

The Islamic University of Gaza
Deanship of Research and Graduate Studies
Faculty of Engineering
Master of Architectural Engineering



الجامعة الإسلامية بغزة
عمادة البحث العلمي والدراسات العليا
كلية الهندسة
ماجستير هندسة معمارية

مدى ملائمة سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي
الدخل المنخفض في قطاع غزة

The Adequacy of Housing Policies in Providing Adequate Housing for Low-income People in the Gaza Strip

إعداد الباحثة

آلاء عبد المعطي محمد العصار

إشراف الدكتور

أسامة عبد الحليم توفيق العيسوي

قدم هذا البحث استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير
في الهندسة المعمارية بكلية الهندسة في الجامعة الإسلامية بغزة

ذو الحجة/ 1440هـ - أغسطس/ 2019م

إقرار

أنا الموقعة أدناه مقدمة الرسالة التي تحمل العنوان:

مدى ملاءمة سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي

الدخل المنخفض في قطاع غزة

The Adequacy of Housing Policies in Providing Adequate Housing for Low-income People in the Gaza Strip

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هو نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل أو أي جزء منها لم يقدم من قبل الآخرين لنيل درجة أو لقب علمي أو بحثي لدى أي مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

Declaration

I understand the nature of plagiarism, and I am aware of the University's policy on this.

The work provided in this thesis, unless otherwise referenced, is the researcher's own work, and has not been submitted by others elsewhere for any other degree or qualification.

Student's name:	آلاء عبد المعطي العصار	اسم الطالبة:
Signature:		التوقيع:
Date:	2019/8/21م	التاريخ:



نتيجة الحكم على أطروحة ماجستير

بناءً على موافقة عمادة البحث العلمي والدراسات العليا بالجامعة الإسلامية بغزة على تشكيل لجنة الحكم على أطروحة الباحثة/ الاء عبدالمعطي محمد العصار لنيل درجة الماجستير في كلية الهندسة/ برنامج الهندسة المعمارية وموضوعها:

مدى ملائمة سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض في قطاع غزة

The Adequacy of Housing Policies in Providing Adequate Housing for Low-income People in the Gaza Strip

وبعد المناقشة التي تمت اليوم الاثنين 3 محرم 1441 هـ الموافق 2019/09/02م الساعة الواحدة مساءً، في قاعة مؤتمرات مبنى الحديدان اجتمعت لجنة الحكم على الأطروحة والمكونة من:

.....
.....
.....
2019/10/27

مشرفاً ورئيساً

مناقشاً داخلياً

مناقشاً خارجياً

د. أسامة عبد الحليم العيسوي

أ. د. فريد صبح القيق

د. يوسف محمود المنسي

وبعد المداولة أوصت اللجنة بمنح الباحثة درجة الماجستير في كلية الهندسة/برنامج الهندسة المعمارية. واللجنة إذ تمنحها هذه الدرجة فإنها توصيها بتقوى الله تعالى ولزوم طاعته وأن تسخر علمها في خدمة دينها ووطنها.

والله ولي التوفيق،،،

عميد البحث العلمي والدراسات العليا

.....
.....
.....
أ. د. بسام هاشم السقنا

ملخص الدراسة

يعتبر قطاع الإسكان أهم القطاعات الأساسية المؤثرة في نمو الدول وتطورها، ومع ذلك تعاني الكثير من الدول من مشكلة توفير المسكن لمواطنيها وخصوصاً توفير المسكن الملائم للفئات من ذوي الدخل المنخفض، ولذلك تسعى كل الدول إلى مواجهة مشكلة الإسكان من خلال السياسات الإسكانية المتبعة لمواجهة مشكلة توفير المسكن الملائم، وتختلف السياسة الإسكانية لتوفير المسكن الملائم والحصول عليه في الدول باختلاف الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، إذ تمثل السياسة الإسكانية سلسلة من الإجراءات الهادفة لحل المشكلة الإسكانية. ويعتبر توفير المسكن بشكل عام، والمسكن الملائم على وجه الخصوص من أهم المشاكل والعقبات التي تواجه قطاع الإسكان في قطاع غزة، وخصوصاً للفئات من ذوي الدخل المنخفض حيث لا تتناسب دخول هذه الفئة مع المتطلبات والاحتياجات المعيشية لهم، وليس لديهم القدرة الكافية على توفير المسكن الملائم، ولذلك يقع على عاتق الحكومة من خلال سياساتها المساهمة في حل مشكلة توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض.

ومن هنا كانت أهمية هذه الدراسة والتي تكمن في تبيان مدى ملاءمة سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض في قطاع غزة، وذلك من خلال دراسة عناصر المسكن الملائم والتي تم النص عليها دولياً في المواثيق الدولية والحقوق الإنسانية، بالإضافة إلى دراسة سياسات واستراتيجيات الإسكان المتبعة في قطاع غزة لضمان توفير المسكن الملائم وعناصره للفئات من ذوي الدخل المنخفض.

وقد اعتمدت الدراسة في المنهجية المتبعة على المعلومات التي تم جمعها من خلال المراجع والكتب والدراسات العربية والأجنبية وأجراء المقابلات، بالإضافة إلى نتائج دراسة الحالة حيث تم خلالها تحليل عناصر المسكن الملائم لمشروع مدينة الشيخ زايد ومشروع مدينة الشيخ حمد، كما وشملت المنهجية على توزيع استبانة على عدد من سكان المشروعين وذلك لقياس مدى ملاءمة عناصر المسكن الملائم وتوفرها في المشروع، بالإضافة إلى إجراء المقابلات مع عدد من المتخصصين في سياسات الإسكان.

وقد خلص البحث إلى عدة توصيات أهمها: أنه يجب التمييز بين مفهوم السياسة السكنية المعلنة والسياسة السكنية الضمنية وبالتالي يجب أن تكون هناك سياسة واضحة ومحددة تعتمد في الأساس على إدخال المفاهيم والتشريعات الجديدة في حل مشاكل الإسكان، وأخيراً من أجل الخروج بسياسة إسكانية أفضل على الحكومة أن تبني سياساتها على الحد الأدنى من الحقوق الدولية التي نشرتها الولايات المتحدة في توفير المسكن الملائم.

Abstract

The housing sector is the most important influential sector in the growth and development of countries. However, many countries suffer from the problem of providing housing for their citizens, especially providing adequate housing for low-income groups, and therefore all countries seek to address the housing problem through housing policies to address the problem of providing adequate housing, and housing policy differs in order to provide and obtain adequate housing in countries with different economic, social and political circumstances, as housing policy represents a series of actions aimed at addressing the problem Housing, the provision of housing in general, and adequate housing in particular is one of the most important problems and obstacles facing the housing sector in the Gaza Strip, especially for low-income groups where the incomes of this group do not correspond to their living requirements and needs, and do not have sufficient capacity to providing adequate housing, and the Government, through its policies, has to contribute to solving the problem of adequate housing for low-income people.

Hence, the importance of this research, which is to demonstrate the appropriateness of housing policies in providing adequate housing for low-income people in the Gaza Strip, through studying the elements of adequate housing, which have been internationally stipulated in international conventions and human rights, in addition to studying housing policies and strategies in the Gaza Strip to ensure the provision of adequate housing and its components to low-income groups.

The research in the methodology was based on the information collected through Arabic and Foreign references, books and studies, in addition to the results of the case study, through which the elements of the adequate housing for the Sheikh Zayed City project and the Sheikh Hamad City project were analyzed, as well as the methodology on the distribution of A questionnaire on the number of residents of the two projects to measure the appropriateness and availability of the elements of adequate housing in the project, as well as interviewing a number of housing policy specialists

The research concluded with several recommendations, the most important of which are: that the concept of declared housing policy must be distinguished from the implicit housing policy and therefore there must be a clear and specific policy based primarily on the introduction of new concepts and legislation in solving housing problems.

Finally in order to come up with a better housing policy, the Government must base its policies on the minimum international rights that the United States has deployed in providing adequate housing.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا ﴾

[طه: 114]

الإهداء

إلى من أحمل اسمه بكل فخر..... إلى من أفنقه بحياتي
إلى من يرتعش قلبي عند ذكره

أبي الغالي- رحمك الله

إلى الغالية التي لا أرى الأمل إلا من عينيها والدعاء من شفيتها
إلى من ركع العطاء أمام قدميها.....إلى ينبوع الصبر والتفؤل والأمل
إلى كل من في الوجود بعد الله ورسوله.....إلى ملاكي في الحياة

أمي الحبيبة

إلى سندي في الحياة وترنيمة الحب في قلبي...إلى رفيق الدرب وأنيس الروح

زوجي أحمد

إلى سندي وقوتي وملجأي بعد الله

إخوتي: حماد- محمد- حسين- سعيد- ماهر- سمير

إلى أهازيج الفرح في قلبي

أخواتي: لينا- هيام- صالحة

إلى من دخل حياتي وزادها نوراً وأضاف لها رونقاً جميلاً

أطفالي: موسى- إيلا- إيلين

إلى صاحبات القلوب الطيبة والنوايا الصادقة اللواتي تميزن بالصفاء والنقاء

صديقاتي

إلى كل قلب دعا لي دعوة نجاح

جميع أحبتي

وإلى أمي مرة أخرى وأخرى

شكر وتقدير

الحمد لله الذي علمنا ما لم نعلم، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، الحمد لله الذي يسر لي إنجاز هذا العمل المتواضع.

وامتثالاً لقول الله تعالى: ﴿وَمَنْ شَكَرَ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ﴾⁽¹⁾. فإنه يسعدني أن أتقدم بجزيل الشكر ووافر الامتنان إلى مشرفي الدكتور/ أسامة العيسوي، الذي شرفني بقبول الإشراف على رسالتي، وكان خير عون لي، ولم يألُ جهداً في مساعدتي، وتقديم التوجيهات السديدة والملاحظات القيمة التي أثرت الدراسة، فجزاه الله عني خير الجزاء، وكذلك الشكر موصول إلى عضوي لجنة المناقشة كل من:

الأستاذ الدكتور/ فريد صبح القيق حفظه الله

الدكتور الفاضل/ يوسف محمود المنسي حفظه الله

لتفضلهما بقبول مناقشة الدراسة، والاستفادة من توجيهاتهما فبارك الله فيهما.

كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى جميع مدرسي قسم الهندسة المعمارية بالجامعة الإسلامية على ما بذلوه من جهد في تدريس طلبة برنامج ماجستير الهندسة المعمارية.

وأخيراً كل الشكر لمن لا تكفيهم كلمات الشكر والدتي وزوجي وإخواني وأخواتي والأقارب، على دعمهم وتشجيعهم المتواصل لي، وكل من ساعدني ممن ذكرتهم، وممن لا يتسع المقام لذكرهم أتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان، وجزاهم الله عني خير الجزاء.

الباحثة

آلاء عبد المعطي العصار

(1) [لقمان: 40]

قائمة المحتويات

أ.....	إقرار
ب.....	نتيجة الحكم
ت.....	ملخص الدراسة
ث.....	Abstract
ج.....	اقتباس
ح.....	الإهداء
خ.....	شكر وتقدير
د.....	قائمة المحتويات
ض.....	قائمة الجداول
غ.....	قائمة الأشكال والصور
ف.....	قائمة الملاحق
1.....	الفصل الأول الإطار العام للدراسة
2.....	1.1 المقدمة
3.....	1.2 أهمية الدراسة
4.....	1.3 أهداف الدراسة
4.....	1.4 المشكلة البحثية
5.....	1.5 فرضية الدراسة
5.....	1.6 منهجية الدراسة
6.....	1.7 مصادر المعلومات
6.....	1.8 حدود الدراسة

6	1.9 الدراسات السابقة.....
11	1.10 هيكلية الدراسة.....
12	1.11 الخلاصة.....
13	الفصل الثاني: المسكن الملائم واسكان ذوي الدخل المنخفض.....
14	2.1 المقدمة.....
14	2.2 المسكن.....
15	2.2.1 مفهوم المسكن.....
16	2.2.2 الشروط الواجب توافرها في المسكن.....
17	2.2.3 مفهوم المسكن الملائم.....
20	2.2.4 أهمية توفير المسكن الملائم.....
21	2.2.5 الحق في المسكن الملائم.....
23	2.2.6 عناصر المسكن الملائم.....
27	2.2.7 مواصفات المسكن الملائم.....
27	2.3 الإسكان.....
28	2.3.1 مفهوم الإسكان.....
30	2.3.2 المفاهيم المتعلقة بقطاع الإسكان.....
31	ثانياً: الطلب السكني.....
32	ثالثاً: العرض السكني.....
32	رابعاً: العجز السكني.....
33	خامساً: تمويل الإسكان.....
35	2.3.3 تصنيف الإسكان.....

39	2.3.4 معايير تقييم برامج ومشاريع الإسكان
40	2.3.5 العوامل المؤثرة على الإسكان
41	2.3.6 مشكلة الإسكان في الدول النامية
44	2.3.7 اسكان ذوي الدخل المنخفض
44	2.3.8 مفهوم فئة ذوي الدخل المنخفض
45	2.3.9 خصائص مشاريع الإسكان لذوي الدخل المنخفض
47	2.3.10 العوامل التي تساهم في توفير المساكن في مشاريع الاسكان لذوي الدخل المنخفض
48	2.3.11 معايير تخطيط المناطق السكنية لمشاريع الإسكان لذوي الدخل المنخفض
51	2.3.12 محددات مشاريع إسكان ذوي الدخل المنخفض
52	2.3.13 التحديات التي تواجه فئة ذوي الدخل المنخفض في الوصول إلى المسكن الملائم
53	2.3.14 الخلاصة
54	الفصل الثالث: سياسات الإسكان في الدول النامية
55	3.1 المقدمة
55	3.2 سياسة الإسكان
56	3.3 مفهوم سياسة الإسكان
57	3.4 أهمية سياسة الإسكان
58	3.5 أهداف سياسة الإسكان
60	3.6 آليات سياسة الإسكان
61	3.7 تصميم سياسة الإسكان
63	3.8 أبعاد سياسة الإسكان

64	3.9 العوامل المؤثرة على سياسة الإسكان
64	3.10 تصنيف سياسات الإسكان
65	3.11 محددات سياسة الإسكان
66	3.12 سياسات الإسكان في الدول النامية
72	3.13 المناهج التي قامت عليها سياسات الإسكان لذوي الدخل المنخفض
74	3.14 معايير سياسات الإسكان لذوي الدخل المنخفض
75	3.15 العناصر المؤثرة في سياسات إسكان ذوي الدخل المنخفض
80	3.16 طرق توفير الإسكان في البلدان النامية
82	3.17 التحديات التي تواجه سياسات الإسكان في الدول النامية
84	3.18 بعض من التجارب الدولية لسياسات إسكان ذوي الدخل المنخفض في الدول النامية
84	3.18.1 تجربة مصر في إسكان ذوي الدخل المنخفض
86	3.18.2 تجربة الأردن
88	3.19 الخلاصة
90	الفصل الرابع: سياسات الإسكان في قطاع غزة
91	4.1 المقدمة
91	4.2 مقدمة عن قطاع غزة
92	4.2.1 الموقع والمساحة
92	4.2.2 الكثافة السكانية وعدد السكان
93	4.3 الواقع الاقتصادي في قطاع غزة
94	4.4 أحوال السكان المقيمين في قطاع غزة
94	4.4.1 عدد الوحدات السكنية

