

جامعة اليرموك

كلية الاقتصاد والعلوم الادارية

قسم الاقتصاد

# تحليل سوق السكن في الأردن

« جانب الطلب »

رسالة ماجستير

مقدمة من الطالب:

خالد ضيفه الله نحوشره

بكالوريوس اقتصاد ١٩٨٩

بإشراف

د. عبد الرزاق بني هاني

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير  
في الاقتصاد في جامعة اليرموك

الاول من شباط - ١٩٩٤

# تحليل سوق السكن في الأردن

« جانب الطلب »

رسالة ماجستير مقدمة من الطالب:

خالد صيف الله عواشرة

بكالوريوس اقتصاد ١٩٨٩

بإشراف

د. عبد الرزاق بني هاني

## لجنة المناقشة

- د. عبد الرزاق بني هاني .....  
د. نادر مريان .....  
د. فوزي الخطيب .....

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير  
في الاقتصاد في جامعة اليرموك

الاول من شباط - ١٩٩٤

## شكر وتقدير

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وصحبه اجمعين، وبعد :-  
أود أن أعبر عن عميق شكري وتقديري، بعد أن أكملت أعداد هذه الدراسة بفضل  
الله وتوفيقه الى أستاذي الدكتور عبد الرزاق بني هاني، الذي أشرف على هذه  
الرسالة فقد رعاها منذ أن كانت فكرة ، وحتى نهايتها ومنحني وقتاً من وقته المحكوم  
بالمشاغل الكثيرة، وفتح مكتبه، وبيته بروح الأستاذ الفاضل والأخ الكبير، فله مني  
الشكر الدائم على جميل صنعه.

كذلك أتقدم بشكري وتقديري للأستاذين الفاضلين، الدكتور نادر مريان ،  
والدكتور فوزي الخطيب، اللذين تفضلاً بقبول مناقشة الرسالة وتحمل أعباء قراءتها.  
كذلك أتقدم بالشكر للزميل والصدیق محمد الهزيمة لتشجيعه الدائم لي،  
والصدیق د. محمد عبد الوالي ، ولجميع الزملاء الأعزاء من طلبة الدراسات العليا في  
قسم الإقتصاد، وأقدم شكري إلى الأخ الأستاذ خالد القرعان، الذي قام بمراجعة هذه  
الرسالة لغوياً.

وشكري لكل الأصدقاء في جامعة اليرموك وفي مختبر الحاسب، وفي مركز  
الدراسات الأردنية، وفي مكتبة جامعة اليرموك، وإلى جميع الأصدقاء في دائرة  
الإحصاءات العامة.

كذلك أرى لزاماً علي أن أتقدم بالشكر الجزيل الى كل من ساهم بمساعدتي، أو  
سهل مهمتي في بحثي.

وأخيراً فأنني لأرجو الله أن أكون قد وفقت في بحثي هذا.

والحمد لله أولاً وأخيراً

# الإهداء

إلى والديّ العزيزين أطال الله في عمرهما...

إلى الأصدقاء والشقيقات...

أهدي هذا الجهد المتواضع...

رمز محبة ووفاء وعرفان بالجميل...

## فهرست المحتويات

الصفحة	الموضوع
أ	- شكر وتقدير
ب	- الإهداء.
ج	- المحتويات.
د	- الجداول.
ط	- المقدمة.
	١- أهمية الدراسة.
	٢- هدف الدراسة.
	٣- منهجية الدراسة ومصادر معلوماتها.
	الفصل الأول
	اهمية قطاع الإسكان
١	١-١ الأهمية الإقتصادية للسكن.
٢	٢-١ الضائقة السكنية.
٥	٣-١ ضائقة الإزدحام.
٧	٤-١ الدراسات السابقة .
١٥	- الهوامش
	الفصل الثاني
	عوامل الإنتاج السكنية
١٨	١-٢ عوامل الإنتاج السكنية.
١٩	١-١-٢ الأراضي السكنية.
٢٦	٢-١-٢ المواد الإنشائية والبنائية.

الموضوع	الصفحة
---------	--------

٢٧	١-٢-١-٢ قطاع التشييد.
٣٢	٢-٢-١-٢ الانتاج الصناعي لمواد البناء.
٤١	٣-٢-١-٢ تطور اسعار مواد البناء.
٤٦	٣-١-٢ العمالة.
٤٨	٤-١-٢ التصاميم الهندسية.
٥٠	٢-٢ السكن الملائم.
٥٣	- الهوامش
الفصل الثالث	
تمويل الاسكان	
٥٦	١-٣ تمويل الاسكان.
٥٧	٢-٣ مصادر التمويل الاسكاني.
٥٨	٣-٣ مصادر تكوين المدخرات.
٦٣	٤-٣ التسهيلات الائتمانية للبنوك التجارية في المملكة.
٦٤	٥-٣ مؤسسات تمويل الاسكان في الأردن.
٦٦	١-٥-٣ مؤسسات القطاع العام ذات العلاقة بالتمويل الاسكاني.
٨١	٢-٥-٣ مؤسسات القطاع الخاص.
٨٨	٣-٥-٣ الجمعيات التعاونية الاسكانية.
٩١	- الهوامش.

## الفصل الرابع

## تقدير دالة الطلب على الاسكان

- ٩٢ ١-٤ نتائج تقدير دالة الطلب على الاسكان في الأردن.  
للفترة [١٩٧٣-١٩٩٠].
- ٩٩ ٢-٤ تقدير دالة الطلب على الاسكان بالنسبة لفئة الملاك.
- ١٠٥ ٣-٤ تقدير دالة الطلب على الاسكان لفئة المستأجرين.
- ١١١ - الهوامش.

## الفصل الخامس

## النتائج والتوصيات

- ١١٤ ١-٥ النتائج.
- ١١٨ ٢-٥ التوصيات.
- ١١٩ - الملاحق الاحصائية.
- ١١٩ - ملحق رقم (١) فئة الملاك
- ١٢١ - ملحق رقم (٢) فئة المستأجرين
- ١٢٣ - مخطط احياء مدينة اربد.
- ١٢٤ - المراجع العربية.
- ١٢٩ - المراجع الانجليزية.

## فهرست الجداول

الرقم	محتويات الجداول	الصفحة
(١-٢)	تطور قطاع التشييد ومساهمته في الناتج المحلي الاجمالي	
٢٨	بسر السوق خلال الفترة [١٩٧٠-١٩٩٠].	
(٢-٢)	تطور عدد الرخص ( السكنية وغير السكنية) ومساحاتها في	
٣١	المملكة خلال الفترة [١٩٧٠-١٩٩٠].	
(٣-٢)	الانتاج الصناعي لمواد البناء في الأردن خلال الفترة [١٩٧٠-١٩٩٠].	٣٥
(٤-٢)	معدلات النمو السنوية للإنتاج الصناعي لمواد البناء في الأردن	
٣٧	خلال الفترة [١٩٧٠-١٩٩٠].	
(٥-٢)	تطور تكلفة المتر المربع لأبنية القطاع الخاص للسنوات	
٤١	(١٩٧٣-١٩٨٩) بالاسعار الجارية.	
(٦-٢)	تطور أسعار المواد الصحية خلال الفترة [١٩٧٥-١٩٩٢] والرقم	
٤٣	القياسي عام ١٩٩٢.	
(٧-٢)	تطور أسعار بعض المواد الكهربائية خلال الفترة [١٩٧٥-١٩٩٢]	
٤٥	والرقم القياسي عام ١٩٩٢.	
(٨-٢)	الايدي العاملة في قطاع التشييد (سنوات مختارة).	٤٧
(٩-٢)	نسبة الحضر لمجموع السكان في بعض البلدان العربية	
٥١	لعام ١٩٨٦.	
(١-٣)	إجمالي ودائع التوفير لدى البنوك التجارية خلال الفترة	
٦١	[١٩٧٠-١٩٩٠].	
(٢-٣)	نسبة ودائع التوفير الاجمالي الودائع في البنوك التجارية.	٦٢
(٣-٣)	توزيع التسهيلات الائتمانية للبنوك التجارية لبعض	
٦٥	القطاعات الاقتصادية.	



الرقم	محتويات الجداول	الصفحة
(٤-٣)	تمويل مشاريع مؤسسة الإسكان خلال الفترة [١٩٧٠-١٩٩٠].	٦٨
(٥-٣)	عدد الوحدات السكنية وكلفتها الاجمالية والمساحة الكلية لابنية	
٧٠	مشاريع مؤسسة الاسكان المنفذة خلال الفترة [٦٩-١٩٩٠].	
(٦-٣)	التوزيع العددي والنسبي للمشاريع والوحدات السكنية لمؤسسة	
٧١	الاسكان حسب المحافظات حتى نهاية عام ١٩٩٠.	
(٧-٣)	مشاريع مؤسسة الاسكان تحت التنفيذ.	٧٤
(٨-٣)	مشاريع مؤسسة الاسكان التي سيتم طرحها للعطاء عام ١٩٩٠.	٧٤
(٩-٣)	خلاصة تمويل مشاريع دائرة التطوير الحضري.	٧٦
(١٠-٣)	الاسكانات الجديدة ومناطق التطوير	٧٧
(١١-٣)	مدفوعات صندوق الاسكان العسكري من القروض منذ تأسيسه عام ١٩٧٩	٧٩
(١٢-٣)	توزيع قروض مؤسسة الاسكان العسكري حسب المحافظات لعام ١٩٩١.	٨٠
(١٣-٣)	الجهات المنتفعة من قروض بنك الاسكان لغايات السكن.	٨٤
(١٤-٣)	مبالغ القروض والتسهيلات الممنوحة من قبل بنك الاسكان	٨٥
(١٥-٣)	عدد الوحدات التي ساهم بنك الاسكان في تمويلها مصنفة	
٨٦	حسب الغاية من القرض وعدد القروض الممنوحة .	
(١٦-٣)	المساحات التي ساهم بنك الاسكان في تمويلها	٨٦
(١٧-٣)	تطور الجمعيات التعاونية الاسكانية في الاردن ونسبتها	
٩٠	من مجموع الجمعيات التعاونية .	
(١-٤)	نتائج تقدير الصورة الخطية لدالة الطلب على الإسكان	
٩٣	في الأردن المتغير التابع : الطلب على الإسكان (عدد رخص البناء الممنوحة سنوياً).	
(٢-٤)	الصورة الخطية لدالة الطلب على الإسكان في الأردن.	٩٥

الرقم	محتويات الجداول	الصفحة
(٣-٤)	صورة اللوغاريتمات الطبيعية لدالة الطلب على الاسكان في الأردن.	٩٦
(٤-٤)	قيم المتغيرات المستخدمة في تقدير دالة الطلب على الإسكان	
٩٨	في الأردن خلال الفترة [١٩٧٣-١٩٩٠].	
(٥-٤)	فئة الملاك :نتائج تقدير الصورة الخطية لدالة الطلب على الاسكان	
٩٩	في مدينة إربد (المتغير التابع: الانفاق السنوي على الإسكان).	
(٦-٤)	فئة الملاك : نتائج تقدير الصورة الغير خطية لدالة الطلب على	
١٠٢	الإسكان في مدينة إربد (المتغير التابع:الانفاق السنوي علي الإسكان)	
(٧-٤)	فئة الملاك : صورة اللوغاريتمات الطبيعية لدالة الطلب على	
١٠٣	الإسكان (المتغير التابع :لو(الانفاق السنوي على الإسكان).	
(٨-٤)	فئة المستأجرين: نتائج تقدير الصورة الخطية لدالة الطلب على	
١٠٥	الإسكان في مدينة إربد(المتغير التابع: الأجرة السنوية للمسكن).	
(٩-٤)	فئة المستأجرين : نتائج تقدير الصورة غير الخطية لدالة الطلب على	
١٠٧	الإسكان في مدينة إربد( المتغير التابع :الاجرة السنوية للمسكن).	
(١٠-٤)	فئة المستأجرين:نتائج تقدير صورة اللوغاريتمات الطبيعية لدالة	
١٠٩	الطلب على الإسكان في مدينة إربد (المتغير التابع : لو( الأجرة السنوية للمسكن).	
١١٩	فئة الملاك : ملخص البيانات الاحصائية في العينة.	
(١٢-٤)	فئة الملاك : التوزيع التكراري للانفاق السنوي على الإسكان لأفراد العينة.	
(١٣-٤)	فئة الملاك : التوزيع التكراري للدخل السنوي لافراد العينة	
(١٤-٤)	فئة المستأجرين:ملخص البيانات الاحصائية في العينة	
(١٥-٤)	فئة المستأجرين : التوزيع التكراري للأجرة السنوية للمسكن	
(١٦-٤)	فئة المستأجرين : التوزيع التكراري للدخل السنوي	

## ملخص الدراسة

### تحليل سوق السكن في الأردن

أعداد

خالد عواشرة

تعتبر إقتصاديات الإسكان من الدراسات الحديثة نسبياً، وهي التي تتعلق بمعرفة الجوانب الإقتصادية التي يشتمل عليها قطاع الإسكان، بأعتبره أحد القطاعات الإجتماعية، الذي يعمل على أشباع بعض رغبات الأفراد، وذلك من خلال تمكينهم من الحصول على مسكن.

إن دراسة «تحليل سوق السكن في الأردن»، تحتل أهمية كبيرة، وبخاصة في الظروف الحالية، فمشكلة السكن في الأردن قديمة إلا أنها مؤخراً أخذت أبعاداً جديدة، وأصبحت تمس فئة كبيرة من الأفراد. وقد هدفت الدراسة إلى:

١- معرفة وتفسير سلوك الطلب على الأسكان في الأردن وفق علاقته بالمتغيرات الإقتصادية الأخرى.

٢- دراسة الأوضاع السكنية في الأردن، وخطط الدولة، وبرامجها لمواجهة المشكلة.

٣- معرفة العوامل المسببة للمشكلة السكنية وأثارها الاقتصادية.

٤- تقدير دالة الطلب على الأسكان في الأردن للفترة [١٩٣٣-١٩٩٠].

٥- تقدير دالة الطلب على الأسكان لفئتي الملاك والمستأجرين في مدينة إربد.

ومن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة ما يلي:-

١- الحاجة والرغبة المستمرة والمتزايدة في الحصول على مسكن ملائم، وبخاصة

لدى ذوي الدخل المحدودة، ويلاحظ أن القطاع الخاص يفضل التوجه لإنشاء

مساكن لذوي الدخل الفوق متوسطة، متجاهلاً بذلك من يشكلون السواد

الأعظم ممن يطلبون ويحتاجون للمسكن.

٢- يعتبر مؤشر الأزدحام مهماً، في إبراز وإظهار مشكلة الإسكان، ويتم قياس الأزدحام من خلال عدد الأفراد الذين يقطنون الغرفة الواحدة، ويكون الأزدحام إذا كانت الغرفة الواحدة يقطنها أكثر من شخصين، وقد أظهرت الدراسة الميدانية التي غطت مدينة إربد، بأن معدل عدد الأفراد في الغرفة الواحدة لا يتجاوز (١,٧) فرداً، ويشير هذا المعدل إلى أن مدينة إربد، لا تعاني من ضائقة الأزدحام كما تعاني العاصمة.

٣- تبين أن مرونة الطلب الداخلية للإسكان في الأردن للفترة (١٩٧٣-١٩٩٠) قد وصلت إلى (٢١٪) وهذا رقم موجب أقل من الواحد صحيح، وبناءً على ذلك نستطيع القول: بأن الإسكان كسلعة، يعتبرها الأفراد في الأردن، من السلع الضرورية، ويشير كذلك إلى أن الطلب على الإسكان في الأردن، يتمتع بمرونة داخلية منخفضة، وتجدر الإشارة إلى أن النتائج التي تم الحصول عليها في تقدير مرونة الطلب الداخلية على الإسكان في الأردن للفترة الواقعة بين (١٩٧٠-١٩٩٠)، مطابقة إلى حد ما للنتائج التي توصلت إليها الدراسة عند تقدير مرونة الطلب الداخلية على الإسكان في مدينة إربد، حيث كانت المرونة حوالي (٢٩٪).

وبهدف المساهمة في الحد من إتساع المشكلة السكنية في الأردن، فإن الدراسة حاولت تقديم بعض التوصيات ومن أهمها ، تشجيع القطاع الخاص على تنفيذ مشاريع سكنية ضخمة، تعمل هذه المشاريع على تحريك السيولة الفائضة التي تمتلكها الكثير من الشركات والمؤسسات والأفراد وذلك بدلاً من المضاربة على الأراضي الأمر الذي يزيد من تكاليف المسكن بشكل كبير .

# *Abstract*

## Analysis of housing market in Jordan

Submitted by:

**Khaled D. Alwashreh**

Housing economics is, in fact, a relative modern study, pertinent to the economic aspects of housing sector as being one of the social sectors, aiming of meeting some of the human needs by providing houses for them.

The analysis of housing market in Jordan is currently of great significance. Eventhough the housing problem is not new, but it has critically influenced a great number of people.

Basically the study attempted to

- (1) Findout about the behaviour of demand of housing in Jordan in line with other economic variables.
  - (2) Point out the real circumstances of housing as well as government plans and programmes designed for solving the problem.
  - (3) Highlight the reasons behind the problem and its economic impacts.
  - (4) Estimate the demand function of housing in the period [1973-1990]
  - (5) Estimate the demand function of housing and that of income elasticity for both owners and tenants
- Conclusions

The study concluded the following:

- 1- There is always a dire need for having a proper house, particularly for low-income people.
- 2- The survey I made in Irbid city showed that the average is no more than (1.7) dwellers for a single room. This average indicates that Irbid city is not heavy-crowded as is the case for Amman.
- 3- The study pointed out that the income elasticity of housing demand in the period [ 1973-1990] is (21%).

This study provides a number of recommendations for controlling the housing problem in Jordan. The most important one is to encourage the private sector to carry out large housing schemes with a view to urging this sector to make use of the funds it possesses in establishing houses instead of buying pieces of land, since this will, in turn, increase the housing cost.

© Arabic Digital Library-Yarmouk University

### ١- أهمية الدراسة :-

تعتبر إقتصاديات الإسكان من الدراسات الحديثة نسبياً، وهي التي تتعلق بمعرفة الجوانب الإقتصادية التي يشتمل عليها قطاع الإسكان باعتباره أحد القطاعات الاجتماعية، الذي يعمل على أشباع بعض رغبات الأفراد، وذلك من خلال تمكينهم من الحصول على مسكن، سواء كان ذلك بتملك المسكن (وهذا يشير إلى الطلب للحصول على سلعة سكنية)، أو من خلال تأجير المسكن (وهذا يشير إلى الطلب للحصول على الخدمة السكنية).

مشكلة السكن لا تخلو منها أية دولة في العالم، لكن تتفاوت شدتها من دولة لأخرى، وتظهر حدتها بشكل كبير في الدول النامية، وأن هذه المشكلة لا تقتصر فقط على المدن الكبرى بل إنها موجودة في الريف.

إن دراسة «تحليل سوق السكن في الأردن» تحتل أهمية كبيرة وبخاصة في الظروف الحالية، فمشكلة السكن في الأردن قديمة إلا أنها مؤخراً أخذت أبعاداً جديدة، وأصبحت تمس فئة كبيرة من الأفراد، ومشكلة الإسكان تمس بصورة مباشرة الفرد، والأسرة، والمجتمع، فالفرد يقضي معظم وقته بعد العمل في المسكن، كما أن الأسرة تتأثر بالمسكن الذي تعيش فيه من النواحي الاجتماعية والاقتصادية وأصبح استخدام الأرض في المدن معظمها للإسكان وبرامجه، ومشاكل المواصلات سببها الانتقال من المسكن إلى مكان العمل، والدخل القومي يتأثر بالمشاريع السكنية، وذلك لأن المشاريع السكنية ترتبط بروابط أمامية وخلفية مع النشاط الاقتصادي الكلي، وأن هذا التأثير لا يقتصر على خلق فرص عمل فقط من خلال تشييد (إنتاج) المباني السكنية، بل يعمل على خلق وإيجاد فرص العمل في القطاعات الأخرى التي ترتبط بالعملية السكنية بشكل مباشر أو غير مباشر.

إن الحاجة والرغبة في الحصول على مسكن ملائم في الأردن ، مستمرة ومتزايدة، وبخاصة من قبل ذوي الدخل المحدود، ويلاحظ أن القطاع الخاص يفضل التوجه لإنشاء مساكن لذوي الدخل العالية، متجاهلاً بذلك ، من يشكلون السواد الأعظم من الأفراد الذين هم بحاجة ماسة للمسكن.

المشكلة الأسكانية في الأردن تتجسد مظاهرها بالتالي :-

أ- الزيادة المستمرة في عدد السكان، وتقدر بحوالي (٣,٦٪) سنوياً، وهي نسبة عالية مقارنة بدول العالم.

ب- نقص المعروض من الوحدات السكنية، بالنسبة للطلب عليها، وبخاصة من فئات ذوي الدخل المحدود.

ج- قدوم أعداد كبيرة من المغتربين العاملين بدول الخليج ، مما أدى إلى إيجاد الحاجة لمساكن تلبي احتياجات هؤلاء الوافدين.

د- الارتفاع في ايجارات المساكن، بدرجة تفوق قدرات المستأجرين، وبخاصة فئات متوسطي ومحدودي الدخل، مما خلق بالتالي مشكلة ايجارات.

وتستمد الدراسة أهميتها الخاصة، من خلال كونها تعتبر من الدراسات الحديثة التي تتعرض إلى بحث وتحليل (سوق السكن في الأردن) بالإضافة إلى أنها تشتمل على دراسة ميدانية، لدراسة الطلب على الإسكان في مدينة إربد.

## ٢- هدف وتسلسل الدراسة:

أن تقديم دراسة متخصصة في هذا المجال، سوف يساعد كثيراً على معرفة سلوك الطلب على الإسكان في الأردن، ومحاولة الوصول إلى تفسيرات لهذا السلوك، وفق علاقته بالمتغيرات الاقتصادية الأخرى، وتهدف الدراسة إلى الوقوف على الأوضاع السكنية في الأردن بصفة عامة ، وخطط الدولة، وبرامجها لمواجهة المشكلة، وتحقق هذه الدراسة فائدة علمية في كشف العوامل المسببة للمشكلة الإسكانية والوقوف على مظاهرها وأثارها الاقتصادية.



أما فترة الدراسة فقد تم تحديد بدايتها بعام (١٩٧٠) ، وذلك لأن الفترة الواقعة ما بين بداية الخمسينات والسبعينات لم تشهد ظهور للمشكلة السكنية ، أما نهاية الفترة فقد حددتها البيانات الاحصائية المتوفرة عن قطاع الإنشاءات والإسكان.

تقسم الدراسة إلى مقدمة ، وخمسة فصول، يتناول الفصل الأول :-الاطار النظري لأقتصاديات الاسكان ، كما يلقي الضوء على مفهوم الضائقة السكنية، ويستعرض الدراسات السابقة في هذا الموضوع ، ويتناول الفصل الثاني عوامل الانتاج السكنية حيث يحتاج النشاط الانتاجي إلى عوامل الإنتاج التي تتضافر مع بعضها البعض وتتخلص هذه العوامل بتوفير الأراضي السكنية، والمواد الإنشائية والبنائية، ويلقي الضوء على الانتاج الصناعي لمواد البناء وتطور أسعارها، ويبحث في العمالة في قطاع التشييد، وفي التصاميم الهندسية.

أما الفصل الثالث : فيتناول دراسة تمويل الاسكان في الأردن ومصادره ، ومصادر تكوين المدخرات القومية ، ويلقي الضوء على التسهيلات الائتمانية للبنوك التجارية في المملكة ، ويستعرض أهم المؤشرات الرئيسة لنشاط الإقراض لدى بنك الإسكان ، ويتناول الجمعيات التعاونية الاسكانية.

يركز الفصل الرابع : على تقدير دالة الطلب على الإسكان في الأردن خلال الفترة [١٩٧٣-١٩٩٠]، وتقدير المرونة الداخلية للإسكان، ويبحث في تقدير دالة الطلب على الإسكان لفئتي الملاك والمستأجرين في مدينة إربد، مع احتساب مرونة الطلب الداخلية للإسكان في هذه المدينة وأخيراً ان الفصل الخامس والآخر يتعرض الى اهم النتائج والتوصيات التي توصلت اليها هذه الدراسة.

### ٣- منهجية الدراسة ومصادر معلوماتها

استخدمت هذه الدراسة أسلوب التحليل النظري، والتطبيقي ، وذلك من خلال الإعتماد على عدد كبير من المصادر، والمراجع باللغتين العربية، والإنجليزية بهدف تغطية الجانب النظري من الدراسة، حيث اعتمدت بشكل رئيسي على ما توافر من

النشرات والتقارير الإحصائية ، وبخاصة نشرات وتقارير دائرة الإحصاءات العامة، مثل احصاءات الإنشاءات، والنشرات الاحصائية السنوية، بالإضافة إلى نشرات وتقارير البنك المركزي، والجمعية العلمية الملكية، وتقارير مؤسسة الإسكان، وتقارير بنك الإسكان، وكذلك تقارير شركة مصانع الإسمنت الأردنية وتقارير دائرة الأراضي والمساحة، بالإضافة إلى ذلك ، قام الباحث بالإستعانة باستبانة، بهدف الحصول على المعلومات والبيانات الإحصائية ، من أجل تغطية الجانب التطبيقي من هذه الدراسة.

وقد تم استخدام نموذج قياسي، لتقدير دالة الطلب على الإسكان في الأردن خلال الفترة [١٩٧٣-١٩٩٠]، وذلك باستخدام بيانات السلاسل الزمنية (Time Series)، واستخدام نموذج قياسي آخر لتقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة إربد لفئتي الملاك، والمستأجرين، باستخدام بيانات المقطع العرضي (Cross Section) .

تنطلق هذه الدراسة في تقديرها لدالة الطلب على الإسكان في الأردن للفترة [١٩٧٣-١٩٩٠] من الفرضيات التالية .

١- ان عدد رخص البناء الممنوحة سنوياً في المملكة، هو متغير تابع يقيس الطلب على الإسكان في الأردن.

٢- إعتبار الدخل الفردي، وعدد الأسر، وكلفة التشييد، ونسبة القروض إلى الكلفة متغيرات مستقلة (توضيحية).

٣- تفترض الدراسة وبناءً على النظرية الإقتصادية وجود علاقة موجبة (طرديّة) بين الطلب على الإسكان، والدخل ، وعدد الأسر، ونسبة القروض إلى

الكلفة وعلاقة سالبة (عكسية) بين الطلب على الإسكان وكلفة التشييد<sup>(١)</sup>.

اما هذه الدراسة فقد غطت الفترة الواقعة ما بين [١٩٧٣-١٩٩٠] وقامت هذه الدراسة بتقدير دالة الطلب الخطية التالية<sup>(٢)</sup>.

$$Q_d=f(I, CB, LN, FA).....(2)$$

حيث أن  $Q_d$  = الكمية المطلوبة من المساكن ممثلة بعدد رخص البناء.

$I$  = الدخل الفردي الجاري (متغير مستقل).

-ل-

=CB كلفة التشييد ( متغير مستقل).

=LN نسبة القروض إلى الكلفة (متغير مستقل).

=FA عدد الأسر (متغير مستقل).

وقد تأخذ الدالة الخطية الشكل الخطي التالي:

$$Qd=b_0+b_1 (T)+b_2(FA)-b_3 (CB)+b_4 (Ln).....(3)$$

حيث أن  $b_0$  = الحد الثابت.

$b_i$  = قيمة المعلمات المقدرة للمتغيرات المستقلة.

وقامت الدراسة باستخدام طريقة المربعات الصغرى الإعتيادية (OLS) في تقدير

دالة الطلب على الإسكان.

وتحدد اهداف الدراسة الميدانية بما يلي :

١- تقدير دالة الطلب على الإسكان لفئة الملاك في مدينة إربد.

٢- تقدير دالة الطلب على الإسكان لفئة المستأجرين في مدينة إربد.

٣- تقدير مرونة الطلب الداخلية للإسكان في مدينة إربد.

تتكون مدينة إربد من سبع مناطق سكنية هي: المنطقة الشرقية (وتتكون من

تسعة أحياء) لمنطقة الغربية (خمسة أحياء)، المنطقة الشمالية (ستة أحياء)، المنطقة

الجنوبية (خمسة أحياء)، منطقة البارحة (سبعة أحياء) ، منطقة المدينة (ستة أحياء) ومنطقة زبد.

تفترض الدراسة أن يتصرف رب الأسرة (باعتباره ممثلاً عن الأسرة) بعقلانية،

ويقوم بشراء الكميات من السلع، والخدمات التي تحقق أقصى منفعة ممكنة، مع الأخذ

بعين الإعتبار مقدار الدخل وأسعار السلع والخدمات التي نفترض أنها ثابتة وتعتمد

دالة المنفعة للأسرة (U) على الخدمة المستمدة من الوحدة السكنية (Q1) والكمية

المستهلكة من السلع والخدمات الأخرى (Q2) .

$$U=F (Q1, Q2).....(4)$$

وستقوم الدراسة بتقدير المعادلة التالية :<sup>(٣)</sup>

$$QH= F(Y, P1, P2, T).....(5)$$

## أداة الدراسة

قام الباحث بالإستعانة بأستبانة لغرض تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة إربد، وقد اشتملت هذه الإستبانة على أسئلة عن الخصائص الإجتماعية، والإقتصادية لمجتمع البحث، ووحدة البحث هي الأسرة التي يحصل الباحث منها على البيانات (المعلومات)، وقد قام الباحث بتوزيع الإستبانة بنفسه وبمساعدة مجموعة من الزملاء بعد تدريبهم على كيفية تعبئتها.

وجمعت المعلومات (البيانات) في الفترة الواقعة ما بين (١٥) أيار و (٢٠) تموز من عام ١٩٩٢.

## العينة

إشتملت عينة الدراسة على (٥٠٠) أسرة في مدينة إربد، وتم توزيع الإستبانات على جميع مناطق إربد بمختلف أحيائها، وقد كان نصيب كل منطقة (٧٥) أسرة بإستثناء منطقة زبدة (٥٠) أسرة وكان هذ التوزيع من أجل ضمان تمثيل مختلف مناطق مدينة إربد بشكل عشوائي، وبعد جمع الإستبانات تم إسقاط أو إستبعاد (١٢) أسرة كانت المعلومات الواردة منها غير واقعية وغير مكتملة، وبهذا أصبح حجم العينة (٤٢٨) أسرة. شملت (٢٥٧) أسرة من فئة الملاك، و(١٨١) أسرة من فئة المستأجرين .

استخدمت الدراسة طريقة العينة الطبقية في إختيار عينة الدراسة وكانت الطبقات على أساس جغرافي حيث قسمت مدينة إربد الى سبع مناطق جغرافية وحسب تقسيم دائرة الاحصاءات العامة فان كل منطقة جغرافية تتكون من عدد من البلوكات (الاحياء) وبما ان إختيار عينة من كل طبقة يستلزم وجود اطار كامل باسماء الاسر التي تسكن ضمن حدود الحي (البلوك) ، تم الرجوع الى الاطار الذي اعدته دائرة الاحصاءات العامة لمدينة إربد والذي يتكون من عدد من البلوكات في كل منطقة جغرافية على حده .

وتم سحب الاسر المطلوبة بالاسلوب العشوائي المنتظم أي عينة منتظمة ببداية

عشوائية ، وهي ان تأخذ رقماً عشوائياً يقع بين (١-١٠) مثلاً ، وكان الرقم الذي تم اختياره (٦) ، ولذلك تكون الأسرة ذات الترتيب السادس في البلوك هي الأسرة الأولى المختارة في العينة وهكذا حصلنا على ترتيب بقية أسر العينة وذلك باضافة (١٠) على الترتيب الذي يسبقه بمعنى ان العينة تتكون من الاسر التي ترتيبها في البلوكات هو (٦ ، ١٦ ، ٢٦ ، ..... ، ٤٩٩٦) .

لقد تم تقدير دالتين للطلب على الإسكان:-

الأولى - تقدير دالة الطلب على الإسكان بالنسبة لفئة المالكين.

الثانية - تقدير دالة الطلب على الإسكان بالنسبة لفئة المستأجرين.

ولغرض تقدير الدالة رقم (5) بالنسبة لفئة المالكين تم إعتبار مجموع الإنفاق السنوي على الإسكان متغيراً تابعاً، وهو يمثل القيمة التقديرية التي ينفقها المالك، سنوياً مقابل إقامته في الوحدة السكنية التي يملكها، وتجدر الإشارة إلى، أن الذي قام بهذا التقدير هو مالك الوحدة السكنية، وتم مراعاة ان يكون هذا التقدير متفق مع الأجرة الحالية السكنية في مدينة إربد في حالة كونها معروضة للإيجار، وقد تم استخدام مجموع قيمة الأجرة السنوية كمتغير تابع بالنسبة لفئة المستأجرين.

إفترضت الدراسة بأن الأسعار  $P_1, P_2$  في العلاقة رقم (2)، بأنها ثابتة، وذلك بالنسبة إلى فئة الملاك، وفئة المستأجرين، معتمدة في ذلك على كون البيانات المجموعة في العينة هي بيانات مقطعية (Cross Section)، وتستعمل هذه البيانات في تحليل سلوك الأسرة خلال فترة زمنية معينة (عام واحد)، وبالتالي نستطيع الافتراض: بأن أسعار السلع، والخدمات ثابتة خلال تلك الفترة وأستخدمت الدراسة كل من عدد أفراد الأسرة، والدخل السنوي، وعمر رب الأسرة ، كمتغيرات مستقلة، وذلك في تقدير الدالتين، وتم استخدام طريقة المربعات الصغرى (OLS) في تقدير دالة الطلب على الإسكان بالنسبة للفئتين (الملاك والمستأجرين) وتم استخدام عدة صور رياضية في تقدير دالة الطلب.

## الفصل الأول

### أهمية قطاع الإسكان

#### ١-١ الأهمية الاقتصادية للسكن

لا شك أن السكن يعتبر من الحاجات الضرورية ، والأساسية لمعيشة الانسان ، وذلك بما يتعلق بإستقراره ، أمنه ، وراحته ، وليس من الممكن الإستغناء عن هذه الحاجة .

قال تعالى : " وكانوا ينحتون من الجبال بيوتاً آمنين " .<sup>(٤)</sup>

والآية الكريمة تشير بوضوح إلى أن المسكن ، أو البيت ، هو للأمان وللحماية من الأخطار .

قبل الشروع بتعريف السكن والإسكان ، فإن من الضروري أن نميز بين مفهوم كل منهما ، فقد بيّن عادل محبوب ، أن الإسكان هو التخصص في إيجاد وحدات سكنية

للناس ، أما السكن : فهو تلك الوحدات التي تأوي الناس .<sup>(٥)</sup>

وأشار أحمد الفندي ، إلى أن كلمة المسكن هي بالحقيقة مشتقة من السكنة ،

وهو المكان الذي يوفر لساكنيه الراحة ، والهدوء والمتعة .<sup>(٦)</sup>

ويرى الجرداوي ، بأن المسكن هو ذلك المأوى ، الذي يتم فيه تحقيق كافة الحاجات

الجسدية ، ورعاية الأطفال ، وحفظ الممتلكات ، والحصول على الهدوء .<sup>(٧)</sup>

وأوضح روجي الشريف ، بأن المسكن هو مكان للحماية من المطر والهجوم ، وهو

أيضاً مكان يتم فيه ممارسة الأمور الإجتماعية والروحية ، وقد توسع في تعريفه ، حيث

أشار إلى وجوب احتواء المسكن على النواحي الصحية ومكان للطبخ ، وبالرغم من أن

هناك العديد من التعاريف إلا أنها جميعاً تتفق على أن المسكن هو المكان الذي يتوافر

فيه الأمان والإستقرار والهدوء .<sup>(٨)</sup>

لقد كان السكن سابقاً، من الموضوعات الثانوية، ليس في المجتمعات النامية فحسب، بل وفي المجتمعات المتقدمة أيضاً، لكن الدول المتقدمة أدركت أهمية ذلك القطاع، وخطورته، وتفاقم مشكلاته، وبالتالي أصبح السكن والسياسات الإسكانية، من الموضوعات الأكثر أهمية، حيث أخذت المجتمعات الحديثة، ومنذ الحرب العالمية الأولى، وبعد أن أعلن رئيس الوزراء البريطاني (لويد جورج) عبارته المشهورة "المساكن من أجل الأبطال"، أخذت تلك المجتمعات بالإهتمام بالمساكن.<sup>(٩١)</sup>

أما من الجانب الإقتصادي، فإن المسكن قد يكون سلعة، وقد يكون خدمة، فحالة تملك المسكن، أشاره إلى سلعة سكنية، تمتاز بصفات خاصة بها، أي أنها سلعة معمرة طويلاً، كما ان كلفتها مرتفعة عن أي سلعة أخرى، قياساً بدخل الأسرة، بالإضافة إلى، أن الفترة الزمنية اللازمة لتشبيدها (انتاجها) طويلة نسبياً، وصعوبة نقل الفائض منها، من مكان لآخر، بينما يشار إلى حالة تأجير المسكن، بأنها عملية الحصول على الخدمة السكنية.<sup>(٩٠)</sup>

وعند دراسة سوق الاسكان نجد ان هناك سوقين أساسيين للإسكان هما :

الأول - سوق خدمات الأسكان (THE MARKET FOR HOUSING SERVICES).

