



٣٠٠٠٠٠٧

مجلة جامعة أمّ القري مجلة فضيلة البحوث العلمية المحكمة

العام ١٤١٣هـ / ١٩٩٢ - ٩٣م

العدد السابع

السنة الخامسة



٣٠٠٠٠٠٠٧-٦

الدورة الحوية للإسكان الحضري

دراسة مقارنة لتمويل المساكن

في الدول النامية والدول الصناعية

د . غازي عبد الواحد مكي

بسم الله الرحمن الرحيم

ملخص البحث

تعتبر مشكلة الإسكان من المشاكل الاجتماعية الحادة التي تعيشها كثير من المجتمعات بمختلف مستوياتها المتقدمة منها والنامية ، بدرجات متفاوتة ، وإذا كانت آثار هذه المشكلة تظهر بوضوح ويصعب التغلب عليها في مدن دول العالم النامي فإن هذا لا يعني إختفاءها وسهولة التغلب عليها في الدول المتقدمة .

وحيث ان مظاهر هذه المشكلة والآثار الناجمة عنها والإجراءات المتبعة للتغلب عليها متشابهة في كثير من دول العالم ، فإن هذه الدراسة محاولة للوقوف على جوانب مشكلة الإسكان بصورة عامة والسبل والوسائل المتبعة للتغلب عليها وذلك من خلال شرح مفصل لكل مرحلة من مراحل دورة الإسكان الذي حلدها الباحث في أربع دورات .

الدورة الحيوية للاسكان الحضري

يمرّ الإسكان كأبي ظاهرة حيوية بمراحل متعددة ، ولكل مرحلة من هذه المراحل صفات خاصة تميزها عن بقية المراحل الأخرى . ويمكن أن يطلق على كل مرحلة منها اسم دورة تعقب الواحدة منها الأخرى يمكن تحديدها في أربع دورات رئيسية (McGuire, 1981, P.12) وتعتبر كل دورة من هذه الدورات الأربع تجربة سابقة لا بد من الإعتاظ بها ومحاولة الإستفادة من تجاربها في الدول التي كان لها قصب السبق في المرور بها .

فمن التجارب العالمية ماشهدته الدول الصناعية سواء دول الكتلة الشرقية* ذات التخطيط الإقتصادي المركزي Central Planned Economy أو دول الكتلة الغربية ذات السوق الإقتصادية الحرة Free Market Economy التي مرت بأزمات إسكانية شديدة جدا نتيجة لحركة التمدن التي استجابت لها أولا دول الكتلة الغربية ثم لحقت بها دول الكتلة الشرقية وكذلك نتيجة للدمار الذي أحدثته الحروب العالميتان الأولى والثانية . وتمثل كل من هذه الأزمات وآثارها والإجراءات التي اتخذت بشأنها ونتائجها مرحلة أو دورة في تاريخ الإسكان تمر به كافة المجتمعات ، إلا أن طول المدة الزمنية لكل مرحلة تختلف من دولة إلى أخرى بناء على السياسة التي تنتهجها كل دولة تجاه مشكلة الإسكان وكذلك المقدرة الإقتصادية لكل دولة . ويمكن تلخيص خصائص كل مرحلة من مراحل دورة الاسكان في الآتي :

المرحلة الأولى :

تبدأ هذه المرحلة بنقص شديد في أعداد الوحدات السكنية ، حيث يكون الطلب على المساكن أكثر بكثير من العرض . وقد مرت بهذه المرحلة الدول الصناعية في نهاية القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين وبعد الحرب العالمية الثانية . كما أن دول العالم الثالث لازالت تعيش هذه المرحلة في الوقت الحاضر .

ومن خصائص المرحلة الأولى في دورة الإسكان الآتي :

- (١) التدخل المباشر من قبل الدولة لدعم بناء المساكن لسد العجز القائم .
- (٢) التركيز على دعم الكم من المساكن دون النوع .

* أعدّ هذا البحث قبل انهيار النظام الشيوعي وتفكك دول الاتحاد السوفياتي .

(٣) ظهور برامج الدعم المالي المباشر وغير المباشر لقطاع الإسكان .

المرحلة الثانية :

المرحلة الثانية من مراحل دورة الإسكان هي نتاج للإجراءات التي تم إتخاذها وبدء في تنفيذها خلال المرحلة الأولى . وتتسم هذه المرحلة بالتركيز على حجم الوحدات السكنية وتلبية رغبة السكان من المساحة اللازمة في السكن ، أي العمل على تقليل الكثافة السكانية داخل المسكن .

المرحلة الثالثة :

تركز المرحلة الثالثة من دورة الإسكان على نوعية الوحدات السكنية ، فبعد أن تم سد الفجوة بين الحاجة إلى المساكن والرصيد المتوفر منها من خلال ما تم إنجازه في المرحلتين السابقتين ، تنصب الجهود في هذه المرحلة على التركيز على النوعية . وقد يتطلب ذلك إزالة المباني القديمة التي بنيت لسد حاجة الطلب في المرحلتين السابقتين . ومن خصائص هذه المرحلة ظهور أنظمة البناء والمواصفات المتعلقة بنوعية مواد البناء وتحقيق السلامة والخصوصية مع التركيز على تنفيذ هذه الأنظمة .

المرحلة الرابعة :

تبدأ معالم المرحلة الرابعة من دورة الإسكان عندما تتحقق أهداف الرفع من مستوى نوعية الوحدات السكنية . تبدأ في هذه المرحلة الدولة المعنية بالتقليل من دعمها المالي لقطاع الاسكان ، وتستخدم لتحقيق ذلك أسلوبين هما :
(١) تصنيف السكان في مجموعات بناء على حالتهم الإقتصادية وحاجتهم لهذا الدعم .

(٢) تشجيع السكان على تملك المساكن ، حيث أن تملك الأفراد لمساكنهم حتما سوف يخفف العبء الإقتصادي على الدولة وذلك لسبيين رئيسين هما :
أ - عدم الحاجة لدعم الدولة لبناء مساكن جديدة .
ب - تخفيف العبء المالي على الدولة في صيانة المساكن .

فتشجيع السكان على التملك يعني تخفيف العبء المادي على الدولة . هذه الظاهرة ليست مقتصرة على دول الكتلة الغربية وإنما واضحة لدى دول الكتلة الشرقية من خلال الجمعيات التعاونية في هذه الدول .

إن كل مرحلة من مراحل دورة الإسكان الأربع المشار إليها سابقا يمكن أن يمثل حالة الإسكان في كل دولة والذي بدوره يعكس وضع الدولة الإقتصادي والإجتماعي السائدين . كما أن بداية دورة إسكان جديدة بمراحلها الأربع رهين بالوضع السياسي العالمي والوضع الإقتصادي والإجتماعي في كل دولة .

الهدف من الدراسة :

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل وضع الإسكان القائم في دول العالم الثالث والدول الصناعية عامة والمملكة العربية السعودية بصورة خاصة في ضوء مراحل دورات الإسكان الأربع .

كما تهدف هذه الدراسة أيضا إلى إبراز دور صندوق التنمية العقارية في المملكة العربية السعودية بصورة خاصة في التخفيف من أزمة السكن التي شهدتها البلاد ورفع نسبة ملكية المساكن لدى المواطنين .

وتأتي أهمية هذه الدراسة في توضيح أبعاد مشكلة الإسكان التي تعاني منها دول العالم الثالث في ضوء الإقتصاد العالمي عامة واقتصاد هذه الدول وسياساتها الإسكانية بصورة خاصة . وتبرز هذه الدراسة أهمية إستمرارية دعم صندوق التنمية العقارية للمواطنين في مواصلة بناء وتحسين حالة مساكنهم .

مصادر المعلومات :

ونظرا لتشعب موضوع الدراسة وشموليته فقد لجأ الباحث في استقاء معلوماته إلى المصادر الدولية الرئيسية وبعض من المصادر الخاصة ببعض الدول منفردة .

تنظيم فصول الدراسة :

وقد أمكن في هذه الدراسة بلورة الدورة الرباعية للإسكان في ثلاثة أجزاء رئيسية يتعلق الجزء الأول بتحليل النمو الحضري والإسكان المستقبلي في الدول النامية في ضوء الوضع القائم والإجراءات اللازمة لتحسين الوضع . ويستعرض الجزء الثاني من الدراسة حالة الاسكان في الدول الصناعية خلال تلك الفترة قبل الحربين العالميتين وبعدهما والإجراءات التي اتبعتها هذه الدول للسيطرة على الموقف وتحسين الوضع . ويستعرض الجزء الأخير من الدراسة بشكل موجز وضع الاسكان

في المملكة العربية السعودية في ضوء الدورة الرابعة للإسكان إعتقادا على ما هو متوفر من معلومات يمكن الإعتماد عليها في هذا الخصوص ويعقب هذه الأجزاء الرئيسية من الدراسة ملحق يحتوي على برامج الإسكان الرئيسية في الولايات المتحدة الأمريكية .

النمو الحضري والإسكان في الدول النامية

تشير الدراسات إلى أن عام ٢٠٠٠ سيشهد تضخما سكانيا لا مثيل له في التاريخ . حيث ستصل الزيادة السكانية حسب التقديرات المعتدلة إلى حوالي ٥٥ ٪ عن عدد السكان في عام ١٩٧٥ م أي سيزداد العدد من ٤١ بليون نسمة عام ١٩٧٥ م إلى ٦,٤ بليون نسمة عام ٢٠٠٠ .

(Council of Environmental Quality and the Department of state, Vol I, p. 8)

كما تشير نفس هذه الدراسات إلى أن سرعة هذا النمو السكاني الكبير سوف تتناقص بنسب ضئيلة جدا لا تكاد تذكر حيث ستتناقص نسبة النمو السكاني السنوي من ١,٨ ٪ كما كان عليه الحال عام ١٩٧٥ م إلى ١,٧ ٪ عام ٢٠٠٠ . والحقيقة المهمة الأخرى التي تشير إليها هذه الدراسات أن ٩٢ ٪ من الزيادة السكانية ستشهدها دول العالم الثالث . أي أن ٥ بليون نسمة من إجمالي ٦,٤ بليون نسمة لكافة سكان العالم عام ٢٠٠٠ م سوف يعيشون في دول العالم الثالث .

وتشير بعض المصادر إلى أن المتوسط السنوي للنمو الحضري لكافة الدول النامية خلال الفترة من عام ١٩٧٠ إلى عام ١٩٨٢ م بلغ ٤,٣ ٪ (Gill - Chin p. 177) كما أن عدد السكان في المدن التي يزيد حجمها على ١٠٠,٠٠٠ نسمة في الدول النامية عام ١٩٧٥ م بلغ مجموعه ٤٨٠ مليون نسمة مقارنة بـ ٥٠٣ مليون

نسمة في الدول الصناعية . وسوف يزداد هذا العدد ليصل عام ٢٠٠٠ إلى ١,٤ بليون نسمة في الدول النامية مقارنة بـ ٧٥٦ مليون نسمة في الدول الصناعية (Council of Environmental Quality and Dept. of state, vol 2,p.242) .

وتشير تقديرات البنك الدولي إلى أن أكثر من ٢٠٠٠ مليون شخص في مدن الدول النامية يعيشون دون مستوى الفقر عام ١٩٨٠ م والغالبية العظمى من فقراء هذه الدول لا يستطيعون شراء مساكن مناسبة ، تكفل لهم عيشة مرضية لا من حيث الحجم ولا النوعية (World Bank, 1980 Gill-Chin. 177) علاوة على ذلك في

المدن التي يعيش فيها هؤلاء الفقراء تفتقر هي الأخرى إلى الخدمات الأساسية وتعجز عن تلبية حاجات سكانها الضرورية ، مما دفع الكثير من هؤلاء الفقراء إلى اللجوء إلى إقتراش الشوارع والطرق . ولجأ البعض الآخر الذي هو أحسن حالا إلى السكن في الأكواخ ومدن الصفيح وأراضي وضع اليد (Squatters) . وقد بلغت نسبة نمو هذه المناطق في بعض الحالات ما بين ١٥ ٪ إلى ٢٠ ٪ سنويا ، أي تجاوزت ضعف معدلات النمو الحضري الذي هو بدوره ضعف معدل النمو السكاني الإجمالي لهذه الدول (الفاضلي ، ١٩٨٧ م ، ١٢٩) . ويمكن القول بصورة عامة بأن هناك ثلاثة مظاهر رئيسية لمساكن ذوي الدخل المنخفض جدا في كثير من مدن الدول النامية يمكن تلخيصها في الآتي :

(١) يحتل كثير من ذوي الدخل المنخفض جدا في كثير من مدن الدول النامية أراضي بدون إذن من السلطات المحلية (Squatters) وتتراوح نسب إنشاء هذه المستوطنات السكنية غير القانونية في هذه المدن ما بين ٣٢ ٪ في سان باولو و ٨٥ ٪ في أديس أبابا كما هو واضح في جدول (١) شكل (١) .

(٢) تعدد أنواع مواد البناء التي تشيد بها مساكن ذوي الدخل المنخفض جدا في مدن الدول النامية ، حيث يستخدم بعض السكان على سبيل المثال أكياس الخيش وورق المقوى وأغصان الشجر كمواد أساسية في البناء كما هو الحال في بومباي . ويستخدم البعض الآخر الصفيح واللواح الخشب كمواد أخرى أساسية في البناء كما هو الحال في بعض دول أمريكا اللاتينية . إن وضعها كهذا في الحقيقة يتعارض مع أدنى شروط ومواصفات البناء التي تتبعها كثير من الدول النامية المتمثلة في ضرورة توفر الحد الأدنى من مواد البناء الأساسية وضرورة توفر حد أدنى من مساحة الأرض ومساحة البناء .

(٣) قلة أو إنعدام نسبة الملكية للمساكن نتيجة لقلة مستوى الدخل ونقص تمويل قطاع الإسكان ، حيث تشير الدراسات التي أجريت في هذا الخصوص إلى أن نسبة السكان المستأجرين لدورهم تبلغ ٧٥,٧ ٪ في هونج كونج عام ١٩٧١ م و ٦٦,٩ ٪ في ماليزيا عام ١٩٧٥ م و ٦٣,٣ ٪ في كوريا عام ١٩٧٥ م و ٣٤ ٪ في المكسيك عام ١٩٧٠ م و ٣٠ ٪ في جمهورية الصين عام ١٩٧٥ م . (Gill - Chin , p. 177) .