95	4.4.2 المجتمع الفلسطيني في قطاع غزة مجتمع فتي
95	4.4.3 مستويات الإسكان في قطاع غزة
96	4.5 العوامل والقضايا الرئيسية التي تؤثر على قطاع الإسكان في قطاع غزة
97	4.6 المشاكل والتحديات التي يعاني منها قطاع الإسكان في قطاع غزة
98	4.7 تطور مشاريع الإسكان في قطاع غزة وأهم القوانين والتشريعات في كل مرحلة
99	4.7.1 فلسطين في عهد الاحتلال والانتداب البريطاني (1918-1948م)
99	4.7.2 قطاع غزة في عهد الإدارة المصرية (1948-1967م)
100	4.7.3 قطاع غزة في عهد الاحتلال الإسرائيلي (1967-1994م)
102	4.7.4 قطاع غزة بعد قيام السلطة الوطنية الفلسطينية (1994-2006م)
103	4.7.5 قطاع غزة في الفترة (2006-2014م)
105	4.8 الجهات الفاعلة في قطاع الإسكان في قطاع غزة
106	4.8.1 وزارة الأشغال العامة والإسكان
108	4.8.2 مجلس الإسكان الفلسطيني
109	4.8.3 البلديات
109	4.8.4 مؤسسة المواصفات والمقاييس
110	4.8.5 وكالة الغوث الدولية (الأونروا)
110	4.8.6 القطاع الخاص والقطاع الأهلي
110	4.8.7 مؤسسات أخرى
111	4.9 احتياجات قطاع غزة من الوحدات السكنية
114	4.10 السياسات الإسكانية في قطاع غزة
116	4.11 أهداف استراتيجيات سياسة الإسكان

118	4.12 تقييم تنفيذ الاستراتيجية (2011-2013م).....
120	4.13 السياسات المتبعة في وزارة الأشغال العامة والإسكان
121	4.14 الجهات المستفيدة من قطاع الإسكان
121	4.14.1 استراتيجيات تحديد واختيار الجهات المستفيدة من قطاع الإسكان
122	4.15 استراتيجيات الوزارة لحل مشاكل الإسكان
123	4.16 تحليل المشاريع الإسكانية في قطاع غزة (الحالات الدراسية)
123	4.16.1 الحالة الدراسية الأولى: مشروع مدينة الشيخ زايد (المرحلة الأولى)
131	4.16.2 الحالة الدراسية الثانية: مشروع مدينة الشيخ حمد بن خليفة.....
135	4.17 الخلاصة.....
137	الفصل الخامس أدوات ونتائج الدراسة.....
138	5.1 المقدمة
138	5.2 الطريقة الإجرائية للدراسة
139	5.3 مجتمع وعينة الدراسة.....
139	5.4 طرق جمع البيانات
139	5.5 أداة الدراسة.....
140	5.6 نتائج الدراسة وتفسيرها.....
140	5.7 المعالجات الإحصائية
171	5.11 نتائج المقابلة
180	5.12 الخلاصة.....
181	الفصل السادس النتائج والتوصيات
182	6.1 المقدمة

182	6.2 النتائج
187	6.3 التوصيات
187	6.3.1 توصيات لتوفير المسكن الملائم:
190	6.3.2 توصيات لتحسين سياسات في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض
195	6.4 الخلاصة
196	المصادر والمراجع
197	أولاً- المراجع العربية:
205	ثانياً: المراجع الأجنبية
229	الملاحق

قائمة الجداول

- جدول (4.1): يبين المناطق الأعلى كثافة سكانية في العالم.....93
- جدول (4.2)، يوضح أهم مشاريع الإسكان المنفذة أو التي ما زالت على قيد التنفيذ منذ عام 2009م)..... 104
- جدول (4.3): يوضح مشاريع وزارة الإسكان من عام (1994-1999م)، 107
- جدول (4.4): يوضح مشاريع إسكان نفذها المجلس الفلسطيني للإسكان من عام 1992-1992م..... 108
- جدول (4.5): الاحتياج السنوي من الوحدات السكنية في قطاع غزة للأعوام (2019م-2020م)..... 111
- جدول (4.6): يوضح التوقعات المستقبلية للسكان في قطاع غزة، المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2007م..... 112
- جدول (4.7): أعداد الوحدات السكنية المطلوبة حتى عام 2020م نتيجة لزيادة الكثافة السكانية وإعادة تأهيل المخيمات..... 112
- جدول (4.8): يوضح إجمالي عدد الوحدات السكنية المنفذة في المشروع..... 127
- جدول (4.9): المساحات المختلفة للفراغات في الوحدة السكنية..... 128
- جدول (5.1): مقياس ليكرت الخماسي..... 140
- جدول (5.2): أطوال الفترات والوزن النسبي المقابل لكل صنف..... 141
- جدول (5.3): توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الحالة الاجتماعية..... 142
- جدول (5.4): توزيع عينة الدراسة حسب العمر..... 142
- جدول (5.5): توزيع عينة الدراسة حسب المؤهل العلمي..... 143
- جدول (5.6): توزيع عينة الدراسة حسب عدد أفراد الأسرة..... 144
- جدول (5.7): توزيع عينة الدراسة حسب عدد الأسر في المسكن..... 145

- جدول (5.8): توزيع عينة الدراسة حسب المهنة..... 145
- جدول (5.9): توزيع عينة الدراسة حسب عدد العاملين في الأسرة..... 146
- جدول (5.10): توزيع عينة الدراسة حسب المستوى الاقتصادي للأسرة..... 147
- جدول (5.11): توزيع عينة الدراسة حسب متوسط الدخل الشهري..... 147
- جدول (5.12): توزيع عينة الدراسة حسب مكان السكن السابق..... 148
- جدول (5.13): توزيع عينة الدراسة حسب حالة السكن السابق..... 148
- جدول (5.14): توزيع عينة الدراسة حسب أسباب الانتقال للمسكن الجديد..... 149
- جدول (5.15): توزيع عينة الدراسة حسب أسباب الاشتراك في مشروع الإسكان..... 149
- جدول (5.16): توزيع عينة الدراسة حسب وقت طلب الحصول على المسكن..... 150
- جدول (5.17): توزيع عينة الدراسة حسب اختيار المسكن الجديد بالقرعة..... 150
- جدول (5.18): توزيع عينة الدراسة حسب مواجهة مشاكل مشروع الإسكان..... 151
- جدول (5.19): توزيع عينة الدراسة حسب الرأي في شروط الحصول على المسكن ... 151
- جدول (5.20): توزيع عينة الدراسة حسب مدى ملاءمة تصميم المسكن لعدد أفراد الأسرة واحتياجاتها المعيشية..... 152
- جدول (5.21): توزيع عينة الدراسة حسب الطابق الذي يعيش فيه المستجيب..... 153
- جدول (5.22): توزيع عينة الدراسة حسب الرغبة في الانتقال من الطابق الذي تعيش فيه المستجيب..... 153
- جدول (5.23): توزيع عينة الدراسة حسب الرضا عن المسكن الجديد..... 154
- جدول (5.24): توزيع عينة الدراسة حسب الرضا عن إطلالة المسكن على المحيط الخارجي..... 155
- جدول (5.25): توزيع عينة الدراسة حسب الحاجة لإجراء تغيير أو إضافات على المسكن..... 155

- جدول (5.26): توزيع عينة الدراسة حسب مستوى العلاقات مع الجيران 156
- جدول (5.27): توزيع عينة الدراسة حسب مواجهة المشاكل مع الجيران في العمارة... 156
- جدول (5.28): توزيع عينة الدراسة حسب وضع السكن الحالي 157
- جدول (5.29): توزيع عينة الدراسة حسب مدة العيش في المسكن الحالي 157
- جدول (5.30): توزيع عينة الدراسة حسب امتلاك سند ملكية..... 158
- جدول (5.31): توزيع عينة الدراسة حسب نسبة ما يدفع على المسكن من الدخل الشهري 158
- جدول (5.32): توزيع عينة الدراسة حسب طريقة السداد..... 159
- جدول (5.33): توزيع عينة الدراسة حسب التحديات التي تواجه المشترك اول مرة في مشروع الاسكان 159
- جدول (5.34): المتوسط الحسابي والوزن النسبي لفقرات درجة الملاءمة في القدرة على تحمل تكاليف المسكن 160
- جدول (5.35): توزيع عينة الدراسة حسب المشاكل الإنشائية للمسكن..... 161
- جدول (5.36): توزيع عينة الدراسة حسب حاجة المبنى لأعمال صيانة أو اصلاحات.. 161
- جدول (5.37): المتوسط الحسابي والوزن النسبي لفقرات درجة الملاءمة المتعلقة في بيانات صلاحية السكن 162
- جدول (5.38): توزيع عينة الدراسة حسب مدى توفر الاحتياجات الأساسية لذوي الاحتياجات الخاصة (حركياً)..... 164
- جدول (5.39): توزيع عينة الدراسة حسب البيانات المتعلقة بتوافر المرافق والخدمات . 165
- جدول (5.40): المتوسط الحسابي والوزن النسبي لفقرات درجة الملاءمة المتعلقة بتوافر المرافق والخدمات 166
- جدول (5.41): توزيع عينة الدراسة حسب الطريق إلى المسكن 167

- جدول (5.42): توزيع عينة الدراسة حسب قرب المسكن من موقع العمل 167
- جدول (5.43): المتوسط الحسابي والوزن النسبي لفقرات درجة الملائمة المتعلقة بتوافر
المرافق والخدمات 168
- جدول (5.44): توزيع عينة الدراسة حسب تمتع الساكن بالخصوصية داخل المسكن ... 169
- جدول (5.45): توزيع عينة الدراسة حسب مراعاة المسكن للعادات والتقاليد 169
- جدول (5.46): المتوسط الحسابي والوزن النسبي لفقرات درجة الملاءمة المتعلقة بالناحية
الثقافية 170

قائمة الأشكال والصور

- شكل (1.1): هيكلية الدراسة 12
- شكل (3.1): صورة توضح برنامج إسكان الشباب 86
- شكل (4.1) خارطة قطاع غزة وموقعه بالنسبة لفلسطين 92
- شكل (4.2): الموقع العام للمشروع 124
- شكل (4.3): أرض المشروع قبل البدء فيه 124
- شكل (4.4): عناصر المشروع 125
- شكل (4.5): يوضح المرحلة الأولى من المشروع 127
- شكل (4.6): صورة الحديقة الرئيسية للمشروع 129
- شكل (4.7): موقع مدينة الشيخ حمد السكنية في مدينة خانيونس 131
- شكل (4.8): يوضح مراحل مشروع مدينة الشيخ حمد 132
- شكل (4.9): يوضح المرحلة الأولى من مشروع مدينة الشيخ حمد 133
- شكل (4.10): يوضح المسقط الأفقي للطابق المتكرر 134
- شكل (5.1): توزيع عينة الدراسة حسب العمر 143
- شكل (5.2): توزيع عينة الدراسة حسب المؤهل العلمي 144
- شكل (5.3): يوضح توزيع عينة الدراسة حسب وجود ذوي الاحتياجات الخاصة 146
- شكل (5.4): عدد غرف النوم في المسكن 152
- شكل (5.5): معاناة المبنى من مشاكل رطوبة 162

قائمة الملاحق

- ملحق (1): قائمة بأسماء الأكاديميين الذين قاموا بتحكيم الاستبيان 230
- ملحق (2): قائمة بأسماء المختصين الذين تمت مقابلتهم والعاملين في قطاع الإسكان . 231
- ملحق (3): الصورة النهائية للاستبانة 232
- ملحق (4): الصورة النهائية للمقابلة 242

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

الفصل الأول الإطار العام للدراسة

1.1 المقدمة

لقد كان توفير المسكن الملائم أحد أهم المشاكل التي تواجه الأسرة ومن أهم أولوياتها نحو تحقيق الاستقرار المعيشي والأسري والاجتماعي، حيث أنه من بداية الخليقة اهتم الإنسان بتوفير المأوى المناسب له وذلك بما يتناسب مع احتياجاته ومتطلباته. والمسكن الملائم هو: (المسكن الذي يحقق المصالح الضرورية للفرد وأسرته، ويسد الحد الأدنى من احتياجات الأسرة من المأوى وبتكلفة معقولة تتناسب مع دخلها على المدى الحالي وفي المستقبل المنظور) (عبد اللطيف والفورتيه، 2005م).

ومشكلة الإسكان هي من إحدى القضايا المهمة التي تواجه دول العالم بشكل عام، والدول النامية بشكل خاص وذلك بسبب الأوضاع الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي تعاني منها هذه الدول (عفيفي، 2004م).

ويعتبر المسكن من أهم متطلبات الحياة العصرية، وهو من أكثر المشاكل تفاقمًا بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان، وهو كذلك من أهم التحديات التي تواجه الحكومة. وتزداد مشكلة الإسكان في فلسطين وتحديداً في قطاع غزة، وتحاول الحكومة أن تجد حلولاً لهذه المشكلة من خلال وضع السياسات الإسكانية المناسبة وسن التشريعات اللازمة والتي تساعد في حل مشكلة الإسكان من خلال توفير الوحدات السكنية عن طريق إنشاء مشاريع إسكانية، إلا أن توفير السكن في قطاع غزة غير كافٍ من حيث الكمية، وكما أنه غير مرضٍ من حيث الكيفية.

إن النمو السكاني السريع إحدى السمات البارزة في المجتمع الفلسطيني، حيث يسجل قطاع غزة أعلى معدلات الزيادة السكانية، ومع ازدياد عدد السكان ظهرت مشكلة الإسكان، وأصبحت الحاجة ملحة لتوفير المسكن الملائم للمواطن الفلسطيني بشكل يتلاءم مع عقائده وعاداته وتقاليده، والإمكانيات المادية والفنية والبيئية.

وتتزايد في قطاع غزة مشكلة الإسكان، وذلك بسبب ما يعانيه القطاع من الاحتلال الإسرائيلي، بالإضافة إلى الحروب المتتالية من الاحتلال الإسرائيلي التي أدت إلى تدمير الكثير من الوحدات السكنية مما أدى إلى تفاقم مشكلة الإسكان.

وبسبب هذه الظروف التي مر بها قطاع غزة والتي ما تزال مستمرة من حروب وحصار أدت إلى تفاقم وزيادة مشكلة توفير المسكن الملائم لفئة ذوي الدخل المنخفض، حيث تواجه هذه الشريحة تحديات كبيرة في الحصول على المسكن الملائم، ولكن تحول قدراتهم المادية وتدني مستوى دخلهم دون الحصول على مسكن يلائم الحد الأدنى من متطلباتهم، حيث أصبح متوسط الدخل للأسرة لا يكاد يكفي لتوفير متطلبات المعيشة، مما يتطلب تدخل الحكومة في المساعدة في توفير المسكن الملائم، ووضع السياسات الإسكانية لكي تتلاءم مع متطلبات واحتياجات فئة ذوي الدخل المنخفض.

ولأهمية المشكلة في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض، جاءت هذه الدراسة والتي حملت عنوان: (مدى ملاءمة سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض في قطاع غزة)، لبحث ملاءمة سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض، وتحليل هذه السياسات من أجل تطويرها.

1.2 أهمية الدراسة

تكمن أهمية هذه الدراسة البحثية في كونها تتناول موضوع مدى ملاءمة سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لفئة ذوي الدخل المنخفض، حيث يعتبر المسكن الملائم من أهم أولويات ومتطلبات فئة ذوي الدخل المنخفض بعد الغذاء والملبس، ويمكن حصر أهمية الدراسة البحثية في التالي:

- أ. نقص الدراسات التي تتعلق في دراسة سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض في قطاع غزة من قبل الباحثين السابقين.
- ب. العجز الذي يعانيه قطاع غزة في مشاريع الإسكان من حيث الكمية والكيفية.
- ت. الحاجة إلى تحديد الإيجابيات في سياسات الإسكان وتعزيزها في عمليات التخطيط المستقبلية.
- ث. الحاجة إلى تحديد السلبيات في سياسات الإسكان والوقوف عليها لتجنبها في عمليات التخطيط المستقبلية وإيجاد الحلول المناسبة لها.
- ج. النتائج والتوصيات التي ستساهم في عمليات التخطيط والتصميم المستقبلية في تحسين وتطوير مشاريع إسكان ذوي الدخل المنخفض للوزارات والمطورين والمصممين.