الثاني - سوق هياكل الأسكان (MARKET FOR STOCK OF HOUSING STRUCTURE)

ويطلق على السوق الأول سوق المستهلكين، ويشير إلى قيام شخص، أو مؤسسة إسكانية، ببناء المساكن، ومن ثم تأجيرها، والحصول على الربح مقابل ذلك، ويطلق على السوق الثاني، سوق الإستثمار، ويشير إلى قيام شخص، أو مؤسسة ما ببناء المساكن، وبعد ذلك يتم عرضها للبيع في السوق.<sup>(٩١)</sup>

وتجدر الملاحظة إلى، أن التوازن بين السوقين يختلف من حيث السعر، والكمية حيث نجد أن السعر في السوق الأول، هو الربح السنوي، أو الشهري، والكمية عبارة عن إستئجار المسكن، لفترة زمنية متفق عليها سلفاً، بينما نجد في السوق الثاني، أن السعر عبارة عن، قيمة المسكن ككل، كما أن الكمية عبارة عن المسكن نفسه، والمعروف

أن المسكن هو أصل من الأصول الرأسمالية، وهو أيضاً، وسيلة من وسائل الإستثمار، ويستخدم غالباً لأشباع غايات الإستهلاك ، فمن جهة الإستثمار، فإن امتلاك المسكن ، وشراءه يتمثلان في قرار المستهلك بإقتطاع جزء من ثروته ، وتلبية رغبتة بالإستثمار ، بذلك الأصل الرأسمالي، وبالتالي فهو يتوقع أن يجني العوائد منه، من خلال الإقامة في المسكن أو تأجيريه. (١٢)

تتضح بأن الأهمية الإقتصادية، لمشاريع الإسكان ، تتضح بسبب، وجود الروابط الأمامية ، والخلفية مع النشاط الإقتصادي الكلي، وذلك بسبب أن هدف هذه المشاريع ليس فقط، خلق فرص عمل من خلال تشييد (إنتاج) المباني السكنية، بل أيضاً يصل إلى خلق، وإيجاد فرص عمل في القطاعات الأخرى التي تقوم بإنتاج المواد الخام لصناعة البناء، كما وأنه عند الإنتهاء من عملية بناء المساكن الجديدة، فإن ذلك سيؤدي إلى زيادة الطلب على منتجات المصانع، التي تقوم بصناعة الأثاث، والأدوات المنزلية والكهربائية... الخ، وبما أنه قد حصلت زيادة في الطلب، على هذه المواد فإن ذلك بالتالي يخلق فرص عمل إضافية، في فروع أخرى مختلفة، ومن المعلوم أن كل فرصة عمل اضافية تولد دخلاً فردياً جديداً، وهذا يقود بالتالي إلى زيادة في الطلب على غالبية السلع، والخدمات، ومن ثم يترتب على ذلك زيادة في الطلب الكلي، ومن هنا نرى، أن النشاط الإقتصادي قد زاد في قطاعات بعيدة بقدر ما عن حركة البناء. (١٣)

## ٢-١ الضائقة السكنية

تكاد لا تخلو ، أية دولة في العالم ، من مشكلة السكن، لكنها تتفاوت ، من حيث شدة الحاجة إليها من دولة إلى أخرى، وتظهر الحاجة إليها ، بشكل كبير في الدول النامية، ويلاحظ أن مشكلة الإسكان ، لا تقتصر فقط ، على المدن الكبرى، بل إنها موجودة في الريف، ونستطيع القول : بأن للمشكلة جانبين ، احدهما كمي، والآخر



كفي، بمعنى أن الصفة البارزة في مشكلة الإسكان في المدن، تتمثل في نقص كبير في الوحدات السكنية المعروضة ، ناهيك عن وجود مساكن غير صحية ، ومناطق غير صالحة للسكن، (Slums)، ومن هنا فإن المشكلة السكنية في المدن تتميز بالكم، بينما نجدها في الريف تتمثل في الكيف، ويقصد بذلك سوء حالة المساكن، وعدم توفر المرافق الضرورية بها. <sup>(١٤)</sup>

وهنا نذكر أن الأمم المتحدة ، قامت بوضع إستراتيجية ، تقضي بإنشاء (٥-١٠) مساكن ، لكل ألف شخص في السنة الواحدة ، ولقد لوحظ أنه في عام ١٩٧٠، كان معدل الإنشاء السنوي لكل ألف مواطن في السنة حوالي (١٠) في أوروبا الغربية ، (٨) في أوروبا الشرقية ، (٦، ١٣) في السويد، (٤، ٩) في روسيا ، (٣، ٩) في فرنسا، (٨) في أسبانيا ، (٤، ١٠) في الدنمارك ، (٣، ١١) في أستراليا ، في نفس السنة، كان معدل الإنشاء، في السنة الواحدة، لكل ألف مواطن في مصر (١) ، تونس (٥، ١)، ليبيا (٩، ٢)، اليمن (١، ٠) والعراق (٨، ١) ، ويلاحظ أن بعض الدول، قد أستطاعت ، أن تتجاوز معدل الإنشاء، وبعضها كان قريباً جداً منه، لكن الذي يلفت الإنتباه ، أن المشكلة تبدو عميقة جداً، في الدول العربية، ويتبين ذلك من معدلات الإنشاء الضئيلة جداً، حيث أنها لم تتجاوز في حدها الأقصى، ما وصلت إليه ليبيا، حوالي (٩، ٢). <sup>(١٥)</sup>

ويرجع السبب في حدة المشكلة الإسكانية ، في الدول العربية إلى عدة أسباب، منها : النمو الكبير في عدد السكان ، الهجرة من الريف إلى المدن، والإرتفاع الحاد في أسعار مواد البناء، ويشارك الأردن الدول العربية، بتلك الأسباب لظهور مشكلة السكن، كما أنه ينفرد، بأسباب أخرى خاصة به، ويمكن عرض أسباب مشكلة السكن في الأردن بالتالي :- <sup>(١٦)</sup>

١- الهجرات القسرية : نتيجة الإحتلال الصهيوني ، لأراضي العربية اعوام ١٩٤٨ و ١٩٦٧، حيث نتج عن ذلك إقامة المخيمات المؤقتة، والتي تحولت مع مرور الزمن إلى مخيمات دائمة، تنقصها الخدمات العامة، وقد عانت

العاصمة عمان من مشاكل كثيرة من هذا الوضع الجديد، المفروض على تلك المناطق المتخلفة (slums).

٢- الزيادة المستمرة في عدد السكان ، وتقدر بحوالي (٦, ٣٪) سنوياً وهي نسبة عالية مقارنة بدول العالم.

٣- الهجرة من الريف الى المدينة وما يترتب عليها من اعباء ومشاكل سكنية.

ومن المعروف ان عام ١٩٩١، قد شهد زيادة كبيرة في حجم المشكلة السكنية في الأردن، وذلك بسبب قدوم أعداد كبيرة من المغتربين العاملين بدول الخليج ، وبخاصة من دولة الكويت ، مما أدى إلى الإرتفاع الكبير في إيجارات المساكن، بدرجة تفوق قدرات المستأجرين ، وبخاصة فئات متوسطي، ومحدودي الدخل، مما خلق بالتالي أيضاً مشكلة إيجارات.

### ٣-١ ضائقة الإزدحام

يعتبر مؤشر الإزدحام ، مهماً في أبراز المشكلة السكنية ، في أي مجتمع، من المجتمعات، ويتم قياس الإزدحام من خلال عدد الأفراد الذين يقطنون الغرفة الواحدة ويشير إلى أن المختصين في حقل الإسكان، قد أجمعوا على إعتبار العائلات ، التي تسكن في وحدات سكنية، بمعدل ثلاثة أشخاص أو أكثر للغرفة بأنها عائلات تعاني من الإزدحام وهذا يظهر وجود ضائقة سكنية في ذلك المجتمع.<sup>(١٧)</sup>

وأظهرت دراسة أخرى، أن ازدحام الساكنين يعتبر من أهم مشكلات الإسكان، في الدول النامية، ولقد تم وصف الإزدحام في تلك الدول بظاهرتين ، هما :

١- الغرفة الواحدة بالعادة يقطنها أكثر من شخصين.

٢- وحدة السكن الواحدة يشغلها أكثر من أسرة ساكنة.<sup>(١٨)</sup>

وتظهر مشكلة الإزدحام ، بشكل كبير في المدن ، وبخاصة في الأحياء الفقيرة،

التي تشكلت نتيجة الهجرة من الريف إلى المدينة؛ وذلك لتوافر فرص العمل للمهاجرين إليها وبما أن غالبية المهاجرين من ذوي الدخل المتدنية، فإنهم بالتالي ، ينجذبون إلى مناطق سكنية فقيرة، مكونين بذلك أحياء قد تتحول بالنهاية إلى مناطق سكنية كاملة تتصف بالتخلف، فعلى سبيل المثال ، فإن المهاجرين إلى المدن الهندية الكبيرة، تصل بهم الحال إلى إفتراش، أرصفة الطرق العامة، والإعتداء على أراضي الدولة العامة الفارغة والسكن بها وسرعان ما تتشكل الأحياء المكتضة، والمتخلفة. <sup>(١٩)</sup>

ويطلق على تلك المناطق المزدحمة المتخلفة ، أسماء مختلفة في كل مكان، نذكر منها، على سبيل المثال، ما يقال له في البيرو (بالباريدا)، (Barrida)، وفي تركيا جيسكونديو (Gecekondu)، والجيتو (Ghetto) في امريكا ، وتسمى في الهند بوستي (Bustee). <sup>(٢٠)</sup>

وقد بينت دراسة (عبد الاله أبو عياش)، التي أجريت علي مدينة عمان أن ما يقارب من (٢٧٪) من الأسر تتراوح أحجامها ما بين خمسة إلى سبعة أفراد، وتعيش في غرفة واحدة. <sup>(٢١)</sup>

كما وأظهر عبد الرزاق ابو ليل ، أن المنطقة الشمالية ، من مدينة عمان ، قد تجاوز معدل أشغال الغرفة الواحدة فيها، الأربعة أشخاص وأن درجة الإزدحام هذه تعتبر أيداناً بتفاقم ، وتزايد المشكلة السكنية. <sup>(٢٢)</sup>

كما بينت دراسة هداية الخيري ، التي قامت على مقابلة (٥٧٠٠) أسره بأن معدل عدد الأفراد في الغرفة الواحدة هو أربعة أفراد. <sup>(٢٣)</sup>

ومن النتائج ، التي توصلت إليها دراسة توفيق ذيب ، بأن ما نسبته (١،٦٢٪) من أفراد العينة، التي استطلعها ، يعيشون في حالة من الإزدحام ، حيث كانت نسبة أشغال الغرفة الواحدة كبيرة. <sup>(٢٤)</sup>

وبخصوص مدينة إربد فقد قام الباحث بدراسة ميدانية شاملة حيث غطت مدينة إربد، وتكونت العينة من (٤٤١) أسرة، وأتضح من خلالها أن معدل عدد الأفراد في الغرفة الواحدة (١,٧) فرداً ويشير هذا المعدل إلى أن مدينة إربد لا تعاني من الإزدحام كما تعاني العاصمة.

ويتضح مما سبق أن معدل الإزدحام في الأردن وبخاصة في مدينة عمان تجاوز المعدل المقبول، وبالتالي فإن ذلك يشير بوضوح إلى مشكلة سكنية في الأردن.

ويرى الباحث أن قياس معدل الإزدحام ، أو نسبة الإزدحام من خلال عدد الأفراد بالغرفة الواحدة، ليس دقيقاً، بسبب عدم الإشارة إلى ، مساحة الغرفة، مع أن ذلك من الأهمية بمكان.

#### ١-٥ الدراسات السابقة

كان من أبرز هذه الدراسات تلك التي قام بها عادل محبوب ، وهدفت إلى بحث طبيعة المفاهيم الخاصة بتحليل سوق السكن، ودراسة مشكلات قياس المتغيرات السكنية، بالإضافة إلى دراسة أمثلة تطبيقية على تحليل سوق السكن في العراق، وقد إستندت منهجية هذه الدراسة على التحليل الكمي لنماذج القياس الاقتصادي.

اعتبرت الدراسة نماذج القياس الاقتصادي، أداة توضيحية مفيدة تساعد على التنبؤ، وهي بالتالي تساهم في إعداد سياسات إسكانية، كما قام الباحث بتحليل سوق السكن العراقي، من خلال النماذج القياسية الاقتصادية وقد قامت الدراسة على مجموعة من الفرضيات منها :

- ١- عدد رخص البناء الممنوحة سنوياً، كمتغير يقيس الطلب على المساكن.
- ٢- عدد المساكن المشيدة سنوياً، كمتغير يقيس العرض السكني.
- ٣- يتحدد الطلب على القروض العقارية، بكلفة التشييد، ونسبة القروض إلى الكلفة، وعدد الأسر، ونسبة المواد الإنشائية المخصصة للإنشاءات العامة إلى إجمالي المواد الإنشائية.

٤- يتحدد عرض القروض العقارية بكلفة التشييد، والنتائج المحلي الاجمالي.

وقد توصل الباحث إلى النتائج التالية :-

١- اهمية متغير الدخل الفردي الجاري في دالة الطلب السكني المقاس بعدد

رخص البناء الممنوحة سنوياً.

٢- كما برزت أهمية متغير كلفة البناء (التشييد) في دالة العرض السكني

المقاس بعدد المساكن المشيدة فعلاً.

٣- ظهرت أهمية متغير كلفة التشييد في معادلة الطلب على القروض العقارية.

٤- أظهرت الدراسة كذلك أهمية متغير الناتج المحلي الاجمالي في معادلة عرض

القروض العقارية. (٢٥)

وفي دراسة أخرى قام بها عبد الله الروابدة وهدفت إلى تحديد حجم الطلب على

الاسكان، ومعرفة العوامل المؤثرة فيه، وتقدير دالة الطلب، وكذلك دراسة عرض

الاسكان، والعوامل المؤثرة فيه، وقام الباحث باستخدام أسلوب التحليل الوصفي في

تحليل البيانات، والأسلوب الاستقرائي في تحليل بعض الاحصائيات ، وعمل على

دراسة الطلب على الاسكان للفترة [١٩٧١-١٩٨٤]، كما بحث في عرض المساكن في الأرن

للفترة [١٩٧١-١٩٧٩]، وقام بتقدير الطلب على المساكن اعتماداً على عدد من المؤشرات

، حيث كان الطلب على المساكن = الطلب الناتج عن الزيادة الطبيعية في عدد السكان +

الطلب الناتج عن التغيير الاسري + الطلب الناتج عن استبدال المساكن القديمة.

وقد استخدم الباحث المتغيرات التالية :الكمية المطلوبة من المساكن كمتغير

تابع، وكان الدخل القومي، والأرقام القياسية النسبية للإيجارات متغيرات مستقلة،

وقام بتقدير الكمية المطلوبة من المساكن على فترتين الأولى [١٩٧١-١٩٨٤]

والأخرى [١٩٨٥-١٩٩٥]، وذلك بعد تقدير كل من الدخل، والإيجارات، وتم تقدير عرض

المساكن معتمداً على نتائج التعداد العام للسكان والمساكن لسنة ١٩٧٩ من اجل تغطية

الفترة [١٩٧١-١٩٧٩] وقد قام الباحث بتقدير معلمات دالة عرض المساكن الخطية في

الأردن على النحو التالي :

$$QS=F(NI,L,IR,IC,LR).....(1)$$

حيث ترمز (NI) = للدخل القومي

(L) = التسهيلات المصرفية

(IR) = للارقام القياسية للايجارات

(IC) = للارقام القياسية لمواد البناء

(LR) = إيرادات دائرة الأراضي

حيث رأى الباحث بأن تلك المتغيرات المستقلة تؤثر في عرض المساكن، وقد كان

من النتائج التي توصلت إليها الدراسة ما يلي :-

١- رغم الحقائق التي تشير إلى أن الاستثمار في قطاع الإسكان في الأردن

يتزايد من عام لآخر إلا أن المشكلة السكنية ما زالت قائمة ويستدل الباحث

عليها، من خلال ارتفاع معدل اشغال الغرفة الواحدة، بالإضافة إلى عدم قدرة

العرض على إشباع كافة الطلب، وارتفاع قيمة الإيجارات.

٢- وأشارت الدراسة إلى أن القطاع العام لا يساهم بدرجة كبيرة بالقضاء على

المشكلة السكنية، حيث أنه بالرغم من تزايد استثمار القطاع العام، إلا أن ما

قدمه هذا القطاع لا يتجاوز (٦,٣٪) من مجمل عرض المساكن في الأردن وذلك

خلال الفترة [١٩٧١-١٩٧٩].

٣- أظهرت الدراسة من خلال تحليلها الإحصائي بأن الطلب على الإسكان يتأثر

طردياً بالدخل القومي، وعكسياً بالايجارات، كما أشارت إلى أن الطلب غير

مرن، وكذلك بينت أن العرض يتأثر بعوامل غير إقتصادية ، كالعوامل

النفسية والاجتماعية، بدرجة تفوق تأثيره بالعوامل الاقتصادية.<sup>(٢٦)</sup>

ومن الدراسات في هذا المجال- دراسة احمد الفندي ، تحت عنوان : «محددات

ملكية المساكن في الأردن» ، حيث تناولت الدراسة الطلب على الملكية ، كجزء مشتق

من الطلب الكلي على الإسكان، وقد أوضحت أن أهم المتغيرات في تفسير نمط ملكية المساكن في الأردن هو المستوى التعليمي لرب الأسرة، حيث أن الإرتفاع بالمستوى التعليمي يحدث تغييراً كبيراً في المستوى الاجتماعي، والاقتصادي للأسرة، وبالتالي فإن هذا الوضع يحتم على الأسرة تغيير نمط حياتها السابق، وهذا يقود الى تغيير المسكن الذي تعيش فيه وطلب امتلاك مسكن آخر يتلائم مع وضعها الجديد، ومن أهم نتائج تقديرات محددات ملكية المسكن في الأردن ما يلي :

- ١- أهمية المستوى التعليمي و ملكية المسكن بالنسبة للفرد وبالنسبة للمجتمع .
- ٢- أهمية ربط الطلب المستقبلي على ملكية المساكن مع توجهات كل من المتغيرات الديمغرافية، والمتغيرات الاجتماعية ، والمتغيرات الاقتصادية ، حيث أن هناك علاقة قوية بين ملكية المساكن، والعملية التنموية الشاملة.
- ٣- ولقد أظهرت الدراسة في الجانب التحليلي الاحصائي أن هناك علاقة بين ملكية المسكن، ومحددات الملكية منها : المستوى التعليمي لرب الأسرة ، ومهنته ، والدخل الدائم (مجموع الانفاق) وعمر رب الاسرة، وعدد أفراد الاسرة، وقيمة الأجرة.

وأكدت الدراسة على أن تزايد الأستثمار في الأبنية السكنية لم يؤثر على مشكلة إمتلاك السكن حيث انها توجهت نحو إشباع طلب فئات الدخل المرتفع ولم توجه نحو إشباع طلب ذوي الدخل المتدنية ، وهذا بالتالي أدى إلى بروز ظاهرة انعدام التوازن بين الطلب، والعرض علي ملكية المساكن.<sup>(٢٧)</sup>

وفي دراسة توفيق ذيب ، «محاولة الطلب على الإسكان ومرونته للمنتفعين من الشركات العقارية في الأردن» ، أظهرت الدراسة أن الشركات العقارية الاستثمارية هي ضمن القطاع الخاص، وتهدف إلى بناء الوحدات السكنية المختلفة، وبيعها كالمشقق والبيوت الكبيرة المستقلة إلى المواطنين، ومن هنا اصبحت هذه الشركات تساهم بنسبة لا بأس بها في جانب العرض في سوق الاسكان وركزت هذه الشركات مشاريعها

الاسكانية في ضواحي مدينة عمان، وجزء قليل في مدن المملكة المختلفة، كالزرقاء وإربد والأغوار، وقد أظهرت الدراسة بأن الشركات الاستثمارية التي شملها البحث قد قامت بتنفيذ ما يقارب (١٥٠٠) وحدة سكنية في الفترة [١٩٧٩-١٩٨٥].

توصلت الدراسة إلى النتائج الإضافية التالية :

١- أن متوسط حجم الاسرة في عينة الدراسة كان (٦) أشخاص للأسرة الواحدة وكان متوسط مساحة المساكن التي يقطنونها (٢٣٩٧م<sup>٢</sup>).

٢- ظهر أن حوالي (٦٢,١٪) من أفراد العينة يعانون من مشكلة الإزدحام ، حيث كانت نسبة الأشغال للغرفة الواحدة كبير.

٣- أظهرت الدراسة أن حوالي (٧٢٪) من حجم العينة غير راضين عن التركيب الداخلي للمسكن ، و(٧٤٪) من مجتمع العينة غير راضين عن مساحة المسكن، و (٧٨٪) من مجتمع الدراسة غير راضين عن سعر شراء المسكن ، لكن كان هناك (٧٩٪) من مجتمع الدراسة راضين عن موقع المسكن.

٤- بينت الدراسة أن هناك حوالي (٢٨٪) من الوحدات السكنية المنفذة غير مبيعة كما كانت هناك عملية أرجاع للوحدات المباعة بلغت نسبتها (٥٪) وذلك لعدم مقدرة الأفراد على سداد الأقساط، والفوائد، والعمولات.

٥- يزداد الانفاق الشهري المتوقع على الاسكان مع زيادة متوسط دخل الأسرة فكان لمتوسط دخل (١٥٠) ديناراً، (٥٥٠) ديناراً بلغ الانفاق المتوقع (١٢٥) دينار، (١٩٥) دينار شهرياً علي التوالي ، كما أظهرت الدراسة أن الميل الحدي لإستهلاك المساكن يتناقص مع زيادة متوسط الدخل، حيث أنه قد بلغ (٨٢٪)، (٣٥٪) لاسرة متوسط دخلها (١٥٦٠) دينار، (٥٥٠) ديناراً شهرياً، وهذه النسب أعلى بكثير ولجميع فئات الدخل من النسبة الدولية المتعارف عليها

وهي (٢٥٪).<sup>(٢٨)</sup>



هناك أيضاً دراسة (عبد الرزاق ابو ليل ) ، " مشكلة السكن في المنطقة الشمالية من مدينة عمان " ، حيث هدفت الدراسة إلى إعطاء صورة واضحة عن أوضاع السكن في منطقة الدراسة، وبالتالي إظهار حجم المشكلة السكنية فيها، وقام الباحث بتقسيم متغيرات الدراسة إلى ثلاث مجموعات تتعلق المجموعة الأولى بالوضع الاقتصادي لرب الأسرة، المجموعة الثانية تتضمن خصائص المسكن، بينما تتضمن المجموعة الثالثة العوامل المؤثرة في سعر متر الأرض. وتم إعتبار الدخل متغيراً تابعاً للمجموعة الأولى، ومساحة المسكن متغيراً تابعاً للمجموعة الثانية وسعر متر الأرض متغيراً تابعاً للمجموعة الثالثة.

ولقد وصل الباحث لأعراض المشكلة السكنية في منطقة الدراسة وتمثلت فيما يلي :-

١- يلعب الدخل الفردي دوراً هاماً وأساسياً في حجم المشكلة السكنية.

٢- ارتفاع معدل أشغال الغرفة الواحدة إلى ما يزيد عن (٤) أشخاص.<sup>(٢٩)</sup>

وهناك دراسة مقدمة من (راضي العتوم ) ، " دور قطاع الإنشاءات في الإقتصاد الأردني [١٩٧٣-١٩٨٥]" ، ولقد تناولت هذه الدراسة دور قطاع الإنشاءات في الإقتصاد الأردني ، وأظهرت الحجم الكبير لهذا القطاع كما أنها بينت أن الحكومة تعتبر العميل الأكبر لقطاع الإنشاءات ، حيث أن القطاع العام يستحوذ على الجزء الأكبر من المشاريع الإنشائية المنفذة، وكذلك يتميز بضخامة إنشائه مقارنة بإنشاءات القطاع الخاص، حيث أن الحكومة تشرف على إنشاءات البنية التحتية ومباني الخدمات العامة، واقتصرت هذه الدراسة على إظهار مدى أثر قطاع الإنشاءات في الإقتصاد الأردني.<sup>(٣٠)</sup>

كما أن هناك دراسة لدونالد وكوبانج حاولت تقديم دالة الطلب على الاسكان

بالصورة التالية:-

$$h = h (P, F, Y, W, B, T, L) \dots\dots\dots(5)$$

وبينت أن الطلب على الاسكان هو دالة بالمتغيرات التالية :-  
السعر (P)، حجم الاسرة (F)، دخل الفرد (Y)، الثروة الحالية للفرد (W)، القروض  
السكنية (B)، الضريبة (T)، التغيرات الناتجة في السعر نتيجة لاختلاف الموقع في  
المدينة (L).<sup>(٣١)</sup>

واظهرت غالبية الدراسات بان الطلب على الاسكان يتأثر بشكل كبير بالدخل ،  
وان هناك علاقة طردية بين الطلب على الاسكان والتغير في دخل الفرد ، ويترتب على  
زيادة الدخل زيادة في حجم الطلب على الاسكان وهذه الزيادة تأخذ أحد الاشكال  
التالية :-

١- عدد أكبر من الغرف في الوحدة السكنية.

٢- مساحة أكبر للغرف في الوحدة السكنية .

٣- استعمال نوعية أفضل من المواد الأساسية في البناء .<sup>(٣٢)</sup>

ونجد أغلب الدراسات التي قامت على دراسة الطلب على الاسكان في الدول  
النامية والدول المتقدمة قد ركزت على دراسة المرونة الدخلية للطلب على الاسكان فقد  
اظهرت دراسة مالبيزوا ومايو ان (١٦) مدينة في (٨) دول مختلفة ، من امريكا  
اللاتينية ، وشرق آسيا ما يلي :-

١- تراوحت مرونة الطلب الدخلية للسكان بالنسبة لفئة المالكين بين (٠.٥ - ١) ،

وهذا يدل على أن الطلب على الاسكان لهذه الفئة غير مرن .

٢- مرونة الطلب الدخلية للاسكان لفئة المستأجرين ، كانت بشكل عام أقل من

المرونة بالنسبة لفئة المالكين ، فقد تراوحت بين (٠.٤ - ٠.٨) ، وقد كان

متوسط مرونة الطلب الدخلية لفئة المالكين حوالي (٠.٦٥) ، بينما كانت

للمستأجرين (٠.٤٥).<sup>(٣٣)</sup>

وأظهرت دراسة أخرى ، بأن مرونة الطلب الدخلية للسكان في الولايات المتحدة

الامريكية ، تتراوح ما بين (٠.٨٩ - ١.٤٦) ، وبمتوسط يقدر بحوالي (١,٢١٤).<sup>(٣٤)</sup>

وأثبتت بعض الدراسات بأن هناك علاقة عكسية بين الطلب على الاسكان

ومعدلات التضخم في الاقتصاد ، بسبب ان زيادة معدلات التضخم يترتب عليها

انخفاض الطلب على الاسكان ، ويعزى السبب في ذلك ، الى ارتفاع اسعار المواد

الاساسية اللازمة للبناء وارتفاع سعر الوحدة السكنية ، كما ان ذلك ينعكس على

ارتفاع في معدلات اسعار الفائدة البنكية على القروض.<sup>(٣٥)</sup>

وتجد الاشارة الى ان دراسة الوضع الاسكاني في أي دولة لا بد من أن يأخذ في

الاعتبار مستوى الدخل للأفراد، معدل النمو السكاني وحجم المدينة ، وغالباً تنشأ

المشكلة السكنية نتيجة أحد العناصر السابقة أو اتحاد بعض أو كل العناصر معاً.<sup>(٣٦)</sup>

## الهوامش

- ١- عادل عبد الغني محبوب ، " حول الناحية التحليلية في نماذج القياس الاقتصادي مع اشارة لسوق السكن في العراق " ، " مجلة تنمية الرافدين ، المجلد الحادي عشر ، أيلول ١٩٨٩ ، جامعة الموصل ، ص ١٣٥ .
- ٢- عادل عبد الغني محبوب ، مرجع سبق ذكره ، ص ١٤٦ .
- ٣- فاروق صالح الخطيب، تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة جدة (جدة : جامعة الملك فهد عبد العزيز، ١٩٨٤)، ص ٤٥ .
- ٤- سورة الحجر- الآية (٨٢).
- ٥- عادل عبد الغني محبوب مرجع سبق ذكره ، ص ١٣٧ .
- ٦- احمد محمد الفندي "المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية المحددة للملكية المساكن في الاردن :مجلة العمل، (العددان ٥٣ ، ٥٤) ،:السنة الرابعة عشرة-١٩٩١، وزارة العمل-الأردن، ص(٧٨-٨٥).
- ٧- عبد الرؤوف الجرداوي، "الإسكان في الكويت"، شركة كاظمة ،الكويت، ١٩٧٨، ص٢٧.
- ٨- روعي الشريف، "دراسة حول توفر المسكن في البلاد العربية"، الجامعة العلمية الملكية ، مركز بحوث مواد البناء . ١٩٨٠، ص٢.
- ٩- عبد الرؤوف الجرداوي، مرجع سابق، ص٧.
- ١٠- عادل عبد الغني محبوب، مرجع سابق، ص١٣٧.
- ١١- راضي العتوم، "دور قطاع الإنشاءات في الإقتصاد الأردني (١٩٧٣-١٩٨٥). رسالة ماجستير -غير منشورة -الجامعة الأردنية، عمان ، ١٩٨٧ .
- ١٢- فاروق صالح الخطيب، تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة جدة (جدة : جامعة الملك فهد عبد العزيز، ١٩٨٤)، ص١٣.
- ١٣- ابراهيم الدقاق، "مشكلة السكن في الضفة الغربية،" الطبعة الثانية، المؤسسة العربية للدراسات والنشر ، بيروت ، ١٩٨١ ، ص٧٢.

- ١٤- عبد الرؤوف الجرداوي، مرجع سبق ذكره ، ص٩.
- ١٥- روعي الشريف، مرجع سابق، ص٥.
- ١٦- حمد الله النابلسي، "مؤسسات الاسكان في الوطن العربي- التجربة الأردنية، الأردن نيسان ١٩٨٦، ص١٣-١٤.
- ١٧- ابراهيم الدقاق، مرجع سابق، ص١٩.
- 18- Gill-Chinlim "Economics Of Resedential Crowdng In Developoing Countries", Journal Of Urban Economics, Vol. 18,no-2,1984.
- 19- Satish Sinhe, "Slum Eradication And Urban Renewal ", Inter-India Publications, New Delhi, 1985,pp(3-4).
- 20- Ibid, p.7.
- ٢١- عبد الاله ابو عايش، "مدينة عمان- دراسة في الهجرة الداخلية والتضخم الحضري"، من كتاب التخطيط والتنمية في المنظر الجغرافي، الطبعة الأولى ، الكويت، ١٩٨٣.
- ٢٢- عبد الرووف حمد ابو ليل، " مشكلة السكن في المنطقة الشمالية من مدينة عمان "، رسالة ماجستير غير منشورة ، الجامعة الأردنية ، ١٩٨٦.
- ٢٣- هداية الخيري، « دور الابحاث الاجتماعية والاقتصادية في تجربة دائرة التطوير الحضري»، ورقة عمل مقدمة لندوة تخفيض كلفة المسكن، ١٧-١٩ تشرين الأول، عمان، ١٩٨٣، ص٥.
- ٢٤- توفيق طاهر عرف ذيب، " محددات الطلب على الأسكان ومرونته للمنتفعين من الشركات العقارية في الأردن، "رسالة ماجستير غير منشورة ، الجامعة الاردنية ، ١٩٨٧، ص٨٦.
- ٢٥- الدكتور عادل عبد الغني محبوب، مرجع سابق، ١٩٨٩، ص١٣٥-١٦٢.
- ٢٦- عبد الله عقيل الروابدة، سوق الاسكان في الأردن (١٩٧١-١٩٨٤)، رسالة ماجستير غير منشورة ، الجامعة الأردنية- عمان، ١٩٨٨، ص٣.

٢٧- احمد محمد الفندي، " محددات ملكية المساكن في الأردن"، رسالة ماجستير غير

منشورة ، الجامعة الأردنية - عمان ، ١٩٩٠، ص.٢٠.

٢٨- توفيق طاهر عارف ذيب، مرجع سابق، ص١٩٨٧.

٢٩- عبد الرؤوف ابو ليل، مرجع سابق، ١٩٨٦، ص١٨.

٣٠- راضي العتوم، مرجع سابق ، ص.٤.

31- Donald R. Haurin and Kyubang lee, "A structural model of the Demand for owner-occupied Housing", Journal of Urban Economics, 26 (1989).P.P.349-251.

32- Richard F.Muth, "Cities and Housing", The Spatial Ptttern of Urban Residential land use, The University of Chicago Press, 1975,P. 126.

33- Stephen Malpezzi and S.K. Mayo, " The Demand for Housing in Developing Countries : Empirical Estimates from Hoseholds Data", Economic Development And cultural change, vol.35,no.4,1987. P.P 688-690.

34- Dennis Golennon, :Estimating the Income, Price and Interest Elasticities of Housing Demand, Journal of Urban Economics, 40,25. 1989.P.227.

35- William C. Wheaton, "Life-cycle Theory, Inflation and the Demand for Housing", Journal of Urbon Economics, vol.18,no.2, Septemper 1985.P.P 176-177.

36- Orville F. Grimes , "Housing for Low-Income Urbon Families" Economics and Policy in the Developing World. The World Bank, 1976,PP. 10-11.

## الفصل الثاني

### عوامل الإنتاج السكنية

#### ١-٢ عوامل الإنتاج السكنية

من المسلم به أن العملية الإنتاجية لأي سلعة، أو خدمة لا يمكن تحقيقها إلا إذا توافرت العوامل الانتاجية اللازمة لها، وأحياناً قد يحدث فهم مغلوط لبعض المفاهيم الاقتصادية وذلك لتداخلها مع بعضها البعض، وبخاصة بين المفاهيم التالية :-

(١) الموارد الاقتصادية (Economic Resources).

(٢) عوامل الإنتاج (Factors of production).

(٣) المدخلات (Inputs).

وحقيقة الأمر أن الموارد الاقتصادية تضم كلاً من عوامل الإنتاج ، والمدخلات بمعنى أن عوامل الإنتاج هي جزء من الموارد الاقتصادية ، كما أن المدخلات هي جزء من عوامل الإنتاج، ومن هنا يتبين أن الموارد الاقتصادية تشمل جميع ما يمكن أن يتم إعداده للدخول في دائرة الاستغلال الاقتصادي، بينما عوامل الإنتاج تشمل ذلك الجزء من الموارد الاقتصادية التي استطاع الإنسان أن يسيطر عليه، وبالتالي تم تجهيزه بشكل عملي للمساهمة في عملية الإنتاج ، أما ذلك الجزء الذي تم استخدامه فعلاً من تلك العوامل في العملية الانتاجية فيطلق عليه "مدخلات".

ومن هنا نستطيع أن نعرف فيما إذا كانت الموارد الاقتصادية ، ومن ثم عوامل الإنتاج مستغلة أو غير مستغلة، بالشكل الأمثل، وذلك من خلال مقارنة حجم المدخلات بحجم عوامل الإنتاج المتوفرة مع الأخذ بعين الاعتبار بأن حجم المدخلات لا يمكن أن يزيد عن حجم عوامل الإنتاج، وبالتالي فإذا كان حجم المدخلات أقل من حجم عوامل الإنتاج فذلك يشير إلى وجود حالة بطالة في عوامل الإنتاج تتمثل بمقدار الفرق بين حجم

المدخلات وحجم عوامل الإنتاج ، وبما أن ما يمكن الحصول عليه من عوامل الإنتاج في الحالة القصوى لا يتعدى بأي شكل من الأشكال ذلك الحجم المتاح من الموارد الاقتصادية وقياساً على ذلك فإذا كانت عوامل الإنتاج أقل من الموارد المتاحة فإن هذا يدل على وجود موارد اقتصادية غير مستغلة ونصل إلى حالة التوازن عندما يتساوى حجم المدخلات مع حجم عوامل الإنتاج ، وأيضاً عندما يتساوى حجم الموارد الاقتصادية مع حجم عوامل الإنتاج ، وهذه الحالة تعتبر حالة مثلى في حالة الوصول إليها، ولكم من النادر الوصول إلى ذلك.<sup>(١)</sup>

تعددت الاسباب التي أدت إلى حدوث طفرة في إرتفاع تكاليف المسكن، وبالرغم من تعددها إلا أنه يمكن الإشارة إلى بعض منها فيما يلي :-<sup>(٢)</sup>

- (١) الارتفاع المتواصل في ثمن الأرض.
- (٢) الارتفاع الكبير في أثمان المواد البنائية الأساسية المستوردة.
- (٣) ارتفاع أجور الأيدي العاملة بشكل كبير.
- (٤) مواصلة العمل بالنمط التقليدي في عملية البناء.

هذه العوامل جميعها هي في حقيقة الأمر عوامل الإنتاج السكنية لذلك فإن الارتفاع في تكلفة أحدها، أو مجملها سيقود بالتالي إلى إرتفاع كبير في تكلفة المسكن بشكل عام، وهنا تظهر أهمية الدراسة لهذه العوامل الانتاجية بشكل مفصل لمعرفة حجمها، وأثارها المترتبة على العملية الانتاجية السكنية.

#### ٢-١-١ الأراضي السكنية

قديماً إتخذ الإنسان البدائي الأرض إلهاً له، وذلك لاتساعها الكبير، وأيضاً لأنها كانت تجودُ عليه بالكثير من خيراتها لكن هذه العلاقة أخذت بالتحول عن عبادة الأرض إلى مرحلة أقل من ذلك قليلاً وهي تقديس ملكية الأرض، ومن ثم أصبحت الملكية الخاصة ضرورةً يشعر معها المالك بأنه سيدٌ لأنه يملك ، وحب التملك هذا كان وما زال

من التقاليد الاجتماعية السائدة التي تفرضُ تملك قطعة أرضٍ سكنيةٍ بشتى الوسائل الممكنة.<sup>(٣)</sup>



وقد قسمت الأرض إلى خمسة أقسام هي :-<sup>(٤)</sup>

**القسم الأول:** الأرض المملوكة :- ويقصد بها الأرض المملوكة ملكية خاصة ولا يحق لأي شخص أن يتصرف بها دون الحصول على إذن من صاحبها، وذلك بسبب أن عصمة الملك تمنع من ذلك.

**القسم الثاني:** الأرض الأميرية :- ويقصد بها الأراضي التي تمتلكها الدولة وتتمتع بالاحتفاظ بملكية رقبته بصفة دائمة ، ويحق للدولة أن تتصرف في حق الإنتفاع بها بصفة دائمة وذلك مقابل ثمن ، وبموجب سند رسمي.

**القسم الثالث:** الأراضي الموقوفة :- ويقصد بها الأراضي التي من غير الممكن إجراء المعاملات القانونية عليها كون هذه الأراضي كانت مملوكة ثم أوقفت للشرع الشريف، وفقاً أهلياً وهو على الذرية أو القرابة.

**القسم الرابع:** الأراضي المتروكة :- ويقصد بها الأراضي التي يتم تركها للأهالي والتي تكون بعيدة عن القرى.

**القسم الخامس:** الأراضي الموات: ويقصد بها تلك الأماكن الخالية مثل الجبلية والحجرية.

تبلغ مساحة المملكة (الضفة الشرقية) حوالي (٨٩,٨٣٩ كم<sup>٢</sup>)، أي ما يعادل (٨٩,٨٣٩,٠٠٠) دونماً، وهي لا شك مساحة متواضعة مقارنة بمساحات الدول الأخرى

لكنها مساحة جيدة نسبة إلى عدد سكان المملكة.<sup>(٥)</sup>

لا يختلف استخدام الأرض في الأردن عنه في الدول الأخرى حيث من المعلوم أن

الأرض بشكل عام يتم استخدامها بأحد الأشكال الرئيسية التالية :-<sup>(٦)</sup>

- ١- الزراعي
- ٢- التجاري
- ٣- الصناعي
- ٤- السكني والخدمات
- ٥- الترويحوي
- ٦- الفضاء

وما يهمنا هنا هو استخدام الأرض من أجل السكن ( الأرض السكنية ) أن جانب

الطلب على الأراضي السكنية قد تأثر بالعوامل الرئيسية التالية :-

- ١- إرتفاع معدل النمو السكاني.
- ٢- إرتفاع معدل النمو الأسري (نمو الأسر الجديدة).
- ٣- إرتفاع مستوى معيشة الفرد وبخاصة في فترة الطفرة الاقتصادية التي حصلت في السبعينات، وأوائل الثمانينات.
- ٤- إرتفاع معدل المدخرات الشخصية للأفراد في الأردن.
- ٥- إرتفاع معدل التحويلات من الأردنيين العاملين في الخارج ومعظم هذه التحويلات يتم استثمارها في الأرض السكنية ، والمساكن.
- ٦- التقاليد الاجتماعية السائدة (الجاه).

وجدير بالذكر أن الأعداد الكبيرة الوافدة من دول الخليج العربي قد أدت إلى مضاعفة الطلب على الأراضي السكنية ، كما أدت إلى إحداث خلل واضح في سوق الأراضي والعقارات، يتمثل بالفجوة الكبيرة بين الطلب والعرض على الأراضي السكنية، كما ساهمت خطط التنمية المتعاقبة على إحداث زيادة كبيرة في الطلب على الأراضي وذلك نتيجة إحتواء هذه الخطط لمشاريع يتطلب تنفيذها إستملاك أراضٍ واسعة لإقامة تلك المشاريع، كما أن ذلك يتطلب في أغلب الأحيان تحسينات للمناطق المجاورة. وبالتالي زيادة الطلب على أراضي تلك المناطق.

إن توفير الأراض السكنية تبرز كمشكلة كبيرة بالنسبة لذوي الدخل المتدني، حيث أن وضع الأراضي السكنية في المدن الرئيسية في المملكة يتميز بوجود فائض كبير في قطع الاراضي السكنية من فئة (أ،ب) وتمتاز هذه القطع بأن أسعارها عالية جداً، ولا يستطيع ذوو الدخل المتدني إمتلاكها ولذلك فهي غير ملائمة لحاجاتهم ومن هنا تنشأ مشكلة عدم توافر الأراضي السكنية الملائمة ذات الكلفة المخفضة التي يستطيع ذوو الدخل المتدني إمتلاكها وبمساحات مناسبة.

وقد إرتفعت أسعار الأراضي في المملكة إرتفاعاً كبيراً، منذ بداية السبعينات وحتى الوقت الحاضر وإنعكست آثار إرتفاع أسعار الأراضي على كلفة المسكن حيث أصبح هذا بدوره باهض التكاليف.

وهناك عوامل عديدة تؤثر في سعر الأرض السكنية يمكن ايجازها بما يلي:-<sup>(٧)</sup>

١- إمكانية الوصول إليها بسهولة.

