جامعة آل البيت

كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية

قسم اقتصاديات المال والأعمال

دور الأزمة السورية في الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني

The Role of the Syrian Crisis in Investing in the Jordanian Housing Sector

إعداد

إيناس محمد منور الشيحان

Enas Mohammed Minwer Al Shihan

إشراف

د. علي مصطفى القضاة

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الاقتصاد والتعاون الدولي

عمادة الدراسات العليا

جامعة آل البيت

الفصل الأول 2018/2017

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

بسم الله الرحمن الرحيم

رَبِّ هَبْ لِي حُكْماً وَأَلْحِقْنِي بِالصَّالِحِين)(

صدق الله العظيم

]الشعراء:83[

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

التفويض

جامعة آل البيت

عمادة الدراسات العليا

تفويض

أنا إيناس محمد منور الشيحان، أفوض جامعة آل البيت بتزويد نسخ من رسالتي للمكتبات أو المؤسسات أو الهيئات أو الأشخاص عند طلبهم حسب التعليمات النافذة في الجامعة.

التوقيع :

التاريخ : 26 / 11 /2017 م

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

إقرار والتزام بقوانين جامعة آل البيت وأنظمتها وتعليماتها

أنا الطالبة : إيناس محمد منور الشيحان الرقم الجامعي : 1520512004

التخصص : اقتصاد وتعاون دولي الكلية : كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية

أعلن بأنني قد التزمت بقوانين جامعة آل البيت وأنظمتها وتعليماتها وقراراتها السارية المفعول المتعلقة بإعداد رسائل الماجستير والدكتوراه عندما قمت شخصياً بإعداد رسالتي بعنوان :

دور الأزمة السورية في الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني

The Role of the Syrian Crisis in Investing in the Jordanian Housing Sector

وذلك بما ينسجم مع الأمانة العلمية المتعارف عليها في كتابة الرسائل والأطاريح العلمية.كما أنني أعلن بأن رسالتي هذه غير منقولة أو مستلمة من رسائل أو أطاريح أو كتب أو أبحاث أو أي منشورات علمية تم نشرها أو تخزينها في أي وسيلة إعلامية، وتأسيساً على ما تقدم فإني أتحمل المسؤولية بأنواعها كافة فيما لو تبين غير ذلك بما فيه حق مجلس العمداء في جامعة آل البيت بإلغاء قرار منحي الدرجة العلمية التي حصلت عليها وسحب شهادة التخرج مني بعد صدورها دون أن يكون لي أي حق في التظلم أو الاعتراض أو الطعن بأي صورة كانت في القرار الصادر عن مجلس العمداء بهذا الصدد.

توقيع الطالبة :.....التاريخ : 26 / 11 /2017 م

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

جامعة آل البيت
عمادة الدراسات العليا

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة:

دور الأزمة السورية في الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني
The Role of the Syrian Crisis in Investing in the Jordanian Housing Sector

وأُجيزت بتاريخ : 26/ 11 /2017 م

إعداد
إيناس محمد منور الشيحان
إشراف
الدكتور علي مصطفى القضاة

أعضاء لجنة المناقشة		التوقيع
الدكتور علي مصطفى القضاة	(مشرفاً ورئيساً)	
الأستاذ الدكتور حسين الزيود	(عضواً)	
الدكتور تركي الفواز	(عضواً)	
الدكتور عمر خضيرات	(عضواً خارجياً)	

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الإهداء

إلى من مهّد لي طريق العلم..إلى سندي ومصدر اعتزازي و فخري..إلى من لازم دعاؤها خطواتي.. إلى مصدر العطف.. إلى وصيّة الرحمن..(أبي..أمي..)

إلى من زرع في نفسي حب العلم..ودعمني ووقف بجانبي وساندني بكل خطوة وذلل الصعاب في طريقي.. إلى صديقي.. ورفيق دربي..(زوجي.. إياد..)

إلى حصاد عمري وفلذة كبدي..إلى سندي ومصدر قوتي..وزينة حياتي..أبنائي..(ميس..محمد..)

إلى من علموني حروفاً لا تقدر بثمن وصاغوا لي علمهم حروفاً.. وفكرهم منارة تنير مسيرة العلم والنجاح.. إلى من صنعوا بكل اقتدار خطوات تعليمي ونجاحي..(أساتذتي الفضلاء)

إلى أولئك الأشخاص خلف الكواليس من قدموا لي التوجيه والدعم المعنوي ووثقوا بي ووجدتهم بجانبي..إلى كل من آزرني وشد من عضدي ودعا لي بالنجاح..(إخواني..إخوتي..الأهل..الأصدقاء..وزملاء رحلة الدراسة..)

الباحثة؛

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

بسم الله الرحمن الرحيم

(رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ)

[النمل: 19]

الشكر والتقدير

الحمد و الشكر لله الذي منحني القدرة والعزم ووفقني وأكرمني لإنهاء متطلبات درجة الماجستير، فإنني أتقدم ببالغ الشكر الممزوج بالعرفان والامتنان للأب الأكاديمي الدكتور علي القضاة الذي أشرف على رسالتي فوجهني نحو الصواب وقوّم أخطائي ولم يبخل علي بوقته وجهده وخبرته العلمية، فما كانت رسالتي لترى النور لولا إرشاداته وتوجيهاته، فكان خير مثال للمربي ذي الخلق الرفيع متواضع النفس صاحب المعرفة الجمّة والعلم الغزير.

كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى جميع أساتذتي الكرام في كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية ومعهد بيت الحكمة الذين لم يبخلوا علي بالنصح والإرشاد وأخص بالشكر عميد كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية الأستاذ الدكتور حسين الزيود صاحب الخُلق والتواضع والعلم الغزير لما له من كبير الأثر والفضل في دعمي ومساندتي طيلة فترة دراستي.

كما لا يفوتني أن أتوجه بوافر شكري وعظيم امتناني لأساتذتي الكرام أعضاء لجنة المناقشة الخلوق المتواضع الدكتور تركي الفواز الذي كان دائماً صاحب العون العلمي والمعنوي والدكتور عمر خضيرات، لتفضلهم بمناقشة هذه الرسالة وإثرائها بمعرفتهم وخبراتهم، وكل من زودني بالبيانات وساهم بإتمام ونجاح هذه الرسالة.

والله ولي التوفيق

الباحثة؛

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

قائمة المحتويات

آية قرآنية ..... ب
التفويض ..... ج
إقرار والتزام بقوانين جامعة آل البيت وأنظمتها وتعليماتها..... د
قرار لجنة المناقشة ..... هـ
الإهداء ..... و
الشكر والتقدير ..... ز
قائمة المحتويات ..... ح
الموضوعات ..... ط
قائمة الجداول..... ك
قائمة الأشكال ..... ل
قائمة الملاحق ..... ل
الملخص ..... م
Abstract ..... ن
الفصل الأول الإطار العام للدراسة..... 1
الفصل الثاني الإطار النظري والدراسات السابقة 3
الفصل الثالث قطاع الإسكان الأردني 28
الفصل الرابع تحليل دور الأزمة السورية في الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني 36
الفصل الخامس النتائج والتوصيات 51
ثانياً: التوصيات 53
قائمة المراجع 54
الملاحق..... 61

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الموضوعات

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة
مقدمة
أهمية الدراسة
مشكلة الدراسة
أهداف الدراسة
منهجية الدراسة
الفصل الثاني: الإطار النظري
تعريف اللجوء
الأزمة السورية
أزمة اللجوء السوري
مخيمات اللاجئين السوريين في الأردن
اكبر خمس مخيمات في العالم
آثار اللجوء على الدول المضيفة
نماذج من أزمات اللجوء في العالم
قطاع الإسكان
أهمية قطاع الإسكان
دور قطاع الإسكان في الاقتصاد

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

محددات قطاع الإسكان
الدراسات السابقة
الفصل الثالث: قطاع الإسكان الأردني
قطاع الإسكان الأردني
تطور الإطار المؤسسي لقطاع الإسكان الأردني
أهداف السياسات الإسكانية
دور قطاع الإسكان الأردني في المساهمة في الاقتصاد الأردني
العوامل التي تؤثر على الطلب على قطاع الإسكان
الفجوة بين العرض والطلب في قطاع الإسكان
الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني
المستثمرون في قطاع الإسكان الأردني
توظيف القطاع الخاص للتعاون مع القطاع العام لتطوير قطاع الإسكان
مخاطر الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني
الفصل الرابع:تحليل دور الأزمة السورية في الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني
الفصل الخامس: النتائج والتوصيات
المراجع العربية
المراجع الأجنبية
الملاحق

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

قائمة الجداول

رقم	عنوان الجدول
1	مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي/مليون دينار للفترة الزمنية 2011-2016
2	أعداد اللاجئين السوريين والمساحات المرخصة في محافظة اربد للفترة 2013-2016
3	أعداد اللاجئين السوريين والمساحات المرخصة في محافظة الزرقاء للفترة 2013-2016
4	أعداد اللاجئين السوريين والمساحات المرخصة في محافظة المفرق للفترة 2013-2016
5	مجموع أعداد اللاجئين السوريين ومجموع المساحات المرخصة في اربد والمفرق والزرقاء للفترة 2013-2016
6	تطور قطاع الإسكان الأردني للفترة الزمنية 2010-2016
7	التحليل الوصفي لعدد اللاجئين في المفرق والزرقاء واربد للفترة 2013-2016
8	التحليل الوصفي للمساحات المرخصة في المفرق والزرقاء واربد للفترة 2013-2016
9	نتائج اختبار التوزيع الطبيعي
10	نتائج اختبار (t)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

قائمة الأشكال

رقم	عنوان الشكل
1	العلاقة بين عدد اللاجئين السوريين والمساحات المرخصة في محافظة اربد للفترة 2013-2016
2	العلاقة بين عدد اللاجئين السوريين والمساحات المرخصة في محافظة الزرقاء للفترة 2013-2016
3	العلاقة بين عدد اللاجئين السوريين والمساحات المرخصة في محافظة المفرق للفترة 2013-2016
4	العلاقة بين مجموع أعداد اللاجئين ومجموع المساحات المرخصة في محافظات اربد والمفرق والزرقاء للفترة 2013-2016
5	تطور قطاع الإسكان الأردني للفترة 2010-2016

قائمة الملاحق

رقم	الملحق
1	البيانات الشهرية لأعداد اللاجئين السوريين في محافظة اربد
2	البيانات الشهرية لأعداد اللاجئين السوريين في محافظة المفرق
3	البيانات الشهرية لأعداد اللاجئين السوريين في محافظة الزرقاء

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

دور الأزمة السورية في الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني

رسالة ماجستير قُدمت من قبل

إيناس محمد منور الشيحان

إشراف

الدكتور علي مصطفى القضاة

قسم اقتصاد المال والأعمال، جامعة آل البيت، 2017

الملخص

بحثت هذه الدراسة في دور الأزمة السورية في الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني للفترة 2013-2016 ممثلاً في محافظات الأكثر تركزاً باللاجئين السوريين وهي اربد والمفرق والزرقاء ،واستخدمت الدراسة منهج التحليل الوصفي واختبار(t) لبيان دور الأزمة على الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني .

وقد توصلت الدراسة إلى أن الأزمة السورية كان لها دوراً واضحاً في زيادة الاستثمارات في قطاع الإسكان الأردني في المحافظات الثلاث وعلى مستوى المملكة حيث ازدادت المساحات المرخصة منذ بدء الأزمة السورية عام 2011 وبصورة ملحوظة وبلغت أقصاها في محافظة اربد عام 2014 (2611918) متر مربع .

وأوصت الدراسة بضرورة وضع خطط إسكانية لمواجهة الحالات الطارئة.

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

The Role of the Syrian Crisis in Investing in the Jordanian Housing Sector.

A Master Thesis by

Enas Mohammed Minwer Al-Shihan.

Supervisor

Dr. Ali Mustafa Al-Qudah.

Department of Economics of Business and Finance, Al al-Bayt University,

2017.

Abstract

This study examined the role of the Syrian crisis in investment in the Jordanian housing sector for the period 2013-**2016**, represented in the governorates most concentrated on the Syrian refugees, namely Irbid, Mafraq and Zarqa.

The study used descriptive analysis and (t) test to show the role of the Syrian crisis in investment in the Jordanian housing sector.

The study concluded that the Syrian crisis had a clear role in increasing investments in the Jordanian housing sector in the three governorates and at the level of the Kingdom, where the areas licensed since the beginning of the Syrian crisis in 2011 have increased significantly and reached a maximum in the province of Irbid in 2014 (2611918) square meters.

The study recommended the need to develop housing plans for emergency situations.

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

الفصل الأول
الإطار العام للدراسة

المقدمة

شهد الأردن في الآونة الأخيرة تزايداً ملحوظا في تدفق اللاجئين السوريين إلى الأردن بسبب الحرب الأهلية السورية التي اندلعت من شهر آذار2011 حيث تدفق مئات الآلاف من اللاجئين السوريين إلى العديد من المحافظات الأردنية، مما أدى إلى زيادة الطلب على خدمات البنية التحتية ، كالتعليم ، والصحة ، والاتصالات ، والإسكان ، بالإضافة إلى الطلب على فرص العمل ، والطلب على السلع والخدمات المختلفة ، والذي ترتب عليه زيادة الأعباء الاقتصادية والاجتماعية والأمنية على الأردن الذي يتسم بمحدودية الموارد الاقتصادية.

وعلى الرغم من أن عدداً كبيرا من اللاجئين السوريين تم استيعابهم في المخيمات التابعة لمحافظات الشمال على نفقة الأمم المتحدة والدول المانحة إلا أن هناك أعداداً غفيرةً من اللاجئين السوريين يعيشون خارج نطاق هذه المخيمات وعلى نفقاتهم الخاصة وبدعم من بعض الدول الشقيقة والصديقة ، مما أدى إلى تزايد الطلب على الوحدات السكنية ؛ وقد عمل ذلك على ارتفاع أجور السكن في الأردن بصورة ملحوظة فشهدت إيجارات المنازل في الأردن وخصوصاً محافظات الشمال ارتفاعات متتالية مما جعل أصحاب العقار يفضلون اللاجئ السوري على المواطن الأردني للتحكم في إيجار المنزل ، فقفزت إيجارات المنازل إلى ضعفين وثلاثة أضعاف مما خلق قلقاً كبيراً في المجتمع الأردني وبالأخص لدى الشباب المقبلين على الزواج حيث إن رواتبهم لا تلبي الاحتياجات الأساسية بالإضافة إلى إيجار المنزل و ترتب على ذلك التأخر في سن الزواج والإضرار بالمواطن الأردني المستأجر.(برنامج الأمم المتحدة الإنمائي, 2013)

ويحتل قطاع الإسكان مكانة في الناتج المحلي الإجمالي الأردني و يعتبر مكونا رئيسياً من مكونات الاقتصاد الوطني ، ومن القطاعات المهمة التي لها دور مهم في دعم وتشغيل العديد من القطاعات الاقتصادية الأخرى ، وخلق فرص العمل ، وقد جاءت هذه الدراسة لبيان دور الأزمة السورية (اللجوء السوري إلى الأردن) في الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أهمية الدراسة

يعد قطاع الإسكان من القطاعات الاقتصادية المهمة في الأردن حيث يشكل جزءاً من الناتج المحلي الإجمالي ويعد محركاً أساسياً للاقتصاد والقطاعات الأخرى بشكل مباشر أو غير مباشر ، وتنبع أهمية قطاع الإسكان من ضرورة توفير السكن للمواطن إذ أن توفير السكن الملائم يعد من الأساسيات في حياة المواطن ، وتعود أهمية هذه الدراسة إلى محاولتها بيان دور الأزمة السورية في الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني ، مما يقدم للسياسي والاقتصادي والمستثمرين في قطاع الإسكان النتائج والتوصيات التي تساعدهم في اتخاذ القرارات الاستثمارية والسياسية.

مشكلة الدراسة

لقد أدت الحروب وظروف عدم الاستقرار السياسي في العديد من الدول إلى هجرة كثيفة في العنصر البشري إلى الدول المجاورة والبعيدة حسب شروط الدول المستقبلة للاجئين، والأردن من الدول التي استقبلت العديد من الهجرات القسرية الكبيرة بصفتها دولة عربية وصديقة وشقيقة وكان آخرها الهجرة السورية القسرية الكثيفة والتي أدت إلى ضغوط كبيرة على القطاعات الصحية والتعليمية والمواصلات والاتصالات والإسكان لذا تتمثل مشكلة الدراسة في بيان دور الأزمة السورية على الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني خلال فترة الأزمة السورية والتي لا زالت مستمرة.

أهداف الدراسة

هدفت هذه الدراسة إلى معرفة وبيان دور الأزمة السورية وتدفق اللاجئين السوريين في الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني .

منهجية الدراسة

استخدمت هذه الدراسة منهج التحليل الوصفي من خلال جمع البيانات المتعلقة بالدراسة وتبويبها وتمثيلها بيانياً واستخراج المتوسطات ومعدلات النمو، والانحراف المعياري واختبار(t) لدور و أثر الأزمة السورية على الاستثمار في قطاع الإسكان في الأردن من اجل الوصول إلى نتائج وتوصيات من شأنها تعزيز النشاط في قطاع الإسكان الأردني.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثاني
الإطار النظري والدراسات السابقة

تمهيد

تناول هذا الفصل الأزمة السورية وكيف بدأت، وأزمة اللجوء السوري في الأردن، ومخيمات اللاجئين السوريين في الأردن وهي : مخيم الزعتري ويعد أكبرها ويقع في محافظة المفرق،مخيم مريجيب الفهود في الزرقاء،مخيم رباع السرحان ،مخيم منشية العليان ،ومخيمات الطوارئ في الرمثا وهي مخيم الحدائق ومخيم سايبر سيتي،كما تناول الدراسات السابقة العربية والأجنبية التي ناقشت المواضيع التي تتعلق بتداعيات أزمات اللجوء وقضايا الإسكان.