1.3 أهداف الدراسة

تأتي هذه الدراسة كنتيجة ملحة لضرورة توفير مشاريع إسكان تلائم الأسر من ذوي الدخل المنخفض، فالمسكن مطلب أساسي وضروري للإنسان، فكان الهدف الرئيسي من هذه الدراسة هو دراسة مدى ملاءمة سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض المتبعة في قطاع غزة، ولتحقيق هذا الهدف الرئيسي تم وضع بعض الأهداف المنبثقة منه وهي:

- أ. دراسة سياسات اسكان ذوي الدخل المنخفض في قطاع غزة ومقارنتها مع سياسات الدول الأخرى.
- ب. معرفة مقدار ملاءمة هذه السياسات مع احتياجات ومتطلبات فئة ذوي الدخل المنخفض.
- ت. تحديد الإيجابيات والوقوف عليها وتعزيزها في عمليات التخطيط المستقبلية.
- ث. تحديد السلبيات في سياسات الإسكان لكي يتم تجنبها في عمليات التصميم والتخطيطية المستقبلية وتطوير الحلول الممكنة.
- ج. الخروج بمجموعة من المعايير الأساسية الواجب توافرها في مشاريع إسكان ذوي الدخل المنخفض من أجل تحقيق وتلبية متطلبات واحتياجات هذه الفئة.
- ح. تطوير سياسات الإسكان لتوفير السكن الملائم للأسر ذات الدخل المنخفض.
- خ. استخلاص أهم النتائج ووضع التوصيات للنهوض والارتقاء بهذه السياسات.

1.4 المشكلة البحثية

يعاني قطاع غزة من ظروف سياسية واقتصادية صعبة وحروب متتالية ونقص في الأراضي السكنية ونمو سريع في الكثافة السكانية بشكل كبير، ومن خلال هذه الظروف ظهرت مشاكل كبيرة في قطاع غزة ومن أهم هذه المشاكل مشكلة توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض.

لذلك يسعى هذا البحث إلى دراسة سياسات الإسكان في قطاع غزة ودورها في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض، ومقدار تلبيتها لحاجات ومتطلبات هذه الفئة، والوقوف على الإيجابيات وتعزيزها وتجنب السلبيات في عمليات التخطيط المستقبلية.

وعلى ضوء ما سبق فإن السؤال الذي تطرحه الدراسة: ما مدى ملاءمة سياسات الإسكان في قطاع غزة في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض؟ وللإجابة عن هذا

السؤال كان لا بد من إجراء دراسة من خلالها يمكن معرفة مدى ملاءمة السياسات مع متطلبات واحتياجات هذه الفئة. وبالتالي تحاول الدراسة الإجابة عن بعض التساؤلات:

- أ. هل تمكنت مشاريع الإسكان من توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض؟
- ب. هل حققت سياسات الإسكان متطلبات واحتياجات ورغبات ساكنيها من فئة ذوي الدخل المنخفض في جميع نواحي الحياة من حيث الكيفية والكمية المطلوبة؟
- ت. ما هي طبيعة سياسات إسكان ذوي الدخل المنخفض؟
- ث. هل وفرت سياسات الإسكان الكمية المطلوبة من المساكن التي تحتاجها فئة ذوي الدخل المنخفض؟

1.5 فرضية الدراسة

تتمثل فرضية الدراسة فيما يلي: أن مشاريع إسكان ذوي الدخل المنخفض في قطاع غزة تعاني من مشاكل تجعلها غير قادرة على تلبية احتياجات هذه الفئة سواءً من حيث الكمية أو الكيفية. وتفترض الباحثة بأن مشاريع الإسكان تستهدف فئة ذوي الدخل المنخفض بسبب تدني مستويات المعيشة، وأن مشاريع الإسكان حققت توفير المسكن الملائم لفئة ذوي الدخل المنخفض، وأن هناك توافق بين الأهداف التي تعلنها مشاريع الإسكان لهذه الفئة وبين ما يتم تحقيقه في هذه المشاريع، بالإضافة إلى أن السياسات المتبعة في مشاريع الإسكان في قطاع غزة تلبي احتياجات هذه الفئة وتتمثل الإجابة على تلك الفرضية سواءً بإثباتها أو نفيها من خلال النتائج المتوقعة من هذه الدراسة.

1.6 منهجية الدراسة

- يعتمد البحث المنهج الوصفي التحليلي في دراسة مدى ملاءمة سياسات الإسكان العامة في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض وذلك من خلال أدوات البحث التالية:
- أ. الإطار العام والنظري: الاطلاع على الأبحاث المنشورة والكتب والدوريات، وبعض مواقع الانترنت.
 - ب. الإطار المعلوماتي: الدراسة الميدانية والتي تتمثل في الزيارات والمقابلات في المؤسسات المعنية مثل وزارة الأشغال العامة والإسكان والمجلس الفلسطيني للإسكان.
 - ت. الإطار التحليلي: دراسة وتحليل المعلومات التي تم جمعها.
 - ث. التقييم والاستنتاج: وضع النتائج والتوصيات اللازمة.

1.7 مصادر المعلومات

- أ. المصادر المكتبية: وتشمل الكتب والمراجع والأوراق الدراسية التي تناولت موضوعات مشابهة لموضوع الدراسة، أو أحد جزئياتها والمتوفرة في المكتبات التقليدية والرقمية المتاحة.
- ب. المصادر الرسمية: وتشمل البيانات والمعلومات والإحصائيات التي سيتم الحصول عليها من وزارة الأشغال العامة والإسكان ومجلس الإسكان الفلسطيني.

1.8 حدود الدراسة

- أ. الحد الموضوعي: تتناول الدراسة دراسة مدى ملاءمة سياسات الإسكان العامة في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض في قطاع غزة.
- ب. الحد المكاني: محافظات قطاع غزة.
- ت. الحد الزمني: وتشمل الفترة ما بين عامي 1994 وحتى 2019م.
- ث. الحد المؤسسي: وزارة الأشغال العامة والإسكان والمجلس الفلسطيني للإسكان.
- ج. الحد البشري: الأشخاص المختصين والمعنيين بمشاريع الإسكان بالإضافة إلى المطورين.

1.9 الدراسات السابقة

هناك دراسات عديدة حول العالم اهتمت بدراسة ملاءمة سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض من عدة جوانب مختلفة بما في ذلك رضا السكان عن الوحدة السكنية وتقييم الوحدة السكنية أو المجاورة أو الخدمات الأساسية أو التكلفة، حيث تمت الاستفادة من هذه الدراسات السابقة لأنها ذات علاقة بموضوع البحث، حيث تم الاعتماد عليها من أجل الحصول على المعلومات اللازمة واستخلاص المعرفة منها، ومن تلك الدراسات ذات العلاقة بموضوع البحث:

– دراسة (Ove, 2017). بعنوان:

Comparative Project Evaluation of IDB Support to Low-Income Housing Programs in Four Caribbean Countries.

يستعرض التقييم في هذه الدراسة مدى ملاءمة النهج المتبعة في إسكان ذوي الدخل المنخفض في أربع دول من دول الكاريبي وهي بربادوس وغيانا وسورينام وترينداد وتوباغو وذلك بسبب الفقر وسوء الأحوال المعيشية في هذه الدول، وتم استخدام طريقة

دراسة الحالة لتقييم مشاريع الإسكان في هذه الدول وذلك من أجل تحديد المشاكل والتحديات وتجنبها في أي عملية تخطيط مستقبلية.

وكان التقييم يعتمد على المقارنة بين الدول الأربعة من خلال: مدى ملاءمة المشروع وتصميمه، وكفاءة التنفيذ واستدامة المشروع والنتائج والدروس المستفادة.

وأظهرت النتائج إلى أنه يوجد عجز في الوحدات السكنية إما في النوعية أو الكمية، وأنه كانت تعاني من انعدام الأمن وانعدام الحيازة، بالإضافة إلى الاكتظاظ السكاني، والافتقار إلى الخدمات الأساسية.

– دراسة (Aribigbola, 2017). بعنوان:

Housing Policy Formulation in Developing Countries: Evidence of Programme Implementation from Akure, Ondo State, Nigeria.

هدف البحث إلى دراسة الظروف التي يتم فيها صياغة سياسات الإسكان في البلدان النامية، ومدى ملاءمة هذه السياسات في القدرة على تحمل تكاليف المسكن وملاءمة الاسكان وتأثير هذه السياسات على تسليم المسكن، وتم اختيار مدينة أكري من ولاية أوندو في نيجيريا.

وتم تقييم المشروع من خلال الدراسة الميدانية وجمع المعلومات، ومن خلال الاستبيان الذي تم توزيعه بشكل منظم على سكان المدينة، حيث تم جمع المعلومات المتعلقة بالخصائص الاجتماعية والاقتصادية وحالة السكن.

وخلصت النتائج إلى أن السياسة المتبعة لم تسهم في توفير الإسكان، وأن غالبية سكان المدينة من فئة ذوي الدخل المحدود غير قادرين على تحمل تكلفة الاسكان، وأنه يجب دمج الإسكان الاجتماعي في هذه السياسة، وأن هناك حاجة لإعادة صياغة السياسات بما يتناسب مع فئة ذوي الدخل المنخفض.

– دراسة (Kaitilla, 1994). بعنوان:

Post-occupancy evaluation in selfhelp housing: schemes: Tensiti Settlement, Lae, PNG.

تتمثل مشكلة الدراسة في تقييم نجاح أو فشل مشاريع الإسكان الذاتي ما بعد الإشغال لذوي الدخل المنخفض في مدينة لاي، حيث كانت سياسة الإسكان لسنوات عديدة هي سياسة (تسليم المفتاح)، ولكن هذه السياسة كانت غير فعالة وتقليدية، وبالتالي نظرت الحكومة بعناية مزج السياسة التقليدية مع سياسة مساكن المساعدة الذاتية.

وقد تم اجراء عمل استبيان وتوزيعه بشكل عشوائي على سكان المشروع، وأظهرت نتائج الدراسة على تشديد الحاجة إلى تقييم البيئات قيد الاستخدام بدلا من الاعتماد على النهج التقليدية، وأن مشاريع إسكان المساعدة الذاتية هي فعالة للأسر ذات الدخل المنخفض، حيث أن هذه السياسة تنتج بيئات صالحة للسكن مناسبة لتطلعات الناس ورغباتهم.

– دراسة (Omar, 2003). بعنوان:

An Evaluation of Low Income Housing Project in Developing Countries Case Study: Tripoli-Libya.

تهدف هذه الدراسة إلى تقييم إسكان ذوي الدخل المنخفض في الدول النامية وتقييم فعالية تنفيذ سياسة الإسكان العامة في طرابلس .

وقد تم عمل إجراء استبيان للأسر من ذوي الدخل المنخفض لتقييم مستوى رضاهم البيئي والاجتماعي والمادي عن مشروع الإسكان، وتمحور التقييم حول 3 عناصر وهي: الوحدة السكنية والمجاورة وخدمات الإسكان.

وأظهرت النتائج إلى أن سياسة الإسكان اللببية قد أفادت مجموعة كبيرة من السكان ولا سيما ذوي الدخل المنخفض، ولكن هذه السياسة لم تحل مشاكل الإسكان من حيث الكمية والنوعية ولم تستوف احتياجات السكان ومتطلباتهم.

– دراسة (الجولحي، 2016م)، بعنوان: توفير السكن الميسر لذوي الدخل المحدود في اليمن (دراسة مشروع الصالح كنموذج تجريبي).

تتمثل مشكلة الدراسة في توفير الإسكان الملائم لذوي الدخل المحدود بسبب تدني مستوى الدخل وذلك من خلال تقييم مشروع الصالحي السكني في اليمن. وهدفت الدراسة إلى تحديد نقاط القوة والضعف في المشروع ومدى الاستفادة من هذه التجربة في التخطيط للمشاريع المشابهة في المستقبل.

وتم تقييم المشروع من خلال المنهج التحليلي والتقييمي وجمع المعلومات والبيانات من المصادر الموثوقة والمسؤولين والمنتفعين بالمشروع، ومن خلال الدراسة الميدانية التي استهدفت سكان المشروع لاستطلاع آرائهم حول المشروع ومدى ملائمتهم لاحتياجاتهم ومتطلباتهم.

وأظهرت النتائج أن المشروع نجح في توفير المسكن الميسر من الناحية الفنية المتعلقة بجودة وملاءمة المسكن والناحية المادية حيث أنه كان منخفض التكلفة وتسهيل سداد

الأقساط المالية وهذا يتناسب مع أغلبية سكان المشروع، وأنه يجب الاستمرار في توفير المسكن الميسر من خلال سياسة إسكانية ودمج القطاع الخاص لكي يتم النهوض بهذه المشاريع.

– (أحمد وآخرون، 2015م). دراسة بعنوان: دراسة وتحليل تجربة مدينة أسيوط الجديدة في توفير الإسكان الملائم لذوي الدخل المنخفض (تقييم مشروع ابني بيتك).

تتمثل مشكلة الدراسة في توفير الإسكان الملائم لذوي الدخل المنخفض الذين تحول قدراتهم وامكانياتهم دون الحصول على مسكن ملائم يلبي الحد الأدنى من المتطلبات الأساسية وذلك من خلال تقييم وتحليل مشروع ابني بيتك في مدينة أسيوط الجديدة. وهدفت الدراسة إلى معرفة ما أمكن تحقيقه وما لم يتحقق وأسباب عدم تحقيقه ومدى ملائمة الواقع لقدرات وإمكانات وظروف ذوي الدخل المنخفض في المشروع.

وتم تقييم المشروع من خلال الدراسة الميدانية وجمع المعلومات والبيانات من الواقع الفعلي ومن الجهات المختصة، ومن خلال الاستبيان الذي تم توزيعه بشكل عشوائي على سكان المشروع لاستطلاع آرائهم حول نمط الإسكان ومساح الوحدات ونمط الحياة والأعباء المالية وتكلفة الوحدة السكنية والملائمة الوظيفية والمشاركة الشعبية ومدى اكتمال المشروع.

وأظهرت النتائج أن المشروع ملائم لفئة ذوي الدخل المتوسط وفوق المتوسط، وأن المشروع لم يستطع جذب سكان ذوي الدخل المنخفض وذلك بسبب نقص الخدمات وفرص العمل، وأنه يوجد خلل في سياسات توفير الإسكان الملائم لفئة ذوي الدخل المنخفض.

– (عفيفي، 2004م). دراسة بعنوان: نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي؛ دراسة تحليلية للتجربة المصرية.

أصبحت مشكلة توفير المسكن الملائم من أكبر التحديات التي تواجه الحكومات، حيث هدف البحث إلى دراسة السياسات المتبعة في دولة مصر في توفير المسكن الملائم لفئة ذوي الدخل المنخفض ومدى ملاءمة هذه السياسات مع متطلبات واحتياجات هذه الفئة.

وخلصت الدراسة إلى أنه يجب صياغة سياسات الإسكان بما يتناسب مع احتياجات فئة ذوي الدخل المنخفض، والعمل على تطوير هذه السياسات بحيث تكون مرنة وتتناسب مع مختلف المستويات الاجتماعية والاقتصادية.