٢- الملائمة.

٣- خصائص السطح الطبيعية للموقع السكني.

٤- العوامل التاريخية.

ومن الواضح أن عامل الوصول مهم جداً، ويتضمن سهولة الوصول إلى الخدمات الأخرى التي يحتاجها الساكن كما أن رحلة الذهاب اليومية إلى العمل والشراء، ورحلة الذهاب إلى الأماكن الترويحية، والتعليمية هي رحلات شاقة بمجملها، لكن الذي يخفف من حدتها إذا كانت عملية الوصول إليها، والرجوع منها سهلة، وبدون مشقة، ويتبين من ذلك أن أسعار الأراضي التي تكون عملية الوصول إليها سهلة وسريعة أعلى من أسعار الأراضي التي تحتاج إلى وقت، وجهد أكثر للوصول إليها.

ونجد أيضاً أن عامل الملائمة (وهنا نستطيع القول أن هذا العامل ذاتي لدرجة كبيرة) وهو عامل نسبي يختلف من شخص لآخر، وبشكل عام يقصد بالملائمة مدى ملائمة المنطقة السكنية للاستيطان البشري، وقد تعني الملائمة لدى بعض الأفراد مستوى الخدمات القائمة في منطقة سكنية ما، فعلى سبيل المثال، غالباً ما تكون المناطق السكنية التي يسكنها أصحاب الثروة والدخول العالية ترتبط بمستوى متشابه إلى حد بعيد من الخدمات التعليمية والاجتماعية وهذا يشبع رغبات ساكن تلك المناطق ويضيف له نوعاً من الاعتبار النفسي (الجاه) وهي بما تمتاز به من تلك الصفات تكون منطقة سكنية ملائمة لتلك الفئة.

أما عامل خصائص السطح، فهو يبرز بشكل كبير في التمييز بين مستويات مختلفة من السطح، حيث من المعلوم أن السطح الذي يكون غير مستو يحتاج إلى تكاليف إضافية في عملية البناء وهذا بالتالي يؤثر على سعرها، وبالنسبة للعامل التاريخي فقد يكون له تأثير على سعر الأراضي السكنية في بعض المناطق في العالم، لكن يلاحظ على هذا العامل ضعفه في رفع أسعار الأراضي السكنية في الأردن، وذلك بسبب كون معظم المناطق التاريخية والأثرية في الأردن تقع في مناطق بعيدة غير ماهرة بشكل كبير بالسكان إضافة إلى أن عملية جذب السياح إلى الأردن ما زالت في بداية طريقها وتفتقر معظم المناطق الأثرية والتاريخية إلى المنشآت السياحية اللازمة لتسويق السياحة في الأردن لكن المتوقع خلال الفترة القادمة أن يصبح هذا العامل ذو أثر كبير في ارتفاع أسعار الأراضي السكنية في كل المناطق الأثرية في الأردن، وهذا يظهر من خلال الاهتمام مؤخراً بالسياحة وبالمناطق الأثرية.

ويعود السبب في ارتفاع أسعار الأراضي بشكل عام، والأراضي السكنية بشكل

خاص إلى عدة أسباب :-<sup>(٨)</sup>

١- انخفاض الضريبة على الأرض : فكثير من البلدان لا تفرض ضريبة على الأرض الخالية مما يساعد بالتالي إلى زيادة التمسك بها وفي حال فرض ضرائب فإنها تكون منخفضة وليست ذات أثر.

٢- إنعدام وجود الاستثمارات البديلة : ما زالت عملية الاستثمار في المشاريع وفي المصانع بشكل عام في الدول النامية فكرة غير مرغوبة وقليل من الناس يرغب في استثمار أمواله في السندات الحكومية وهذه السندات لا يتعامل بها في العادة في تلك الدول سوى المصارف والمؤسسات الحكومية.

٣- الخوف المستمر من التضخم المالي :- وهذا الأمر يشجع من يملكون الأراضي على الاحتفاظ بها وذلك لخشيتهم أن تفقد الأموال المتحصلة من بيع الأراضي قيمتها، وذلك لاعتقادهم بأن قيمة الأرض ترتفع وقيمة العملة تنخفض.

٤- الأسباب التقليدية للإحتفاظ بالأرض : ما زال الكثير من الناس يعتقد بأن إمتلاك الأرض قوة توازي قوة من يمتلك المعادن الثمينة (كالذهب والجواهر) ، ومن هنا فإن غالبية من يمتلكون الأراضي لا يفرطون بها بسهولة.

٥- النظر إلى المستقبل وتوقع جني أرباح كبيرة ناجمة عن بناء الطرق والمشاريع الحكومية الأخرى : حيث أن (شق) طرق جديدة يودي إلى زيادة في قيمة الأرض التي تقع بجوار هذه الطرق كما أن بناء أحد المشاريع الحكومية في منطقة ما يودي أيضاً إلى زيادة قيمة الأرض القريبة منها. وينفرد الأردن بأسباب خاصة أخرى أدت الى ارتفاع أسعار الأراضي، ويستدل على ذلك من خلال أن الأردن لم يشهد قبل عام ١٩٦٧م، نشاطاً ملحوظاً في تجارة الأراضي والعقارات كما شهدته بعد ذلك العام، والمعروف أن حرب ١٩٦٧ واحتلال الضفة الغربية ، وما ترتب على ذلك من نزوح الالاف من تلك المناطق الى الأردن وبصورة رئيسة إلى المدن الرئيسية في المملكة (عمان، الزرقاء)، وقد أدى ذلك إلى زيادة حركة بيع الأراضي السكنية وغير السكنية لاستيعاب النازحين وأنشطتهم المختلفة في الضفة الشرقية.

وقد مهد الطريق لبروز طبقة جديدة من تجار الأراضي وبدأ الاهتمام بتزايد بتقسيم وتجزئة الأراضي ونجم عن ذلك زيادة واضحة في أسعار الأراضي والعقارات.<sup>(٨)</sup> وقد برزت ظاهرة إرتفاع أسعار الأراضي بشكل حاد إبتداء من عام ١٩٧٢، وحتى

عام ١٩٧٧ وتميزت هذه الفترة خاصة بالأسباب والظروف التي أدت إلى تلك الزيادة ومنها :-<sup>(٩)</sup>

- ١- إستتباب الأمن والاستقرار السياسي النسبي.
- ٢- التضخم النقدي والارتفاع الحاد في أسعار المواد الاستهلاكية والسلع الأخرى.
- ٣- التسهيلات المصرفية المقدمة من بعض البنوك واتساع عمليات الاقراض.
- ٤- الربح السهل والوفير الناجم عن التجارة في الأراضي.
- ٥- ارتفاع اسعار الأراضي والعقارات في الدول العربية المجاورة.

٦- الفوائض النقدية المتدفقة وتحويلات الأردنيين لتوظيفها في تجارة الأراضي. ويلاحظ أن ظاهرة إرتفاع أسعار الأراضي استمرت خلال فترة الطفرة الاقتصادية التي أصابت دول الخليج العربي، وأتسعت أثارها لتشمل الدول المجاورة ومنها الأردن لكن سوق الأراضي شهد تراجعاً ملحوظاً منذ بداية عام ١٩٨٤، وذلك بسبب بروز ظواهر الركود الاقتصادي العالمي بشكل عام، مما أدى إلى تأثيره على الدول المصدره للنفط وأثر بالتالي على جميع الدول المرتبطة بدول الخليج بشكل أو بآخر، وكان الأردن من أكثر الدول المتأثرة بذلك وانعكس ذلك في إنخفاض أسعار الاراضي من فئة (أ ، ب) بينما حافظت الأراضي السكنية الأخرى من فئة تنظيم (ج ، د، هـ) على أسعارها وهذا يشير بوضوح إلى أن مشكلة توفير الأراضي السكنية لذوي الدخل المتدني ما زالت قائمة رغم الظروف السائدة.<sup>(١١)</sup>

وقد لعبت الحكومة دوراً هاماً في زيادة أسعار الأراضي ، وتمثل ذلك بأصدارها للعديد من القرارات التي تؤثر بشكل مباشر على الأراضي كون هذه القرارات تتعلق بالتخطيط ، والتنظيم والبناء، حيث أنه وفي حالة إقرار الحكومة وضع منطقة ما تحت التنظيم أو إقرارها إنشاء مشروع كبير يعني بالتالي زيادة في أهمية المنطقة وتوفير الخدمات ، وهذا بالتالي سوف ينعكس مباشرة على أسعار الأراضي لتلك المنطقة. واستمرت أسعار الأراضي بالتأرجح ما بين الانخفاض والزيادة والثبات خلال فترة الثمانينات، لكن ما لبث سوق الأراضي أن انفجر من جديد بعد إنتهاء حرب الخليج الثانية ، وما ترتب عليها من نزوح لمئات الآلاف من العاملين في دول الخليج إلى الأردن ، وفي محاولة منهم للأستقرار وبناء مساكن لهم أخذوا يتوجهون الى شراء الاراضي والمباني السكنية بشكل ملحوظ يساعدهم في ذلك توفر السيولة المالية الكبيرة لديهم مما فسح المجال للملاك بصورة أكبر للمضاربة في أسعار الأراضي ، وقد نجم عن ذلك أن أصبحت الأرض السكنية بعيدة عن متناول كثير من الأسر ، والأفراد من أصحاب المدخرات المتوسطة.

يتبين مما سبق أن الأرض تعتبر من السلع النادرة التي تتلاعب بها الأهواء في السوق وهذا يجعل من الضروري على الدولة أن تتدخل من أجل وقف عمليات المضاربة بالأراضي وذلك من خلال إصدار التشريعات التي تحد من إمتلاك أراضي البناء من أجل المضاربة التجارية وأن تقوم بتوفير الأراضي الصالحة بأسعار رخيصة عن طريق الاستملاك.<sup>(١٢)</sup> وتبقى مشكلة توفير الأراضي السكنية تتفاقم بشكل كبير لذوي الدخل المتدني سواءً كانوا في الريف أو في المدينة، فهم غير قادرين على تملك قطعة أرض في مكان مناسب من أجل بناء مسكنهم عليها.

إن لارتفاع أسعار الأراضي آثاره الواضحة على الاقتصاد الوطني حيث أنه يساعد في دعم خزينة الدولة بفضل العائدات الكبيرة الناجمة عن رسوم التسجيل والضرائب، كما ساعد في توظيف المدخرات المحلية في عمليات بيع وشراء الأراضي مما أدى الى زيادة دخول أصحابها ، وبشكل عام أدى إلى دعم الحركة العمرانية لفئات الدخل العالي حيث وصل إجمالي الاستثمارات في هذا المجال حداً كبيراً، وعلى الجانب المقابل فقد كانت هناك بعض المظاهر السلبية التي نجمت عن ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات تمثلت في تفتيت الملكيات الزراعية، وبالتالي انخفاض مردودها الانتاجي وتمثلت تلك الآثار أيضاً، بحجب مصدر تمويلي كبير عن المشاريع الاستثمارية والانتاجية في مجالات أخرى، وذلك نتيجة لتوظيف هذه الأموال في تجارة الأراضي. وتجدر الإشارة الى أن ارتفاع أسعار الأراضي بصورة حادة قد أدى إلى تعقيد المشكلة السكنية، وكان بمثابة عائق أولي يصعب التخلص منه بالنسبة للأفراد من ذوي الدخل المتدني.

#### ٢-١-٢ الموارد الإنشائية والبنائية

تعتبر مواد البناء العامل الانتاجي الثاني من عوامل الإنتاج السكنية الهامة، وقد تشكل نسبة تتراوح ما بين (٥٠)، إلى (٦٠) بالمائة، من كلفة المسكن، وتقسم مواد البناء الى قسمين :-<sup>(١٣)</sup> القسم الأول = المواد الأساسية في هيكله البناء : وتشمل مادة الاسمنت ، والحديد، والأنابيب المعدنية.

القسم الثاني :- مواد البناء التي تدخل في الأعمال التكميلية (التشطيبات) ، وتشمل المواد الصحية، والمواد الكهربائية، ومواد أخرى.

لقد استطاع الأردن تقريباً، أن يوفر المواد الأساسية للبناء بإنتاجها محلياً، كما أن المصانع المحلية تسعى لجعل إنتاجها متميزاً ومنافساً للإنتاج الأجنبي، كما أنه يلاحظ أن مواد البناء من القسم الثاني، يوجد بالأسواق كميات كبيرة منها منتجة في الخارج، وتحاول الصناعات الأردنية الوليدة، أن تقدم للمواطن الأردني الصناعات البديلة، ذات النوعية الجديدة، لكن هذه الصناعات غير قادرة على تغطية كافة احتياجات السوق المحلي بالمواصفات التي يرغبها، حيث أن الصناعات الأجنبية البديلة تتبع سياسة الإغراق لتلك الصناعات، حيث أن أسعارها تنافسية بشكل كبير، ناهيك عن وجود البعض الذين لا يشبع ذوقهم ، الا ما هو مصنوع أجنبياً، بالإضافة إلى الكثير من المواد التكميلية الخاصة بأذواق محدودة فقط.

١-٢-١-٢ قطاع التشييد (البناء)

يلعب قطاع التشييد دوراً هاماً، بقيامه في تنفيذ خطط التنمية الاقتصادية، والاجتماعية ويتضح لنا أهمية ذلك، إذا عرفنا أن الجزء الأكبر من قيمة الاستثمارات تكون أساساً في البناء، وذلك لاستكمال بناء البنية التحتية الشاملة للمملكة ، ويرتكز قطاع التشييد على مجموعة عديدة من الصناعات، وأهمها الأسمنت، وصناعة استخراج الحجارة وصناعة الطوب الاسمنتي والبلاط .... الخ ويستلزم إنشاء الصناعات الخاصة بمواد البناء وجود المواد الأولية (الخام) المحلية للإنتاج بكميات كافية، وبمواصفات يشترط توافرها في كل صناعة.

ولمعرفة حجم وأهمية قطاع التشييد في المملكة ، لا بد لنا من معرفة مساهمة هذا القطاع ، في الناتج المحلي الإجمالي ، يبين الجدول رقم (١-٢)، بعض الحقائق عن هذا القطاع. من خلال قراءة الجدول رقم (١-٢) نلاحظ ما يلي :-



جدول رقم (٢-١)

تطور قطاع التشييد ومساهمته في الناتج المحلي الإجمالي بسعر السوق

خلال الفترة (١٩٧٠-١٩٩٠) بملايين الدنانير.

السنة	الناتج المحلي الإجمالي	قطاع التشييد بسر السوق	نسبة التشييد في الناتج المحلي (%)	معدل التغير السنوي بمساهمة قطاع التشييد (%)
١٩٧٠	١٧٤,٤	٧,٧	٤,٤	-
١٩٧١	١٨٦,٢	٧,٤	٤	-٣,٩
١٩٧٢	٢٠٧,٢	٩,٢	٤,٤	٢٤
١٩٧٣	٢١٨,٣	١٥,٢	٧	٦٥
١٩٧٤	٢٤٧,٣	١٦,٨	٧	١٠,٥
١٩٧٥	٣١٢,١	١٩,٢	٦	١٤
١٩٧٦	٤٢١,٦	٢٦,٦	٦	٣٩
١٩٧٧	٥١٤,٢	٣٦,٨	٧	٢٨
١٩٧٨	٦٣٢,٢	٥١,٠	٨	٣٩
١٩٧٩	٧٥٣,٠	٧٠,٥	٩	٢٨
١٩٨٠	٩٨٤,٣	٩٧,٥	١٠	٢٨
١٩٨١	١١٦٤,٢	١١٠,٦	٩	١٣
١٩٨٢	١٣٢١,٢	١٢١,٩	٩	١٠
١٩٨٣*	١٧٥٩,١	١٨٨,٠	١١	٥٤
١٩٨٤	١٨٦٧,٦	١٧٧,٦	٩	-٥
١٩٨٥	١٨٩٨,١	١٤٤,٤	٨	-١٩
١٩٨٦	٢٠٣٩,٦	١٣١,٤	٦	-٩
١٩٨٧	٢٠٨٨,٥	١٢٤,٣	٦	-٥
١٩٨٨	٢٢٠١,٤	١٢٦,٨	٦	٢
١٩٨٩	٢٥٤٠,٦	١٢٩,١	٥	٢
١٩٩٠	٢٥٦٧,٤	١٣٧,٧	٥	٦
متوسط معدل النمو				١٧,٥

المصدر:- البنك المركزي الأردني بيانات إحصائية سنوية [١٩٦٤-١٩٨٩]، عدد خاص ١٩٨٩.

\*- البنك المركزي الأردني، النشرة الإحصائية الشهرية، المجلد السابع والعشرون، العدد ١٢، كانون أول ١٩٩١.

١- ارتفعت قيمة الناتج المحلي الإجمالي بسعر السوق بالأرقام المطلقة من (١٧٤,٤) مليون دينار في عام ١٩٧٠، إلى (٢٥٦٧,٤) مليون دينار، في نهاية عام ١٩٩٠، وقد تطورت أيضاً قيمة قطاع التشييد، خلال نفس الفترة، حيث أن قيمة قطاع التشييد، كانت (٧,٧) مليون دينار، في عام ١٩٧٠، ارتفعت إلى (١٣٧,٧) مليون دينار في عام ١٩٩٠.

٢- وصلت أعلى قيمة، لقطاع التشييد، بالأرقام المطلقة (١٨٨) مليون دينار، وكان ذلك في عام (١٩٨٣)، ويعود السبب في ذلك، إلى أن هذا العام كان تقريباً، آخر أعوام آثار الطفرة الإقتصادية التي أثرت على المنطقة بشكل عام، والأردن بشكل خاص، ثم بدأت قيمة الإنشاءات بالإنخفاض، والتراجع، وذلك منذ بداية عام ١٩٨٤؛ وذلك يعود لظروف الركود الإقتصادي، التي خيمت على الإقتصاد الأردني.

٣- تراوحت نسبة المساهمة لقطاع التشييد في الناتج المحلي الإجمالي ما بين (٤٪) إلى (١١٪) حيث بلغت أدنى مساهمة لقطاع التشييد في عام (١٩٧١) حيث بلغت (٤٪) ويرجع السبب في ذلك لعدم الإستقرار، وعدم إستتباب الأمن في تلك السنة، حيث أحجم الكثير من الناس عن تشييد المباني، وكانت أقصى مساهمة في عام ١٩٨٣ حيث وصلت إلى (١١٪) من الناتج المحلي الإجمالي، ويلاحظ على هذه النسبة عدم ثباتها وذلك كونها أخذت بالتزايد في بعض السنوات، والتناقص في سنوات أخرى، وذلك خلال الفترة [١٩٧١-١٩٨٣]، ثم أعقبتها فترة تميزت مساهمة قطاع التشييد بها بالتناقص وشملت الفترة [١٩٨٣-١٩٩٠].

٤- بلغ متوسط معدل النمو السنوي لقيمة قطاع التشييد حوالي (١٧,٥٪) خلال الفترة [١٩٧٠-١٩٩٠]، ويلاحظ على هذا المعدل إنه بدأ يتراجع ويصبح سالباً في الفترة [١٩٨٤-١٩٨٧] وهذا أيضاً ناجم عن إنخفاض قيمة قطاع التشييد

بالأرقام المطلقة لنفس الفترة.

يكاد يكون قطاع التشييد من أكثر القطاعات تائراً بالأحداث والأوضاع السائدة ونلاحظ ذلك من خلال تراجع نسبة مساهمته في الناتج المحلي الأجمالي في فترة الركود ومن بعدها بالظروف الصعبة التي حلت بالبلاد قبل وخلال حرب الخليج، وذلك كون ظلال الحرب قد عملت على أحجام غالبية الأفراد عن القيام بأية أنشطة بنائية، ومن المتوقع أن يحدث توسعاً كبيراً في قطاع التشييد في الوقت الحالي؛ وذلك نظراً لزيادة الطلب على الوحدات السكنية بشكل كبير جداً وبخاصة من قبل القادمين من دول الخليج. إن معرفة مدى مساهمة قطاع التشييد في الناتج المحلي تقود أيضاً إلى معرفة حجم المساحة التي يتم سنوياً إقامة البناء عليها، وبعد الرجوع إلى المصادر الرسمية لن نستطيع الحصول على البيانات المطلوبة لذلك، والتي تبين حجم المباني التي أقيمت؛ ولذلك أستخدمنا عدد الرخص (أجازات البناء) الصادرة بشأن المباني السكنية ومساحتها، وأيضاً عدد الرخص الصادرة للسكن لأغراض أخرى، وذلك بافتراض أن جميع الرخص التي تصدر خلال العام يتم إنشاؤها.

ويظهر الجدول رقم (٢-٢) عدد الرخص الصادرة لأغراض السكن، والأغراض غير السكنية ومساحتها خلال الفترة [١٩٧٠-١٩٩٠]، ومن خلال قراءة الجدول يتضح ما يلي:-

١-تطور عدد الرخص الصادرة لغرض السكن من (٢٤٤١) رخصة في عام ١٩٧٠

إلى (١١٦٩١) رخصة في عام ١٩٩٠، كما إرتفعت المساحة المنوي إقامة المباني السكنية عليها

من (٢٥٧) ألف م<sup>٢</sup> في عام ١٩٧٠ إلى (٢٤٧٧,٥) ألف م<sup>٢</sup> في نهاية عام ١٩٩٠ وهذا دون ريب

حجم كبير من المساحة يعكس حجم الطلب الكبير على المباني السكنية الذي تشهده المملكة.

٢- إتسمت الفترة من [١٩٧٥-١٩٨٤] بتزايد حجم المساحة المنوي إقامة المباني

السكنية عليها، ويعود السبب في ذلك، كما أظهرنا سابقاً إلى أن هذه الفترة

تمثل بداية الطفرة الإقتصادية ونهايتها في بداية الثمانينات، ويتضح أن حجم

المساحات بدأ يتناقص بعد عام ١٩٨٤، وهذا مرده إلى آثار الركود الإقتصادي في تلك الفترة.

جدول رقم (٢-٢)

تطور عدد الرخص (السكنية وغير السكنية) ومساحاتها في المملكة

خلال الفترة (١٩٧٠-١٩٩٠)

السنة	عدد الرخص للسكن فقط	المساحة الفم <sup>٢</sup>	عدد الرخص للسكن ولأغراض أخرى	المساحة الفم <sup>٢</sup>
١٩٧٠	٢٤٤١	٢٥٧	٢٨٠٧	٢٢٩,٢
١٩٧١	٢٤٣٨	٢٢٨,٦	٢٨٩١	٢٨٤,٢
١٩٧٢	٤٠٧٦	٤٣٩,٨	٤٧,٥	٥٣١,٤
١٩٧٣	٤١٤٧	٥٠٥,٤	٤٧٥٠	٦٤٩,٣
١٩٧٤	٢٩٥١	٤٠٨,٠	٢٥٠٥	٥١٧,٣
١٩٧٥	٤٧٤٧	٥٧٦,٣	٥٣٧٥	٦٨٧,٢
١٩٧٦	٦٥١٥	٩٢٠,٤	٧٠٨١	١,٠٦٩,٤
١٩٧٧	٧٠٧٤	٩٦٥,٣	٧٧٧٥	١,١٣٨,٥
١٩٧٨	٦٦٢٧	١٠١١,٤	٧٤١١	١,٢٠٦,٥
١٩٧٩	٧٤١٠	١,٥١٤	٨٣٩٧	١,٧٣٤,١
* ١٩٨٠	٦٥٩٤	١,٦٧١,٧	٧٥٨٠	١,٩٤٩,٤
١٩٨١	٦٤٣٢	٢,١٦٣,٢	٧٥٧٦	٢,٤٧٢,٧
١٩٨٢	٦١٣٥	٢,٣٦٩,٨	٦٩١٧	٢,١٣٢,٥
١٩٨٣	٦١١٥	٢,٣٧٨,١	٦٧٦٠	٢,٠١٠,٤
١٩٨٤	٦٦٣٨	٢,٥٩١,٥	٧٢٠١	٢,٩٤٥,١
١٩٨٥	٦٠٦٦	١,٧٨٢,٧	٦٧٧٨	٢,٢١٠,٤
١٩٨٦	٦٢٩٢	١,٧٨١,٩	٧١١٢	٢,٢٦٦,٦
١٩٨٧	٦٧٧٢	١,٦٦٧,١	٧٥٩٥	٢,٠٦٧,٠
١٩٨٨	٩٩٨٩	١,٨٥٨,٧	١٠١٦٦	٢,٠٥٤,٢
١٩٨٩	٩٤٢٧	٢,١٣٠,٤	٩٥٨١	٢,٤٢٤,٣
١٩٩٠	١١٦٩١	٢,٤٧٧,٥	١١٨٢١	٢,٦٥٨,٥

المصدر: [١٩٧٠-١٩٨٠]: - البنك المركزي الأردني، بيانات إحصائية سنوية [١٩٦٤-١٩٨٩] عدد خاص ١٩٨٨.

[ ١٩٨١-١٩٩٠ ]: - البنك المركزي الأردني/النشرة الإحصائية الشهرية، المجلد السابع والعشرون، العدد

١٩٩١،٥.

٣- يشير الجدول أيضاً إلى تطور عدد الرخص الممنوحة لغرض السكن ولأغراض أخرى غير سكنية (تشمل إقامة الأسوار والحدائق والمحلات التجارية) فقد ارتفع عدد الرخص من (٢٨٠٧) رخصة في عام ١٩٧٠ إلى (١١٨٢١) رخصة في عام ١٩٩٠ كما أرتفعت المساحة أيضاً لذلك من (٣٢٩,٢) ألف م<sup>٢</sup> إلى (٢٦٥٨,٥) ألف م<sup>٢</sup>.

ويتضح لنا بأن عدد الرخص الممنوحة من أجل أغراض السكن تفوق بكثير عدد الرخص الممنوحة لأمر أخرى، وكذلك فإن حجم المساحة المنوي إقامة المباني السكنية عليها تزيد بكثير عن المساحة المعدة لأغراض أخرى.

#### ٢-٢-١-٢ الإنتاج الصناعي لمواد البناء

لم يعد الطلب على مواد البناء في السوق الأردني، كما كان في الماضي إذ أصبح يتزايد بشكل مستمر، كما أن السوق الأردني لم يعد محدوداً؛ لذلك لم يعد هناك داعٍ للخشية من طرق باب الصناعات، وبخاصة صناعة مواد البناء، ليس لسد الحاجة المحلية المتزايدة فحسب، وإنما لغرض تصديرها للأسواق المجاورة في الدول العربية، والعالمية، لذلك فإن الاستثمار في الصناعات التي تساهم بشكل كبير في تصنيع مواد البناء، لا تزال تحتاج إلى الحوافز التشجيعية والإعفاءات من قبل الحكومة.

فهناك مجموعة من العوامل المؤثرة بشكل رئيس في إنتاج مواد البناء منها:-

١- المواد الخام:- معلوم أن المواد الأولية (الخام) اللازمة لإنتاج مواد البناء تمتاز بضخامتها وثقلها، لذلك فإن التفكير بإنشاء مثل هذه المواد يجبر على إقامة هذه الصناعة في أماكن تواجدها، وذلك توفيراً للكلفة العالية التي تحتاجها للنقل فيما لو أقيمت المصانع بعيداً عن مكان توفر المواد الخام، ومثل هذا الأمر قد يعمل به عندما تكون المواد الخام مستوردة حيث تقام الصناعات التي تعتمد على تلك المواد بالقرب من الموانئ.

٢- العمالة:- أن صناعات مواد البناء يغلب عليها إستخدام عمال نصف مهرة حيث إن غالبية تلك الصناعات لا تحتاج إلى قدرات فنية عالية بإستثناء بعض المواد كالأسمنت تحتاج إلى عمال مدربين بدرجة كافية، وهذا الأمر يمكن التغلب عليه، وذلك من خلال تدريب العمال ، وتأهيلهم بمؤسسة التدريب المهني.

٣- رأس المال:- لا شك أن مثل هذه الصناعات تحتاج إلى رأس مال كافٍ للقيام به على أحدث الأساليب التقنية، كما أن السيولة النقدية في الوقت الحاضر متوفرة. إذ تقدم البنوك التسهيلات الإئتمانية الكافية للأفراد، ويتضح وجود فائض من السيولة في البنوك؛ وذلك من خلال إنخفاض أسعار الفائدة بشكل ملموس على الودائع. كما أن أرصدة البنوك قد أرتفعت لدى البنك المركزي.<sup>(١٤)</sup>

٤- الطاقة: معلومٌ أن الإنتاج (إنتاج مواد البناء) يستلزم إستهلاك كميات كبيرة جداً من الطاقة وهذا بالتالي ينعكس على كلفة الإنتاج، وبخاصة إذا علمنا أن أسعار الطاقة، مرتفعة في الأردن ، مما يؤدي إلى إرتفاع في كلفة المواد التي يحتاج تصنيعها إلى الطاقة بشكل كبير مثل الأسمنت.<sup>(١٥)</sup>

أن الإنتاج الصناعي لمواد البناء الأساسية في هيكل البناء يبينها الجدول رقم (٣-٢) وتتكون هذه الصناعات من صناعة الأسمنت، صناعة الحديد، وصناعة الأنابيب المعدنية.

ومن خلال قراءة الجدول يتبين ما يلي:-

١- تطور إنتاج الأسمنت في الأردن، حيث أرتفع مقدار الإنتاج من (٣٧٧,٦) ألف طن في عام ١٩٧٠ إلى (١٧٣٨,١) ألف طن عام ١٩٩٠، ولقد بلغ أقصى إنتاج للأسمنت في عام ١٩٨٧، حيث بلغ الإنتاج (٢٣٧١) ألف طن، ويلاحظ التذبذب على إنتاج الأسمنت من عام لآخر، حيث نجد أن هناك زيادة في الإنتاج في بعض السنوات ثم

يحدث تناقص بشكل ظاهر في السنة التي تليها، ويرجع السبب في ذلك إلى تحديث خطوط الإنتاج في بعض السنوات، بالإضافة إلى الإصلاحات في بعض خطوط الإنتاج مما أدى بالتالي إلى توقيفها عن العمل وبخاصة في خطوط إنتاج الكلنكر\* / . وقد هبط إنتاج

الكلنكر في عام ١٩٨٢ إلى (٦٩٠,٢٤٥) طناً؛ أي ما يعادل (٨٠٠) ألف طن من الأسمنت. (١٦)

وعند إجراء عمليات حسابية لمعدلات النمو السنوي لإنتاج الأسمنت الحديد، والأنابيب المعدنية لوحظ أن هناك معدلات نمو سنوية لسنوات عديدة أتمت بالتراجع . وفي بداية عام ١٩٩٢، أخذ الطلب على مادة الأسمنت يزداد وقد فاق العرض مما أدى خلق ما يسمى «أزمة الأسمنت» مما فسح المجال إلى ظهور السوق السوداء لمادة الأسمنت حيث ارتفع سعرها أكثر من (٥٠٪) عن السعر الرسمي، بالرغم من أن شركة مصانع الأسمنت كانت تشغل مصانعها بطاقتها الإنتاجية الكاملة وقد طرحت الشركة في الأسواق المحلية خلال شهري نيسان وأيار من عم ١٩٩٢ كمية كبيرة، حيث زادت هذه الكمية بنسبة (١٠٦٪) عما تم طرحه في عام ١٩٩١ ومع ذلك ما زال الطلب يفوق المعروض من مادة الأسمنت. ويعود السبب في ذلك إلى الزيادة الواضحة التي حدثت في الحركة العمرانية، وزيادة الطلب على

المساكن، كما أن الإستثمار في المشاريع السكنية أصبح مجزياً<sup>(١٧)</sup>.

٢- تطور إنتاج الحديد (حديد التسليح) في الأردن. ويستدل على ذلك من خلال ارتفاع كمية إنتاج الحديد من (٢٤٠١) ألف طن إلى حوالي (١٧٩٠١) ألف طن في عام ١٩٩٠، وقد بلغ أقصى إنتاج للحديد في عام ١٩٨٧، حيث وصلت كمية الإنتاج إلى (٢١٧) ألف طن. كما أظهرت السنوات [١٩٨٢ و ١٩٨٦] إنتاجاً عالياً أيضاً للحديد حيث بلغت (٢٠٩٠٩) ألف طن و (٢٠٩٠٦) ألف طن لتلك السنوات على التوالي.

ويلاحظ على إنتاج الحديد تزايد المتواصل خلال الفترة [١٩٧٤-١٩٨٣]، وهذه الفترة هي فترة الإنتعاش والطفرة كما ذكر سابقاً ويلاحظ أيضاً أن الإنتاج بعد هذه الفترة أخذ يتناقص؛ وذلك ناجم عن ظروف الوضع الإقتصادي للأردن وأثار الركود الإقتصادي.

جدول رقم (٢-٣)

الإنتاج الصناعي لمواد البناء في الأردن خلال الفترة [١٩٧٠-١٩٩٠] ألف طن

السنة	الأسمنت	الحديد	أنابيب معدنية
١٩٧٠	٣٧٧,٦	٢٤,١	٣٤
١٩٧١	٤١٨,٩	٩,٢	٣٤
١٩٧٢	٦٦١,٣	٣٠,٢	٣٤
١٩٧٣	٦١٦,٨	٢٨,١	٣٤
١٩٧٤	٦١٤,٧	٢٥,٤	٣٤
١٩٧٥	٥٩٨,٢	٣١,٣	٣٤
١٩٧٦	٥٨٢,٤	٦٢,٤	٣٤
١٩٧٧	٥٣٧,٦	٦٣,٨	٣٤
١٩٧٨	٥٥٣,٠	٦٥,٣	٦,٢
١٩٧٩	٦٢٣,٢	٨١,٠	١٠,٨
١٩٨٠	٩١٢,٧	٨٦,٢	١١,٨
١٩٨١	٩٦٤,٧	١٣٤,٩	١٥,٨
١٩٨٢	٧٨٨,٤	١٩٢,٧	١٢,٥
١٩٨٣	١٢٦٩,٠	٢٠٩,٩	١٢,٩
١٩٨٤	٢٠٢٦,٣	١٦٤,٩	١٤,٧
١٩٨٥	٢٠٢٢,٩	١٩٨,٤	١٤,٢
١٩٨٦	١٧٩٤,٧	٢٠٩,٦	١٢,٥
١٩٨٧	٢٣٧١,٦	٢١٧,٠	١٨,٥
١٩٨٨	١٧٧٧,٦	١٩٤,٣	١٥,٦
* ١٩٨٩	١٩٣٠,٠	١٧٦,٥	١٤,٠
١٩٩٠	١٧٣٨,١	١٧٩,١	٩,٦

المصدر: البنك المركزي الأردني، بيانات إحصائية سنوية، عدد خاص (١٩٦٤-١٩٨٩)، ١٩٨٩

\*- البنك المركزي الأردني، النشرة الإحصائية الشهرية، المجلد السابع والعشرون، العدد ١٢، كانون أول

١٩٩١. غ-م غير موجود.



٣- تطور إنتاج الأنايب المعدنية ويتضح ذلك من خلال الزيادة التي حصلت في إنتاجه حيث ارتفعت الكمية المنتجة من (٦,٢) ألف طن في عام ١٩٧٨ إلى (٩,٦) ألف طن في عام ١٩٩٠. ويلاحظ أن الإنتاج الأردني ما زال متواضعاً من هذه السلعة؛ حيث بلغ أقصى إنتاج لها حوالي (١٨,٥) ألف طن وذلك في عام ١٩٨٧ تمثل قيمة سالبة للنمو "أنظر جدول رقم (٢-٤)" ، فعلى سبيل المثال، حقق عام ١٩٨٢ في إنتاج الأسمنت نمو سالباً مقداره (١٨,٢٪) بمعنى أن الإنتاج في العام السابق كان يزيد عن إنتاج عام ١٩٨٢ بحوالي (١٨,٢٪) ، مما أدى إلى إحداث خلل في سوق الأسمنت بالأردن، حيث أن الطلب على الأسمنت فاق العرض في ذلك العام مما أجبر الشركة على التعاقد مع شركات أجنبية على إستيراد كميات كافية من هذه المادة حيث بلغت الكمية المستوردة لعام ١٩٨٢ حوالي (٧٥٣٦٠٠) ألف طن.<sup>(١٨)</sup>

كما أن إنتاج الحديد أيضاً شهد معدلات نمو سنوية سالبة وتجلت تلك المعدلات في عام ١٩٨٤، حيث بلغ معدل النمو "سالب" (٢١,٤٪) ولم يكن إنتاج الأنايب المعدنية أفضل حالاً حيث شهد معدلات سنوية سالبة وكان أعظمها ما تحقق في عام ١٩٩٠، حيث وصل معدل النمو السنوي السالب إلى (٣١,٤٪).

وإذا دل ذلك على شيء فإنما يدل على أن الصناعات المحلية لمواد البناء الأساسية ما زالت تتعثر في طريقها، وينقصها الخبرة في هذا المجال كما تنقصها الدراسات الكافية التي تمكنها من تحديد حجم الطلب المتوقع للسوق المحلي والمنافسة الخارجية، كما أنه ينقصها الفنيون المختصون لتلافي وقوع الأخطاء التي تسبب وقوف خطوط الإنتاج لفترات ليست بالقصيرة.

يمتاز البناء في الأردن بإعتماده بدرجة لا بأس بها على إستخدام الحجر والطوب في البناء كمواد أساسية، والحجر ليس جديداً في البناء فهو من أقدم مواد البناء التي عرفها الإنسان، كما أن للبناء الحجري ميزة جمالية قد لا نجدها في أي شكل من أشكال البناء الحديثة الأخرى. والحجارة التي يتم إستخدامها في الأردن هي

جدول رقم (٢-٤)

معدلات النمو السنوية للإنتاج الصناعي لمواد البناء في الأردن

خلال الفترة [١٩٧٠-١٩٩٠]

السنة	معدل النمو السنوي لإنتاج الأسمنت %	معدل النمو السنوي لإنتاج الحديد %	معدل النمو السنوي لإنتاج الأنايب المعدنية %
١٩٧٠	-	-	-
١٩٧١	١١	(٦٢)	-
١٩٧٢	٥٨	٢٢٨	-
١٩٧٣	(٧)	(٧)	-
١٩٧٤	(٣)	(٩.٦)	-
١٩٧٥	(٢.٧)	٢٣	-
١٩٧٦	(٢.٦)	٩٩	-
١٩٧٧	(٧.٧)	٢.٢	-
١٩٧٨	٣	٢.٣	-
١٩٧٩	١٢.٧	٢٤	٧٤.٢
١٩٨٠	٤٦.٤	٦.٤	٩.٢
١٩٨١	٥.٧	٥٦.٥	٢٣.٩
١٩٨٢	(١٨.٢)	٤٣	(٢٠.٩)
١٩٨٣	٦١	٩	٣.٢
١٩٨٤	٦.	(٢١.٤)	١٤
١٩٨٥	(١.٦)	٢٠.٣	(١٢)
١٩٨٦	(١١.٣)	٥.٦	(١٢)
١٩٨٧	٢٢	٣.٥	٤٨
١٩٨٨	(٢٥)	(١٠.٤)	(١٥.٧)
١٩٨٩	(٨.٦)	(٩.٢)	(١٠.٢)
١٩٩٠	(٩.٩)	١.٥	(٣١.٤)

المصدر: تم إحتساب المعدلات بناءً على البيانات الواردة في جدول رقم (٢-٣).

( ) - تشير إلى ان القيمة سالبة.

