

MPRA

Munich Personal RePEc Archive

Affordable Housing in GCC countries

Elasrag, Hussein

November 2014

Online at <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/68692/>
MPRA Paper No. 68692, posted 07 Jan 2016 14:18 UTC

الإسكان الميسر بدول الخليج

إعداد

حسين عبد المطلب الأسرج

باحث اقتصادي، مدير ادارة بوزارة التجارة والصناعة المصرية

منزل (للمراسلة): ميت راضى ١٣٨٢٦ - بنها - القليوبية - مصر

عمل: القاهرة - امتداد شارع رمسيس - أبراج وزارة المالية - مبنى وزارة التجارة والصناعة - البرج الخامس - الدور الرابع -

حجرة رقم ٩

Mobile (00201116133766)

E.Mail:elasrag@gmail.com

مشكلة البحث:

تشهد أغلب دول الخليج معدلات متزايدة من النمو العمراني و التحضر المطرد، نتيجة للنمو السكاني وتزايد العمالة الوافدة ، و تجاوبا مع ذلك لجأت العديد من الحكومات إلي وضع مجموعة من السياسات و البرامج للتعامل مع هذه الظاهرة العمرانية وتداعياتها الخطيرة المتمثلة في النمو و التحضر السريع لمدن الخليج ، و تلبية لاحتياجات المجتمعات الخليجية من تزايد الطلب علي الإسكان الملائم و الخدمات الأساسية، و إعادة استغلال الموارد المتاحة لتوفير المسكن الملائم من منظور يحقق الاقتصادية و الكفاية لمختلف التجمعات و تقويم النمو السريع لل عمران بالمدن.ولقد أصبحت مشكلة توفير المسكن الملائم بالمناطق الحضرية من أكبر التحديات التي تواجه الإدارات الحكومية بدول الخليج بصفة عامة ودولة الكويت بصفة خاصة، فعلي مدار العقود الماضية ، تم تطوير العديد من السياسات لمواجهة هذه المشاكل المتزايدة والمرتبطة بطبيعة التغيرات الاجتماعية و الاقتصادية بدول الخليج يتطلب التغلب عليها تطوير الإدارات الحكومية، وضرورة تفهم المخططين و المصممين الجوانب الكاملة لفعاليات السوق ، وكيفية تأثر السياسات المقترحة علي آليات العمل بالسوق، مما يتطلب ضرورة إيجاد صيغة متكاملة ومرنة للتعاون المشترك بين كل الجهات والفعاليات (حكومية أو غير حكومية) لمواجهة التحضر السريع والنمو السكاني المتزايد و ما يترتب عن ذلك من تزايد الطلب علي الإسكان الملائم في المناطق الحضرية.

ونظراً لأن غالبية سكان دول الخليج من الفئات الشابة فإن معدل تشكُّل الأسر الجديدة سيزداد بشكل كبير. وبالتالي، سيزداد حجم الطلب على المساكن بنسب أكبر في السنوات المقبلة. ولكن مواصفات المسكن المعاصر في هذه الدول ، من حيث المساحة والحجم وتقنيات البناء والمواد المستخدمة، تجعل إمكانية الحصول عليه وامتلاكه بعيدة المنال للكثير من الأسر الخليجية الشابة؛ لأنها قد تفوق القدرات المالية حسب متوسط دخلها.لذا تظهر الحاجة إلى توافر مساكن ميسرة تستطيع الأسر الإنفاق على امتلاكها، بمعدلات لا تؤثر في جوانب الإنفاق الأخرى، ومن دون الحاجة إلى الانتظار الطويل للحصول على فرصة الدعم الحكومي. ويعني التيسير في توافر المساكن تقلب الفجوة بين دخل الأسرة وتكلفة المسكن، والتقريب بين ما ترغب الأسرة في الحصول عليه وما تستطيع أن تمتلكه.فما هي أبعاد المشكلة الإسكانية في دول الخليج ؟ وما هي الأسباب التي أدت إلى ظهورها؟ وماهي أهم سبل مواجهتها؟

هدف البحث:

تهدف هذه الورقة إلى مناقشة الأبعاد المختلفة لسياسات توفير وتيسير الإسكان بدول الخليج وذلك من خلال وعرض وتحليل سياسات الإسكان بهذه الدول، ثم تتبع تطور استراتيجيات تيسير الحصول على المسكن الملائم المنخفض، وتنتهي بمجموعة من التوصيات التي من شأنها تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بها تتضمن تيسير الحصول على المسكن.

منهج البحث:

باتباع المنهج الاستقرائي الاستنباطي يتم تشخيص ثم تحليل أسباب المشكلة الإسكانية في دول الخليج والتعرف على أبعادها وتداعياتها بغرض الوصول إلى مجموع من المقترحات التي تشكل النتائج التي توصلت إليها في شكل مجموعة من التوصيات والحلول الممكنة لهذه المشكلة الحساسة والتي تستحوذ على اهتمام كافة الأسر في المجتمع الخليجي.

خطة البحث:

تتألف خطة البحث من العناصر التالية:

أولاً: الإسكان الميسر واستراتيجيات توفيره

ثانياً: قضية الإسكان في دول الخليج وأبعادها

ثالثاً: تجارب الإسكان في الدول الخليجية

رابعاً: الخاتمة وتشمل النتائج والتوصيات.