جدول رقم (١)

تقدير نسبة سكان المدن الذين يعيشون في مستوطنات غير شرعية

المدينة	الدولة	السكان عام ١٩٨٠ بالآلاف	تقدير السكان الذين يعيشون في مستوطنات غير شرعية	
			العدد بالآلاف	النسبة المئوية
أديس أبابا	أثيوبيا	١٦٦٨	١٤١٨	٨٥
لواندا	انجولا	٩٥٩	٦٧١	٧٠
دار السلام	تنزانيا	١٠٥٧	٦٤٥	٦٠
بوجوتا	كولومبيا	٥٤٩٣	٣٢٤١	٥٩
أنقرة	تركيا	٢١٦٤	١١٠٤	٥١
لوزاكا	زامبيا	٧٩١	٣٩٦	٥٠
تونس	تونس	١٠٤٦	٤٧١	٤٥
مانيلا	الفلبين	٥٦٦٤	٢٢٦٦	٤٠
مدينة المكسيك	المكسيك	١٥٠٣٢	٦٠١٣	٤٠
كراتشي	الباكستان	٥٠٠٥	١٨٥٢	٣٧
كاراكاس	فنزويلا	٣٠٩٣	١٠٥٢	٣٤
نيروبي	كينيا	١٢٧٥	٤٢١	٣٣
ليما	بيرو	٤٦٨٢	١٥٤٥	٣٣
سان باولو	البرازيل	١٣٥٤١	٤٣٣٣	٣٢

- U . N. CHS (1984) p . 9

المصدر :

- Gill - Chin 1987 p . 178

شكل (١) : نسبة سكان المدن الذين يعيشون في مستوطنات غير شرعية



(٤) يمكن إضافة مظهر رابع لمساكن ذوي الدخل المنخفض جدا ، ويتمثل في الكثافة السكانية العالية سواء في المنطقة التي تقع فيها مساكنهم أو في الوحدات السكنية التي يشغلونها . حيث تتراوح الكثافة العامة في بعض مناطق مدن الصفيح بين ٨٥ شخصاً في الهكتار الواحد في بوجوتا وبين ٩٠٠ شخصاً في الهكتار في مانابا عام ١٩٧٥ م ، جدول (٢) .
ويصل معدل الكثافة السكانية في الغرفة الواحدة إلى عشرة أشخاص في كراتشي وبين ١٠ - ١٥ شخصاً في بعض مساكن مدن الصفيح في الجزائر (الفاضلي ١٩٨٧ م ، ص ١٨٠) .

إن هذه المظاهر الأربعة التي تتصف بها مساكن ذوي الدخل المنخفض جداً في مدن الدول النامية تعكس حال الوضع القائم لسكان هذه المدن وتعكس أيضاً نتائج الإجراءات المتبعة من قبل حكومات تلك الدول . وتعتبر بعض هذه الإجراءات في الحقيقة من الأسباب المباشرة في تزايد المشكلة وتفاقمها . يمكن تلخيص أهم هذه الإجراءات في الآتي :

(١) التحكم في قيمة الأراضي والمساكن بحجة أن ترك الحرية في تحديد هذه القيم لسوق العقار الحر سوف يزيد في الأسعار وتكون فوق مقدور كثير من السكان .
وقد نتج عن هذه السياسة احجام ممولي هذا القطاع من الإستثمار في سوق العقار فازداد النقص في كمية عرض المساكن مقابل الطلب عليها فزادت الأسعار تبعاً لذلك بصورة خيالية لم يكن في مقدور ذوي الدخل المنخفض جداً مجاراة هذه الزيادة كما عجزت حكومات هذه الدول عن سد الفجوة بين مقدرة السكان المادية وقيمة المساكن في السوق . ولم يقتصر الأمر عند هذا الحد بل ساءت أحوال المساكن القائمة فعلاً نتيجة لعدم صيانتها وكثافة استخدامها (Wheaton, p. 243) .

(٢) فرض حد أدنى على مساحة الأرض ومساحة البناء لمنع السكان من بناء مساكن ذات مستوى متدن تكون غير آمنة وغير صحية في نظر السلطات المحلية وكانت نتيجة هذه السياسة زيادة الفجوة بين تكاليف البناء ومقدرة السكان الإقتصادية في تحمل هذه التكاليف ، مما دفع هؤلاء السكان إلى غزو الأراضي الخالية وإقامة مساكن عليها ضمن إمكاناتهم المادية وقد نتج عن ذلك زيادة في أعداد المناطق السكنية غير القانونية .

جدول رقم (٢)

الكثافة العامة في بعض مناطق مدن الصفيح والمناطق غير المخططة

المدينة	الدولة	السنة	المنشآت	السكان	المساحة بالهكتار	الكثافة بالهكتار
الدار البيضاء	المغرب العربي	١٩٧٣	مناطق وضع اليد	-	-	٢٣٠
بوجوتا	كولومبيا	١٩٧٣	المنشآت غير المرخصة *	١٢٠.٠٠٠٠	-	٨٥
ليما	بيرو	١٩٦٦	الحي الفقير **	٤٣٧٤٤٨	١٦٤٤	٢٦٦
مانيتا	الفلبين	١٩٧٥	توتدو	١٧.٠٠٠	١٨٤	٩٠٠

Tugeries

* تعرف باسم التجوريوس

Barriades

** يعرف باسم الباريادا

المصدر : محمد علي بهجت الفاخيلي ، السكن الحضري في العالم الثالث: المشكلات والحلول، ١٩٨٧ م

ص ١٤٦

(٣) إزالة المراكز السكنية غير القانونية وتقليص أعدادها بحجة مظهرها السيئ والحالة السكنية الرديئة فيها . وكان من نتيجة ذلك زيادة العبء الإقتصادي على سكان هذه المراكز الذين ليس لديهم خيار سوى اللجوء إلى مناطق أخرى وبناء مساكن أخرى أسوأ من الأولى تمشيا مع ظروفهم الإقتصادية .

(٤) زراعة حزام آخر حول المدن في هذه الدول بحجة الحد من نمو المدينة ومنع إقامة بؤر سكنية حولها . وفي الواقع لم تستطع هذه السياسة الحد من النمو السكاني للمدينة فازداد الطلب على الأراضي لتواكب الزيادة السكانية فزادت أسعارها نظرا لمحدوديتها وأصبحت قيمتها فوق مقدور كثير من السكان ، فلم يكن أمام هؤلاء السكان سوى غزو ما يمكن غزوه من أراضٍ لإقامة مساكن تأويهم وتحقيق لهم نوعا من الخصوصية .

(٥) تشجيع السكان على عدم التمرکز في مناطق معينة ومحاولة إعادة توزيعهم على كافة أقاليم الدولة للتخفيف من أزمة السكن القائمة في المناطق المدنية المزدهرة . ورغم أن هذه السياسة كانت لها آثار مشمرة في بعض الدول النامية التي كانت تقدم حوافز للسكان تشجعهم على الانتشار وبناء مساكن خاصة

لهم ، إلا أن مثل هذه السياسة تشكل عبئا ماديا كبيرا لا تستطيع كثير من الدول النامية تحمله ومجاراته (Gill - Chin p. 179) .

انعكاس سياسة الدول النامية الإسكانية على وضع الإسكان فيها

انعكست آثار السياسة الإسكانية التي اتبعتها كثير من الدول النامية على وضع الإسكان وتردي الحياة المعيشية لكثير من سكان هذه الدول أو بعبارات أدق تتجسد هذه السياسة في خصائص المرحلة الأولى من مراحل دورة الإسكان التي سبق الإشارة إليها . فعلى سبيل المثال يقدر الخبراء في مجال الإسكان أنه يتحتم على حكومات الدول النامية خلال العشرين السنة القادمة بناء عدد من الوحدات السكنية يفوق إجمالي ماتم بناؤه حتى الوقت الحاضر (١٩٨٧ م) ، وذلك لمواجهة التزايد السكاني المطرد وسد العجز في إيواء الآلاف المشردين ومن لا مأوى لهم . فالتزايد السكاني الكبير وتردي الأحوال الاقتصادية وتخطط سياسة الإسكان في كثير من هذه الدول النامية ينبىء عن تردي الأحوال السكنية والمعيشية بصورة عامة للملايين من سكان هذه الدول (الفاضلي ، ٧) .

فاذا كانت كثير من الدول النامية غير قادرة على توفير الغذاء اللازم لكثير من فقرائها فمن باب أولى أن يستحيل عليها توفير أبسط أنواع السكن لسد حاجة بعض هؤلاء خاصة وأن السكن ، إن توفر ، لا يقتصر فقط على الهيكل الذي يحتمي الإنسان فيه من قسوة الأحوال الطبيعية المحيطة وبحقق له الخصوصية ، وإنما يتطلب أيضا توفير بعض الخدمات الضرورية التي تندرج في أهميتها تبعا لإمكانات الدولة وقدرتها الاقتصادية . فعلى سبيل المثال تشير نتائج الدراسات التي أجريت في الجزائر عام ١٩٧٧ م ، أنه نتيجة للسياسة التنموية التي اختارها الرئيس بومدين بعد إنقلاب عام ١٩٦٥ م لم تزد نسبة المبالغ المخصصة لقطاع الإسكان عام ١٩٧٨ م عن ٢ ٪ من الدخل القومي و ٨ ٪ من الاستثمارات في مقابل ١٠ ٪ و ٣٠ ٪ في الدول المتقدمة لكل من الدخل القومي والاستثمارات على التوالي . وكان نتيجة ذلك أيضا أن تأثر قطاع الإسكان وتدهورت حالته بسبب النقص الشديد في أعداد الوحدات السكنية القابلة للسكني حيث ازداد هذا النقص من ٢١٧٠٠٠ إلى ٥٥٢٠٠٠ وحدة سكنية خلال الفترة بين عام ١٩٦٦ م - ١٩٧٦ م . كما تشير نتائج الحصر السكاني الذي أجري في الجزائر عام ١٩٦٦ م أن من إجمالي المساكن التي تم حصرها عام

١٩٦٦م والبالغ عددها ١٩٨٢٠٠٠ مسكناً وجد أن منها ٣٥٩٣٠٠ مسكناً سيثاً و ٢٠٤٢٠٠ مسكناً مؤقتاً (خيام) نتيجة لهذا الوضع زادت الفجوة بين حاجة السكان إلى المساكن والرصيد المتوفر ، فازداد تبعاً لذلك معدل إشغال المساكن من ٦,١ شخص عام ١٩٦٦ م إلى ٩,٣ شخص عام ١٩٧٧ م . وزاد رصيد المساكن المؤقتة والسيئة حيث وصل عددها ٥٩٩٥٠٠ وحدة سكنية يعيش فيها أربعة ملايين شخص (الفاضلي ، ١٧٩) .

يبدو من العرض السابق أن وضع الإسكان في الدول النامية لازال يعيش في بداية مرحلته الأولى ضمن دورات الإسكان الأربع المشار إليها سابقاً دون أن يطرأ أي تحسين على الكم من المساكن لسد الطلب المتزايد .

الحلول المقترحة من قبل منظمات الاعانات الدولية لتحسين وضع الإسكان في الدول النامية

تتلقى كثير من الدول النامية إعانات مالية لقطاع الإسكان من المنظمات الدولية مثل البنك الدولي World Bank ، وهيئة الأمم المتحدة للإستيطان البشري United Nation Center For Human Settlements ووكالة الولايات المتحدة الأمريكية للتنمية الدولية U.S. Agency for International Development (USAID) وغيرها .

ظهر لهذه المنظمات الدولية أن الاجراءات التي تتبعها حكومات الدول النامية لحل مشكلة الإسكان قد أخفقت في حل أزمة السكن بل وزادت الوضع سوءاً . فأجمعت هذه المنظمات على أن يكون دعمها للدول النامية مشروطاً بتعديل الأخيرة لسياساتها الإسكانية . ومن ضمن المقترحات التي أجمعت عليها هذه المنظمات الدولية الآتي :

- (١) إعطاء الشرعية وضمان أحقية بقاء سكان مناطق وضع اليد Squatters .
- (٢) تحسين حال الوضع في مدن الصفيح shanty - towns والرفع من مستوى السكن والخدمات بدلا من إزالتها .
- (٣) تشجيع السكان على بناء مساكنهم بالجهود الذاتية Self Help Housing .
- (٤) تخطيط الأراضي السكنية وتجهيزها بالخدمات فيما يعرف باسم مشاريع الموقع والخدمات Site and Services .

(٥) التخفيف من شروط الحد الأدنى لمساحة الأراضي ومساحة البناء والتخفيف أيضا من مواصفات البناء بصورة عامة لتكون التكاليف النهائية للسكن مرتبطة بمقدرة السكان المادية (Gill - Chin , p.180) .

الاجراءات الجديدة التي انتهجتها حكومات الدول النامية للتخفيف من أزمة السكن

نتيجة للضغوط الداخلية وتردي الأوضاع السكنية وزيادة التعديات على الأراضي الفارغة من قبل سكان هذه الدول ، وللتهديد الدولي بقطع الاعانات المخصصة لقطاع الإسكان من قبل هذه الدول والمنظمات الدولية مالم تحسن الدول النامية من سياستها الإسكانية ، فلذلك ولهذا كله قامت حكومات بعض الدول النامية بالتخلي تدريجيا عن بعض سياستها الإسكانية السابقة وطبقت المقترحات التي دعت إليها المنظمات الدولية السابق ذكرها .