– (أبو عبيد، 2013م). دراسة ماجستير بعنوان: تقييم مشروعات الإسكان في الضفة الغربية-حالات دراسية في مدن نابلس ورام الله وجنين.

هدفت الدراسة إلى دراسة وتقييم مشاريع الإسكان في الضفة الغربية ومدى مقدار تلبيتها لحاجات الإنسان الفلسطيني ومتطلباته الأساسية ومدى ملاءمتها لطبقات المجتمع المختلفة، حيث تم دراسة أربعة مشاريع إسكان مختلفة في الضفة الغربية.

ولتحقيق هدف الدراسة اعتمد الباحث على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي لتقييم مشاريع الإسكان المختلفة من خلال حالات دراسية في الضفة الغربية، وذلك بالاعتماد على البيانات والمعلومات المتوفرة بالإضافة إلى تحليل نتائج الاستبيان الذي تم توزيعه بشكل عشوائي على مجموعة من سكان المشاريع.

وأظهرت النتائج إلى عدم توفر أنماط مختلفة من مشاريع الإسكان وبالتالي عدم مراعاة الاحتياجات المختلفة للأسر الفلسطينية، وعدم وجود المرونة في التصميم، وعدم توفير مرافق وخدمات أساسية وعدم تحقيق الاستدامة في مشاريع الإسكان.

– (العيسوي، 2008م). دراسة بعنوان: حلول مقترحة لمشاريع الإسكان منخفضة التكاليف في قطاع غزة.

تهدف هذه الدراسة إلى إيجاد الحلول لمشكلة الإسكان في قطاع غزة لفئة ذوي الدخل المحدود، حيث أن المحاولات السابقة في توفير الإسكان منخفض التكلفة لم تنجح مع أنها كانت مدعومة من جهات دولية ومن السلطة الوطنية الفلسطينية، وأن الهدف المعلن عنه في هذه المشاريع وجهه باتجاه فئة ذوي الدخل المحدود ولكنه انتهى لصالح فئة ذوي الدخل المتوسط والمرتفع وذلك بسبب عدم مقدرة فئة ذوي الدخل المحدود من شرائه.

واقترح الباحث منهجية متكاملة لكي تتوافق مع إمكانيات فئة ذوي الدخل المحدود في خفض تكلفة الوحدة السكنية وذلك من خلال: اختيار موقع الأراضي بأسعار معقولة، وتحديد الفئة المستهدفة والتصميم المعماري والعمراني من خلال التحكم في الفراغات الداخلية والممرات وتوحيد الطابع المعماري وزيادة عدد الطوابق.

1.10 هيكلية الدراسة

بهدف الوصول إلى الأهداف المرجوة من البحث، فقد تم تقسيمه إلى ستة فصول كما في الشكل (1-1)، وفيما يلي سرد سريع لأهم ما سيتم تناوله فيها:

الفصل الأول- الإطار العام للدراسة: يتناول الفصل الأول أهمية الدراسة وأهدافها والمشكلة البحثية وفرضيات الدراسة بالإضافة إلى منهجية الدراسة ومصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها، وكذلك عرض للدراسات السابقة وهيكلية الدراسة.

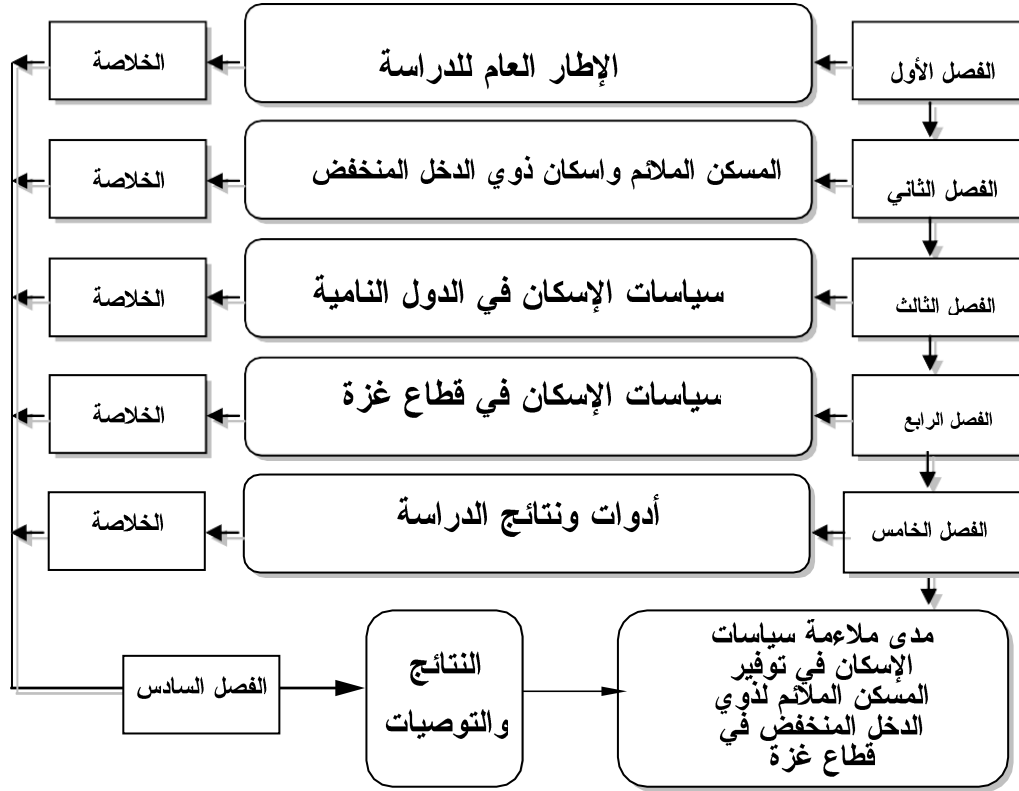
الفصل الثاني- المسكن الملائم وإسكان ذوي الدخل المنخفض: يتناول الفصل الثاني مفهوم المسكن والمسكن الملائم وعناصره والمواصفات والخصائص التي يجب أن تتوفر في المسكن بحيث يصبح ملائماً، ويتناول تعريف الإسكان وأنواعه ومواصفاته ومشكلة الإسكان في الدول النامية، ويتناول مفهوم إسكان ذوي الدخل المنخفض وأهميته والعوامل المؤثرة فيه، بالإضافة إلى خصائص ومعايير وأنماط واستراتيجيات إسكان ذوي الدخل المنخفض ومعايير إسكان ذوي الدخل المنخفض وأنماط واستراتيجيات إسكان ذوي الدخل المنخفض.

الفصل الثالث- سياسات الإسكان في الدول النامية: يتطرق الفصل إلى مفهوم سياسات الإسكان في الدول النامية وأهميتها وآلياتها والعوامل المؤثرة فيها، بالإضافة إلى دراسة حالتين دراستين من الدول العربية المجاورة ودراسة سياساتها في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض.

الفصل الرابع- سياسات الإسكان في قطاع غزة: يتطرق الفصل إلى واقع قطاع غزة ومشاريع الإسكان والجهات الفاعلة في قطاع الإسكان وتحديد أهم المشاكل والمعوقات التي تواجه قطاع الإسكان، ودراسة سياسات الإسكان والاستراتيجيات الخاصة بها، وتم التطرق إلى حالتين دراستيتين وهما مشروع مدينة الشيخ زايد ومشروع مدينة الشيخ حمد وتحليل عناصر المسكن الملائم في المشروعين.

الفصل الخامس- أدوات ونتائج الدراسة: يتناول الفصل الخامس أدوات الدراسة التي تم استخدامها في الدراسة المتمثلة في الاستبانة والمقابلة، ومن ثم تحليل نتائج الاستبانة والمقابلة.

الفصل السادس- النتائج والتوصيات: يتم فيه عرض النتائج والتوصيات التي توصلت إليها الدراسة من خلال الدراسة النظرية والعملية لموضوع الدراسة.



شكل (1.1): هيكلية الدراسة

1.11 الخلاصة

تطرق الفصل الأول إلى عرض مقدمة عامة عن موضوع البحث وأهداف البحث وأهميته، وتم عرض المشكلة البحثية وفرضيات الدراسة، وصولاً إلى منهجية الدراسة وحدودها ومصادر المعلومات، ومن ثم عرض الدراسات السابقة ذات العلاقة بموضوع البحث، وصولاً إلى عرض هيكلية البحث. وفي الفصول القادمة سوف يتم التطرق إلى مفهوم الإسكان لذوي الدخل المنخفض ومفهوم المسكن الملائم، واستعراض سياسات الإسكان في الدول النامية، ومن ثم استعراض سياسات الإسكان في قطاع غزة، وذلك لكي يتم عرض أهن النتائج واقتراح التوصيات المناسبة.

الكلمات المفتاحية: سياسات الإسكان، اسكان ذوي الدخل المنخفض، المسكن الملائم، ملاءمة، قطاع غزة.

الفصل الثاني:
المسكن الملائم واسكان ذوي
الدخل المنخفض

الفصل الثاني:

المسكن الملائم واسكان ذوي الدخل المنخفض

2.1 المقدمة

للمسكن أهمية كبيرة في حياة الإنسان منذ قديم الأزل، وقد ذكرت كلمة المسكن في آيات عديدة من آيات القرآن الكريم، قال تعالى: ﴿ وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ ۗ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأُوبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَىٰ حِينٍ ﴾ [النحل: 80]، حيث تم التمييز بين مفهوم البيت والمسكن في الآيات القرآنية وبذلك يكون البيت هو عبارة عن مساحة واحدة مخصصة للعيش والمسكن يقسم داخلياً إلى حجرات وممرات، فكل مسكن هو بيت و ليس كل بيت هو مسكن.

يعد المسكن واحد من أهم الاحتياجات الأساسية للإنسان وذلك لأنه يوفر الراحة والاستقرار لساكنيه، حيث يعد المسكن من أولويات الإنسان، بالإضافة إلى الأمن والغذاء وغيرها من الاحتياجات الأساسية، فيعد المسكن من أهم مكونات الحياة التي توفر المأوى والأمن الأمان والدفء، ويعد مكان للراحة وممارسة كافة أنشطة الحياة اليومية، بالإضافة إلى أن المسكن يوفر إطاراً مهماً للحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي تعبر عن هوية المجتمع وازدهاره بحيث يحتوي بداخله على العادات والثقافة لساكنيه.

إن الحق في المسكن الملائم حق أساسي من حقوق الإنسان، وقد تم الاعتراف به دولياً منذ زمن طويل، وإن جعل هذا الحق حقيقة واقعة لكل الناس، يتطلب اتخاذ إجراءات والتزامات من الحكومات. ويعتبر السكن الملائم هو ضمان الكرامة.

إن الحصول على السكن الملائم والأمن حق أساسي من حقوق الإنسان، وبدأ الاهتمام من قبل الأمم المتحدة بمشكلة المسكن الملائم في جميع دول العالم المتقدم والنامي، ولكن تبرز هذه المشكلة بوضوح في دول العالم النامي بسبب النقص الكبير في المساكن الملائمة لمئات الملايين من الناس.

2.2 المسكن

يعد المسكن واحد من أهم الاحتياجات الأساسية للإنسان وذلك لأنه يوفر الراحة والاستقرار لساكنيه، حيث يعد المسكن من أولويات الإنسان، بالإضافة إلى الأمن والغذاء وغيرها من الاحتياجات الأساسية.

2.2.1 مفهوم المسكن

يختلف مفهوم المسكن من فئة لأخرى ومن زمن لآخر، ومن دولة لأخرى، وللمسكن تعريفات ومفاهيم مختلفة ومتعددة وفيما يلي ذكر لبعضها:

عرف (Rapoport, 2001) المسكن بأنه هو نظام من الإعدادات التي يتم فيها تنفيذ نظام معين من الأنشطة، وبالتالي يكون أكثر من كونه مكان للنوم. ووافقه الرأي (Adeoye, 2016) حيث عرف المسكن بأنه نظام من الأنشطة ويمكن اعتبار المسكن بمثابة حزمة متعددة الأبعاد من السلع والخدمات تمتد إلى ما وراء كونه مأوى فقط.

وذكر (Iheme, Effiong & Ekung, 2015) بأنه يجب التعامل مع مفهوم المسكن من خلال البيئة المعيشية للإنسان، والتي تضم المسكن نفسه وما يحيطه، إلى جانب توفير الحماية من عناصر المناخ، وأن المسكن يوفر الخصوصية من أجل الاسترخاء ويتم من خلاله التطور الكامل للحياة الأسرية، وبذلك يكون المسكن عبارة عن مكان محدد ومحدود نسبياً وجسدياً وبيولوجياً واجتماعياً حيث يمكن للناس أن يعيشوا حياتهم الاجتماعية الحيوية من خلال تلقي الخدمات وأداء الأعمال المنزلية وغيرها من الأنشطة البيولوجية (1989، Melnikas)، وبالتالي يكون المسكن هو توفير مأوى آمن ومريح بأسعار معقولة ومحددة في بيئة مناسبة مدعوماً بالصيانة المستمرة للبيئة المبنية للأنشطة للأفراد داخل المجتمع مع مراعاة التطلعات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية (Iheme, 2017).

يشكل المسكن أهمية وقيمة لساكنيه، وتختلف قيمة وأهمية المسكن من إنسان إلى آخر، وقد ربط البعض أن قيمة المسكن يمكن تحديدها من خلال الخدمات المختلفة التي يقدمها المسكن لساكنيه، ومنهم (Othman, 2008) حيث حدد أن قيمة المسكن يتم تحديدها من خلال الخدمات واعتبارات الجودة، ومن هذه الخدمات المرافق بما في ذلك الوصول إلى التعليم والمرافق الصحية، والأمن، والتصميم، والكثافة، ومواد البناء المستخدمة، والمساحة الأرضية، والوصول إلى فرص العمل، والأسواق.

ذكر (Aribigbola, 2001) بأن المسكن يتألف من الخدمات والمرافق المختلفة، التي تشكل البيئة المادية التي تربط الأفراد مع المجتمع الذي يعيشون فيه. ولذلك فإن المرافق البيئية، وإمدادات المياه، والوصول إلى الطرق، وخدمات الموقع والوصول إلى مرافق التعليم والصحة هي كلها أجزاء من حزمة الخدمات المقدمة من قبل المسكن وما يحيطه. ووافقه الرأي (Gbadeyan, 2011) حيث ذكر أن المسكن هو بمثابة مجموعة من

الخدمات مثل خدمات الأحياء (الحدائق والمدارس)، والموقع (الوصول إلى الوظائف والمرافق)، والقرب من أنواع معينة من الجيران (بيئة اجتماعية).

لا يمكن النظر إلى المسكن على أنه مجرد وظيفة للمعيشة أو مكان تتوفر فيه البنية التحتية، لأنه يعد كوسيلة للناس للتواصل مع البيئة (الجوار ، المجتمع ، البيئة الطبيعية). لذلك، المسكن هو وسيلة لتحقيق الذات لكل من الفرد والتكامل مع البيئة (Dwijendra, 2013).

يعد المسكن الشاغل العالمي للدول كافة لأن رفاهية الدولة تنعكس من خلال سكانها الذين يتمتعون بمستوى معيشي خاص (Husin, Nawawi, Ismail & Khalila, 2015). والمسكن هو من أهم مكونات تنمية الاقتصاد الحضري في أي دولة بالإضافة إلى ذلك يعتبر المسكن رصيلاً مهماً له تأثير كبير على الرفاهية المجتمعية (Baqtaya, Ariffin & Raji, 2016)

ومن خلال ما سبق يتبين أن المسكن هو مطلباً ضرورياً للإنسان لأنه من خلاله يتمكن الإنسان من ممارسة كافة الأنشطة الحيوية التي يحتاجها للعيش بحرية وبكرامة، وأن المسكن يلعب دوراً هاماً في بناء الأسرة لما له من مقومات وخصوصيات تسعى كل أسرة لامتلاكها من أجل الحفاظ على الاستقرار العائلي.