أولاً: الإسكان الميسر واستراتيجيات توفيره:

بات مفهوم الإسكان الميسر خلال السنين الأخيرة يستعمل على نطاق واسع ليلخص طبيعة المشاكل الإسكانية في معظم دول العالم. وأفضل طريقة لتعريف الإسكان الميسر تكون من خلال ربطه بالفرق بين ما يعرف بالضروريات (Needs) وما يدخل تحت مفهوم الطموحات (Wants). فما يحتاجه الإنسان لسد الضروريات من الإسكان لا بد وان ييسر له بشكل او بآخر ومن ثم يدخل في إطار تعريف الإسكان الميسر، اما الطموحات التي تتجاوز الضروريات فتعتبر في عداد الكماليات وتأتي خارج نطاق تعريف الإسكان الميسر. كما ان الإسكان الميسر هو الذي يلبي الاحتياجات الأساسية ويعكس الأهداف لسياسة إسكان ملائمة، كما انه الإسكان المعقول من حيث المعايير والموقع والذي لا يكلف كثيراً مما يجعل تلك الأسر غير قادرة على تلبية تكاليف المعيشة الأساسية الأخرى بشكل مستدام. والذي يتم توفيره لهؤلاء الذين لا يمكن تلبية حاجاتهم الإسكانية عبر نظام السوق. وبذلك يمكن تعريف الإسكان الميسر بأنه الإسكان الذي يتم توفيره للأسرة لسد احتياجاتها الأساسية وتكلفة تتناسب مع دخلها على المدى الحالي وللمستقبل المنظور وبشكل يحقق أبعاد التنمية المستدامة للإسكان.^٢

^١ للتفاصيل حول ذلك راجع: محمود أحمد عبد اللطيف، سليمان الفورتية، الاختلاف في مفهوم الاسكان الميسر وانعكاساته على سياسات التنمية الاسكانية المستقبلية، ندوة الاسكان الثانية، المسكن الميسر، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، السعودية، ٢٠٠٤

^٢ ضبيه فاروق إبراهيم، جمال باقر مطلق، استراتيجيات التمكين أسلوب أمثل لتوفير الإسكان الميسر، مؤتمر الإسكان العربي الثالث/ مدن سكنية متكاملة الخدمات - حلول إسكانية، عمان - الاردن ١٧ - ١٨ / ١٢ / ٢٠١٤، ص ص

وتتبني معظم الدول عدداً من الحلول لحل مشكلة توفير الإسكان الميسر لذوي الدخل المنخفض والفقراء، اعتماداً على معدل الدخل، ومعدل التحضر ونسبة ذوي الدخل المنخفض والفقراء. بدءاً بالتوفير المباشر من قبل الدولة الى استراتيجية التمكين وهو النظرية الحديثة في الإسكان والتنمية الحضرية فيما يتعلق بتوفير وتحسين الإسكان في سياق تطوير المستقرات ذات الدخل المنخفض في المناطق الحضرية القائم على أساس مشاركة المجتمع المحلي.

وعلى الرغم من أهمية موضوع التيسير في الإسكان إلا أنه لا يزال يُناقش في عالمنا العربي برؤى مختلفة ومن زوايا متباينة، فبعضهم ينظر إلى الإسكان الميسر على أنه الإسكان المخصص للفقراء أو ذوي الدخل المنخفضة، وبعضهم الآخر يعتقد أنه الإسكان أو المسكن منخفض التكلفة فقط، خصوصاً أن المسكن الميسر يعرف - في كثير من الأحيان - بأنه المسكن الذي لا تزيد تكلفته - سواء كان إيجاراً أو أقساطاً شهرية لتسديد قرض تمويل لامتلاكه - عن ثلاثين في المئة من دخل الأسرة. وقد ظهرت هذه النسبة لتحديد ما يمكن لوسيط الأسر من إنفاقه من مجمل دخلها للحصول على المسكن الملائم. إلا أنه يلزم التنبيه إلى أن هذه النسب والمعدلات غير قابلة للتطبيق عندما تزيد تكلفة المساكن بنسبة أكبر من نسبة زيادة دخول الأسر، خصوصاً ذات الدخل المنخفضة منها؛ فكثير من هذه الأسر لن تستطيع تخصيص نسبة ثلاثين في المئة من دخلها دون التأثير على جوانب الإنفاق الأخرى. وعلى الرغم من أن هذا التعريف صحيح في كونه مؤشراً أولياً للحكم على مستوى التيسير في الإسكان، إلا أنه ليس التعريف الوحيد، فالتيسير أوسع من ذلك وأشمل، حيث إنه فن التمكين من مختلف الجوانب الاقتصادية منها والاجتماعية والبيئية والتنظيمية. إن التيسير في الإسكان هو توفير المسكن الملائم للأسرة بما يحقق احتياجاتها الأنية، ويستوعب رغباتها المستقبلية، في حدود إمكانياتها المالية، وضمن ما تسمح به تنظيمات البناء واشتراطاته، وأن لا يتطلب جهداً كبيراً من الأسرة، أو تكاليف باهظة لتشغيله والعناية به وصيانته على مر الأيام. ويكمن التيسير (أو فن التمكين) في تقليص الفجوة بين دخل الأسرة وتكلفة المسكن، وبين ما ترغب الأسرة في الحصول عليه وما تستطيع أن تمتلكه. ومن هنا يمكن تعريف المسكن الميسر بأنه المسكن الذي يوافق الاحتياج مع خفض التكاليف ورفع الجودة، فهو يساهم في خفض التكاليف الأولية للمسكن والتكاليف اللاحقة للصيانة بما يتناسب مع الإمكانيات المالية للأسر، كما أنه يعمل على الرفع من مستوى الجودة النوعية بتوفير الأمان والقوة في المبنى، وكذلك راحة السكان في كل أجزاء المسكن وعناصره، كما يلبي المتطلبات الاجتماعية، ويستجيب للظروف المناخية، ويتفاعل مع العوامل البيئية. وتساهم العديد من العوامل التنظيمية والتصميمية والهندسية والفنية والمالية في توفير المسكن الميسر. وتلعب العديد من العوامل دوراً في توفيره للأسرة بسعر ميسر يتوافق مع مقدرتها المالية، منها: توفر قنوات التمويل بأسعار مرابحة أو فائدة ميسرة، وتوفر قطع الأراضي السكنية بالمجان أو بأسعار منخفضة وممكنة، وتخفيض تكاليف تطوير الأرض لتوفير مرافق البنية التحتية الأساسية للإسكان مع استخدام الأرض بكفاءة اقتصادية عالية، وتقديم تصاميم معمارية وعمرانية تحقق مفاهيم التيسير بشكل شمولي، بالإضافة إلى توفر

^٣ للتفاصيل راجع المرجع السابق ص ٤-١٤

مواد البناء بأسعار منخفضة، وتوفر تقنية إنشاء سريعة ومنخفضة التكلفة، وتوفر المهارات الفنية والعمالة المطلوبة للبناء بأجور مناسبة، وضمان جودة المنشآت وطول أجلها.