بالإضافة إلى ما سبق قامت بعض حكومات الدول النامية بالتقليل من الحد الأدنى لمواصفات البناء . ففي مشاريع قام بتمويلها البنك الدولي في مدينة مدراس بالهند أنخفض الحد الأدنى لمساحة الأرض من ٤٠ مترا مربعا إلى ٣٥ مترا مربعا . وفي مدينة بوجوتا في كولومبيا تعدلت مواصفات البناء لكي تتلاءم مع وضع السكان المادي وتتمشى مع أحوالهم الإجتماعية في مناطق وضع اليد التي يسكنون فيها . وبناء على السياسة الجديدة التي اتبعتها بعض حكومات الدول النامية زاد عدد المستفيدين من برامج الدعم الإسكاني الذي تموله المنظمات الدولية ولا سيما تلك التي موها البنك الدولي للتعمير حيث قام البنك عام ١٩٨٢ م بتمويل ٩٠ مشروعا في خمسين دولة . كما أنه خلال الفترة من عام ١٩٧٥ م إلى عام ١٩٨٠ م أنفق البنك الدولي ١,٣ بليون دولار لإسكان ما يقارب من عشرة مليون مستفيد . كما أن برامج ضمان توفير السكن Housing Guranty Program الذي تبناه وكالة الولايات المتحدة الأمريكية للتنمية الدولية (USAID) قد أجازت عام ١٩٨٥ م تمويل ١٤٦ مشروعا لعدد ٣٩ دولة بتكاليف ١,٣٩٥ بليون دولار (Gill - Chin , P.181) .

ورغم السياسات الإسكانية الجديدة التي تبنتها حكومات بعض الدول النامية ورغم الجهود المبذولة من قبل المنظمات الدولية لدعم قطاع الإسكان في الدول النامية ، إلا أنه لا زال السواد الأعظم من ذوي الدخل المنخفض في كثير من هذه

الدول لا تمكنهم ظروفهم المادية من توفير شرط الإستطاعة Affordability في استحقاق هذه الإعانات وبذلك تظل أزمة السكن قائمة في هذه الدول مالم تعدل هذه السياسة (المقدرة Affordability) ، أو بمعنى آخر لازالت كثير من هذه الدول تعيش في بداية المرحلة الأولى من مراحل دورة الاسكان .

الدعم الحكومي للإسكان في الدول الصناعية :

رغم التفاوت الإقتصادي والإجتماعي الكبيرين بين دول العالم ، إلا أن الإجراءات التي تتخذها كل دولة فيما يتعلق بمشكلة الإسكان التي تواجهها هذه الدول قد لا تختلف كثيرا من دولة إلى أخرى كما يبدو من أول وهلة . ومن خلال التجارب التي عاشتها الدول الصناعية فيما يتعلق باحتواء أزمة السكن التي واجهتها هذه الدول ، يبدو واضحا بأن الوسائل التي أتبعت لاحتواء المشكلة من قبل الدول الصناعية كانت محدودة ولكن الكيفية التي استخدمت فيها هذه الوسائل لاحتواء الأزمة ، تختلف بصورة عامة بين مجموعات الدول الصناعية ، بل وضمن المجموعة الواحدة تختلف أيضا من دولة إلى أخرى . فعلى سبيل المثال تعتبر دول الكتلة الشرقية (الاتحاد السوفياتي كمثال) أن مشكلة السكن هي مسؤولية إجتماعية يتعين على المجتمع تحمل كافة المسؤولية في التغلب عليها .

أما بالنسبة لدول الكتلة الغربية فهي على النقيض من ذلك حيث تعتبر هذه الدول مشكلة السكن هي مسؤولية فردية يتعين على الفرد التعامل معها والتغلب عليها . ولأن السكن مسؤولية فردية فلا بد للفرد طبقا لهذا المبدأ من تخصيص نسبة كبيرة من دخله لحل أزمة السكن التي تواجهه . وبين هذين المبدأين المتطرفين تقع بعض الدول التابعة لكلا الكتلتين . فعلى سبيل المثال ضمن دول الكتلة الغربية ترى بعض الدول أنه رغم أن السكن هو مسؤولية فردية إلا أنه لا بد على الدولة أن تتحمل جزءا كبيرا من المسؤولية للتخفيف من عناء الأفراد . وتتهج مثل هذه السياسة كل من بريطانيا والسويد والنرويج من دول الكتلة الغربية . ومن جهة أخرى يتحمل الأفراد في كل من يوغوسلافيا ورومانيا من دول الكتلة الشرقية الجزء الأكبر من تكاليف السكن خلافا للمبدأ الذي تنتهجه الكتلة الشرقية التي تتبع لها هاتان الدولتان (McGuire , P. 3) .

(رغم الاختلاف بين الكتلتين الشرقية والغربية فيما يتعلق بتحديد مسؤولية أسلوب تحمل أعباء السك المشار إليها رغم جوهرته فإن التطبيق الفعلي لهاتين السياستين من قبل كل مجموعة يختلف عن تطرفهما النظري) ففي الكتلة الغربية بصورة عامة وفي الولايات المتحدة الأمريكية بصورة خاصة يبدو دور الدولة في تحمل أعباء السكن واضحا تماما من خلال برامج الإعانة المباشرة وغير المباشرة ، وواضحا أيضا من خلال نظام الضرائب المتبع في هذه الدول . ومن ناحية أخرى فإن ملكية المساكن ومبادرات الأفراد الشخصية لتدعيم قطاع الإسكان هو الآخر يمارس في دول الكتلة الشرقية (McGuire , p.4) .

وبصورة عامة يمكن القول بأن الدعم المادي لتحسين وضع الإسكان يلقي اهتماما من المجموعتين (مجموعة الكتلة الشرقية ومجموعة الكتلة الغربية) . سوف يتم في هذه الدراسة التركيز على دور حكومات الدول الغربية وبالذات الولايات المتحدة الأمريكية ، في العمل على تحسين حالة السكن فيها .

الاسكان في الدول الصناعية :

ازدادت أزمة السكن حدة في أوروبا بعد الحرب العالمية الثانية حيث ان أكثر من ٢٢ ٪ من إجمالي المساكن التي كانت قائمة في هذه الدول قبل الحرب قد دمرتها الحرب تماما أو لم تعد صالحة للسكنى بفعل الحرب .

وتختلف نسبة الدمار الذي لحق بالمساكن في كل دولة من دول أوروبا فقد وصلت أدنى نسبة ٤,٥ ٪ في سويسرا التي لم تدخل الحرب بينما وصلت أعلى نسبة ٥٠ ٪ في اليونان ، أما الاتحاد السوفيتي وألمانيا وفرنسا واليابان فقد شهد قطاع الإسكان في هذه الدول دمارا كبيرا (McGuire , p. 5) ورغم الدمار الكبير الذي لحق بقطاع الاسكان في الدول الأوروبية لم يلق هذا القطاع إهتماما كبيرا لإعادة البناء إلا بعد مرور فترة طويلة بعد إنتهاء الحرب فازدادت حالة السكن سوءا . فالتقص الشديد في أعداد الوحدات السكنية التي كانت تعاني منه الدول الأوروبية قبل الحرب بالإضافة إلى ما أحدثته الحرب من دمار لنسبة كبيرة من المساكن القائمة زاد المشكلة تعقيدا . وقد يكون من أسباب تأخير تعمير قطاع الإسكان هو اهتمام هذه الدول بالإسراع في إعادة بناء المنشآت الاقتصادية التي دمرتها الحرب لتعيد مكانتها الاقتصادية وثقلها السياسي .

ولم تكن اليابان بعد الحرب العالمية الثانية أحسن حالا من الدول الأوروبية حيث بلغ مقدار النقص في أعداد الوحدات السكنية بعد الحرب أربعة ملايين وحدة سكنية . أما بالنسبة للدول التي لم يتضرر قطاع الإسكان فيها كثيرا من الحرب مثل بريطانيا والولايات المتحدة الأمريكية وكندا وسويسرا فقد شهدت هذه الدول أزمات سكنية حادة بعد الحرب العالمية الثانية نتيجة لتوقف حركة البناء أثناء اشتعال الحرب وزيادة عدد السكان وارتفاع نسبة التحضر وتمثل هذه الفترة العصية في تاريخ الدول الصناعية تمثل في الحقيقة بداية للمرحلة الأولى ضمن مراحل الدورة السكنية حيث أن خصائص هذه المرحلة تنطبق تماما على وضع الحال في الدول الصناعية خلال فترة الحرب العالمية الثانية وبعدها .

نشطت الدول الأوروبية واليابان في حركة التعمير وبناء المساكن في الفترة بعد عام ١٩٥٠ م حيث تدخلت حكومات هذه الدول مباشرة في دفع عجلة البناء وضمان سد العجز الذي شهده قطاع الإسكان . وبحلول عام ١٩٧٠ م استطاعت كل من الدول الأوروبية واليابان سد النقص تماما في هذا القطاع . ففي اليابان على سبيل المثال تجاوز عدد المساكن عدد الأسر في البلاد . كما استطاعت الدول الأوروبية سد العجز في أعداد الوحدات السكنية بل أصبح هناك فائض في أعداد الوحدات السكنية لدرجة أنه أصبح في كل من السويد والدنمارك وهولندا وألمانيا أعداد كبيرة من المساكن الخالية التي يجاور الواحد منها الآخر في كثير من الأحياء السكنية داخل مدن هذه الدول .

وبالنسبة للولايات المتحدة الأمريكية فقد أمكن التغلب على النقص الشديد في أعداد الوحدات السكنية الذي شهدته البلاد بعد الحرب العالمية الثانية رغم أن الحرب لم تصل إلى أراضيها . وما أن حل عام ١٩٦٠ م حتى تم القضاء على مشكلة النقص تماما . ومع ذلك فإن ما يقارب من ٧٪ من رصيد المساكن كان يحتاج إلى إعادة صيانة وترميم .

ويمثل هذا الوضع الذي كانت تعيشه المدن الصناعية نهاية المرحلة الأولى من مراحل دورة الاسكان لأن خصائص هذه المرحلة تنطبق تماما مع الوضع في الدول الصناعية خلال الفترة التي تمتد بين الثلاثينات وحتى الستينات من هذا القرن الميلادي .

ونتيجة للفائض الملموس في أعداد الوحدات السكنية في الدولة الصناعية خلافا لما كان عليه الوضع قبل الحرب العالمية الثانية ، أصبح الإهتمام منصبا على تلبية رغبة السكان في توفير نوعيات معينة من المساكن ذات أحجام مناسبة . وتنطبق صفات هذا الوضع تماما على خصائص المرحلتين الثانية والثالثة من مراحل دور الاسكان .

وقد كان للسياسة الإسكانية التي انتهجتها كثير من الدول الصناعية أثر كبير في دفع عجلة البناء والتشييد وتحسين حالة المساكن القائمة فعلا في هذه الدول ويمكن تلخيص هذه السياسة في الآتي :

- ١ - تقديم قروض مالية للأفراد ولتتجي المساكن أيضا .
- ٢ - تقديم مساعدات مالية مباشرة للسكان للحصول على مساكن مناسبة .
- ٣ - تقديم ضمانات مختلفة لمنتجات المساكن ومؤسسات التسليف والمستهلكين .
- ٤ - إعطاء مزايا لمستهلكي المساكن من خلال نظام الضرائب .

وقد تم تنفيذ هذه السياسة الإسكانية من خلال برامج دعم إسكانية تختلف في مسمياتها وطرق تنفيذها وأحقية السكان لكل منها من دولة إلى أخرى . وتنطبق تماما هذه الإجراءات والأساليب التي انتهجتها هذه الدول في هذه الفترة من تاريخها الإسكاني على خصائص الدورة الرابعة من مراحل دورة الإسكان .

ومن بين الأساليب التي تستخدمها الدول الصناعية لتنفيذ سياستها الإسكانية

أسلوب الربط بين دخل الفرد ومقدار الدعم الحكومي لقطاع الإسكان فيما يعرف باسم نموذج السكن المبني على الدخل (Shelter to income Model (SIR) يستخدم نموذج السكن المبني على الدخل (SIR) في تحديد النسبة التي يتعين على رب الأسرة اقتطاعها من دخله للمشاركة في تغطية تكاليف السكن . وتقوم الدولة بتحمل تكاليف النسبة الأخرى المتبقية ضمن أحد برامجها الإسكانية المعدة لذلك . وتأثر النسبة الناتجة عن نموذج السكن المبني على الدخل (SIR) بعدة عوامل (Howenstine, p.24 أهمها :

- ١ - مستوى التقدم الإقتصادي للدولة ، ذلك أنه كلما زاد التقدم الإقتصادي للدولة كلما زادت نسبة مخصصه لبرامج الإعانة .

٢ - يرتبط بالعامل السابق بل هو نتاج له مستوى دخل الفرد الإقتصادي فكلما زاد دخل الفرد ترتفع نسبة ما يخصصه من دخله لتكاليف السكن والعكس صحيح .

ويعتبر هذان العاملان (مستوى التقدم الاقتصادي للدولة ومستوى دخل الفرد) بمثابة المعيار الذي يميز بين دولة وأخرى وبين رب أسرة وآخر ضمن الدولة الواحدة . فالدولة الغنية تستطيع أن تخصص نسبة أكبر من دخلها القومي لتحسين قطاع الإسكان، والعائلة الموسرة بما تقطعه من دخلها تستطيع الحصول على سكن يناسب دخلها ويتلاءم مع وضعها الاجتماعي .

٣ - النظام السياسي السائد ، حيث تنخفض نسبة السكن المبني على الدخل (SIR) في دول الكتلة الشرقية عموما مقارنة بدول الكتلة الغربية كما تختلف النسبة (SIR) من دولة إلى دولة أخرى ضمن المجموعة الواحدة فتتخفض نسبة السكن المبني على الدخل في الدول الأوروبية مقارنة باستراليا وكندا والولايات المتحدة .

٤ - العامل الزمني ، تشير الدراسات في هذا المجال بأن نسبة السكن المبني على الدخل (SIR) تتأثر هي الأخرى بعامل الزمن حيث حصلت تغيرات كبيرة فيما يتعلق بنسبة ما يدفعه رب الأسرة مقابل السكن في كثير من دول العالم . ففي دول أوروبا الغربية على سبيل المثال كان متوسط نسبة ما يدفعه رب الأسرة مقابل تكاليف السكن قبل الحرب العالمية الثانية حوالي ١٠ ٪ . وفي استراليا وكندا وصلت هذه النسبة ٢٠ ٪ ، وفي الثمانينات من هذا القرن ازدادت هذه النسبة في كثير من هذه الدول . فعلى سبيل المثال بلغ معدل مادفعه أكثر من ٢٥ ٪ من المستأجرين للمساكن في استراليا عام ١٩٨٢ م أكثر من ٢٠ ٪ من دخلهم مقابل السكن . كما أن ٣٢ ٪ من المستأجرين في كل من النمسا وكندا وبلجيكا دفعوا عام ١٩٨٢ م أكثر من ٢٥ ٪ من دخلهم للسكن . وتجدر الإشارة أيضا إلى أن أكثر من ٥٠ ٪ من ذوي الدخل المنخفض في كل من الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا دفعوا عام ١٩٨٤ م أكثر من ٣٠ ٪ من دخلهم للسكن (Howenstine, p. 26) .