حجارة كلسية تتصف بصفات جيدة تساعد على الديمومة للبناء ويوجد في الأردن ما يقارب (٩٠) مقلعاً لحجر البناء، وهذه المقالع تتواجد في أماكن مختلفة بالمملكة، ولقد قدر الإنتاج اليومي بحوالي (١٢٦٢٥) متراً طويلاً من الحجارة في عام ١٩٨٣، ولا يكفي بالإنتاج المحلي من الحجارة بل تجلب أيضاً من الضفة الغربية، وبالذات من محاجر جماعين وقباطية ذات النوعية الجيدة. ومن الأمور الإيجابية التي تشجع على البناء بالحجر - بالإضافة إلى الجمال الذي يظهره بناء الحجر- بأنه يمكن الاستفادة مجدداً من الواجهات الحجرية القديمة في حالة إذا تم قرار بهدم البناء القديم، حيث تبني الحجارة من جديد في مبنى آخر. وبالمقابل فإن البناء بالحجر يعاني من بعض السلبيات وتتمثل في قابلية الحجر للتآكل مع الزمن نتيجة لظهور الفجوات التي تساعد على التسوس، كما أن البناء بالحجر لا يكون أمنياً بشكل كبير إذا لم تؤخذ احتياطات كافية لتأمين الربط بين السقف والجدران مما يؤدي إلى تكاليف إضافية في البناء.<sup>(١٩)</sup>

ويلاحظ أن نمط البناء بدأ يتغير مؤخراً ويتزايد باستخدام الطوب الجيري الرملي وقد تأسست في عام ١٩٨٠ الشركة الأردنية لصناعة الجير والطوب في البقعة حيث تزود السوق المحلي بهذا النوع من الطوب ذي الصفات الممتازة والتي منها:-

١- لونه الجميل الناصع البياض ونعومة سطحه التي تمكنه من عكس الحرارة ونشر أكبر كمية من الضوء في الداخل.

٢- القدرة على عزل الحرارة في فصل الصيف والإحتفاظ بالحرارة في فصل الشتاء.

٣- يمتاز بقدرته على عزل الصوت.

٤- يوفر في تكاليف البناء من حيث كونه لا يحتاج إلى قصاره أو دهان.

٥- إمتيازه بقوة التحمل العالية وذلك ببناء عدة طوابق كجدران حاملة.

ألا أن هناك ميزة سلبية لهذا النوع من الطوب هو كثرة إمتصاصه للماء، هذا

إضافة إلى إمكانية رشح الماء من خلال مساماته.<sup>(٢٠)</sup>

ونستطيع القول إن الإتجاه في الأردن للبناء من حيث نوعية إستخدام مواد البناء الأساسية المستخدمة في البناء تعتمد بدرجة كبيرة على مقدرة صاحب البناء المادية فإذا كانت قدرته عالية فإن هذا لا يتردد بأن يجعل المادة الغالبة في مسكنه هي الحجر (الحجر المنحوت)، وإذا كانت حالته متوسطة، فإنه يستخدم الأسمنت المسلح، وذلك كون تكلفة المتر المربع من هذا النوع أقل بشكل كبير من تكلفة المتر المربع للحجر المنحوت، والفئة الثالثة من الأفراد إذا أستطاعت أن تبني بيتاً أو مسكناً لها فإنها سوف تتجه إلى النوع الثالث من البناء وهو إستخدام الطوب، وذلك كون تكلفته أقل بدرجة كبيرة عما هو عليه في الأسمنت المسلح والحجر المنحوت.

ويتبين ذلك جلياً من خلال إستعراض الجدول رقم (٢-٥) ، الذي يبين تطور تكلفة المتر المربع لأبنية القطاع الخاص للسنوات [١٩٧٣-١٩٨٩] ويوضح الجدول الإرتفاع الكبير الذي حدث لتكلفة المتر المربع لجميع أنواع البناء (الطوب، أسمنت مسلح، والحجر المنحوت).

١- أرتفعت تكلفة المتر المربع من الطوب من (٢٠) ديناراً في عام ١٩٧٣ إلى (٥٨,٤) ديناراً بالأرقام المطلقة في عام ١٩٨٩، ويشير معدل النمو السنوي بأن تكلفة المتر المربع، قد زادت بما يقارب (٥٠٪) في عام ١٩٧٥ عما كانت عليه في عام ١٩٧٣، وفي عام ١٩٨٠، أرتفعت تكلفة المتر المربع بحوالي (٦٦,٧٪) ، عما كانت عليه في عام ١٩٧٥، كما أرتفعت تكاليف البناء للمتر المربع الواحد بحوالي (٨,١٪) في عام ١٩٨٩ عما كانت عليه في عام ١٩٨٥.

٢- أرتفعت تكلفة المتر المربع من الأسمنت من (٢٥) ديناراً في عام ١٩٧٣ إلى ما يقارب (٦٤,٢) ديناراً في نهاية عام ١٩٨٩، بالأرقام المطلقة ، كما أن تكاليف المتر المربع قد أرتفعت بحوالي (٤٠٪) في عام ١٩٧٥ مقارنة بتكلفته مع عام ١٩٧٣ ، ثم ارتفعت تكلفة المتر المربع (٨٥,٧٪) في عام ١٩٨٠ مقارنة بتكلفته مع عام ١٩٧٥. ومما يلاحظ أن تكلفة المتر المربع من الأسمنت المسلح، قد أنخفضت في عام ١٩٨٩ بحوالي

(٨,٢٪) مقارنة بتكاليف المتر المربع في عام ١٩٧٠، وقد يرجع السبب في ذلك إلى أن الطلب على البناء بالأسمنت المسلح، قد أنخفض في تلك الفترة، حيث أصبح الاتجاه يكون مباشرة، إما إلى الطوب، أو البناء بالحجر وفي الغالب أن تلك الفئة التي تبني بيوتها بالأسمنت المسلح أخذت تتجه إلى البناء بالحجر المنحوت بالرغم من أن إمكانياتها لا تسمح لها بذلك إلا أن توفر المصادر الإقراضية كان له دور كبير في تعزيز هذا الاتجاه بالإضافة إلى عامل المحاكاة (التقليد) للفئات ذات الدخل العالي.

٢- أرتفعت تكلفة المتر المربع من الحجر المنحوت من (٣٢) دينار في عام ١٩٧٣ إلى ما يقارب (١٠٤,٤) ديناراً في عام ١٩٨٩، بالإرقام المطلقة، ويلاحظ أن تكلفة المتر المربع قد أرتفعت بحوالي (٧١,٩٪) في عام ١٩٧٥، مقارنة بتكلفته عام ١٩٧٣، كما أن تكلفته إرتفعت أيضاً بحوالي (٢١,٤٪) في عام ١٩٨٩ مقارنة بتكاليف المتر المربع في عام ١٩٨٥.

بشكل عام لا تخلو صناعة مواد البناء في الأردن من بعض المشاكل ، فعلى سبيل المثال يعاني الطوب الإسمنتي من بعض المشاكل من أهمها عدم إستعمال أي نوع من المكاييل (وزني أو حجمي)، مما يؤدي بالتالي إلى أن تكون نسبة الخلط للخلطة الواحدة غير صحيحة، كما يلاحظ أن العامل في الغالب يخلط أكثر مما يستطيع جبلة خلال ساعة واحدة من الزمن، فماذا يحدث؟ إذا عرفنا أن زمن الشك في الأسمنت الأردني يبدأ بعد ٤٥ دقيقة، ويعاني البلاط الأسمنتي من أن المواد الأولية، المستخدمة غير مناسبة وأن نسبة إمتصاصه للماء عالية، وتفوق الحد المطلوب للموصفات القياسية، ولا تخلو الخرسانة الجاهزة من وجود بعض الشوائب في الأسمنت المحلول مثل الحجارة، وأخيراً نوعية الحصمة المنتجة محلياً ليست بالنوعية الجيدة حيث أن نسبة التاكل بها مرتفعة، وتقدر بحوالي (٣٦٪).<sup>(٣١)</sup>

جدول رقم (٢-٥)

تطور تكلفة المتر المربع لأبنية القطاع الخاص للسنوات

[١٩٧٣-١٩٨٩] بالأسعار الجارية.

نوع البناء						
السنة	طوب	معدل النمو السنوي	أسمنت مسلح	معدل النمو	حجر منحوت	معدل النمو
(بالدينار)	%	(بالدينار)	%	(بالدينار)	%	(بالدينار)
١٩٧٣	٢٠	-	٢٥	-	٣٢	-
١٩٧٥	٣٠	٥٠	٣٥	٤٠	٥٥	٧١
١٩٨٠	٥٠	٦٦,٧	٦٥	٨٥,٧	٨٠	٤٥,٤
١٩٨٥	٥٤	٨٠	٧٠	٧,٧	٨٦	٧,٥
١٩٨٩	٥٨,٤	٨,١	٦٤	(٨,٣)	١٠٤,٤	٢١,٤
١٩٩٠	٦١,٢	٤,٨	٦٧	٤,٦	١٠٦	١,٥

المصدر: ١- راخسي العتوم، نور قطاع الانشاءات في الإقتصاد الأردني (١٩٧٣-١٩٨٥). رسالة ماجستير غير

منشورة، الجامعة الأردنية، جدول رقم (٢-٢).

٢- دائرة الإحصاءات العامة، "إحصاءات الانشاءات"، ١٩٨٩.

٢-١-٢-٣ تطور أسعار مواد البناء التكميلية (التشطيبات)

بناء المسكن لا يقتصر على بناء الهيكل للمسكن فقط، بل يحتاج لكي يكون مسكناً حقيقياً إلى إستكمال أعمال التشطيبات، والأعمال التكميلية الأخرى وتشمل التشطيبات (المواد الصحية، المواد الكهربائية، الدهان، الزجاج، والبلاط). وقد تصل أحياناً تكلفة أعمال التشطيبات، والأمور التكميلية الأخرى، إلى ما يقارب (٤٥%) من

تكلفة مواد البناء الداخلة في بناء المسكن ككل. (٢٢)

ويبين الجدول رقم (٢-٦) تطور أسعار المواد الصحية خلال الفترة [١٩٧٥-١٩٩٢] والرقم القياسي عام (١٩٨٣ لسنة الأساس ١٩٧٥=١٠٠٪) والرقم القياسي عام (١٩٩٢-لسنة الأساس ١٩٨٣=١٠٠٪).

ويتضح من خلال قراءة الجدول ما يلي :-

١- إرتفعت الأرقام القياسية من (عام ١٩٧٥ سنة الأساس = ١٠٠٪) لعام ١٩٨٣ لجميع المواد الصحية، باستثناء مادة ( نياجرا )، وقد بلغ متوسط ارتفاع أسعارها (١٦,٢٪)، ويستدل على ذلك من خلال أن أسعار المواد الصحية ، قد تراوح إرتفاعها ما بين (٢٥٪-٢٠٪)، وبذلك تكون بعض الأسعار قد تضاعفت مرتين في سعرها خلال مدة الثماني سنوات.

٢- إرتفعت الأرقام القياسية من (عام ١٩٨٣ سنة الأساس = ١٠٠٪) لعام ١٩٩٢ لجميع المواد، وقد بلغ متوسط إرتفاع أسعارها (١٩٦,٦٪)، ويلاحظ أن أسعار المواد الصحية ، قد إرتفعت ما بين (٥,٥٪-١٦٪)، وبذلك تكون أسعار بعض المواد قد تضاعفت بمقدار مره ونصف المره في سعرها خلال التسع سنوات.

٣- يتبين أن أسعار المواد الصحية قد تراوح إرتفاعها ما بين (٢٥٪-٢٠٪) خلال الفترة [١٩٧٥-١٩٨٣]، بينما نجد أن أسعارها قد تراوح إرتفاعها ما بين (٥,٥٪-١٦٪) خلال الفترة [١٩٨٣-١٩٩٢]، ويرجع السبب في ذلك إلى أن الصناعات المحلية لبعض المواد الصحية ، قد استطاعت أن تثبت وجودها في السوق المحلي، وأخذت تنافس الصناعات الأجنبية المستوردة.

جدول رقم (٢-٦)

تطور أسعار المواد الصحية خلال الفترة [١٩٧٥-١٩٩٢]

والرقم القياسي عام ١٩٩٢ (لسنة الأساس ١٩٨٣=١٠٠٪)

المادة	الوحدة	السعر بالدينار عام ١٩٧٥ (١)	السعر بالدينار عام ١٩٨٣ (٢)	السعر بالدينار عام ١٩٨٣ (٣)	الرقم القياسي لعام ١٩٩٢ لسنة الأساس ١٩٨٣ = ١٠٠٪ (٤)
مغسلة	عدد/١	٤,٠٠	٦,٠٠	٩,٥٠٠	٪١٥٨,٣
مجلى	عدد/١	٦,٠٠	٩,٠٠	٢٣,٠٠٠	٪٣٥٥,٥
مرحاض عربي	عدد/١	٣,٠٠	٩,٠٠	٩,٥٠٠	٪١٠٥,٥
بلاط صيني ٢م	٢م	١,٢٥	٢,٥٠٠	٤,٧٥٠	٪١٩٠
سيفون كروم	عدد/١	١,٨٧	٢,٢٥٠	٢,٢٥٠	٪٢٢٣,٣
نياجرا	عدد/١	١١,٠٠	٨,٠٠٠	١٨,٠٠٠	٪٢٢٥
محبس ١/٢	عدد/١	٠,٥٠	١,٠٠٠	١,٥٠٠	٪١٥٠
حنفية كروم	عدد/١	١,٢٠	١,٥٠٠	٣,٣٠٠	٪٢٢٣,٣
خزان مياه ٢م	عدد/١	١٨,٠٠	٢٥,٠٠٠	٣٨,٠٠٠	٪١٥٢
عوامة	عدد/١	١,٠٠	١,٢٥٠	٢,٢٥٠	٪٢٦٠
حنفية نحاس	عدد/١	٠,٥٥	١,٠٠٠	٢,٠٠٠	٪٢٠٠
متوسط الرقم القياسي					
					٪١٩٦,٦

المصدر: (١)، (٢): مؤسسة الإسكان، دراسة تطور أسعار مواد البناء خلال الفترة (١٩٧٥-١٩٨٣).

(٣)، (٤): قام الباحث باستطلاع أسعار هذه المواد لدى مجموعة من المحلات التجارية في شهر نيسان

١٩٩٢ ويشير إلى أن هذه الأسعار لبعض المواد قابلة للزيادة أو النقصان بمعدل ١٠٪.



ويبين الجدول رقم (٧-٢) تطور أسعار بعض المواد الكهربائية التي تدخل في الأعمال التكميلية للوحدات السكنية ، خلال الفترة [١٩٧٥-١٩٩٢]، ويتضح من خلاله ما يلي :-

١- ارتفعت الأرقام القياسية من (عام ١٩٨٣ سنة الأساس = ١٠٠٪) لعام ١٩٩٢، وتراوحت نسبة إرتفاعها ما بين (٧٪-١٥٠٪)، وقد سجلت مادة (مفتاح مجوز) أعلى رقم قياسي في سعرها، في حين أنخفضت أسعار القواطع ، والجرس الكهربائي كما حافظت مادة اللوحات الكهربائية على سعرها خلال الفترة [١٩٩٢-١٩٨٣].

٢- عموماً نجد أن أسعار المواد الكهربائية قد أرتفعت خلال الفترة [١٩٩٢-١٩٨٣] وقد كان متوسط أرقامها القياسية حوالي (١٣٤,٧٪)، بمعنى أن أسعار المواد الكهربائية ، فقد زادت بمقدار (٣٤,٧٪) فقط في حين وصلت في الفترة السابقة [١٩٨٣-١٩٧٥] إلى (٣٠,٣,٨٪).

جدول رقم (٢-٧)

تطور أسعار بعض المواد الكهربائية خلال الفترة [١٩٧٥-١٩٨٣]

والرقم القياسي عام ١٩٩٢ (لسنة الأساس ١٩٨٣ = ١٠٠٪)

الرقم القياسي لعام ١٩٩٢ لسنة الأساس ١٩٨٣ = ١٠٠٪ (٤)	السعر بالدينار عام ١٩٨٣ (٣)	السعر بالدينار عام ١٩٨٣ (٢)	السعر بالدينار عام ١٩٧٥ (١)	الوحدة	المادة
٪٢٥٠	١,٥٠٠	٠,٦٠٠	٠,١٨٠	عدد ١/	مفتاح مجوز
٪١٠٠	٠,٣٠٠	٠,٣٠٠	٠,٣٥٠	عدد ١/	لوحات كهربائية
٪١٥٠	٠,٠٣٠	٠,٠٢٥	٠,٠٥٠	عدد ١/	علب وصل
٪٢١٢,٥	٠,٨٥٠	٠,٤٠٠	٠,١٥٠	عدد ١/	مفتاح مفرد
٪٥٧,١	٢,٠٠٠	٣,٥٠٠	٠,٦٥٠	عدد ١/	جرس كهربائي
٪١٠٧	١,٤٥٠	١,٣٥٠	٠,٢٥٠	عدد ١/	ابريز قوة
٪١١٥	١,١٥٠	١,٠٠٠	٠,١٥٠	عدد ١/	ابريز عادي
٪١٥٠	٠,٠٦٠	٠,٠٤٠	٠,٠٣٥	م.ط	اسلاك كهربائية
٪٧١,٤	٢,٥٠٠	٣,٥٠٠	٢,٥٠٠	بالعدد	قواطع
١٣٤,٧					متوسط الرقم القياسي

المصدر: ١- (١)، (٢): مؤسسة الأسكان، دراسة تطور أسعار مواد البناء خلال الفترة (١٩٧٥-١٩٨٣).

٢- (٣)، (٤): قام الباحث بإستطلاع أسعار هذه المواد لدى مجموعة من المحلات التجارية في شهر نيسان

١٩٩٢، ويشير إلى ان هذه الأسعار لبعض المواد قابلة للزيادة أو النقصان بمعدل (١٠٪).

تشكل العمالة (الطاقة البشرية) ركناً أساسياً في العملية الإنتاجية الإسكانية ، حيث أن فقدان هذا الركن يوقف العملية الإنتاجية ، بشكل كامل ، وتشير الدراسات -أيضاً- أن التكلفة العمالة دوراً أساسياً في رفع أو خفض تكاليف بناء المسكن، ويبدو ذلك طبيعياً إذا عرفنا بأن ما يقارب من (٢٠٪-٣٠٪) من مجمل تكاليف البناء، يتم إنفاقها على العمالة ، بمختلف صورها ولا شك أن حجم الأجر الذي يحصل عليه العامل، مرتبط بمدى كفاءته. (٢٣)

شهد سوق العمل الأردني أوضاعاً مختلفة ، حيث أن هذا السوق واجه في فترة من الفترات عجزاً كبيراً في عرض القوى العاملة، الأمر الذي دفعه إلى استقدام الأيدي العاملة الأجنبية ثم شهد بعد ذلك فترة تمثلت بوجود فائض في عرض القوى العاملة مع عجز في حجم الطلب على الأيدي العاملة ، الأمر الذي ترتب عليه ظهور البطالة وبأرقام كبيرة فاقت التوقعات.

شهدت الفترة ما بين [١٩٨٦-١٩٨٢] نقصاً كبيراً في الأيدي العاملة وبخاصة في قطاع التشييد، والزراعة حيث أن غالبية ، تلك الأيدي العاملة جذبتها أسواق العمل في دول الخليج العربي حيث ارتفاع أجور الأيدي العاملة مقارنة بالأجور التي كانت سائدة في المملكة في نفس الفترة.

والفترة الثانية كانت ما بعد عام ١٩٨٣، حيث أن أسواق الخليج قد أشبعت بالأيدي العاملة ، ولم يعد الطلب على الأيدي العاملة الأردنية، كما كان في السابق، بالإضافة إلى ظروف الركود العالمي، وانعكست هذه الأوضاع على سوق العمل الأردني التي بدأت تشهد تراجعاً واضحاً في معدلات الهجرة ، بالإضافة إلى ذلك حدث تراجع في حجم المساعدات العربية المقدمة للأردن، وهذا بدوره، أدى إلى إحداث تراجع في معدلات الإنفاق الإستثماري، وكل هذه الأمور ساعدت على إنخفاض في قدرة الإقتصاد

الأردني على إيجاده، وخلق فرص عمل جديدة مما أدى إلى ظهور البطالة بشكل كبير وبخاصة بين صفوف خريجي الجامعات والمعاهد العليا. (٢٤)

يظهر الجدول رقم (٨-٢) حجم قوة العمل العاملة في قطاع التشييد ونسبتهم من حجم العمالة الأردنية، ومن خلال قراءة الجدول يتبين ما يلي :-

١- أرتفع حجم القوة العاملة في الأردن من (٢٩٩,٩) ألف عامل في عام ١٩٧٠ إلى ما يقارب (٥٨٣,٥) ألف عامل في عام ١٩٨٩، لكن الذي يعمل فعلاً من قوة العمل هذه كان حوالي (٢٥٨,٩) ألف عامل في عام ١٩٧٠ و (٥٢٣,٥) ألف عامل في عام ١٩٨٩، مما يشير بوضوح إلى وجود البطالة بين صفوف الأيدي العاملة الأردنية.

٢- إرتفع حجم الأيدي العاملة في قطاع التشييد من (٢٤) ألف عامل في عام ١٩٧٠ إلى ما يقارب (٥٠,٨) ، ألف عامل في نهاية عام ١٩٨٩، وكانت نسبة من يعمل بقطاع التشييد تساوي ما يقارب (١٢,٥٪) من حجم القوة العاملة فعلياً في عام ١٩٨٠ و (٩,٧٪) في عام ١٩٨٧.

#### جدول رقم (٨-٢)

#### الأيدي العاملة بقطاع التشييد بالآلاف (السنوات مختارة)

السنة	قوة العمل	العاملون	العالون بالتشييد	نسبة العاملون بالتشييد من العاملون
١٩٧٠	٢٩٩,٩	٢٥٨,٩	٢٤,٠	٩,٢
١٩٧٥	٣٥٥,٤	٣٣٨,١	٢٦,٢	١٠,٧
١٩٨٠	٤٢٠,٠	٤٠٥,٣	٥٠,٩	١٢,٥
١٩٨٥	٥٠٢,٤	٤٧٢,٢	٥١,٩	١١
١٩٨٩	٥٨٣,٥	٥٢٣,٥	٥٠,٨	٩,٧

المصدر: كامل أبو جابر وآخرون. سوق العمل الأردني، تطوره، خصائصه، سياساته وأفاقه المستقبلية، دار البشير، عمان، ١٩٩١، ص ٢٣٩.

## ٢-١-٤ التصاميم الهندسية

كانت التصاميم الهندسية في الأردن إلى وقت قريب، قصرأ على المشاريع الإسكانية والمعمارية الكبيرة، ويتضح ذلك من خلال عزوف غالبية الأفراد من ذوي الدخل المتوسطة والمتدنية عن إعداد التصاميم الهندسية اللازمة قبل الشروع ببناء وحداتهم السكنية وذلك إعتقاداً منهم أن تلك التصاميم ما هي إلا زيادة في النفقات التي تؤدي بالنهاية إلى زيادة في الكلفة الكلية للمسكن.

علمياً يعتبر إعداد التصاميم الهندسية بنسباً أساسياً من البنود الرئيسة في مقومات الإنتاج السكنية ، ويشار إلى تلك التصاميم بالنشاط غير البنائي (Non-Building) وذلك كون من يقوم بإعدادها ، وتقديمها هم المهندسون في تخصصات الهندسية المدنية والمعمارية. (٢٥)

ونجد كثيراً من الوحدات التي تم إنشاؤها دون إعداد مخطط هندسي وإنما بناءً علي معرفة "الباني" وخبرته ويكون هذا في أغلب الأحيان على مستوى علمي متدنٍ يكاد لا يزيد عن "الإعدادي" في أحسن الأحوال، إن تلك الوحدات لا تناسب العائلة بأى شكل من الأشكال متجاهلاً بذلك المبدأ الأساسي في التصاميم الهندسية والذي يُشير إلى أن يكون المسكن ملائماً للعائلة ، وليست العائلة ملائمة للمسكن، والمسكن الملائم يجب أن يحقق الحاجات التالية : - (٢٦)

- ١- أقصى قدر من الراحة، وأقصى درجة من الأمن.
  - ٢- أن يكون صحياً، ويتمتع بالاستقلالية (الخصوصية).
  - ٣- مراعاة الإقتصاد في التكاليف، دون المساس بجمال المسكن.
- أخذت مؤخراً الفلسفة الانشائية تعتمد اعتماداً كبيراً على مبدأ الاحتمالات ولذلك نجد أن المصمم يهدف دائماً إلى تحقيق أقصى احتمالية مقبولة بأن المسكن المصمم سوف يؤمن ، أو يشبع كافة الأهداف التي أنشئ لتحقيقها ، وذلك خلال الفترة

المتوقعة لبقائه قائماً. (٢٧)

بالإضافة إلى ذلك ، يأخذ المصمم بعين الاعتبار السلامة الإنشائية للمسكن، وهذا الأمر يكاد يكون من الأمور التي يصعب على أي مهندس أن يتجاهلها، بل على العكس من ذلك فإن المصمم يحاول توفير احتياطي من الأمان مبالغ به في بعض الأحيان، وذلك بهدف جعل مقاومة المسكن أكبر من تأثيرات الاحمال لكي يكون في النهاية مسكناً آمناً لا ينهار بسهولة بالإضافة إلى صلاحيته للإشغال والإستعمال على طول عمره الافتراضي، وقد يأخذ بعض المصممين بشروط الأمان المبالغ بها، وذلك لعدم القدرة على إحتساب وتحديد ثقل الأحمال وقدرة المواد المستعملة على حملها بشكل دقيق ومؤكد، وهذا ناجم عن أن المعرفة العملية لبعض الأمور في المنشآت الخرسانية لم تصل إلى حد الكمال، ونستطيع معرفة أهمية ذلك الأمر إذا عرفنا أن غالبية المباني في الأردن لم تبلغ بعد العمر الافتراضي لها، وعند الكشف على بعض المباني، وبخاصة تلك التي يزيد عمرها عن عشرين عاماً، أتضح ان خرسانتها تعاني من ضعف شديد، كما أن فلاذ التسليح في عقداها يعاني من صدأ كبير، وذلك يرجع إلى الترطيب ، وعدم الأخذ بعين الإعتبار التغطية الكافية لحماية القضبان الفولاذية. (٢٨)

لا شك أن ما سبق يشجع على الأخذ بالعمل بالتقيد بالتصاميم الهندسية عند التنفيذ وما يهمنا أن يتجه أصحاب الدخل المتدني على قبول العمل بتلك التصاميم ولو أدت إلى زيادة قليلة في التكاليف الكلية، وذلك لأن التصميم الجيد لبيت ذوي الدخل المتدني على الأقل يجب أن يشتمل على ما يلي :-

١- أن يكون توزيعه الداخلي متناسقاً، بحيث يكفل ذلك دخول خروج الزوار من

المسكن دون المرور بالمطبخ.

٢- أن يحتوي المسكن على مساحات كافية لإستيعاب الأثاث الضروري للعائلة

وأيضاً مكاناً للمعيشة ويجب فصله عن سائر البيت.

٣- مكان للطبخ منفصل، ومستقل.

٤- حمام مستقل.

٥- أن يشمل المسكن الخصوصية ، والعزلة ( عدم الدخول إلى غرفة النوم عبر غرف نوم أخرى أو عبر الحمام ).

٦- أن يؤخذ بعين الاعتبار بأن هذا المسكن قد تتوافر الإمكانية لتوسيعه في المستقبل.

ويجب ألا يغيب عن البال بأن هناك فائدة كبيرة ناجمة عن التعاون ما بين الاقتصاديين ، والمهندسين في هذا المجال حيث يستطيع الاقتصادي أن يقدم آراء تعمل في النهاية علي وضع تصاميم هندسية تهدف إلى الإستفادة من الموارد الاقتصادية المحلية المتاحة ، وتقلل الاعتماد على المصادر المستوردة ، والتي تكون مناسبة ، وتستطيع الطبقات الفقيرة والمتوسطة الأخذ بتلك التصاميم مع ملاحظة ألا تكون تلك الآراء، والمقترحات تتعارض مع النواحي النظرية والعملية للعلوم (الهندسية).<sup>(٣٠)</sup>

## ٢-٢ السكن الملائم

قبل قرن من الزمان لم يكن هناك من يتذمر من المشكلة السكنية أو حتى يرى أو يلمس مظاهرها أن لم يكن هذا الأمر صحيحاً في غالبية دول العالم فإنه قطعاً كان صحيحاً في الأردن والدول العربية وغالبية الدول النامية والذي يلفت النظر أنه كلما زادت نسبة التحضر في بلد ما كلما ظهرت المشكلة السكنية أن لم تكن موجودة أساساً، وإذا كانت موجودة زادت، ويعرّف مفهوم التحضر (Urbanization) في بلد ما بأنه عبارة عن الزيادة في نسبة السكان الذين يعيشون في المناطق الحضرية بالنسبة لجموع السكان.<sup>(٣١)</sup>

وتشكل نسبة الحضر في بعض الدول العربية نسبة جيدة تشابه بعض الدول المتقدمة ويستدل على ذلك من خلال إستعراض الجدول رقم (٢-٩) الذي يظهر نسبة

الحضر لمجموع السكان في بعض البلدان العربية لسنة ١٩٨٦.

نجد على سبيل المثال، أن الإمارات العربية قد حققت أعلى نسبة للحضر من مجموع سكانها مقارنة بالدول العربية الأخرى حيث بلغت تلك النسبة حوالي (٨٦,٦٪) ثم تلتها بعد ذلك البحرين حيث كانت نسبتها تقارب (٨٢,٧) وقد جاءت مصر في المرتبة الأخيرة حيث كانت نسبة الحضر فيها مقارنة بحجم السكان فيها حوالي (٤٣,٩٪) ويتبين هنا أن لحجم السكان درواً كبيراً في تحديد نسبة التحضر.

وعند النظر إلى نسبة الحضر في الأردن مقارنة مع مجموع سكانه نجدها حوالي (٦١,٣٪) وهي تحتل مرتبة متوسطة مقارنة بالدول العربية وقد كانت نسبة التجمعات السكانية التي يقطنها (١٠) آلاف نسمة فأكثر إلى جملة السكان تشكل حوالي (٦٦,٥٪)، وكانت نسبة التجمعات السكانية التي يقطنها (٢٠) ألف نسمة فأكثر إلى جملة السكان في الأردن تشكل حوالي (٦٣,٥٪).

ويؤكد (جيوفري)، (GEOFFREY) على أن الزيادة في معدلات النمو الحضري وإنعدام العدالة في توزيع الموارد بين السكان لأي بلد من شأنه أن يقود إلى ظروف سيئة للسكان بحيث يجعل السواد الأعظم من السكان غير قادرين على تأمين مساكن لهم. (٣٢)

#### جدول رقم (٢-٩)

نسبة الحضر لمجموع السكان في بعض البلدان العربية لعام ١٩٨٦

الدولة	نسبة الحضر إلى مجموع السكان
الأردن	٦١,٣
مصر	٤٣,٩
العراق	٧٢,٢
لبنان	٨٠,٨
السعودية	٧٣,٣
سوريا	٥٠,٤
الإمارات العربية	٨٦,٦
البحرين	٨٢,٧

المصدر: الأمم المتحدة/اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا، كشوفات البيانات الديمغرافية وما يتصل بها من بيانات اقتصادية واجتماعية، العدد ٥، ١٩٨٧، ص ٨٧.



ونجد أن أهم ما يميز المساكن التي تشيد لذوي الدخل المتدني أن تكلفتها تعتبر بالغة الإهمية بالنسبة للسكان حيث أن تقليل الكلفة بنسبة مناسبة قد يعني توفير مأوى مناسب لعائلة تبحث عن مسكن ولكن يجب أن لا يبالغ بعملية تخفيض كلفة المسكن وتكون تلك المبالغة على حساب ديمومة المسكن وتحمله أو مقاومته للعوامل الطبيعية والجيولوجية لذلك فإن البناء رخيص التكاليف الذي نريده هو ذلك البيت النواة الذي يراعي عند أنشائه أبعاده الصغرى المقبولة من حيث أبعاد الغرف وعددها ونوعية المواد الداخلة مع الأخذ بعين الاعتبار إمكانية عمل توسعات في هذا المسكن سواء كان ذلك بالإتجاه العمودي (بناء طوابق) أو الأفقي.<sup>(٣٣)</sup>

وتجدر الإشارة، إلى أن صاحب المسكن هو أكثر الأفراد تأثيراً على تخفيض الكلفة للمسكن ومن بعد ذلك يأتي المصمم إذا عرفنا أن المالك يقوم بعرض متطلباته من المسكن للمصمم (المهندس) وهذا بالتالي يقوم بتحديد المواد المطلوبة لذلك، ومن ثم تأتي مرحلة التنفيذ، وفي هذه المرحلة يكاد يكون من المتعذر تخفيض التكلفة؛ حيث في الغالب تفوق التكاليف في هذه المرحلة عن ما هو مقدر وبخاصة في الحالات التي لا تنجز المشاريع في ضمن الفترة المحددة لها<sup>(٣٤)</sup>.

وعملت مؤسسة الإسكان حديثاً على تبني الأساليب الحديثة في البناء التي تساهم بدرجة كبيرة في تخفيض كلفة المسكن وقد تضمنت هذه الأساليب<sup>(٣٥)</sup>:

١- تقليص الفترة المحددة لتنفيذ المشاريع السكنية.

٢- إستعمال مواد البناء المحلية بدرجة كبيرة.

كما أن المؤسسة تبنت نظام البناء الجديد الذي أنتجته الجمعية العلمية الملكية وهو ما يعرف بنظام البناء (رقم ٥) ويمتاز هذا النظام بالسرعة في إنجاز هذا المبنى من ناحية ورخص تكاليفه من ناحية أخرى.

ويبقى الحل الأمثل للمشكلة الإسكانية في الأردن بأن يساهم القطاع الخاص في طرح مشاريع ضخمة تعمل على تحريك السيولة الفائضة التي تمتلكها الكثير من الشركات والأفراد بدلاً من المضاربة على الأراضي والعقارات الأمر الذي يزيد تكاليف المسكن بدلاً من أن يخفضه.

## الهوامش

- ١- محمد محروس اسماعيل، "مدخل إلى إقتصاديات الموارد مع دراسة عن البترول والطاقة في العالم ومصر"، دار الجامعات المصرية، الإسكندرية، ١٩٨٢، ص٣.
- ٢- روجي الشريف، "الحزريا في الخلطات الخرسانية"، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة الأسكان، عمان، من ٩-١٤-١٩٧٧/٤، ص٢.
- ٣- مخائيل عون، "تاريخ ملكية الأرض في لبنان"، دار المعيد للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٨٢. ص١٤.
- ٤- محمد عبد الجواد محمد، "ملكية الأراضي في ليبيا في العهود القديمة والعهود العثمانية"، ١٩٧٤، ص.ص. ٨٨. ١٤٤.
- ٥- دائرة الأراضي والمساحة، "التقرير السنوي" ١٩٧٧، ص٢٩.
- ٦- وزارة التخطيط / وحدة الأسكان، "الأراضي السكنية في الأردن"، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة تخفيض كلفة المسكن، ١٧-١٩-تشرين الأول ١٩٨٨، ص.ص. ٤. ٥.
- ٧- وليد المنيس، "الضوابط الإجتماعية والإقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت"، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية العدد ٤٢، السنة الحادية عشرة، ابريل ١٩٨٥، ص.ص. ٢٨. ٣١.
- ٨- تشارلز ابرمز، "المدينة ومشاكل الأسكان"، ترجمة لجنة من الأساتذة الجامعيين، ١٩٦٤، ص.ص. ٥٨. ٥٩.
- ٩- دائرة الأراضي والمساحة، "التقرير السنوي"، ١٩٧٧، ص٣١.
- ١٠- دائرة الأراضي والمساحة، المرجع السابق. ص٣٢.
- ١١- وزارة التخطيط/وحدة الأسكان، "الأراضي السكنية في الأردن"، مرجع سابق ص٢٤.
- ١٢- قاروق الرجولة، "إرتفاع أسعار المساكن ومحاولة السيطرة عليها، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة الأسكان : من ٩ إلى ١٤/٤/١٩٧٧، عمان. ص٦.

- 13- Muhammad Kasyer Hussain, Economics of Low-Income housing, From "Housing Problems in Developing Countries", Proceeding of IAHS International Conference. Volume 2, Dharan, Saudi Arabia , 1978.P.P 98-107.
- ١٤- عبد الله المالكي. "السيولة المصرفية"، جريدة الدستور، ٩-٤-١٩٩٢، العدد ٨٨٤٨، السنة السادسة والعشرون، ص٧.
- ١٥- جوزيف بيترو، "توجيه الإستثمار نحو تصنيع مواد البناء"، بنك الإسكان، عمان، ص٣.
- ١٦- شركة مصانع الأسمنت الأردنية المساهمة المحدودة. التقرير السنوي الثلاثون، ١٩٨٢، ص١٣.
- \* الكلنكر: هو ناتج حرق المواد الخام في الأفران وينقل بعد تبريده إلى المستودعات حيث يتم نقله حسب الحاجة إلى طواحين الأسمنت بعد إضافة مادتي الجبصين والبوزولانا له ليتم طحنها معاً لإنتاج الأسمنت.
- ١٧- شركة مصانع الأسمنت الأردنية، جريدة الرأي، العدد ٧٩٤٧، السنة الثانية والعشرون ، الصفحة الأخيرة ٦-٦-١٩٩٢.
- ١٨- شركة مصانع الأسمنت الأردنية المساهمة المحدودة. التقرير السنوي التاسع والعشرون، عمان ١٩٨١.
- ١٩- روجي الشريف، "مواد البناء"، الطبعة الأولى، عمان ، تشرين أول ١٩٨٣، ص٨٤، ٨٩.
- ٢٠- روجي الشريف، المرجع السابق، ص١٤٣.
- ٢١- أيوب عبد السلام، "ضبط جودة الخرسانة والمنتجات، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة التكنولوجيا-ضبط جودة مواد البناء ، عمان ١٠-١٣ نيسان ١٩٨٣. ص١٨، ٢٥.
- ٢٢- مؤسسة الإسكان، "دراسة تطور أسعار مواد البناء خلال الفترة [١٩٧٥-١٩٨٣] عمان، ص١٢.

- ٢٣- عبد القادر عوض ومحمد الجمل، مؤسسة التدريب المهني. "أثر العمالة في تقليل كلفة المسكن" ورقة عمل مقدمة إلى ندوة تخفيض كلفة المسكن، مرجع سابق ص ١٢.١.
- ٢٤- منظمة العمل العربية، "معلومات القوى العاملة والتشغيل في المملكة الأردنية الهاشمية" ديسمبر ١٩٨٦، ص ٨. ١٠.
- ٢٥- أسماعيل دره، مرجع سابق ص ٥٩.
- ٢٦- توفيق احمد عبد الجواد، "لماذا أصبحت بيوتنا مشكلة" ورقة عمل مقدمة لندوة الأسكان ، عمان ص، ٩ إلى ٤/١٩٧٧، ص ٧.
- ٢٧- حاتم غنيم، "المعايير التصميمية والتخطيطية لمشاريع ذوي الدخل المتدنية" عمان، ص ١٢.
- ٢٨- نبيل العقابيلة، "السلامة الإنشائية وعوامل الإنتاج." ورقة عمل مقدمة إلى ندوة تخفيض كلفة المسكن، عمان ، ١٩٨٨. ص ٤.
- ٢٩- حاتم غنيم ، مرجع سابق، ص ٨.
- ٣٠- أسماعيل دره، مرجع سابق، ص ٦.
- 31- Geoffrey k. Payne, "Housing In the Third World" London: Leonurd Hill, 1977.P31.
- 32- Geoffrey k.Payne., Ibid, p.72.
- ٣٣- ضيفم القسوس، "إقامة هياكل الأبنية وتسليمها" ورقة عمل مقدمة لندوة تخفيض كلفة المسكن. عمان، ١٩٨٨، ص ٢.
- ٣٤- عمر زكريا ويوسف فخري "تخفيض كلفة المسكن عن طريق التنفيذ"، ورقة عمل، مقدمة لندوة تخفيض كلفة المسكن، عمان ١٩٨٨، ص ٢.
- ٣٥- حمد النابلسي، مرجع سابق ، ص ٤٥.

## الفصل الثالث

### تمويل الإسكان

#### ٣-١ تمويل الإسكان

يلعب التمويل دوراً مهماً في مختلف النشاطات الإقتصادية، ويشكل جزءاً لا يمكن الإستغناء عنه، في إنشاء أي مشروع، وبغض النظر عن هدف ذلك المشروع، إن عدم توافر التمويل اللازم، يؤدي إلى عدم قيام، أو بروز أي نشاط إقتصادي إلى حيز الوجود.