٤

ثانياً: قضية الإسكان في دول الخليج وأبعادها

شهدت دول الخليج طفرة مالية منذ بداية السبعينيات عقب الطفرة البترولية، التي كان لها دور كبير في تمويل وتشيد البنية التحتية، والهيكل الاقتصادية، والبرامج التنموية المختلفة، فقد وفرت عملية التنمية في شتى المجالات الآلاف من فرص الحصول على السكن، ونظرًا لارتفاع معدل نمو السكان وزيادة الطلب على العمالة الوافدة حدثت اختلالات هيكلية أثرت على مقدرة الحكومات على توفير المساكن. فقد تضاعف عدد السكان في دول الخليج خلال العقدين الماضيين من ٢١,٦ مليون نسمة عام ١٩٩٠ إلى حوالي ٤١,٣ مليون نسمة في عام ٢٠١٠، وأن معدل النمو السكاني في دول المجلس يعد من أعلى المعدلات على مستوى العالم حيث يبلغ من ٣ إلى ٥,٣ % سنويًا. ويُعزى ذلك، بشكل أساس إلى المستوى المرتفع لمعدل الخصوبة في غالبية هذه الدول، والنمو في عدد العمالة الوافدة، إضافة إلى التأثير الإيجابي لتحسن الخدمات الصحية والمستويات المعيشية. ومع تواصل النمو السكاني وفي ظل المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية، أصبح الحصول على الإسكان الميسر صعب المنال على عدد كبير من الأسر، ما لم تتضافر الجهود لتقديم حلول وبدائل تعمل على تحقيق أهداف خطط التنمية في مجال الإسكان والمتمثلة في توفيره لكل أسرة لا يتوفر لها بتكلفة منخفضة مع مستوى ملائم من الجودة للأسر الأشد حاجة.

وتتباين معدلات توفر المساكن الميسورة التكلفة بين مختلف دول مجلس تعاون الخليج العربية، والتي كانت مدفوعة بارتفاع معدلات النمو السكاني خلال فترتي الثمانينيات والتسعينيات. وباستثناء دولة قطر، والتي سجلت معدلات نمو سكاني تراوحت ما بين ٧ و ١١ في المائة سنويًا في الألفية الجديدة؛ فقد لوحظ استقرار معدلات النمو السكاني في المنطقة، والتي يرجح أن تسجل زيادة سنوية طفيفة بنسبة ١ أو ٢ في المائة على مدى العقدين المقبلين، بينما يرجح أن تسجل دولة قطر هذه النسبة بحلول عام ٢٠٣٠. إلا أن الفئات العمرية المحددة للشرائح السكانية قد تساهم في تواصل معدلات الطلب على المساكن، حيث يشكل الأفراد دون سن ٢٥ عاماً نسبة تتراوح ما بين ٥٢ و ٦٤ في المائة من إجمالي الكثافة السكانية الوطنية في مختلف دول مجلس تعاون الخليج. ٩٨ كما سجل المواطنون دون سن ١٥ عاماً ما نسبته ٣٤ في المائة من مجمل الكثافة السكانية في مدينة الرياض، مقابل ٥٠ في المائة من المواطنين دون سن العشرين عاماً. وقد بلغت المعدلات السنوية للتكوين الأسري في هذه الدول نحو ٣ آلاف أسرة في البحرين، ١٤,٧٠٠

٤ علي بن سالم باهمام، التيسير يعني فن التمكين في الإسكان، متاح في :

في الكويت في عام ٢٠٠٨ ، ٢٥,٦٠٠ في عمان في عام ٢٠٠٩ ، ٢,٩٠٠ في قطر ، ٤,٤٠٠ في دبي في عام ٢٠١٠ ، ١٣,٥٠٠ في السعودية في عام ٢٠٠٧ .

وجدير بالذكر أن النسبة المئوية للمنازل بتمويل من الرهون العقارية متدنية فهي تقدر عام ٢٠١٣ بنحو ٣% في الكويت ، ١٣% في الامارات، ٥% في قطر ، ٧% في البحرين ، ١٤% في السعودية . في حين تصل هذه النسبة ٦٥% في الولايات المتحدة الأمريكية ، ٤٣% في سنغافوره. وبالتالي يواجه مشتري المنازل المحتملين أيضا صعوبات تأمين تمويل بالرهن العقاري. وقد يرجع ذلك الى عدم وجود إطار قانوني يسمح للبنوك لتقديم هذا التمويل أو بسبب المتطلبات الصارمة التي تفرض على المشتريين المحتملين وبالتالي لا تنطبق عليهم شروط مثل هذا الإقراض . كما تشير التقديرات إلى أن نسبة ملكية المنازل عام ٢٠١٣ تقدر بنحو ٤٥% في الكويت ، ٤٨% في الامارات، ٢٣% في قطر ، ٤٩% في البحرين ، ٣٥% في السعودية . في حين تصل هذه النسبة في ٦٥% الولايات المتحدة الأمريكية ، ٩٤% في سنغافوره .

ويتمحور مفهوم المشكلة الإسكانية حول بعدين : الأول كمي والثاني كفي أو نوعي .
أ - البعد الكمي للمشكلة : ويتمثل في قصور المتاح من الوحدات السكنية عن مقابلة الطلب عليها من قبل الفئات المختلفة عند مستويات مقبولة .

ب- البعد الكيفي للمشكلة : والمتمثل في عدم توفر المرافق والخدمات التي ترتقي بجودة الظروف السكنية من حيث الشروط الصحية والبنية التحتية ومدى قدرة المسكن على تحقيق القدر اللازم من الخصوصية والشعور بالاستقرار الذهني والنفسي وتوفير الإحساس بالأمان لقاطنيه .

ثالثا: تجارب الإسكان في الدول الخليجية

تقضي دساتير دول مجلس تعاون الخليج بعمل الحكومات على توفير المساكن، والأراضي أو القروض السكنية الحسنة للمواطنين، بيد أن المنفعة المتأتية من هذه الخدمات تقتصر في بعض الدول على المواطنين الذكور البالغين أو على المواطنين ممن تقل مداخيلهم عن المستويات المحددة.