بصورة عامة يمكن القول بأنه نتيجة لتخطي الدول الصناعية مرحلة النقص في أعداد الوحدات السكنية التي واجهتها أثناء وبعد الحرب العالمية الثانية ونتيجة لتحسن وضع المساكن القائمة ، انتهجت هذه الدول سياسة التخصيص في دعم

قطاع الإسكان والتخلي بصورة أو بأخرى عن سياسة التعميم في هذا القطاع . وهذا ما تتصف به المرحلة الرابعة من مراحل دورة الإسكان ، كما سبقت الإشارة إلى ذلك . وتمثل سياسة التخصيص هذه في تحديد أحقية الأفراد أو أرباب الأسر في دعم الدولة لهم للحصول على السكن المناسب ويتم ذلك عن طريق الآتي :

١ - تحديد نسبة الفرق بين مقدرة رب الأسرة المادية وبين تكاليف السكن الفعلية مع الأخذ في الاعتبار حجم الأسرة ، أو بمعنى آخر معرفة مقدار العجز بين المقدرة المالية للفرد والتكاليف الفعلية لقيمة السكن . فكلما زاد دخل الفرد قل العجز ومن ثم قلت المساعدات الحكومية . أي أن العلاقة عكسية بين دخل الفرد من جهة وبين مقدار العجز وقيمة المساعدات الحكومية من جهة أخرى شكل (٢) كما يمكن القول أيضا بأن العلاقة طردية بين حجم الأسرة من جهة وبين مقدار العجز وقيمة المساعدات الحكومية من جهة أخرى .

إن أسلوب تحديد نسبة الفرق بين مقدرة رب الأسرة المادية وبين تكاليف السكن الفعلية يضمن المساواة بين جميع أرباب الأسر ذوي الدخل المتساوية في قيمة المساعدات الحكومية التي يتحصلون عليها بصرف النظر عن اختلاف مستويات قيم الإيجار في السوق (Howenstine, 1986, p. 72) وتحسب قيمة العجز أو حجم المساعدات الحكومية بالمعادلة التالية :

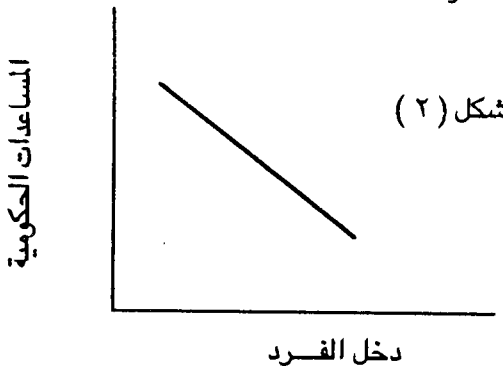
$$\text{حجم المساعدات} = \text{ت} - \text{د} \text{ ن}$$

حيث أن $\text{ت} =$ التكاليف الفعلية لقيمة السكن وهي رهينة بالسوق

$\text{د} =$ دخل الفرد وهو قابل للتغيير

$\text{ن} =$ معدل الدخل إلى تكاليف السكن (SIR) أي النسبة المئوية المقطوعة

من دخل الفرد .



٢ - النسبة المئوية من قيمة الايجار : The Percent - of - Rent

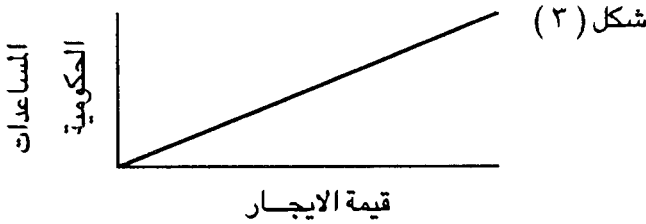
الطريقة الأخرى التي تحدد بها المساعدات الحكومية لقطاع الإسكان تحدد بقيمة الإيجار الفعلية في السوق بصرف النظر عن المقدرة المالية للفرد أو حجم أسرته . وبهذا يمكن القول أنه كلما زادت قيمة الإيجار الفعلية في السوق كلما زادت قيمة المساعدات المالية للتخفيف من عبء الإيجار على الأفراد شكل (٣) . ويختلف هذا الدعم (النسبة المئوية من قيمة الإيجار) عن الدعم السابق (تحديد نسبة الفرق بين المقدرة المالية لرب الأسرة والتكاليف الفعلية للإيجار) في أن الدعم الأول (النسبة المئوية من قيمة الإيجار) يشجع السكان على إستهلاك أكبر قدر من الإسكان ولا يضمن تحقيق المساواة بين أصحاب الدخول المتشابهة في الحصول على نفس الدعم وتحسب هذه الطريقة بالمعادلة التالية :

حجم المساعدات = م ت

حيث أن م = النسبة المئوية للدعم المقرر لرب الأسرة .

وتحدد هذه النسبة من قبل السلطات التي تتولى تقديم هذا الدعم .

ت = تكاليف الإيجار الفعلية وهي خاضعة للسوق .



٣ - عائد ضريبة المأوى : Shelter Tax Credit

اقترحت هذه الطريقة من قبل أحد مسؤولي برامج الإعانة السكنية الكندية . ويتم دعم الإسكان بموجب هذه الطريقة (عائد ضريبة المأوى) عن طريق تطوير نظام عام لضرائب الدخل يضمن تمكين المواطنين من الحصول على عوائد شهرية لضرائب دخلهم تدفع لهم من قيمة الإيجار ، لأن كثيرا من ذوي الدخل المنخفض لا يهتمون بتعبئة نماذج عوائد ضرائب نفقاتهم لأن دخلهم البسيط قد لا يشجعهم

بالمطالبة في الحصول على عوائد دخلهم . لذا فإن أسلوب عائد ضريبة المأوى المقترح
يضمن لذوي الدخل المنخفض الحصول على عوائد ضرائب دخلهم تخصم من قيمة
الإيجار الشهرية التي يدفعونها .

إن نسبة ماتخصمه كل دولة من الدول الصناعية من دعم مادي لقطاع الإسكان
تختلف باختلاف الإمكانيات الإقتصادية لكل دولة وباختلاف الرصيد الإسكاني
فيها ، وبصورة عامة تحدد نسبة الدعم المادي للأفراد في كل دولة من الدول الصناعية
بالمعادلات التالية : (Howenstine, p. 96) :

معادلة حساب قيمة المساعدات الحكومية في الدول الصناعية

الدولة	
استراليا	ن ت - ود
الدنمارك	ت - ود - خ
المانيا الغربية	(ت - ت _ن) حيث أن ت _ن = ناتج (د، ح، م، هـ)
السويد	(ت - ت _ن) حيث أن ت _ن = ناتج (د، ح) $G(R-R_t) \text{ where } R_t = F(y, m)$
سويسرا	ف (ت - ود) + ز $G(R - ay) + x$
فرنسا	ك (ت + ل - ت _ن) حيث أن : ت _ن = ناتج (د، م) $K(R + C - R)$
	where $R_t = F(Y, M)$
فنلندا	٠,٨٠ (ت س - أ)
كندا	٠,٧٥ (ت - ٠,٣٠ د)
بريطانيا	ت - ت _ن حيث أن ت _ن = ٠,٤٠ ت $R-R_t \text{ where } R_t = 0.40 R$
النرويج	٠,٧٠ (ت - ت _ن) حيث أن ت _ن = ناتج (د، ح) $0.70 (R-r_t) \text{ where } R_t = F(y, m)$
النمسا	(ت - ت _ن) حيث أن ت _ن = ناتج (د، ح) $R - R_t \text{ where } R_t = F(y, m)$
هولندا	ت - ود - خ
الولايات المتحدة الأمريكية	
تجربة العرض ت س - ٠,٢٥ د	$R_s - .25 y$
تجربة الطلب ت س - ن د	$R_s - by$

١ - ت (R) = قيمة الإيجار الفعلي في السوق .

٢ - ت س (R_s) = إيجار سكن متواضع في حدود إيجار معتدل يحدد قيمته من قبل
السلطات المختصة .

- ٣ - $t(R_t)$ = مقدرة الفرد على دفع قيمة ايجار معقول بعد الأخذ في الحسبان كافة الاعتبارات .
- ٤ - د (Y) = دخل الفرد .
- ٥ - ح (M) = حجم الأسرة .
- ٦ - خ (D) = معامل الخصم والذي بموجبه يتم الخصم من حجم المساعدات اذا تجاوزت قيمة الايجار الحد الأقصى المقرر .
- ٧ - م (U) = حجم المستوطنة الحضرية التي يقع فيها السكن .
- ٨ - هـ (Z) = تاريخ بناء السكن .
- ٩ - ف (G) = نسبة الفرق بين قيمة الايجار الحقيقية وبين القيمة التي يغطيها برنامج الاعانة .
- ١٠ - ز (X) = مخصصات اضافية تغطي القيمة التي تزيد عن خمس دخل الأسرة (٢٠٪) .
- ١١ - أ (B) = مبلغ أساسي في الايجار لا بد للمستفيدين من برنامج الاعانة دفعه .
- ١٢ - ل (C) = بعض الخدمات (وسائل) المتوفرة في مباني الوحدات المتعددة .
- ١٣ - ك (K) = معامل ثابت يحدد قانونيا أو من قبل السلطات المحلية المسؤولة .
- ١٤ - و (a) = نسبة معتدلة مبنية على نموذج السكن المبني على الدخل .
- ١٥ - ن (b) = نسبة الايجار .

برامج دعم قطاع الإسكان في الدول الصناعية

تختلف الدول الصناعية فيما بينها في نسبة السكان الذين تشملهم برامج الإعانة السكنية في كل دولة من هذه الدول . فعلى سبيل المثال تصل نسبة أرباب الأسر الذين تشملهم برامج الإعانة السكنية في كل من فنلندا وفرنسا والسويد وكذلك بريطانيا حوالي ٢٠٪ من إجمالي أرباب الأسر في هذه الدول . تنخفض هذه النسبة إلى ١٠٪ في استراليا والدنمارك وهولندا . ويبلغ متوسط قيمة الإعانة السكنية في معظم الدول الصناعية حوالي ٥٠٠ دولار سنويا للأسرة أي حوالي ٨٢ دولارا شهريا . وقد وصل في عام ١٩٨٤ م أقصى حد لهذه المعونة ٢٩٦٧ دولارا للأسرة الواحدة سنويا في الولايات المتحدة الأمريكية وأدنى حد لها في عام ١٩٧٧ م ٤١٣

دولارا سنويا في النرويج (Howenstine , P. 105) وكما سبقت الإشارة إلى أن الإعانات الحكومية لقطاع الإسكان في الدول الصناعية تأخذ عدة أشكال وتندرج تحت عدة مسميات ، كما أن لكل برنامج من هذه البرامج شروطا خاصة لا بد من توفرها وتحقيقها فيمن يطلب هذه المساعدات لكي تحقق هذه البرامج أهدافها . وسوف نقوم في هذه الدراسة بسرد بعض الأمثلة لهذه البرامج من واقع الحال في الولايات المتحدة الأمريكية . وفي هذا الخصوص سيتم تناول نوعين من البرامج هما :

أولا : برامج الإيجار المعان (Rent Subsidy)
ثانيا : برامج دعم الملكية الخاصة للمساكن (Home Ownership Subsidy)

أولا : برامج الإيجار المعان (Rent Subsidy)
يتم تنفيذ برامج الإيجار المعان بطريقتين :

١ - برامج الدعم المباشر :

بموجب هذا البرنامج تقدم الدولة دعما مباشرا للمواطنين الذين تنطبق عليهم شروط هذا الدعم . ويندرج تحت الدعم المباشر عدة برامج منها على سبيل المثال وليس الحصر البرامج التالية* .
(أ) برنامج الإعانة الحكومية لتكاليف الإيجار

(Rent Supplement)

(ب) برنامج إعانة ذوي الدخل المنخفضة

(Lower Income Rental Assistance (Section 8)

(ج) برنامج الإعانة غير المباشرة .

(Existing Voucher Program)

(د) برنامج دعم الإسكان القائم حاليا للمرخص لهم .

(Existing Housing Certificate Program

* للحصول على معلومات تفصيلية عن كل برنامج يرجى الرجوع إلى ملحق رقم (١) .

(هـ) برنامج دعم المؤسسات العقارية غير الإستثمارية الخاصة بمساكن ذوي الدخل المحدود والمتوسط .

Assistance to None Profit Sponsors of Low and Moderate Income Housing (Section 106)

برامج الدعم غير المباشر :

تندرج تحت برنامج الدعم غير المباشر عدة برامج منها على سبيل المثال وليس الحصر البرامج التالية* .

(أ) برنامج دعم مساكن العائلات المتعددة المخصصة للإيجار :

Multifamily Rental Housing :

(ب) برنامج دعم مساكن العائلات المتعددة القائمة المخصصة للإيجار :

Existing Multifamily Rental Housing :

(جـ) برنامج دعم مساكن العائلات المتعددة المخصصة لذوي الدخل المتوسط :

Multifamily Rental Housing for Moderate Income Families Section 221

(d) 3 and 4 :

(د) برنامج دعم المؤسسات العقارية غير الإستثمارية الخاصة بمساكن ذوي الدخل البسيط والمتوسط :

Assistance to Non - Profit Sponsors of Low and Moderate Income Housing (Section 106) :

ثانيا : برامج دعم الملكية الخاصة للمساكن :

Home Ownership Subsidy :

هناك العديد من البرامج الحكومية التي تهدف إلى تمكين المواطنين من مختلف الطبقات الإقتصادية على امتلاك مساكن خاصة بدعم من الدولة من هذه البرامج على سبيل المثال وليس الحصر ما يلي* :

* للحصول على معلومات تفصيلية عن كل برنامج يرجى الرجوع إلى ملحق رقم (١) .

١ - برنامج دعم ذوي الدخل المتوسطة والبيسطة في إمتلاك مساكن خاصة :

Home Ownership Assistance for Low and Moderate Income Families

(Section 221 (d) 2)

٢ - برنامج ضمان عقود ملكية مساكن العائلات المتعددة (عائلة واحدة إلى أربع عائلات) .