ويحتل التمويل الإسكاني، مرتبة عالية في العملية السكنية، ويشكل عنصراً أساسياً من عناصر تلك العملية، وبما أنه لا يمكن بناء المسكن في الفراغ، فإن الأرض تعتبر ضرورية لإقامة المسكن عليها، وبعد توافر الأرض فإننا لا نستطيع إقامة المسكن، إلا إذا توافر المال اللازم لذلك، من هنا يتضح أن توافر المال، وتوافر الأرض أساسيان للعملية السكنية، وإن توافر الأمور الأخرى، كإختيار التصميم المناسب، ومواد البناء، وأسلوب البناء، بالطرق التقليدية، أو المصنعة أمور ثانوية، يمكن السيطرة عليها، قياساً بتوافر المال والأرض.<sup>(١)</sup>

عملية الحصول على التمويل الإسكاني صعبة للغاية، مقارنة بعملية الحصول على التمويل لأنواع أخرى من النشاطات، وذلك كون هذا التمويل عبارة عن إستثمار مبالغ كبيرة في الغالب، تسترد على مدى سنوات طويلة، تتراوح ما بين (١٥-٢٠) عاماً، وهو بذلك يكون من القروض طويلة الأجل، وهي قروض غير مرغوبة من قبل المقرضين، حيث أنهم يفضلون أن يوجهوا أموالهم في قنوات، تكون فترة استرداد أموالهم بها قصيرة، ودرجة المخاطرة منخفضة، وتبرز مشكلة التمويل الإسكاني، من خلال أن مصادر الأموال للمؤسسات القائمة على الأقرض، في الغالب هي مصادر

قصيرة الأجل، بينما استخدام تلك الأموال هو إستخدام طويل الأجل من ناحية، وأن أسعار الفوائد علي القروض، والتسهيلات الإسكانية ثابتة، بينما تتبدل أسعار الفوائد على مصادر الأموال (الودائع) من حين لآخر.

### ٢-٣ مصادر التمويل الإسكاني

تعتبر مصادر التمويل ، من أبرز ، وأهم القضايا، التي تعاني منها الدول النامية، وذلك لأن مصادر التمويل الذاتية لديها شحيحة ، مما يؤدي بالتالي إلى إعاقة تطور القطاعات الاقتصادية بشكل عام ، وتفاقم للمشكلة السكنية.

يتم التمويل الإسكاني من أحد المصدرين التاليين :-

١- المدخرات.

٢- القروض.

في معظم حالات التمويل الإسكاني، تبدأ العملية بالإعتماد على المدخرات، إما الفردية إذا كانت العملية هي بناء مسكن لفرد، أو على الوطنية، إذا كانت العملية بناء مشاريع لأفراد، وفي حالة عجز المدخرات عن إتمام المشروع يتم البحث عن مصادر أخرى للتمويل، ويتم اللجوء إلى القروض، سواء كانت قروضاً من الأقارب والأصدقاء، أو قروضاً من البنوك، والشركات المالية.

تلعب المؤسسات المالية العامة، والخاصة ، والمختلفة ، دوراً كبيراً في تدفق الأموال من المدخرين إلى المقترضين، ويحتل المدخرون مكان القلب في النظام المالي، وذلك كونهم يقومون بتزويد فوائضهم النقدية، إلى وحدات أخرى بحاجة إليها، ومعلوم أن الفوائض النقدية تزود بواسطة الأفراد والحكومة عندما تكون الضرائب المتحصلة تزيد على النفقات.

وتسعى الدول جاهدة، إلى توفير معظم الأموال اللازمة لمشاريع الإسكان، ضمن حدود البلد المعني، وهذا يتطلب منها زيادة في مصادر القروض الداخلية، ويمكن تحقيق ذلك عن طريق الحوافز، ووسائل الإغراء، كزيادة الفائدة التي تدفعه على الأموال المدخرة، والتركيز على أن وضع فوائضهم النقدية في البنوك هو حماية لها.

### ٣-٣ مصادر تكوين المدخرات

قبل التطرق إلى مصادر تكوين المدخرات يجب التمييز بين طريقتين لتكوين تلك المدخرات :-

١- الإدخار الاختياري :- هو ذلك الجزء من الدخل، الذي يقوم الأفراد باقتطاعه من دخولهم، ويحرمون أنفسهم من إنفاقه على الإستهلاك وذلك بدافع ذاتي، وبدون إجبار من أي جهة.

٢- الإدخار الإجباري :- وهو ذلك الجزء من الدخل، الذي يقتطع من دخول الأفراد، أو من مرتباتهم عن طريق الأوامر، ويكون ذلك بمقتضى قوانين وتعليمات تصدرها الحكومات لصالح الموظفين، وذلك من أجل إيداع تلك الأموال المقتطعة من الدخل في صناديق التأمين، والتقاعد والتأمينات الاجتماعية ، وذلك بهدف ضمان دخل ثابت للأفراد بعد إحالتهم على التقاعد، وكذلك من أجل تقديم التأمين ضد إصابات العمل والشيخوخة، وغير ذلك.

يعتمد الإدخار بشكل أساس، على الدخل من ناحية ، وعلى أسعار معدلات الفائدة السائدة في السوق من ناحية أخرى، ويكون ذلك بأنه كلما كان الدخل مرتفعاً للأفراد، كلما كانت قابلية الميل للإدخار كبيرة، وأيضاً تزداد هذه المدخرات ، كلما كانت أسعار الفائدة التي تجني عليها عالية، وتقل هذه المدخرات عندما تكون أسعار الفائدة منخفضة.

١- مدخرات الأفراد : يتكون هذا النوع من الإيداع في ودائع الأفراد في صناديق التوفير البريدية، أو المصرفية ، وفي جمعيات الإيداع المختلفة وتشمل أيضاً الودائع بشركات التأمين، ويتأثر إيداع هذا القطاع بكيفية توزيع الدخل القومي، ومتوسط دخل الفرد، ومستوى الإدراك الإيداعي لدى الأفراد.

٢- مدخرات الشركات والمؤسسات : هذه المدخرات عبارة عن فائض الأرباح التي تحققها الشركات ، والمؤسسات التجارية، والصناعية وتضاف الى موجوداتها وتتأثر هذه المدخرات، بحجم الشركة في النشاط الاقتصادي، حيث أنه كلما زاد حجمها، زادت المدخرات المتحققة فيها، وتتأثر كذلك بسياسة الشركة، أو المؤسسة تجاه توزيع الأرباح على المساهمين وعلى تغذية الإحتياجات المختلفة لديها.<sup>(٢)</sup>

ويبين الجدول رقم (٢-١)، إجمالي ودائع التوفير لدى البنوك التجارية في الأردن ومن خلال قراءة الجدول يتبين لنا ما يلي :-

١- تتكون هذه المدخرات من، إيداع القطاع الخاص (المقيم وغير المقيم)، ومن إيداعات المؤسسات العامة، إيداعات البلديات ، وإيداعات المؤسسات شبه الحكومية ، إيداعات الحكومة.

٢- تطور حجم ودائع التوفير فقد إرتفع من ما يقارب (٦) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٠، إلى حوالي (٣٢٣) مليون دينار في نهاية عام ١٩٩٠، وقد بلغت أقصى قيمة لها حوالي (٣٤٦)، مليون دينار، في عام ١٩٨٩.

٣- ساهمت مدخرات القطاع الخاص، المقيم، بجزء كبير من إجمالي المدخرات فقد إرتفعت قيمة المدخرات لهذا القطاع من (٦) مليون، في نهاية عام ١٩٧٠، إلى ما يقارب (٣١١) مليون دينار في نهاية عام ١٩٩٠، بالأرقام المطلقة وبلغت أعلى نسبة لمدخرات القطاع الخاص من إجمالي المدخرات في المملكة



حوالي (٩٩.٨٪) وكان ذلك في عام ١٩٧٣، وبلغت أقل نسبة لها في عام ١٩٨١ وكانت (٩٥٪)، (أنظر جدول رقم (٢-٣)).

٤- ساهمت مدخرات القطاع الخاص غير المقيم ، بجزء لا بأس به من إجمالي المدخرات مقارنة بمدخرات المؤسسات الأخرى، وقد وصلت هذه المدخرات إلى حوالي (١٢) مليون دينار في نهاية عام ١٩٩٠، ونسبة قدرها (٤٪) من إجمالي ودائع التوفير.

٥- ساهمت القطاعات الأخرى بجزء قليل من إجمالي المدخرات، وقد بلغت أقصى نسبة لها (٦٪)، (٥٪)، (٣٪) و (٢٪)، لكل من مدخرات المؤسسات شبه الحكومية ، مدخرات المؤسسات العامة، مدخرات الحكومة، ومدخرات البلديات على التوالي.

يلاحظ أن ودائع التوفير (المدخرات) الجزء الأكبر منها كان في مدخرات الأفراد وأن إيداعات الشركات، والمؤسسات والحكومة ما زالت إيداعات متواضعة جداً مقارنة بإيداعات الأفراد، وهذا يشير بالتالي إلى مدى الوعي الإدخاري الكبير لدى الأفراد. هناك عوائق حقيقية للأدخار من أهمها :-

١- التضخم المالي : يؤثر التضخم تأثيراً سلبياً، على الإدخار، ويحجم الأفراد عن الإقبال على إيداع أموالهم، كمدخرات في البنوك نتيجة لوجود التضخم، وهذا الأمر يدفعهم بالتالي إلى الاحتفاظ بأموالهم بصورة عينية، كالأراضي، والمباني، والذهب والجواهر ويحجموا عن المخاطرة بتحويلها إلى أصول مالية، خوفاً من أن تقل قيمتها وقد كان أثر التضخم سلبياً، على المدخرات في المملكة في بداية عام ١٩٩٠، وحتى الآن وذلك نتيجة لاثار حرب الخليج، وما صاحبها من أحداث أدت إلى إرتفاع معدل التضخم في المملكة، وللتخلص من هذا العائق، وللحيلولة دون عدم إنخفاض قيمة المدخرات في البنوك، يتم ربط قيمة المدخرات بمستوى غلاء المعيشة، أو بمواد معينة كالأسمنت،

جدول رقم (٣-١) إجمالاً ودائع التوفير لدى البنوك التجارية (بالمليون دينار)

السنة	المجموع (١)	توفير القطاع الخاص (التيقن) (٢)	توفير المؤسسات الخاصة (٣)	توفير البلديات (٤)	توفير شبه الحكومية (٥)	توفير الحكومة (٦)	توفير القطاع الخاص غير التيقن (٧)
١٩٧٠	٥,٨٦	٥,٨٣٥	٠,٠٢٣٠	.	.	.	٠,٠٠٧
١٩٧١	٧,٣٤	٧,٣٩٨	٠,٠٢٢٠	.	.	٠,٠٠٠٥	٠,٠١٥
١٩٧٢	٩,٥٤٤	٩,٥١٣	٠,٢٨٠	.	.	.	٠,٠٠٣
١٩٧٣	١٢,٣٩٢	١٢,٣٧٣	.	.	.	.	٠,١٩٠
١٩٧٤	١٦,٣٥٣	١٦,٣٠٨	.	.	.	.	٠,٠٤٥
١٩٧٥	٢٤,٦٢١	٢٤,٤٧١	.	.	.	.	٠,١٥٠
١٩٧٦	٤٩,٣٣٧	٤٨,٣١٨	٠,٠٨١٠	.	.	٠,١٧٥	٠,٦٦٣
١٩٧٧	٦٢,٢٠٠	٦٠,٧٧٠	٠,٠٣٣١	٠,٠٠٢	٠,٠٠٠٨	٠,٠٠٥٥	١,٠٣٤
١٩٧٨	٨٥,٠٧٠	٨٣,٢٥٣	٠,٠٢١	٠,١٣٤	٠,٠٧٥	٠,٠٥٤	١,٥٢٣
١٩٧٩	١٠٩,١١٨	١٠٦,٦٨٨	٠,٢٤١	٠,٠٣٩	٠,٠٢٥	٠,٠٥١	٢,٠٦٦
١٩٨٠	١٢٩,٠٦٠	١٢٦,٢١٢	٠,٢٧٧	٠,٠٢٨٠	٠,٢٤٠	٠,٠٥٥	٢,٢٤٨
١٩٨١	١٦١,١٤٥	١٥٣,٢٢٥	٠,١٠٣	٠,٠٢١٠	١,٠١٧	٠,٠٧٢٠	٦,٤٤٨
١٩٨٢	١٨٨,٤١٨	١٨٠,٦٤٢	٠,١٧٤	٠,٢٩٦٠	٠,٢٤٦	٠,١٠٤	٦,٩٥٦
١٩٨٣*	٢١٥,٩٢٩	٢٠٧,٠٩٣	٠,٠٥١٢	٠,٣١٣٠	٠,٥١٥	٠,٠٧٧	٧,٤٦٩
١٩٨٤	٢٣٥,١٤٠	٢٢٥,٩٥	٠,٠٢١٣	٠,٠٦١٠	٠,١٩٧	٠,١٣٦	٨,٤٧٥
١٩٨٥	٢٣٨,٦٩٧	٢٢٩,٦١٩	٠,٢٧٣	٠,١٤٦٠	٠,٣٦١	٠,٠٥٩	٨,١٨٩
١٩٨٦	٢٢٥,٧١١٨	٢٤٦,٥١٦	٠,٤٦٧	٠,٣٧٢٠	٠,٥٤٨	٠,١٧٦	٧,٧٣٩
١٩٨٧	٢٨٣,٣٣١	٢٧٤,٠١٠	٠,٢٣٧	٠,٤٢١٠	٠,٢٧	٠,١١٢٠	٨,٥٠٨
١٩٨٨	٣٠٩,٩٣٣	٣٠٠,٧٧٤	٠,٢٢٨	٠,٠٠٤٠	٠,٢٠٠	٠,١٠٦	٨,٦٢١
١٩٨٩	٣٤٦,٠٠٠	٣٣٧,٣٦٨	٠,٢٧٨	٠,٠٠٥٠	٠,٠٤٤	٠,١١٩٠	٨,٠٨٦
١٩٩٠	٣٧٣,٢٦	٣١٠,٥٥	٠,٧٨٦	٠,٠٠٦٠	٠,٠٤١	٠,٠٨٠	١١,٧٩١

المصدر: البنك المركزي الأردني، "بيانات إحصائية سنوية"، عدد خاص [١٩٦٤-١٩٨٨]، ١٩٨٩.  
\* - البنك المركزي الأردني، "النشرة الإحصائية الشهرية"، العدد ١٢، الجزء السابع والعشرون، كانون أول ١٩٩١.

جدول رقم (٢-٣)  
نسبة الودائع لإجمالي وداائع التوفير

السنة	(٪:٢)	(٪:٣)	(٪:٤)	(٪:٥)	(٪:٦)	(٪:٧)
١٩٧٠	٩٩,٤٨	٠,٣٩	.	.	.	١١,٩
١٩٧١	٩٩,٤٢	٠,٢٩	.	.	٠,٠١	٠,٢٠٤
١٩٧٢	٩٩,٦٧	٠,٢٩	.	.	.	٠,٠٣
١٩٧٣	٩٩,٨٤	.	.	.	.	٠,١٥٣
١٩٧٤	٩٩,٧٢	.	.	.	.	٠,٢٧٥
١٩٧٥	٩٩,٣٩	.	.	.	.	٠,٦٠٩
١٩٧٦	٩٨,١٣	٠,١٦	.	.	٠,٣٥	١,٣٤
١٩٧٧	٩٧,٠٧	٠,٥٣	٠,٠٠٣	٠,٠٠١	٠,٠٠٨	١,٦٦
١٩٧٨	٩٧,٨٦	٠,٢	٠,٠١٥	٠,٠٠٨	٠,٠٠٦	١,٨٠
١٩٧٩	٩٧,٧٧	٠,٢٢	٠,٠٠٣	٠,٠٠٢	٠,٠٠٥	١,٨٩
١٩٨٠	٩٧,٧٩	٠,٢١	٠,٠٠٢	٠,٠٠٢	٠,٠٠٤	١,٧٤
١٩٨١	٩٥,١٠	٠,٦	٠,١٣	٠,٦٣	٠,٠٠٣	٤,٠٢
١٩٨٢	٩٥,٨٧	٠,٩	٠,١٥	٠,١٣	٠,٠٠٥	٣,٦٩
١٩٨٣	٩٥,٩٠	٠,٢٣	٠,١٢	٠,٢٣	٠,٠٠٣	٣,٤٥
١٩٨٤	٩٦,٠٩	٠,١٣	٠,٠٠٢	٠,٠٠٨	٠,٠٠٥	٣,٦٠
١٩٨٥	٩٦,٢١	٠,١١	٠,٠٠٦	٠,١٥	٠,٠٠٢	٣,٤٣
١٩٨٦	٩٦,٤٠	٠,١٨	٠,١٢	٠,٢١	٠,٠٠٨	٤,٤٣
١٩٨٧	٩٦,٧١	٠,٨	٠,١٥	٠,٠٠١	٠,٠٠١	٣,٠٢
١٩٨٨	٩٧,٠٤	٠,٧	٠,٠٠١	٠,٠٠٦	٠,٠٠٣	٢,٧٨
١٩٨٩	٩٧,٥٠	٠,١٠	٠,٠٠١	٠,٠٠١	٠,٠٠٣	٢,٢٣
١٩٩٠	٩٦,٠٦	٣,٢٤	٠,٠٠١	٠,٠٠١	٠,٠٠٨	٣,٦٦

المصدر: تم إحصاء النسب من الجدول رقم (١-٣).

وهذا بالتالي يؤدي إلى أن ترتفع قيمة المدخرات بالنسبة إلى إرتفاع الأسعار، وتجدر الإشارة إلى أنه قد طبقت هذه السياسة في كل من تشيلي،

واسكندنافيا، وحقت نجاحاً كبيراً في ذلك.<sup>(٣)</sup>

٢- التقليد (المحاكاة) : يعمل على إضعاف الميل للإدخار، وبخاصة في الدول النامية، وذلك عندما يقوم الأفراد، بتقليد أفراد الدول المتقدمة في طريقتهم نحو الاستهلاك، ويترتب على ذلك ، أن ينفق كامل دخله على الإستهلاك دون التفكير بالإدخار.

٣- انخفاض معدل الدخل الفردي .

### ٣-٤ التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك في المملكة

ساهمت البنوك التجارية ، في المملكة مساهمة جيدة في تقديم القروض السكنية، جنباً إلى جنب، مع مؤسسات الإقراض المتخصصة في المجال السكني، وتقدم هذه البنوك، القروض مع بعض التحفضات، لذلك تجدها تفرط في بعض الأحيان بطلب الضمانات، أو الرهونات مقابل الموافقة على منح قرض سكني، ولذلك تجد غالبية البنوك تعمل على تنويع ، وتوزيع المخاطر، وذلك من خلال توزيع قروضها على مختلف القطاعات الإقتصادية، ومع ذلك فإن البنوك التجارية تتأثر بالأحوال الاقتصادية والائتمانية السائدة، حيث نجدها تتوسع في منح قروضها في أوقات الرواج، وتقلص قروضها في أوقات الإنكماش مع الأخذ بعين الإعتبار ، السياسات المرسومة من قبل البنك المركزي ويبين الجدول رقم (٣-٢) ما يلي :-

١- تتوزع غالبية التسهيلات الائتمانية، للبنوك التجارية على قطاعات

التجارة، الإنشاءات، الصناعة، الزراعة، وقطاع التعدين، وقد تطور إجمالي

التسهيلات الائتمانية، فقد إرتفع حجم التسهيلات المقدمة من ما يقارب (٤٥)

مليون دينار، في نهاية عام ١٩٧٠، إلى ما يقارب مليار و (٨٦٤) مليون دينار

في نهاية عام ١٩٩٠، بالأرقام المطلقة.

٢- غالبية القروض، أتجهت إلى قطاع التجارة العامة، وقطاع الإنشاءات، فقد بلغ حجم القروض المتجه إليهما ما يقارب ثلثي حجم إجمالي التسهيلات الإئتمانية.

٣- تطور حجم القروض المقدمة لقطاع الإنشاءات ، فقد إرتفعت من ما يقارب (١١) مليون في عام ١٩٧٠، إلى ما يقارب (٤٢٣) مليون دينار في نهاية عام ١٩٩٠، بالأرقام المطلقة، وقد حققت أقصى نسبة لها من إجمالي التسهيلات الإئتمانية في عام ١٩٧٩، حيث بلغت ما يقارب (٣٢٪).

### ٣-٥ مؤسسات تمويل الإسكان في الأردن

نتيجة لتزايد الطلب على القروض السكنية، فقد أخذت المؤسسات التي تهتم بالتمويل الإسكاني بالتزايد لمواجهة الطلب الكبير، لذلك نجد المؤسسات الحكومية ، ومؤسسات القطاع الخاص، والمؤسسات المالية العقارية، بالإضافة إلى صناديق وبرامج الإسكان الخاصة، تعمل جنباً إلى جنب، في تقديم القروض السكنية، لمختلف مستويات الدخل العالية، المتوسطة، والمنخفضة.

قبل عام ١٩٦٧ كانت مسؤولية بناء المساكن تقتصر على القطاع الخاص فقط، ومع أن حجم الأزمة السكنية في ذلك الوقت لم يكن كبيراً، إلا أن القطاع الخاص لم يستطع أن يشبع جميع الحاجات السكنية التي أخذت تتزايد، وأخذت المشكلة تتضخم وأوجب هذا الأمر على الحكومة التدخل للمساهمة في حل المشكلة السكنية، فتمثلت المساهمة بإنشاء مؤسسة الإسكان في عام ١٩٦٦، بهدف المساعدة في الحد من تلك المشكلة، وبذلك أصبح القطاع العام، والخاص يعملان جنباً إلى جنب في سوق الإسكان.

جدول رقم (٣-٣)

توزيع التسهيلات الإئتمانية للبنوك التجارية

لبعض القطاعات الإقتصادية (بالمليون دينار)

السنة	المجموع	قطاع التجارة العامة	قطاع الصناعة	قطاع التعدين	قطاع الزراعة	قطاع الإنشاءات
١٩٧٠	٤٥,٥٤٨	١٦,٨٩٠	٤,٠٢٩	٠,٧٢٩	٠,٥٨٣	١١,٢٢٨
١٩٧١	٤٦,٩٢٨	١٨,٩٦٤	٣,٩١٦	٠,٦٧٢	٠,٧٩٩	١٠,٥٠٦
١٩٧٢	٥٠,٥٩٠	٢١,٤٥٨	٤,٣٥٤	٠,٢٩١	٠,٨٠٤	١٠,٦٧١
١٩٧٣	٦١,٨١٧	٢٥,٠٧٩	٥,٨٧٣	٠,٣٨٦	٢,٠٦١	١٤,٤٤٢
١٩٧٤	٨٤,٩٥٠	٣٠,٣٠٢	١٠,٠٨٧	٠,٣٧١	٣,٧٤٥	١٩,٤٦٦
١٩٧٥	١٢٦,٧٤٤	٥١,٣٧٢	١٤,٨٣١	٠,٢٨٣	٣,٦٠٨	٣١,٤٩١
١٩٧٦	٢٠٧,٠٥٥	٨١,٦١٤	٢١,٨٠٨	٠,٣٣٢	٥,١٦٢	٥٠,٠٤٢
١٩٧٧	٣٣٢	٨١,٤٢٧	٢٦,٥٩٩	٠,٣٣٣	٨,٣١١	٦٥,٧٨٤
١٩٧٨	٧٩٩	١٠٠,٥٣١	٣٦,٥٧٨	١,٧١١	١٢,٧٠٦	١٠٠,٥٤١
١٩٧٩	٤٦٥,٠٥٩	١٤٣,٢٣٦	٥٦,٤٧٧	٤,٠٣٨	١٧,٣٦١	١٥٠,٩٩٤
١٩٨٠	٥٦٣,٨٥٦	١٦٦,٩٥٦	٦٨,٧١٨	٤,٣٥٧	١٧,٢٠٥	١٨٠,٧٥٨
١٩٨١	٧٢١,٣١٧	٢٢٥,٧٩١	٨٢,٤٣٧	٦,٨٢٧	١٩,٣٨٦	٢٠١,٠٣٦
١٩٨٢	٨٨٧,١٧١	٢٨٤,٩٤٤	٩٨,٥٣٢	١٤,٠٦٩	٢٤,٦٣٠	٢١٦,٧٥٣
١٩٨٣	١٠٣٠,٩٩٢	٢٧٦,٦٤٩	١١٨,٤٢٨	٢٠,٥٤٩	٢٥,٦٢٦	٢٧١,٣٤٥
١٩٨٤	١١٨٤,٨٢٥	٢٩٦,٠٩٦	١٤٢,٣٧٢	٢٧,٤١٦	٢٥,٦٥٩	٣٢٤,٠٥٥
١٩٨٥*	١٢٧٤,٤١٦	٣٠٨,٥٥٥	١٥٧,١٦٥	٣٢,٠٧٠	٢٦,٢٩٨	٣٣١,٦٧٨
١٩٨٦	١٣٩٥,٤١٢	٣٣٨,٧٤٤	١٧٦,٧٤٣	٤٤,٢٨١	٣٢,٦٧١	٣٥٣,٦٧٨
١٩٨٧	١٥١٣,٠٣٣	٣٦٣,٧٢٣	١٧٥,٣١٢	٤٥,٣٥٥	٤٠,٠٢٤	٣٥٨,٢٤٧
١٩٨٨	١٦٣٤,٠١٢	٤٠٢,٤٨٠	١٨٨,١٥٨	٣٣,٢٨٢	٤٧,١٥٦	٣٧٤,٤٧٦
١٩٨٩	١٧٣٠,٤٨٣	٣٩١,٥١٠	٢١٩,٧٠٥	١٩,٢٥٢	٤٧,٣٩٨	٣٩٩,١٣٦
١٩٩٠	١٨٦٣,٩٥	٤٠٧,٧٦٥	٢٢٤,٦١١	١٢,٢٨٢	٥٣,٧١١	٤٢٢,٦٨٤

المصدر: البنك المركزي الأردني، «بيانات إحصائية سنوية»، عدد خاص (١٩٨٩-١٩٦٤)، ١٩٨٩.

\*-البنك المركزي الأردني، «النشرة الإحصائية الشهرية»، العدد ١٢، المجلد السابع والعشرون، كانون أول

١٩٩١، ٣-٥.

وتتمثل الجهات العاملة في قطاع الإسكان بالمملكة بالجهات التالية :-<sup>(٤)</sup>

- ١- مؤسسة الإسكان (قطاع عام).
- ٢- دائرة التطوير الحضري (قطاع عام).
- ٣- صندوق الإسكان العسكري (قطاع عام).
- ٤- صندوق إسكان المعلمين (قطاع عام).
- ٥- سلطة وادي الأردن (قطاع عام).
- ٦- جمعيات الإسكان التعاونية (قطاع خاص).
- ٧- المؤسسات المالية التعاونية (قطاع خاص).
- ٨- مؤسسة الضمان الإجتماعي (قطاع عام).
- ٩- الشركات والمؤسسات (اسكان العاملين) (قطاع عام وخاص).
- ١٠- بنك الاسكان (قطاع خاص).
- ١١- المشاريع الفردية (قطاع خاص).

٣-٥-١ مؤسسات القطاع العام ذات العلاقة بالتمويل الإسكاني .

ستركز هذه الدراسة ، على تحليل دور مؤسسة الإسكان، ودائرة التطوير الحضري، بالإضافة إلى مؤسسة الإسكان العسكري، وذلك كون هذه المؤسسات تمثل أهم مؤسسات القطاع العام.

أولاً- مؤسسة الإسكان

جاء تأسيس مؤسسة الإسكان بموجب قانون مؤسسة الإسكان المؤقت رقم (٤٧) لسنة ١٩٦٧، وقد بدأت مؤسسة الإسكان عملها بسياسة تقديم قروض الإسكان الفردية لموظفي الدولة، وبلغ عدد القروض التي منحتها المؤسسة منذ تأسيسها، ولغاية عام ١٩٦٩، (٥٠٩) قروض، وبعد عام ١٩٦٩، وجدت المؤسسة أنها تستطيع أن تساهم بشكل أكبر في حل المشكلة السكنية، وذلك عن طريق قيامها بتنفيذ المشاريع السكنية

الجماعية، وقد استطاعت المؤسسة أن تنفذ (٧٨) مشروعاً سكنياً، بلغ عدد الوحدات

السكنية بها (١٤٩٢٤) وحدة، وبلغت تكاليفها (١٣,٠٠٥) مليون دينار.<sup>(٥)</sup>

تقوم مؤسسة الإسكان بتقديم خدماتها، (تأجير المساكن، أو تملكها)، للموظفين

وذيوي الدخل المحدود، بعد استيفاء أثمانها بشكل أقساط.

وتتكون مصادر التمويل للمؤسسة من المصادر التالية :-

١- مساهمة الخزينة.

٢- قروض محلية بكفالة البنك المركزي، وبنك الإسكان.

٣- قروض خارجية.

٤- الإيرادات من عوائد القروض، وفوائدها من مشاريعها الإسكانية.

ويلاحظ من خلال الجدول رقم (٣-٤)، أن مؤسسة الإسكان تعتمد على القروض

الداخلية، والمتأتية من البنك المركزي، وبنك الإسكان، حيث أن حجم القروض الداخلية

، قد إرتفع من (٤١٠) ألف دينار في عام ١٩٧٠، إلى ما يقارب (١٦) مليون دينار في

نهاية عام ١٩٩٠، ويلاحظ أن المؤسسة لا تعتمد كثيراً على القروض الخارجية ، ويشير

الجدول كذلك إلى أن مساهمة الخزينة في تمويل مشاريع المؤسسة، قد إرتفع من (١٠٠)

ألف دينار في عام ١٩٧٠، إلى ما يقارب (٥) ملايين و(٣٣٦) ألف دينار في عام ١٩٩٠،

كما أن الإيرادات الذاتية، قد إرتفعت أيضاً من (٤٤١) ألف دينار إلى (١٠) ملايين و

(٣٦٠) ألف دينار في نهاية عام ١٩٩٠.

ويلاحظ أن مؤسسة الإسكان ومنذ البداية سارت على الهدف الذي من أجله

أسست فعملت على توفير المسكن للأفراد من فئات الدخل المتدني، المتوسط، والمتوسط

العالية ونتيجة لإفساح المجال أمام المواطن باختيار المسكن الذي يلائمه ، ويستوعب

عائلته تقوم المؤسسة ببناء الوحدات السكنية في مشاريعها من خلال أربعة نماذج،

وهي على النحو التالي :-<sup>(٦)</sup>



جدول رقم (٣-٤)

تمويل مشاريع مؤسسة الإسكان (بالألف ينار)

السنة	الإيرادات الذاتية	مساهمة الخزينة	قروض داخلية	قروض خارجية
١٩٧٠	٤٤١	١٠٠	٤١٠	-
١٩٧٥	٤٦٤	٤٥٠	١٤٣٧	٣٦٢٠
١٩٨٠	٢٠٤	٢٧٧٥	٨٨٢١	-
١٩٨٦*	٩٢٩٠	٤٧٩٠	١٤٠٨٠	-
١٩٩٠	١٠٣٦٠	٥٣٣٦	١٥٦٩٤	-

المصدر: مؤسسة الإسكان / دور مؤسسة الإسكان في قطاع الإسكان، ١٩٨١، ص ٦٠  
\*وزارة التخطيط خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية [١٩٨٦-١٩٩٠]، ص ٣٣١.

- ١- إسكان الدخل المتدني (مساحة الوحدة السكنية لا تتجاوز عن (٧٠م<sup>٢</sup>).
- ٢- إسكان الدخل المنخفض (مساحة الوحدة السكنية تتراوح بين (٧٠م<sup>٢</sup>)-(٩٠م<sup>٢</sup>).
- ٣- إسكان الدخل المتوسط (مساحة الوحدة السكنية تتراوح بين (٩٠م<sup>٢</sup>)-(١٢٠م<sup>٢</sup>).
- ٤- إسكان الدخل المتوسط العالي (مساحة الوحدة السكنية يتجاوز (١٢٠م<sup>٢</sup>).

ولقد روعي في كل وحدة سكنية من النماذج السابقة أن يتوفر بها على الأقل غرفتان للنوم وغرفة للمعيشة، ومطبخ وحمام مستقلين.

ويظهر الجدول رقم (٣-٥) حجم المساهمة لمؤسسة الإسكان في التصدي للمشكلة الإسكانية وذلك من خلال تنفيذ المشاريع السكنية، ومن خلال قراءة الجدول يتبين ما

يلي :-

١- كانت بداية مؤسسة الإسكان في عام ١٩٦٩ حيث نفذت (٣) مشاريع كانت تحتوي على (٣٦٠) وحدة سكنية ، وكانت المساحة الكلية لتلك الوحدات حوالي (٤٧٧٥٤)م<sup>٢</sup>، كان متوسط مساحة الوحدة السكنية الواحدة ما يقارب (١٣٢,٦٥)م<sup>٢</sup> وهي مساحة جيدة، وتلائم مختلف المستويات ، ولقد وصل متوسط سعر المتر المربع الواحدة حوالي (٢٢.٢) ديناراً.

٢- يلاحظ على مؤسسة الإسكان بعد عام ١٩٦٩ التذبذب، في عدد مشاريعها وعدد الوحدات السكنية المنفذة من عام لآخر، وقد بلغ أدنى عدد من الوحدات السكنية المنفذة من قبل المؤسسة (١٠٢) وحدة سكنية، وكان ذلك في عام ١٩٨٤، حيث لم تقم المؤسسة الا بتنفيذ مشروع واحد فقط، وبلغت المساحة الكلية لتلك الوحدات (١١٣٧٦)م<sup>٢</sup> في حين وصل متوسط كلفة المتر المربع حوالي (٩٤.١) دينار.

٣- نجد أن أعلى عدد من الوحدات السكنية المنفذة كانت في عام ١٩٨١، حيث كان عدد الوحدات السكنية (٤٠٨٨) وحدة، وقد وصلت المساحة الكلية إلى (٤٨٥٨٧٤)م<sup>٢</sup> في حين بلغ متوسط مساحة الوحدة (١١٨,٤٥)م<sup>٢</sup>، وبمتوسط الكلفة للمتر المربع وصلت إلى (١٣٢) دينار، وقد تم تنفيذ هذه الوحدات من خلال (٤) مشاريع نفذتها المؤسسة.

٤- تراوح متوسط مساحة الوحدة السكنية المنفذة ما بين (٦٠.٤٦)م<sup>٢</sup> - (١٣٢,٦٥)م<sup>٢</sup> ويلاحظ أن أكبر عدد من الوحدات السكنية المنفذة انحصرت مساحتها ما بين (١٠٥)م<sup>٢</sup> - (١١٥)م<sup>٢</sup> وهذا يعني أن حجم الطلب على الوحدات السكنية كان كبيراً من فئات الدخل المتوسط.

٥- تطور متوسط سعر المتر المربع الواحد خلال الفترة ما بين [١٩٦٩-١٩٩٠]. حيث ارتفع من (٢٢,٢) دينار في عام ١٩٦٩ إلى (١٠,٦) دينار في عام ١٩٩٠ وقد بلغ أعلى متوسط سعر للمتر المربع الواحد في عام ١٩٨١، وقد وصل إلى (١٢٢) ديناراً بينما كان أقل سعر في عام ١٩٧٠، حيث وصل إلى (٢٠,٧) ديناراً للمتر المربع.

جدول رقم (٢-٥)

عدد الوحدات السكنية وكلفتها الإجمالية والمساحة الكلية

للأبنية لمشاريع مؤسسة الإسكان المنفذة خلال الفترة [١٩٦٩-١٩٩٠]

سنة التنفيذ	عدد المشاريع	عدد الوحدات السكنية	الكلفة الفعلية ألف دينار	المساحة الكلية للأبنية (م <sup>٢</sup> )	متوسط مساحة الوحدة	متوسط سعر (م <sup>٢</sup> )
١٩٦٩	٣	٣٦٠	١٠٥٩	٤٧٧٥٤	١٣٢,٦٥	٢٢,٢
١٩٧٠	٢	٢٢١	٣٠١	١٣٧٨٣	٦٢,٣٦	٢١,٨
١٩٧١	٢	١٨١	٢٤٦	١١٨٥٧	٦٥,٥	٢٠,٧
١٩٧٢	٨	٥٢٦	١٠٩٣	٤٠٠٠٥	٧٥,١	٢٧,٣
١٩٧٣	٨	٣٠١	٧٩٨	٢٢٩٤٢	٧٦,١	٤٣,٨
١٩٧٤	٩	٦٠٥	١١٥٨	٢٨٨٢٧	٦٤,١٧	٢٩,٨
١٩٧٥	٦	٣٧٠	١٨٧٩	٤١٠,٤٠	١١٠,٨٢	٤٥,٨
١٩٧٦	٣	٢٩٨	١٣,٣١	٢١٣٨٨	٧١,٧٧	٦٠,٩
١٩٧٧	٢	٩١	٩١١	١١٨٠٢	١٢٩,٥٨	٧٧,٢
١٩٧٨	٤	١١٨	٨٦٤	١١٣٩٨	٩٢,٨٣	٧٥,٨
١٩٧٩	٧	١١٢٦	٨٧١٤	١٠١١٩٦	٨٩,٨٧	٨٦,١
١٩٨٠	٥	٢٢٠٥	٢٥٩٤٣	٢٥٤٧٥٨	١١٥,٥٣	١٠١,٨
١٩٨١	٤	٤٠٨٨	٥٩٤٤٨	٤٨٥٨٧٤	١١٨,٨٥	١١٢
١٩٨٢	٥	٦٥٦	٧٦٥٤	٦٩٣٦٢	١٠٥,٧٣	١١٠,٣
١٩٨٣	٤	٤٥٣	٤٤٤٦	٣٩٨٩٢	٧٣	١١١,٤
١٩٨٤	١	١٠٢	١٠٧١	١١٣٧٦	١١١,٥	٩٤,١
١٩٨٥	-	-	-	-	٦٠,٤٦	١٠,٦
١٩٨٦	٢	٦٤	٤١٠	٣٨٦٨	-	-
١٩٨٧	-	-	-	-	-	-
١٩٨٨	٢	٣٦٨	-	٩٧١٥	٨٩,١	-
١٩٨٩	-	-	-	-	-	-
١٩٩٠	١	١٠٩	١٠٢٥	-	-	١٠,٦
المجموع	٧٨	١٤٩٢٤	١٣٠٠٥١	١٤٢٩٢٩٣	١٠٠,٣	١٠,٧

المصدر:- مؤسسة الإسكان ، قسم المعلومات

٦- وصل مجموع المشاريع التي نفذتها المؤسسة خلال الفترة [١٩٦٩-١٩٩٠]، (٧٨) مشروعاً سكنياً، وكان مجموع الوحدات السكنية التي نفذتها خلال الفترة (١٤٩٢٤) وحدة سكنية كما بلغت المساحة الكلية لتلك الوحدات (١٤٢٩٢٩٣) م<sup>٢</sup> وكان متوسط مساحات تلك الوحدات (١٠٠.٣) م<sup>٢</sup>، وبلغ متوسط تكلفة المتر المربع (١.٧) دينار خلال الفترة السابقة.

منذ بداية إنشاء مؤسسة الإسكان كان الهدف أن تقوم بتوفير الوحدات السكنية في جميع مناطق المملكة، حيث أن المشكلة السكنية لم تقتصر على العاصمة فقط بل كانت تعاني منها مختلف محافظات المملكة ، ومن هنا نجد أن مؤسسة الإسكان، قد وزعت بالفعل على مختلف تلك المناطق، ويبين الجدول رقم (٦-٣) التوزيع العددي والنسبي للمشاريع ، والوحدات السكنية حسب المحافظات حتى نهاية عام (١٩٩٠)، ومن خلال قراءة الجدول يتضح ما يلي :-

#### جدول رقم (٦-٣)

#### التوزيع العددي والنسبي للمشاريع والوحدات السكنية

لمؤسسة الإسكان حسب المحافظات حتى نهاية عام (١٩٩٠).