١- الإسكان في المملكة العربية السعودية

قامت حكومة المملكة العربية السعودية مع بداية تنفيذ خطط التنمية الخمسية بوضع سياسات إسكانية واضحة، ونفذت برامج إسكانية متنوعة تُرجمت في شكل مشروعات إسكانية في جميع مناطق المملكة، ومن برامج منظومة الإسكان في المملكة العربية السعودية:

^٥ حالة المدن العربية ٢٠١٣ / ٢٠١٢ ، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل)، نيروبي ، كينيا، ٢٠١٢ ،

١. برنامج منح الأراضي

٢. برنامج قروض صندوق التنمية العقارية

٣. برنامج مشروعات الإسكان العام

٤. برنامج الإسكان الخاص بالوزارات والمصالح الحكومية

ومن البرامج الخاصة، مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي

وتتولى البلديات في المملكة العربية السعودية مهمة توفير قطع الأراضي بمساحة ٦٢٥ متراً مربعاً لكل منها - والتي قد تصل مساحتها أحياناً إلى ٩٠٠ متراً مربعاً للمنح الملكية - حيث يتم تقديمها مجاناً لأي مواطن سعودي يتقدم بطلب للحصول عليها. ولدى البحث في هذه المسألة من الناحية النظرية، فإن مستويات العرض غير المحدود من المساكن يمكن أن تساهم في توفير السكن اللائق لجميع المواطنين، ولكن، وفي ظل التزايد الحاصل في الكثافة السكانية، وتزايد عمليات المضاربة على الأراضي، وتغير الأنماط السكنية المفضلة، فقد باتت الحكومات تواجه صعوبة أكبر على صعيد توفير القروض اللازمة لتلبية مستويات الطلب على المساكن بين كل من الأسر المنخفضة والمتوسطة الدخل. عدا عن ذلك، وفي ضوء الاعتماد الكبير على العوائد النفطية في الميزانيات الحكومية، فإن التقلبات الحاصلة في أسعار النفط قد تكون ذات تأثير كبير على قدرة الحكومات على توفير المساكن الميسورة التكلفة.

٧

وتعاني السعودية من نقص حاد في المساكن، حيث يبلغ المخزون السكني الحالي ما مجموعه ٤,٢ مليون وحدة سكنية وفقاً لبيانات عام 2007، في حين ترجح التقديرات نشوء الحاجة لتوفير ١,٥ مليون وحدة سكنية إضافية عام ٢٠١٥، بالإضافة إلى ٥ ملايين وحدة سكنية بحلول عام ٢٠٢٠، حيث يتطلب ذلك تنفيذ استثمارات بتكلفة إجمالية تبلغ ٦٤٠ مليار دولاراً. ١١٣، ١١٤ وقد تم تسجيل نحو ٢٥ في المائة من الوحدات السكنية القائمة والتي تم تمويلها من خلال صندوق التنمية العقارية السعودي.

٨

وتشير إحدى الدراسات إلى أن أزمة السكن تطال حوالي ٦٧% من السعوديين (٣٧% من السعوديين لا يملكون مساكن، ٣٠% من السعوديين يقطنون في مساكن غير لائقة). ويطالب عقاريون ووزارة الإسكان

السعودية، مقدمة إلى: مؤتمر الإسكان العربي الثالث: مدن سكنية متكاملة الخدمات (حلول إسكانية)، عمان / المملكة الأردنية الهاشمية، ١٧ - ١٨ / ١٢ / ٢٠١٤

- الامارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية، استراتيجيات الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوروبية، الفترة من ١ نوفمبر ٢٠٠٨ حتى ١٥ فبراير ٢٠٠٩، سلسلة استطلاعات

الرأي، العدد ٢، ٢٠٠٩، ص ص ٩-١٢

٧ حالة المدن العربية ٢٠١٣ / ٢٠١٢، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل)، مرجع سابق، ص ١٤٦

٨ المرجع السابق، نفس الصفحة

٩ عبد الله دحلان، أزمة الإسكان في السعودية الأسباب والحلول الممكنة، جامعة الأعمال والتكنولوجيا، مارس ٢٠١٣

السعودية بضرورة تسريع وتيرة عملها وتوقيعها للعقود الإسكانية الجديدة للوفاء بحاجات الإسكان الجديدة مقدرين أرقام الانتظار في صندوق التنمية العقارية بأكثر من مليوني ونصف المليون شخص. فالبنية التحتية غير ملائمة لشح الأراضي المخدومة وكون الأراضي المتوفرة هي خارج نطاق الخدمات.

٢- الإسكان في دولة الإمارات

ترتكز سياسة الإسكان في دولة الإمارات على توفير السكن اللائق والمناسب للمواطنين وللمقيمين، ولا تُعنى هذه السياسة بتوفير المباني السكنية فحسب، إنما تتعداه إلى ضرورة توفير البيئة السكنية المتكاملة، أي تجهيز المناطق السكنية بكافة العناصر البيئية الأساسية من خدمات ومواصلات واتصالات وتعليم وصحة وغيرها. وتتخذ عملية توفير السكن أشكالاً مختلفة منها:

- المسكن الحكومي المجاني المنفذ للمواطنين محدود الدخل.
- مساعدات مادية للمواطنين الذين تتوافر لديهم أرض سكنية لبناء مسكن، أو من لديهم سكن يريدون إدخال إضافات أو تحسين عليه.
- قروض طويلة الأجل بدون فوائد.

٣- الإسكان في دولة قطر

أصدرت حكومة دولة قطر القانون رقم ٢٠٠٧/٢ لنظام الإسكان، ويهدف هذا القانون إلى الإسهام في توفير السكن الملائم للمواطنين، وذلك من خلال:

- منح مبلغ نقدي يصدر بتحديد قرار من مجلس الوزراء، وذلك لشراء الأرض اللازمة لبناء المسكن، أو تخصيص قطعة أرض له لا تزيد على ٦٢٥ متراً مربعاً داخل مدينة الدوحة، و١٠٠٠ متر مربع خارجها.

١ قناة العربية ، خبراء : جهود " الإسكان " السعودية لحل أزمة السكن بطيئة: متاح في : <http://www.alarabiya.net/ar/aswaq/realestate/2013/12/21> تاريخ ولوج الصفحة

٢٠١٤/١١/١

١ مركز الامارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية ، استراتيجيات الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوروبية، مرجع سابق ص ص ٦-٩

- منح قرض إسكان مقداره ٦٠٠,٠٠٠ ريال للذين تسمح مواردهم المالية بسداد قيمة القرض، مع تحصيل مصاريف إدارية بمقدار ١% سنوياً، تتناقص وفقاً لما يُسَدَّد من قيمة القرض، على أن يتم التمويل عن طريق البنك.