One to four Family Home Mortgage Insurance (Section 203) :

ولا يقتصر دعم الدولة للسكان على الطرق المباشرة كما هو واضح في البرامج التي سبق الإشارة إلى بعضها وإنما يمتد هذا الدعم ليشمل دعم المواطنين باعقائهم من نسبة معينة من الضرائب أو خصم نسبة معينة من مبالغ فواتير الكهرباء والغاز وغيرها من الفواتير التي تشكل عبئا ليس بسيطا على ميزانية رب الأسرة .

دورة الإسكان في المملكة العربية السعودية

سبقت الإشارة إلى أن الدول الصناعية تعيش في الوقت الحالي في المرحلة الرابعة من مراحل دورة الإسكان بعد أن مرت بكافة مراحل الدورة الإسكانية خلال أكثر من نصف قرن من الزمن . كما اتضح لنا أيضا بأن الفاصل الزمني بين كل مرحلة وأخرى من مراحل دورة الإسكان ، التي مرت بها الدول الصناعية كبير جدا لا سيما الفترة بين الدورة الأولى والثانية التي تصل إلى حوالي أكثر من ثلاثين عاما .

وعند استعراض مراحل دورة الإسكان في المملكة العربية السعودية نجد أن الوضع مختلف جدا ، فالفاصل الزمني بين هذه المراحل قصير جدا ومتداخل أيضا بحيث يصعب على الباحث تحديد وقت زمني لكل منها . أضف إلى ذلك الفترة الزمنية التي تفصل بين بداية تفاقم أزمة السكن والاجراءات التي اتخذت لحل الأزمة والنتائج الإيجابية لهذه الإجراءات تكاد لا تتجاوز عقدا واحدا من الزمن بل وتقل عن ذلك نتيجة للإزدهار المالي الكبير الذي مرت به المملكة والذي بدأت بوادره من عام ١٩٧٤ م الموافق ١٣٩٤ هـ فنحن حين نستعرض دورات الإسكان في المملكة إنما نتكلم عن الفترة من منتصف التسعينات أي الفترة التي تفاقم فيها أزمة السكن وحتى حوالي منتصف العقد الأول من القرن الهجري الحالي حيث أمكن بحق السيطرة على الأزمة وقلب الموازين من نقص في الوحدات السكنية إلى فائض منها ولم يعد الأمر مشكلة نقص وإنما أصبح الإهتمام بالتوسع في المرافق والخدمات لضمان

الإستغلال الأمثل لهذه المشاريع العملاقة هو الشغل الشاغل للدولة . وحيث انه من الصعب تحديد وقت زمني لكل مرحلة من مراحل دورة الاسكان في المملكة إلا أنه يمكن تحديد هذه الفترات تجاوزا واجتهادا على النحو التالي :

المرحلة الأولى من مراحل دورة الإسكان : من ١٩٧٤-١٩٧٩ م (١٣٩٩-١٣٩٤ هـ) .

المرحلة الثانية من مراحل دورة الإسكان : من ١٩٧٩-١٩٨٥ م (١٣٩٩-١٤٠٥ هـ) .

المرحلة الثالثة : من مراحل دورة الإسكان : من ١٩٨٥-١٩٨٧ م (١٤٠٥-١٤٠٧ هـ) .

المرحلة الرابعة من مراحل دورة الإسكان : بدأت منذ عام ١٩٨٨ م (١٤٠٨ هـ) .

وفيا يلي وصف مفصل لكل مرحلة من هذه المراحل الأربع :

المرحلة الأولى : من ١٩٧٤-١٩٧٩ م .

تفاقت أزمة السكن في المملكة العربية السعودية خلال فترة السبعينات من القرن الميلادي الحالي (التسعينات من القرن الهجري) وزادت حدتها عام ١٩٧٤ م نتيجة للنقص الشديد في اعداد الوحدات السكنية وتردي أوضاع الكثير من المساكن القائمة حيث توضح بيانات صندوق التنمية العقارية بأن حوالي ٤١ ٪ من المقترضين من صندوق التنمية العقارية كانوا يسكنون في مساكن تقليدية جدول (٣) . كما توضح بيانات صندوق التنمية العقارية أيضا بأن حوالي ٧٨, ٤ ٪ من المقترضين من الصندوق يعيشون أثناء تقديمهم لطلب القرض في مساكن بالايجار وحوالي ٦ ٪ يعيشون في مساكن مشتركة بينما حوالي ٣ ٪ يعيشون في مساكن خاصة جدول (٤) .

• إن عرض سياسة الاسكان في المملكة العربية السعودية والنجاح الكبير الذي حققته الانجازات الضخمة لهذا القطاع تتطلب جهود باحثين من تخصصات مختلفة وبحوث عديدة حتى يمكن اعطاؤها حقها بالكامل . عليه فان الباحث يود التنبيه بأن هذا البحث لا يجسد الصورة كاملة لهذه الإنجازات التي تعيشها كافة المستوطنات الحضرية في المملكة العربية السعودية .

وقد زادت المشكلة تعقيدا بتدفق المهاجرين من الريف إلى المدن وكذلك تدفق العمالة الأجنبية بأعداد كبيرة إلى المراكز المدنية . فكان لتردي حالة كثير من المساكن القائمة والعجز الكبير في اعداد الوحدات السكنية ، الذي بلغ حوالي ثلثي حاجة السكان أن ارتفعت تكاليف الايجار بصورة كبيرة وزادت أسعار المساكن والأراضي بصورة لم يسبق لها مثيل في تاريخ البلاد . وقد قامت الدولة بمواجهة هذا الوضع باتخاذ الاجراءات التالية :

- ١ - وضع السياسات والقرارات الفورية لحل المشاكل الطارئة .
- ٢ - تدخل الدولة المباشر في تقديم المساعدات والقروض وتشجيع القطاعين العام والخاص على حد سواء على مواصلة مسيرة التنمية والعمل على تدعيم حركة البناء والتشييد .

جدول رقم (٣)

أنواع المساكن التي يعيش فيها المقترضون من صندوق التنمية العقاري أثناء تقديمهم لطلب القرض *

نوع السكن	فيلا	شقة	منزل تقليدي	بيت لبن	آخر
النسبة المئوية :	٥ ر ٧	١٦ ر ٠	٢٦ ر ٣	٤١ ر ٣	١٠ ر ٧

جدول رقم (٤)

الملكية الحالية للمساكن التي يعيش فيها المقترضون من صندوق التنمية العقارية أثناء طلبهم القرض *

ملكية السكن	مشارك	بالايجار	مجاني	ملك خاص
النسبة المئوية :	٥ ر ٦	٧٨ ر ٤	١٣ ر ١	٢ ر ٩

* المصدر : صندوق التنمية العقارية - معلومات غير منشورة .

وقد تم خلال هذه الفترة (١٩٧٤ م) إنشاء صناديق التنمية العقارية والصناعية كما قامت الدولة بتوزيع الأراضي على مشاريع القطاع العام والخاص على حد سواء وكذلك توزيع الأراضي على المواطنين* .

المرحلة الثانية من ١٩٧٩ - ١٩٨٥ م :

يمكن القول بصورة عامة بأن المرحلة الثانية في دورة الإسكان في المملكة كانت منصبة على وضع السياسات لدفع عجلة البناء والتشييد لمواجهة أزمة السكن القائمة والتنفيذ الفوري لهذه السياسات ، فارتفعت بذلك أعداد الوحدات السكنية التي ظهرت بوادرها بنهاية الخطة الخمسية الثانية أي في اواخر السبعينات من هذا القرن الميلادي واتضحت بصورة جلية خلال الخطة الخمسية الثالثة حيث تجاوزت أعداد الوحدات السكنية توقعات الخطتين الثانية والثالثة ، فوصل هذا العدد الى ٤٣٧٨٠٠ وحدة سكنية بزيادة قدرها ١٧٠٦٠٠ وحدة سكنية عن توقعات الخطتين . وقد بلغ اجمالي عدد القروض التي قدمها صندوق التنمية العقارية للمواطنين من خلال برنامج القروض الخاصة منذ افتتاح الصندوق في منتصف عام ١٩٧٤ م وحتى نهاية عام ١٩٨٥ م ٣١١٦٤١ قرصاً ، جدول (٥) شكل (٤) .

المرحلة الثالثة من ١٩٨٥ - ١٩٨٧ م :

وتعتبر المرحلة الثالثة في دورة الاسكان في المملكة نتاجاً للسياسات والإجراءات التي تم اتخاذها في المرحلة الأولى والتنفيذ الفعلي لهذه السياسة خلال المرحلة الثانية من مراحل دورة الإسكان حيث أصبح الهدف في المرحلة الثالثة منصبا ليس على الإستمرارية في بناء الوحدات السكنية فحسب بل وأيضاً على ضمان نوعيتها من حيث الحجم والتسهيلات (Facilities) المتوفرة فيها والخدمات المخصصة لها . ولتحقيق ذلك استمرت الدولة في دعم قطاع الإسكان من خلال دعم كلا القطاعين العام والخاص لإنتاج المساكن عن طريق :

أولاً : تنظيم عملية الأراضي واستثمارها من خلال :

١ - الإستمرار في توزيع الأراضي على مشاريع القطاع العام كالوزارات والمؤسسات الحكومية .

* لمعرفة تفاصيل هذه المشاريع والإجراءات التي تم اتخاذها من قبل الدول يمكن الرجوع إلى (المكي ١٩٨٩ م ، ص ٣ - ١٠) .

جدول رقم (٥)

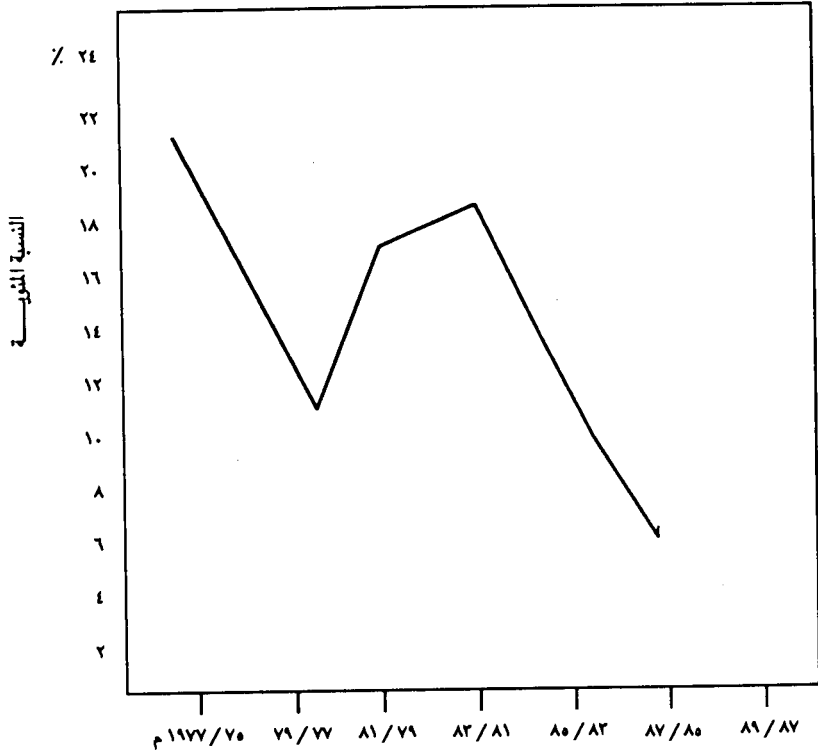
نسبة وعدد القروض التي قدمها صندوق التنمية العقارية لبناء مساكن خاصة خلال الفترة من ١٩٧٥ م (١٣٩٥ هـ) حتى منتصف عام ١٩٨٩ م (١٤٠٩ هـ)

السنات العدد	١٩٧٦/١٩٧٥	١٩٧٩/١٩٧٧	١٩٨١/١٩٧٩	١٩٨٣/١٩٨١	١٩٨٥/١٩٨٣	١٩٨٧/١٩٨٥	١٩٨٩/١٩٨٧	الاجمالي ٢٥٦١٩٣
النسبة المئوية	٢٢ ر ٣	١١ ر ١	١٧ ر ٣	١٨ ر ٩	١٥ ر ٦	٩ ر ٢	٥ ر ٦	١٠٠

المصدر : صندوق التنمية العقارية : معلومات غير منشورة

شكل (٤) نسبة عدد القروض التي قدمها صندوق التنمية العقارية

لبناء مساكن خاصة



- ٢ - الإستمرار في توزيع الأراضي على مشاريع القطاع الخاص مثل بناء الفنادق والمستشفيات والمساجد ومقار الجمعيات الخيرية ... الخ .
- ٣ - الإستمرار في توزيع الأراضي على المواطنين مجاناً عن طريق الأمانات والبلديات والمجمعات القروية .

ثانياً : تقديم المساعدات والقروض المالية عن طريق الآتي :

(أ) برنامج صندوق التنمية العقارية للقروض الخاصة ، حيث قدم الصندوق حتى منتصف عام ١٩٨٧ م ٣٣٦٣٤٠ قرصاً بقيمة تبلغ ٨١,٦٧٨,٥٩٦,٧٥٩ ريال سعودي وذلك لبناء أو ترميم المساكن الخاصة . وذلك من إجمالي القروض التي تم تقديمها حتى منتصف عام ١٩٨٩ م والتي بلغت ٣٥٦١٩٣ قرصاً بقيمة ٨٧,٥٧٦,٩٧٧,٦٦٦ ريال سعودي .

(ب) برامج قروض صندوق التنمية العقارية لقروض الإستثمار .

(ج) المشاريع السكنية المعدة من قبل المؤسسات والمصالح الحكومية .

(د) المشاريع المعدة من قبل المؤسسات الخاصة والشركات .

(هـ) المشاريع الإسكانية المعدة من قبل وزارة الأشغال العامة والإسكان ممثلة في

مشاريع الإسكان العام بمختلف أحجامه ومستوياته وأنواعه حيث تم

بناء ٢٥٢٨٢ وحدة سكنية بنهاية عام ١٩٨٧ م . وكذلك مشاريع الموقع

والخدمات. Site and Service Housing Prog حيث تم بنهاية عام ١٩٨٧ م

تطوير ٣٧٩٣ قطعة سكنية مجهزة بكامل الخدمات (المكي ١٩٨٩ م) * .