المحافظة	عدد المشاريع	المشاريع %	عدد الوحدات السكنية	الوحدات السكنية %
العاصمة	٢٣	٢٩,٥	٦٨٩٠	٤٦,٢
الزرقاء	٩	١١,٥	٢٥٣٤	١٧
إربد	٨	١٠,٣	٩٢١	٦,٢
البلقاء	٤	٥,١	٢٢٠	١,٥
المفرق	٢	٢,٦	١٤٦	٠,٩
الكرك	١٠	١٢,٨	٤١٧	٢,٨
معان	١٧	٢١,٨	٣٥٩٢	٢٤
الطفيلة	٥	٦,٧	٢٠٤	١,٤
المجموع	٧٨	١٠٠	١٤٩٢٤	١٠٠

المصدر:- مؤسسة الإسكان ، قسم المعلومات

١- توزعت مشاريع المؤسسة بين محافظة العاصمة، الزرقاء، إربد، البلقاء، المفرق، الكرك، معان، والطفيلة، أستحوذت العاصمة على أكبر عدد من المشاريع، حيث بلغت (٢٣) مشروعاً، أحتوت على (٦٨٩٠) وحدة سكنية، وكانت نسبة المشاريع فيها حوالي (٢٩,٥٪) من مجموع المشاريع التي نفذتها المؤسسة في المملكة، وكانت نسبة الوحدات السكنية حوالي (٤٦,٢٪) من مجموع الوحدات السكنية التي نفذت خلال الفترة من عام [١٩٦٩-١٩٩٠] في المملكة.

٢- كان نصيب محافظة المفرق قليلاً، من مشاريع المؤسسة، حيث كان أقل عدد لمشاريع المؤسسة تم تنفيذها في المفرق، حيث لم يتجاوز المشروعين، وكانت نسبتها من مجموع المشاريع التي نفذتها المؤسسة (٢,٦٪)، وكان عدد الوحدات السكنية التي نفذت خلال المشروعين (١٤٦) وحدة سكنية وبنسبة وصلت إلى (٠,٠٩٪) من مجموع الوحدات السكنية التي نفذت خلال الفترة في المملكة.

٣- جاءت محافظة معان بالمرتبة الثانية بعد العاصمة بالإستحواذ على مشاريع مؤسسة الإسكان، وذلك يتضح من خلل معرفة أن عدد المشاريع التي نفذتها مؤسسة الإسكان بها كان (١٧) مشروعاً، مثلت ما نسبته (٢١,٨٪) من مجموع المشاريع للمؤسسة أحتوت على (٣٥٩٢) وحدة سكنية، وقد مثلت هذه الوحدات ما نسبته (٢٤٪) من مجموع الوحدات السكنية التي نفذتها مؤسسة الإسكان، خلال الفترة السابقة الذكر.

٤- كان عدد المشاريع التي نفذت في محافظة الكرك (١٠) مشاريع مثلت ما نسبته (١٢,٨٪) من مجموع المشاريع، وضمت (٤١٧) وحدة سكنية ومثلت تلك الوحدات ما نسبته (٢,٨٪) من مجموع الوحدات السكنية المنفذة ويتضح هنا بالرغم من أن عدد المشاريع كبير، إلا أن عدد الوحدات المنفذة قليل، وهذا يدل على صغر حجم هذه المشاريع.

٥- أقيمت في محافظة الزرقاء (٩) مشاريع، غطت ما نسبته (١١,٥%) من مجموع مشاريع المؤسسة، وقد أحتوت هذه المشاريع على (٢٥٣٤) وحدة سكنية كانت تسببتا (١٧%) من مجموع عدد الوحدات التي نفذتها المؤسسة ويتبين أن المشاريع التي أقيمت في الزرقاء كانت كبيرة.

٦- تم تنفيذ (٨) مشاريع في محافظة إربد مثلت ما نسبته (١٠,٢%) من مشاريع المؤسسة. وقد إحتوت هذه المشاريع على (٩٢١) وحدة سكنية شكلت ما نسبته (٦,٢%) من مجموع الوحدات التي قامت المؤسسة بتنفيذها خلال الفترة [١٩٦٩-١٩٩٠].

٧- نفذت مؤسسة الإسكان في محافظة البلقاء (٤) مشاريع سكنية، شكلت ما نسبته (٥,١%) من مجموع مشاريع المؤسسة، وكان عدد الوحدات السكنية في تلك المشاريع (٢٢٠) وحدة سكنية، شكلت ما نسبته (١,٥%) من مجموع الوحدات السكنية التي نفذتها المؤسسة.

٨- قامت المؤسسة بتنفيذ (٥) مشاريع سكنية في محافظة الطفيلة شكلت ما نسبته (٦,٧%) من مجموع المشاريع، وأحتوت على (٢٠٤) وحدة سكنية شكلت ما نسبته (٢,٤%) من مجموع الوحدات السكنية التي نفذتها مؤسسة الإسكان خلال الفترة [١٩٦٩-١٩٩٠]، ويتبين أن المشاريع في محافظة البلقاء ومحافظة الطفيلة كانت صغيرة الحجم، مقارنة بحجم المشاريع التي أقيمت في العاصمة والزرقاء وإربد.

ويبين الجدول رقم (٣-٧) مشاريع مؤسسة الاسكان التي ما زالت تحت التنفيذ موزعة على مختلف محافظات المملكة .

جدول رقم (٧-٣)

مشاريع مؤسسة الاسكان تحت التنفيذ

المحافظة	المشروع	عدد الوحدات السكنية	مساحة الموقع بالدونم	الكلفة الكلية الف دينار
العاصمة	٤ مشاريع	١٣١٦	٤٩٤.٥	١١.٧٥٧
الزرقاء	الرصيفة ٣	٤٨٢	٢.٤	٥.٢٦٠
الزرقاء	الرصيفة ٤	٣١٧	١.٢	١.٠١٤٩
الزرقاء	الرصيفة	٥٦	١٣	٢٤.
إربد	بيت رأس	٧٦٨	٣.٧	٦.٠٣٥
معان	العقبة/شمال البلدة القديمة	٤٢٥	١٦١	٢.١٤٣
معان	العقبة/جنوب البلدة القديمة	٥٧٧	١٢٣	٢.٢٩١
المجموع	١٠ مشاريع	٣٩٤١	١٤.٤.٥	٢٨.٧٤١

المصدر : مؤسسة الاسكان ، قسم المعلومات

وهناك مشاريع اخرى ستقوم مؤسسة الاسكان بطرحها للطاء خلال عام

١٩٩٣ ويشير الى ذلك جدول رقم (٨-٣).

جدول رقم (٨-٣)

مشاريع مؤسسة الاسكان التي سيتم طرحها للطاء عالم ١٩٩٣

اسم المشروع	عدد الوحدات السكنية	مساحة الموقع بالدونم	الكلفة الكلية الف دينار
مناره ٤	٥٢١	٢.٣	٢.٥٢٦
الطبية	٥٤٨	١٨٨	٣.٨٢٠
عين الباشا	٥١٢	١٨٢	٣.٩٩٢
الزرقاء/ ارض الجيش	٨٤٥	٣١٤	٦.٠١٢
السلط	٣٤١	١٣٦	٢.٤٤٧
المجموع	٢٧٦٧	١.٢٣	١٨.٧٩٧

المصدر : مؤسسة الاسكان ، قسم المعلومات

## ثانياً: دائرة التطوير الحضري

تأسست دائرة التطوير الحضري، في عام ١٩٨٠، وذلك بهدف تطوير، عدد من المناطق المتدنية الخدمات، بالإضافة إلى ذلك، إقامة المشاريع السكنية الجديدة التي تتناسب وقدرات ذوي الدخل المتدني، وذلك من خلال تسديد أثمان تلك المساكن على أقساط شهرية مناسبة، وتأخذ الدائرة بعين الإعتبار، عند تخطيط هذه المشاريع إمكانية توسيع المساكن بها في المستقبل بشكل يتناسب، مع إزدياد حجم الأسرة، ودخلها.

عملت دائرة التطوير على إنشاء مشروع التطوير الأول [١٩٨٠-١٩٨٦].

وتمثلت أهداف المشروع بما يلي :-

١- النهوض بمستوى التجمعات السكانية، ذات الدخل المتدني.

٢- تحسين مستوى الخدمات العامة.

٣- تقديم المسكن، وبكلفة منخفضة لفئات ذوي الدخل المتدني.

وعمل المشروع على تطوير بعض المناطق القائمة في عمان، وتسكن بها حوالي

(١٥٠٠) أسرة، كما عمل المشروع على إنشاء ثلاثة ضواحي سكنية لإسكان (٥٠٠٠) أسرة،

وبلغت كلفة المشروع (٢١,٣) مليون دينار، وتم تمويل المشروع على الشكل التالي :-

١- كان نصيب الحكومة الأردنية، (٥,٧) مليون دينار، وبنسبة بلغت (٢٧٪) من

إجمالي الكلفة.

٢- ساهم البنك الدولي، بحوالي (٧,١) مليون دينار، وبنسبة بلغت (٣٣٪) من

إجمالي كلفة المشروع.

٣- قدم بنك الإسكان (٧,٤) مليون دينار، وبنسبة بلغت (٣٥٪) من إجمالي كلفة

المشروع.

٤- ساهمت الدائرة بمواردها الذاتية بحوالي (١,١) مليون دينار، وشكلت (٥٪) من

إجمالي قيمة المشروع.<sup>(٧)</sup>



وقامت الدائرة بإنشاء مشروعها الثاني، وعملت على إنشاء (٣٣٠٠) وحدة سكنية جديدة، وتحسين وتطوير (١٥٧٠) وحدة سكنية قائمة، وكان مجموع تكاليف هذا المشروع (٣٦,٧) مليون دينار، (أنظر جدول رقم (٣-٩)). وكان البنك الدولي أكبر مصدر تمويل لهذا المشروع، حيث ساهم بنسبة (٣١٪) من إجمالي تكاليف المشروع، ثم بنك الإسكان، وبنسبة (٢٧٪)، وساهمت الحكومة الأردنية بنسبة (٢٢٪)، وقد كان نصيب التمويل الذاتي للمؤسسة الناجم عن مبيعات المشروع الأول (٢٠٪) من إجمالي تكاليف المشروع. بعد قيام الدائرة بتنفيذ المشروعين الأول والثاني، توجهت إلى تنفيذ مشاريعها خارج العاصمة، لذلك جاء تنفيذ المشروع الثالث، في مناطق مختلفة من المملكة شملت العقبة، الكرك، والزرقاء ويشمل هذا المشروع على إنشاء (١٨٢٠) وحدة سكنية جديدة، وتحسين وتطوير (٣٥٤٠) وحدة سكنية قائمة، وتقدر تكاليف هذا المشروع بحوالي (٣٠,٨) مليون دينار. (٨)

وقد كانت نسب تمويل هذا المشروع على النحو التالي :-

بنك الإسكان (٣١٪)، البنك الدولي (٢٨٪)، الحكومة الأردنية (٢٢٪)، وتمويل ذاتي (١٩٪).

#### جدول رقم (٣-٩)

#### خلاصة تمويل مشاريع دائرة التطوير الحضري (مليون دينار)

البيان	المشروع الأول		المشروع الثاني		المشروع الثالث	
	مبلغ المساهمة في تمويل المشروع	نسبة المساهمة في تمويل المشروع	مبلغ المساهمة في تمويل المشروع	نسبة المساهمة في تمويل المشروع	مبلغ المساهمة في تمويل المشروع	نسبة المساهمة في تمويل المشروع
البنك الدولي	٧,١	٪٣٣	١١,٢	٪٣١	٨,٧	٪٢٨
بنك الإسكان	٧,٤	٪٣٥	١٠	٪٢٧	٩,٦	٪٣١
الحكومة الأردنية	٥,٧	٪٢٧	٨,٢	٪٢٢	٦,٧	٪٢٢
تمويل ذاتي	١,١	٪٥	٧,٣	٪٢٠	٥,٨	٪١٩
المجموع	٢١,٣	٪١٠٠	٣٦,٧	٪١٠٠	٣٠,٨	٪١٠٠

المصدر:- دائرة التطوير الحضري، مشروع التطوير الحضري، ١٩٨٩.

يلاحظ أن دائرة التطوير الحضري، تعتمد على القروض الخارجية، والقروض الداخلية بشكل كبير جداً، وما يزال إعتماؤها على التمويل الذاتي، متواضع إلى حد ما بحيث لم تتجاوز نسبة التمويل (٢٠٪)، وكان ذلك في المشروع، ويرجع السبب في ذلك، إلى أن الدائرة تعمل على إحتساب الكلفة للوحدة السكنية، بقرض طويل الأجل، يسدد لبنك الإسكان، علي فترة أقصاها ثمانية عشر عاماً، مع دفع دفعة مقدماً مقدارها (٥٪) من قيمة الوحدة السكنية.

يبين الجدول رقم (٣-١٠) مواقع الاسكانات الجديدة ومناطق التطوير التي لم يكتمل تنفيذها من ضمن المشروع الثالث لدائرة التطوير الحضري .

#### جدول رقم (٣-١٠)

#### الاسكانات الجديدة ومناطق التطوير

الموقع	الوحدات السكنية	مساحة الموقع دونم	الكلفة الكلية ١٠٠٠ دينار	تاريخ بدء التنفيذ	تاريخ انتهاء التنفيذ
(١) اسكانات جديدة					
منارة ٤	٤٩٣	٢٠٣	٢.٥٢٦	٩٣/٣/١٥	٩٤/١٠/١٥
الطبية	٥٤٨	١٨٨	٣.٨٢٠	٩٣/٨/١	٩٥/٣/١
البلقاء/عين الباشا	٥١٢	١٨٣	٣.٩٩٢	٩٣/٩/١	٩٥/٢/١
الزرقاء/ارض الجيش	٨٤٥	٣١٤	٦.٠١٢	٩٣/١١/١٥	٩٥/٧/١٥
(٢) مناطق تطوير					
السلط	٣٤١	١٣٦	٢.٤٤٧	٩٣/٩/١٥	٩٥/٤/١٥
العقبة/جنوب البلدة القبية	٥٧٧	١٢٣	٢.٢٩١	٩٣/١/٢٥	٩٤/٢/٢٥
العقبة/شمال البلدة القبية	٤٠٩	١٢٠	١.٩٠١	٩٣/٤/٢٣	٩٤/٧/٢٥

المصدر : مؤسسة الاكبان ، قسم المعلومات

أسس الصندوق بتاريخ ١ حزيران ١٩٧٩ ويشترك به ضباط صف وأفراد القوات المسلحة والامن العام والدفاع المدني والمخابرات العامة ممن هم بالخدمة الفعلية بعد هذا التاريخ .

غايته تقديم قرض أصبح مقداره الآن (خمسة آلاف دينار) للأفراد لغايات الاسكان ويسترد منهم باقساط شهرية على مدى ثلاثون سنة بدون فائدة ، و اذا توفي أو استشهد المشترك قبل الاستفادة من الصندوق ينتقل حق الاستفادة لورثته من بعده أما اذا كان مستفيداً عندها يتولى صندوق التأمين سداد المبلغ المتبقي.

وقد جاء تأسيس مؤسسة الإسكان العسكري، بهدف مساعدة أفراد، وضباط القوات المسلحة، وذلك من خلال إتجاهين :-

١- تقوم المؤسسة ، بمنح قروض نقدية، وبدون فائدة لأفراد وضباط القوات المسلحة الأردنية لإنشاء وحدات سكنية مناسبة وخاصة بهم.

٢- قيام المؤسسة بإنشاء وحدات سكنية، وبعد ذلك يتم تخصيصها للمنتفعين، واحتساب كلفة الوحدة السكنية قرصاً على المنتفع.

وقدمت المؤسسة خلال الفترة [١٩٧٩-١٩٨٥] قروض إسكان للمنتفعين عددها (٨٥٧٨) قرصاً، بقيمة (٣٥) مليون دينار، بالإضافة إلى قيامها بإنشاء (٨٣٢) وحدة سكنية، بلغت تكاليفها (١٤) مليون دينار.

وستقوم المؤسسة بإنشاء (١٠٠٠) وحدة سكنية ، وتقدر تكاليف هذا المشروع بحوالي (٥٤) مليون دينار على أن يتم هذا المشروع خلال الفترة [١٩٨٦-١٩٩٠] وبإنفاق سنوي يقدر بحوالي (٩) مليون دينار.<sup>(٩)</sup>

ومما هو جدير بالذكر، بأن المؤسسة تعتمد على تمويل قروضها ، ومشاريعها السكنية على مواردها الذاتية فقط، ويرجع السبب في ذلك إلى طبيعة القروض التي تقدمها المؤسسة، وهي قروض بدون فائدة بنكية، ولا تجد المؤسسة أي مصدر، سواء

كان داخلي، أو خارجي يقدم لها قروضاً بدون فائدة، لكي يتسنى لها بالتالي، أن تقدم تلك القروض لمنتسبي القوات المسلحة.

ويشير الجدول رقم (١١-٣) الى مدفوعات صندوق الاسكان العسكري من

القروض منذ تأسيسه في ١٩٧٩/٦/١

جدول رقم (١١-٣)

مدفوعات صندوق الاسكان العسكري للأفراد من القروض منذ تأسيسه

العالم	عدد المستفيدين	قيمة القرض/دينار	حجم القروض المدفوعة/دينار
١٩٧٩	١٩٦٤	٣٠٠٠	٨٩١.٠٦٨
١٩٨٠	١١٩٧	٣٠٠٠	٤٢٣٧.٦٢٥
١٩٨١	٣.٨١	٣٠٠٠	٤٢٧.٩.٦١١
١٩٨٢	٢٥٣٨	٣٠٠٠	٩٥٩٤.٠٩٣
١٩٨٣	٣٨٨	٣٠٠٠	٤٦.٩.٣٨٧
١٩٨٤	١٨٣٥	٤٥٠٠	٤٧.٤.٣١٠
١٩٨٥	١٨٣٥	٤٥٠٠	٣٢١.٠٤٩
١٩٨٦	٧٥٥	٤٥٠٠	٥٧٩٤.٣٣٧
١٩٨٧	١١٩٩	٤٥٠٠	٣١٥١.٦٣٤
١٩٨٨	١٢٣	٤٥٠٠	٤٩.٨.٣٦٧
١٩٨٩	٦١	٥٠٠٠	٤٦٨٢.٣٤١
١٩٩٠	١٢٢	٥٠٠٠	٤٥٥٧.٧٩٩
المجموع	١٤٣٩٣		٥٨٦٢١٣٩١

المصدر مؤسسة الاسكان العسكري، شعبة القروض

ويشير الجدول (١٢-٣) الى توزيع قروض مؤسسة الاسكان العسكري حسب المحافظات لعام ١٩٩١.

### جدول رقم (١٢=٣)

توزيع قروض مؤسسة الاسكان العسكري للأفراد حسب المحافظات لعام ١٩٩١

المحافظة	عدد القروض	حجم القروض/بالالف
محافظة العاصمة	١٢٥	٦٢٥
محافظة اربد	٢٢٧	١١٣٥
محافظة البلقاء	٢٠	١٠٠
محافظة الكرك	٢٤	١٢٠
محافظة معان	١٣	٦٥
محافظة الزرقاء	٦٧	٣٣٥
محافظة المفرق	٤٦	٢٣٠
المجموع	٥٣٤	٢.٦٧٠

المصدر مؤسسة الاسكان العسكري ،شعبة القروض

ومن خلال قراءة الجدول يتبين ما يلي:-

١- بلغ حجم القروض التي منحتها مؤسسة الاسكان العسكري (٢.٦٧٠) مليون دينار خلال عام ١٩٩١ ، وكان مجموع عدد القروض التي قدمتها المؤسسة (٥٣٤) قرصاً .

٢- توزعت قروض المؤسسة على مختلف محافظات المملكة وشكل نصيب محافظة اربد ومحافظة العاصمة ما يقارب (٦٦٪) من عدد القروض التي منحتها المؤسسة .

منذ بداية ظهور المشكلة السكنية في المملكة، تحمل القطاع الخاص الجزء الأكبر من عملية الحد من تفاقم المشكلة، وبما أن تلك المشكلة لها طبيعة خاصة، تتمثل بأن غالبية من يعانون منها هم ذوي الدخل المحدود والمتدني من جهة وأن ما يقدمه القطاع الخاص في هذا المجال، لا يتناسب وقدرات هذه الفئة، بدأ تدخل القطاع العام في القطاع السكني، وتمثل ذلك في تأسيس مؤسسة الإسكان ومع ذلك، فإن الفجوة السكنية ما بين المطلوب والمعروض، زادت بشكل كبير مما أستوجب، بالتالي تأسيس بنك الإسكان، على أن يولي البنك إهتماماً كبيراً بتمويل اسكان ذوي الدخل المحدود، والمتدني، وبقية فئات المجتمع، وذلك من أجل توفير المسكن اللائم، للمواطن بشروط ميسرة، وبأقل كلفة ممكنة.

#### ١- بنك الإسكان

تم تأسيس بنك الإسكان في عام ١٩٧٤ بموجب قانون خاص، وبرأس مال قدره (٥٠٠) مليون دينار وتمت مضاعفته حتى وصل إلى (١٢) مليون دينار، في نهاية عام ١٩٩٠، وجاء في المادة (٦) من قانون بنك الإسكان (رقم ٤) لسنة ١٩٧٤) بأن الهدف من البنك هو دعم الحركة العمرانية والإنشائية في المملكة وفق الإحتياجات العامة للمواطنين، والخطط الإنمائية للحكومة، ويركز البنك بصورة خاصة على تنشيط بناء دور السكن والمنشآت السكنية، ويعمل على تشجيع الإدخار السكني وذلك من خلال مختلف السبل والوسائل المتاحة، بالإضافة إلى تشجيع إنشاء وتأسيس جمعيات الإسكان التعاونية، وصناديق الإسكان وجمعيات الادخار لمختلف الأجال ولمدة أقصاها عشرون عاماً<sup>(١٠)</sup>.

ويتم تمويل البنك من المصادر التالية :-

أ- رأس ماله المدفوع.

ب- ما يقوم البنك بإصداره من سندات الأقرض، وشهادات الأذخار والأستثمار.

ج- الاموال التي تقدمها الحكومة لدعم قدرات البنك المالية، بالإضافة إلى ما

يستلفه البنك من البنك المركزي.

د- الودائع المختلفة وأية موارد أخرى.

يتم إيداع أموال مؤسسات الإسكان، وأموال جمعيات الإسكان التعاونية، بالإضافة إلى القروض، والمساعدات التي تحصل عليها الحكومة، أو مؤسساتها من أجل تنفيذ المشاريع السكنية في المملكة، وكذلك بعض الاموال الأخرى وبنسب محددة ومن جهات مختلفة، ويتم الإيداع بصورة إلزامية في بنك الإسكان، ويعتمد البنك سياسة راسخة تهدف إلى تشجيع المدخرات الفردية، والعائلية، وكذلك مدخرات المؤسسات الخاصة والعامة، وتجسيدها لهذه السياسة تأتي جوائز حسابات التوفير التي يمنحها البنك لعملائه، ويقوم البنك بتقديم القروض والتسهيلات الائتمانية شريطة أن يتم تقديم تأمينات أو رهونات عقارية، أو عينية كافية، كما يقوم البنك بالتأمين لصالحه على حياة المقترضين، طوال مدة القرض، وذلك ضماناً لسداد حقوقه في حالة وفاة أي منهم، ويطلب البنك كذلك من المقترضين التأمين على البناء الموضوع تأميناً للدين ضد أخطار الحريق، والزلازل، وتكون قيمة التأمين بمقدار قيمة القرض.<sup>(١١)</sup>

ويقدم البنك قروضه بأقل فائدة ممكنة، بالرغم من ارتفاع كلفة الاموال، وارتفاع أسعار فائدة الإقراض في السوق المصرفي، ويوفر القروض السكنية التي تبلغ قيمتها (١٠) آلاف دينار فأقل والمخصصة لأصحاب الدخل المتدني والمتوسط بسعر فائدة قدره (٨٪) في العام .

وتجدر الإشارة إلى أنه بناءً على توجيهات صاحب الجلالة الملك الحسين المعظم قرر البنك تخفيض أسعار الفوائد على القروض السكنية التي لا تتجاوز عشرة آلاف

دينار ، والممنوحة لذوي الدخل المتدني، ليصبح سعر الفائدة على هذه القروض (٧٪) شاملة تكلفة التأمين على حياة المقترضين من هذه الفئة، ويتم ذلك من بداية شهر حزيران ١٩٩٢، ويلاحظ هنا أن بنك الإسكان في هذه الحالة سوف يتقاضى سعر فائدة أقل بحوالي (١.٥٪) من الفائدة المدفوعة إلى المودعين لديه، وذلك إذا علمنا أن البنك يمنح أسعار فائدة على الودائع تتراوح ما بين (٨) - (٨.٥٪)، وبالإضافة إلى ذلك يقوم البنك بتحمل كلفة التأمين على حياة المقترضين.<sup>(١٢)</sup>

ويبين الجدول رقم (٣-١٣)، الجهات المنتفعة من قروض بنك الإسكان لغايات السكن ويظهر ما يلي :-

١- يقدم بنك الإسكان قروضه لكل من ذوي الدخل المحدود، والمتوسط، والمرتفع، بالإضافة إلى مؤسسة الإسكان، وتحدد مدة القرض من (١٥) - (١٨) سنة.

٢- يقدم بنك الإسكان القروض لذوي الدخل المحدود الذين لا تتجاوز دخولهم (١٥٠) دينار شهرياً، بسعر فائدة (٧.٥٪) ولمدة (١٨) عاماً، بينما يقدم القروض لذوي الدخل المتوسط، والعالي بسعر فائدة (٨.٥٪) ولمدة (١٥) عاماً.

٣- يقدم البنك القروض لمؤسسة الإسكان بسعر فائدة سنوية لا تتجاوز (٤.٥٪)، بالإضافة إلى ما سبق يقوم بنك الإسكان بالمساهمة في تمويل مشاريع دائرة التطوير الحضري، وتجدر الملاحظة إلى أن البنك يمول مشاريع التطوير على مرحلتين ، حيث يقدم في البداية قروض مؤقتة لدائرة التطوير الحضري لتمكينها من إنجاز مشاريعها، وفي المرحلة الثانية يقوم البنك بمنح قروض للأفراد طويلة الأجل، وذلك بهدف تمكينهم من الانتفاع من تلك المشاريع ،  
"(أنظر جدول رقم (٣-١٢))."



جدول رقم (٣-١٣)

الجهات المنتفعة من قروض بنك الإسكان لغايات السكن

البيان	دخل المقترض الشهري (دينار)	مساحة البناء الممول ٢م	الحد الأقصى للقرض (دينار)	مدة القرض (سنة)	سعر الفائدة (%)
١- قروض الإسكان الريفي	لا يزيد عن ١٥٠	١٥٠	٤٥٠٠	١٨	٧,٥%
٢- قروض الأفراد من ذوي الدخل المتوسط	يقبل عن ٢٦٠	١٥٠	لا يزيد عن ٢٧ ضعف الدخل الشهري	١٥	٨,٥%
٣- قروض الأفراد من ذوي الدخل المرتفع	يزيد عن ٢٦٠	-	٣٠٠٠٠	١٥	٨,٥%
٤- مؤسسة الإسكان	-	-	-	-	٤,٥%

المصدر: تقارير بنك الإسكان السنوية التاسع - التقرير السنوي السابع عشر.

- غير محدد

المؤشرات الرئيسية لنشاط الاقراض لدى بنك الإسكان

تنوعت القروض، والتسهيلات التي يمنحها البنك، ما بين قروض تمويل المساكن وقروض مباني عقارية، بالإضافة إلى القروض، والتسهيلات الائتمانية، ويظهر الجدول رقم (٣-١٤) ما يلي :-

١- بلغ عدد القروض التي منحها بنك الإسكان، منذ تأسيسه ولغاية عام ١٩٩٢، (٦٤٤١٥) قرصاً، بلغ مجموع قيمتها ما يقارب مليار و(٣٧٥.٧) مليون دينار، كان نصيب قروض تمويل المساكن (٦٩٤.٩) مليون دينار، وبنسبة (٥٠٪) من إجمالي قيمة القروض التي منحها البنك.

٢- بلغ مجموع عدد الوحدات التي مولها البنك (١.٢٣.٥) وحدة منذ تأسيسه، ولغاية عام ١٩٩٢، كان نصيب الوحدات المخصصة للإسكان (١٠٠.٦٨٤) وحدة سكنية، شكلت ما نسبته (٩٨٪) من مجموع الوحدات الممولة.

٣- بلغ مجموع المساحات الممولة من قبل البنك (١٤.٠٩٢) مليون م<sup>٢</sup> ومجموع

مساحة المباني السكنية (١٣.٨٥١)، مليون م<sup>٢</sup> حيث شكلت ما نسبته (٩٨٪) من مجموع المساحة الممولة.

٤- وصلت نسبة المساحات التي ساهم البنك في تمويل إنشائها إلى إجمالي المساحات المرخصة في المملكة، حوالي (٣٠٪) خلال الفترة [١٩٨٩-١٩٧٤] وكانت ما نسبته (١٤٪)، (١٠٪)، (١٤٪)، للسنوات ١٩٩٠، ١٩٩١، ١٩٩٢ على التوالي، ويظهر- ايضاً- ان نسبة المساحات التي ساهم البنك في تمويل إنشائها منذ تأسيسه، ولغاية عام ١٩٩٢ بلغت حوالي، (٢٥٪) من إجمالي المساحات المرخصة في المملكة.

#### جدول رقم (٢-١٤)

#### مبالغ القروض والتسهيلات ممنوحة (بملايين الدنانير)

السنة	١٩٨٩-٧٤	١٩٩٠	١٩٩١	١٩٩٢	المجموع
أ- قروض تمويل المباني للأغراض السكنية والعقارية*	٥٠٣.٥	٥٨.٧	٤٠.٧	٩٢.٠	٦٩٤.٩
ب- القروض الائتمانية	١٦٢.٤	١٥.٤	١٦.٧	١٤.٣	٢٠٨.٨
ج- التسهيلات الائتمانية الممنوحة لأغراض اسكانية وانمائية مختلفة	٢٩١.١	٤٤.٨	٧٢.٣	٦٣.٨	٤٧٢.٠
المجموع العام (أ + ب + ج)	٩٥٧.٠	١١٨.٩	١٢٩.٧	١٧٠.١	١٣٧٥.٧

\*تشمل القروض الممنوحة لمؤسسة بنك الإسكان سواء من موارد بنك الإسكان الخاصة او الممولة بسلف من البنك المركزي الاردني.

جدول رقم (٣-١٥)

عدد الوحدات التي ساهم البنك في تمويلها مصنفة حسب الغاية من القرض

وعدد القروض الممنوحة

السنة	١٩٨٩-٧٤	١٩٩٠	١٩٩١	١٩٩٢	المجموع
أ- لاغراض انشاء المباني و/أو اكمالها و/أو توسيعها	٦٩١٣٩	٢٠٤٤	٢٨٥٧	٤٨٩٩	٧٨٩٣٩
ب- لاغراض شراء المباني و/أو صيانتها *	١٢٦٦٧	١٨٤٤	١٤١٣	٥٨٢١	٢١٧٤٥
ج- لاغراض شراء الاراضي وانشاء المباني عليها	٣٤١	١٠٩	٤٣٦	٧٣٥	١٦٢١
مجموع الوحدات الممولة	٨٢١٤٧	٣٩٩٧	٤٧٠٦	١١٤٥٥	١٠٢٣٠٥
عدد القروض الممنوحة	٤٣٥٩٣	٤٧٥١	٧٠٠٣	٩٠٦٨	٦٤٤١٥

\* تشمل القروض الممنوحة لمؤسسة بنك الإسكان سواء من موارد بنك الإسكان الخاصة او الممولة بسلف من البنك المركزي الاردني.

\*\* الوحدة التي ساهم البنك في تمويل شرائها أو صيانتها من الممكن ان يكون البنك قد ساهم في تمويل انشائها ، وعليه تجدر الإشارة الى انه ربما ادرجت ضمن ارقام كل من هاذين البندين .  
المصدر: بنك الإسكان ، التقرير السنوي التاسع عشر ١٩٩٢ ، ص ١٩ .

جدول رقم (٣-١٦)

المساحات التي ساهم البنك في تمويلها (بالاف الامتار المربعة)

السنة	١٩٨٩-٧٤	١٩٩٠	١٩٩١	١٩٩٢	المجموع
أ- لاغراض انشاء المباني و/أو اكمالها و/أو توسيعها	٩١٠٩	٣٦٨	٤٢٨	٨٣٤	١٠٧٣٩
ب- لاغراض شراء المباني و/أو صيانتها *	١٧٨٥	٢٨٤	٢٠٧	٨٣٦	٣١١٢
ج- لاغراض شراء الاراضي وانشاء المباني عليها	٥٣	١٥	٦٣	١١٠	٢٤١
مجموع المساحات الممولة	١٠٩٤٧	٦٦٧	٦٩٨	١٧٨٠	١٤٠٩٢
نسبة المساحات التي ساهم البنك في تمويل انشائها و/أو توسيعها و/أو اكمالها الى اجمالي المساحات المرخصة في المملكة	٪٣٠	٪١٤	٪١٠	٪١٤	٪٢٥

\* تشمل القروض الممنوحة لمؤسسة بنك الإسكان سواء من موارد بنك الإسكان الخاصة او الممولة بسلف من البنك المركزي الاردني.

\*\* الوحدة التي ساهم البنك في تمويل شرائها أو صيانتها من الممكن ان يكون البنك قد ساهم في تمويل انشائها ، وعليه تجدر الإشارة الى انه ربما ادرجت ضمن ارقام كل من هاذين البندين .  
المصدر: بنك الإسكان ، التقرير السنوي التاسع عشر ١٩٩٢ ، ص ١٩ .

هناك العديد من المؤسسات المالية العقارية، يمتلكها القطاع الخاص، تعمل في مجال الإسكان سواء ببناء الوحدات السكنية ومن ثم بيعها، أو من خلال تقديم التمويل اللازم للأفراد لبناء وحداتهم السكنية، وتتمثل هذه المؤسسات بالتالي :-

١- المؤسسة المالية العقارية المساهمة (ريفكو).

٢- الشركة العقارية الاستثمارية (عقاركو).

٣- شركة داركو للاستثمار والإسكان.

٤- شركة الأردن والخليج للإستثمار العقارية.

٥- شركة بيت المال للإدخار والاستثمار والإسكان (بيتنا). (١٣)

وسنقتصر على دراسة المؤسسة المالية العقارية المساهمة (ريفكو)، وذلك بسبب كونها أكبر وأقدم تلك المؤسسات كما أن بقية المؤسسات والشركات حديثة التأسيس نسبياً، وما زال حجم التمويل والبناء الذي قامت به متواضعاً نسبياً قياساً بحجم المشكلة السكنية القائمة في المملكة.  
المؤسسة المالية العقارية المساهمة (ريفكو).

هي مؤسسة خاصة تعنى بالإسكان، وتوفر السكن لكل الدخول من الدخل المحدود والمتدني، والمرتفع، وتقيم مشاريع إسكانية متنوعة منها المستقل (الفيلات والشقق، والاستوديوهات، وتمنح قروضاً لتمويل بناء منشآت سكنية أو تجارية بالإضافة إلى قبول ودائع التوفير من الموظفين.

برنامج ريفكو للإقراض: هو برنامج إقراض طويل الأجل يلبي كافة الاحتياجات العقارية ويشترط في الحصول على هذه القروض أن يتناسب مبلغ القرض المطلوب مع قيمة المشروع ودخل الأسرة المقترضة، وأن لا يزيد القسط الشهري عن ثلث دخل الأسرة، ويعتمد الحد الأقصى للقرض على إجمالي دخل الأسرة الشهري مضروباً في (٢٥) ضعفاً.

يمتاز الاقتراض من برنامج ريفكو بوجود فترة إمهال قبل المباشرة بالسداد مدتها سنة كاملة من تاريخ الموافقة على القرض، كما أن المؤسسة تطلب من المقترض تسديد (١٠٪) من ثمن الوحدة المباعة، والباقي يسدد على أقساط شهرية لأجل يصل إلى (٣٠)

عاماً. (١٤)

### ٣-٥-٣ الجمعيات التعاونية الإسكانية

تعتبر الجمعيات التعاونية الإسكانية في الأردن واحدة من الجهات التي تساهم بشكل حقيقي في قطاع الإسكان وسنلقي الضوء عليها هنا بإعتبارها واحدة من جهات كثيرة تعمل في قطاع الإسكان من القطاع الخاص.

عموماً توسع العمل التعاوني في المملكة ونما بشكل ملحوظ وعلى الصعيد العام والخاص فكان للجمعيات التعاونية الإسكانية، وجودها الواضح بين الجمعيات التعاونية الأخرى وتهدف الجمعيات التعاونية بشكل خاص إلى مساعدة أعضائها وجعلهم قادرين على شراء قطع الأراضي وبالتالي إقامة مساكنهم عليها وبهذا تكون قد دفعت العملية الإسكانية، وذلك بهدف الحد من شدتها والمساهمة في حلها.

ومن خلال قراءة الجدول رقم (٣-١٧) والذي يبين تطور الجمعيات التعاونية

الإسكانية في الأردن ونسبتها من مجموع الجمعيات التعاونية يتبين لنا مايلي:-

١- تطور عدد الجمعيات التعاونية في المملكة حيث ارتفع من (٢٥٤) جمعية في عام ١٩٧٥ إلى (٤٩٥) جمعية في عام ١٩٩٠ كما أن عدد الأعضاء في الجمعيات التعاونية قد ارتفع من (١٨٩٥٥) ألف عضو إلى (٥,٢٣٨) عضو لنفس السنوات السابقة.

٢- تطور عدد الجمعيات التعاونية الإسكانية في الأردن حيث ارتفع عدد الجمعيات الإسكانية من (٤٩) جمعية في عام ١٩٧٥ إلى (٧٧) جمعية إسكانية في عام ١٩٩٠ كما أن عدد الأعضاء بتلك الجمعيات قد ارتفع من (١٩٤٢) عضواً إلى (٦١٩٢) عضواً لنفس السنوات.

٣- بلغ أقصى عدد للجمعيات التعاونية الإسكانية في عام ١٩٨٥، حيث بلغ عددها (٨٥) جمعية ضمت حوالي (٧٣٢٧) عضواً، وقد شكلت الجمعيات الإسكانية في هذا العام ما نسبته (١٩,٣٪) من مجموع الجمعيات التعاونية في حين شكل الأعضاء (١٥,٦٪) من مجموع الأعضاء في الجمعيات التعاونية في المملكة.

٤- يلاحظ أن نسبة الجمعيات الإسكانية لمجموع الجمعيات التعاونية قد حافظت على نفسها تقريباً خلال الفترة (١٩٧٥-١٩٨٧) حيث تراوحت هذه النسبة ما بين (١٨,٩٪) إلى (١٩,٩) ثم إنخفضت هذه النسبة إلى (١٥,٥٪) في نهاية عام ١٩٩٠ وذلك على عكس نسبة عدد الأعضاء في الجمعيات الإسكانية بالنسبة لمجموع الأعضاء في الجمعيات التعاونية حيث نجد أن تلك النسبة تذبذبت من عام لآخر وتراوحت ما بين (١٠,٢٪) إلى (١٥,٦٪).

ويمتاز الإسكان التعاوني بأنه يشجع الأفراد على الإدخار وتوجيه المدخرات إلى عملية البناء وخاصة لأصحاب الدخل المحدود بالإضافة إلى الإستفادة من مزايا المشروع الكبير، وذلك عن طريق شراء مواد البناء ومستلزماته بسعر الجملة وإستعمال المواد ذات المواصفات المرغوبة لكون الجمعيات التعاونية للإسكان لا تهدف إلى الربح ولأن الأعضاء يبنون لأنفسهم من خلال الجمعية.

تتخذ الجمعيات التعاونية للإسكان صوراً متعددة منها:-

١- الجمعيات التعاونية لبناء المساكن وتمليكها للأعضاء.

٢- الجمعيات التعاونية لبناء المساكن وتأجيرها للأعضاء.

٣- الجمعيات التعاونية للتسليف لبناء المساكن.