- توفير وحدات سكنية عن طريق الشراء أو التأجير.

ويمنع القانون المنتفع من التصرف في الأرض أو المسكن أو الوحدة المؤجرة بأي نوع من التصرف قبل انقضاء ١٥ سنة من تاريخ تسلمه، وسداد القرض وملحقاته كاملاً. كما أشار إلى التنسيق بين وزارة العمل والشؤون الاجتماعية ووزارة المالية لتوفير الاعتمادات المالية السنوية.

وفي دراسة ميدانية أجرتها اللجنة الدائمة للسكان لدراسة لمعارف القطريين واتجاهاتهم نحو القضايا السكانية أفادت الأكثرية الساحقة من أفراد العينة نحو 91% بوجود مشكلة إسكان في دولة قطر، ورأت النسبة الأكبر من هؤلاء أن أهم مظهر لمشكلة الإسكان يتمثل في زيادة تكاليف بناء المسكن عن طاقة الموظفين. كما قال بعضهم بأن المظهر الأهم هو التأخر في منح الأراضي للمواطنين. وظهر نزوع واضح نحو سكن الأسرة النووية (الزوج والزوجة والأولاد) في مسكن مستقل. وأكد أكثر من 91% من المستجيبين بأن المتزوجين الجدد يجدون صعوبة في الحصول على مسكن مستقل.

٤- الإسكان في دولة البحرين

تواجه البحرين نقصاً حاداً في المساكن نتيجة الوتيرة المتسارعة للنمو السكاني وحالة عدم التوافق ما بين مستويات العرض والطلب على المساكن. من جانب آخر، ومن مجمل الأفراد العاملين في البحرين والبالغ عددهم ١٣٨ ألف فرد، ثمة ٦٠ ألف فرد ممن يقل دخلهم الشهري عن ٣٩٩ ديناراً بحرينياً، بالإضافة إلى ٦٠ ألفاً آخرين ممن يتراوح دخلهم الشهري ما بين ٣٩٩ و ١,١٩٩ ديناراً، و ١٦ ألف فرد ممن يتجاوز دخلهم الشهري ١٢٠٠ ديناراً. وتعمل الحكومة على توفير السكن الاجتماعي للأفراد ضمن الفئة الأولى السابقة الذكر، أما الأفراد ضمن الفئة الثانية، فيحق لهم الحصول على القروض العقارية والمدعومة حكومياً بقيمة ٤٠ ألف ديناراً بحرينياً. ويستمر عدم التوافق بين العرض والطلب للوحدات السكنية في البحرين. فهي قضية معقدة لوجود مجموعة متنوعة من عدم التوافق سواء من حيث أنواع المنازل أو موقعها، وسعرها. ولقد وصلت قائمة الانتظار للمنازل الاجتماعية عام ٢٠١٠ إلى ما يقارب 53

^١ اللجنة الدائمة للسكان، دراسة الوعي السكاني في المجتمع القطري: دراسة ميدانية لمعارف القطريين واتجاهاتهم نحو القضايا السكانية، دولة قطر، ٢٠١٢

^١ حالة المدن العربية ٢٠١٣ / ٢٠١٢، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل)، مرجع سابق، ص ١٤٦

ألف عائلة وهي تزداد بمعدل ثلاثة أو أربعة آلاف وحدة كل عام . ومعدل التزايد هذا في قائمة الانتظار يفوق المعدل الذي يمكن من خلاله للحكومة أن تتعامل مع هذه المشكلة ويبدو أن الوضع يسير نحو الأسوأ على المدى القصير .

٥- الإسكان في دولة عمان

إن الزيادة السكانية الحاصلة في عمان والتي تتمتع بقوة شرائية عالية، فضلا عن تزايد أعداد العمالة الأجنبية، قد شكلت جميعها عوامل أدت إلى ارتفاع أسعار العقارات. ولم تطرأ أية تغييرات تذكر على أسواق الشقق السكنية المكونة من غرفة وحتى ثلاث غرف نوم في المقابل، مما يعكس النقص الحاد في مستويات المعروض من المساكن والطلب المتزايد على الوحدات السكنية الأصغر حجماً. وقد عملت الحكومة مؤخراً على تخصيص عدة مناطق في مدينة مسقط لتمكين المطورين من إنشاء المباني السكنية التي قد يصل ارتفاعها إلى ١٢ طابقاً، وذلك كوسيلة لزيادة المعروض من المساكن الميسورة التكلفة.

٦- الاسكان بدولة الكويت

تعتبر القضية الإسكانية في الكويت الشغل الشاغل لكل بيت كويتي، فأسعار العقارات في البلاد مرتفعة جداً، ولا يوجد لها مثيل حتى في أعلى دول العالم، وحسب استطلاع أجراه مجلس الأمة لرأى المواطنين في سبتمبر ٢٠١٣ حول أولويات الناخب الكويتي قفزت القضية الاسكانية الى المركز الأول بعد أن كانت بوسط سلم الأولويات العشر للمواطنين، وهكذا أصبحت تستحوذ على الدعم الكامل لسمو أمير البلاد والحكومة.

لعل أهم ملامح المشكلة الاسكانية هو طول فترة الانتظار للحصول على المسكن والتي تتراوح ما بين ١٠-١٧ سنة، وفجوة العرض والطلب والتي كانت ٨٣ ألف أسرة على قائمة الانتظار في بداية ٢٠٠٩ ثم اتسعت لتصل الى حوالي ١٦٠٧ ألف أسرة عام ٢٠١٣. ^١ وتشير دراسة

^١ سي بي ريتشارد أليس، نظرة على السوق: مملكة البحرين ، المنامة ، الربع الثاني ، ٢٠١٠ ، ص ٣

^١ حالة المدن العربية ٢٠١٣ / ٢٠١٢ ، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل)، مرجع سابق، ص ١٤٧
^١ للتفاصيل راجع: تقرير مجلس الأمة الكويتي بإشراف ا د رمزي سلامه ، طابور الانتظار الاسكاني في الكويت الى متى؟، ٢٠١٣، ص ٢

أجراها اتحاد المصارف تشير إلى أن حجم طلبات السكن سيصل إلى 318 ألف طلب في عام 2033 .