تعريف اللجوء

اللجوء: هو حق قانوني تمنحه الدول للأجانب والسماح لهم بالإقامة على أراضيها وتوفير الحماية وله عدة أنواع منها اللجوء السياسي واللجوء الإنساني.(اتفاقية حماية اللاجئين الدولية، 1951)

اللاجئ: هو كل شخص يخرج من بلده الذي يحمل جنسيته أو كل من لا جنسية له وهو خارج بلد إقامته بسبب تعرضه للاضطهاد أو الخوف من التعرض للاضطهاد بسبب رأي سياسي أو إتباع جماعات معينة أو اضطهاد ضد دين أو عرق، والخوف من التعرض للاضطهاد يحول دون عودته لبلاده وتعود أكثر نسبة من اللاجئين في العالم للنساء والأطفال.(اتفاقية حماية اللاجئين الدولية، 1951)

وتُعد مشكلة اللجوء من أهم القضايا الإنسانية في العالم؛ فاللاجئون هم أكثر الجماعات التي تعرضت للمعاناة بسبب الحروب والانتهاكات لحقوق الإنسان والاضطهادات والتعنيف فكان لا بد من توفير الحماية الطارئة لهم وتكثيف جهود العمل الإنساني والاغاثي وتوسعته من خلال إنشاء مفوضية الأمم المتحدة لشؤون اللاجئين والتي تفتح مكاتب لها في الدول التي تطلب المساعدة لتوفير الحماية للاجئين ، فلا تكاد تخلو دول من حروب أو اضطهادات أو نزاعات مخلفة ورائها عدد من اللاجئين و النازحين لطلب الحماية وتطورت أعمال هذه المنظمات وسعت لتوثيق حقوق حماية اللاجئين والسعي لتحقيق جميع احتياجاتهم محاولة بذلك تحقق الأمن والسلم الدوليين .(الترك ، 2016)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الأزمة السورية

طالبت سوريا كغيرها من الدول العربية طالبت عن طريق الاحتجاجات والاعتصامات والمظاهرات بالإصلاح السياسي على غرار ما عُرف بالربيع العربي في بعض الدول العربية في مطلع عام 2011 على الرغم من ان الرئيس السوري بشار الأسد كان يعتقد أن سوريا بعيدة كل البعد عن حدوث احتجاجات مماثلة ولكن هذه الاحتجاجات حدثت بالفعل وخرجت إلى الشوارع ونادت بالإصلاح السياسي وواجهت حكومة الرئيس السوري تلك المظاهرات بالقمع والاعتقال وتعذيب المشاركين فيها بما فيهم الأحداث والأطفال مما أثار غضب وثورة المحتجين وثورة الرأي العام وازدياد عدد المحتجين والمتظاهرين فكان تبرير قوات النظام السوري لاستخدام العنف الادعاء بتواجد عصابات مسلحة بين المتظاهرين تستهدف أفراد قوات الأمن والنظام.(الحوراني، 2012)

وفي أواخر شهر آذار عام 2011 قام الرئيس السوري بشار الأسد بإلقاء الخطاب الأول بعد تلك الأحداث والاحتجاجات المطالبة بالإصلاح السياسي ووعد بتنفيذ سلسلة من الإصلاحات وأبرزها القيام بتشكيل حكومة جديدة بعد إقالته لحكومة ناجي عطوني وقام النظام بعدد من الخطوات نحو الإصلاح فمنح الجنسية السورية للآلاف من الأكراد بعد حرمانهم من الجنسية وأطلق سراح معتقلي المظاهرات والعمل بحالة الطوارئ المعمول بها منذ عام 1963. (الترك ، 2016)

وعلى الرغم من قيام النظام بهذه الخطوات إلا أن الاحتجاجات لم تتوقف وازداد عدد المتظاهرين يوماً بعد يوم فقامت قوات النظام باستخدام القوة المفرطة من خلال الآليات الثقيلة كالمدرعات والدبابات التي زعمت أنها لجأت إلى استخدامها لإلقاء القبض على الجماعات المسلحة وتصفية الجماعات الإرهابية المتخفية داخل صفوف المحتجين والتي ادّعت قوات النظام أنها قامت بإطلاق النار على قوات الأمن والمحتجين لهدف إثارة شرارة الفتنة بين النظام ومتظاهري الإصلاح السياسي.(الحوراني، 2012)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ومع تصعيد الاحتجاجات وعدم التوصل إلى حلول ظهر ما يسمى بالجيش الحر الذي يتكون من مجموعة من الجنود الذين انشقوا عن صفوف الجيش السوري وتمردوا على النظام السوري ومما زاد الأمر تعقيداً وزاد حدة الأزمة مجموعة تدخلات خارجية كانت تدعم أطراف النزاع لتحقيق أهدافها مما جعل الأزمة في اتساع يوماً بعد يوم مما أتاح الفرصة للمعارضين للنظام السوري محلياً وإقليمياً ودولياً إلى الاستفادة من الأوضاع الأمنية وحالة البلبلة والفوضى لإحلال الفوضى الخلاقة لخدمة إسقاط النظام وتدمير مقدرات الدولة وتدمير الشعب وتدمير المنطقة بأكملها لتحقيق أهداف سياسية مخطط لها سابقاً وقام النظام السوري والذي يتلقى الدعم من روسيا وإيران بمحاولة إنهاء الأزمة من خلال عدد من المبادرات كعقد مؤتمر حوار وطني يتضمن على خطة واضحة تضمن تحقيق مطالب المعارضة السياسية كالتعددية السياسية والقيام بإنهاء مهام الحكومة السورية القائمة وتشكيل حكومة جديدة تصيغ مشروع دستور جديد والقيام بإصدار العفو العام عن جميع المتمردين على النظام السوري وتعويض كل المواطنين المتضررين من هذه الأزمة إلا أن النظام السوري يأبى أن يسلم السلطة للمعارضة إلى يومنا هذا.(الحوراني ، 2012)

وتفاقمت الأزمة وعلا صوت الدمار ورفضت جميع الأطراف الحفاظ على سوريا الدولة والشعب فكانتا ضحية انعدام الإرادة السياسية التي أدت إلى كل هذا الدمار وعدم التوصل إلى حل جذري لهذه الأزمة جعلها تتفاقم يوماً بعد يوم فهذه ليست أزمة دولة وشعب فقط بل هي كارثة ذات أبعاد خطرة محلية وإقليمية ودولية كتلك التي حدثت في العراق ولبنان ولكن بصور أخرى وعلى شكل حروب طائفية وعمليات إرهابية وانتحارية بالإضافة إلى نقل التوتر إلى دول الجوار نتيجةً للأحداث والصراعات القتالية الدامية التي تهدد بالاقتراب من حدود دول الجوار وخلق حالة من الهلع والتوتر الدولي. (الترك ، 2016)

أزمة اللجوء السوري

تدهورت الأوضاع في سوريا نتيجة للحرب الأهلية الداخلية و النزاعات الدموية المسلحة التي أدت إلى تدمير المساكن والأرض والاقتصاد والبنية التحتية و الوصول إلى خسائر جسيمة يصعب تخمين حجمها بسبب غموض ما ستؤول إليه الأوضاع مستقبلاً في سوريا.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ومما زاد الوضع سوءاً وحدةً تنامي العنصرية والتطرف وفقدان القيم الاجتماعية بسبب تفشي الفكر الإرهابي في المجتمع الذي رسخ الانتقام من الآخر ومن أهم الخسائر: الخسائر البشرية الكبيرة وانتشار الجهل بسبب انهيار المدارس وانعدام الاستقرار الأمني الذي يمنع الأهل إرسال أبنائهم إلى المدارس في ظل الظروف الأمنية المحيطة والهجرة والتشرد حالت دون حصول عدد كبير منهم على التعليم الأمر الذي شكل تهديداً كبيراً للمجتمع وخطورة انتماء مثل هؤلاء إلى التنظيمات الإرهابية مما يزيد من تعقيد الأمور وتوفير حاضنة خطرة لهذه الأجيال.

(Francis,2015)

ونتيجةً لذلك هرب الملايين من السوريين من سوريا إلى الدول القريبة حدودياً مع سوريا من ضمنها الأردن الذي استوعب العدد الأكبر منهم ، فأحتضنهم ووفر لهم كل الاحتياجات الضرورية والأساسية إلا أن احتضان هذا العدد الكبير والمتزايد أرهق الموارد والقطاعات كافة، وعلى الرغم من قيام مفوضية الأمم المتحدة لشؤون اللاجئين بالاستجابة وتوفير الإعانات والإغاثة إلا أن هذه الأزمة أثرت سلباً على الأردن من جميع الجوانب. وقف الأردن من بداياته وقفة تآخٍ وتعاون وكان دوماً سنداً قوياً وحصناً منيعاً لكل من احتمى به من خلال عدد من القضايا الدولية المهمة التي تنوعت بين لجوء ونزوح وهجرة وكان أهمها القضية الفلسطينية واستقباله اللاجئين الفلسطينيين بعد ظهور ما يسمى ب"دولة إسرائيل" واحتلالها جزءاً كبيراً من الأراضي الفلسطينية ، إن استيعاب هذا العدد الكبير من اللاجئين السوريين نتج عنه الكثير من الضغوطات على الخدمات والبنية التحتية بالإضافة إلى التبعات الاقتصادية والاجتماعية.(Francis,2015)

وبسبب صلات القُربى والمصاهرة بين الأسر السورية والأسر الأردنية المصاهرة مما جعل عدداً كبيراً من اللاجئين يقطنون خارج المخيمات وهذا احد أهم أسباب زيادة الطلب على المنازل ، ومن منطلق ديننا الحنيف وسنة نبينا الكريم وحادثة المؤاخاة بين المهاجرين والأنصار وعاداتنا العربية التي تحث على إغاثة الملهوف وإكرام الضيف قامت بعض الأسر الأردنية باستضافة اسر سورية في بيوتهم والبعض أسكنهم في ملاحق وغرف تابعة لبيوتهم وآخرين قدموا المساعدات العينية والنقدية والاحتياجات الضرورية من الغذاء والملابس ووسائل التدفئة، إلى أن تم إنشاء مخيمات خاصة لهم

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وكان أولها مخيم الزعتري في محافظة المفرق بمساعدة من مفوضية الأمم المتحدة لشؤون اللاجئين وبطاقة استيعابية كبيرةً جداً حيث يعد مخيم الزعتري ثاني اكبر مخيم في العالم بعد مخيم داداب في كينيا وتديره مديرية الأمن العام الأردنية حيث قامت باستحداث إدارة تختص بشؤون اللاجئين وإدارة المخيمات.(الوزني ، 2014)

وكان لمحافظتي المفرق واربد النصيب الأكبر من أعداد اللاجئين بسبب وقوعهما كأقرب مناطق حدودية مع سوريا وقد تسببت هذه الأعداد الكبيرة بإحداث ضغوط اقتصادية واجتماعية وزيادة في الأعباء على البلديات ومع زيادة هذه الضغوط على البنية التحتية حدثت اختلالات ديموغرافية جعلت من القطاعات عاجزة عن استيعاب هذه الأعباء المفاجئة وغير المخطط لها .(سميران، 2014)

مخيّمات اللاجئين السوريين في الأردن

مخيم (الزعتري) في المفرق ، مخيمات (سايبر سيتي) و(الحدائق) في الرمثا، ومخيم (مريجيب الفهود (معسكر إجك) في الزرقاء ، ومخيّم منشية العليان (الراجحي) المخصص للعسكريين الذين انشقّوا عن الجيش السوري.

مخيم الزعتري

يقع مخيم الزعتري في شمال شرق المملكة في محافظة المفرق ويعد اكبر مخيم للاجئين عربياً وثانيها عالمياً ويقع على مقربة من الحدود السوريةً ،حيث بلغ عدد اللاجئين فيه حتى نهاية عام 2013 (124.105) لاجئ وتراجع هذا العدد إلى (77.733) لاجئ نهاية عام 2016 وكانت النسبة الأكبر من اللاجئين هي من الذكور حيث بلغت نسبتهم (50.4) % بينما بلغت نسبة الإناث (49.6) % وكانت الفئة العمرية الأكبر من اللاجئين هي الفئة العمرية (18-59) سنة حيث بلغت (41.7) % من عدد اللاجئين تليها الفئة العمرية من الأطفال (5-11) سنة حيث بلغت (22) % حتى شهر أيلول عام 2017 حسب إحصائيات (المفوضية السامية لشؤون اللاجئين UNHCR,2016).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وعملت الحكومة الأردنية على إمداده بالمياه والخدمات والإنارة والبنى التحتية حيث ضم ما يزيد على مائة ألف من اللاجئين فهذا العدد الكبير يتطلب إدارة قوية وامن وخدمات فأنشأت الحكومة الأردنية من خلال مديرية الأمن العام مديرية خاصة لإدارة شؤون اللاجئين ومركزاً للدفاع المدني بجاهزية عالية وآليات متخصصة وكوادر مدربة ويحتوي على محكمة شرعية لإدارة عقود الزواج وكل ما يتعلق بها ، وقامت المنظمات الدولية والتي تُعنى بحقوق الإنسان بمتابعة المخيم لترسيخ مبادئ حقوق الإنسان والعمل على تفعيلها داخل المخيم والحد من الانتهاكات والاستغلال ، وتحرص الحكومة الأردنية جاهدة على توفير التعليم لكافة اللاجئين السوريين من منطلق أن الجهل عدو الإنسان الأول فلا بد من توفير التعليم كحق من حقوقهم فأُنشأت لهم مدارس مخصصة لهم واستخدمت معلمات ومعلمين لمدارس المخيم وخصصت ساحات للعب وترفيه الأطفال الصغار ووفرت البيئة الصحية الملائمة وحرصت على توفير الرعاية الصحية وتقديم اللقاح للأطفال. (الظليفي، 2013)

مخيم مريجيب الفهود مخيم الخمس نجوم

والمعروف بالمعسكر الإماراتي (إجك) ويقع على بعد 22 كيلو متر شرق محافظة الزرقاء ومساحته ما يقارب 13 ألف دونم مقسمة على خمسة مراحل كل مرحلة تحتوي 5 آلاف لاجئ قامت دولة الإمارات العربية الشقيقة بإنشائه عام 2013 تحت إشراف القوات المسلحة الأردنية لتقليل الضغط على مخيم الزعتري حيث بلغ عدد سكانه من اللاجئين السوريين (7.243) لاجئ حتى نهاية شهر أيلول لعام 2017 وفقاً لإحصائيات (المفوضية السامية لشؤون اللاجئين UNHCR، 2016)

وتتولى الحكومة الأردنية توفير الحماية الأمنية اللازمة للمخيم واللاجئين وتقوم دولة الإمارات العربية المتمثلة بالهلال الأحمر الإماراتي بإدارة المخيم والإشراف عليه من خلال طاقم متخصص ذو كفاءة وخبرة وتجارب دولية ومزود بنظام حاسوبي يسجل كافة الخدمات والمنتفعين ويقدم الخدمات من تعليم وصحة وتوزيع وجبات بشكل محوسب داخل كرفانات مخصصة ومجهزة ويحتوي على 4 مدارس وعيادة طوارئ متخصصة ومستشفى متكامل بكافة الاختصاصات والتي توفر رعاية صحية متكاملة ذات جودة عالية بإدارة هيئة الهلال الأحمر الإماراتية ويحتوي المخيم على مكتبة عامة وتوفر الأنشطة والحرف وتطوير القدرات

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

والتركيز على ورشات العمل وإشغال أوقات اللاجئين بمشاريع إنتاجية وترفيهية ولا يسمح للاجئين العازبين الإقامة فيه بل هو مخصص للعائلات و الأرامل والأطفال ويقدم الشواغر داخل المخيم ليسمح للاجئين بالعمل بأجر يومي حيث يُسمح للأسرة الواحدة شاغراً واحداً فقط، وقد أطلق عليه اسم مخيم الخمس نجوم نظراً لجودة خدماته.(المفوضية السامية لشؤون اللاجئين UNHCR ، 2013)

مخيم رباع السرحان

قامت الحكومة الأردنية استجابةً لإيواء اللاجئين السوريين بإنشاء مخيم أُطلق عليه اسم مخيم رباع السرحان نسبةً إلى اسم المنطقة ويقع هذا المخيم في المفرق على بعد مئة كيلو متر شمال العاصمة عمان ويقع على ارض تقترب من طريق عمان_دمشق الدولي وتفصلها فقط ثمانية كيلو متر عن الحدود السورية وبالفعل تم إنشاء المخيم في هذه المنطقة بسبب اكتظاظ توافد اللاجئين وبالذات إلى محافظة المفرق وتعود ملكية ارض المخيم إلى الدولة الأردنية فكان لابد من إنشاء هذا المخيم شريطة أن يكون قريب من الخدمات الأساسية والبنى التحتية فتعاونت وزارة التنمية الاجتماعية مع الهيئة الخيرية الهاشمية وقامت بتوفير الخيم ومستلزماتها من الأغطية والفراش وتعاونت مع المؤسسات التي تُعنى بتوفير الخدمات والبنى التحتية للمخيم وقامت بعض الجهات بتأمين الغذاء والملابس وتأمين أبسط متطلباتهم وقد تم إنشاء مركز امني لحماية المخيم وإنشاء مركز للدفاع المدني بكافة التجهيزات الآلية والبشرية، وأنشأت عيادة داخل المخيم عن طريق وزارة الصحة والتعاون مع المستشفيات لاستقبال بعض الحالات الطارئة من خلال استخدام آليات الدفاع المدني المخصصة لنقل المرضى وقامت هذه العيادة والمراكز الصحية بتوفير العلاج اللازم بالمجان وتم التعاون مع وزارة الطاقة وشركة كهرباء اربد لتوفير الإنارة للمخيم وتزويده بشبكة المياه وخزانات المياه وتعبيد الطرق والساحات الداخلية للمخيم وإحاطته بالأسلاك الشائكة على حساب خزينة الدولة وبتكلفة قدرت بمليون دينار أردني