٢ - الدعم غير المباشر لقطاع الاسكان وذلك لهدف تسهيل حركة الإنشاء والتعمير

وأيضاً بهدف توفير كافة الخدمات . وقد تم اتخاذ ذلك عن طريق الآتي :

(أ) صندوق التنمية الصناعية : من ضمن أهداف الصندوق دعم المشاريع

التي تهدف إلى تطوير قطاع الإسكان وتيسير حركة البناء وذلك من

خلال توفير مواد البناء الرئيسية والخدمات التي لا غنى لهذه المشاريع

عنها . فعلى سبيل المثال ارتفع عدد مصانع مواد البناء التي تم تمويلها

من قبل الدولة عام ١٩٨١ م من ٤٣٨ مصنعا بتكاليف ١٨٦٨٥٠٠٠

ريال إلى ٥٣٢ مصنعا بتكاليف ٢٠٠٣٣٠٠٠ ريال في عام ١٩٨٧ م

* للمزيد من المعلومات حول الموضوع يرجى الرجوع إلى (المكي ، ١٩٨٩ م) .

وبلغ أقصى حد لدعم استيراد مواد البناء لتلبية حاجة السوق المحلية عام ١٩٨٣ م حيث تم إستيراد ما قيمته ١٠٥٣٦٩٢٠٠٠ ريال سعودي (الكتاب الاحصائي السنوي ١٤٠٧ : ٣٦٢ - ٣٦٣) . وكان لدعم قطاع الكهرباء أثر كبير في دفع حركة البناء والتعمير حيث ازداد عدد المشتركين في الشركة الموحدة للكهرباء من ٤٠٣٢٧٥ عام ١٩٧٦ م إلى ٢٠٣٦٧٢٣ عام ١٩٨٧ م وازدادت بذلك الطاقة المنتجة من ٦٣٨٨٩٩٩ عام ١٩٧٦ م إلى ٣٩٥٧٠٤٤٨ ميجاوات عام ١٩٨٧ م . وقد بلغ أقصى حد لانتاج الأسمنت المحلي عام ١٩٨٦ م حيث وصلت كمية الانتاج إلى ٩٧٠٠٣٩٥ طن (الكتاب الاحصائي السنوي ١٤٠٧ هـ : ٣٥٥ - ٣٦٣) .

(ب) المشاريع الحكومية ممثلة على سبيل المثال وليس الحصر في مشاريع وزارة المواصلات ووزارة البرق والبريد والهاتف ومصلحة السكة الحديد ومصلحة الموانئ حيث ازدادت مخصصات هذه المصالح الحكومية لتواكب متطلبات الطفرة العمرانية للبلاد حيث بلغ أقصى حد لمخصصات وزارة المواصلات ١١٧٦٢٣ مليون ريال في ميزانية عام ١٩٨١ / ١٩٨٢ م . ونتيجة للدعم المتواصل لقطاع الطرق وصل اجمالي الطرق الزراعية والطرق الرئيسية المنتهية عام ١٩٨٦ / ١٩٨٧ م ٦١٥٠٨ و ٢٨٨٨٣ كم لكل من الطرق الزراعية والطرق الرئيسية على التوالي .

وقد بلغ أقصى حد لمخصصات وزارة البرق والبريد والهاتف ومؤسسة السكة الحديد ٨٤٩٣٧ و ٩٥٨٢ مليون ريال في ميزانية عام ١٩٨٠ / ١٩٨١ م لكل من وزارة البرق والبريد والهاتف ومؤسسة السكة الحديد على التوالي . وبلغ أقصى حد لمخصصات مؤسسة الموانئ ٦١٢١٣ مليون ريال عام ١٩٧٨ / ١٩٧٩ م .

يضاف إلى المشاريع السابقة مشاريع وزارة الشؤون البلدية والقروية ممثلة في برامج دعم مشاريع الأمانات والبلديات والمجمعات القروية في مختلف مناطق المملكة لتطوير قطاع الاسكان عن طريق المبادرات الذاتية . وكذلك عن طريق التنسيق مع

الجهات المختصة في توفير كافة الخدمات اللازمة كالسفلة والانارة وتمديدات شبكات المياه وشبكات المجاري والتشجير وانشاء الحدائق وغيرها من الخدمات الضرورية للاسكان (المكي ١٩٨٨ : ٢٩٧ ، المكي ، ١٩٨٩ م) .

ومن سمات المرحلة الثالثة من مراحل دورة الاسكان في المملكة بالإضافة إلى التركيز على نوعية البناء والخدمات اللازمة وحجم السكن ونوعية الخدمات المتوفرة انخفاض قيمة السكن نتيجة لزيادة العرض جدول (٦) ، شكل (٥) .

المرحلة الرابعة ١٩٨٨ م :

سبقت الإشارة إلى أنه من خصائص المرحلة الرابعة من مراحل دورة الإسكان زيادة العرض من الوحدات السكنية مقارنة بالطلب عليها ، ومن خصائصها أيضا تشجيع السكان على التملك واقتصار الدعم على الفئات من السكان التي تستحق الدعم فقط أي الفئات الفقيرة . وعند مقارنة هذه الخصائص بخصائص المرحلة الرابعة من دورة الإسكان في المملكة التي بدأت بوادرها منذ عام ١٩٨٨ م نلاحظ تشابها كبيرا في بعض من هذه الخصائص وذلك مثل زيادة العرض من المساكن على الطلب عليها ، التحسن الكبير في نوعية المساكن ، انخفاض ملموس في قيمة الايجار . وقد بدأت الدولة أيضا خلال هذه المرحلة إستغلال الرصيد المتوفر من المساكن والخدمات المتاحة لها وذلك من خلال تعديل نظام قروض صندوق التنمية العقارية بموجب توجيه سام صدر عام ١٩٨٨ م ، لكي يشمل شراء المساكن القائمة التي موهها الصندوق ، وذلك بتحمل المالك الجديد مسؤولية دفع ما تبقى من قروض على المسكن الذي تم شراؤه من المالك السابق . وتتضح آثار هذه السياسة في انخفاض نسبة عدد القروض في الأعوام الأخيرة كما هو واضح في جدول (٥) . وتزداد نسبة انخفاض اعتماد تقديم قروض جديدة في المدن الكبيرة نتيجة للزيادة الكبيرة الملحوظة في أعداد الوحدات السكنية والتي تبدو جلية وواضحة من خلال نسبة خلو المساكن في هذه المدن كما سبقت الإشارة إلى ذلك .

ومن إيجابيات هذه السياسة مايلي :

(أ) ضمان استغلال المنشآت القائمة فعلا .

(ب) مواصلة تشجيع المواطنين على التملك بصرف النظر عن مستوياتهم الاقتصادية التعليمية . حيث توضح بيانات صندوق التنمية العقارية بأن المستفيدين من

جدول رقم (٦)

متوسط إجمالي الأمتار المسطحة للمساكن التي تم تمويلها

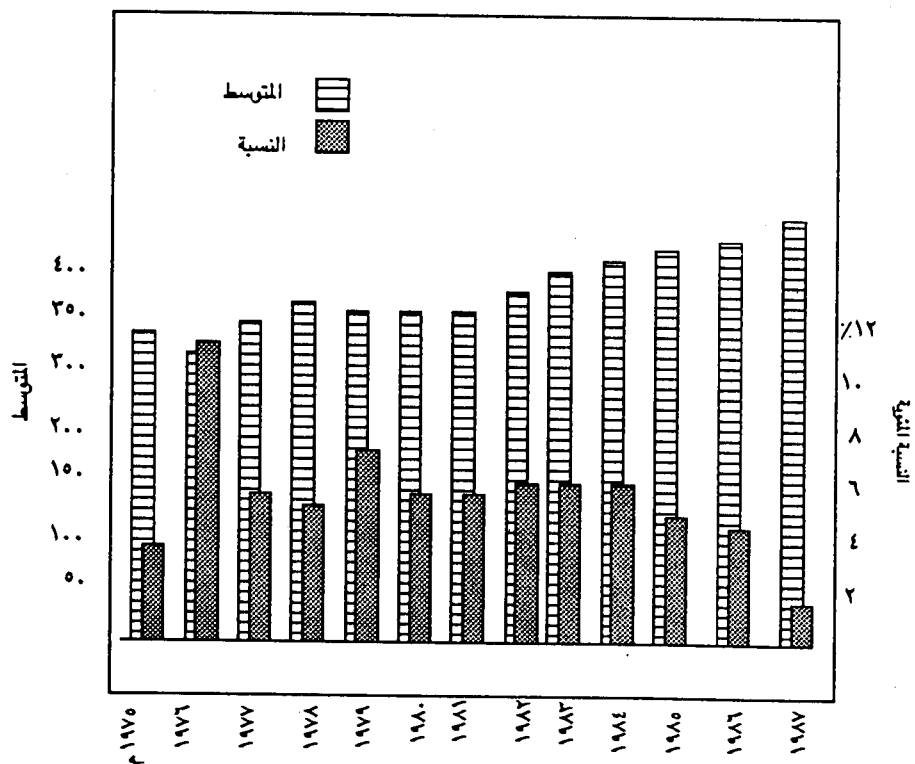
من قبل صندوق التنمية العقارية خلال الفترة من عام ١٩٧٥ م (١٣٩٥ هـ)
إلى عام ١٩٨٧ م (١٤٠٧ هـ)

السنوات	١٩٧٥	١٩٧٦	١٩٧٧	١٩٧٨	١٩٧٩	١٩٨٠	١٩٨١	١٩٨٢	١٩٨٣	١٩٨٤	١٩٨٥	١٩٨٦	١٩٨٧	المتوسط العام
المتوسط	٢٩٨٨٣	٣٦٩٨٣	٢٧٨٨٧	٣١٣٣٧	٣٠٧٥٣	٣١١٩١	٣١٦٨١	٣٢٦٤٤	٣٤٤٣٢	٣١٦٥٣	٣٧٦٣٣	٣٨٢٣٥	٣٩٤٣٠	٣٢٠٩١
النسبة إلى المجموع	٦	١١	٨	١٠	١١	٨	٨	١٠	٩	٩	٦	٤	٥	١٠٠

المصدر : صندوق التنمية العقارية : معلومات غير منشورة

شكل رقم (٥) نسبة ومتوسط اجمالي الامتار المسطحة التي تم تمويلها

من قبل صندوق التنمية العقارية



قروض صندوق التنمية العقارية منذ افتتاح الصندوق حتى عام ١٩٨٧ م ،
يمثلون كافة طبقات المجتمع بصرف النظر عن حالتهم الإجتماعية ومستوياتهم
الإقتصادية والتعليمية (جدول ٧) .

التجربة السعودية مقارنة بالتجارب العالمية :

سبق الإشارة إلى أن دعم أي دولة لسكانها في الحصول على سكن مناسب
يمكن تحقيقه بعدة طرق وأساليب ، كدعم الدولة لسكانها في تحمل نسبة من تكاليف
الإيجار الشهرية أو إنشاء مشاريع سكنية حكومية يتم توزيعها على المواطنين بمقابل
إيجار رمزي أو بدون مقابل أو تقديم مساعدات مالية بطرق ووسائل متعددة لتمكينهم
من الحصول على مساكن خاصة بهم . وقد سبقت الإشارة أيضا إلى أن كثيرا من
الدول خاصة الدول الصناعية المتقدمة انتهجت كافة الأساليب المشار إليها أعلاه ،
وتختلف نسبة دعم الدولة لأي من هذه الأساليب طبقا لاختلاف امكانيات كل دولة
على حدة .

وبالنسبة للمملكة العربية السعودية فقد كان الإتجاه منصبا على تدعيم مشاريع
القطاع الخاص الإسكانية ممثلة في دعم المواطنين في اقتناء مساكن خاصة وكذلك
مشاريع القطاع العام الإسكانية سواء تلك المشاريع التي تقوم قطاعات الدولة
المختلفة ببنائها لإسكان منسوبيها أو مشاريع الإسكان العام التي تقوم الدولة ممثلة في
وزارة الإسكان والأشغال العامة ببنائها بهدف تمكين المواطنين من السكن فيها .

إن ما تم تنفيذه واستغلاله من هذه المشاريع السابق ذكرها قد أسهم مساهمة
فعالة في التغلب على أزمة السكن وتوفير أعداد كبيرة من الوحدات السكنية التي تفوق
حاجة السكان في كثير من مراكز الإستهيطان الحضري . إلا أنه رغم ذلك تظل طبقة
من السكان تطمع هي الأخرى في الحصول على الدعم المباشر من قبل الدولة .
تتمثل هذه الطبقة في طبقة المستأجرين الذين لم تمكنهم ظروفهم الإجتماعية وحالتهم
الإقتصادية من الحصول على دعم الدولة الذي يحسده صندوق التنمية العقارية
ومشاريع الإسكان العام . إن غياب برامج الدعم المباشر للإيجار من قائمة برامج
الدعم الحكومي للمواطنين قد يبرره غاية الدولة في تحقيق حلم كافة المواطنين في
تمكينهم من الحصول على مساكن خاصة إلا أن هذه الغاية أو هذا الهدف أصبح حجة
لأولئك الذين لم يستطيعوا الحصول على قروض صندوق التنمية العقارية ولم توزع
عليهم مساكن الاسكان العام .