وقد وفرت الدولة خلال ٢٦ عاماً، وتحديداً منذ عام ١٩٨٥ وحتى عام ٢٠١١ حوالي ٦٠ ألف وحدة سكنية. وتهدف الدولة إلى إنجاز أكثر من ٣٦ ألف وحدة سكنية حتى عام ٢٠١٧. وقد تراجع عدد الطلبات السكنية المتراكمة للمرة الأولى إلى نحو ١١٠,٣ ألف طلب منذ عام ١٩٨٥ حتى آخر تقرير صادر عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية في ٩ يوليو من عام ٢٠١٤ ، وبلغت الطلبات المقدمة نحو ٧,٧٩٢ طلباً منذ بداية عام ٢٠١٤ حتى يوليو ٢٠١٤ ، وكانت قد بلغت الطلبات الإسكانية القائمة حوالي ٨,٤٦٧ طلباً في عام ٢٠١٣ وحده، الأمر الذي يعني نجاح المؤسسة في تلبية بعض من الطلبات المقدمة إليها، إلا أن تلك الطلبات المتراكمة تتطلب المزيد من العطاء لتوفير هذا العدد منها؛ حتى لا تضغط ندرة المعروض على ارتفاع الأسعار.

ولم تعد مشكلة الإسكان محصورة في أصحاب الدخل المحدود، بل حتى أصحاب الوضع المادي المتوسط يعانون من هذه المشكلة، أي بما معناه ثلثا المجتمع الكويتي حسب تقسيم الشرائح الاقتصادية مادياً.

وينظم الرعاية الإسكانية بدولة الكويت قانونان هما القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣ وتعديلاته الصادرة في القانون رقم ٢ لسنة ٢٠١١، والقانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته الصادرة في القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٢، الذي يفتح آفاقاً جديدة في المساهمة في حل القضية الإسكانية من خلال مساهمة القطاع الخاص ومشاركته في تعمير أراضي الدولة. وقد نص القانون رقم ٤٧ على إنشاء المؤسسة العامة للرعاية السكنية وهذه المؤسسة تستهدف توفير الرعاية السكنية لمستحقيها بأقسامها الثلاثة (قسمة، بيت، شقة)، تحقيقاً لمسكن كريم للأسرة الكويتية. وينص القانون في مادته ١٩ على استحقاق رب الأسرة اعتباراً من أول الشهر التالي لانقضاء طلب الحصول على الرعاية السكنية، إيجاراً شهرياً مقداره ١٥٠ ديناراً كويتياً تدفعها له المؤسسة شهرياً حتى تاريخ الحصول على الرعاية السكنية، ولا يستحق هذا البدل النقدي رب الأسرة الذي يتمتع بحكم وظيفته بسكن أو ببدل إيجار نقدي، فإذا قلَّ البدل النقدي الذي يتقاضاه عن بدل الإيجار المقرر من المؤسسة، دفعت له المؤسسة الفرق بين البدلين.

^١ عبدالعزيز التويجري، المشكلة أننا نقدر!..، جريدة القبس الكويتية، الجمعة 13 جمادى الأولى 1435 هـ / 14

مارس 2014، السنة (43)، العدد (1465)، ص ١٠

^{١٨} بيت التمويل الكويتي، تقرير «بيتك» عن سوق العقار، الربع الرابع، ٢٠١٤، ص ١٧

ويلاحظ وجود عدة أجهزة حكومية تختص بمعالجة مسألة الإسكان في الكويت بعضها تداخلت اختصاصاته مع البعض، وبعضها يقوم بجانب من الإسكان كبنك التسليف والادخار يكمل جوانب تقوم بها جهات أخرى كما هو الشأن في المؤسسة العامة للرعاية السكنية وبلدية الكويت وشركات الاستثمار. والواقع أن تعدد الجهات المسؤولة عن البناء والتخطيط ووضع البرامج وتمويل عمليات الإسكان يفقد أية خطة وحدتها وانسجامها، ويؤثر على تكاليف البناء وسوء الإدارة للمشروع ويجعل المواطن يتردد على عدة جهات لإنجاز معاملاته وما يتبع ذلك من تعقد الإجراءات والروتين .

رابعاً: الخاتمة

١- النتائج:

١. تمس مشكلة الإسكان كل أسرة؛ فالمسكن أحد الاحتياجات الأساسية للإنسان، شأنه في ذلك شأن الغذاء والكساء، وهو أحد الحقوق الأساسية للإنسان وقد باتت الحاجة إلى الخدمات الاجتماعية والحماية الاجتماعية مكرّسة في المواثيق والاتفاقيات الدولية.
٢. تشهد أغلب دول مجلس التعاون الخليجي معدلات متزايدة من النمو العمراني والتحضر المطرد، نتيجة للنمو السكاني وتزايد العمالة الوافدة ترتب عن ذلك تزايد الطلب على الإسكان الملائم في المناطق الحضرية.
٣. تمحور مفهوم المشكلة الإسكانية حول بعدين: الأول كمي والثاني كيفي أو نوعي.
٤. هناك العديد من العوامل التي تؤثر على تكلفة الوحدة السكنية.
٥. العوامل المؤثرة على امتلاك المسكن فتنقسم الى نوعين: عوامل خارج تحكم الفرد، عوامل داخل امكانية تحكم الفرد.
٦. قامت حكومة المملكة العربية السعودية مع بداية تنفيذ خطط التنمية الخمسية بوضع سياسات إسكانية واضحة، ونفذت برامج إسكانية متنوعة تُرجمت في شكل مشروعات إسكانية في جميع مناطق المملكة ومع ذلك فأن أزمة السكن تظل حوالي ٦٧ % من السعوديين.
٧. تركز سياسة الإسكان في دولة الإمارات على توفير السكن اللائق والمناسب للمواطنين وللمقيمين، ولا تُعنى هذه السياسة بتوفير المباني السكنية فحسب، إنما تتعداه إلى ضرورة توفير البيئة السكنية المتكاملة، أي تجهيز المناطق السكنية بكافة العناصر البيئية الأساسية من خدمات ومواصلات واتصالات وتعليم وصحة وغيرها.