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وقد طلبت دولة الإمارات العربية الشقيقة من الأردن أن تسمح لها بتقديم الإعانة اللازمة للمخيم فعرضت تزويد المخيم بكرفانات مجهزة ومخصصة للاجئين السوريين وافقت الأردن على قبول المساعدة ولكنها تراجعت عن قرار موافقتها فيما بعد وقامت الحكومة الأردنية لأسباب أمنية بإخلاء المخيم وتجميده نظراً لقربه من الحد السوري وهذا يعرض المخيم للخطر والاستهداف فتم تحويله إلى نقطة لاستقبال اللاجئين والإعادة الطوعية لهم وقذف بعضهم لمخالفات ولدواعي وأسباب أمنية واستخدمت هذه النقطة كمرجع لأوراق اللاجئين الثبوتية.(المفوضية السامية لشؤون اللاجئين UNHCR ، 2013)

مخيم منشية العليان للاجئين السوريين

بعد سلسلة من الانشقاقات بين صفوف الجيش السوري أفراداً وضباطاً هرب عدد كبير منهم من بطش النظام السوري ،واستطاعوا الوصول إلى المملكة الأردنية من خلال عبور الحدود بطرق غير مشروعة ، وقامت الاستخبارات العسكرية السورية بتتبع البعض منهم وملاحقتهم وضربهم بالنار خلال فرارهم، وأصيب البعض منهم بإصابات بالغة، وخطيرة بينما نجا عدد كبير منهم فوصل بعضهم إلى الحدود الأردنية بإصابات طلق ناري وسمحت الأردن لهم بالدخول وقدمت لهم الإسعافات اللازمة وتم نقلهم إلى المشافي لتلقي العلاج ،وقد قامت الأردن بالتحفظ على اللاجئين العسكريين المنشقين عن النظام السوري داخل معسكر في مدينة السلط مخصص للتدريب وكان هذا الإجراء مبدئياً ولكن فيما بعد عملت على إيوائهم وقدمت الحماية لأسرهم وعائلاتهم وتكفلت بجميع احتياجاتهم ولكن ومع تزايد عددهم ووصولهم إلى أكثر من مئة لاجئ تم نقلهم إلى معسكر في سهل الدبة في محافظة الزرقاء وتابعت الحكومة هذا المخيم ووفرت له حراسة أمنية مشددة جداً حيث منعت الاقتراب من المخيم أو الدخول إليه باستثناء اللجنة الدولية للصليب الأحمر وكأي مخيم آخر وفرت لهم جميع الاحتياجات والخدمات الأساسية وأعطتهم إجازات شهرية تقبل التجديد مقابل الحصول على كفالة شخص أردني ودفع رسم للحكومة الأردنية

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وحصل البعض منهم على عمل في المدن الأردنية ومع استمرار الأزمة السورية استمرت أعداد اللاجئين بالتزايد مما اضطر الحكومة الأردنية إلى توسيع مساحة المخيم وزيادة عدد الكرفانات لاحتواء العدد المضطرد منهم وسمحت الحكومة الأردنية للاجئين بالإقامة مع عائلاتهم في مخيم الزعتري ومنحتهم تصاريح مغادرة في النهار من اجل العمل كما سمحت للاجئين العسكريين بالسفر خارج الأردن لمن حصلوا على تأشيرة دخول إلى دول أخرى أو إذن إقامة.(الظليفي، 2013)

مخيمات الطوارئ في الرمثا

أ-مخيم الحدائق

يتكون المخيم من 300 مسكن يحتوي على كرفانات بداخل حدائق بلدية الرمثا وقامت بإنشائه الهيئة الخيرية الأردنية الهاشمية عام 2012حيث قامت بنقل اللاجئين من سكن خاص تعود ملكيته إلى احد المواطنين الأردنيين واحتوى (1500) لاجئ على الرغم أن قدرته الاستيعابية هي (400) شخص، ومع تصعيد الحرب الأهلية ووصول الصراعات والنزاعات المسلحة ذروتها التي شنها النظام السوري على قوات الجيش الحر والمعارضة المسلحة توافدت أعداد كبيرة من اللاجئين عبر الحدود بطرق غير مشروعة ومن مختلف الأعمار وكان الأغلب من النساء والأطفال وكبار السن مما شكل ضغطاً كبيراً على المستشفيات والمراكز الصحية والعيادات وخصوصاً في محافظات الشمال القريبة حدودياً مع سوريا فشهدت المستشفيات ازدحاماً غير مسبوق بعدد المراجعين وأصبحت الكوادر الطبية عاجزة عن تقديم الرعاية الصحية لهذه الأعداد الهائلة من المراجعين ومخزون المستودعات من الأدوية أصبحت رفوفه خالية من الأدوية التي تعطى للمرضى بشكل يومي كعلاج الضغط والسكري وأمراض القلب فطلبت بعض المراكز الصحية من وزارة الصحة تزويد المستشفيات بأطباء و ممرضين لتقديم الرعاية الصحية للمراجعين فنقص الكادر الطبي يؤدي إلى إجهاد المستشفيات وازدحامها وعدم إعطاء المريض حقه بالتشخيص مما يقلل من جودة الخدمات الطبية.(الظليفي، 2013)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ب-مخيم سايبر سيتي

أُنشِأَ بالقرب من مدينة الرمثا ويجمع بين اللاجئين السوريين والفلسطينيين الذين لم يجدوا الكفيل وحتى عام 2012 احتوى هذا المخيم على (140) لاجئ فلسطيني من سوريا و (347) لاجئ سوري وهو بالأصل مجمع لشركات التكنولوجيا وقامت وكالات الغوث بتقديم الإعانات والاحتياجات الضرورية من لباس وفراش وغذاء ورعاية صحية وسُمح لهم بالتجول في نفس مكان المخيم دون المغادرة وتم تزويده بمركز شرطة لتقديم الحماية الأمنية. (المفوضية السامية لشؤون اللاجئين UNHCR ، 2013)

أكبر خمس مخيمات في العالم

1-مخيم داداب في كينيا

يحتل هذا المخيم المرتبة الأولى بكونه اكبر مخيم للاجئين في العالم حيث تم إنشاء هذا المخيم (مخيم داداب) عام 1991 مؤقتاً لتوفير المأوى للصوماليين الذين تشردوا بسبب الجوع والحرب الأهلية (Kirui & Mwaruvie , 2012)

ومع تفاقم الأوضاع سوءاً تحول إلى مخيم دائم يحتضن حوالي 500 ألف لاجئ منذ التسعينات ويقع هذا المخيم "داداب" على بعد ما يقارب (100) كم من الحدود الكينية الصومالية ويحتوي على عدد كبير من المدارس والمشافي والأسواق، وهو عبارة عن مدينة سكنية متكاملة تقتات على المساعدات والإغاثات الدولية ، نزح الصوماليون إلى مخيم داداب لأول مرة عام 1991 وقت الحرب الأهلية ،وفي عام 2006 بعد اجتياح أثيوبيا للصومال ،وآخرها في عام 2011 في موجة جفاف وجوع غير مسبوقة.(Odero ,2015)

2-مخيم الزعتري

أُنشأ في الأردن ويعد ثاني اكبر مخيم في العالم يقع في محافظة المفرق، أُنشأ عام 2012، لاستيعاب اللاجئين الفارين من المعارك الدامية في سوريا وبلغ عدد اللاجئين فيه (77.733) لاجئ حتى نهاية عام 2016.(المفوضية السامية لشؤون اللاجئين،2016)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-مخيم السلامة (الحدود السورية - التركية)

يحتل المرتبة الثالثة من ضمن اكبر خمس مخيمات في العالم و يقع داخل الحدود السورية عند الحدود مع تركيا، حضن آلاف من اللاجئين السوريين في عام 2011 ومنذ بدء الأزمة السورية، لكن الأعداد في ازدياد مضطرد و تُساهم منظمات عديدة بمساعدة هؤلاء اللاجئين.(Sengupta,2015)

4-مخيم عين الحلوة (لبنان)

يحتل هذا المخيم المرتبة الرابعة ضمن اكبر خمس مخيمات في العالم وهو مخيم للاجئين الفلسطينيين في جنوب لبنان تم تأسيسه عام 1948م بالقرب من طرابلس ومساحته 1 كم، وعدد سكانه حوالي 80 ألف نسمة ويعد أكبر مخيم في لبنان من حيث عدد السكان يحتوي على 8 مدارس، وعيادات تابعة للاونروا.((Chatelard, 2010

5_ مخيم فيران شهير (تركيا)

في المرتبة الخامسة والأخيرة ضمن اكبر خمس مخيمات في العالم مخيم فيران شهير حيث أنشأ في عام 2013 للاجئين السوريين في مدينة أورفا في تركيا، و مساحته 650 ألف متر مربع ويحوي أكثر من 35 ألف لاجئ ويعد من أكبر مخيمات اللاجئين في تركيا ويحتوي على مدارس ومساجد. (Sengupta ,2015)

آثار اللجوء على الدول المضيفة

لاشك أن الدول المضيفة للاجئين تعاني من ضغوطات كبيرة على جميع الجوانب، وعلى الرغم من أن منظمات الإغاثة والمفوضية تتكفل بتكاليف اللاجئين إلا أن الدول المستضيفة تتحمل أعباءً أخرى فتدفع تكاليف مالية كبيرة على الرواتب لزيادة عدد الموظفين المعنيين بشؤون اللاجئين وصرف الأموال على تدريب هؤلاء الموظفين وإعدادهم وخصوصاً الجهات الأمنية التي توفر الحماية للاجئين بالإضافة إلى تكاليف البنى التحتية والخدمات والمياه والمدارس والتأثير على البيئة وتلوثها والتأثير على الهيكل الاجتماعي والاقتصادي بالإضافة إلى تكلفة الأرض التي لا تؤخذ عادةً بعين الاعتبار فتخصص لهم مساحات كبيرة والتي تقام عليها المخيمات بالإضافة إلى أن بعض المجتمعات تزيد فيها حالات العنف والكراهية لاختلاف الأعراق الناتجة عن دمج اللاجئين مع المجتمعات المضيفة لهم.(De Montclos, 2000)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

نماذج من أزمات اللجوء بسبب الحروب حول العالم

وقد تم ترتيب هذه الأزمات من الأقدم للأحدث ولعل ابرز هذه الأزمات القضية الفلسطينية وتم البدء بها نظراً لأهميتها الدينية والقومية وقِدمها من حيث الاستعمار.

اللاجئون الفلسطينيون

بعد انسحاب بريطانيا عام 1947 من انتدابها لعدة دول من ضمنها فلسطين وافقت الأمم المتحدة على تقسيم فلسطين بين اليهود والعرب الأمر الذي استدعى إعطاء قسم كبير من الأراضي الفلسطينية عنوةً لليهود على الرغم من مقاومة فكرة التقسيم من قبل العرب إلا أن إسرائيل قامت بإنشاء دولتها عام 1948 مما أدى إلى حدوث اشتباكات حقيقية بين العرب واليهود من شأنها محاولة المحافظة على الحق بالأرض ورفض الاستيلاء عليها ولكن سيطرة اليهود على قسم كبير منها وتسلحهم بالأسلحة والعدة فرضت سيطرتها وأجبرت الفلسطينيين على ترك بيوتهم وإخلائهم منها قسراً، وبين مدافعٍ عن بيته وأرضه وبين عدوٍ غاصب قُتل الكثير من العرب وشُرّد عدد كبير منهم إلى الدول المجاورة مثل لبنان والأردن وسوريا ونزح البعض منهم داخل مخيمات داخلية في المناطق التي لا زالت خارج تقسيم اليهود فهرعت وكالة الغوث في تقديم الإعانات الضرورية كالخيام والأغذية وقدمت البرامج التشغيلية والزراعية والتنموية وأنشأت المدارس ولكن النازحين أنفسهم والدول المستضيفة لهم رفضوا إعادة توطين اللاجئين من اجل الحفاظ على حقهم في العودة لبلادهم وما زال الحال كما هو لسيطرة اليهود على مساحات كبيرة من الأراضي الفلسطينية واستيطانهم فيها وما زالت تستقطب اليهود من أنحاء العالم من اجل إنشاء دولتها المزعومة.(Chatelard, 2010)

أزمة بورما

بعدما استقلت بورما عام 1948 حدثت نزاعات بين الروهنغيين ومواطني آركان بسبب ادعاء بورما أن الروهنغيين ما هم إلا مهاجرين إليها من شبه القارة الهندية مما أدى إلى عدم حصول الروهنغيين على معاملة المواطنين والسكان المحليين فلم يحصلوا على الرعاية الصحية والتعليم والخدمات التي تقدمها الحكومات لسكانها مما خلق مزيداً من التوتر ومزيداً من التهميش والنبذ للروهنغيين وكان معظمهم يعيش بالقرب من الحدود فقامت الحكومة البورمية بتوجيه تهمة التسلل غير المشروع لهم

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فقامت بعمليات اعتقال وتهجير وقتل ففر عدد كبير منهم إلى بنغلادش، وبنغلادش كدولة فقيرة مكتظة بالسكان استقبلت اللاجئين على الرغم من جميع الضغوطات المحلية والخارجية مع بورما فاستجابت الأمم المتحدة وقامت بإنشاء مخيمات للاجئين وقدمت الإغاثة ولكن اتفاق بورما وبنغلادش على إعادة اللاجئين إلى بورما أدى إلى وقوع خلافات حادة بين اللاجئين وحكومة بنغلادش أسفرت عن قتل وخطف واعتقال عدد كبير منهم ساءت الأوضاع في المخيمات بشكل كبير مما دفع باللاجئين اختيار العودة إلى بورما بالرغم من التهميش آملين الحصول على المواطنة ولكنهم لم يجدوا إلا التهميش مما اضطر عدد كبير منهم إلى الفرار مرة أخرى إلى بنغلادش وتبقى أحوال الروهنغيين داخل المخيمات أفضل بكثير من حالهم داخل بورما ، قامت بنغلادش فيما بعد بالإعادة القسرية لعدد من اللاجئين متأملة من حكومة بورما تحقيق الاندماج مع السكان وإعطائهم الحق في المواطنة ولكن لا تزال هذه المحاولات غير مجدية وهذه الآمال مجرد وهم فما تزال أعمال العنف والتهميش ضد الروهنغيين قائمة ليومنا هذا.(بوترو وآخرون، 2000)

اللاجئون الأثيوبيون في الصومال

نتيجةً للاضطرابات الداخلية التي قامت داخل أثيوبيا عام 1977 بدأ الأثيوبيون باللجوء إلى الصومال مما دفع بالصومال إلى اجتياح مناطق الاضطراب في أثيوبيا عام 1977 ولكن هذا الاجتياح لم يدم طويلاً بسبب تدخل الاتحاد السوفييتي سابقاً وردع هذا الغزو مما دفع الصومال إلى التراجع فوراً إلى حدودها وطلبت الصومال المساعدة من المفوضية فلم تتوانى المفوضية عن تقديم المعونة والرعاية الصحية وتشييد المخيمات وتقديم الأغذية للنازحين حيث كانوا يعانون من الجوع وتفشي الأمراض بينهم فسارعت المفوضية لتقديم المطاعيم والعلاجات اللازمة مما أدى إلى القضاء على بعض الأمراض التي كانت منتشرة بين اللاجئين وحصولهم على الغذاء الذي كان المتطلب الأساسي بسبب معاناتهم الكبيرة من الجوع ونقص الأغذية وزادت أعداد اللاجئين في هذه المخيمات وكانت أحوالهم داخل المخيمات أفضل بكثير من خارجها وقامت المفوضية بإنشاء عدد من المخيمات ولكن التربة غير الصالحة للزراعة والنقص الشديد في المياه حالت دون نجاح هذه المشاريع ولم يعتمد اللاجئين على هذه المساعدات بل على مساعدة وإعانة المفوضية. (Enghoff, 2010)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

تزعزعت الثقة بين الصومال والمفوضية بسبب عدم تطابق إحصاءات عدد اللاجئين التي قامت الصومال بتقديمها للمفوضية ،وفي عام 1984 بدأت أعداد هائلة من اللاجئين العودة إلى بلادهم بسبب ممارسات انتهاك لحقوق الإنسان التي تمت ممارستها على اللاجئين مما خفض المساعدات العسكرية الأمريكية تدريجياً إلى أن تم إيقافها بشكل كامل لعدم ذهاب هذه المساعدات لمستحقيها من اللاجئين مما أدى إلى تردي أحوالهم وتفشى الجوع والعنف وانتهاك الحقوق.(Crisp,2000)