2.2.2 الشروط الواجب توافرها في المسكن

هناك مجموعة من الشروط الواجب توافرها في المسكن لكي يتناسب مع احتياجات ومتطلبات ساكنيه ومنها (الجبلاوي، 2016م):

أ. المنفعة: يجب تصميم المسكن بما يتناسب مع احتياجات الإنسان، فيجب معرفة القياسات المختلفة للمسكن، وتحدد هذه القياسات عناصر المبنى كاتساع الممرات والسلالم، ومقاسات الأثاث.. إلخ.

ب. المتانة: استعمل الإنسان منذ قديم الزمن الأحجار وغصون الأشجار وجلود الحيوانات لبناء المسكن لكي يحميه من الظروف الخارجية، ومع تطور الزمن ظهرت أنواع جديدة من مواد البناء المستخدمة في المساكن، وهذه التطورات في مواد البناء لكي يكون المسكن قوياً ومتيناً ويتحمل كل الظروف التي يتعرض لها.

ت. الجمال: المسكن يحقق عناصر الجمال بداخله وخارجه، وذلك من خلال طريقة توزيع الفتحات في المبنى، واستخدام الألوان الطبيعية في الدهان، واستخدام الزخارف وعمل النقوش التي تضيف الجمال على المسكن، والتكوين المعماري على مستوى المبنى الواحد.

ث. الاقتصاد: يأتي مفهوم الاقتصاد في المسكن من خلال حساب استهلاك المسكن على مر السنين، ويتحقق الاقتصاد من خلال التوازن بين الإسراف والاقتصاد، ومن هنا يكون الدور المهم للقائمين على توفير المساكن من خلال توفير مسكن ملائم لمستعمليه ومناسب في السعر، وأن يحقق المنفعة والمتانة والجمال والاقتصاد.

2.2.3 مفهوم المسكن الملائم

قد تم تعريف المسكن الملائم أو ملاءمة السكن وتفسيره بطرق مختلفة من قبل العلماء والمؤلفين، ويختلف مفهوم الملاءمة من بلد إلى آخر، ومن مجموعة اجتماعية سكانية إلى أخرى (Bello & Egrsi, 2017)، وتعد ملاءمة السكن هي مقياس لجودة السكن، ويمكن استخدام مفهوم ملاءمة السكن لفحص تفضيلات الإسكان للمستوى المعيشي ونوعية السكن وأداء مشاريع الإسكان.

يعتبر الإسكان الملائم عبارة عن منظومة ملائمة متكاملة، تتكون من البنية التحتية والوحدات السكنية والخدمات بحيث تحقق الحيازة والتنوع (Abbas & Mahdi, 2017). وتعرف استراتيجية الأمم المتحدة المسكن الملائم بأنه هو: "التمتع بالدرجة الملائمة من الخصوصيات والمساحة الكافية، والأمان والإنارة والتهوية الكافية، والهيكل الأساسي الملائم، والموقع المناسب فيما يتعلق بمكان العمل ومرافق البنية الأساسية، وكل ذلك بتكاليف معقولة". واتفقت معه لجنة المستوطنات البشرية والاستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام 2000 عندما وضعت متطلبات محددة للإسكان وهي: الخصوصية الكافية، والمساحة، والإضاءة والتهوية، والبنية التحتية الأساسية والموقع فيما يتعلق بالعمل والمرافق الأساسية، كل بتكلفة معقولة.

تصور (McCray & Weber, 1991) أن المسكن الملائم هو صورة مركبة لجميع العناصر في بيئة السكن اللازمة لدعم الحد الأدنى من مستوى المعيشة المقبول، حيث تتأثر بالخلفية الثقافية والمعايير والقيم السكنية بالإضافة إلى الخبرة السابقة في ميزات وقواعد الإسكان المختلفة.

عرف (اللطيف والفورتيه، 2004م) المسكن الملائم بأنه: "هو المسكن الذي يحقق المصالح الضرورية للفرد وأسرته، ويسد الحد الأدنى من احتياجات الأسرة من المأوى وبتكلفة معقولة تتناسب ودخلها على المدى الحالي وفي المستقبل المنظور"، ويعد المسكن

الملائم هو المسكن الذي يمكن الحصول عليه من دخل الأسرة دون التضحية بأي احتياجات أساسية أخرى للأسرة (Okon, Njoku, Ikelegu, & Awhen, 2016).

ذكر (البغدادي والبصري، 2015م) بأن المسكن الملائم هو ذلك المسكن الذي يحقق لسكانه احتياجاتهم ومتطلباتهم، بما يتماشى مع القيم البيئية والاجتماعية، وبما يتناسب مع امكانياتهم المادية، وأن ملائمة المسكن لا تعني بالضرورة فقط توفير غطاء للإنسان، ولكن تعني توفير المسكن الذي يتمتع بالخصوصية والملكية وتناسب المساحات المختلفة مع الاحتياجات الأساسية للإنسان، وهناك عدة جوانب يشملها المسكن الملائم في مفهومه (Kenna, 2012):

أ. هو المسكن الآمن من وجهة نظر صحية، أي أنه يمتلك جميع المرافق الأساسية، مثل الماء، والحماية من الحرائق، والتخلص من النفايات، ومرافق الصرف الصحي، والكهرباء وغيرها.

ب. هو المسكن الذي لا يكتظ بالسكان، وأن حجم المسكن يجب أن يكون مناسباً مع عدد الأشخاص وتكوين الأسرة المعيشية.

ت. هو المسكن الذي يكون مع حيازة آمنة يدعمها القانون.

عرف (Gan et al., 2017) بأن الإسكان الملائم هو الإسكان الذي يلبي احتياجات الفئات من ذوي الدخل المتوسط والمحدود، والتي يكون معدل دخلها يتراوح من 60 إلى 80% من متوسط الدخل لمنطقة معينة، بحيث لا تتجاوز تكلفة الإسكان 30% من الدخل السنوي للأسرة، سواء كان امتلاكاً أو إيجاراً (عباس وعبدالمجيد، 2015م)، وبذلك يرتبط بتقليل التكلفة من خلال الجوانب التصميمية، وذلك من خلال بساطة التصميم والتكيف والمرونة مع سرعة التنفيذ والانشاء، إضافة إلى دراسة الموقع وبيئة المبنى وعزل مواقف السيارات عن الوحدات السكنية، والاعتماد على النقل العام والتمويل من خلال الدولة وزيادة الكثافات السكنية.

وقد وضع (Bender, 1985) بأن المسكن الملائم مرتبط بالتكلفة التي ترتبط بدخل الأسرة، ويتم تقليل التكلفة من خلال تقليل تكلفة الانشاء والتصميم، حيث بذلك تزيد القدرة الشرائية للأسرة، ويشير السكن الملائم إلى نوع من الإسكان المدعوم من الحكومة حيث تقدم الحكومة أراضي معينة مجاناً، وسيقوم مطورو العقارات بتشييد وبيع وحدات بأسعار معقولة (Duda, Zhang & Dong, 2005).

ومن خلال ما سبق ذكر (عباس وعبدالمجيد، 2015م) أنه يتم قياس تكلفة المسكن الملائم من خلال: الدخل السنوي للأسر من ذوي الدخل المتوسط أو المنخفض*0.30، ويمكن فهم ملائمة المسكن من منظورين رئيسيين (Lee, Parrott & Ahn, 2014):

أ. الكفاية الكمية : من خلال النظر إلى المخزون السكني الحالي إذا كان يلبي الطلب في بلد معين أو منطقة معينة .

ب. الكفاءة النوعية: تشير إلى التقييم النوعي لظروف السكن، ووصف مدى قدرة المساكن على تلبية المتطلبات المحددة لها.

حيث تعتبر كفاية المسكن جانباً هاماً من قياس نوعية المساكن التي تتعامل مع تقييم الظروف الهيكلية الداخلية والخارجية (Morton, Allen & Li, 2004)، ويمكن الاستدلال على أن المسكن الملائم يصف سمات الإسكان الأساسية في تلبية الاحتياجات النفسية والاجتماعية والصحية والأمنية للسكان (Ibem & Amole, 2011)، وتعد السمات للمسكن الملائم مرتبطة ارتباطاً وثيقاً مع بعضها البعض، وعند عدم وجود أي سمة من السمات تعتبر حالة السكن غير ملائمة، ويمكن تقييم مدى كفاية السكن استناداً إلى السمات التالية (Ibem, 2015) : سمات الوحدات السكنية، وخدمات الإسكان والبنية التحتية، ومرافق الحي، وإدارة العقارات السكنية، والحالة الداخلية لداخل الوحدة السكنية، بالإضافة إلى كفاية الأمن والمرافق ومرافق الجوار.

يتطلب الإسكان الملائم جهوداً تعاونية متعددة الجوانب ومتضافرة من جميع أصحاب المصلحة، وينبغي أن يأخذ في الاعتبار ثلاثة عوامل حاسمة هي الأراضي والمرافق والخدمات (Gopalan & Venkataraman, 2015)، وذكر (Ubale et al. 2013) أن توفير المسكن الملائم للجميع يتطلب إجراءات ليس فقط من قبل الحكومات، ولكن من قبل جميع قطاعات المجتمع بما في ذلك القطاع الخاص والمنظمات غير الحكومية والمجتمعات المحلية والسلطات المحلية، وكذلك منظمات المجتمع الدولي، وفيما يتعلق بمسؤوليات الحكومة في توفير المسكن الملائم، فقد أشارت الفقرة 61 من موئل الأمم المتحدة (2005) إلى ما يلي: "تتحمل جميع الحكومات دون استثناء مسؤولية في قطاع الإسكان، كما يتضح من إنشاء وزارات الإسكان والوكالات، تخصيص أموالهم لقطاع الإسكان، وسياساتهم وبرامجهم ومشاريعهم"، حيث تلعب الحكومات دوراً في تحديد أسعار المساكن التي توجد في نطاق الإسكان الملائم، كما يمكنها أن تلعب دوراً من خلال توفير الأراضي بأسعار

منخفضة، كما أن أصحاب المصلحة مثل المهندسين والقائمين على هذه المشاريع من الاستشاريين والعمال وأصحاب مصانع المواد، لديهم أيضاً دور في تحقيق أهداف الإسكان الملائم (Gangwar, 2016).

ذكر (Lawal & Adekunle, 2018) أن هناك عاملين أساسيين يؤثران في توفير المسكن الملائم وهما: نوعية المساكن من حيث التسهيلات المتاحة، والعامل الثاني هو تكلفة امتلاك المساكن، ومن العوامل التي تساعد في الحصول على المسكن الملائم لفئة ذوي الدخل المنخفض هي توافر القروض، والقدرة على تحمل تكاليف السكن، وسياسة الإسكان، ورضى الساكنين، ومكونات المشروع، وجودة الإسكان، والنقل والمواصلات (Baqutaya et al., 2016)، ويمكن تخفيض تكلفة بناء المساكن الملائمة من خلال التخطيط الدقيق، ومشاركة المرافق بين مختلف المساكن، وتقاسم الخدمات، واستخدام مواد البناء المستدامة، والتوجيه الصحيح للوحدات، والاهتمام بالمناطق الخضراء، والطرق ومواقف السيارات (Gangwar, 2016).

2.2.4 أهمية توفير المسكن الملائم

وصف (Djebarni & Al-Abed, 1998) ملائمة السكن كمقياس للجودة في ظل معايير مختلفة للإسكان. ويعتبر توفير المسكن الملائم هو مقياس هام للرعاية الاجتماعية والتنمية الاقتصادية في أي دولة (Igbinoba, 2011)، وهو يعد جزءاً من إنشاء سياسة بيئية لتنمية المشاريع. حيث يصف المسكن الملائم أي شكل من أشكال التشوهات المادية والمكانية والخدمية داخل البيئة السكنية، وبالتالي فهو مقياس لجودة المساكن كالبنية المادية والبنية التحتية والخدمات المرتبطة بها (Eggers & Moumen, 2013).

يعد توفير المسكن الملائم مطلباً اجتماعياً واقتصادياً وذلك لضمان استقرار المجتمعات ولرفاهية أفرادها (باهمام، 2018م)، وللمسكن الملائم قيمة كبيرة في جميع مجالات الحياة لأنه يعزز السلامة والأمن (Yorgri et al., 2016)، ويعمل على توفير الأمان والراحة، مما يؤثر على نشاط العاملين وحيويتهم، ويمكن لقطاع الإسكان أن يوفر فرص عمل ويسهم برفع إنتاجية العاملين وتخفيف البطالة، وهو قادر على استخدام الموارد المحلية (كاظم وآخرون، 2015).

إن المسكن الملائم يوفر ظروفاً مثالية مثل النظافة البيئية، والاستقرار الهيكلي، والمبادئ المعمارية والعمرانية، ويعمل على تعزيز القيم الاجتماعية فضلاً عن القيم

الإنسانية (Shahriari, Karimzadeh, & Shahriari, 2014)، ويعتبر المسكن الملائم حجر الأساس في الحياة الاجتماعية والاقتصادية والنفسية والصحية للفرد والأسرة والمجتمع بأكمله (Welch 2005). حيث يؤثر من الناحية الاجتماعية والنفسية بأنه يلبي احتياجات الخصوصية، ويوفر المساحات والفراغات لممارسة أنشطة الحياة، ويحقق الرضا النفسي لقبول المسكن والبيئة، ونقطة التقاء لتشكيل العلاقات الاجتماعية. وفي دوره الصحي فإنه يوفر الحماية من الطقس والحيوانات البرية، ويزود الأسرة بالاستقرار حيث يقلل من الإجهاد، وأيضاً يؤثر على احترام الذات من خلال امتلاك المسكن حيث يعطيهم شعور بالأمان والتحكم في بيئتهم الخاصة (Cohen, 2007). وفي دوره الاقتصادي فإنه يكون كمركز للتجارة الصغيرة.

لذلك المسكن غير الملائم سيؤدي إلى العديد من المخاطر الصحية، بطريقة قد تؤدي إلى إصابة السكان بمجموعة متنوعة من الاضطرابات العقلية والبدنية (Bratt, 2002)، حيث إن الحرمان من المسكن الملائم يولد الإحباط النفسي والاجتماعي وقد يؤثر على سلوك الأفراد، وخاصة إذا كانت الإجراءات مرتفعة، مما تؤدي إلى إنفاق نسبة كبيرة من دخل الفرد وبالتالي يؤثر على الناحية الاجتماعية، وفي الجانب السياسي، فإن الأحزاب السياسية في البلدان تستخدم أزمة السكن في برامجها الانتخابية لكسب أصوات الناخبين (كاظم وآخرون، 2015م).