^١ مريم عبدالعزيز العبيد ، القضية الإسكانية في دولة الكويت : الأبعاد - المشكلات - والحلول، مرجع سابق، متاح في
See more at:
<http://www.kna.kw/clt/run.asp?id=1410#sthash.0RvaXWRT.dpuf> تاريخ

٨. أهم مظهر لمشكلة الإسكان في قطر يتمثل في زيادة تكاليف بناء المسكن عن طاقة الموظفين . كما قن المظهر الأهم هو التأخر في منح الأراضي للمواطنين.
٩. يستمر عدم التوافق بين العرض والطلب للوحدات السكنية في البحرين . فهي قضية معقدة لوجود مجموعة متنوعة من عدم التوافق سواء من حيث أنواع المنازل أو موقعها ، وسعرها.
١٠. حسب استطلاع أجراه مجلس الأمة لرأى المواطنين في سبتمبر ٢٠١٣ حول أولويات الناخب الكويتي قفزت القضية الاسكانية الى المركز الأول بعد أن كانت بوسط سلم الأولويات العشر للمواطنين

٢- التوصيات:

لا شك في أن تحسين الإسكان والخدمات المتصلة به يعد بمنزلة مدخلات إضافية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية في دول الخليج. وتجدر الإشارة الى ما يلي:

أولاً: ينبغي لدول الخليج لدى تصميم وتنفيذ سياسات الإسكان والسياسات الأخرى ذات الصلة. أن تعزز إمكانية الحصول على مساكن مأمونة وجيدة الموقع، بسبلٍ تشمل اتخاذ التدابير التالية:

١. إجراء عمليات فحص وتدقيق على نطاق المدن لحصر الأراضي والمسكن والمباني الشاغرة وتلك المستخدمة استخداماً ناقصاً،
٢. إجراء تقييمات للاحتياجات المساحية من أجل إسكان فقراء الحضر، بمن فيهم الأشخاص الذين لا مأوى لهم، مع أخذ الاتجاهات الراهنة والمتوقعة في الحسبان؛
٣. تخصيص الأراضي العامة المتاحة لتوفير المساكن لذوي الدخل المنخفض؛
٤. اتخاذ تدابير لمكافحة المضاربة على الأراضي والمسكن والمباني الخاصة ومكافحة استخدامها استخداماً ناقصاً؛
٥. اعتماد استراتيجيات ولوائح للتخطيط الحضري تكون شاملة لجميع فئات السكان؛
٦. اعتماد تدابير لتنظيم وحفز سوق الإيجار لذوي الدخل المنخفض وأشكال الحياة الجماعية؛
٧. اعتماد تدابير لتنظيم سوق التمويل السكني والمؤسسات المالية العاملة في هذا المجال.

ثانياً: ضرورة وجود جهة خليجية متخصصة في قطاع الاسكان مهمتها رسم سياسات اسكان وطنية بالتنسيق مع الوزارات المختصة و بالتعاون مع الجهات ذات العلاقة والخبرات الدولية في المنظمات الدولية التابعة للأمم المتحدة وبخاصة المجالات المرتبطة بتشجيع استدامة الادارة الحضرية الجيدة، بناء القدرة والاصلاح المؤسسي، تشجيع شراكة القطاعين العام والخاص والمشاركة المجتمعية و استحداث اطر تشريعية و تنظيمية لوضع سياسة اسكانية متكاملة ابتداء من (مسح واقع الحال ، التحليل ، تحديد المتطلبات ، توفير الميزانية ، وضع البدائل، تطوير البديل الافضل، التنفيذ ، المتابعة والتعديل المستمر) لضمان خطة علمية سليمة لحل مشكلة السكن على المدى البعيد. فلا شك أن أزمة السكن تستفحل في دول التعاون الخليجي بالرغم من الفوائض المالية الكبيرة، وهذه معضلة لم تتمكن أي من الدول الست وضع حد لها نظرا لغياب الاستراتيجيات الإسكانية التي تتطلب أولاً قراءات دقيقة لمعطيات الواقع الذي تعيشه دول المجلس باعتبارها دولاً جاذبة للعمالة الوافدة، التي تتضاعف أعدادها بصورة عصفت بالتركيبات الديموجرافية لهذه الدول التي تحتاج إلى تنسيق وتعاون على المستوى الخليجي لمعالجة تبعات السياسات العمالية المتعثرة التي لم تقدم لدول المجلس قيمة مضافة حقيقية بسبب الاعتماد على العمالة الرخيصة، وإشاحة الوجه عن العمالة الماهرة المدربة، وعدم الالتفات إلى جلب التقنيات التي تسعى دول العالم إليها.

ثالثاً: دراسة التجارب العالمية في توفير المسكن الميسر واستخلاص الفوائد التي تتناسب مع المجتمع الخليجي: فتجربة الولايات المتحدة الأمريكية يمكن الاستفادة منها من خلال الجانب التشريعي والتنظيمي الذي كرس لتحقيق كبير تعهدت الولايات المتحدة بالسعي نحوه، وهو "توفير بيت لائق ومستوى معيشة كريم لجميع الأمريكيين. وبموجب قانون الإسكان وتنمية المدن في عام ١٩٦٥م، تم إنشاء وزارة الإسكان وتنمية المدن، ومهمتها الرئيسة مساعدة الأمريكيين على تحقيق حلم امتلاك منزل، ومد يد المساعدة إلى الشريحة الأضعف في المجتمع، وأن تضمن توفير فرص متساوية للجميع في خيارات الإسكان. وكما ورد في خطة العمل السنوية لعام ٢٠٠٨م فإن مهمة الوزارة تتمثل في: "زيادة نسبة امتلاك المنازل، ودعم التنمية الاجتماعية، وزيادة فرص الحصول على منزل بسعر معقول من دون أي تمييز. ولتحقيق ذلك وضعت الوزارة عدداً من الأهداف منها زيادة فرص امتلاك منازل على المستوى القومي، توفير منزل كريم للإيجار بسعر معقول وضمن إمكانيات المستهلك، وضمان فرص متساوية للجميع للحصول على مساكن بالتعاون الوثيق مع المؤسسات الفيدرالية الأخرى والمؤسسات شبه الحكومية المعفاة من الضرائب، فضلاً عن الحكومات المحلية، والمنظمات الاجتماعية للجاليات والجمعيات الدينية، والقطاع الخاص، هذه الجهود يمكن أن تقدّم حلولاً شاملة لقضية الإسكان في أمريكا.