اللجوء الأفغاني في باكستان وإيران

اندلعت الأزمة في أفغانستان عام 1978 بسبب قيام بعض الأشخاص بتشكيل معارضة سياسية كان الهدف منها القيام ببرنامج إصلاحي لخدمة السكان مما أدى إلى رد فعل بإعدام واعتقال قادة المعارضة، ومع زيادة الأوضاع سوءاً بدأ الشعب الأفغاني بطلب اللجوء من الدول المجاورة فوصلوا إلى باكستان وإيران ولم يستطيع الاتحاد السوفيتي الصمت عن عدم التدخل في أفغانستان لأسباب سياسية تتعلق بقلق الاتحاد السوفيتي من خسارة احد أهم حلفاءه في الجنوب فتزايدت أعداد اللاجئين في إيران وباكستان بسبب الاجتياح السوفييتي حيث تم تقديم المساعدات للاجئين وإنشاء مخيمات لهم إلا أن أعداد كبيرة منهم انتشرت في البلاد خارج المخيمات واندمجت مع المجتمع وحصل الكثير من اللاجئين على عمل داخل إيران وذلك بسبب تجنيد المواطنين الإيرانيين في الحرب ضد العراق آنذاك مما جعل الكثير من الوظائف شاغرة وخالية فكانت فرصة للاجئين في الحصول على فرص العمل مما أعطاهم القدرة على توفير متطلبات العيش الكريم وتوفير الاحتياجات الأساسية، ومع الاحتياج للمأوى كونه احد أهم الاحتياجات الأساسية لأي شخص زاد الطلب على الإسكان مما أدى إلى ارتفاع أسعار الإيجارات وزيادة الاستثمار في القطاع الإسكاني. Crisp) ,2000)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ومع تزامن الحرب الإيرانية ضد العراق طلب عدد كبير من الطائفة الشيعية في العراق اللجوء لإيران مما زاد من الضغط على الموارد الإيرانية الأمر الذي دفع إيران إلى طلب المساعدة من المفوضية ومع اللجوء العراقي ساءت أحوال اللاجئين الأفغان ولم تعد إيران قادرة على تقديم المساعدة الذاتية بل أصبحت بحاجة ماسة إلى مساعدة خارجية، أما في باكستان تلقى اللاجئين الأفغان مساعدة من المفوضية وتم تامين اللاجئين بمشاريع وبرامج تجعلهم يحصلون على قوت يومهم وقدمت لهم التدريب والخبرات المهنية والحرفية ورفدتهم بالمهارات التي جعلتهم يعتمدون على أنفسهم ولا ينتظرون مساعدة المفوضية مما حقق لهم الاكتفاء الذاتي وتوفير متطلبات الحياة الكريمة ولكن هذه البرامج لم تدوم طويلاً بسبب التوتر والتنافس الذي نشأ بين اللاجئين الأفغان والمواطنين الباكستانيين ، وقد قدمت لهم الكثير من الخدمات الأساسية والضرورية مثل التعليم والعناية الصحية والمياه وغيرها. (بوترو وآخرون ، 2000)

اللاجئون السلفادوريون في هندوراس

نزح عدد كبير من السلفادور إلى هندوراس عام 1980 ، عاملت هندوراس اللاجئين السلفادوريين معاملة البلد المستضيف للاجئين، ولكن مع تزايد أعداد النازحين فقدت هندوراس الثقة في اللاجئين وعاملتهم بقسوة وسوء بسبب توصلها إلى أن اللاجئين ما هم إلا خلايا متعاونة مع جماعات حرب العصابات مما دفع هندوراس إلى إعادة الكثير من اللاجئين إلى سلفادور وعلى الرغم من معاملة اللاجئين بقسوة من قبل هندوراس إلا أن القتال الدموي في سلفادور أجبرهم إلى الرجوع إلى هندوراس رغم المعاملة السيئة والظروف القاسية، وعلى الرغم من أن شعار الدول المستضيفة للاجئين هو توفير الحماية للاجئين إلا أن بعض الجماعات من هندوراس كانت تتعاون مع عساكر سلفادور لتصفية بعض اللاجئين وقتلهم وخطفهم وما أكد الأمر العثور على البعض مقتولاً والبعض اختفى بظروف غامضة، إنّ حالة عدم الثقة بين اللاجئين السلفادوريين وحكومة هندوراس أدت إلى التضييق على اللاجئين ومعاملتهم معاملة سيئة فضيقت عليهم سبل الحياة وحصرتهم داخل مخيمات مغلقة ومنعتهم من الخروج منها والتجول في البلاد،

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

إلا أن اللاجئين استغلوا مساحات مخيماتهم وزرعوا بداخلها وربوا الحيوانات المفيدة والطيور وعملوا بالحرف اليدوية وصنع الملابس وغيرها من الاحتياجات الضرورية وحققوا بذلك الاكتفاء الذاتي على الرغم من تقييدهم داخل المخيم وعدم السماح لهم بالعمل والتجول داخل هندوراس.(بوترو وآخرون، 2000)

اللاجئون الصوماليون في كينيا

يعتبر اللاجئين الصوماليين من اكبر عدد اللاجئين في العالم فتسبب النزاع المسلح عام 1992 في جنوب ووسط الصومال بخسارة الأرواح فنزح الكثير منهم إلى كينيا وتم إخراج اللاجئين الصوماليين عنوةً من الدول التي لجئوا إليها وهذا عرّض حياة النازحين للخطر فتم توقيع الاتفاقيات من اجل إعادة النازحين إلى بلادهم طوعاً مع إغلاق المخيمات في كينيا مما زاد من الأمر صعوبة في تشرّد النازحين وتعرضهم للاستغلال حيث استضافت كينيا مئات الآلاف من اللاجئين من الصوماليين(Odero ,2015)

وتعرض اللاجئين الصوماليين للاستغلال والإساءات وحبس حرياتهم وسلب حقوقهم داخل كينيا خلال فترة اللجوء و طلب اللجوء ونتج عن ذلك عدم تسجيل أعداد كبيرة من اللاجئين الصوماليين في كينيا بسبب جهلهم بحقوقهم أو الخوف من الإرجاع عنوةً إلى ظروف التشرد والجوع حيث قامت كينيا بإنشاء المخيمات لاحتواء طلبات اللجوء للفارين من الصومال بسبب النزاعات المسلحة الدموية.(Nnoko , 2014)

الاجتياح الأمريكي للعراق 2003

شنّت الولايات المتحدة الأمريكية حرباً على العراق عام 2003 مما أدى إلى فرار مئات الآلاف من اللاجئين العراقيين وغيرهم إلى البلدان المجاورة حفاظاً على أنفسهم من ويلات الحرب والقصف والدمار فتشردوا من بيوتهم وديارهم وكان للأردن العدد الأكبر من النازحين بسبب وقوع العراق والأردن على حدود دولية مشتركة نتج عن الحرب أيضاً تعطل انسياب التجارة كما كانت عليه قبل الحرب وانخفاض الصادرات الأردنية إلى العراق مما شكل ضغط على الاقتصاد الأردني، وتوقفت إمدادات النفط التي يقدمها العراق للأردن بالسعر الرمزي والذي كانت تتلقاه الأردن قبل تلك الحرب، مما أدى إلى ارتفاع أسعار الكثير من السلع الأساسية مثل الغذاء والنفط وارتفاع مؤشر أسعار المستهلك. (Saif and Debartolo، 2007)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وقد أدى اللجوء العراقي للأردن إلى زيادة الطلب على قطاع الإسكان في الأردن فواجه سوق الإسكان طلباً حاداً على الشقق والمنازل مع عرض قليل حيث لم يلبي سوق الإسكان الطلب الكبير مما أدى إلى ارتفاع كبير على أسعار المنازل وارتفاع إيجارات الشقق السكنية وارتفاع أسعار العقارات بشكل عام مما أدى إلى الإضرار بالمواطنين الأردنيين الباحثين عن المنازل والشقق السكنية بسبب ارتفاع الأسعار على المواطن وعلى العراقيين الباحثين عن الأمن والاستقرار داخل الأردن على حد سواء مما أدى إلى زيادة الاستثمار في قطاع البناء والتشييد وازداد الطلب على المنتجات الأردنية بكافة أنواعها مما زاد من الإنتاج والتشغيل والذي أدى إلى زيادة الناتج المحلي الإجمالي، وارتفعت مؤشرات الاستثمار الأجنبي المباشر بشكل كبير ولوحظ بأن غالبية العراقيين في الأردن هم أصحاب رؤوس الأموال والاستثمارات مما حرك عجلة الاقتصاد الأردني وخلق حالة سميت ب "هبة العقار".(دراجي، 2011)

قطاع الإسكان

أهمية قطاع الإسكان

يعد الإسكان احد أهم القضايا التي تسعى الدول والمجتمعات لتوفيرها كونها تقع ضمن أهم الاحتياجات الأساسية للإنسان فيعد المأوى ثاني أهم ضرورة بعد الغذاء ويعد الإسكان حق من حقوق المواطنين في كل دولة يجب الحصول عليه من قبل جميع الأفراد.(Miles , 2001)

حيث يوفر المسكن الأمن والحماية للأفراد من أي مخاطر خارجية تهددهم، ويحافظ على العلاقة الأسرية وممتلكات الأفراد وحسب تدرج ماسلو فإن المسكن يلبي الحاجات الإنسانية ويلعب دوراً مهماً في بناء وتحقيق الذات وتبقى مشكلات الإسكان في العالم في تزايد مستمر نظراً للطلب الدائم والمستمر على المساكن الذي تفرضه جملة من الظروف التي تؤثر بشكل مباشر على العرض والطلب في قطاع الإسكان كالنمو السكاني الناتج عن الزيادة الطبيعية في عدد السكان والهجرات الطوعية والقسرية التي تفرزها الأزمات والحروب والكوارث الطبيعية.(درة ، 1988)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

يشكل قطاع الإسكان حجر الأساس لاقتصاد معظم البلدان المتقدمة حيث يمثل الاستثمار في قطاع الإسكان 15% - 35 % من إجمالي الاستثمارات في أنحاء العالم، ويشغل القطاع حوالي 10% من القوى العاملة في أنحاء العالم(Kolawole,2011)

وتلعب الظروف الإقليمية والسياسية دوراً كبيراً في حرمان الأفراد من المسكن مما يُحتم على المجتمعات ضرورة التعاون لتوفير المسكن لكل من فقده من خلال العمل على توفير عدد من القضايا التي لا يقوم الإسكان إلا بوجودها كتوفير المؤسسات التي تُعنى بشؤون الإسكان والتي تقوم بتقدير الحاجات السكنية لمحاولة تلبيتها وتوفير الأراضي الملائمة لإنشاء المشاريع الإسكانية وبالأسعار التي تلائم الدخول المتدنية بالإضافة إلى توفير المؤسسات المالية للمساعدة في التمويل الإسكاني في القطاعين العام والخاص.(بو سهوة و سلام، 2012)

دور قطاع الإسكان في الاقتصاد

يعد قطاع الإسكان جزء صغير من الاقتصاد، ولكن له دور كبير في الازدهار الاقتصادي والكساد ويعتبر حجر الأساس في الاقتصاد العالمي، ويساهم قطاع الإسكان في الاقتصاد بشكل مباشر عبر مشاريع التشييد والبناء وتحريك عدة قطاعات أخرى متداخلة مع قطاع الإسكان، تساهم أيضاً إيجارات الشقق السكنية في النمو الاقتصادي لكبر حجم الإنفاق الاستهلاكي على السكن حيث تشكل الإيجارات جزء كبير من الإنفاق المخصص للاستهلاك مما يعكس أثراً مباشراً على الناتج المحلي الإجمالي بالإضافة إلى بعض الآثار غير المباشرة كدخول الكثير من المواد الأساسية في تكوين البناء كالاسمنت وتحريك العاملين في المهن الأخرى كالنجار والحداد والمهندسين المعماريين والمحامين والمحاسبين الذين يقدمون الخدمات بين البائع والمشتري في قطاع الإسكان لإتمام المنزل بشكله النهائي فيوفر السكن الانتعاش الاقتصادي لأنه يستأجر الأيدي العاملة مما يوفر الدخل لأكثر من أسرة للبناء الواحد وبالتالي استخدام هذا الدخل للإنفاق على السلع والخدمات وزيادة المضاعف، ولقطاع الإسكان دور كبير التنمية الاقتصادية للدول فتلعب الظروف البيئية والسياسية والاقتصادية دوراً مهماً في جذب الاستثمارات الإسكانية أو ردعها (Cheshire, 2010)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

يقوم قطاع الإسكان بتوليد نفقات خارجية بقطاعات أخرى تتعلق بالإسكان كقطاع الخدمات المتمثل بالإنفاق على الصرف الصحي والمياه وغيرها فإنها تعمل على النمو الاقتصادي لان المسكن يعتبر مخزن للثروة وارتباط الثروة بشكل مباشر بالاستهلاك، ويعتبر قطاع الإسكان مصدر جيد للضرائب وله دور كبير في المالية العامة للدول، وقطاع الإسكان يلبي حاجة أساسية من احتياجات البشر ويعد قطاع الإسكان عنصر أساسي من عناصر الاستثمار ولقطاع الإسكان دور ثانوي لأنه يساعد على تحريك وانتقال الأيدي العاملة داخل القطاعات الأخرى وعلى الرغم من أهمية قطاع الإسكان إلا انه لم يحظ بكامل الاهتمام من قبل الاقتصاديين على الرغم من دور القطاع الإسكاني الكبير بالاقتصاد المالي العالمي وارتباطه بالازدهار الاقتصادي والكساد في أسعار العقارات فإن دورات الإسكان يمكن أن تشكل تهديد للاستقرار المالي والاقتصادي فمن الضروري مراقبة التطورات في سوق الإسكان لتجنب حالات الركود لما تسببه من انخفاض كبير في أسعار المنازل وتوليد بطالة كبيرة.(Zhu, 2014)

ويخضع قطاع الإسكان لتقلبات مختلفة مسببة تباطؤ اقتصادي يتم من خلاله خفض معدلات الفائدة ليستعيد الوضع الصحي، وتؤدي القيود التي تُفرض على الأراضي إلى زيادة أسعار الإيجار والشراء، حيث أن توفر الأراضي للبناء السكني هو أهم من توفر رأس المال في تحديد أسعار المنازل (Emrath, 2014).

محددات قطاع الإسكان

هناك عدد من المحددات التي تُواجه قطاع الإسكان(Leishman and Adams, 2008)

وهي:

انخفاض الدخل وارتفاع كلفة المسكن حيث يشكل الإنفاق على إيجار المسكن النصيب الأكبر من الدخل

افتقار الكثير من الدول للإمكانيات المالية

المضاربة في أسعار الأراضي والعقارات

انخفاض الادخار فمعظم المدخرين تكون ادخاراتهم مجوهرات ومصاغات ذهبية والعزوف عن ادخار الأموال لتجنب التضخم.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الدراسات السابقة

أولاً: الدراسات العربية:

- دراسة دراجي (2011) بعنوان: مشكلات اللاجئين وسبل معالجتها.

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد أهم المشاكل التي تواجه اللاجئين والبلد المضيف لهم حيث ركزت على مشكلات اللاجئين العراقيين في سوريا والأعباء الغذائية والاجتماعية والاقتصادية والبنى التحتية والخدمات التي تحملتها سوريا لاستيعاب أزمة اللجوء العراقي واستخدمت هذه الدراسة المنهج الوصفي والتحليلي وتوصلت إلى عدد من النتائج أهمها زيادة الطلب على السلع الأساسية كالخبز والمشتقات البترولية وارتفعت مؤشرات الاستهلاك على السلع بشكل عام وعلى السلع المدعومة بشكل خاص وأدى اللجوء العراقي إلى ارتفاع ملحوظ في أسعار العقارات وإيجارات الشقق السكنية بنسبة 150%.

- دراسة الوزني (2014) بعنوان: الآثار الاقتصادية والاجتماعية لأزمة اللاجئين السوريين على الاقتصاد الأردني والمجتمعات المستضيفة.

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد الآثار والأبعاد الاقتصادية للأزمة السورية على الاقتصاد الأردني من خلال التحليل الكمي حيث قدر حجم الأثر المالي الذي ترتب على تدفق اللاجئين السوريين إلى الأردن على الاقتصاد خلال 2011 - 2012 حوالي (590.100.000) دينار، أي ما نسبته 3 % من إجمالي الناتج المحلي الإجمالي للأردن،وقد تبين أن عدد اللاجئين السوريين حوالي 220 ألف لاجئ لعام 2012 ويوجد 20 % منهم فقط في المخيمات المخصصة لهم و 80 % خارج المخيمات، وترتب على ذلك ضغط سكاني كبير أدى إلى زيادة سريعة في عدد السكان هذا و تبلغ تكلفة اللاجئ السوري الواحد على الأردن حوالي (2500) دينار ، وعلى الرغم من هذه التكاليف والأعباء الاقتصادية والاجتماعية التي خلفتها أزمة اللجوء السوري إلا أن الأردن لا زال مستمراً بتقديم المساعدة الإنسانية وهذا ليس بجديد على الأردن ففتحت حدودها للاجئين والنازحين من العراق وفلسطين وسوريا وعلى عدة فترات ،وأشارت الدراسة إلى الآثار الاجتماعية والاقتصادية والضغط على البنية التحتية والخدمات والإسكان حيث تضاعفت إيجارات الشقق السكنية بسبب الطلب الكبير وتحمل الأردن هذه الأعباء رغم التحديات الاقتصادية الصعبة التي يعاني منها، على الرغم من أن الأردن لا زال يعاني من آثار الأزمة المالية التي مر بها العالم عام 2008.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- دراسة الطائي (2015) بعنوان: مشكلة أزمة السكن في العراق المعالجات والحلول المقترحة لها .

هدفت هذه الدراسة إلى وضع الحلول الممكنة لمواجهة أزمة السكن في العراق وتوضيح الحاجات الحقيقية للسكان في العراق من خلال المنهج الوصفي والتحليلي لمعالجة فرضيات الدراسة،فقد عانى سكان العراق من أزمة سكنية شديدة ناجمة عن ارتفاع الطلب على قطاع الإسكان مما أدى إلى ارتفاع أسعار العقارات وإيجارات المنازل التي أدت إلى إضافة أعباء على كاهل المواطن العراقي وأن حل مشكله كهذه يحتاج وقتا طويلا بالإضافة إلى تكلفة مواد البناء الباهظة التي دفعت بعض أصحاب رؤوس الأموال والمستثمرين إلى الاستثمار في الإنشاءات والتعمير و جلب المصانع لبناء الشقق السكنية التي يمكنهم انجازها بسرعة كبيرة وتكلفة اقل ، مع هذه الحلول توصلت الدراسة إلى استمرار مشكلة أزمة السكان مع آثارها الاقتصادية والاجتماعية.

- دراسة مديرية السياسات الإسكانية (2012) بعنوان : اثر التغيرات الديموغرافية على السياسات الإسكانية في تلبية الحاجة السكنية في الأردن.