جدول رقم (٧)

النسب المئوية للمستفيدين من قروض صندوق التنمية العقارية (القروض الخاصة)
حسب الوظيفة التي يشغلونها وقت الحصول على القرض *

السنة	حتى عام ١٩٧٧	٧٩-٧٨	٨٠-٨٢	٨٣-٨٥	١٩٨٦ حتى منتصف ٨٧	النسبة إلى مجموع السنوات
١- موظف حكومي	٢٤ر٨	١٦ر٩	٢٤ر٢	٢٦ر٦	٧ر٦	٢٢ر١
٢- مدرس	٢٢ر٢	٢١ر٤	٢٥ر٤	٢٤ر٩	٦ر٥	٤ر٥
٣- مهندس	٢٩ر٥	١٦ر٧	١٩ر٤	٢٦ر٣	٨ر١	٠ر٤٦
٤- طبيب	٢٧ر٢	١٣ر٠	٢١ر٩	٢٩ر١	٨ر٨	٠ر١٣
٥- مساعد طبيب	٣٤ر٠	٢٢ر٠	٢٤ر١	١٧ر٧	٢ر١	٠ر٠٤
٦- صيدلي	٣٦ر١	١٩ر٤	٢٥ر٦	١٤ر١	٤ر٩	٠ر١
٧- ضباط وطيارون	١٩ر٣	١٦ر٠	٢٦ر٧	٣٠ر٣	٧ر٦	١٠ر٠
٨- تاجر جملة	٢٦ر٧	١٧ر٩	٢٩ر٢	٢٢ر٧	٣ر٥	١ر٠٤
٩- متسبب	٢١ر٠	١٨ر١	٣١ر٢	٢٥ر٥	٤ر٢	٣٢ر٩
١٠- محاسب	٢٨ر٨	٢١ر٦	٢٥ر٣	٢١ر٦	٢ر٧	٠ر٠٣
١١- قضاة وقانونيون	٤٥ر٤	١٣ر٩	٢١ر٠	١٦ر٦	٣ر٠	٠ر٠٩
١٢- علماء دين	٢٦ر٩	٢٠ر٤	٢٥ر١	٢٤ر٥	٣ر١	٠ر٤٩
١٣- مؤلفون وصحفيون	٢٦ر٠	١٤ر٠	٢٢ر٠	٢٦ر٠	١٢ر٠	٠ر٠٢
١٤- باعة فنيون	٣١ر٩	٣٣ر٠	٢١ر٠	١٤ر٣	٠ر٠	٠ر٠٣
١٥- مزارعون	٢٢ر٠	١٧ر٨	٣١ر٩	٢٤ر٤	٣ر٨	٤ر٢
١٦- سواقون	٣٢ر١	١٩ر٩	٢٥ر٥	٢٠ر٠	٢ر٥	٨ر٨
١٧- طلاب	٢٤ر٥	١٨ر٤	٢٥ر٩	٢٦ر٢	٥ر٠	٣ر٩
١٨- علماء	٢٦ر٥	٢٢ر٥	٢٠ر٤	٢٤ر٥	٦ر١	٠ر٠١
١٩- فنانون	١٧ر٣	٢٥ر٢	٢٣ر٨	١٤ر٤	٩ر٤	٠ر٠٤
٢٠- مهنيون	٢٨ر٢	٢٢ر٩	٢١ر٩	١٥ر٦	١ر٥	٠ر٩١
٢١- مستخدمون	٢٦ر٠	٢٢ر٥	٢٨ر٨	١٩ر٠	٣ر٧	١ر٧
٢٢- ربة بيت	٢٨ر٥	٥ر٦	٢٤ر٧	٣٣ر٦	٧ر٧	٥ر٨
٢٣- طباقون	٣٦ر٤	٢١ر٦	٢٦ر١	١٤ر٨	١ر١	٠ر٠٣
٢٤- شيوخ وأمرأ قبائل	٣٣ر٨	١٨ر٩	٢٢ر٤	٢٢ر٤	٢ر٥	٠ر١٧
٢٥- جزائون	٤٦ر٣	١٤ر٨	٢٢ر٥	١٤ر١	٢ر٤	٠ر٠٩
٢٦- بحارة	٣٥ر٨	٢١ر٠	٢٩ر٦	١٢ر١	١ر٥	٠ر٠٣
٢٧- خياطون	٢٨ر٩	١٩ر١	١٩ر١	١٨ر٦	٤ر٤	٠ر٢٢
٢٨- دلالون	٤١ر١	١٩ر٦	٢٣ر٢	٨ر٩	٧ر١	٠ر٠٣
٢٩- مقاولون ورجال أعمال	٢٥ر٨	١٩ر٧	٣٠ر٨	١٦ر٨	٦ر٨	٠ر٢١
٣٠- مطوفون	٤٦ر٣	٢٣ر٢	١٥ر٨	٩ر٥	٥ر٣	٠ر٠٣
٣١- فران	٤٥ر٥	٢٠ر٩	٢٣ر٦	٨ر٢	١ر٨	٠ر٠٣
آخرون	٤٠ر٣	٢٣ر٠	٢٨ر٦	٨ر١	٠ر٢	١ر٦
النسبة العامة	٥ر٤	٢٥ر٥	٢٧ر٥	١٧ر٤	٢٤ر٢	١٠٠

المصدر : صندوق التنمية العقارية ، معلومات غير منشورة

الخاتمة

إذا كان في مقدور كثير من الدول الصناعية الانفاق على قطاع الاسكان لكي يتم التوازن بين الحاجة والرصيد من المساكن في فترات قيساية ، فان الغالبية العظمى من الدول النامية لم تستطع حتى المحافظة على الوضع القائم (رغم رداءته) ، بل وفي كثير منها يزداد الوضع سوءاً بمرور الزمن نتيجة لزيادة الفجوة بين الحاجة والرصيد .

وليس من شك أن للوضع الاقتصادي الذي تعيشه الدول النامية أثره في تردي وضع الإسكان ، إلا أن هناك سببا آخر لا يقل أهمية عن السابق وهو تحبط سياسات الإسكان وسوء التخطيط المتبع في هذه الدول سواء تلك السياسات والتخطيط الصادرة من المسؤولين في هذه الدول أو تلك المفروضة عليهم من قبل بعض الدول الغنية ومنظمات الإعانات الدولية .

إن سياسة فرض نوعية معينة من المساكن بمساحات وأشكال تتعارض مع ذوق وحاجة السكان والظروف الجغرافية المحيطة سياسة لم يكتب لها النجاح ولم تحقق حلم السكان في الحصول على مأوى آمن ، إما لكون هذه المساكن نتيجة لتكاليف البناء لم تف اعدادها بحاجة غالبية السكان أو لكونها رديئة البناء سيئة الخدمات لم تحقق حلم السواد الأعظم من السكان ومن ثم تصبح بؤرا وأوكارا يلجأ اليها المنحلون اجتماعيات والخارجون على القانون .

إن سياسة إعطاء الفرصة للفرد لتحمل مسئولية بناء مسكنه مع تقديم مايمكن تقديمه له من مساعدات مالية وكذلك سياسة تشجيع المؤسسات التجارية للإستثمار في سوق العقار قد أثبتت أنها أفضل الخيارات المتاحة اذا استطاعت كثير من الدول في ضوء الإمكانيات المتاحة لها تبنيها كما سبق تفصيله في هذه الدراسة . وقد انتهجت المملكة هذا المنهج في السياسة المتبعة من قبل صندوق التنمية العقارية . ورغم أن خدمات صندوق التنمية العقارية قد استفاد منها الكثير من المواطنين الا انه لازالت هناك فئة (فئة المستأجرين) لم تستطع الحصول على هذه الخدمة لأسباب متعددة منها على سبيل المثال عدم قدرة بعض أفراد هذه الفئة شراء أراض في مواقع مناسبة يمكن البناء عليها وهو شرط أساسي للحصول على قرض صندوق التنمية حتى ولو توفرت

لهذه الفئة مثل هذه الأراضي سواء عن طريق أراضي المنح التي تقدمها الدولة لذوي الدخل المحدودة أو عن طريق شرائها شخصيا ، يظل بعض أفراد هذه الفئة غير قادرين على تحمل أعباء البناء اما لكونهم ارامل أو عجزة أو كبارا في السن وليس لديهم من يكفل لهم تحمل تبعية البناء ومراجعة صندوق التنمية العقارية لعمل الإجراءات اللازمة أو لأنهم غير قادرين ماليا على توفير الحد الأدنى من المال للبدء في الإعداد للمشروع فحبذا لو انتهجت الدولة سياسة دعم فئة المستأجرين خاصة ذوي الدخل البسيطة منهم ويمكن تحقيق ذلك من خلال الآتي* :

- ١ - اعطاء الأولوية في تقديم قروض صندوق التنمية العقارية لذوي الدخل البسيطة من المستأجرين ليتمكنوا من بناء مساكن خاصة بهم .
 - ٢ - حث وتشجيع فئة المستأجرين الذين لا تمكنهم ظروفهم من تحمل مشقة البناء على شراء مساكن تم بناؤها بقروض من صندوق التنمية العقارية ويود أصحابها بيعها لمن يستطيع تحمل مسؤولية مواصلة تسديد قروض صندوق التنمية العقارية ، على أن يقوم الصندوق بتقديم كافة التسهيلات اللازمة التي تمكن هذه الفئة من تحمل هذه المسؤولية .
 - ٣ - السرعة في توزيع مساكن الإسكان العام على ذوي الدخل البسيطة عامة وفئة المستأجرين بصورة خاصة .
- هذا ويجدر الإشارة إلى أن التوصيتين الأخيرتين قد تم إنجازهما فعلا أثناء اجراءات طباعة هذا البحث .
- وتقترح هذه الدراسة مواصلة البحث في هذا الموضوع والتركيز بصورة أساسية على توضيح وضع المستأجرين في مختلف المستوطنات الحضرية في المملكة واقتراح بدائل لتحسين هذا الوضع .

-
- * يعتقد الباحث بأن هذه التوصية جديرة بالطرح في هذا المجال لسببين رئيسين هما :
- ١ - لم تتوفر أو تتاح للباحث فرصة الحصول على معلومات مفصلة عن وضع هذه الفئة تعارض أو تناقض ما تم طرحه في هذه التوصية .
 - ٢ - لا توجد (حسب علم الباحث) برامج دعم حكومية بالمسميات أو بالأهداف التي تم استعراضها في هذا البحث لفئة المستأجرين .

ملحق رقم (١)

أولا : برامج الائجار المعان :

وتشمل برامج الائجار المعان الآتي :

١ - برامج الدعم المباشر : وتشمل برامج الائجار المعان البرامج التالية :

أ - برامج الاعانة الحكومية لتكاليف الائجار :

بموجب برنامج الاعانة الحكومية لتكاليف الائجار تقدم الحكومة الفيدرالية ممثلة في ادارة الاسكان والتطوير الحضري (HUD) (Housing Urban Development) مساعدات مالية للتخفيف من عبء الائجار الذي يدفعه ذوو الدخول البسيطة . تتم هذه المساعدات عن طريق تحمل هذه الادارة الفرق بين مقدرة رب الأسرة (٣٠ ٪ من دخله) وبين قيمة الائجار في السوق المقترحة من قبل الادارة المشار اليها (HUD) على أن لا يتجاوز هذا الفرق ٧٠ ٪ من الائجار المقترح لهذا النوع من المساكن . مدة هذه الاعانة لا تتجاوز ٤٠ سنة كحد أقصى .

يشمل هذا البرنامج الفئات التالية :

أرباب الأسر من ذوي الدخول البسيطة الذين تنطبق عليهم شروط المساكن العامة ، وكبار السن والعجزة من ذوي الدخول البسيطة والذين تركوا مساكنهم بايعاز من الدولة وضحايا الكوارث الطبيعية وسكان المساكن السيئة أو الأسر التي يربط أربابها في الجيش .

وقد بلغ عدد الوحدات السكنية التي تم تمويلها عن طريق هذا البرنامج حتى نهاية عام ١٩٨٧ م ٣٢٤٨٧ وحدة سكنية .

ب - برنامج اعانة ذوي الدخول المنخفضة : Lower Income Rental Assistance

(Section 8)

يهدف هذا البرنامج الى مساعدة الأسر الفقيرة في الحصول على مساكن مناسبة وأمنة ويتوفر فيها الصرف الصحي من سوق المساكن الخاصة . يدفع رب الأسرة الذي تنطبق عليه شروط هذا البرنامج ٣٠ ٪ من دخله الصافي أو ١٠ ٪ من اجمالي الدخل أو اجمالي المبلغ الذي يتقاضاه من ادارة الخدمة الاجتماعية أيهم أكبر قيمة ،

وتقوم الدولة ممثلة في ادارة الاسكان الحضري بتحمل الفرق بين مقدرة رب الأسرة وقيمة الايجار الفعلية . يشمل هذا البرنامج المساكن القائمة والجديدة والمساكن التي أعيد ترميمها .

يشمل هذا البرنامج الفئات التالية :

الأسر الفقيرة التي لا يتجاوز دخلها ٥٠ ٪ من وسيط (Median) دخل سكان المنطقة المراد السكن فيها . ولايسمح بتأجير أكثر من ٥ ٪ من الوحدات السكنية المتوفرة في المنطقة لذوي الدخل البسيطة الذين يتراوح دخلهم بين ٥٠ ٪ إلى ٨٠ ٪ من وسيط دخل سكان هذه المنطقة (Median income) وقد تم بنهاية عام ١٩٨٧ م تمويل ٢٢٣٩٥٠٣ وحدة سكنية .

ج- برنامج الاعانة غير المباشرة : Exisating Housing Voucher Program

يهدف هذا البرنامج إلى مساعدة العائلات الفقيرة جدا في الحصول على مساكن مناسبة وأمنة تتوفر فيها خدمات الصرف الصحي من سوق المساكن الخاصة .

هذا البرنامج يشبه الى حد ما برنامج اعانة ذوي الدخل المنخفضة المشار اليه سابقا . يتميز برنامج الاعانة غير المباشرة عن غيره أنه يعطي الحرية للعائلات التي تنطبق عليها شروط هذا البرنامج في استئجار وحدات سكنية بسعر أعلى من سعر السوق على أن يتوفر في هذه المساكن خدمات الصرف الصحي وأن تكون أحسن من المساكن التي كانوا يسكنون فيها . تدفع الأسر التي تنطبق عليها شروط البرنامج ٣٠ ٪ من دخل الأسرة للمالك وتقوم ادارة الاسكان والتطوير الحضري بحساب الفرق لصالح المالك بين الـ ٣٠ ٪ وقيمة الايجار المتداولة في السوق ضمن منطقة السكن وليس قيمته الفعلية .

تنطبق شروط هذا البرنامج على الفئات التالية :

الأسر التي تسكن في مساكن سيئة أو الأسر التي تم نقلها من مساكنها بمحض اختيارها أو أولئك الذين يدفعون أكثر من نصف دخلهم لتغطية تكاليف الايجار . بلغ عدد المستفيدين من هذا البرنامج حتى نهاية ١٩٨٧ م ١٠٨٠٠٠ أسرة .