وتمتاز تعاونيات الإسكان عن مشروعات الإسكان التجارية في سعيها لتوفير

الخدمة أكثر من تحقيق الربح المالي.<sup>(١٥)</sup>

جدول رقم (٢-١٧)

تطور الجمعيات التعاونية الإسكانية في الأردن ونسبتها من مجموع

الجمعيات التعاونية لسنوات مختارة

السنة	عدد الجمعيات	عدد الأعضاء	عدد الجمعيات التعاونية الإسكانية	نسبتها من مجموع الجمعيات التعاونية %	عدد الأعضاء في الجمعيات الإسكانية	نسبتهم من مجموع الأعضاء في الجمعيات التعاونية %
١٩٧٥	٢٥٤	١٨٩٥٥	٤٩	١٩,٣	١٩٤٢	١٠,٢
١٩٨٠	٣٥٢	٣١٢٣٥	٧٠	١٩,٩	٤١٧٥	١٣,٣
١٩٨٥	٤٣٩	٤٦٤٨٢	٨٥	١٩,٣	٧٣٢٧	١٥,٦
١٩٨٧	٤٢٣	٤٦٥٧٢	٨٠	١٨,٩	٦٣٦١	١٣,٦
١٩٩٠	٤٩٥	٥,٢٣٨	٧٧	١٥,٥	٦١٩٢	١٢,٣

المصدر: المنظمة التعاونية الأردنية/قسم الدراسات والأبحاث، النشرة الإحصائية السنوية، نشرات سنوية مختلفة.

مما سبق يتضح أن مشكلة الإسكان من المشاكل التي تتمثل فيها الناحية المالية بشكل حاد، فمشاريع الإسكان تتطلب إنفاقاً هائلاً، كما أن دخل الفرد لا يستطيع مسايرة ارتفاع تكاليف البناء، أو ارتفاع تكاليف التمويل، مما يستوجب تدخل الحكومة من أجل تقديم تسهيلات كبيرة للأسر ذات الدخل المحدود في سبيل الحصول على المسكن المناسب.

## الهوامش

- ١- إتحاد المصارف العربية، مرجع سبق ذكره، ص٣٧.
- ٢- سعدي يوسف تيلا، خدمة التوفير والادخار ، ١٩٨٣، ص١٠.
- ٣- تشارلز أبرمز، مرجع سبق ذكره، ص١٣٤-١٣٥.
- ٤- حمد الله النابلسي ، " مؤسسات الاسكان في الوطن العربي - التجربة الاردنية" اتحاد المصارف العربية ، ١٩٨٦ ، ص٤٩.
- ٥- بنك الإسكان ، القانون الخاص لبنك الإسكان رقم ٤ لسنة ١٩٧٤.
- ٦- مؤسسة الاسكان ، " دور مؤسسة الاسكان في قطاع الاسكان" ، عمان ، ١٩٨١ ، ص٤.
- ٧- دائرة التطوير الحضري، مشروع التطوير الحضري الاول .١٩٨٠-١٩٨٦، ١٩٨٩، ص١٤-٩.
- ٨- علي حماده وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص٥، ٦.
- ٩- وزارة التخطيط، خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، ١٩٨٦-١٩٩٠، ص٣٢٢، ٣٢٢.
- ١٠- بنك الإسكان ، قانون بنك الإسكان، مرجع سبق ذكره، ص١٠٦.
- ١١- بنك الإسكان ، المرجع السابق، ص٨.
- ١٢- جريدة الرأي، العدد ٧٩٧١، ٣ حزيران، ١٩٩٢، ص١.
- ١٣- علي حمادة وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص٢٠، ٢٢.
- ١٤- المؤسسة المالية العقارية (ريفكو)، برنامج ريفكو للإقراض.
- ١٥- المعهد التعاوني الاردني ، " الجمعيات التعاونية للسكان" ، ١٩٨٨، ص٤.



## الفصل الرابع

### تقدير دالة الطلب على الإسكان

سيتناول هذا الفصل دراسة وتحليل العوامل المؤثرة في الطلب على الإسكان، وبعد أن أصبح واضحاً من الناحية النظرية ان هناك علاقة وثيقة بين الطلب على الإسكان وكلا من الدخل، وعدد الأسر، ونسبة القروض إلى الكلفة (كلفة المسكن) وكلفة التشييد، لذلك فإن دراسة هذه العلاقة عملياً يمكن أن تساهم في إغناء هذا البحث، لذلك ستقوم هذه الدراسة بإستخدام النماذج القياسية الإقتصادية المستخدمة في هذا المجال.

وبناءً على ذلك فقد جاء هذا الفصل متضمناً المباحث التالي:

المبحث الأول : تقدير دالة الطلب على الإسكان في الأردن للفترة [١٩٧٣-١٩٩٠].

المبحث الثاني: تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة إربد وقد تضمن هذا

التقدير:

١- تقدير دالة الطلب على الإسكان لفئة الملاك في مدينة إربد.

٢- تقدير دالة الطلب على الإسكان لفئة المستأجرين في مدينة إربد.

٣- تقدير مرونة الطلب الداخلية للإسكان في مدينة إربد.

#### ٤-١ نتائج تقدير دالة الطلب على الإسكان في الأردن للفترة [١٩٧٣-١٩٩٠].

عند تقدير دالة الطلب (بالصورة الخطية) على الإسكان تبين أن الطلب على الإسكان في الأردن، يتحدد بدخل الفرد الجاري، وكلفة التشييد، ونسبة القروض إلى الكلفة وعدد الأسر، ويبين الجدول رقم (٤-١) ما يلي:-

#### جدول رقم (٤-١)

الصورة الخطية لدالة الطلب على الإسكان

المتغير التابع: الطلب على الإسكان (عدد رخص البناء الممنوحة سنوياً).

المتغير المستقل (التوضيحي)	المعامل	معامل الخطأ المعياري	نسبة ت
	Coefficient	Strandard Error	t Ratio
الحد الثابت	١٣٣٢٩	٤١٤٣	٣,٢١
دخل الفرد الجاري (I)	١٩,٠٤	٥,٧	٣,٣٣*
كلفة التشييد (CB)	-٠,٠١٤	٠,٠١	١,١٦**
نسبة القروض إلى كلفة (LN)	١٠,٦٨	١٣,٧	١,٧٧**
المؤشرات الإحصائية	$R^2=0.51, D.W=1.28, F=3.33$		

\* تتمتع بمعنوية إحصائية عند مستوى أهمية ١٪

\*\* تتمتع بمعنوية إحصائية عند مستوى أهمية ٢٥٪.

١- قيمة معامل التحديد ( $R^2$ ) بلغت (٥١٪)، وهذا يعني بأن المتغيرات التوضيحية (المستقلة)، الداخلة في الدالة استطاعت أن تفسر (٥١٪) من الطلب على الإسكان، وهي قيمة منخفضة، حيث ترتب عليها أن هناك متغيرات أخرى مؤثرة على الطلب لم تشملها الدالة، وهي تمثل ما نسبته (٤٩٪) من الطلب على

الإسكان في الأردن، قد تكون تلك المتغيرات مؤثرات إقتصادية أو إجتماعية.  
٢- إختبار فيشر (F)، أظهر أن المتغيرات المستقلة مجتمعة تستطيع أن تفسر أو تشرح

الطلب على الإسكان في الأردن وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).<sup>(١١)</sup>

٣- أظهر التقدير أن متغير الدخل الفردي، يعتبر أهم متغير توضيحي لهذا الطلب. وبناءً على النظرية الإقتصادية للطلب ظهرت الإشارة الجبرية الموجبة ، ما بين الطلب على الإسكان والدخل الفردي، بمعنى ان زيادة الدخل الفردي ستؤدي إلى زيادة في الطلب على الإسكان، وعند إختيار المعنوية الإحصائية، وجد أن قيمة (t) المحسوبة) أكبر من قيمة (t الجدولية) عند مستوى معنوية (١٪) ، وهذا يقود إلى رفض فرضية العدم، والتي تشير إلى أنه ليس هناك علاقة بين الطلب على الإسكان، والدخل الفردي، بمعنى ان زيادة الدخل الفردي ستؤدي الى زيادة في الطلب على الاسكان وعند اختبار المعنوية الاحصائية ، وجد ان قيمة (t المحسوبة) اكبر من قيمة (t الجدولية) عند مستوى معنوية (١٪) وهذا يقود الى رفض فرضية العدم والي تشير الى أنه ليس هناك علاقة بين الطلب على الاسكان والدخل الفردي بل على العكس، تؤكد على وجود علاقة بين الطلب على الإسكان والدخل الفردي وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).<sup>(١٢)</sup>

٤- بلغ معامل كلفة التشييد (-٠,٠١٤)، وهو يشير إلى وجود علاقة عكسية بين الطلب، وكلفة التشييد، بمعنى كلما زادت كلفة التشييد؛ أدى ذلك إلى إنخفاض في الطلب على الإسكان، وهذه العلاقة تنسجم مع الواقع، وبينت النتائج أيضاً وجود علاقة إيجابية بين نسبة القروض إلى الكلفة، والطلب على الإسكان، بمعنى كلما زادت نسبة القرض إلى كلفة البناء، كلما زاد الطلب على الإسكان، ويبدو ذلك بوضوح من خلال ان معظم من يحتاج إلى المسكن هم في الغالب من ذوي الدخل المحدود الذين لا تمكنهم دخولهم من البناء كون ذلك يحتاج إلى نفقات كبيرة جداً، فإذا ما توافرت القروض لهم، وبشروط ميسرة فإنهم بالتأكيد سوف يقومون بزيادة طلبهم

على الإسكان، وعند إجراء إختبار المعنوية الإحصائية ("t" test) تبين ثبوت تلك العلاقة العكسية بين كلفة التشييد ، والطلب على الإسكان والعلاقة الطردية (الإيجابية)، بين نسبة القروض إلى الكلفة، والطلب على الإسكان وبدرجة ثقة قدرها (٧٥٪).

٥- إختبار ديربين واطسون (D.W). تم تقدير دالة الطلب على إفتراض عدم وجود إرتباط ذاتي، وأظهرت نتائج التقدير عدم ثبوت وجود مشكلة الإرتباط الذاتي، التي يترتب عليها وجود فترات ثقة متحيزة.<sup>(٢)</sup>

وعند تقدير دالة الطلب على الإسكان بإضافة متغير مستقل جديد، هو التغير في كلفة التشييد، لم تظهر نتائج أفضل مما أظهرته الدالة السابقة، وحافظ معامل التحديد ( $R^2$ ) على نفس القيمة تقريباً (٥١٪).<sup>(٤)</sup>

ويشير الجدول رقم (٤-٢) إلى نتائج تقدير هذه الدالة:-

جدول رقم (٤-٢)

الصورة الخطية لدالة الطلب على الإسكان.

المتغير التابع: الطلب على الإسكان (عدد رخص البناء الممنوحة سنوياً).

المتغير المستقل (التوضيحي)	المعامل Coefficient	معامل الخطأ المعياري Standard Error	نسبة ت t" Ratio
الحد الثابت	١١٢١٨	٢٥١٧	٢,١٩
دخل الفرد الجاري (I)	١٨,٠٩	٥,١٩	٣,٤٨
التغير في كلفة التشييد (CBI)	٠,٠٣٦-	٠,٠٢	١,٦٨
نسبة القروض إلى الكلفة (LN)	٢٢,١٦	١٧,٢٢	١,٨٧
المؤشرات الإحصائية	$R^2=0.51, F=3.09, D.W=1.44$		

وقد قامت الدراسة بإستخدام صورة اللوغاريتمات الطبيعية، في تقدير دالة الطلب على الإسكان في الأردن، وقد تم تحويل البيانات لكل متغير من متغيرات الدالة إلى لوغاريتمات طبيعية، ومن ثم تقدير دالة الطلب على الإسكان، بإستخدام طريقة المربعات الصغرى (OLS) وأخذت الدالة الشكل التالي:-

$$\text{Log LES} = \text{Log (c)} + \text{Log (I)} \dots \dots \dots (2-5)$$

ويشير الجدول رقم (٣-٤) إلى نتائج هذا التقدير:

جدول رقم (٣-٤)

صورة اللوغاريتمات الطبيعية لدالة الطلب على الإسكان في الأردن  
المتغير التابع : لو الطلب على الإسكان (لو عدد رخص البناء)

المتغير المستقل (التوضيحي)	المعامل Coefficient	معامل الخطأ المعياري Standard Error	نسبة t Ratio
لو (الحد الثابت)	٧,٣٥	١,٢٢	٦,٠٢
لو(دخل الفرد الجاري) Log(I)	٠,٢١	٠,١٩	١,١٠
المؤشرات الإحصائية $R^2=0.84$ , $DW=1.38$ , $F=75.9$			

١- تبين أن مرونة الطلب الداخلية للإسكان ، ويعبر عنها هنا معامل الدخل، قد وصلت إلى (٠,٢١)، وهذا رقم موجب أقل من الواحد صحيح بناءً على ذلك نستطيع القول بأن الإسكان، كسلعة يعتبره الأفراد في الأردن من السلع الضرورية (Necessites) ويشير كذلك إلى أن الإسكان في الأردن يتمتع بمرونة دخلية منخفضة، بحيث أنه لو زاد الدخل بمقدار (١٠٪) فإن الطلب على الإسكان يزداد ولكن بنسبة قليلة مقدارها (٢٪) فقط .

٢- قيمة معامل التحديد ( $R^2$ ) بلغت (٨٤٪) بمعنى أن التغيير في دخل الفرد الجاري يمثل ما نسبته (٨٤٪) ، من التغييرات التي تحصل في الطلب على الإسكان في الأردن، بينما بلغت قيمة العوامل المؤثرة الأخرى في دالة الطلب على الإسكان والتي لم تشملها الدالة (١٦٪) فقط.

٣- إختبار فيشر (F) والذي يستخدم لإختبار العلاقة بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة جميعاً، أظهرت أن قيمة ( $F_c$ ) المحسوبة أكبر من ( $F_t$ ) الجدولية ويترتب على ذلك، رفض الفرض القائل بأن ليس هناك إرتباط بين الطلب على الإسكان في الأردن، ودخل الفرد الجاري، وأشار الإختبار إلى أن دخل الفرد يستطيع ان يفسر الطلب على الإسكان في الأردن وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).

٤- وعند إجراء إختبار المعنوية الإحصائية ("t" test) تبين أن متغير دخل الفرد الجاري قد ثبتت معنويته الإحصائية، وبدرجة ثقة قدرها (٧٥٪) ، كما أشار إختبار (D.W) ، إلى عدم ثبوت وجود إرتباط ذاتي.

جدول رقم (٤-٤)

متغيرات دالة الطلب على الإسكان في الأردن للفترة [١٩٧٣-١٩٩٠].

السنة	عدد الرخص للسكن فقط	تكلفة البناء بالآلاف دينار	التغير في كلفة البناء بالآلاف دينار	القروض المقدمة المقدمه لقطاع الانشاءات بالآلاف	الدخل القومي الإجمالي بالليون	عدد السكان بالليون	الدخل القومي الجاري	عدد الأسر بالآلاف *
١٩٧٣	١٤٤٧	٣٧٩٤	-	١٤٤٤٢	٢٤١,٥	١,٦٨	١٤٣,٧٥	٢٥٠,٧٤٦
١٩٧٤	٢٩٥١	١١٥٨٧,٥	٢٢٠٦,٥-	١٩٤٦٦	٢٧٩,٣	١,٧٤	١٦٠,٥٠	٢٥٩,١٠٧
١٩٧٥	٤٧٤٧	٢٤٢٥٧,٥	١٢٦٧٠	٣١٤٨١١	٣٧٦	١,٨١	٢٠٧,٧٣	٢٧٠,١٤٩
١٩٧٦	٦٥١٥	٤٣٨١٥	١١٩٥٥٧,٥	٥٠٠٤٢	٥٦٢,٤	١,٨٩	٢٩٧,٥٦	٢٨٢,٠٨٩
١٩٧٧	٧٠٧٤	٥١٢٧٦,٧	٧٤٦١,٧	٦٥٧٨٤	٦٦٠,١	١,٩٧	٣٣٥,٠٧	٢٩٤,٠٢٩
١٩٧٨	٦٦٢٧	٥٩٣٠٢,٩	٨٠٢٦,٢	١٠٠٥٤١	٧٨١	٢,٠٦	٣٧٩,١٢	٣٠٧,٤٦٣
١٩٧٩	٧٤١٠	٩٧١٥٦,٥	٣٧٨٥٣,٦	١٥٠٩٩٤	٩٢١,٣	٢,١٣	٤٣٢,٥٣	٣١٧,٩١٠
١٩٨٠	٦٥٩٤	١١٦٤٥٩	١٩٣٠٢,٥	١٨٠٧٠٥	١١٩٠,١	٢,٢٢	٥٣٦,٠٨	٣٣١,٣٤٣
١٩٨١	٦٤٣٢	١٥٠٦٠٨,٥	٣٤١٤٩,٥	٢٠١٠٣٦	١٤٨٣,٧	٢,٣١	٦٤١,٨٦	٣٤٤,٧٧٦
١٩٨٢	٦١٣٥	٦١٩٨٣٠	١٩٢٢١,٥	٢١٦٧٥٣	١٦٧٣,٤	٢,٤٠	٦٩٧,٢٥	٣٥٨,٢٠٩
١٩٨٣	٦١١٥	١٧٩٠١٢,٢	٩١٨٢,٢	٢٧١٣٤٥	١٧٧٠,٣	٢,٥٠	٧٠٨,١٢	٣٧٣,١٣٤
١٩٨٤	٦٦٨٣	١٩٥٠٨٠,٨	١٦٠٦٨,٦	٣٢٤٠٥٥	١٨٥٣,٦	٢,٦٠	٧١٢,٩٢	٣٨٨,٠٥٩
١٩٨٥	٦٠٦٦	١٣٣٦٦٠	٦١٤٢٠,٨-	٣٣١٦٧٨	١٨٨١,٨	٢,٦٩	٦٩٩,٥٥	١٠١,٤٩٢
١٩٨٦	٦٢٩٢	١٤٣٨١٨,٥	١١٥٨,٥	٣٥٣٦٧٨	١٩١٩,٤	٢,٨٠	٦٨٥,٥	٤١٧,٩١٠
١٩٨٧	٦٧٧٢	١٢٦١٣٢,٧	٨٦٨٥,٧٢-	٣٥٨٢٤٧	٢٠٣٨,٣	٢,٩٠	٧٠٢,٨٦	٤٣٢,٣٨٦
١٩٨٨	٩٩٨٩	١٤٠٤١,٦٣	١٤٥٠٨,٨٥	٣٧٤٤٧٦	٢١١١٢,٨	٣	٧٠٤,٢٦	٤٤٧,٧٦١
١٩٨٩	٩٤٢٧	٦١٢٠١,٠٢	٢٠٥٥٩,٣	٣٩٩١٣٦	٢٣٤٨,٤	٣,١١	٧٥٥,١١	٤٦٤,١٧٩
١٩٩٠	١١٦٩١	١٨٧٤٤٧,٦٥	٢٦٢٤٦,٦	٤٢٢٦٨٤	٢٢٥٧,٣	٣,٤٥	٦٥٤,٢٩	٥١٤,٩٢٥

المصدر :

- ١- دائرة الإحصاءات العامة، النشرة الإحصائية السنوية/ أعداد مختلفة.
  - ٢- البنك المركزي الأردني، النشرة الإحصائية الشهرية، المجلد السابع والعشرون، العدد (٥)، دائرة الأبحاث والدراسات، ايار ١٩٩١.
  - ٣- دائرة الإحصاءات العامة، إحصاءات الإنشاءات، ١٩٨٩.
  - ٤- راضي العنوم، "نور قطاع الإنشاءات في الإقتصاد الأردني"، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، ١٩٨٧.
- \*تم الحصول عليها من خلال قسمة عدد السكان على متوسط عدد الأفراد في الأسرة المعيشية في الأردن (٦,٧)، كما أشارت ندوة السكان والخصوبة والصحة الأسرية في الأردن، ١٩٨٤، ص ٣١.

#### ٤-٢ الطلب على الإسكان بالنسبة لفئة الملاك في مدينة إربد

لتقدير دالة الطلب على الإسكان بالنسبة للملاك عملت الدراسة على

تطبيق المعادلة الخطية التالية:

$$QH = F(Y, T, P1, P2).....(4-5)$$

حيث أن

$QH$  = الكمية المطلوبة من الوحدات السكنية.

$Y$  = الدخل السنوي

$T$  = الذوق (عمر رب الأسرة ، عدد أفراد الأسرة)

$P1, P2$  = ثمن السلع البديلة، والسلع المكملة. وقامت الدراسة بافتراض

أن هذه الأسعار ثابتة.

وتأخذ العلاقة الخطية الشكل الخطي البسيط التالي:

$$QH = C + a_1(Y) + a_2(AGE).....(4-6)$$

حيث أن  $C$  = الحد الثابت

$AGE$  = عمر رب الأسرة.

$a_1, a_2, a_3$  = تمثل المعلمات اللازمة للمتغيرات المستقلة الواجب تقديرها.

جدول رقم (٤-٥)

فئة الملاك: الصورة الخطية الدالة الطلب على الإسكان

(المتغير التابع: الإنفاق السنوي على الإسكان)

نسبة (t) Ratio	معامل الخطأ المعياري Strandard Error	المعامل Coefficient	المتغير المستقل
٢,٨١	١٨٤	٥١٧,٨٤	الحد الثابت
٢,٧٣٣	٠,٠١٠	٠,٠٢٧٦	الدخل السنوي
١,٤٤٩	١,٤٤	٢,٠٨	عمر رب الأسرة

معامل التحديد =  $R^2 = ٨٢\%$



وعند تقدير دالة الطلب (بالصورة الخطية) على الأسكان بالنسبة للملاك، تبين أن الطلب على الإسكان يتحدد بالدخل السنوي، وعمر رب الأسرة، وعدد أفرادها، وأن هناك علاقة إيجابية (طرديّة)، تربط ما بين زيادة الطلب على الإسكان وزيادة كل من الدخل وعمر رب الأسرة وعدد أفراد الأسرة أنظر جدول رقم (٤-٥) ويشير الجدول إلى ما يلي:-

١- قيمة معامل التحديد ( $R^2$ ) بلغت (٨٢٪) وهذا يعني بأن المتغيرات الداخلة في المعادلة استطاعت أن تفسر، أو تشرح (٨٢٪) من الطلب على الإسكان بالنسبة للملاك، وهذا يدل على ان هناك متغيرات أخرى مؤثرة على الطلب لم تشملها المعادلة وتمثل ما نسبته (١٨٪) من الطلب على الإسكان.

٢- بلغ معامل الدخل السنوي في دالة الطلب (٠.٠٢٧٦). وعند إحتساب مرونة الطلب الداخلية للإسكان عند نقطة المتوسطات لهذه المتغيرات، وجد أنها تساوي (٠.١٢٨٠)، وهذا يعني ان زيادة الدخل السنوي للأسرة بنسبة (١٠٠٪) على سبيل المثال سيعمل على زيادة الطلب على الإسكان بنسبة (١٣٪) تقريباً، وبما ان العلاقة بين الطلب على الإسكان، والدخل علاقة طردية فإن الإسكان في هذه الحالة يعتبر سلعة طبيعية، وتصنف على أساس أنها سلعة ضرورية. وعند أختبار المعنوية الإحصائية (أختبار ستيودنت  $t$  test) كانت قيمة  $t$  المحسوبة (٢,٧٣٢)، وهي أكبر من قيمة  $t$  الجدولية التي بلغت (٢,٢٢٦)، عند مستوى معنوية (١٪) وهذا يقود إلى رفض فرضية العدم، والتي تنص على: «أنه ليس هناك علاقة ما بين الطلب على الإسكان، والدخل السنوي، بل على العكس من ذلك تؤكد على وجود علاقة بين الطلب على الإسكان والدخل السنوي وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪)»<sup>(١)</sup>.

٣- بلغ معامل عمر رب الأسرة (٠.٠٨)، وهو يشير إلى وجود علاقة إيجابية بين الطلب وعمر رب الأسرة ونستطيع القول بأنه كلما تقدم عمر رب الأسرة كلما زادت الرغبة في الحصول على سكن خاص، فإذا أرتفع عمر رب الأسرة (١٠٠٪) فإن هذا

ينعكس على الطلب على المساكن، ويؤدي إلى زيادة الطلب بحوالي (٢٨٪)، وبما أن قيمة (t) المحسوبة أكبر من قيمة (t) الجدولية : لذلك نرفض الفرض القائل: بأنه ليس هناك علاقة بين الطلب على الإسكان، وعمر رب الأسرة وتؤكد على وجود علاقة ما بين الطلب على الإسكان، وعمر رب الأسرة، وبدرجة ثقة قدره (٨٠٪).

وتم تقدير دالة الطلب على الإسكان بالنسبة للملاك بصورة غير خطية، وذلك من خلال إضافة مربع عمر رب الأسرة للدالة، ويبين الجدول رقم (٤-٦) تقدير دالة الطلب بالصورة غير الخطية، ومن خلال قراءة الجدول وبعد إجراء إختبار المعنوية يتبين لنا مايلي:-

١- بلغ معامل التحديد ( $R^2$ ) (٩٦٪)، وهذا يعني ان المتغيرات المستقلة الداخلة في الدالة استطاعت ان تفسر، أو تشرح (٩٦٪) من الطلب على الإسكان في مدينة إربد، بينما بلغت قيمة العوامل المؤثرة الأخرى على الطلب، والتي لم تدخل كمتغيرات مستقلة في الدالة (٤٪) فقط. وعند إجراء مقارنة بين معامل التحديد في الدالة الخطية، مع الدالة غير الخطية، تبين أن معامل التحديد إرتفع بنسبة (١٤٪)، ويترتب على ذلك ان المتغيرات المستقلة في الدالة غير الخطية استطاعت ان تفسر الطلب على الإسكان بصورة أفضل، ومن هنا يتبين ان الصورة غير الخطية تعتبر أفضل، وأقوى من الصورة الخطية في تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة إربد.

٢- إختبار فيشر (F)، أظهر ان المتغيرات المدخلة في الدالة، تستطيع ان تفسر، أو تشرح الطلب على الإسكان في مدينة إربد، وذلك لأن قيمة ( $F_c$ ) المحسوبة كانت أكبر من قيمة ( $F_t$ ) الجدولية وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).

$$F_t > F_c$$

$$(١٥٥٩,٦) > (٣,٣٢)$$

٣- تبين أن هناك علاقة عكسية (سلبية) ، ما بين مربع عمر رب الأسرة، والطلب على الإسكان، وذلك واضح من خلال، ان معامل مربع عمر رب الأسرة هو مقدار سالب (-٠,٤٤) ويتضمن ذلك أنه بزيادة عمر رب الأسرة فإن الإضافات الحدية في الطلب على الإسكان تكون بمعدل متناقض وذلك بإفتراض بقاء العوامل الأخرى على حالها. (٧).

٤- بلغت قيمة (t) الجدولية بمستوى معنوية (١٪) (٢,٢٢٦) وتبلغ قيمة (t) الجدولية عند مستوى معنوية (٥,٢٪) (١,٩٦٠) وبمقارنة قيم (t) الجدولية بقيم (t) المحسوبة يتبين لنا ما يلي:-

أ- وجود علاقة إيجابية، بين الطلب على الإسكان، وعمر رب الأسرة، بدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).

ب- وجود علاقة إيجابية ، بين الدخل السنوي، والطلب على الإسكان وبدرجة ثقة قدرها (٩٧,٥٪).

ج- وجود علاقة سلبية، بين مربع عمر رب الأسرة، والطلب على الإسكان، وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).

#### جدول رقم (٤-٦)

فئة الملاك: الصورة غير الخطية لدالة الطلب على الإسكان

(المتغير التابع: الإنفاق السنوي على الإسكان)

المتغير المستقل	المعامل Coefficient	معامل الخطأ المعياري Standard Error	نسبة ت (t) Ratio
الحد الثابت	-٢٨٦,١٨	٤٦	٨,٢٨
عمر رب الأسرة	٣٤,٩٤	٢,٦٦	١٣
الدخل السنوي	٠,٠١٢	٠,٠٥٧	٢,١٥
مربع عمر رب الأسرة	-١,٤٤	٠,٠١٩	٧,٤

معامل التحديد  $(R^2) = ٩٦٪$

وبما ان دراسات المقاطع العرضية (Cross Section) لا تكاد تخلو من مشكلة عدم ثبات التباين (Heteroscedasticity) وينجم عن هذه المشكلة تحيز في تقدير التباين الخاص بمعلمات الدالة، وهذا الأمر يقود إلى إختبارات خاطئة لمعنوية هذه المعلمات وإلى فترات ثقة متحيزة.<sup>(٨)</sup>

وبهدف التخلص من هذه المشكلة عمدت الدراسة إلى إستخدام صورة اللوغاريتمات الطبيعية في تقدير دالة الطلب على الإسكان كمحاولة لتثبيت تباين عنصر الخطأ العشوائي، وقد تم تحويل البيانات لكل متغير من متغيرات الدالة إلى لوغاريتمات طبيعية، ومن ثم تقدير دالة الطلب على الإسكان في هذه الصورة، وتمت عملية التقدير بإستخدام طريقة المربعات الصغرى (OLS)، ويبين الجدول رقم (٧-٤) نتائج تقدير هذه الصورة.

جدول رقم (٧-٤)

فئة الملاك : صورة اللوغاريتمات الطبيعية لدالة الطلب على الإسكان.  
(المتغير التابع : لو(الأنفاق السنوي على الإسكان))

المتغير المستقل	المعامل	معامل الخطأ المعياري	نسبة ت
	Coefficient	Standard Error	t Ratio
لو(الحد الثابت)	٢,٢٨	٠,٥٧	٣,٩٨
لو(عمر رب الأسرة)	٠,٤٨٢	٠,١٣٤	٣,٤٥٠
لو(الدخل السنوي)	٠,٢٩٣	٠,٨٤	٣,٤٩

معامل التحديد  $(R^2) = ٧٦\%$

يشير الجدول إلى أن مرونة الطلب الداخلية للإسكان، وتتمثل هنا بمعامل الدخل قد بلغت (٠.٢٩٢) وهو رقم موجب، وأقل من الواحد الصحيح، ومن هنا نستطيع إعتبار الإسكان من السلع التي يعتبرها الأفراد من الضروريات (Necessities) ويعتبر الإسكان في مدينة إربد ذو مرونة دخلية منخفضة ولهذا فكلما تزايد الدخل، فإن الطلب على الإسكان يتزايد ولكن بنسبة منخفضة نوعاً ما.<sup>(٩)</sup>

وقد استطاعت العناصر الداخلة في الدالة أن تفسر (٧٦٪) من الطلب على الإسكان في مدينة إربد، ومثلت العوامل غير الداخلة في الدالة ما نسبته (٢٤٪) فقط، وهذا ما يشير إليه بوضوح معامل التحديد الذي بلغت قيمته (٧٦٪).

وعند إجراء اختبار فيشير (F) على الدالة، والذي يستخدم لاختبار العلاقة بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة بشكل كامل وجد أن قيمة (Fc) المحسوبة أكبر من الجدولية وهذا يقود بالتالي إلى رفض الفرض القائل : بأن ليس هناك ارتباط أو علاقة بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة، وأظهر الاختبار أن المتغيرات المستقلة في الدالة تستطيع أن تفسر الطلب على الإسكان في مدينة إربد وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).<sup>(١٠)</sup>

كما أن اختبار (t) أظهر أن متغير الدخل السنوي ومتغير عمر رب الأسرة قد ثبتت معنويتهم الإحصائية بدرجة ثقة قدرها (٩٩٪)، بينما أظهر الاختبار بأن متغير عدد أفراد الأسرة لا يتمتع بمعنوية إحصائية ، وعندما جرى تقدير للدالة بعد إسقاط هذا المتغير وجد أن قيمة معامل التحديد قد نزلت بمقدار (١٪) فقط مما يدل على إنخفاض تأثير هذا المتغير في الطلب على الإسكان.

### ٤-٣ الطلب على الإسكان بالنسبة لفئة المستأجرين

قامت الدراسة بتقدير دالة الطلب على الإسكان بالنسبة لفئة المستأجرين، واستخدام مقدار الاجرة السنوية التي يدفعها الفرد مقابل إقامته في الوحدة السكنية، كمتغير تابع وتم تقدير الدالة بعدة صور رياضية.

جدول رقم (٤-٨)

فئة المستأجرين : الصور الخطية لدالة الطلب على الإسكان

(المتغير التابع: الأجرة السنوية للمسكن)

المتغير المستقل	المعامل	معامل الخطأ المعياري	نسبة ت
	Coefficient	Standard Error	t Ratio
الحد الثابت	٥٤٤,٨١	١٨٣,٧	٢,٩٦
الدخل السنوي	٠,٠٢١	٠,٠٥٩	٣,٥٨
عمر رب الأسرة	٠,٧٥-	٠,٢٣	٣,٢

معامل التحديد  $(R^2) = ٠,٦٦ / ٢,٨ = F$

ويظهر الجدول رقم (٤-٨) نتائج تقدير الصورة الخطية لدالة الطلب لفئة

المستأجرين ومن خلال قراءة واختبار الدالة يتبين ما يلي :

١- هناك علاقة إيجابية (طرديّة)، بين الطلب على الإسكان، والدخل السنوي، بمعنى أن الزيادة في الدخل ستؤدي إلى الزيادة في الطلب على الإسكان، بينما توجد علاقة سلبية (عكسية)، بين الطلب على الإسكان وعمر رب الأسرة، ويترتب على هذه العلاقة أنه كلما زاد عمر رب الأسرة أنخفض الطلب على الإسكان لديه.

٢- قيمة معامل التحديد (٠,٦٦)، بمعنى أن المتغيرات الداخلة في المعادلة (المتغيرات المستقلة)، أستطاعت، أن تفسر أو تشرح (٦٦٪) فقط من الطلب على الإسكان بالنسبة لفئة المستأجرين، بينما ما زال هناك متغيرات أخرى مؤثرة على الطلب

على الإسكان لم تدخل في المعادلة ، وتشكل ما نسبته (٢٤٪) من الطلب على الإسكان لفئة المستأجرين.

٣- إختبار فيشر (F) أظهر هذا الإختبار أن المتغيرات المستقلة مجتمعة، تستطيع أن تفسر الطلب على الإسكان لفئة المستأجرين حيث أن قيمة (Fc) المحسوبة < (Ft) الجدولية، وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).

$$(Ft) < (Fc)$$

$$(٠.٣.٧) < (٣.٨)$$

٤- بلغ معامل الدخل السنوي في دالة الطلب (٠.٢١)، وهو مقدار موجب، يظهر العلاقة الطردية ما بين الدخل والطلب على الإسكان، وقد بلغت قيمة مرونة الطلب الداخلية للإسكان، عند نقطة المتوسطات لهذه المتغيرات الداخلة في الدالة (٠.١١) بمعنى أن زيادة الدخل السنوي للأسرة بنسبة (١٠٠٪) يؤدي إلى زيادة الطلب على الإسكان بنسبة (١١٪)، ولأن العلاقة بين الأجرة السنوية للمسكن والدخل علاقة طردية ، لذلك فإن الإسكان يعتبر سلعة طبيعية، وهي من السلع الضرورية، وعند إجراء اختبار المعنوية الإحصائية ("t" test) تبين أن قيمة (t) المحسوبة بلغت (٣.٥٨)، وهي أكبر من قيمة (t) الجدولية والتي بلغت (٢.٣٢) عند مستوى معنوية (١٪) وهذا يجعلنا نستطيع رفض فرضية العدم، والتي تنص على : عدم وجود علاقة بين الطلب على الإسكان لفئة المستأجرين، والدخل السنوي، بل على العكس من ذلك، تؤكد على وجود علاقة بينهما وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).

٥- بلغ معامل عمر رب الأسرة (-٠.٧٥) وهو مقدار سالب يشير إلى وجود علاقة سلبية بين الطلب على الإسكان، وعمر رب الأسرة، بمعنى أنه كلما زاد عمر رب الأسرة ، كلما انخفضت الرغبة لديه في الحصول على مسكن خاص وبما أن (t) المحسوبة أكبر من (t) الجدولية، لذلك نرفض الفرض القائل : بعدم وجود علاقة بين الطلب على الإسكان وعمر رب الأسرة وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).

وتم تقدير دالة الطلب على الإسكان بالنسبة لفئة المستأجرين بالصورة غير الخطية، وذلك بإضافة متغير مربع عمر رب الأسرة للدالة.

#### جدول رقم (٤-٩)

فئة المستأجرين : الصورة غير الخطية لدالة الطلب على الإسكان  
(المتغير التابع: الأجرة السنوية للمسكن)

المتغير المستقل	المعامل	معامل الخطأ المعياري	نسبة ت
	Coefficient	Standard Error	t Ratio
الحد الثابت	-٥٠٤,٦٤	٥٠,١١	١٠
الدخل السنوي	٠,٠٢٥	٠,٠١٠	٢,٢٢
عمر رب الأسرة	٣٢,٦٢	٢,٧٥	١١,٨٤
عدد افراد الاسرة	٦,٢٣	٦,٤٢	٩,٥٢
مربع عمر رب الأسرة	-٠,٣٩	٠,٠٤١	٩,٥٧

معامل التحديد  $(R^2) = ٩٧\%$

ويبين الجدول رقم (٤-٩) نتائج تقدير الدالة بالصورة غير الخطية، ومن خلال

إستعراض النتائج في الجدول، وبعد اختبار الدالة يتبين لنا ما يلي :-

١- بلغت قيمة معامل التحديد  $(R^2)$  ،  $(٩٧\%)$  وهذا يشير إلى، أن المتغيرات المستقلة في الدالة أستطاعت أن تفسر، أو تشرح  $(٩٧\%)$  من الطلب على الإسكان لفئة المستأجرين، بينما وصلت العوامل الأخرى المؤثرة على الطلب والتي لم تتضمنها الدالة كمتغيرات مستقلة  $(٣\%)$  فقط، وبمقارنة قيمة معامل التحديد في دالة الصورة الخطية مع قيمة معامل التحديد في الصورة غير الخطية ، تبين أن قيمة



معامل التحديد في الصورة غير الخطية، أعلى من قيمة معامل التحديد، في الصورة الخطية، حيث ان قيمة معامل التحديد قد إرتفعت بنسبة (٢١٪)، وهذا يشير بوضوح إلى أن المتغيرات المستقلة في الدالة غير الخطية تمكنت من تفسير الطلب على الإسكان لفئة المستأجرين بصورة أفضل وأقوى، ولهذا فإن الصورة غير الخطية تعتبر أفضل من الصورة الخطية في تقدير دالة الطلب على الإسكان لفئة المستأجرين في مدينة إربد.

٢- تبلغ قيمة (t) الجدولية عند مستوى معنوية (١٪) (٢.٢٢٦) وبمقارنة قيم (t) المحسوبة مع قيمة (t) الجدولية يتضح ما يلي :

أ- وجود علاقة ايجابية (طرديّة) بين الدخل السنوي، والطلب على الإسكان وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).

ب- وجود علاقة إيجابية (طرديّة) بين عمر رب الأسرة والطلب على الإسكان وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).

ج- وجود علاقة سلبية (عكسية) بين مربع عمر رب الأسرة والطلب على الإسكان وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).

د- وجود علاقة إيجابية (طرديّة)، بين عدد أفراد الأسرة، والطلب على الإسكان وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).

وتجدر الإشارة إلى أن مرونة الطلب الدخلية للإسكان في الصورة غير الخطية عند نقطة المتوسطات كانت (١٧١)، بينما بلغت في الصورة الخطية (١١)، ويلاحظ أنها ارتفعت بحوالي (٦١)، نتيجة لتغير صورة الدالة.

وقامت الدراسة بتقدير دالة الطلب لفئة المستأجرين باستخدام صورة اللوغاريتمات الطبيعية، وذلك بهدف ضمان عدم وجود مشكلة عدم ثبات أو تجانس التباين (Heteroscedasticity) الذي يظهر في دراسات المقاطع العرضية (Cross section) كما ذكر سابقاً.

جدول رقم (٤-١٠)

فئة المستأجرين : صورة اللوغاريتمات الطبيعية لدالة الطلب على الإسكان

(المتغير التابع : لو الأجرة السنوية للمسكن).