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد محددات الحاجة إلى المنازل بهدف تطوير السياسات الإسكانية وتحديد اثر المتغيرات الديموغرافية على السياسات الإسكانية في الأردن، فتعتبر زيادة عدد السكان تحدي تنموي وعنصر رئيسي في معرفة حجم الطلب على الإسكان، وتوصلت الدراسة إلى ضرورة تحفيز المناخ الاستثماري وتشجيع المستثمرين ، ويعد الاستثمار من أهم دعامات نجاح المشاريع السكنية فمن الضروري توفير بيئة ملائمة للاستثمارات المحلية والأجنبية لتوفير الحاجات المتزايدة على الشقق السكنية والمنازل بسبب ارتفاع عدد المواليد والنمو السكاني والهجرة الطوعية والقسرية كما حدث في الأردن أثناء حرب الخليج حيث استقبلت المملكة الأردنية مئات آلاف النازحين مما رفع الطلب على الشقق السكنية بشكل كبير، مما أدى إلى زيادة الاستثمار في قطاع الإسكان وتشغيل الأيدي العاملة وتحريك عجلة الاقتصاد مما انعكس إيجاباً على الناتج المحلي الإجمالي خاصة في الأعوام 1991 و1992.

- دراسة موفق (2010) بعنوان: دراسة التغير السكاني والتوسع الحضري وتأثيره على بيئة مدينة دمشق وريفها.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

هدفت هذه الدراسة إلى دراسة التغير السكاني وتأثيره على مدينة دمشق وزيادة الطلب على السكن والتوسع العمراني في دمشق نتيجة لنمو سكانها من خلال المنهج الوصفي ودراسة حجم واتجاهات التوسع العمراني، وخصائص المنزل من خلال عدد من المؤشرات وكيفية توفير السكن في ظل الطلب المرتفع، وتوفير احتياجات السكان من خلال تدخل حكومي،وتوصلت هذه الدراسة إلى ارتفاع كبير في الطلب الإسكان في مدينة دمشق ، كما توصلت هذه الدراسة إلى عدد من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية التي صاحبت الازدحام السكاني الناتجة عن ارتفاع الطلب على الإسكان في دمشق وجاء هذا الارتفاع في الطلب على الإسكان بسبب الهجرة والزيادة السكانية مما أدى إلى ارتفاع أسعار العقار في مدينة دمشق وريفها.

- دراسة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2016) بعنوان: قطاع الإسكان الأردني الإنجازات وتقييم الأداء للفترة (2004- 2015) .

هدفت هذه الدراسة إلى التقييم الدوري لإنجازات قطاع الإسكان وتقييم أداء القطاع وانجازاته خلال الفترة (2004-2015) وباستخدام التحليل المقارن لواقع قطاع الإسكان في الأردن وعلاقته مع القطاعات الأخرى من خلال المؤشرات الإسكانية وقد شهد قطاع الإسكان تحديات كبيرة على الجانب الاجتماعي والاقتصادي بسبب الظروف السياسية المحيطة بالأردن والتي أدت إلى تدفق أعداد كبيرة من النازحين التي أدت بدورها إلى زيادة عدد السكان بشكل كبير وبالتالي زيادة الطلب على الإسكان وقد اثر ذلك على أسعار وإيجارات المساكن خصوصاً في مناطق تواجد اللاجئين في المحافظات الأقرب للحدود السورية فاتسعت الفجوة بين سعر المنزل ودخل المواطن الأردني وعدم القدرة على توفير إيجار المنزل بسبب تضاعف إيجارات الشقق بشكل ملحوظ ويعاني قطاع الإسكان الأردني من تحديات عديدة أهمها ارتفاع أسعار معدات البناء وارتفاع أسعار العقارات

والأراضي ،وتوصلت الدراسة الا أنه على الرغم من عرض المساكن المتوفر في سوق الإسكان الأردني إلا إن هناك فجوة بين العرض والطلب.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ثانياً: الدراسات الأجنبية:

- دراسة Lozi (2013) بعنوان:

The Effect of Refugees on Host Country Economy Evidence from Jordan.

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد اثر اللاجئين على اقتصاد الأردن ممثلة بثلاثة مؤشرات اقتصادية كلية وهي معدل البطالة ، والاستثمار الأجنبي المباشر وأسعار الغذاء باستخدام الانحدار الخطي المتعدد لاختبار الفرضيات وأشارت النتائج إلى سلسلة أضرار اقتصادية جسيمة عانى منها الاقتصاد الأردني بسبب أزمة اللجوء السوري ، حيث انخفض الاستثمار، والسياحة ، والصادرات وحافظ الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي على نمو منخفض نسبياً 2.6 % في عام 2011، و 2.8 % في عام 2012، وتوصلت هذه الدراسة إلى وجود علاقة إيجابية بين اللجوء والبطالة في الأردن وعدم وجود علاقة بين اللاجئين والاستثمار الأجنبي المباشر في الأردن.

بعنوان: Inan , Yang and Azevedo (2016) - دراسة

What Are the Impacts of Syrian Refugees on Host Community Welfare in Turkey? A Sub national Poverty Analysis

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل اثر النازحين إلى تركيا كمجتمع مضيف من منظور الفقر ففي السنوات الأخيرة استضافت تركيا أكثر من اثنين مليون سوري عملت الدراسة على تحليل الآثار باستخدام أساليب النمذجة الاصطناعية واحتساب فقر الدخل باستخدام الدراسة الاستقصائية للقوى العاملة التركية، وتوصلت الدراسة إلى تفاوت الآثار الاقتصادية لقطاعات العمل في سوق العمل ووجود اختلاف إقليمي قوي لآثارها الاقتصادية ولم تجد الدراسة أي آثار سلبية على زيادة الفقر بسبب تزايد عدد اللاجئين بالنسبة للمجتمع المضيف على الرغم من ارتفاع معدلات الفقر بين المهاجرين الجدد وارتفاع الأسعار المحلية والأجور والتضخم والخدمات في 10 مدن مع أعداد كبيرة من اللاجئين ، وكانت بعض الآثار السلبية البارزة هي الزيادة في الطلب على المساكن وإيجاراتها، وزيادة الطلب على المساكن ، والزيادة في التضخم في المدن الحدودية.

- دراسة & Kumaraswamy Singh (2016) بعنوان:

Population pressure in Jordan and the role of Syrian refugees

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

هدفت الدراسة إلى تحديد الضغوط السكانية التي عانى منها الأردن بسبب الأزمة السورية حيث واجهت المملكة الأردنية الهاشمية منذ حصولها على الاستقلال ضغوطا سكانية كبيرة بسبب مشكلة تدفق اللاجئين من البلدان المحيطة إلى الأردن بأعداد كبيرة جداً ، فإن قدرة الأردن على تلبية وتوفير الاحتياجات الأساسية للنمو السكاني المطرد تمثل تحدياً وتوصلت الدراسة إلى أن تدفق اللاجئين الذي خلفته الأزمة السورية زاد من الأعباء على الحكومة الأردنية لتقديم الخدمات الأساسية للمواطنين الأردنيين و اللاجئين إلى الأردن مما خلق مشاكل عدة تتعلق بالمياه والعمالة والدعم الغذائي والبنية التحتية والإسكان وارتفاع الإيجارات تزامناً مع أجور منخفضة مما خلق تنافساً بين المواطنين الأردنيين واللاجئين السوريين على جميع القطاعات وتم في كثير من الحالات إحلال العامل السوري محل العامل الأردني لانخفاض أجره.

- دراسة Grimes (2006) بعنوان:

The housing fulcrum: Balancing Economic and social factors in housing research and policy

هدفت الدراسة إلى تحليل قضايا الإسكان داخل نيوزلندا ودراسة أبعادها الاقتصادية والاجتماعية على قرار الاستثمار ، دورة حياة السكن في سوق الإيجار في نيوزيلندا ، باستخدام إطاراً تحليلياً عالج السكن كنظام حيوي ، بما في ذلك دورات حياة كل من الأفراد الأسر والمنازل. حيث كل منها يعمر لفترة طويلة وهدف المنهج إلى تطوير البحوث المتعلقة بالسكن وسياسة الإسكان وأسباب ارتفاع أسعار إيجار المنازل في بعض مناطق عن غيرها,ومناطق الكثافة السكانية والتبعات المترتبة على قرارات الاستثمار في الإسكان و تفسر العوامل الاقتصادية لماذا تميل المناطق الأكثر حرماناً أن يكون لها إيجارات مرتفعة بالنسبة لأسعار المنازل من المناطق الأقل حرماناً ،حيث توصلت هذه الدراسة إلى وجود علاقة ايجابية بين قرار الاستثمار في القطاع الإسكاني والكثافة السكانية في بعض المناطق دون غيرها بسبب النمو السكاني والنزوح.

- دراسة Shellito (2016) بعنوان:

The Economic Effect of Refugee Crises on Host Countries and Implications for the Lebanese Case

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

هدفت الدراسة إلى تحديد الآثار الاقتصادية الإيجابية والسلبية الرئيسية التي يمكن أن تحدثها أزمات اللاجئين على البلد المضيف حيث أشارت إلى أزمة اللاجئين في لبنان بجميع حيثياتها، وتوصلت الدراسة إلى أن أزمة اللجوء لا تحمل فقط آثاراً سلبية على البلد المضيف ولكنها قد تخلق فرص للتنمية والاستثمار من خلال ملء الثغرات الديموغرافية اللازمة وإدماجها بسوق العمل وزيادة الإنتاج الاقتصادي وتشجيع الاستثمار الأجنبي والمحلي لرفد زيادة الطلب خصوصاً على قطاع الإسكان فتزايد الطلب على المأوى يحفز أصحاب رؤوس الأموال بالاستثمار في قطاع الإسكان والعقارات مما يخلق أيضاً فرص عمل متعددة،وأوصت هذه الدراسة بضرورة استخدام أزمات اللاجئين السابقة كدرس للتعامل مع الأزمة الحالية.

وقد تناولت الدراسات السابقة أثر أزمات اللجوء على معظم المتغيرات الكلية الاجتماعية والاقتصادية ومنها قطاع الإسكان فتوصلت إلى أن هناك تأثير ايجابي لأزمات اللجوء على قطاع الإسكان، واستخدمت بعض الدول هذه الأزمات في إطار المغانم بحيث استغلت هذه الأزمات لتشجيع الاستثمار في قطاع الإسكان باستثناء دراسة (Lozi ,2013) التي توصلت إلى عدم وجود علاقة بين أزمة اللجوء السوري والاستثمار.

ما يميز هذه الدراسة عن الدراسات السابقة

تناولت هذه الدراسة موضوعاً مهماً يتمثل في دور الأزمة السورية في الاستثمار بقطاع الإسكان الأردني، حيث تعتبر حسب الحد الأدنى لعلم الدراسة أنها الدراسة الاولى التي تناولت دور اللجوء السوري على الاستثمار في قطاع الاسكان الاردني ممثلاً بمحافظات الشمال اربد والمفرق والزرقاء للفترة الزمنية 2013-2016.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثالث
قطاع الإسكان الأردني

تطور الإطار المؤسسي لقطاع الإسكان الأردني

يعتبر قطاع الإسكان الأردني من أهم القطاعات الاقتصادية في الأردن والذي يتعلق بالسكان بصورة مباشرة حيث أن تطور قطاع الإسكان يعتمد على عدة متغيرات أهمها النمو السكاني وحجم الكثافة السكانية والوضع الاقتصادي الذي يحدد قدرة السكان على شراء المنازل وتملكها ،والتحضر ، حيث أن مواكبة السكان للتحضر تعني نمو سكاني ونمو عمراني ومع تطور أوضاع الأردن الصحية والاجتماعية زادت رفاهية السكان ، حيث يعتبر السكن احد أهم الاحتياجات ويعتبر ثاني أهم أولوية من أولويات الحياة بعد الغذاء في حياة الإنسان لتوفير عيش كريم وصحي ومع التحضر وتحسن الأحوال المعيشية أصبح المسكن ومواصفاته الفارهة يعكس مدى الرفاهية المعيشية للأشخاص.(الخرابشة، 2005)

فكان لابد من إيجاد سياسات إسكانية تُعنى بالتوزيع الخدمي للإسكان وتوفير احتياجات السكان من خلال مؤسسة الإسكان التي كان هدفها توفير المساكن للسكان والفقراء والذين هم من أصحاب الدخول المتدنية فعملت على إنشاء عدة مشاريع إسكانية ودعم التمويل الإسكاني.

ومؤسسة الإسكان العسكري أُنشأت لتوفير الإسكانات لمنتسبي الأجهزة الأمنية والعسكرية ، ومن ثم تم تأسيس بنك الإسكان في السبعينات والذي عمل على توفير القروض للحصول على مساكن،وبعدها تم إنشاء صناديق الادخار وصناديق إسكان المعلمين ومؤسسات التطوير العقاري وفي بداية الثمانينات تأسست دائرة التطوير الحضري والتي انصبّ عملها على تطوير المناطق التي تفتقر للخدمات، وبحلول عام 2002 تم تأسيس المجلس الأعلى للسكان ليكون محل اللجنة الوطنية للسكان والذي يرتبط بكافة الأمور المرتبطة بالإسكان ، ووفقاً للتحديات التي واجهت المملكة والتي تتعلق بالشؤون السكانية تم إنشاء فريق وطني لتطوير إستراتيجية وطنية للسكان بحيث تربط بين عناصر النمو السكاني ومخرجات التنمية الاقتصادية في ظل عدد من الظروف والتحديات كإرتفاع نسبة الفقر والبطالة والإعالة وارتفاع نسبة الخصوبة بسبب جودة الخدمات الصحية وزيادة عدد المواليد وانخفاض الوفيات وجميعها متغيرات ديموغرافية تعكس زيادة الطلب على الإسكان.(المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ،2002)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ومن منظور الحاجة إلى وجود مرجع حكومي ينظم العمل في قطاع الإسكان يتناسب مع النمو السكاني والنهضة العمرانية الحديثة تم إنشاء المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري عام 1992 والتي تكونت من دمج دائرة التطوير الحضري مع مؤسسة الإسكان، وتعمل أيضاً بالشراكة مع القطاع الخاص من خلال إعادة هيكلة قطاع الإسكان لبناء المنازل والشقق السكنية وقد عملت هذه المؤسسة ومنذ إنشاءها مع القطاع الخاص لتصحيح الإختلالات الإسكانية الناتجة عن الفجوة بين العرض والطلب وحل أزمات المساكن من خلال التعاون مع الجهات المعنية ورسم السياسات التي تتعلق بتنظيم قطاع الإسكان للعمل على تنفيذها وسعت جاهدة إلى توفير الدراسات والأبحاث التي تتعلق بالسكان والبيئة الإسكانية ومناطق التجمع السكاني من اجل تنظيم عملية التعمير والبناء وتجنب التعمير العشوائي للمنازل والاعتداء على الأراضي الزراعية وتوفير الخدمات المنسبة للتجمعات السكانية والتخلص من مظاهر عدم التحضر.(المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ،2002)

ووفرت هذه المؤسسة أيضاً قروض ميسرة بالتعاون مع الجهات التمويلية وسعت إلى إنشاء مشاريع إسكان استثمارية لجذب وتشجيع الاستثمار في قطاع الإسكان من خلال السياسات الإسكانية التي عملت على تقنين النمو العمراني والحد من النشاط العمراني في الأراضي الزراعية وإيقاف التوسع العمراني العشوائي لضمان عدم الاعتداء على الأراضي الصالحة للزراعة والأراضي التي تتبع لخزينة الدولة ، وتلبية جميع الاحتياجات الإسكانية فحرصت على توفير الدراسات والأبحاث اللازمة لتقييم النهضة العمرانية وتقييم مخرجات التنمية الاقتصادية وتمكين القطاع الخاص من المشاركة مع القطاع العام لسد الاحتياجات المتزايدة من الطلب على الإسكان واستقطاب الاستثمارات الأجنبية والمحلية للمساهمة في تأسيس مشاريع إسكانية تعمل على تزويد السوق باحتياجاته من مشاريع الإسكان وطورت السياسات الإسكانية الأراضي للمشاريع السكنية ووفرت الخدمات التي تتعلق بالبنية التحتية وخصوصاً في المناطق التي تعاني من قلة الخدمات ، ودعمت الأفراد الذين يرغبون في الحصول على المساكن من خلال توفير التمويل والقروض وقامت أيضاً بإنشاء مؤسسات إسلامية تقوم على تقديم التمويل الإسكاني.(الدبعي،2005)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وبناءاً على النمو السكاني المحلي والزيادة السكانية وبسبب موجة اللجوء السوري فإن المملكة شهدت حالة من زيادة الطلب على المساكن مما أدى إلى زيادة الاستثمار في قطاع الإسكان، حيث ساهمت هذه الأزمة بتوفير بيئة استثمارية خصبة في الأبنية والإنشاءات ووجهت المستثمرين لإنشاء العديد من المشاريع السكنية من خلال قوانين تشجيع الاستثمار التي تمنح المستثمرين مزايا تشجع على الاستثمار في القطاع الإسكاني سواء الاستثمار المحلي أم الأجنبي لا سيما أن قطاع الإسكان يعتبر قطاع واسع وكثيف العمالة فيساهم بشكل مباشر في الناتج المحلي الإجمالي ، وينقسم سوق الإسكان إلى الأبنية السكنية والأبنية التجارية والأبنية السياحية ، وتنقسم الأبنية السكنية إلى منازل تقليدية وشقق سكنية وفيلات صغيرة وكبيرة.(الخرابشة، 2005)

