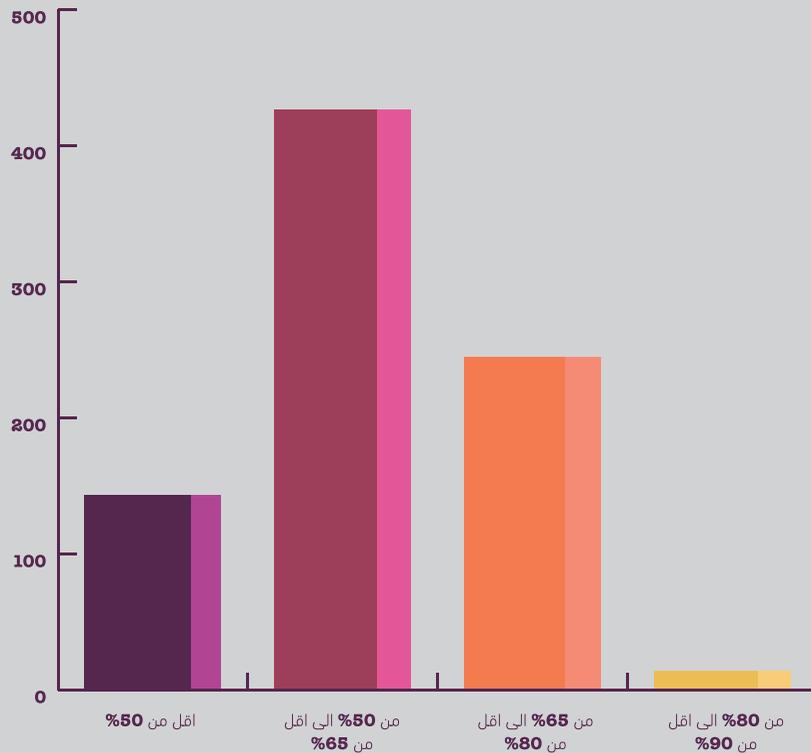
جدول رقم (٨)

الخدمات التي تقدمها الوحدات السكنية المفروشة

الخدمة	العدد	%	غير مبين	الإجمالي
مطاعم	417	49	436	853
مواقف للسيارات	176	21	677	853
مركز الاعمال	0	0	853	853
مركز اللياقة البدنية	6	1	847	853
خدمة الغرف	12	1	841	853
خدمة غسيل وكي الملابس	1	0	852	853
صراف آلي	305	36	548	853
الانترنت Wi-Fi	608	71	245	853
تخزين الامتعة	23	3	830	853
كوفي شوب	417	49	436	853
مكتب تأجير	72	8	781	853

نسب أشغال الوحدات السكنية

توزيع منشآت الوحدات السكنية حسب نسب الأشغال 2014م



تمثل معدلات أشغال الوحدات السكنية اتجاه الطلب على خدمات الإقامة بهذه الوحدات، وفي هذا الشأن اتجه المسح الميداني لهذه الوحدات للتعرف على نسب الأشغال الخاصة بها خلال عام ٢٠١٤م، حيث نجد الارتفاع النسبي لهذه المعدلات والتي تراوحت بين ٥٠٪ وأقل من ٦٥٪، وذلك وفقاً لراي نصف هذه الوحدات، بينما تمثل الوحدات السكنية المفروشة التي تراوحت نسب الأشغال فيها بين ٦٥ وأقل من ٨٠٪ في عام ٢٠١٤م ما نسبته نحو ٢٩٪ من إجمالي المنشآت التي غطاها المسح الميداني، وكما هو مبين بالجدول رقم (٩) والذي يشير إلى أن ١٧٪ من هذه الوحدات لديها نسب أشغال تقل عن ٥٠٪. وكذلك يبين الشكل رقم (٩) هذه المستويات من التشغيل.

جدول رقم (٩)

معدلات التشغيل بالوحدات السكنية المفروشة عام ٢٠١٤م

%	عدد المنشآت	نسب الأشغال
17	142	أقل من 50%
50	426	من 50% إلى أقل من 65%
29	244	من 65% إلى أقل من 80%
2	13	من 80% إلى أقل من 90%
3	28	لم يذكر
100	853	الإجمالي

riyadhchamber