المتغير المستقل	المعامل	معامل الخطأ المعياري	نسبة ت
	Coefficient	Standard Error	t Ratio
لو (الحد الثابت)	٢,٧٠	٠,٤١	٦,٥
لو (الدخل السنوي)	٠,٢٧	٠,٠٦٨	٤
لو (عمر رب الأسرة)	٠,١٤	٠,٠٢٨	٢,٨
لو (عدد أفراد الأسرة)	٠,٥٣	٠,٠٧٨	٦,٧

معامل التحديد  $(R^2) = ٩٥\%$

ويبين الجدول رقم (٤-١٠) نتائج تقدير هذه الدالة ويتضح لنا ما يلي :

١- بلغت قيمة معامل التحديد  $(R^2) (٩٥\%)$  بمعنى أن التغير في المتغيرات المستقلة تفسر، أو تشرح  $(٩٥\%)$  من التغير الحاصل في الطلب على الإسكان ، بالنسبة لفئة المستأجرين، في حين بلغ تأثير العوامل الأخرى، التي لم تشملها الدالة  $(٥\%)$  فقط، وبمقارنة قيمة معامل التحديد، في الصورة الخطية بالصورة اللوغاريتمية نجد أن قيمة معامل تحديد الصورة اللوغاريتمية إستطاعت أن تفسر أو تشرح الطلب على الإسكان بصورة أفضل، حيث أن قيمة معامل التحديد زادت بنسبة  $(٢٩\%)$ ، وبالتالي فإننا سنختار هذه الدالة لتكون ممثلة لسلوك الطلب على الإسكان بالنسبة لفئة المستأجرين في مدينة إربد.

٢- أظهر اختبار فيشر (F) ان المتغيرات المستقلة مجتمعة، في هذه الدالة قادرة على أن تفسر الطلب للإسكان لفئة المستأجرين وبدرجة ثقة قدرها  $(٩٩\%)$ .

٣- بلغت قيمة مرونة الطلب الداخلية على الإسكان (٠.٢٧) وهو رقم موجب أقل من الواحد الصحيح، وبمقارنة هذه المرونة بمرونة الطلب الداخلية على الإسكان لفئة الملاك، والتي بلغت (٠.٢٩) نجد أن مرونة الطلب الداخلية لفئة المستأجرين أقل بحوالي (٠.٠٢) وهذا بالتالي يتضمن ان سلعة الإسكان تعتبر أكثر ضرورة لفئة المستأجرين من فئة الملاك.

وقد أظهر اختبار (t) أن متغير الدخل السنوي قد ثبتت معنويته الاحصائية وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).

٤- تبين أن هناك علاقة ايجابية (طرديّة) بين عمر رب الأسر، والطلب على الإسكان وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪) وثبتت نفس العلاقة بين عدد أفراد الأسرة، والطلب على الإسكان لفئة المستأجرين وبدرجة ثقة قدرها (٩٩٪).

يتضح لنا بعد تقدير هذه الدالة والنتائج التي تمخضت عنها تعتبر جيدة من الناحية الإحصائية، وذلك بدلالة القيم التائية، ومعامل التحديد ( $R^2$ )، حيث أنها تمتعت بمعنوية إحصائية عالية، كما أنها تدل أيضاً على خلو الدالة من مشاكل القياس والتحديد.

## الهوامش

١- كانت قيمة  $F_c$  (المحسوبة) أكبر من قيمة  $F$  (الجدولية) عند مستوى أهمية مقداره  $F_{t(3,18)} < F_c(3,33)$  (٥٪).

٢- بلغت قيمة  $t$  (المحسوبة) (٣.٣٢) بينما كانت قيمة  $t$  (الجدولية) (٢.٦٥) على مستوى معنوية (١٪) وبدرجات حرية  $(n-k)$ .

٣- لا توجد بيانات دقيقة عن عدد الأسرة في الأردن، باستثناء ما ورد في تعداد السكان عام ١٩٧٩ حيث أشارت إلى أن حجم الأسرة المعيشية في الأردن عام ١٩٧٩ كان (٦.٧) فرداً.

كما أوصت ندوة السكان والخصوبة والصحة الأسرية في الأردن في عام ١٩٨٤ أن حجم الأسرة في الأردن هو (٦.٧) فرداً، وبناءً على ذلك قام الباحث باعتبار حجم الأسرة (٦.٧) كمعدل لحجم الأسر في الأردن، وعند قسمة عدد السكان على حجم الأسرة تم الحصول على عدد الأسر في الأردن لمختلف السنوات.

انظر : دائرة الإحصاءات العامة، وحدة التحليل والبحث الديمغرافي، ندوة

"السكان والخصوبة والصحة الأسرية في الأردن" ٢٨-٣٠. آب ١٩٨٤، ص٣١.

4- G.S. Maddala, Econometrics, McGRAN-Hill Book COMPANY USA 1977, p.p 284-285.

٥- عبد العزيز هيكل، مرجع سابق، ص١١٢.

يكشف هذا الإختبار عن وجود أو عدم وجود لإرتباط ذاتي المتسلسل بين قيم الحدود العشوائية المتتابة (أي القيم المتتابة المعيارية التي تترتب على إنحدار المتغير التابع وفقاً للتسلسل الزمني) ويقوم هذا الإختبار على حساب الدرجة المعيارية (d) ويجري حسابها بواسطة الكمبيوتر وفقاً لبرامج الإنحدار، وتكون قيمة (d) محصورة بين الصفر والأربعة فإذا كانت قيمة (d) قريبة من (٢) فيدل ذلك على عدم وجود إرتباط ذاتي بين الحدود العشوائية المتتابة ومن خلال مقارنة

القيم الجدولية بالقيمة المحسوبة يمكن الحكم على وجود الارتباط الذاتي المتسلسل الموجب او السالب.

ويترتب على وجود مشكلة الارتباط الذاتي أن تكون تقديرات معاملات الدالة التي تتحدد بطريقة (OLS) غير متحيزة ولكن الخطأ المعياري للتنبؤات الإنحدارية يكون متحيزاً الأمر الذي يؤدي إلى فترات ثقة متحيزة وبناءً على ذلك فإذا كانت،  
 $D.W < dL$

هذا يشير الى وجود مشكلة الارتباط الذاتي.

$D.W > du$  هذا يشير إلى عدم وجود مشكلة الارتباط الذاتي.

$du > D.W > dL$  لا يمكن الحسم بوجود أو عدم وجود الارتباط.

$du > D.W > du-4$  لا يوجد ارتباط ذاتي.

وعند إجراء إختبار  $D.W$  على الدالة تبين أن قيمة

$dL = 0.52$  . .  $du = 1.8$  عند مستوى اهمية قدره (١٪).

(تبين أن قيمة  $D.W$  وقعت في منطقة الشك بحيث لا نستطيع الحسم بوجود أو عدم وجود الارتباط).

٦- فاروق الخطيب ، مرجع سبق ذكره ، ص٥٢.

٧- من أجل أن نختبر العلاقة ما بين المتغير التابع وكلاً من المتغيرات المستقلة

يستخدم إختبار (t) وتتم فيه مقارنة (t) الجدولية المستخرجة من جدول توزيع (t)

وذلك على مستوى معنوي معين قد يكون ٥٪ أو ١٪ بدرجات حرية (n-k) فإذا كانت (t)

المحسوبة أقل من (t) الجدولية فإننا نقبل فرضية العدم والتي تنص على وجود

علاقة بين المتغير المستقل والتابع، أما إذا كانت (t) المحسوبة أكبر من (t) الجدولية

فإننا نرفض فرضية العدم بمعنى أن هناك علاقة ما بين المتغير المستقل والتابع

وبأن المتغير المستقل يؤثر في المتغير التابع.

٨- عباس السيد، الإقتصاد القياسي، دار الجامعات المصرية، ص٢٩٦.

٩- فاروق الخطيب، مرجع سبق ذكره، ص٥٤.

١٠- عبد العزيز هيكل، الكمبيوتر والإقتصاد القياسي، دار الراتب الجامعية، ١٩٨٥، ص١٠٩.

١١- يشير الاقتصاديون إلى السلع ذات المرونة السالبة الدنيا Inferior goods بحيث أنه كلما زاد الدخل فإن الطلب على السلع الدنيا سوف يتناقص والسلع ذات المرونة الدخلية المرتفعة (أكبر من الواحد) سلع كمالية (Luxuries) فكلما تزايد الدخل فإن الطلب عليها يتزايد بسرعة.

\* تقارن قيمة  $(F_c)$  المحسوبة من العلاقة السابقة بقيمة  $(F_t)$  المستخرجة من جدول توزيع  $(F)$  بمستوى معين (٥% أو ١٠%) وبدرجات حرية  $(n-k, k-1)$  فإذا كانت قيمة  $(F_t)$  الجدولية أصغر فإننا نرفض فرض العدم أما إذا كانت قيمة  $(F_c)$  المحسوبة أصغر من قيمة  $(F_t)$  فإننا نقبل فرض العدم، وقد بلغت قيمة  $(F_c)$  للدالة = ٢٥.٠ بينما كانت  $(F_t) = ٢.٧٨$  وعليه فإن  $(F_t < F_c)$  وهذا يقود إلى رفض فرضية العدم.

## الفصل الخامس

### النتائج والتوصيات

#### ١-٥ النتائج :-

توصلت الدراسة إلى النتائج التالية :-

١- الحاجة والرغبة المستمرة والمتزايدة في الحصول على مسكن ملائم، وبخاصة لدى ذوي الدخل المحدود، ويلاحظ أن القطاع الخاص يفضل التوجه لإنشاء مساكن لذوي الدخل الفوق متوسطة، متجاهلاً بذلك من يشكلون السواد الأعظم ممن يطلبون، ويحتاجون للمسكن.

٢- من الأسباب التي تؤدي إلى إرتفاع تكاليف المسكن :-

الإرتفاع المتواصل في ثمن الارض، والإرتفاع في أثمان المواد البنائية الأساسية، وبخاصة المستوردة، بالإضافة إلى إرتفاع أجور الأيدي العاملة، وإرتفاع كلفة التمويل.

٣- تضخمت أسعار الأراضي في الأردن، بعد إنتهاء حرب الخليج الثانية، وما ترتب عليها من نزوح لمئات الآلاف من العاملين في دول الخليج إليه، في محاولة منهم للإستقرار ، ببناء مساكن لهم، أخذوا يتوجهون إلى شراء الأراضي، مما فسح المجال للملاك للمضاربة في أسعار الأراضي، وقد نجم عن ذلك أن أصبحت الأرض السكنية بعيدة عن متناول كثير من الأسر والأفراد من أصحاب المدخرات المتوسطة، وذوي الدخل المحدود.

٤- الصناعات المحلية لمواد البناء الأساسية، ما زالت تتعثّر في طريقها، وينقصها الخبرة في هذا المجال، والدراسات الكافية، التي تمكنها من تحديد حجم الطلب المتوقع للسوق المحلي، والمنافسة الخارجية، كما أنه ينقصها الفنيون المتخصصون ،

وذلك من أجل تلافي وقوع الأخطاء التي تسبب وقوف خطوط الإنتاج لفتترات ليست بالقصيرة.

٥- عملية الحصول على التمويل الإسكاني صعبة، مقارنة بعملية الحصول على التمويل لأنواع أخرى من النشاطات، ويرجع السبب في ذلك إلى أن التمويل الإسكاني عبارة عن استثمار مبالغ كبيرة في الغالب تسترد على مدى سنوات طويلة تتراوح ما بين (١٥-٢٠) عام، وهي قروض طويلة الأجل، وغير مرغوبة من قبل المقترضين، ولذلك تجد البنوك التجارية تفرط في طلب الضمانات، أو الرهونات مقابل الموافقة على منح قرض سكني.

٦- تتكون مصادر التمويل لمؤسسة الإسكان، من مساهمة الخزينة، وقروض محلية بكفالة البنك المركزي، وبنك الإسكان، وقروض خارجية بالإضافة إلى الإيرادات من عوائد القروض، وفوائدها من مشاريعها الإسكانية، ويلاحظ اعتماد المؤسسة على القروض الداخلية بشكل كبير.

٧- يقوم بنك الإسكان بالسير وفق ما خطط له، وبسياسة ثابتة في التمويل الإسكاني في المملكة، من أجل التخفيف من حدة المشكلة السكنية، ويلاحظ ذلك، إذا عرفنا أن نسبة المساحات التي ساهم البنك في تمويل إنشائها إلى إجمالي المساحات المرخصة في المملكة حوالي (٢٥٪)، منذ تأسيسه ولغاية عام ١٩٩٢.

٨- يعتبر مؤشر الازدحام مهماً، في إبراز، وإظهار مشكلة الإسكان، ويتم قياس الازدحام من خلال عدد الأفراد الذين يقطنون الغرفة الواحدة، ويكون الازدحام إذا كانت الغرفة الواحدة يقطنها أكثر من شخصين، وقد أظهرت الدراسة الميدانية التي غطت مدينة إربد، بأن معدل عدد الأفراد في الغرفة الواحدة لا يتجاوز (١.٧) فرداً، ويشير هذا المعدل إلى أن مدينة إربد، لا تعاني من ضائقة الازدحام، كما تعاني العاصمة.



٩- أشارت الدراسة الميدانية، التي أجريت على مدينة إربد، بأن الطلب على الإسكان لفئة الملاك في المدينة يتحدد بالدخل السنوي، وعمر رب الأسرة، وعدد أفراد الأسرة، وأن هناك علاقة إيجابية (طردية) تربط ما بين زيادة الطلب على الإسكان وزيادة كلا من الدخل وعمر رب الأسرة وعدد أفراد الأسرة، وكان متغير عمر رب الأسرة أهم متغير توضيحي للطلب على الإسكان في مدينة إربد.

١٠- بلغت قيمة مرونة الطلب الداخلية للإسكان (لفئة الملاك) حوالي (٠.٢٩٢)، وهو رقم موجب أقل من الواحد الصحيح، ومن هنا نستطيع إعتبار سلعة الإسكان أو السكن من السلع التي يعتبرها الأفراد من الضروريات (Necessities)، ويعتبر الإسكان في مدينة إربد ذو مرونة داخلية منخفضة، وعليه فكلما زاد الدخل فإن الطلب على الإسكان يزداد ولكن بنسبة منخفضة نوعاً ما.

١١- أشارت الدراسة الميدانية، بأن الطلب على الإسكان لفئة المستأجرين في مدينة إربد، يتحدد بالدخل السنوي، وعمر رب الأسرة، وعدد أفرادها، وأن هناك علاقة إيجابية (طردية) بين الطلب على الإسكان، والدخل السنوي، وعدد أفراد الأسرة، بمعنى أن الزيادة في كل منهما ستؤدي إلى الزيادة في الطلب على الإسكان، بينما توجد علاقة سلبية (عكسية) بين الطلب على الإسكان وعمر رب الأسرة، ويترتب على هذه العلاقة أنه كلما زاد عمر رب الأسرة إنخفض الطلب على الإسكان لديه.

١٢- بلغت قيمة مرونة الطلب الداخلية للإسكان (لفئة المستأجرين) ما يقارب (٠.٢٧)، وهو رقم موجب أقل من الواحد الصحيح، وبمقارنة هذه المرونة، بمرونة الطلب الداخلية على الإسكان (لفئة الملاك)، والتي بلغت (٠.٢٩)، نجد أن مرونة الطلب الداخلية لفئة المستأجرين أقل بحوالي (٠.٠٢)، وهذا يتضمن أن سلعة الإسكان تعتبر أكثر ضرورية لفئة المستأجرين من فئة الملاك.

١٣- أظهرت نتائج تقدير دالة الطلب على الإسكان في الأردن للفترة [١٩٧٣-١٩٩٠]، أن الطلب على الإسكان في الأردن يتحدد بدخل الفرد الجاري، وكلفة التشييد، وبنسبة

القروض إلى الكلفة، وعدد الأسر، وأظهر التقدير أن متغير الدخل الفردي يعتبر أهم متغير توضيحي لهذا الطلب ، وقد كان معامل التحديد منخفض، حيث أنه لم يتجاوز (٥١٪)، ويترتب على ذلك أن هناك متغيرات أخرى مؤثرة في الطلب على الإسكان في الأردن لم تشملها الدالة وهي تمثل ما نسبته (٤٩٪)، من الطلب على الإسكان في الأردن، قد تكون تلك المتغيرات، مؤثرات إقتصادية، أو إجتماعية.

١٤- تبين أن مرونة الطلب الداخلية للإسكان في الأردن للفترة [١٩٧٣-١٩٩٠] قد وصلت إلى (٠.٢١) وهذا رقم موجب أقل من الواحد صحيح، وبناءً على ذلك نستطيع القول : بأن الإسكان كسلعة، يعتبرها الأفراد في الأردن، من السلع الضرورية، ويشير كذلك إلى أن الطلب على الإسكان في الأردن يتمتع بمرونة داخلية منخفضة، وتجدر الإشارة إلى أن النتائج التي تم الحصول عليها في تقدير مرونة الطلب الداخلية على الإسكان في الأردن للفترة الواقعة بين [١٩٧٣-١٩٩٠]، مطابقة إلى حد كبير للنتائج التي توصلت إليها الدراسة عند تقدير مرونة الطلب الدخلة على الإسكان في مدينة إربد حيث كانت المرونة (٠.٢٩٣)، وهذا الاجماع بين الدراستين ، (دراسة السلاسل الزمنية)، و (دراسة المقاطع العرضية) على مدينة إربد يشير بوضوح على أن سلعة السكن في الأردن تعتبر سلعة طبيعية ، وتصنف على أساس كونها سلعة ضرورية، لا يمكن الإستغناء عنها.

## ٥-٢ التوصيات

بهدف المساهمة في الحد من إتساع المشكلة السكنية في الأردن، فإن الدراسة

تحاول تقديم بعض التوصيات، التي قد تساهم في حل المشكلة السكنية في الأردن :-

١- تشجيع القطاع الخاص على تنفيذ مشاريع سكنية ضخمة، تعمل هذه المشاريع على تحريك السيولة الفائضة، التي تمتلكها الكثير من الشركات، والمؤسسات والأفراد، وذلك بدلاً من المضاربة على الأراضي، والعقارات، الأمر الذي يزيد من تكاليف المسكن بشكل كبير.

٢- العمل على تفعيل دور مؤسسة الإسكان في المساهمة في حل المشكلة السكنية وأن تتجه المؤسسة إلى مختلف مناطق المملكة، وذلك من خلال إقامة مشاريع سكنية شعبية كبيرة، تتصف بإمكانية توسيعها بالمستقبل، وبأسعار تتناسب، وقدرات ذوي الدخل المحدود.

٣- نشر الوعي الإذخاري لدى الأفراد، وبخاصة ذوي الدخل المحدود وأن يكون هذا الإذخار من أجل السكن، وتقوم الدولة بتشجيع الأفراد، وذلك من خلال توفير قطع اراضي صغيرة تتناسب وإقامة بيت سكني لهم عليها.

٤- مشكلة الإسكان من المشاكل التي تتمثل فيها الناحية المالية، بشكل حاد، ودخل الفرد لا يستطيع مسايرة إرتفاع تكاليف البناء، أو إرتفاع تكاليف التمويل، لذلك هذا يستوجب تدخل الدولة ، من أجل تقديم تسهيلات كبيرة للأسر والأفراد ذوي الدخل المحدود، وذلك عن طريق قيام الحكومة بتحمل جزء من أسعار الفائدة ، ودفعها للبنوك التجارية عن الأفراد، فعلى سبيل المثال، إذا كان سعر الفائدة في البنوك (١٠٪) فإن الفرد يقوم بدفع (٤٪)، والباقي (٦٪)، تقوم الحكومة بدفعه للبنوك لتخفيف ثقل كلفة التمويل عن كاهل الأفراد.

## ملحق رقم (1)

### فئة الملاك

بلغ عدد أعضاء هذه الفئة في العينة (٢٥٧) أسرة، وقد شكلت ما نسبته (٥٩٪) من مجموع أعضاء العينة والتي تكونت من (٤٣٨) أسرة، وبين الجدول رقم (٤-١١)، المتوسط والانحراف المعياري والقيمة الصغرى والقيمة العظمى للمتغيرات الإقتصادية في دالة الطلب على الإسكان لفئة الملاك.

### جدول رقم (٤-١١)

#### فئة الملاك: ملخص البيانات الإحصائية في العينة

المتغير	المتوسط	الانحراف المعياري	القيمة الصغرى في العينة	القيمة العظمى في العينة
الإنفاق السنوي على الإسكان (بالدينار)	٧٠٧	٢١٧	٢٠٢	١١٠٠
الدخل السنوي (بالدينار)	٣٢٩٢	٢٢٦٩	١٠٦٠	١٢٥٠٠
عمر رب الأسرة (بالسنوات)	٤٢,٥	١٢,٢	٢٠	٩٠
عدد أفراد الأسرة (بالأشخاص)	٦,٨	٣	٢	١٧

### جدول رقم (٤-١٢)

#### فئة الملاك: التوزيع التكراري للأنفاق السنوي على الإسكان (بالدينار)

الفئة	التكرار	النسبة المئوية
٢٩٩-٢٠٠	٥	٪٢
٣٩٩-٣٠٠	١٦	٪٦,٢
٤٩٩-٤٠٠	٢٧	٪١٠,٥
٥٩٩-٥٠٠	٤٠	٪١٥,٥
٦٩٩-٦٠٠	٠	٠
٧٩٩-٧٠٠	٧٧	٪٣٠
٨٩٩-٨٠٠	١	٪٠,٤
٩٩٩-٩٠٠	٨٢	٪٣١,٩
١٠٠٠- فأكثر	٩	٪٣,٥
المجموع	٢٥٧	٪١٠٠

جدول رقم (٤-١٣)

فئة الملاك: التوزيع التكراري للدخل السنوي (بالدينار)

النسبة المئوية	التكرار	الفئة
٪١٥,٦	٤٠	١٤٩٩-١٠٠٠
٪١٤,٨	٣٨	١٩٩٩-١٥٠٠
٪١٣	٣٣	٢٤٩٩-٢٠٠٠
٪٩,٧	٢٥	٢٩٩٩-٢٥٠٠
٪٧	١٨	٣٤٩٩-٣٠٠٠
٪٧,٧	٢٠	٣٩٩٩-٣٥٠٠
٪٨	٢١	٤٤٩٩-٤٠٠٠
٪٣,٩	١٠	٤٩٩٩-٤٥٠٠
٪٥,٤	١٣	٥٤٩٩-٥٠٠٠
٪٠,٤	١	٥٩٩٩-٥٥٠٠
٪٣,٩	١٠	٦٤٩٩-٦٠٠٠
٠,٤	١	٦٩٩٩-٦٥٠٠
٣,٩	١٠	٧٤٩٩-٧٠٠٠
٠,٨	٢	٧٩٩٩-٧٥٠٠
٠,٨	٢	٨٤٩٩-٨٠٠٠
٠,٨	٢	٨٩٩٩-٨٥٠٠
١,٢	٣	٩٤٩٩-٩٠٠٠
١,٢	٣	٩٩٩٩-٩٥٠٠
١,٩	٥	١٠٠٠٠-فأكثر
٪١٠٠	٢٥٧	المجموع

## ملحق رقم (٣)

### فئة المستأجرين

بلغ عدد أعضاء هذه الفئة في العينة (١٨١) أسرة وقد شكلت ما نسبته (٤١٪) من العينة، والتي تكونت من (٤٢٨) أسرة ويبين الجدول رقم (٤-١٤)، المتوسط والانحراف المعياري، والقيمة الصغرى والقيمة العظمى للمتغيرات الاقتصادية في دالة الطلب على الإسكان لفئة المستأجرين.

### جدول رقم (٤-١٤)

#### فئة المستأجرين: ملخص البيانات الإحصائية في العينة

المتغير	المتوسط	الانحراف المعياري	القيمة الصغرى	القيمة العظمى
الأجرة السنوية للمسكن (بالدينار)	٥٩١	٢٢٦	١٥٠	١٢٢٠
الدخل السنوي (بالدينار)	٢٠٨٧	١٨٠٢	١٠٠٠	١١٥٠٠
عمر رب الأسرة (بالسنوات)	٣٦,٨	٩,٥	٢١	٦٨
عدد أفراد الأسرة (بالأشخاص)	٥,٨	٢,٧	١	١٦

### جدول رقم (٤-١٥)

#### فئة المستأجرين: التوزيع التكراري للأجرة السنوية للمسكن (بالدينار)

الفئة	التكرار	النسبة المئوية
٢٤٩-١٥٠	١٠	٥,٥٪
٣٤٩-٢٥٠	١٢	٦,٦٪
٤٤٩-٣٥٠	٢٠	١١,٦٪
٥٤٩-٤٥٠	٢٣	١٢,٧٪
٦٤٩-٥٥٠	٢٩	١٦,٠٪
٧٤٩-٦٥٠	٢٢	١٢,٢٪
٨٤٩-٧٥٠	١٨	١٠,٠٪
٩٤٩-٨٥٠	٧	٣,٩٪
٩٥٠ فأكثر	٢٠	١١,٠٪
المجموع	١٨١	١٠٠,٠٪

جدول رقم (٤-١٦)

فئة المستأجرين: التوزيع التكراري للدخل السنوي (بالدينار)

النسبة المئوية	التكرار	الفئة
٪١٠	١٨	١٤٤٩-١٠٠٠
٪١٨,٢	٣٢	١٩٩٩-١٥٠٠
٪١٥	٢٧	٢٤٩٩-٢٠٠٠
٪١٢,١	٢٢	٢٩٩٩-٢٥٠٠
٪١٢,٧	٢٣	٣٤٩٩-٣٠٠٠
٪٦	١١	٣٩٩٩-٣٥٠٠
٪٧,٧	١٤	٤٤٩٩-٤٠٠٠
٪٤,٤	٨	٤٩٩٩-٤٥٠٠
٪٥,٥	١٠	٥٤٩٩-٥٠٠٠
٪٠	٠	٥٩٩٩-٥٥٠٠
٪٣,٣	٦	٦٤٩٩-٦٠٠٠
٠	٠	٦٩٩٩-٦٥٠٠
٪١,٧	٣	٧٤٩٩-٧٠٠٠
٠	٠	٧٩٩٩-٧٥٠٠
٪٠,٦	١	٨٤٩٩-٨٠٠٠
٠	٠	٨٩٩٩-٨٥٠٠
٪٠,٦	١	٩٤٩٩-٩٠٠٠
٪١,١	٢	٩٩٩٩-٩٥٠٠
٪١,١	٢	١٠٠٠٠ فأكثر
٪١٠٠	١٨١	المجموع

## استمارة جمع البيانات

## لبحث علمي

أخي المواطن: تقوم مجموعة من الباحثين في جامعة اليرموك بجمع معلومات لتقدير الطلب على السكن في مدينة اربد وستستخدم المعلومات الواردة لهذا الغرض فقط. لذلك فلا داعي لذكر عنوانك أو اسمك.

- ١- العمر :
- ٢- مستوى التعليم :
- ابتدائي □ اعدادي □ ثانوي □ جامعي
- ٣- عدد الاطفال :
- ( ..... ) ذكر ( ..... ) أنثى
- ٤- عدد افراد العائلة :
- ( ..... ) شخص
- ٥- نوع السكن :
- ملك □ ايجار □ ( ) دينار سنوي □ أخرى
- ٦- عدد الغرف :
- ( ..... ) غرفة
- ٧- هل تتوقع تغيير سكنك ؟
- نعم □ لا ، لماذا ؟
- ٨- نوع البناء :
- قديم □ حديث □ أخرى
- ٩- هل حصلت على قرض ؟
- نعم □ لا
- ١٠- هل تملك ارضاً ؟
- نعم □ لا
- ١١- هل تتوقع امتلاك ارض ؟
- نعم □ لا
- ١٢- الدخل السنوي :
- ( ..... ) دينار
- ١٣- طبيعة العمل :
- تعمل لنفسك □ موظف في القطاع الحكومي □ تعمل في القطاع الخاص.
- ١٤- هل لديك مدخرات :
- نعم □ لا
- ١٥- بكم تقدر مدخراتك ؟
- نقداً ..... دينار
- منزل ..... دينار
- ارض ..... دينار



المصادر العربية :-

أولاً : الكتب :-

- ١- أبرمز، تشارلز : « المدينة ومشاكل الإسكان »، ترجمة لجنة من الأساتذة الجامعيين، بيروت، ١٩٦٤.
- ٢- الأردني، المعهد التعاوني « الجمعيات التعاونية للإسكان »، عمان، ١٩٨٨.
- ٣- إسماعيل، محمد محروس، « مدخل إلى إقتصاديات الموارد مع دراسة عن البترول والطاقة في العالم وفي مصر »، دار الجامعات المصرية، الإسكندرية، ١٩٨٢.
- ٤- جابر، كامل ابو « سوق العمل الأردني، تطوره ، خصائصه، سياساته وأفاقه في المستقبل »، دار البشير، عمان، ١٩٩١.
- ٥- الجرداوي عبد الرؤوف. « الإسكان في الكويت »، شركة كاظمة، الكويت، ١٩٨٧.
- ٦- الخطيب، فاروق صالح. « تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة جدة ». جامعة الملك عبد العزيز، جدة. ١٩٨٤.
- ٧- دره، اسماعيل، « إقتصاديات الإسكان »، عالم المعرفة العدد- ١٢٧، ١٩٨٨.
- ٨- الدقاق، إبراهيم. « مشكلة السكن في الضفة الغربية » المؤسسة العربية للدراسات والنشر، الطبعة الثانية، بيروت. ١٩٨١.
- ٩- زيب، توفيق طاهر عارف. « محددات الطلب على الإسكان ومرونته للمنتفعين من الشركات العقارية في الأردن »، رسالة ماجستير غير منشورة ، الجامعة الأردنية، عمان ، ١٩٨٧.
- ١٠- الروابدة، عبد الله علي عقيل، « سوق الإسكان في الأردن (١٩٧١-١٩٨٤) »، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، ١٩٨٨.
- ١١- السيد، عباس. « الإقتصاد القياسي »، دار الجامعات المصرية ، بدون تاريخ.

- ١٢- الشريف، روعي، «دراسة حول توفير المسكن في البلاد العربية»، مركز بحوث البناء، الجمعية العلمية الملكية، عمان ، ١٩٨٠.
- ١٣- العتوم، راضي، «دور قطاع الإنشاءات في الإقتصاد الأردني (١٩٧٣-١٩٨٥)»، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية ، عمان ، ١٩٨٧.
- ١٤- العربية ، منظمة العمل، «معلومات القوى العاملة والتشغيل في المملكة الأردنية الهاشمية»، ديسمبر ١٩٨٦.
- ١٥- العربية ، اتحاد المصارف، «التمويل الإسكاني في الوطن العربي»، ١٩٨٦.
- ١٦- شيلا، سعدي يوسف، «خدمة التوفير والادخار»، عمان، ١٩٨٣.
- ١٧- عون، مخائيل، «تاريخ ملكية الأرض في لبنان»، دار المعبد للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٨٢.
- ١٨- عياش، عبد الإله ابو . «مدينة عمان- دراسة في الهجرة الداخلية والتضخم الحضري» من كتاب «التخطيط والتنمية في المنظور الجغرافي»، الطبعة الأولى، الكويت، ١٩٨٢.
- ١٩- ليل، عبد الرزاق محمد ابو، «مشكلة السكن في المنطقة الشمالية من مدينة عمان»، رسالة ماجستير غير منشورة ، الجامعة الأردنية، ١٩٨٦.
- ٢٠- المتحدة ، الأمم ، «كشوفات البيانات الديمغرافية وما يتصل بها من بيانات إقتصادية وإجتماعية» العدد ٥، ١٩٨٧.
- ٢١- محمد، محمد عبد الجواد، «ملكية الأراضي في ليبيا في العهود القديمة والعهود العثمانية»، ١٩٧٤.
- ٢٢- النابلسي، حمد، «مؤسسات الإسكان في الوطن العربي- التجربة الأردنية»، الأردن، نيسان ١٩٨٦.
- ٢٣- هيكل، عبد العزيز، «الكمبيوتر وإقتصاد القياسي»، دار الراتب الجامعية، ١٩٨٥.

## ثانياً : الدوريات

- ١- الفندي، احمد محمد، « المتغيرات الإقتصادية والإجتماعية المحددة للملكية المساكن في الأردن»، مجلة العمل، العددان ٥٣، ٥٤،، السنة الرابعة عشرة، وزارة العمل، الأردن، ١٩٩١.
- ٢- محبوب، عادل عبد الغني، « حول الناحية التحليلية في نماذج القياس الإقتصادي مع إشارة لسوق السكن في العراق»، مجلة تنمية الرافدين، المجلد الحادي عشر، جامعة الموصل، ١٩٨٩.
- ٣- المنيس، وليد، « الضوابط الإجتماعية والإقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت»، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، العدد الثاني والأربعون، السنة الحادية عشرة، ١٩٨٥.

## ثالثاً : المنشورات الرسمية

- ١- الأردنية ، شركة مصانع الأسمنت، «التقرير السنوي التاسع والعشرون»، عمان، ١٩٨١.
- ٢- الأردنية، شركة مصانع الأسمنت، «التقرير السنوي الثلاثون»، عمان، ١٩٨٢.
- ٣- الأردنية، شركة مصانع الأسمنت، «جريدة الرأي»، العدد ٤٩٤٧، السنة الثانية والعشرون، ١٩٩٢/٦/٦.
- ٤- الإسكان، بنك «القانون الخاص لبنك الإسكان رقم ٤ لسنة ١٩٧٤»، عمان .
- ٥- الإسكان ، بنك، «التقرير السابع عشر»، عمان، ١٩٩٠.
- ٦- الإسكان ، بنك «تقارير مختلفة».
- ٧- الإسكان ، مؤسسة، «دراسة تطور أسعار مواد البناء خلال الفترة (١٩٧٥، ١٩٨٣)»، دراسة الأبحاث والدراسات ، عمان.
- ٨- الإسكان، مؤسسة، «دور مؤسسة الإسكان في قطاع الإسكان»، عمان، ١٩٨١.

٩- التخطيط، المجلس القومي، «خطة التنمية الإقتصادية والإجتماعية ١٩٨١-١٩٨٢»، عمان.

١٠- التخطيط، وزارة، «خطة التنمية الإقتصادية والإجتماعية ١٩٨٦-١٩٩٠»، عمان.

١١- الحضري، دائرة التطوير، «مشروع التطوير الحضري الأول ١٩٨٠-١٩٨٦» عمان، ١٩٨٩.

١٢- العامة، دائرة الإحصاءات، «وحدة التحليل والبحث الديمغرافي، «ندوة السكان الخصوبة والصحة الأسرية في الأردن» ٢٨-٣٠ آب عمان، ١٩٨٤.

١٣- العامة، دائرة الإحصاءات، النشرة الإحصائية السنوية، أعداد مختلفة.

١٤- المالكي، عبد الله، «السيولة المصرفية»، جريدة الدستور، العدد ٨٨٤٨، السنة السادسة والعشرون، ١٩٩٢.

١٥- المركزي، البنك، «بيانات إحصائية سنوية (١٩٦٤-١٩٨٩)»، عدد خاص ، ١٩٨٩.

١٦- المركزي، البنك، «النشرة الإحصائية الشهرية»، العدد ١٢، المجلد السابع والعشرون، كانون الأول ١٩٩١.

١٧- المركزي، البنك، «النشرة الإحصائية الشهرية»، العدد ٥ المجلد السابع والعشرون، ١٩٩١.

١٨- المساحة، دائرة الأراضي، «التقرير السنوي»، ١٩٧٧.

#### رابعاً : اوراق عمل

١- الخيري، هداية، «دور الأبحاث الإجتماعية والإقتصادية في تجربة دائرة التطوير الحضري»، ورقة عمل مقدمة بندوة تخفيض كلفة المسكن، ١٧-١٩ تشرين الأول، عمان ، ١٩٨٨.

٢- زكريا، عمر، ويوسف فخري، «تخفيض كلفة المسكن عن طريق التنفيذ»، ورقة عمل مقدمة لندوة تخفيض كلفة المسكن، ١٧-١٩ تشرين الأول، عمان، ١٩٨٨.

- ٣- السلام، ايوب عبد، «ضبط جودة الخرسانة والمنتجات الخرسانية»، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة «التكنولوجيا-ضبط جودة مواد البناء»، ١٠-١٣ نيسان، عمان، ١٩٧٣.
- ٤- العقيلة، نبيل، «السلامة الإنشائية وعوامل الانتاج»، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة تخفيض كلفة المسكن، ١٧-١٩ تشرين الأول، عمان، ١٩٨٨.
- ٥- عوض، عبد القادر، ومحمد الجمل، «أثر العمالة في تقليل كلفة المسكن»، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة تخفيض كلفة المسكن، ١٧.١٩، تشرين الأول، عمان، ١٩٨٠.
- ٦- غنيم، حاتم، «المعايير التصحيحية والتخطيطية لمشاريع ذوي الدخل المتدنية»، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة تخفيض كلفة المسكن، ١٧-١٩ تشرين الأول، عمان، ١٩٨٨.
- ٧- القسوس، ضيفم، «إقامة هياكل الأبنية وتسليمها»، ورقة عمل مقدمة لندوة تخفيض كلفة المسكن، ١٧-١٩ تشرين الأول، عمان، ١٩٨٨.

- 1- FRANCISCO ARCEIUS AND ALLAN H. MELTZER "THE MARKET FOR HOUSING AND HOUSING SERVICES", JOURNAL OF MONEY, CREDIT, AND BANKING, FEBRUARY, 1973
- 3- G.S MADDALA, "ECONOMETRICS", MC GRAN\_HILL BOOK COMPANY. USA, 1979.
- 3- GEOFFREY K. PANYNE, "HOUSING IN THE THIRD WORLD", LEONURD HILL, LONDON, 1977.
- 4- GILL-CHIN LIM, "ECONOMICS OF RESIDENTIAL CROWDING IN DEVELOPING COUNTRIES", JOURNAL OF URBAN ECONOMICS, NUMBER 2, VOLUME 18, 1984.
- 5- MUHAMMD KASYER HUSSAIN, "ECONOMICS OF LOW-INCOME HOUSING", FROM HOUSING PROBLEMS IN DEVELOPING COUNTRIES ", PROCEEDING OF IAHS INTERNATIONAL CONFERENCE, VOLUME2, DHRAN, SAUDI ARABIA, 1978.
- 6- NATIONAL PLANNING COUNCIL, "FIVE YEAR PLAN 1976-1980", H.K.J.
- 7- SATISH SINHA, "SLUM ERADICATION AND URBAN RENEWAL", 1985.
- 8- DONALD R. HAURIN AND KYUBANG LEE, "ASTRUCTURAL MODEL OF THE DEMAND FOR OWNER-OCCUPIED HOUSING"., JOURNAL OF URBAN ECONOMICS, 26 (1989).
- 9- RICHARD F.MUTH, "CITIES AND HOUSING", THE SPATIAL PATTERN OF URBAN RESIDENTIAL LAND USE, THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS, 1975.
- 10- STEPHEN MALPEZZI AND S.K. MAYO,," THE DEMAND FOR HOUSING IN DEVELOPING COUNTRIES : EMPIRICAL ESTIMATES FROM HOSEHOLDS DATA", ECONOMIC DEVELOPMENT AND CULTURAL CHANGE, VOL.35,NO.4,1987.
- 11- DENNIS GOLENNON, :"ESTIMATING THE INCOME, PRICE AND INTEREST ELASTICITIES OF HOUSING DEMAND", JOURNAL OF URBAN ECONOMICS, 40,25. 1989.

- 12- WILLIAM C. WHEATON, "LIFE-CYCLE THEORY, INFLATION AND THE DEMAND FOR HOUSING", JOURNAL OF URBAN ECONOMICS, VOL.18,NO.2, SEPTEMBER 1985.
- 13- ORVILLE F. GRIMES , "HOUSING FOR LOW-INCOME URBAN FAMILIES" ECONOMICS AND POLICY IN THE DEVELOPING WORLD. THE WORLD BANK, 1976.

© Arabic Digital Library-Yarmouk University