أهداف السياسات الاسكانية

تهدف السياسات الإسكانية إلى إزالة معوقات سوق الإسكان من خلال وضع سياسات تدعم ذوي الدخل المتدني وتعمل على توفير سوق الأراضي الحضرية وتشجيع القطاع الخاص والتخطيط التنموي لدعم قطاع الإسكان وتوفير صناديق الإقراض ودعم الاستثمار من خلال بعض التسهيلات والإعفاءات الضريبية لتشجيع الاستثمار الإسكاني.(اسعيد، 2009)

دور قطاع الإسكان الأردني في المساهمة في الاقتصاد الأردني

يلعب الاستثمار في قطاع الإسكان دوراً كبيراً في تحريك النمو الاقتصادي وتوفير فرص العمل لان قطاع الإنشاءات يعد من القطاعات كثيفة العمل والحصول على فرصة عمل توفر دخل للعمال ولو كان مؤقتاً (بسبب أن عمل العمال سينتهي بانتهاء المشروع الإسكاني) مما يؤدي إلى رفع مستوى معيشة السكان ، ويأخذ المستثمرين بعين الاعتبار عادةً الاستقرار والأمن قبل المخاطرة بالاستثمار لضمان تحقيق اكبر ربح ممكن بعيداً عن المخاطرة، والأمن والاستقرار الذي يتمتع به الأردن حقق مرابح كبيرة للمستثمرين بالإضافة إلى قوانين تشجيع الاستثمار والإعفاء من الضرائب التي تخلق بيئة محفزة لجذب الاستثمارات في هذا القطاع، وبسبب الزيادة السكانية وارتفاع معدلات النمو السكاني في الدول النامية سواء زيادة طبيعية في عدد المواليد أو هجرة قسرية بسبب الحروب والأزمات فإن سوق الإسكان شهد نمواً كبيراً بعكس الدول المتقدمة والتي نموها السكاني منخفض مقارنةً بالدول النامية ،

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فعلى اعتبار أن الإسكان سلعة (سلعة معمرة) فإنه يعمل على تشغيل الأيدي العاملة بالعمل في المشاريع الإنشائية فيزيد الإقبال على مواد البناء باعتبارها المكون الأساسي لأي مسكن فتزيد الإنتاجية مما يوفر مناخاً ملائماً للاستثمار في قطاع الإسكان وتسعى جميع الدول إلى توفير المساكن بحيث يتلاءم العرض مع الطلب ومع ارتفاع عدد السكان وموجات اللجوء والهجرات القسرية بسبب الحروب فإن الطلب على المساكن بإرتفاع مستمر وهناك نوعين من الطلب(طلب كمي) يرتبط بتوفير كم كبير من المنازل التي تتوفر فيها المواصفات الأساسية والضرورية لأي مسكن، و(طلب نوعي) مرتبط بتوفير مساكن ذات مواصفات عالية تتميز بالرفاهية وهذا يعود إلى القدرة و الرفاهية الاقتصادية التي يتمتع بها أصحاب الطلب النوعي على المنازل.(الدبعي ، 2005)

الجدول (1)

مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي/مليون دينار للفترة الزمنية 2011-2016

السنة	إنتاج قطاع الإسكان	الناتج المحلي الإجمالي	مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي %
2011	888	20476.6	4.33
2012	961	21965.5	4.37
2013	1060	23851.6	4.44
2014	1140	25437.1	4.48
2015	1159.6	26637.4	4.35
2016	1195.8	27444.8	4.35

*المصدر: دائرة الإحصاءات العامة 2016

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

يُلاحظ من الجدول رقم (1) أن مساهمة قطاع الإسكان في الناتج المحلي الإجمالي قد بلغت (4.33)% عام 2011 تزامناً مع أزمة اللجوء السوري الى الأردن وهذا يدل على تأثير الأزمة إيجاباً على الإستثمار في قطاع الإسكان، وارتفعت عام 2012 لتصل إلى (4.37)% وعاودت الإرتفاع عام 2013 لتصل إلى (4.44)% ووصلت الى ذروة ارتفاعها عام 2014 لتصل إلى (4.48)% وتراجعت تراجعاً بسيطاً عام 2016 لتصل إلى (4.35)%.

العوامل التي تؤثر على الطلب على قطاع الإسكان

يمكن اجمال العوامل التي تؤثر على الطلب في قطاع الإسكان بما يلي(الدبعي، 2005):

مواكبة التحضر يعد احد أهم الجوانب لنمو القطاع الإسكاني بحيث أصبحت الكثير من الأسر تسعى استخدام المنازل كواجهة للتعبير عن التحضر والرفاهية .

الوضع الاقتصادي ومستوى دخل الأفراد يعكس القدرة الشرائية على السلع والخدمات وتعكس القدرة الشرائية للمساكن على اعتبار المسكن سلعة معمرة.

النمو السكاني الناتج عن زيادة عدد المواليد وقلة عدد الوفيات بسبب جودة الخدمات الصحية والعلاجية.

انخفاض معدل الإعالة يساعد في رفع الادخار ويزيد من فرص الاستثمار.

ارتفاع أسعار مواد البناء بسبب بعض الظروف التي تؤدي إلى ارتفاع أسعارها كارتفاع أسعار المشتقات النفطية.

استخدام المضاربة في الشقق الحديثة والتي لا تُظهر سعرها الحقيقي.

الهجرة الطوعية بالانتقال من منطقة إلى أخرى للعمل أو الدراسة وغيرها.

الهجرة القسرية الناتجة عن الحروب والأزمات التي تدفع المواطنين بالفرار لمناطق أكثر أماناً واستقراراً مما يجعل منها فرصة للاستثمار بسبب زيادة الطلب على المساكن.

الكوارث الطبيعية كالفيضانات والزلازل والأعاصير التي تدفع سكان المنطقة إلى إخلائها والانتقال إلى مناطق أخرى أكثر أماناً مما يزيد من حدة الطلب على المساكن.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفجوة بين العرض والطلب في قطاع الإسكان الأردني

إن ارتفاع استهلاك سلعة يُحتم زيادة العرض لتجنب الوقوع في فجوة العرض والطلب فالإقبال الكبير على المساكن يؤدي إلى نقص في كمية العرض وارتفاع كبير في الأسعار قد يصل إلى ثلاثة أضعاف أسعارها الطبيعية ، فلا بد من زيادة الإنتاج من اجل تغطية الطلب المتزايد واستغلاله في مشاريع استثمارية لتحقيق الأرباح ويلعب العرض والطلب دوراً كبيراً في تحديد الأسعار والإيجارات للشقق السكنية بالإضافة إلى بعض الظروف المتقلبة السياسية والاقتصادية والديموغرافية ، فتسعى جميع الدول للوصول إلى التوازن بين العرض والطلب لان انخفاض الطلب يضطر المستثمرين لإيقاف استثماراتهم وبالتالي انخفاض أسعار المنازل وإيجارات الشقق السكنية مما يؤدي إلى فائض كبير من الشقق مما يتبعه سلسلة من انخفاضات كإنخفاض الطلب على شراء الأراضي للبناء وانخفاض الطلب على مواد البناء وانخفاض فرص العمل وعزوف المستثمرين.(Al- Homoud , 2009)

الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني

يعد الاستثمار في قطاع الإسكان في الأردن من انجح الاستثمارات والتي تعتبر من الاستثمارات قليلة المخاطر إذ أن النمو السكاني يجعل من سوق الإسكان غير كافٍ لتلبية الاحتياجات المستمرة والمتزايدة فالزيادة في عدد السكان المحلية الناتجة عن النمو السكاني بسبب الزواج استطاعت الحكومة بتلبيتها إلى حد كبير من خلال القروض المخصصة لتعمير المنازل وعلى الرغم من أن الحكومة وبالتعاون مع الجهات المختصة تقوم بوضع خطة إستراتيجية تحدد الاحتياجات المتوقعة إلا أنها لا تستطيع الوفاء بجميع الاحتياجات والطلب المتزايد بسبب الحروب والأزمات في دول الجوار التي أدت إلى سلسلة من التهجير القسري.(الخرابشة، 2005)

وتنصب الاستثمارات في الأردن على القطاعات الإنشائية والخدمية والسياحية والتي لا تتطلب استخدام الطاقة والمشتقات النفطية فسعت الحكومة جاهدة لتوفير الظروف الملائمة للاستثمار في تلك القطاعات وبالفعل أصبح قطاع الإسكان والسياحة من أكثر القطاعات النشطة استثمارياً.(Sweis, 2014)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ومن مؤشرات نشاط قطاع الإسكان في الأردن تزايد تصاريح البناء الممنوحة السكنية والتجارية حيث شهدت المملكة نمواً ملحوظاً في قطاع الإنشاءات والتشييد والبناء تزامناً مع أزمة اللجوء السوري عام 2011 الأمر الذي يؤكد نشاط الاستثمارات المحلية والأجنبية في هذا القطاع وقاد ذلك إلى ارتفاع إيجارات الشقق السكنية وارتفاع أسعار الأراضي المخصصة للبناء بسبب التفاعل بين العرض والطلب على الإسكانات حيث ارتفع الطلب والعرض محدود لا يلبي كافة الاحتياجات من الطلب مما وفر مناخ استثماري ملائم للاستثمار في مشاريع الإسكان الأمر الذي تطلب تعديل بعض القوانين التي تخص المالك والمستأجر كالقانون الذي يسمح للمالك تحديد إيجار المنزل الذي يريد وما يراه ملائماً بالتزامن مع موجة الطلب الحاد على المنازل ، فأصبح الحصول على شقة بإيجار منخفض يتناسب مع ذوي الدخل المنخفض صعباً للغاية. (Al- Homoud , 2009)

فكانت هذه الأزمات عاملاً مهماً في التأثير على الاستثمارات وخلقها وأعادت هذه الأزمات تشكيل القطاع الإسكاني في الأردن ، فالأردن ليس بمعزل عن الخارج فيتأثر بالظروف الإقليمية والعالمية.

المستثمرون في قطاع الإسكان الأردني

هناك جهات وافراد توجه استثماراتها لقطاع الاسكان يمكن اجمالها بما يلي: (الخرابشة، 2005)

ذوي رؤوس أموال يقومون بالإشراف على المشاريع الاستثمارية الإسكانية بأنفسهم ولا يتبعون لأي جهات أو شركات أخرى.

المقاولون الذين يسعون إلى المحافظة على استمرار عمل المعدات التي يمتلكونها والأشخاص الذين يعملون معهم فيقومون بإنشاء وتعمير المنازل والتي تتميز بخصائص الرفاهية للأشخاص ذوي الدخول المرتفعة.

الشركات العقارية المسجلة والتي تقوم بتوفير الشقق لذوي الدخول العالية والمتوسطة.

توظيف القطاع الخاص للتعاون مع القطاع العام لتطوير قطاع الإسكان في الأردن

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

تسعى معظم الدول في جميع أنحاء العالم إلى تفعيل دور القطاع الخاص جنباً إلى جنب مع القطاع العام في مختلف القطاعات ومجالات الاستثمار لعدم قدرة القطاع العام لوحده على توفير جميع متطلبات القطاعات فعملت على فتح الطريق أمام القطاع الخاص وتمكينه وإشراكه بالتنمية الاقتصادية للحفاظ على رؤوس الأموال والاستثمارات من الهجرة إلى الخارج فشارك القطاع الخاص في الأردن في تطوير معظم القطاعات إلى جانب القطاع العام وبالمقابل عملت الحكومة على منح القطاع الخاص فرصة لإنشاء المشاريع الإسكانية من خلال تشريع القوانين والسياسات الإسكانية والتسهيلات المالية والإعفاءات الضريبية وإزالة معوقات الاستثمار والتنمية الاقتصادية فيقوم قطاع الإسكان بدراسة الفرص الاستثمارية وطلبات القطاع الخاص المتعلقة بالاستثمار الإسكاني ودراسة الجدوى الاقتصادية لطلبات مشاريع الاستثمار ومتابعتها بالشراكة مع القطاع العام.(اسعيد، 2009)

مخاطر الاستثمار الإسكاني في الأردن

يتميز قطاع الإسكان عن غيره من القطاعات الأخرى بانخفاض نسبة المخاطرة بسبب ارتفاع الطلب على المنازل والشقق السكنية لأسباب الزيادة الطبيعية للسكان الناتجة عن ارتفاع عدد المواليد وقلة الوفيات أو الزيادة الناجمة عن الهجرة أو الهجرة القسرية بسبب الحروب إضافة إلى استخدام هذا القطاع عمالة ليس بالضرورة أن تكون ذات مهارات عالية وهذا يضمن توفر العمالة اللازمة للعمل في هذا القطاع باستمرار وباختلاف المهارات ،ولكن بسبب انتهاء مشاريع الإسكان بانتهاء إنشاءها فإن العمالة ستصبح بلا عمل مما يدفع بالمستثمرين إلى توجيه رؤوس أموالهم إلى قطاعات أخرى تضمن توليد أموال بشكل مستمر وبالتالي توفير فرص عمل.(الدبعي ، 2005)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الرابع
تحليل دور الأزمة السورية في الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني

المقدمة

تناول هذا الفصل عرض البيانات المتعلقة بعدد اللاجئين السوريين والمساحات المرخصة في محافظات الشمال وتمثيلها بيانياً، وأخذ المتوسطات والقيم العظمى والصغرى والانحراف المعياري لها وكذلك اختبار (t)، لبيان دور الأزمة السورية في الاستثمار في قطاع الاسكان الاردني ممثلاً بمحافظات الشمال الاكثر تركزاً للجوء السوري.

جدول رقم (2)

يوضح أعداد اللاجئين السوريين والمساحات المرخصة في محافظة اربد للفترة الزمنية 2013-2017

السنة	عدد اللاجئين/ لاجئ*	معدل النمو %	المساحات/ متر مربع**	معدل النمو %
2013	498150	-	2243082	-
2014	1681875	237.6	2611918	16.4
2015	1553943	-7.6	2378122	-8.9
2016	1640273	5.5	2599266	9.2
2017	1221424	-25.5	غير متاح	غير متاح

***المصدر: *المفوضية السامية لشؤون اللاجئين ،2017-**دائرة الإحصاءات العامة ،2016.**

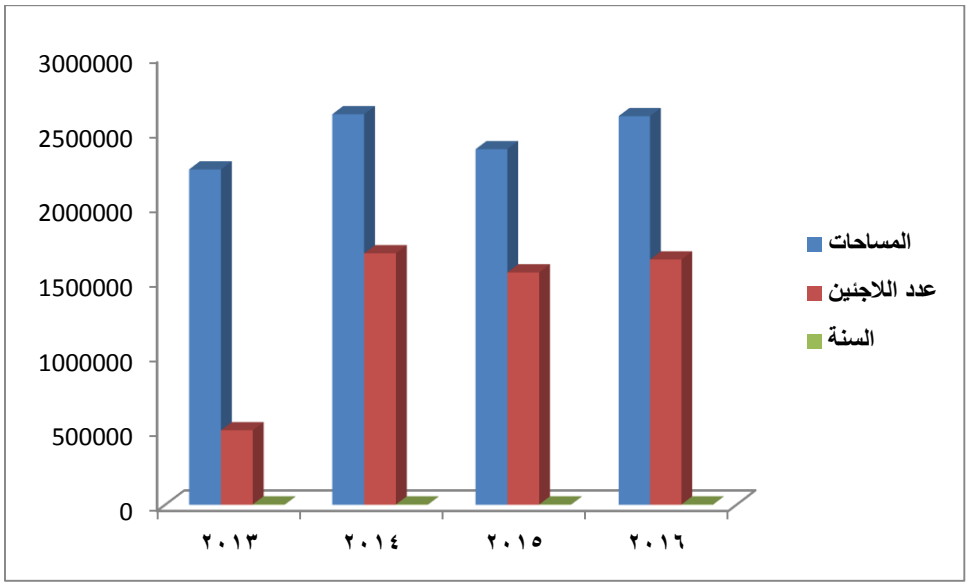
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

يُلاحظ من الجدول رقم (2) أن عدد اللاجئين السوريين في محافظة اربد لعام 2013 كان (498150) لاجئ وازداد هذا العدد إلى (1681875) عام 2014 وبمعدل زيادة سنوية (237.6%) وهذا يعود إلى ارتفاع حدة الأزمة السورية وانعكاساتها السلبية على المواطنين فيما يتعلق بالجوانب الأمنية والقومية والصحية مما دفع بهجرات قسرية وجماعية نحو محافظات الشمال ومنها محافظة اربد ولكننا نلاحظ انخفاضاً بسيطاً في عدد اللاجئين للأعوام 2015، 2016 حيث وصل عدد اللاجئين عام 2016 (1640273) لاجئ وبمعدل تراجع مقداره (7.6%) عام 2015 وهذا يرجع إلى انتقال بعض اللاجئين إلى المخيمات الدائمة في الأردن والبعض الآخر حصل على هجرات إلى تركيا ودول أوروبا وأمريكا وقد أدى هذا اللجوء إلى زيادة الطلب على السكن ورفع أجور العقارات وكذلك أثمانها في السوق مما دفع بقيام العائلات والمستثمرين إلى زيادة الاستثمار حيث ازدادت المساحات المرخصة في المحافظة من (2243082) متر مربع عام 2013 إلى (2611918) متر مربع عام 2014 وبمعدل نمو مقداره (16.4%)، ونظراً لتراجع أعداد اللاجئين في المحافظة بسبب انتقال بعضهم إلى المخيمات وهجرة البعض الآخر إلى الخارج في أوروبا وأمريكا وتركيا انخفض الطلب بنسبة بسيطة في الأعوام 2015,2016,2017 حيث بلغت المساحات المرخصة عام 2015 (2378122) متر مربع وبمعدل تراجع (8.9%) مقارنة بعام 2014 وبلغت المساحات المرخصة لعام 2016 (2599266) وبمعدل نمو بلغ (9.2%).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الشكل رقم (1)

يوضح العلاقة بين عدد اللاجئين السوريين والمساحات المرخصة في محافظة اربد للفترة الزمنية 2013-2016



***المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على الجدول رقم (2)**

يُلاحظ من الشكل رقم (1) أن المساحات في محافظة اربد قد سارت بنفس اتجاه حجم أزمة اللجوء السوري في المحافظة حيث يُلاحظ زيادة المساحات المرخصة عام 2014 متناسقاً مع زيادة عدد اللاجئين ثم تراجعت هذه المساحات في 2015 وارتفاع بسيط في عام 2016 ولكن بنسب بسيطة كما يبين الشكل.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

جدول رقم (3)

يوضح أعداد اللاجئين والمساحات المرخصة في محافظة الزرقاء للفترة 2013-2016

السنوات	أعداد اللاجئين/لاجئ*	معدل النمو %	المساحات/ متر مربع**	معدل النمو %
2013	178710	-	942855	-
2014	606382	239.3	983377	4.2
2015	545861	-9.9	888812	-9.6
2016	575030	5.3	1076348	1.1
2017	427791	-25.6	غير متاح	غير متاح

***المصدر: *المفوضية السامية لشؤون اللاجئين ،2017**

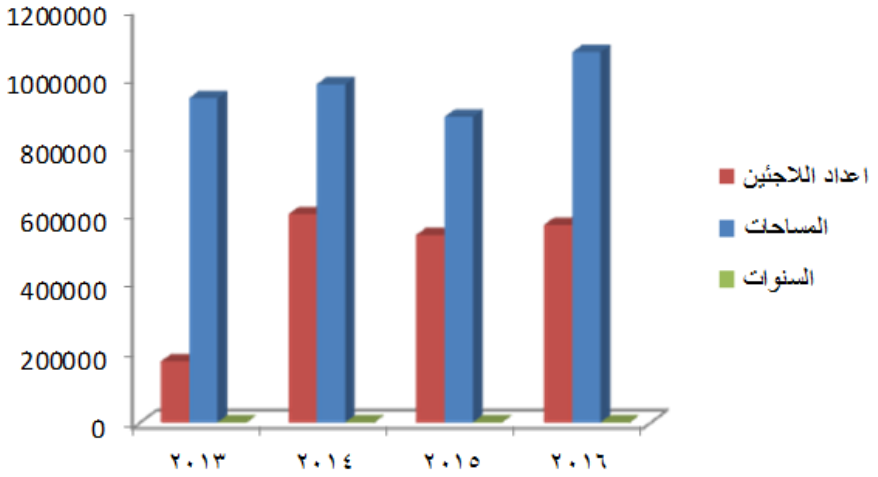
****دائرة الإحصاءات العامة ،2016**

يُلاحظ من الجدول رقم (3) أن عدد اللاجئين السوريين في محافظة الزرقاء لعام 2013 كان (178710) لاجئ وارتفع هذا العدد ارتفاعاً ملحوظاً في عام 2014 حيث بلغ (606382) لاجئ وبمعدل نمو (239.3%) وهذا يؤكد على ارتفاع حدة الأزمة السورية مما دفع بهم إلى اللجوء إلى محافظات المملكة ومنها محافظة الزرقاء وفي عام 2015 انخفضت أعداد اللاجئين انخفاضاً بسيطاً وبمعدل تراجع بلغ (9.9%) ويعود السبب في هذا التراجع إلى هجرة بعض اللاجئين إلى الخارج في دول أوروبا وأمريكا وكندا وتركيا ، ثم ارتفعت ارتفاعاً طفيفاً حيث بلغت (575030) لاجئ وبمعدل نمو (5.3%) وتراجعت في عام 2017 حيث بلغت أعداد اللاجئين (427791) لاجئ وبمعدل تراجع بلغ (25.6%)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الشكل رقم (2)

يوضح العلاقة بين أعداد اللاجئين والمساحات المرخصة في محافظة الزرقاء للفترة 2013-2016



*** المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على الجدول رقم (3)**

يُلاحظ من الشكل رقم (2) أن المساحات في محافظة الزرقاء قد كانت متقاربة في عام 2013 وعام 2014 مع معدل نمو بلغ (4.2%) على الرغم من أن أعداد اللاجئين كانت قد ارتفعت بشكل ملحوظ في عام 2014 وانخفضت المساحات المرخصة عام 2015 بمعدل تراجع بلغ (9.6%) إلا انه ارتفع بنسبة بسيطة عام 2016 بمعدل نمو بلغ (1.1%) كما هو مُوضح في الشكل.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

جدول رقم (4)

يوضح أعداد اللاجئين السوريين والمساحات المرخصة في محافظة المفرق للفترة 2013-2016

السنة	عدد اللاجئين/لاجئ*	معدل النمو %	المساحات السكنية المرخصة/ متر مربع**	معدل النمو %
2013	241329	-	390451	-
2014	877242	263.5	444044	13.7
2015	822992	-6.1	400474	-9.8
2016	932380	13.2	419272	4.6
2017	633198	-32.0	غير متاح	غير متاح

*المصدر: *المفوضية السامية لشؤون اللاجئين، 2017

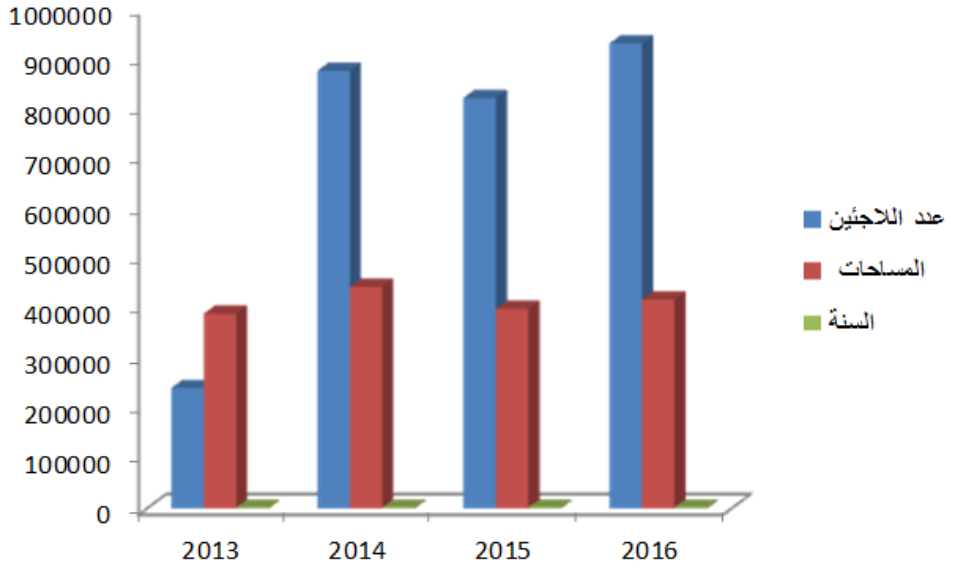
**دائرة الإحصاءات العامة، 2016

يُلاحظ من الجدول (4) أن عدد اللاجئين السوريين في محافظة المفرق لعام 2013 كان (241329) لاجئ وارتفع هذا العدد بشكل ملحوظ في عام 2014 حيث بلغ (877242) لاجئ وهذا يعود إلى ارتفاع حدة الأزمة السورية مما دفع باللاجئين اللجوء إلى محافظة المفرق لموقعها القريب من الحدود السورية فقد بلغ معدل النمو لعام 2014 (263.5%) بسبب صلات القربى والمصاهرة مع العديد من العائلات الأردنية في المحافظة، وقد بلغ عدد اللاجئين عام 2015 (822992) لاجئ مع انخفاض بسيط في عدد اللاجئين عنه في عام 2014 وبمعدل تراجع (6.1%) إلا أن أعداد اللاجئين عاودت الارتفاع في عام 2016 حيث بلغت (932380) لاجئ وبمعدل نمو (13.2%) إلا انه تراجع عام 2017 حيث وصلت أعداد اللاجئين إلى (633198) لاجئ وتراجع مقداره (32.0%) لعودة بعضهم الاختيارية إلى سوريا وهجرة البعض إلى دول أخرى.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الشكل رقم (3)

يوضح العلاقة بين عدد اللاجئين والمساحات المرخصة في محافظة المفرق للفترة 2013-2016



*** المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على الجدول رقم (4)**

يُلاحظ من الشكل رقم (3) أن المساحات المرخصة في محافظة المفرق قد بلغت عام 2013 (390451) متر مربع وقد ارتفعت ارتفاعاً بسيطاً لتصل إلى (444044) متر مربع عام 2014 تزامناً مع تدفق اللاجئين إلى محافظة المفرق وبمعدل نمو بلغ (13.7%) عام 2014 إلا انه تراجع عام 2015 بمعدل (9.8%) لانخفاض عدد اللاجئين حيث بلغت المساحات المرخصة (400474) متر مربع وارتفعت ارتفاعاً بسيطاً جداً عام 2016 لتصل إلى (419272) متر مربع وبمعدل نمو (4.6%) .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

جدول رقم (5)

يُوضح مجموع أعداد اللاجئين السوريين ومجموع المساحات المرخصة في اربد،المفرق والزرقاء للفترة الزمنية 2013-2016

السنة	مجموع عدد اللاجئين في اربد، المفرق والزرقاء/ لاجئ*	مجموع المساحات في اربد، المفرق والزرقاء/ متر مربع**
2013	918189	3576388
2014	3165499	4039339
2015	2922796	3667408
2016	3147683	4094886

المصدر: *المفوضية السامية لشؤون اللاجئين ،2017

****دائرة الإحصاءات العامة ،2016**

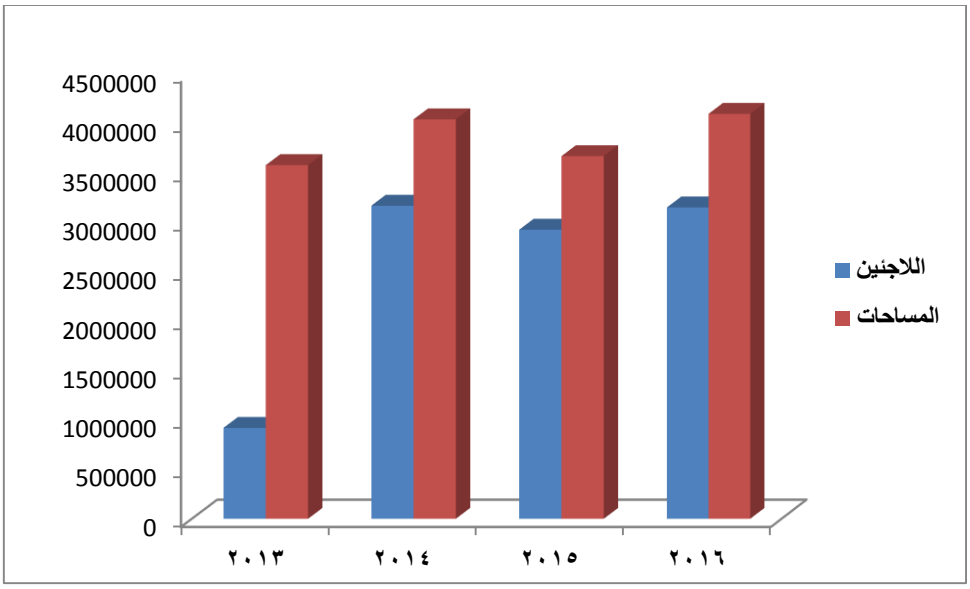
يلاحظ من الجدول رقم (5) أن محافظات اربد والمفرق والزرقاء سجلت أعلى مجموع في عدد اللاجئين عام 2014 حيث بلغ (3165499) لاجئ وهذا يؤكد على تصعيد الأزمة عام 2014 بينما كان اقلها عام 2013 حيث بلغت (918189) لاجئ ، وبلغ أعلى مجموع للمساحات المرخصة عام 2016 حيث بلغ (4094886) متر مربع يليها عام 2014 حيث بلغت المساحات المرخصة (4039339) متر مربع .

و يلاحظ من الجدول تزامن ارتفاع عدد اللاجئين مع المساحات المرخصة وهذا يشير إلى زيادة الطلب على الإسكان تزامناً مع أزمة اللجوء .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الشكل رقم (4)

يوضح العلاقة بين مجموع أعداد اللاجئين ومجموع المساحات المرخصة في محافظات اربد،المفرق والزرقاء للفترة الزمنية 2013-2016



المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على الجدول رقم (5)

الشكل رقم (4) يوضح العلاقة بين مجموع أعداد اللاجئين ومجموع المساحات المرخصة في محافظات اربد والمفرق والزرقاء وقد سارت بنفس اتجاه حجم اللجوء حيث ارتفعت الأعداد عام 2014 ارتفاعاً ملحوظاً حيث بلغ (4039339) لاجئ بينما كانت أعداد اللاجئين متقاربة عام 2015,2016 وارتفعت المساحات المرخصة أيضا في عام 2014 حيث بلغت (4039339) متر مربع وانخفضت عام 2015 انخفاضاً بسيطاً حتى وصلت إلى (3667408) متر مربع إلا إنها عاودت الارتفاع عام 2016 ولكنه ارتفاعاً بسيطاً حيث بلغ (4094886) متر مربع.

الجدول رقم (6)

يوضح تطور قطاع الإسكان الأردني للفترة الزمنية 2010-2016

***المصدر: *دائرة الإحصاءات العامة ، 2016**

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

يُلاحظ من الجدول رقم (6) أن مجموع المساحات المرخصة في الأردن لعام 2010 قبل الأزمة السورية قد بلغت (8488180) متر مربع إلا أنها سرعان ما ارتفعت مع بدء الأزمة عام 2011 مما قد انعكس بالارتفاع على المساحات المرخصة لعام 2011 حيث بلغ مجموعها (9719873) متر مربع فبلغ معدل النمو السنوي(14.5 %) وواصلت ارتفاعها عام 2012 و2013 و 2014 على التوالي حيث وصلت إلى ذروة الارتفاع عام 2014 تزامناً مع ارتفاع حدة الأزمة السورية فبلغ مجموع المساحات المرخصة (12578431) متر مربع إلا أنها تراجعت في عام 2015 و 2016 بمعدلات متقاربة وبمعدل تراجع بلغ عام 2015 (13.5 %) ويعود ذلك

السنة	مجموع المساحات المرخصة/ متر مربع*	معدل النمو السنوي %
2010	8488180	-
2011	9719873	14.5
2012	10691230	9.9
2013	11817617	10.5
2014	12578431	6.4
2015	10879050	-13.5
2016	10799638	-0.7

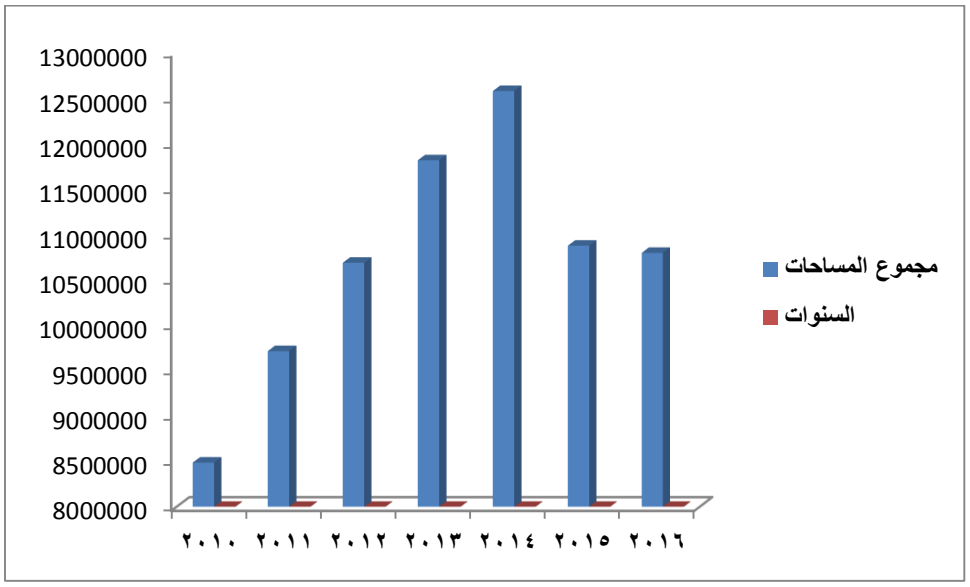
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

إلى عودة بعض اللاجئين إلى سوريا وهجرة البعض الآخر إلى دول أوروبا.

وقد تم اخذ الفترة الزمنية 2010-2016 لتوضيح حقيقة تطور حجم المساحات المرخصة في الأردن قبل الأزمة وأثناء الأزمة.

الشكل رقم (5)

يوضح تطور قطاع الإسكان الأردني للفترة 2010-2016



*المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على الجدول رقم (6)

يُلاحظ من الشكل ارتفاع المساحات المرخصة تزامناً مع الأزمة السورية حيث كان أعلاها عام 2014 حيث بلغ (12578431) متر مربع إلا أنها تراجعت في عام 2015 و2016 لتصل إلى (10799638) متر مربع .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

جدول رقم (7)

يوضح التحليل الوصفي لعدد اللاجئين في المفرق والزرقاء واربد للفترة الزمنية 2013-2016

جدول (7) التحليل الوصفي لعدد اللاجئين				
Statistics				
	المفرق	الزرقاء	اربد	المجموع
الوسط	718485	476495	1343560	3684722
الانحراف المعياري	321223	200056	566119	1423225
القيمة العليا	932380	606382	1681875	4852853
القيمة الدنيا	241329	178710	498150	1813568

*المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات المفوضية السامية لشؤون اللاجئين ،2017

يُلاحظ من الجدول (7) أن الوسط الحسابي لعدد اللاجئين الأعلى هو في محافظة اربد حيث بلغ (1343560) لاجئ و كانت اربد الأكثر تقلباً في عدد اللاجئين حيث سجلت أعلى انحراف معياري حيث بلغ (566119) لاجئ وكانت القيمة العليا لعدد اللاجئين من نصيب محافظة اربد حيث بلغت (1681875) لاجئ بينما القيمة الدنيا بلغت (178710) لاجئ في محافظة الزرقاء.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

جدول رقم (8)

يوضح التحليل الوصفي للمساحات المرخصة المفرق والزرقاء واربد للفترة الزمنية 2013-2016

جدول (8) الوصف الإحصائي للمساحات المرخصة			
Statistics			
	المفرق	الزرقاء	اربد
الوسط	413560	972848	2458097
الانحراف المعياري	23573	79130	179087
القيمة العليا	444044	1076348	2611918
القيمة الدنيا	390451	888812	2243082

*** المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات دائرة الإحصاء العامة، 2016**

يُلاحظ من الجدول (8) أن الوسط الحسابي الأعلى للمساحات المرخصة هو(2458097) متر مربع في محافظة اربد ، واقل وسط في محافظة المفرق حيث بلغ (413560) متر مربع بينما كانت محافظة اربد الأكثر تقلباً في المساحات المرخصة فبلغ الانحراف المعياري لها (179087) متر مربع بينما كانت محافظة المفرق اقلها تقلباً حيث بلغت قيمة الانحراف المعياري (23573) متر مربع.