2.2.5 الحق في المسكن الملائم

إن الحق في السكن هو حق الإنسان في مكان يضمن له العيش بكرامة وأمان، وبما يضمن له خصوصيته وبناء علاقات عائلية واجتماعية والتأثير على ما حوله اجتماعياً وسياسياً وثقافياً، وهو المكان الذي يعطي الفرصة لساكنيه بالإبداع والمشاركة النشطة في الحياة الاجتماعية، لذلك فإن السكن الملائم يعتبر من الحقوق الأساسية للإنسان، وقد قال الله تعالى ﴿وَلَقَدْ كَرَّمْنَا بَنِي آدَمَ وَحَمَلْنَاهُمْ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ وَرَزَقْنَاهُمْ مِنَ الطَّيِّبَاتِ وَفَضَّلْنَاهُمْ عَلَى كَثِيرٍ مِمَّنْ خَلَقْنَا تَفْضِيلاً﴾ [الإسراء:70]، وقد أدرج الحق في السكن الملائم في العديد من الإعلانات الدولية المتعلقة بحقوق الإنسان، حيث يعتبر الحق في السكن الملائم من الحقوق التي نصت المعاهدات الدولية عليه وذلك منذ عام 1948 حيث تم الإعلان عنه فيه الاعلان العالمي لحقوق الإنسان، وهو من حقوق الإنسان الضرورية، ويُعترف بالحق في السكن الملائم كجزء من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر عن

الأمم المتحدة ويدرج في الحق الأوسع في مستوى المعيشة الملائم (الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ، 1948م).

الحق في المسكن الملائم معترف به عالمياً، وهذا هو السبب في أن جميع الدول دون استثناء لديها شكلاً ما من أشكال الالتزام برعاية قطاع الإسكان، بإنشاء مؤسسات حكومية ومؤسسات شبه حكومية مثل وزارة الإسكان (Yetunderonke, 2015).

إن الحق في المسكن الملائم هو من الحقوق التي تضمن للإنسان العيش بكرامة وأمان وسلامة بشكل يتناسب مع احتياجاته الأساسية، والحق في المسكن هي من أهم حقوق الإنسان الاجتماعية والاقتصادية، ولذلك من واجب كل بلد أن ينفذ هذا الحق لمواطنيه، بغض النظر عن تطوره الاقتصادي أو وضعه السياسي أو ظروفه الاجتماعية، والحق في السكن يعكس الظروف المعيشية الملائمة (Terminki, 2011) ، ويعتبر عدم توفير الظروف المعيشية الملائمة، بما في ذلك المسكن الملائم والأرض وتوفير الخدمات الأساسية، يؤدي إلى انتهاك كرامة الإنسان (Kothari, Karmali & Chaudhry, 2006).

حق الإنسان في المسكن الملائم لا يقتصر على الهيكل المادي، أي المسكن ولكن قد تم تصميمه بمعنى أوسع نطاقاً يدمج بيئة المسكن والبيئة ككل، ويشمل ذلك البيئة الثقافية والتاريخية والاجتماعية والاقتصادية والسياسية والقانونية فضلاً عن الأبعاد المادية والإقليمية (Kothari et al., 2006).

لا يعني الحق في المسكن الملائم أنه يجب على الحكومة بناء مسكن ملائم لكل أسرة، ولكن يعني أنه يجب على الحكومة اتخاذ خطوات فورية لإنهاء التمييز في الوصول إلى السكن، واتخاذ خطوات فورية لوقف عمليات الإخلاء القسري، بالإضافة إلى اتخاذ خطوات تدريجية نحو ضمان أن يكون لكل فرد مكان ملائم للعيش فيه (Zetu, 2010)، حيث عادةً ما يتم فهم التزام الدولة حول الحق في السكن الملائم بشكل غير صحيح، فليس المقصود بالالتزام هو بناء المساكن للمواطنين، أو توفير المساكن بشكل مجاني، ولكن الالتزام يكون على النحو التالي (الأمين، 2010م):

- توفير المسكن واثابته بكافة الوسائل بحيث يكون مناسباً للأفراد وثمانه معقول وميسر.
- أن تضم كافة سياسات الدولة كافة عناصر الحق في السكن.
- رفع مستوى المساكن وعدم إلحاق الضرر فيها.

ومع ذلك، فإن الحق في الحصول على السكن الملائم هو أكثر من مجرد الحصول على مسكن ولكنه يشمل عدداً من العناصر المختلفة (Rapelang, 2014).

2.2.6 عناصر المسكن الملائم

يجب أن يتضمن المسكن الملائم عناصر مختلفة ومتنوعة لكي تتلاءم مع احتياجات السكان ومتطلباتهم مثل: ضمان قانوني للحيازة لمنع عمليات الإخلاء، وإمكانية دفع الإيجار الشهري، وإمكانية السكن من خلال توفير مساحة كافية للخصوصية، وتوافر خدمات الإسكان مثل المياه الصالحة والصرف الصحي والطاقة للتدفئة والتهوية (Sanderson, 2012).

وهناك مجموعة من العناصر التي يجب أن تتوفر في المسكن الملائم بحسب الأمم المتحدة 1991 من خلال العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية:

أولاً: أمن الحيازة القانوني: يجب أن يتمتع جميع الأشخاص بدرجة من أمن الحيازة بحيث تكفل الحماية القانونية من الإخلاء القسري والتهديدات، وذلك بصرف النظر عن نوع الحيازة، وتأخذ الحيازة مجموعة متنوعة من الأشكال ، بما في ذلك الإيواء (العام والخاص) ، والإسكان التعاوني، والإيجار، والإسكان في حالات الطوارئ والمستوطنات غير الرسمية، بما في ذلك احتلال الأراضي والممتلكات (Chegwe, 2014). وبالتالي ينبغي أن تتخذ دول الأطراف تدبيراً فورياً يهدف إلى منح ضمان قانوني للحيازة للأشخاص الذين يفتقرون إلى هذه الحماية بالتشاور مع الأشخاص والجماعات المتأثرين. حيث يعد أمن الحيازة القانوني هو الحق في عدم الإخلاء القسري، بحيث يتمتع الناس بأمن الحيازة عندما يكونون محميين ، بموجب القانون والممارسة ، ضد طردهم بصورة غير عادلة أو عشوائية من منازلهم، وبالتالي يوفر ضمان الحيازة الاستقرار ويشجع الناس على تحسين منازلهم وبيئتهم (Zetu, 2010).

ولم يتم وضع مؤشرات مفصلة لتقييم درجة الأمن القانوني للحيازة، ولكن المؤشر المتعلق بهذا العنصر هو الذي وضعه برنامج الأمم المتحدة وهو: نسبة الأسر التي تتمتع بحماية تعاقدية أو قانونية أو حيازة قابلة للتنفيذ (Nasiri, 2015)، بحيث يعتبر سند الملكية هو نوع من العقود المحمية قانونياً، وإذا كان لدى الأسرة سند ملكية المسكن ، فهذا يعني أن الوحدة السكنية كافية فيما يتعلق بمكون "الضمان القانوني للملكية".

ثانياً: القدرة على تحمل التكاليف: يجب أن يكون السكن متاحاً لجميع مستويات الدخل، وعبرت لجنة الأمم المتحدة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية عن القدرة على تحمل تكاليف المسكن بأنه لا يكون المسكن ملائماً إذا كانت تكاليف المسكن تعمل على الانتقاص من تلبية الاحتياجات الأساسية الأخرى أو تمس بها، وترتبط القدرة على تحمل تكاليف السكن بصحة الأفراد والأسر ورفاههم، حيث عندما يفقر السوق إلى الكمية الكافية من المساكن الميسورة التكلفة غالباً ما تضطر العائلات ذات الدخل المنخفض إلى الحد من الإنفاق على الطعام والرعاية الطبية وغيرها من ضروريات المعيشة وذلك من أجل المسكن (Freeman, 2002).

إن القدرة على تحمل تكاليف السكن تتحدد بالعلاقة بين نفقات السكن وإيرادات الأسرة، حيث تعتبر القدرة على تحمل تكاليف السكن من التحديات التي تواجه الأسرة في الحصول على مسكنها وذلك من خلال قدرتها على الموازنة بين تكاليف المسكن الفعلية ومن ناحية أخرى نفقات الأسرة الغير متعلقة بالإسكان (Abd Aziz et al., 2011).

إن القدرة على تحمل تكاليف السكن تتمثل في تكلفة الإسكان التي لا تتجاوز 30% من الدخل الإجمالي للأسرة، وعندما تتعدى تكاليف المسكن الشهرية للمنزل عن 30% من دخل الأسرة، تعتبر المساكن غير ميسورة لتلك الأسر (Iwuagwu & Nwankwo, 2018)، والقدرة على تحمل تكاليف المسكن لها عدة أبعاد وهي نسبة سعر المسكن، ونسبة الدفع الشهري، ونسبة الدخل الشهري، ونوع المسكن، وحجم الأسرة (Alnsour, 2016)، ولا يقتصر مفهوم القدرة على تحمل التكاليف على تحمل تكاليف المسكن ولكن أيضاً يتضمن الموقع، وتكلفة المواصلات، فضلاً عن إمكانية الوصول إلى المسكن (Disney, 2007).

وتعد مشكلة القدرة على تحمل التكاليف فيما يتعلق بسوق الإسكان واحدة من أكثر القضايا المهمة في معظم البلدان المتقدمة والنامية (Nguyen, 2005)، لذا فإن القدرة على تحمل تكاليف السكن تمثل دوراً هاماً في صياغة سياسة عامة جيدة لأي دولة، خاصة عند النظر في الاعتماد على السوق كحل لمشكلة السكن.

ثالثاً: الصلاحية للسكن: لكي يوصف المسكن على أنه صالح ومناسب للسكن، فإنه يجب أن يفي بعدد من المتطلبات، بحيث يوفر للسكان مساحات كافية وحمائتهم من البرد أو الرطوبة أو الحرارة أو الأمطار أو الرياح أو غيرها من التهديدات التي تهدد الصحة والمخاطر

وناقلات الأمراض، ويجب أن تعمل بيئة المسكن على تعزيز الرفاه البدني والعقلي والنفسي لشاغلي المبنى (Thiele, 2002)، بالإضافة إلى خصائص السلامة الإنشائية، وأن توفر المساكن الإضاءة والتدفئة والتهوية وإمدادات كافية من المياه الصالحة للشرب، ونظام فعال لتصريف المياه من المخلفات والنفايات والمياه السطحية (Krieger & Higgins, 2002)، وبناءً على ذلك تشجع اللجنة دول الأطراف على تطبيق المبادئ الصحية بشكل كامل التي أعدتها منظمة الصحة العالمية، والتي تنظر إلى السكن على أنه العوامل البيئية التي ترتبط بالظروف المرضية في التحليل الوبائي، أي أن ظروف السكن والمعيشة غير الملائمة ترتبط دائماً بمعدلات وفيات وأمراض عالية (Chegwe, 2014).

رابعاً: توافر الخدمات والمواد والمرافق والهياكل الأساسية: يجب أن يتمتع جميع المستفيدين من الحق في السكن الملائم بالنفاذ المستدام إلى الموارد الطبيعية وموارد المياه النظيفة، ومياه الشرب النقية، والطاقة اللازمة للاستخدام، والتدفئة والإضاءة، ومرافق الصرف الصحي والغسيل، ومرافق تخزين الأغذية، والتخلص من النفايات، وتصريف المياه في المواقع وخدمات الطوارئ، وذكر (Thiele, 2002) بأنه يجب أن يحصل المستفيدين على إمكانية الوصول دون عوائق إلى إمدادات المياه، والتخلص الصحي من الفضلات والنفايات الصلبة، وتصريف المياه السطحية، ومرافق تخزين الأغذية.

خامساً: تيسير تلبية الاحتياجات: يجب أن يكون السكن الملائم متاحاً للأشخاص الذين يحق لهم ذلك، ويجب منح المجموعات المحرومة حق الوصول الكامل والمستدام لموارد السكن الملائم، حيث يكون السكن غير ملائم إذا لم يؤخذ في الاعتبار الاحتياجات المحددة للفئات المحرومة والمهمشة مثل (الفقراء، والأشخاص الذين يواجهون تمييزاً، والأشخاص من ذوي الإعاقة، وضحايا الكوارث الطبيعية).. وفي العديد من دول الأطراف، ينبغي أن يشكل الحصول المتزايد على الأراضي من قبل قطاعات غير مقيمة أو فقيرة من المجتمع هدفاً سياسياً مركزياً، ويجب تطوير التزامات حكومية واضحة تهدف إلى إثبات حق الجميع في مكان آمن للعيش في سلام وكرامة، بما في ذلك الوصول إلى الأراضي كمستحقين (Chegwe, 2014)، حيث لا بد من سهولة حصول جميع الفئات المهمشة والمحرومة على المسكن الملائم واستفادتهم به، ويجب الأخذ في الاعتبار أولويات توفير الإسكان لفئات كبار السن، والأطفال، وذوي الإعاقة الجسدية والذهنية، والمصابين بأمراض لا شفاء منها، وضحايا الكوارث الطبيعية، والأشخاص الذين يعيشون في مناطق معرضة للكوارث وغيرهم

من الجماعات، وينبغي تزويد الفئات الضعيفة بتصميم مناسب يسمح لهم بالعيش بشكل مريح في المسكن.

ومن الأمور المهمة لذوي الإعاقة هو سهولة الوصول إلى الخدمات المختلفة، وذلك لأن المسكن والخدمات المرتبطة به تصمم على أساس أشخاص غير معاقين، ولا يقتصر التركيز على سهولة الوصول إلى الخدمات بل يجب الاهتمام باحتياجات ذوي الإعاقة إلى مراعاة التصميم داخل الوحدة السكنية (مطلبك ووديع، 2018م).

سادساً: الموقع: السكن الملائم يجب أن يكون في موقع يتيح إمكانية الاستفادة من خيارات العمل وخدمات الرعاية الصحية والمدارس ومراكز رعاية الطفولة، وغير ذلك من المرافق الاجتماعية وألا يكون مبنياً في موقع ملوث أو في موقع قريب جداً من مصادر التلوث التي تلحق الأذى بصحة السكان، وينبغي أيضاً أن يحصل الناس في المناطق الريفية على هذه المرافق، وينبغي الحفاظ على أمن الموقع وحرية التنقل. حيث يمكن أن تؤدي التكاليف الزمنية والمادية للوصول إلى مكان العمل وإليه إلى فرض متطلبات مفرطة على ميزانيات الأسر الفقيرة (Chegwe, 2014).

سابعاً: الملاءمة من الناحية الثقافية: ينبغي أن يتسم السكن الملائم باحترام ومراعاة التعبير عن الهوية الثقافية وأساليب الحياة. حيث إن طريقة بناء المساكن ومواد البناء المستخدمة والسياسات الكامنة وراءها يجب أن تمكن بشكل مناسب التعبير عن الهوية الثقافية والتنوع، ويجب أن تضمن الأنشطة الموجهة نحو التطوير أو التحديث في مجال الإسكان وعدم التضحية بالأبعاد الثقافية للإسكان، حيث تعني الملاءمة الثقافية أن الوحدات السكنية مبنية ومصممة بطريقة تعكس الهوية الثقافية للسكان.

تعتبر الملاءمة الثقافية هي العنصر الأكثر صعوبة في ملاءمة السكن وذلك لأنها تقيس مشاعر الناس حول المكان، ويقترح برنامج الأمم المتحدة الإنساني لحقوق الإنسان أن إشراك الأسرة في سياسات الإسكان قد يكون مقياساً جيداً لمؤشر الهوية الثقافية.

الملاءمة من الناحية الثقافية تتمثل بطريقة بناء المسكن، ومواد البناء المستخدمة، والأبعاد الثقافية للإنسان والتي ينبغي أن تشمل على مراعاة الخصوصية والمستوى الثقافي للمنطقة السكنية، والتي ينبغي أن تكون ملائمة مع ثقافة (مطلبك ووديع، 2018م).