٢٠ استراتيجيات الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوروبية، دراسة بحثية بالتعاون مع برنامج الشيخ زايد للإسكان (المدة من ١ نوفمبر ٢٠٠٨م حتى ١٥ فبراير ٢٠٠٩م)، مرجع سابق، ص ص ١٨-٢١.

أما تجربة الاتحاد الأوروبي، فيمكن الاستفادة من عمل قوانين لفرض الحد الأدنى من المعايير المطلوبة في السكن، وضع ضوابط للإيجارات في القطاع الخاص، وتوفير مساكن عامة رخيصة للطبقات الاجتماعية الفقيرة. ففي كل من هولندا والسويد وبريطانيا يوجد عدد كبير من المساكن المملوكة للدولة والمؤجرة للمواطنين. وتنفق حكومات هذه الدول أكثر من ٣% من الناتج المحلي الإجمالي على سياسة الإسكان. أما في النمسا والدانمرك وفرنسا وألمانيا كان تدخل الدولة أقل، وتم الاحتفاظ بأعداد كبيرة من المساكن المستأجرة من القطاع الخاص. ويبلغ الإنفاق الحكومي على سياسة الإسكان في هذه الدول نحو ١-٢% من الناتج المحلي الإجمالي. أما في إيرلندا، وإيطاليا، وبلجيكا، وفنلندا، ولوكسمبورج عدد كبير من المساكن المملوكة من قبل السكان، وعدد صغير نسبياً من المساكن العامة الرخيصة. والإنفاق الحكومي على سياسة الإسكان عادة يبلغ نحو ١% من الناتج المحلي الإجمالي .

وتمثل سنغافورة نموذجاً ناجحاً لتوفير السكن بسهولة في المدن الآسيوية، وتُعد ملكية المساكن أمراً مهماً في المجتمع السنغافوري، وأصبحت جزءاً من استراتيجية الحكومة، وتتضمن السياسة الإسكانية في سنغافورة عدداً من العناصر الضرورية لاستمرار نجاحها وهي التزام سياسي قوي تجاه الإسكان العام، دعم والتزام مالي يأتي في شكل قروض وإعانات مالية، دعم تشريعي قوي يسمح للحكومة بزيادة الأراضي بسرعة وبأسعار زهيدة، ممارسة سلطتها القانونية إزاء القضايا المتعلقة بتطوير الإسكان العام وإدارته، وسياسات حكومية داعمة. وقد هدفت حكومة سنغافورة إلى زيادة ملكيات الإسكان العام، من أجل تحقيق مجتمع يمتلك كل أفرادهم مساكنهم، وقد تضافرت المنظمات والبرامج المساعدة مع السياسة الإسكانية في تشجيع مؤجري المساكن العامة ليصبحوا مالكي مساكن. وبنهاية تسعينيات القرن الماضي أصبح أكثر من ٨٥% من سكان سنغافورة يعيشون في عقارات الإسكان العام، ويمتلك ٩٠% من هؤلاء السكان عقود إيجار هذه المساكن المدعومة لمدة ٩٩ عاماً.

ملحق برامج الاسكان في دول الخليج			
الدولة	الجهة المسؤولة عن الإسكان	البرامج الإسكانية وتقديم الطلبات	التمويل
المملكة العربية السعودية	١- وزارة شؤون البلديات والقرى ٢- وزارة الأشغال العامة والإسكان ٣- صندوق التنمية العقارية ٤- الهيئة العامة للإسكان	- برنامج منح الأراضي - برنامج قروض صندوق التنمية العقارية - برنامج مشروعات الإسكان العام - برنامج الإسكان الخاص بالوزارات والمصالح الحكومية	الدعم الحكومي من خلال صندوق التنمية العقارية
دولة الكويت	المؤسسة العامة للرعاية السكنية	قسائم، منحة، شقة	- نسبة من صافي أرباح الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية. - مقابل الانتفاع والتأجير الذي يتقرر تحصيله من قاطني البيوت منخفضة التكاليف. - عائد بيع العقارات بالمزاد العلني. - عائد استثمار المؤسسة لأموالها.
دولة قطر	وزارة شؤون الخدمة المدنية والإسكان، والياً وزارة العمل والشؤون الاجتماعية	- منح مبلغ من المال يحدده قرار مجلس الوزراء. - تخصيص قطع أراض لا تزيد على ٦٢٥ م مربع داخل الدوحة أو ١٠٠٠ م خارجها. - منح قرض مقداره ٦٠٠,٠٠٠ ريال قطري بمصاريف إدارية ١%.	وزارة المالية تقوم بتوفير الاعتمادات المالية السنوية.

	- توفير وحدات سكنية سواء بالشراء أو التأجير.		
دولة الإمارات	الحكومة الاتحادية متمثلة في وزارة الأشغال العامة والإسكان الحكومات المحلية	برنامج المساعدات برنامج الشيخ زايد للإسكان مؤسسة محمد بن راشد للإسكان	- المسكن الحكومي المجاني المنفذ للمواطنين محدود الدخل. - مساعدات مادية للمواطنين الذين تتوافر لديهم أرض سكنية لبناء مسكن، أو من لديهم سكن يريدون إدخال إضافات أو تحسين عليه. - قروض طويلة الأجل بدون فوائد.
دولة البحرين	وزارة الأشغال والإسكان	- وحدات سكنية - شقة التأجير - قرض الشراء و البناء - قرض ترميم - قسيمة سكنية	اعتماد حكومي

المصدر: مركز الامارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية ، استراتيجيات الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوربية، الفترة من ١ نوفمبر ٢٠٠٨ حتى ١٥ فبراير ٢٠٠٩ ، سلسلة استطلاعات الرأي ، العدد ٢ ، ٢٠٠٩ ، ص ١٦