وكانت القيمة العليا للمساحات المرخصة من نصيب اربد حيث بلغت (2611918) متر مربع بينما القيمة الدنيا في محافظة المفرق حيث بلغت (390451) متر مربع.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

اختبار (t)

تم إجراء اختبار (t) لمعرفة دور الأزمة السورية على الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني وذلك باستخدام بيانات شهرية للفترة الزمنية 2013/9- 2017/9 ، ولكن قبل إجراء الاختبار يجب التأكد من إن البيانات تتوزع توزيعاً طبيعياً حيث تم استخدام اختبار كولموجوروف-سميرنوف Kolmogorov-Smirnov للتعرف على توزيع البيانات.

اختبار التوزيع الطبيعي للبيانات

تم استخدام اختبار كولموجوروف-سميرنوف Smirnov-Kolmogorov ، حيث يُستخدم هذا الاختبار لمعرفة فيما إذا كانت البيانات التي تم الحصول عليها من عينة الدراسة موزعة توزيعاً طبيعياً أم لا. وقد بين اختبار كولموجوروف-سميرنوف أن البيانات تتبع التوزيع الطبيعي حيث يتبين ذلك كما في الجدول (9) ومن خلال قيمة المعنوية التي كانت اكبر من 5% وبالتالي نقبل الفرضية العدمية التي تنص على أن توزيع البيانات يتبع التوزيع الطبيعي.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

جدول (9) نَتائِج اختبار التوزيع الطبيعي

Tests of Normality				
	Kolmogorov-Smirnov(a)		Shapiro-Wilk	
	Statistic	Sig.	Statistic	Sig.
عدد اللاجئين	0.07	0.200(*)	0.935	0.243
المساحات المرخصة	0.154	0.197	0.795	0.372

المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على مخرجات EVIEWS

- نتائج اختبار (t) :

تم استخدام اختبار (t) لمعرفة دور الأزمة السورية على الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني.

جدول(10) نتائج اختبار (t)

	t	Sig. (2-tailed)
عدد اللاجئين	10.079	.000
المساحات المرخصة	18.648	.000

*المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على نتائج SPSS

يُلاحظ من نتيجة اختبار (t) بأنّ للأزمة السورية تأثيراً على الإستثمار في قطاع الإسكان الأردني وذلك من خلال قيمة المعنوية (0.000) والتي كانت أقل من 5% كما في الجدول (10)، ويعود ذلك إلى زيادة الطلب على المساكن وارتفاع أسعارها ومن ثم زيادة الإستثمار في قطاع الإسكان الأردني.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الخامس
النتائج والتوصيات

أولاً: الاستنتاجات

من خلال الإطار النظري والتحليل الوصفي واختبار (t) توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

لقد كان للازمة السورية تأثيراً واضحاً على المساحات المرخصة في محافظة اربد حيث ازدادت المساحات المرخصة من (2243082) متر مربع عام 2013 إلى (2611918) متر مربع عام 2014.

لقد كان للازمة السورية تأثيراً واضحاً على المساحات المرخصة في محافظة الزرقاء حيث ارتفعت المساحات المرخصة من (942855) متر مربع عام 2013 لتصل إلى (983377) متر مربع عام 2014 .

لقد كان للازمة السورية تأثيراً واضحاً على المساحات المرخصة في محافظة المفرق حيث ارتفعت المساحات المرخصة من (390451) عام 2013 ووصلت إلى (444044) متر مربع عام 2014.

ساهمت الأزمة السورية في زيادة الاستثمار في قطاع الإسكان الأردني وذلك من خلال زيادة المساحات المرخصة في المملكة أثناء فترة الأزمة السورية منذ عام 2011 حيث بلغت المساحات المرخصة في المملكة عام 2011 (9719873) متر مربع وارتفعت ارتفاعاً واضحاً في السنة الثانية للازمة عام 2012 حيث وصلت إلى (10691230) متر مربع، وهذه النتيجة تتفق مع نتيجة دراسات (دراجي،2011 والطائي،2015 و(Shellito,2016

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

تشير اعداد اللاجئين والمساحات المرخصة عام 2014 الى ارتفاع حدة الازمة السورية حيث كانت الاعلى من حيث اعداد اللاجئين والمساحات المرخصة بالمقارنة مع السنوات الأخرى منذ اندلاع الأزمة.

تراجع اعداد اللاجئين والمساحات المرخصة في عام 2016 بسبب العودة الطوعية للاجئين الى سوريا وهجرة اعداد كبيرة منهم الى دول اوروبا.

ومن النتائج الثانوية التي توصلت لها الدراسة أن الأزمة السورية أثرت بصورة سلبية على المواطن الأردني الذي لا يمتلك سكناً خاصاً به لارتفاع إيجارات المنازل، حيث عملت الأزمة على مضاعفة الإيجارات السكنية بالإضافة إلى المعارض التجارية.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ثانياً: التوصيات

بناءً على النتائج التي توصلت إليها الدراسة فإن الدراسة توصي بما يلي:

ضرورة وضع خطط إسكانية لمواجهة الحالات الطارئة.

توجيه الاستثمارات ورؤوس الاموال نحو القطاعات الاقتصادية الاخرى بسبب تراجع اعداد اللاجئين الناتجة عن الهجرة الى اوروبا والعودة الطوعية.

إجراء دراسات بحثية عن تأثير الأزمة السورية على الجانب الاقتصادي والاجتماعي والطاقة والمياه والخدمات الصحية والتعليمية.

ضرورة وضع سياسات حكومية من شأنها عدم الإضرار بالمواطن الأردني في حال حدوث أزمات لجوء مشابهة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العربية

الاتفاقية الخاصة بوضع اللاجئين ،(1951) رقم 429، ديسمبر 1951.

اسعيد، تغريد (2009)، أثر السياسات الإسكانية على بنية مدينة عمان. رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن .

الامم المتحدة، المفوضية السامية لشؤون اللاجئين(2013)، نشرات احصائية،2013- 2016، عمان، الاردن.

برنامج الأمم المتحدة الإنمائي ،(2013)، تخفيف اثر أزمة اللاجئين السوريين على المجتمعات المضيفة في الأردن، عمان، الاردن.

بو سهوة، نذير. سلام، عبد الرزاق (2012) ،أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق. الملتقى الدولي، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، جامعة المدية.

بوترو ، جويل وكولينسون ، سارة و جراندي ، فيليبو (2000)، حالة اللاجئين في العالم.(ط1)، القاهرة : مؤسسة الأهرام.

الترك ، سارة (2016)، تداعيات أزمة اللجوء السوري على المملكة الأردنية الهاشمية من 2010-2015. رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، الأردن.

الحموري ، قاسم و القلعاوي ، أسامة (1999)، تأثير الصدمات الاقتصادية التجارية على الاقتصاد الأردني في ظل العولمة. المجلة العلمية لكلية الإدارة والاقتصاد العدد العاشر (271-314).

الحوراني، أحمد (2012) ، الثورة السورية أسبابها وآفاقها ومعوقاتها وسبل نجاحها. دار المعارف للنشر، القاهرة، ص 32.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الخرابشة ، احمد (2005)، محددات سوق الإسكان في الأردن 1990-2003 (مدينة السلط حالة دراسية). رسالة ماجستير، جامعة البلقاء التطبيقية، الأردن.

دائرة الإحصاءات العامة الأردنية (2016)، نشرات احصائية 2010-2016، عمان، الاردن.

الدبعي، سلطان (2005)، تطوير إستراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن. رسالة ماجستير، جامعة عمان العربية، الأردن.

درّاجي، إبراهيم (2011)، مشكلات اللاجئين وسبل معالجتها. ورقة مقدمة إلى الملتقى العلمي، جامعة الأمير نايف للعلوم الأمنية، الرياض، المملكة العربية السعودية.

الدلابيح، محمد (2015)، الأزمة السورية وتداعياتها السياسية والاقتصادية والاجتماعية على الأردن(2011-2014).رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.

سميران، محمد (2014)، اللجوء السوري وأثره على الاردن .مؤتمر الإغاثة الإنسانية بين الإسلام والقانون الدولي: واقع وتطلعات.جامعة آل البيت، المفرق،الأردن.

صبح ، بشار و العثامنة ، عبدالباسط و العساف ، ماجدة و العمري ، مخلد و البطاينة ، محمد (2014)، اثر أزمة تدفق اللاجئين السوريين على المجتمعات المضيفة دراسة تحليلية محافظتي المفرق واربد. برنامج الأمم المتحدة الإنمائي.

الطائي، ضرغام (2015)، مشكلة أزمة السكن في العراق المعالجات والحلول المقترحة لها (تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة_دراسة حالة). مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان.

الظليفي ، هاني (2013)، الدور السياسي والقانوني للدولة المضيفة في حماية اللاجئين،(اللاجئون السوريون في الاردن من 2011-2013 –حالة دراسة). رسالة ماجستير، جامعة آل البيت ، الأردن.

علي ، احمد (2015)، اقتصاد السكن وسياسات الإسكان وأبعادها الكلية. مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية المجلد العاشر عدد خاص بمؤتمر الإسكان.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

مديرية السياسات إدارة السياسات الإسكانية(2012)،أثر التغيرات الديموغرافية على السياسات الإسكانية في تلبية الحاجة السكنية. عمان، الأردن.

المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2002)، الموقع الالكتروني الرسمي، www.hudc.gov.jo .

المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2016)، قطاع الإسكان الأردني الإنجازات وتقييم الأداء للفترة (2004- 2015) ، عمان، الأردن.

موفق، أسامة (2010)، دراسة التغير السكاني والتوسع الحضري وتأثيره على البيئة مدينة دمشق وريفها، رسالة ماجستير، جامعة دمشق، دمشق، سوريا.

الوزني، خالد(2014)، الآثار الاقتصادية والاجتماعية لأزمة اللاجئين السوريين على الاقتصاد الأردني والمجتمعات المستضيفة. مطبعة فينيقيا، عمان، الأردن.

يوسف ، محمد (2012)، دور القطاع الخاص في تحقيق أهداف السياسات الإسكانية مصر أنموذجاً. مؤتمر الإسكان العربي الثاني، العراق.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ثانياً: المراجع الأجنبية:

Adams, David & Leishman, Chris.(2008). Factors Affecting Housing ,A report of Urban Studies University of Glasgow 25 Bute Gardens, Glasgow G12 8RS.

Azevedo, Joao.& Yang ,Judy.& Inan ,Osman,(2016).What Are the Impacts of Syrian Refugees on Host Community Welfare in Turkey? A Sub national Poverty Analysis, Poverty and Equity Global Practice Group, WPS7542.

Chatelard , Geraldine.(2010). A Refugee Haven ,The online journal of the Migration policy institute Jordan, www.unhcr.org.

Cheshire, Altrincham.(2010). The Role of Housing in the Economy, A Final Report, Oxford Economics.

Crisp, J. (2000).Africa's refugees: patterns problems and policy challenges, Journal of Contemporary African Studies 18(2): 157-178.

De Montclos, M. A. P., & Kagwanja, P. M. (2000). Refugee camps or cities? The socio-economic dynamics of the Dadaab and Kakuma camps in Northern Kenya, Journal of refugee studies 13(2):205-222.

Del, Carpio .& Ximena, V.& Mathis, Wagner. (2015). The Impact of Syrians Refugees on the Turkish Labor Market .World Bank Working Paper 7402, August 2015.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

Emrath , Paul.(2014). Economics and Housing Policy National Association of Home Builders Housing Markets, Financial Stability and the Economy, Special Studies.

Enghoff, M.,Hansen,B., Umar A., Gildestad, B., Owen, M., & Obara, A.(2010).In Search of protection and livelihoods: socio-economic and environmental impacts of Dadaab refugee camps on host communities, Nairobi, Royal Danish Embassy

Fakih, Ali .& Ibrahim, May.(2015). The impact of Syrian refugees on the labor market in neighboring countries: empirical evidence from Jordan. Applied Economic Letters, 64-86.

Francis, Alexandra.(2015). Jordan refugees crisis. Carnegie endowment for international peace.

Grimes, Arthur(2006), The housing fulcrum: Balancing economic and social factors in housing research and policy. New Zealand Journal of Social Sciences , 1:1, 65-79.

Al-Homoud, Majd .(2009). Exploring sales advertising in the housing market in Jordan, German Jordanian University, Amman, Jordan.

Kirui , P& Mwaruvie, J. (2012). The Dilemma of Hosting Refugees: A Focus on the Insecurity in North-Eastern Kenya, International Journal of Business and Social Science, 3(8): 161-171.

Kolawole ,Yinka .(2015).Housing as tool for economic development,www.vanguardngr.com.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

Kumaraswamy, P.& Singh , Manjari.(2016).Population pressure in Jordan and the role of Syrian refugees. Applied Economic Letters, 1-16.

Ley, David.& Tutchener, Judith.(2010).Immigration, Globalization and House Prices in Canada's Gateway Cities. Applied Economic Letters,199-223.

Lozi, Basem ,(2013) The effect of Refugees on host country economy – evidence from Jordan, Interdisciplinary Journal of contemporary Research in Business ,Vol. 5, No3.

Mayer, C.& C.T. Somerville. (2000).Residential Construction: Using the Urban Growth Model to Estimate Housing Supply. Journal of Urban Economics 48 (1):85–109.

Miles, M. & Berens, G. & Weiss, M. (2001), Real estate development: principles and process, Urban Land Institute, Washington, DC.

Nnoko , Kang.(2014). Asylum Seekers and the Danish System a policy Evaluation. Global Refugees. Studies, Master Thesis, Al Borg University Copenhagen.

Odero, Cynthia.(2015). Economic Asset or National Security Burden? Rethinking Kenyan Government Policies Towards Somali Urban Refugees, Master Thesis, The Hague, The Netherlands.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

Saif , Ibrahim. & Debartolo , David.(2007). The Iraq wars Impact on growth and Inflation in Jordan. Center for strategic studies University of Jordan.

Sengupta, Somini. (2015). Refugee Crisis in Europe Prompts Western Engagement in Syria. The New York Times. N.p., 30 Sept. 2015.

Shellito, Kevin.(2016). The Economic Effect of Refugee Crises on Host Countries and Implications for the Lebanese Case, JWS Senior Thesis, The Wharton School At The University of Pennsylvania.

Sweis, Rateb & Shanak ,Rifat & Abu El Samen, Amjad & Suifan, Taghrid, (2014).Factors affecting quality in the Jordanian housing sector, International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. 7 Iss 2 pp. 175 -188.

Zhu, Min.(2014).Impact of Investments in housing Sector on GDP and employment in the Indian economy, National council of Applied economic Research.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الملاحق

الملحق رقم (1)

البيانات الشهرية لأعداد اللاجئين في محافظة اربد

السنة / الشهر	2013	2014	2015	2016	2017
1	-	132342	143325	139647	135467
2	-	134586	140968	139860	135542
3	-	136454	141446	136796	135535
4	-	138221	141724	136942	136044
5	-	139142	143029	137023	136202
6	-	139164	143215	137003	136304
7	-	141679	-	135893	136310
8	-	143544	141171	135236	135849
9	117206	144400	140273	135311	134171
10	124150	144232	139708	135133	-
11	127322	144070	139500	135280	-
12	129472	144041	139584	136149	-

*المصدر: المفوضية السامية لشؤون اللاجئين ،2017

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الملحق رقم (2)

البيانات الشهرية لأعداد اللاجئين في محافظة المفرق

***المصدر: المفوضية السامية لشؤون اللاجئين، 2017**

السنة / الشهر	2013	2014	2015	2016	2017
1	-	66344	75723	76745	78660
2	-	67033	72121	77006	78906
3	-	68529	72242	77034	78896
4	-	70520	72466	77202	79088
5	-	72697	76203	77444	79106
6	-	73930	76434	77578	79256
7	-	75269	-	77876	79403
8	-	76400	74675	77983	79883
9	55468	76838	75183	78032	-
10	59765	76746	75460	78042	-
11	62467	76685	76071	78704	-
12	63629	76251	76414	78734	-

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الملحق رقم (3)

البيانات الشهرية لأعداد اللاجئين في محافظة الزرقاء

***المصدر: المفوضية السامية لشؤون اللاجئين، 2017**

السنة / الشهر	2013	2014	2015	2016	2017
1	-	46871	51860	48175	47527
2	-	47464	49793	48200	47420
3	-	48555	49806	48018	47470
4	-	49546	49662	47965	47616
5	-	50437	51197	48151	47681
6	-	51079	51076	48167	47692
7	-	51619	-	47807	47707
8	-	52087	49002	47773	47549
9	42337	52188	48527	47697	47129
10	44304	52380	48312	47627	-
11	45729	52074	48276	47582	-
12	46340	52082	48350	47868	-

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com