2.2.7 مواصفات المسكن الملائم

حدد (Ibem, Aduwo & Uwakonye, 2012) مجموعة من العوامل التي تحدد ملاءمة المسكن:

- أ. الإضاءة والتهوية وحجم المسكن: وتتمثل في الإضاءة الطبيعية في أماكن المعيشة والطعام، والإضاءة الطبيعية في المطبخ، والإضاءة الطبيعية في غرف النوم، وتداول الهواء النقي في مساحة المعيشة والطعام، وتداول الهواء النقي في غرف النوم، وحجم مساحات الطهي والتخزين.
- ب. البنية التحتية الاجتماعية: تتمثل في مرافق الترفيه الرياضية والمرافق التعليمية، وملعب للأطفال، ومرافق التسوق، والمساحات المفتوحة والمناطق الخضراء، والمرافق الطبية الصحية.
- ت. إدارة العقارات السكنية: تتمثل في خدمة النقل العام، وإدارة وصيانة المرافق، وشبكة الطرق، وأماكن وقوف السيارات، بالإضافة إلى الإضاءة الخارجية.
- ث. الأمن والسلامة: تتمثل في الحماية ضد الحشرات والحيوانات الخطرة، والحماية من التلوث الضوضائي، والحماية ضد الرطوبة في المساكن، التدبير الأمني في المسكن.
- ج. خدمات الإسكان: تتمثل من خلال إمدادات مياه الشرب، والصرف الصحي، والتخلص من النفايات.
- ح. الراحة البصرية والحرارية في السكن: الخصوصية في المسكن، والراحة الحرارية في المسكن.

2.3 الإسكان

تطور مفهوم الإسكان تطوراً كبيراً خلال السنوات الماضية، وهذا التطور مر بمراحل مختلفة وتغير المفهوم من كونه مفهوماً بسيطاً إلى مفهوماً معقداً، ويظهر هذا التطور من خلال المفهوم الضيق والمفهوم الواسع للإسكان، حيث أن المفهوم الضيق يشير إلى المسكن الذي يعيش فيه الإنسان، أو المبنى المادي المكون من الجدران والسقف، والمفهوم الواسع يشير إلى المبنى المادي بالإضافة إلى أنه يشمل خدمات المساعدة التي تحفز الناس على العيش في المسكن مع تحقيق الاستقرار والأمن لهم (Baqutaya, Ariffin & Raji, 2016).

2.3.1 مفهوم الإسكان

ظهرت العديد من المفاهيم المختلفة للإسكان، وهذه المفاهيم تتغير حسب الظروف التي تحدث في العالم، وفيما يلي ذكر لمجموعة من مفاهيم الإسكان:

عرف (Makinde, 2014) الإسكان بأنه سلعة منتجة، وسلعة استهلاكية، وضمان للعائلات، وهو من الوسائل المستخدمة في ترسيخ العلاقات الاجتماعية، وأداة للاستثمار المالي. ووافقته الرأي (Colom & Molés, 2008) حيث عرفوا أن الإسكان هو سلعة استهلاكية متينة ذات أثر اقتصادي لأي دولة ولها خصائص معينة تميز سوقها عن سوق السلع الاستهلاكية الأخرى، ويعتبر الإسكان من أعلى السلع الاستهلاكية المعمرة التي يساوي سعرها متوسط دخل الأسرة السنوي (Kim, 2004).

يشير (حية، 2017م) إلى أن الإسكان يتم فيه توفير بيئة حضرية متكاملة، بالتكامل مع علوم العمارة والعمران وعلوم الاجتماع والاقتصاد وعلوم السياسة والقانون. وبذلك يكون الإسكان عبارة عن منظومة متكاملة، يعبر من خلالها عن البيئة السكنية وقيم وثقافة المجتمع (محمد، 2017م)، ويعتبر الإسكان نشاط اقتصادي له آثار مضاعفة متواصلة، وبمجرد أن ينمو قطاع الإسكان، فإنه سيفوز على قطاعات أخرى من الاقتصاد، سواء كان التمويل، ومواد البناء، والعمالة، والعقارات، والمعاملات العقارية (Ademiluyi, 2010)، حيث يمثل الإسكان محور النشاط الاقتصادي، ورمز الإنجاز، والقبول الاجتماعي وعنصر من النمو الحضري (Bujang, Zarin & Jumadi, 2010).

ويعد الإسكان عبارة عن تجمع المساكن بالإضافة إلى البيئة التي تشمل الوحدة السكنية، والمساحات الخضراء والمرافق داخل البيئة (Iheme, Effiong & Ekung, 2015)، ويتم توفير هذه الوحدات السكنية على أساس دائم مع بنية تحتية مادية كافية، وخدمات اجتماعية في أحياء مخططة ولاتقة وأمنة وصحية، لتلبية الاحتياجات الأساسية والاجتماعية للسكان (Osuide, 2004) و(زعباب ومناصريه، 2014م).

ذكر (مطلبك والزبيدي، 2017م) أن البيئة السكنية في قطاع الإسكان تنقسم إلى قسمين وهما الوحدة السكنية (الشقة) وتمثل البيئة الخاصة المتمثلة في حدود الملكية، والمحيط السكني خارج الوحدة السكنية وتمثل البيئة العامة وتحتوي على الخدمات مثل المدارس والأسواق والبنية التحتية وتشمل الطرق وشبكة مياه والصرف الصحي والكهرباء وجمع النفايات .

وهناك مجموعة من العوامل الفعالة في تشكيل الإسكان على النحو التالي (Vosoughi, 1998):

- العوامل البيئية والطبيعية (المناخ ، الطبوغرافيا ، الغطاء النباتي ، المواد المتاحة).
 - العوامل الاجتماعية (الثقافة ، السكان ، الحالة الاجتماعية ، التحضر).
 - العوامل الاقتصادية (الاستثمار ، دخل الأسرة ، الأرض ، نوع سبل العيش).
 - العوامل السياسية (السياسات الحكومية ، القروض المصرفية ، إلخ).
 - العوامل التقنية (تكنولوجيا التصنيع ، مواد البناء ، التركيبات ، إلخ).
- وتوجد بعض الأسباب التي تمنع سوق الإسكان من العمل بطريقة سلسلة وميسرة (Hesanmi, 2003):
- عدم التجانس: يعتبر الإسكان سلعة غير متجانسة، تختلف في العمر والحجم والجودة والموقع ووسائل الراحة وشروط الإشغال.
 - المتانة: المساكن تستمر لفترة أطول من معظم السلع الاستهلاكية، ويمثل امتلاك مسكن مزيماً من شراء خدمات الإسكان وعنصر الاستثمار.
 - تكلفة المسكن المرتفعة: تكلفة المسكن مرتفعة مقارنة بالدخل، وقليلاً ما يشتري الناس المساكن مباشرة من الدخل، وبالتالي يرتبط تشغيل سوق الإسكان ارتباطاً وثيقاً بسوق التمويل، حيث يمكن أن يكون للتغيرات تأثيراً جذرياً على أسعار المساكن .
 - ارتفاع تكلفة المعاملات: تكاليف الإسكان مرتفعة نسبياً (الرسوم القانونية وغيرها) مما يمنح السكان روابط ذاتية قوية لمساكنهم.
 - انخفاض مرونة المعروض من المساكن: إن توفير إمدادات كافية من المساكن يستغرق وقتاً طويلاً، وعند حصول تغير مفاجئ في مستوى الطلب على المساكن فذلك ينعكس في أسعار المساكن بدلاً من المعروض من المساكن.
- ومن خلال ما سبق يتبين أن الإسكان يتمثل في توفير البيئة السكنية المتكاملة، من وجود الخدمات والمرافق الضرورية، مع توفر المراكز التي توفر احتياجات السكان الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

2.3.2 المفاهيم المتعلقة بقطاع الإسكان

هناك العديد من المفاهيم المتعلقة بقطاع الإسكان من حيث الحاجة والطلب، والعرض والعجز، والتمويل وفيما يلي توضيح لهذه المفاهيم:

أولاً: الحاجة السكنية

إن نقص الوحدات السكنية في قطاع الإسكان يمثل حالة القطاع السكني، ولذلك لا بد من تقدير الحاجة السكنية من حيث الوحدات السكنية، وذلك لكي يتمكن قطاع الإسكان من فهم الحاجة السكنية وتقديرها، وتعتبر الحاجة إلى المسكن ليست فقط واحدة من أساسيات احتياجات الإنسان، ولكن هي مؤشر على مستوى معيشة الإنسان (Henilane, 2016).

الحاجة السكنية هي مفهوم اجتماعي تنشأ نتيجة عدم مقدرة الأسرة على امتلاك أو إيجار الوحدة السكنية، وذلك بسبب الزيادة السكانية، والانشطار العائلي للأفراد الذين يرغبون بالزواج، والنمو الاقتصادي، والتراكم السنوي في نقص الوحدات السكنية، وتعبير عن المدى الذي تصبح فيه المساكن المتوافرة عاجزة عن تحقيق سكن لكل أسرة بعد أدنى من المعايير المعتمدة (الدليمي وجرو، 2015م)، وتمثل الحالة التي يكون فيها الرصيد السكني عاجز عن توفير الوحدات السكنية المطلوبة من حيث الكمية والنوعية، وتنشأ الحاجة السكنية نتيجة تأثير عامل معين أو مجموعة العوامل التي تحول دون القدرة على امتلاك الناس للوحدات السكنية (الشعبان، 2014م).

ذكر (El-saqqa & Asfour, 2010) أن الحاجة إلى المسكن للفئات المختلفة لا يمكن تلبيتها بمجرد توفير الوحدات السكنية، ولكن يكون من خلال تخطيط هذه الوحدات لتلبية الاحتياجات المختلفة للسكان بما في ذلك الاحتياجات الاجتماعية والثقافية، وتختلف الحاجة السكنية باختلاف تكوين الأسر، والنمو السكاني، ومدى عجز الرصيد السكني المتوفر من حيث الكمية والنوعية، ونتيجة لهذه الاختلافات تأخذ الحاجة السكنية صورتين هما (الشكري والجبوري، 2015م):

أ. الحاجة السكنية النوعية: هي توفير الوحدات السكنية بما يتناسب مع متطلبات السكان سواء داخل الوحدة السكنية أو خارجها، وتوفير الوحدة السكنية بحيث تتمتع بدرجة من الخصوصية والمساحة الكافية والأمان والتهوية والإضاءة الجيدة والموقع مع مراعاة كافة الشرائح الاجتماعية والاقتصادية.

ب. الحاجة السكنية الكمية: يعتبر توفير الوحدات السكنية بالكمية المطلوبة من العوامل التي تسهم في حل مشكلة الإسكان للفئات المختلفة، ويتم تقدير الحاجة الكمية للمساكن من خلال معرفة عدد السكان الكلي وقسمته على معدل متوسط الأسرة.

ثانياً: الطلب السكني

إن تحديد الطلب على المساكن يساعد في حل مشكلة الإسكان، ويتم تحديد الطلب على المساكن من خلال البيانات الرسمية المقدمة بشأن الدخل المالية للسكان، والقوى العاملة، والأسر المعيشية، وتعداد السكان بشكل دقيق (Phang, Lee & Cheong, 2014).

يعد مفهوم الطلب السكني مفهوم اقتصادي يتمثل في الرغبة في الحصول على الوحدة السكنية مرتبطاً بالقدرة الشرائية للأسر (الشعبان، 2014م)، ويتأثر الطلب على المساكن بالخصائص الديموغرافية والاجتماعية للسكان مثل النمو السكاني، والتغيرات في معدل المواليد، ومعدل إنشاء الأسر المعيشية الجديدة، والتغيرات في متوسط حجم الأسرة المعيشية، ويرتبط أيضاً بالعوامل الاقتصادية مثل حالة الاقتصاد، والتغيرات في معدلات العمالة، والتغيرات في أسواق الرهن العقاري (Colom & Molés, 2008)، وهناك عوامل تحدد الطلب على المساكن، وقد قسم (الشعبان، 2014م) هذه العوامل إلى قسمين:

أ. العوامل الكمية: وهي تركيب الأسرة، وعدد الأسر، وعدد المساكن الموجودة، وعدد المساكن الفارغة.

ب. العوامل النوعية: وهي تكلفة الإنشاء، والتمويل، ودخل الفرد، وتكلفة المساكن.

وصنف (الدليمي وجرو، 2015م) الطلب على الإسكان إلي صنفين هما:

أ. الطلب الفعال: وهو مدى حاجة الأسرة إلي المسكن مع امتلاكهم القدرة المالية على شراء أو امتلاك الوحدة السكنية.

ب. الطلب الغير فعال (الكامن) : هو الرغبة لدى الأسرة لامتلاك أو شراء الوحدة السكنية مع عدم توافر المقدرة المالية لامتلاك الوحدة السكنية.

من خلال ما سبق يتبين أن الطلب على المساكن يحكمه عنصرين وهما: الرغبة في امتلاك أو الحصول على الوحدة السكنية، والقدرة المالية للدفع للحصول على الوحدة السكنية.

ثالثاً: العرض السكني

العرض السكني هو مفهوم اقتصادي يبين كمية الوحدات السكنية المعروضة للبيع بسعر معين (السعدي ورزوقي، 2013م)، وقد ذكر (مطلبك، 2016م) مجموعة من الأمور التي تؤثر على العرض السكني وهي:

- أ. الأرض: الأرض هي من أهم عناصر إنتاج الوحدات السكنية، ولكن الأرض هي عنصر غير مرن، وذلك بسبب محدودية مساحات الأراضي الصالحة للسكن.
- ب. التمويل: الوحدة السكنية تتميز بالتكلفة المرتفعة للإنشاء، ولذلك فإن التمويل يشكل عنصراً مهماً في توفير الوحدات السكنية وعرضها في سوق الإسكان.
- ت. مواد البناء: هي المواد الضرورية لإنشاء الوحدات السكنية، كما أن جودة مواد البناء تؤثر على العرض السكني على المدى الطويل، وتزداد فعالية جودة مواد البناء مع التقدم في تقنيات البناء.
- ث. أجور العمل: وهم الأيدي العاملة في مشاريع الإسكان سواء كانوا عمال مهرة أو غير المهرة، ويتميز قطاع الإسكان بارتفاع نسبة العمالة المؤقتة فيه، وذلك بسبب طبيعة العمل في قطاع البناء والتشييد.
- ج. الاستثمار كإيجاد دخل إضافي للأسرة: يقوم السكان بسبب انخفاض دخولهم ببناء إضافي، أو تقسيم الوحدة السكنية لاستثمارها كدخل إضافي من خلال إيجارها أو بيعها أو لسكن أحد أفراد الأسرة فيها.

إن التقارب بين جانبي العرض والطلب على المساكن هو ضروري لتحقيق التوازن في الحصول على المساكن وبأسعار معقولة (Zainon, Mohd-rahim, Sulaiman & Hamzah, 2017)، وبالتالي من المهم التنسيق بين العرض والطلب في سوق الإسكان لضمان تلبية احتياجات السكان استناداً إلى الموقع والسعر والفئة المستهدفة (Samad, Zainon, Azli, Rahim & Lou, 2017).

رابعاً: العجز السكني

العجز السكني هو عدم التكافؤ بين عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية التي تشغلها خلال مدة زمنية محددة، بغض النظر عن كون الأسرة مالكة، أو مستأجرة للوحدة السكنية.

وعرف (الدليمي وجرو، 2015م) العجز السكني بأنه أعداد الوحدات السكنية المتوفرة والتي لا تستطيع تلبية متطلبات المسكن لكل أسرة، وتم تصنيف العجز السكني إلي صنفين هما:

أ. العجز السكني النوعي: وهي تعبر عن مدى ملائمة المسكن لمتطلبات واحتياجات الأسرة، ويتم تحديدها بعدة عوامل منها: الحالة الإنشائية للمسكن، ومتانة المسكن وجودته، ونوعية مواد البناء المستخدمة، والخدمات المتوفرة داخل الوحدة السكنية وخارجها . وأن المساكن المتوفرة غير صالحة للسكن، وغير قادرة على توفير الأمان والخصوصية والمساحة الكافية وغيرها من متطلبات المسكن الملائم (اللطيف وأحمد، 2018م) .