د- برنامج دعم الاسكان القائم للمرخص لهم : Existing Housing Certificate Program

يهدف هذا البرنامج إلى مساعدة ذوي الدخل البسيطة ممن يحملون شهادات تؤهلهم للسكن في المساكن العامة ، مساعدتهم في الحصول على مساكن مناسبة وآمنة ويتوفر فيها الصرف الصحي .

يميز هذا البرنامج لمن تنطبق عليهم شروطه التفاوض المباشر مع ملاك المساكن في الحصول على السكن الملائم على أن لا تتجاوز قيمة الايجار الحد الأعلى من الايجار في المنطقة . يدفع رب الأسرة ٣٠٪ من دخله الصافي أو ١٠٪ من الدخل الكلي أو يدفع نصيبه المخصص للسكن من دار الخدمة الاجتماعية على ان يختار أعلى مردود من بين الدخل المشار إليها أعلاه . تتحمل ادارة الاسكان والتطوير الحضري الفرق بين استطاعة الفرد وقيمة الايجار في السوق .

تنطبق شروط هذا البرنامج على الفئات التالية :

الأسر الفقيرة التي تسكن في مساكن دون المستوى Substandard Housing
الأسر ذات الدخل المنخفضة التي لا يتجاوز دخلها ٥٠٪ من وسيط الدخل للمنطقة .

الأسر التي اجبرت على اخلاء مساكنها السابقة أو أولئك الذين يدفعون ايجارا يزيد عن ٥٠٪ من دخلهم . عدد الأسر التي استفادت من هذا البرنامج حتى نهاية ١٩٨٧ م ٨٠٠,٠٠٠ أسرة .

هـ - برنامج دعم المؤسسات العقارية غير الاستشارية الخاصة بمساكن ذوي الدخل المحدود والمتوسط :

Assistance to Non Profit Sponsors of Low and Moderate - income Housing (Section 106)

تقوم الدولة ممثلة في ادارة الاسكان والتطوير الحضري (HUD) بموجب برنامج دعم المؤسسات العقارية غير الاستشارية الخاصة بمساكن ذوي الدخل المحدود والمتوسط بتقديم معلومات ودراسات فنية للمؤسسات العقارية غير الاستشارية التي تقوم ببناء مساكن العائلات المتعددة . وتحمل الدولة بموجب هذا البرنامج ٨٠٪ من تكاليف الدراسات الميدانية الخاصة بالمشروع وقد مولت الدولة بنهاية عام ١٩٨٧ م ٧٧٣ مشروعا بلغت تكاليفها ١٨,٤ مليون دولار .

٢ - برامج الدعم غير المباشر :

تدرج تحت برنامج الدعم غير المباشر البرامج التالية :

أ - برنامج دعم مساكن العائلات المتعددة المخصصة للايجار :

Multifamily Rental Housing :

تضمن الدولة بموجب برنامج دعم الوحدات السكنية المتعددة المخصصة للايجار العقود العقارية المبرمة من قبل مؤسسات التسليف الخاصة لتمويل بناء أو ترميم المساكن متعددة الوحدات السكنية المخصصة للايجار . وقد تم تمويل ٢٥٠١ مشروع تشمل على ٣٢٤١٠٠ وحدة سكنية بتكاليف بلغت ٤,١ بليون دولار .

احقية الحصول على دعم البرنامج :

يحق للمستثمرين والمقاولين وشركات الانماء (devellopers) وغيرها من الشركات التي تنطبق عليها شروط ومواصفات ادارة الاسكان والتطوير الحضري (HUD) التقدم للحصول على دعم هذا البرنامج على أن يكون مشروع الاسكان في منطقة توافق عليها الادارة المشار اليه سابقا (HUD) لتكون خاضعة للايجار أو في منطقة يتطلب سوق العقار ضرورة بناء مساكن للايجار فيها .

ب - برنامج دعم مساكن العائلات القائمة المخصصة للايجار :

Existing Multifamily Rental Housing :

تضمن الدولة بموجب برنامج دعم مساكن العائلات المتعددة والمبنية فعلا والممولة أساساً من قبل الحكومة الفيدرالية أو غيرها . وقد بلغ عدد المشاريع التي تم تمويلها من خلال هذا البرنامج ٤٨٩ مشروعا تشتمل على ١٠٩٩٢٦ وحدة سكنية بتكاليف تقدر بـ ١,٧ بليون دولار .

ج - برنامج دعم مساكن العائلات المتعددة المخصصة لذوي الدخل المتوسط :

Multifamily Rental Housing for Moderate Income Families Section 221 (d) 3 and 4:

تضمن الدولة بموجب برنامج دعم مساكن العائلات المتعددة المخصصة لذوي الدخل المتوسط العقود العقارية المبرمة من قبل مؤسسات التسليف الخاصة لمساعدة بناء أو ترميم جوهري لمساكن العائلات المتعددة المشار اليها آنفا . وقد تم بموجب هذا البرنامج ضمان ٣٣٦٠ مشروعا تشتمل على ٣٦٥٢٦٥ وحدة سكنية بتكاليف

٦,١ بليون دولار مدرجة تحت بند (221(d3) ٧١٣٩ مشروعا تشتمل على ٧٨٥٤٩٧ وحدة سكنية بتكاليف ٢١,٤ بليون دولار مدرجة تحت بند (221 (d4) .
وهناك العديد من البرامج الأخرى التي تهدف إلى تحسين وضع السكان الذين يعيشون في مساكن لا يملكونها ويمكن التعرف على مثل هذه البرامج من خلال المصادر المتوفرة مثل (HUD, 1988 abcd) .

د - برنامج دعم المؤسسات العقارية غير الاستثمارية الخاصة بمساكن ذوي الدخل البسيط والمتوسط :

Assistance to Non - Profit Sponsors of Low Moderate income Housing (Section 106)

تقوم الدولة ممثلة في ادارة الاسكان والتطوير الحضري بموجب برنامج دعم المؤسسات العقارية غير الاستثمارية الخاصة بمساكن ذوي الدخل البسيط والمتوسط بتقديم معلومات ودراسات فنية للمؤسسات العقارية غير الاستثمارية التي تقوم ببناء مساكن العائلات المتعددة . وتحمل الدولة بموجب هذا البرنامج ٨٠٪ من تكاليف الدراسات الميدانية الخاصة بالمشروع . وقد مولت الدولة بنهاية عام ١٩٨٧ م ٧٧٣ مشروعا بلغت تكاليفها ١٨,٤ مليون دولار .

أحقية الحصول على دعم البرنامج :

يحق للمستثمرين والمقاولين وشركات الانماء وغيرهم من الشركات التي تنطبق عليهم شروط ومواصفات ادارة الاسكان والتطوير الحضري التقدم للحصول على دعم هذا البرنامج .

وهناك العديد من البرامج الأخرى التي تهدف إلى تحسين وضع الاسكان لدى مختلف طبقات المجتمع . كما لا تقتصر البرامج الأخرى المتوفرة على طبقة المستأجرين فقط بل تعداها لتشمل طبقة ملاك المساكن أو لتمكين المستأجرين من شراء مساكن خاصة كما سوف يتضح فيما بعد .

ثانيا : برامج دعم الملكية الخاصة للمساكن : Home Ownership Subsidy

يندرج تحت هذا الدعم العديد من البرامج نفتصر في هذه الدراسة على نوعين منها هما :

١ - برنامج دعم ذوي الدخل المتوسطة والبسيطة في امتلاك مساكن خاصة :

Home Ownership Assistance for Low - and - Modrate income Families (Section 221) (d) 2)

بموجب برنامج دعم ذوي الدخل المتوسطة والبسيطة في امتلاك مساكن خاصة تقوم الدولة ممثلة في ادارة الاسكان والتطوير الحضري (HUD) بضمان القروض التي تقدمها مؤسسات الاقراض لمن تنطبق عليهم شروط هذا البرنامج ممن يرغبون في شراء أو بناء أو ترميم مساكن متواضعة التكاليف تتراوح احجامها بين وحدة سكنية واحدة الى أربع وحدات سكنية . تتحدد قيمة القرض طبقا لحجم السكن وموقعه . وبحق بموجب هذا البرنامج لمن تنطبق عليه شروطه اقراض مبلغ وقدره ٣١٠٠٠ دولارا لشراء أو بناء أو ترميم وحدة سكنية واحدة على أن لا يزيد هذا المبلغ عن ٣٦٠٠٠ دولار للمواقع المرتفعة التكاليف . وترتفع قيمة القرض بالنسبة للمساكن التي تسع لأكثر من خمسة أشخاص لتصل قيمتها إلى ٣٦٠٠٠ و ٤٢٠٠٠ دولار بالنسبة للمواقع المرتفعة التكاليف . يمكن لأي شخص التقدم للحصول على دعم هذا البرنامج وتعطي الأسر التي أزيلت مساكنها أولويات خاصة .

وقد مولت الدولة بنهاية عام ١٩٨٧ م ٩٦٠٠٧٨ قرضا بتكاليف بلغت ١٤,٢ بليون دولار (HUD, 1988, p. 27) .

٢ - برنامج ضمان عقود ملكية مساكن العائلات المتعددة (عائلة واحدة إلى أربع عائلات) :

One to four Family Home Mortgage Insurance (Section 203)

بموجب برنامج ضمان عقود ملكية مساكن العائلات (عائلة واحدة إلى أربع عائلات) تقوم الدولة ممثلة في ادارة الاسكان والتطوير الحضري (HUD) بتشجيع المؤسسات التجارية المالية للاستثمار في سوق العقار . حيث تقوم هذه الادارة بضمان نسبة ٩٧ ٪ من قيمة العقار الذي تدعمه المؤسسات التجارية المالية لفترة ٣٠ سنة . في كل من المناطق الحضرية والريفية باستثناء مساكن المزارع .

تضمن ادارة الاسكان الحضري (HUD) أي خسارة يتعرض لها ملاك المساكن المستفيدون من هذا البرنامج نتيجة للبطالة عن العمل أو الموت أو المرض ، حيث يتم

التنسيق بين هذه الادارة وبين المتضررين في الكيفية التي يتم بها تسديد ما تبقى من الديون .

يمكن لأي شخص ممن تنطبق عليه شروط الاستثمار ولديه القدرة في تحمل أعباء التسديد الحصول على دعم هذا البرنامج . وقد تم بموجب هذا البرنامج حتى عام ١٩٨٧ م ضمان ١٤٨٥٥٤٧٦ وحدة سكنية بتكاليف بلغت ٣٤٨,١ بليون دولار (HUD, 1988, p. 26) .

المراجع

المكي ، غازي عبد الواحد مكي ، ١٩٨٨ ، « استخدام أعداد الوحدات السكنية في تقدير عدد سكان المستوطنات الحضرية » : دراسة تطبيقية . مجلة كلية الآداب ، جامعة الملك سعود : مجلد ١٥ ، عدد ٢ ، ص : ٢٨٧ - ٣١١ .

المكي ، غازي عبد الواحد مكي « دور المساعدات الحكومية في الاسكان الحضري ، أمثلة من المملكة العربية السعودية » . مجلة كلية الآداب ، الرياض : جامعة الملك سعود . تم نشره .

الفاضلي ، محمد بهجت . ١٩٨٧ م « السكن الحضري في العالم الثالث : المشكلات والحلول » . الاسكندرية . منشأة المعارف .

الفيلاي ، مصطفى . ١٩٨٢ م « التنمية الحضرية » . مجتمع وعمران ، عدد ٢ : ٥ - ١٢ . وزارة المالية والاقتصاد الوطني ، مصلحة الاحصاءات العامة . ١٤٠٧ هـ ، الكتاب السنوي ، عدد ٢٣ .

Council on Environmental Quality and Department of State, 1980. **The Global 2000 report to the president**. Vol. 2. Washington: Us Government Printing Office.

Drier, Peter. 1982. « The Status of Tenants in the United Satates ». **Social Problems** 30 (2) : 179 - 198 .

Gill, Chin, L. 1987. « Housing Policies for the Urban Poor in Developing Countries ». **JAPA**. 53 : 2. 176 - 185 .

Handerson, Jeff and Karn, Valerie. 1987. **Race, Class and State Housing : Inequality and the Loction of Public Housing in Britian**. Vermont, U.S.A : Grower Publishing Company .

Howenstine, E. Jay. 1986. **Housing Voushers : A comparative international analysis** . New Brun swick, New Jersey : Center for Urban Policy Research.

Korea Research Institute for Human Settlements "(KRIHS) . 1981 . **Housing Statistics handbook** . Seoul. Korea.

McGuire, Chester . 1981 . **International Housing Policies** . Lexington Books . Lexington . Massachusetts : 1 - 15 .

Memeni, Jamshid A. 1986. **Race, Ethnicity and Miinority Housing in the United States**. New York : Greenwood Press .

- Parames Waran, P.S. 1978. « Low income Housing Systems in India ». IAHS. International Conference on Housing Problems in Developing Countries . **Proceedings** . Dahrnan. Saudi Arabia : 745 - 755 .
- Sweet, Morris L. and Walters, S. George. 1976 . **Mandatory Housing Finance Programs ; A comparative International Analysis** . New York : Praeger Publishers Inc .
- World Bank . 1980 . **Shelter** . Washington .
- World Bank . 1984 . **World Development Report** . New York : Oxford University press .
- Wheaton, William C. 1981. « Housing Policies and Urban Market in Developing Countries ; The Egyptian Experience » . **Journal of Urban Economics**. 9 : 242 - 256 .
- US Agency for International Devolpments (U.S AID), 1985. Annual Reports fiscal year 1985 . Office of Housing and Urban Programs. A Gency for International Development .
- U.S. Department of Housing and Urban Development 1988 a « Annual Report 1987 » . **HUD** - 329 - PA (15).
- U.S. Department of Housing and Urban Development, b, « Affordable Housing and you » . **HUD** -898 - PA (2) .
- U.S. Department of Housing and Urban Development , 1988 c . « Program of HUD 1987 - 1988 » . **HUD** - 214 -PA (15) .
- U.S. Department of Housing and Urban Development . 1988 d, Homeless Assistance Program » . **HUD** - 1137 - PDR (2) .
- United Nations Center for Human Settlements (U.N. CHS), 1982, Survey of Slum and Squatter Settlments : Nairobi. Kenya ; INCHS.