ب. العجز السكني الكمي: يعبر عن عدد الأسر التي ليس لها مسكن خاص، وتحتاج الي المسكن لممارسة حياتها اليومية بما يتناسب مع احتياجاتهم ومتطلباتهم.

وذكر (الدليمي وجرو، 2015م) أنه ينتج عن العجز في توفير الوحدات السكنية سواءً من حيث الكمية والنوعية عدة مشاكل في قطاع الإسكان، ومن هذه المشاكل: الاكتظاظ السكني، وعدم الملاءمة للوحدة السكنية، والإيجارات المرتفعة للوحدة السكنية، وعدم الملاءمة البيئية للمواقع السكنية.

ومن خلال ما سبق يتبين أن العجز السكني بأنه يمثل الفرق بين عدد الأسر التي تحتاج الي الوحدات السكنية، وبين الرصيد السكني المتوفر خلال مدة زمنية في منطقة معينة.

خامساً: تمويل الإسكان

يحتاج قطاع الاسكان إلي تمويل عمليات الاسكان كافة، وتختلف أشكال ومؤسسات التمويل من دولة لأخرى حسب طبيعة النظام المالي المتبع في كل دولة ، ونتيجة لاختلاف طبيعة النظام المالي، تتعدد أشكال المؤسسات التمويلية كما تختلف أشكال وشروط الاقتراض، وقد حدد (الشكري والجبوري، 2015م) و(العزیز والملاحويش، 2008م) أنواع التمويل الاسكاني، حيث ينقسم التمويل إلي أربعة أقسام وهي كالتالي:

أ. التمويل بحسب مدة القرض: تعتبر الفترة الزمنية هي التي تحدد نوع القروض وتأتي القروض على نوعين:

- القروض قصيرة الأجل: هي القروض التي لا تزيد مدتها عن سنة، ويتم تجديدها عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري، وهي الأموال التي تقوم البنوك التجارية وبنوك الادخار بتقديمها من خلال تمويل شراء الأراضي واستيراد المواد الانشائية.
- القروض طويلة الأجل: وهي القروض التي يتم تقديمها من قبل البنوك المختلفة مثل: البنوك الإسكانية وشركات التأمين، وتعتبر هذه القروض بأنها تقوم بتقديم الائتمان الطويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في امتلاك المساكن أو ترميمها.
- ب. التمويل بحسب المصادر التمويلية: يختلف التمويل بحسب المصدر الجغرافي للتمويل، وهذه المصادر تأخذ صورتين للتمويل:
 - المصادر الداخلية للتمويل: هي المصدر الأساسي للتمويل من حيث حجم المبالغ التي تقدمها، وهي من الأنواع التي تتعلق بالائتمان الإسكاني، والتي تعمل على توفير الموارد المالية للأشخاص الذين يتعاملوا بالعقارات السكنية ، وتتكون من المؤسسات المالية مثل البنوك التجارية وبنوك الاسكان.
 - المصادر الخارجية للتمويل: ظهرت هذه المصادر حديثاً مع التعاون الدولي القائم على حل مشاكل الاسكان، وذلك من أجل تحقيق التوازن في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتختلف هذه المؤسسات من حيث الأسلوب والهدف في تقديمها للمساهمات المالية.
- ت. التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة: تعد ملكية الأموال هي أحد المقاييس المتبعة لمعرفة التمويل، وتنقسم إلى ثلاثة أقسام:
 - التمويل العام: يقوم هذا التمويل على مقدار ما تخصصه الدولة من الأموال للأجهزة والوزارات والبلديات المسؤولة عن قطاع الاسكان.
 - التمويل الخاص: ويكون هذا التمويل من خلال الأفراد والشركات الخاصة المعنية بالعقارات والبناء.
 - التمويل التعاوني: وهذا التمويل يأتي في المرتبة الثالثة وذلك لمحدودية التمويل في المساهمة في حقل الاسكان.
- ث. التمويل بحسب طبيعة النشاط العقاري: يختلف التمويل بحسب طبيعة النشاط، ويأتي هذا التمويل على عدة صور منها: تمويل توفير الأراضي السكنية، وتمويل الخدمات العامة، وتمويل التصاميم الهندسية، وتمويل مواد البناء، بالإضافة إلى تمويل أعمال التنفيذ لمشاريع الاسكان.

2.3.3 تصنيف الإسكان

تعتبر تصنيفات الإسكان مهمة ومفيدة لتطوير سياسة الإسكان وتنفيذها، ويتم تصنيف الإسكان حسب نوع المسكن، وحجم المسكن، والمرافق السكنية المتوفرة، والموقع، ومجموعة السكان الذين يعيشون في السكن حسب الحالة الاقتصادية، ونوع حقوق الملكية، وفترة البناء للإسكان، ومؤشرات كفاءة الطاقة، بالإضافة إلى مواد البناء المستخدمة في الجدار الخارجي للمساكن (Henilane, 2016)، وفي هذا القسم الذين يعيشون في المسكن، ونوع حقوق الملكية.

أولاً: المسكن من حيث عدد الأدوار: ينقسم إلى الإسكان الأفقي والعمودي، ويتم البناء بالنمط الأفقي أو العمودي حسب السياسات الإسكانية المتبعة في الدول، حيث أن لكل دولة ومجتمع تفضيل السكان لأحد النمطين في السكن، وذلك بما يتلاءم مع احتياجاتهم وطبيعة الحياة الاجتماعية لهم وبما يتناسب مع معايير الإسكان (محمود، 2012م)، وفيما يلي توضيح لهذين النمطين :

أ. الإسكان الأفقي: يتكون هذا النمط من مجموعة من الوحدات السكنية التي تتكون من طابق واحد أو طابقين (الحسيني، 2015م)، ولهذا النمط من الإسكان مميزات وسلبياته، وهي كالتالي:

ومن مميزات الإسكان الأفقي:

– تحقيق الخصوصية لسكانه.

– إمكانية التوسع المستقبلي وفقاً لتغييرات الأسرة واحتياجاتها.

سلبيات الإسكان الأفقي:

– الهدر في الأراضي من خلال الامتداد والتوسع الأفقي.

– كثافات إسكانية منخفضة .

– تكلفة الوحدات السكنية لا تتناسب مع فئة ذوي الدخل المنخفض.

– التكلفة العالية الناتجة عن تكلفة خدمات البنية التحتية المختلفة.

– الوحدات السكنية الأفقية تزيد من تكلفة وأعباء التنقل نتيجة للامتداد الأفقي.

ب. الاسكان العمودي أو المسكن متعدد الطوابق:

وهو من الأنماط السكنية الذي يكون فيها على هيئة عمارة سكنية تتكون من عدة طوابق، وكل طابق يحتوي على عدد من الوحدات السكنية (الحسيني، 2015م)، واتجهت معظم الدول إلي الاسكان العمودي لما يحققه من الأهداف التالية:

- تحقيق كثافات إسكانية مرتفعة.
- تقليل التكلفة العالية لخدمات البنية التحتية.
- توفير وحدات سكنية ملائمة للسكان في فترة زمنية مخططة.
- خلق بيئة اجتماعية ملائمة.
- التوفير في مساحات الأراضي.
- استعمال فعال واقتصادي للأرض.
- تكلفة الوحدات السكنية تتناسب مع فئة ذوي الدخل المنخفض.
- العمارات السكنية تعطي جمالية لأفق المدينة على عكس المشاريع الأفقية التي تعطي رتابة وملل ويفقد المدينة القيمة الجمالية للأفق.

ويعد البناء العمودي هو البديل للبناء الأفقي، وهذا النوع هو نظام اقتصادي واجتماعي متطور اعتمدته الكثير من الدول (طعمة وحمد، 2016م)، ولكن يجب أن تكون هناك سياسة واضحة لاعتماد هذا الأسلوب ويكون هذا النمط ناجحاً إذا طبقت فيه المعايير التخطيطية والتصميمية المناسبة التي تجعل منها مناطق سكنية متكاملة الخدمات والأنشطة الترفيهية والثقافية والاجتماعية، وعند التصميم للنمط العمودي هناك عدة عوامل يجب مراعاتها أثناء التصميم وهي مراعاة الخصوصية، ودراسة الحركة الرأسية، ووسائل الهروب من الحريق، وعوازل الصوت، كما يجب توفير جميع الخدمات الأخرى المتعلقة بالمياه والصرف الصحي وجمع النفايات والإنارة والتهوية الطبيعية والصناعية.

أنواع السكن العمودي: ينقسم الاسكان إلى ثلاثة أقسام حسب عدد الأدوار المكونة للسكن (مطلبك & الزبيدي، 2017م) وهي كالتالي:

- السكن المنخفض الطوابق (3-4) طوابق: يتكون هذا النوع من ثلاث أو أربع طوابق، وفي كل طابق عدد من الوحدات السكنية تتراوح بين وحدتين أو أكثر وغالباً لا تحتاج

إلى مصاعد، وتتجمع حول فناءات مفتوحة، وتقع ضمن مخطط سكني متكامل الخدمات من خدمات تجارية، وبنية تحية ومواقف سيارات ومساحات خضراء ومساحات لعب للأطفال.

- السكن متوسط الارتفاع (5-8) طوابق: حيث يتم استخدام المصعد كوسيلة للنقل، ويختلف من مصعد الى مصعدين حسب عدد الطوابق.

- السكن ذو النمط المرتفع (أكثر من 8) طوابق: يتطلب هذا النمط بعض من المستلزمات الضرورية لكي يتناسب مع احتياجات السكان، ولكن له سلبيات من أهمها عدم الاتصال الصحيح بين المسكن والطبيعة، وفقدان الانسجام مع المقياس الانساني مما يفقد الانسان شعوره بانتمائه مع المحيط السكني.

ثانياً: تصنيف الاسكان حسب الوضع الاقتصادي: يتم تصنيف فئات السكان اعتماداً على الوضع الاقتصادي لهذه الفئات، ويختلف الوضع الاقتصادي من دولة لأخرى، فالوضع الاقتصادي في الدول المتقدمة يختلف عن الدول النامية، والوضع الاقتصادي داخل الدولة يختلف من منطقة لأخرى، ويحتاج هذا التصنيف إلى معلومات دقيقة وتفصيلية وصحيحة عن مجمل العائدات المالية التي تدخل على الأسرة إما شهرياً أو سنوياً، ولا يوجد تصنيف محدد لكل الدول لهذه الفئات، ولكن من مختلف الدراسات يتم تصنيفهم إلى أربعة أصناف وهم كالتالي (مطلبك والزبيدي، 2017م):

أ. السكن لذوي الدخل المنخفض (السكن الاقتصادي): وهو المسكن الملائم الذي يراعي جميع الاحتياجات لذوي الدخل المنخفض والمحدود، ويمكن انجازه بفترة معينة، ويكون هذا السكن مقبولاً اجتماعياً وفي متناول الأسر من ذوي الدخل المنخفض، وتكون هذه المشاريع بالغالب تابعة للحكومة ومشروطة بمدة زمنية محددة وتكلفة اقتصادية محددة.

ب. السكن لذوي الدخل المتوسط: يكون هذا السكن لموظفي الدولة، حيث يتم بناء هذه المساكن على مستوى مختلف من الوحدات السكنية التي تناسب احتياجاتهم وامكانياتهم المالية، وتختلف هذه الوحدات السكنية من غرفتين إلى ثلاثة غرف نوم مع باقي الخدمات.

ت. السكن لذوي الدخل فوق المتوسط: يعتبر هذا السكن سكن استثماري، بحيث يتم من خلال الشركات العقارية والأفراد المعنيين في قطاع البناء، ويتميز هذا النمط بمواصفات عالية ودقيقة وكبر مساحة الوحدة السكنية، ضمن مجمع كامل ومتكامل من حيث

الخدمات الصحية والاجتماعية والاقتصادية، وهذا النمط يتناسب مع فئة تجار الأعمال والأشخاص الذين يتمتعون بعائدات مالية مرتفعة والذين يعملون في القطاع الخاص.

ث. السكن لذوي الدخل المرتفع: وهو السكن المقدم لأعلى فئات الدخل، ويتميز هذا النمط بمساحات كبيرة جداً، وتشطيب فاخر، ويتواجد في المناطق الحضرية، ويتواجد على شكل مجموعة من الفلل للأسر، ويقوم ببنائه القطاع الخاص لما يحققه من عائدات مالية تعود عليهم بالربح.

ثالثاً: تصنيف الإسكان حسب نوع الملكية: تختلف الملكية للوحدات السكنية، وهذا الاختلاف يمنح السكان الخصوصية الاجتماعية الخاصة، والتي تساعدهم وتعمل على تحفيزهم نحو العلاقات الاجتماعية نتيجة تقارب المستويات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية في المجمعات السكنية، فكل نمط يتميز بعلاقات اجتماعية مختلفة عن غيره بسبب خصوصية الملكية، وينقسم الإسكان حسب نوع الملكية إلى الإسكان الخاص والإسكان العام والإسكان التعاوني (مطلبك والزبيدي، 2017م)، وهي كالتالي:

أ. الإسكان الخاص: يتميز هذا الإسكان بملكية الأراضي المنشأ عليها المساكن بالطرق القانونية، وتكون هذه المساكن مبنية وفق قوانين البلديات والتشريعات المتبعة في الدولة، وتختلف مواصفات ومساحات المساكن وفقاً للحالة الاجتماعية للمنطقة، وتكون هذه المساكن مبنية في مناطق مزودة بكافة خدمات البنية التحتية والصحية والتعليمية والتجارية والاجتماعية، وتتنوع هذه المساكن بين الإيجار والتمليك.

ب. الإسكان العام (الحكومي): ويتكون من وحدات سكنية تملكها وتشغلها الحكومة أو هيئة إسكان وعادة ما تضم عائلات منخفضة الدخل (تلك التي تشكل 30% أو أقل من متوسط دخل المنطقة) (Welch, 2005). ويوفر السكن المرافق الأساسية ومرافق البنية التحتية الضرورية من بين الاحتياجات البشرية التي لا غنى عنها من أجل حياة آمنة وأمونة ومريحة والعيش في بيئة مبنية، ويوفر توفير السكن العام دليلاً على المساهمة الاجتماعية والاقتصادية في نمو وتطور بلد ما، وكذلك توفير صلة بين النمو المادي لبيئة مبنية حضرياً، ونتائجها الاجتماعية والاقتصادية (Ihuah, Kakulu, & Eaton, 2014)، ويتميز الإسكان العام بتخطيط وتنظيم متكامل، ويتكون من مجموعة من الأبنية السكنية متعددة الطوابق، ويتميز بكثافات سكانية عالية ومتوسطة، ويكون هذا النمط علاقات اجتماعية كون الساكنين متقاربين من الطبقة الاجتماعية.

ت. الإسكان التعاوني: يختلف هذا النوع وذلك لأن هذا الوحدات السكنية منشأة من قبل جهات عاملة كالنقابات والجمعيات والمؤسسات للعاملين لديها، ويشترك السكان في هذا النوع من حيث طبيعة المهنة أو مكان العمل، وتشارك وتتعاون هذه الجمعيات والمؤسسات مع الدولة في سد الحاجة السكنية للعاملين لديهم، فتقوم الدولة بتقديم التسهيلات اللازمة بتوفير مواد البناء، وتسهيل توفير القروض والمعاملات المالية (جعفر والنمرة، 2013م).

2.3.4 معايير تقييم برامج ومشاريع الإسكان

تختلف معايير تقييم البرامج تبعاً لأهداف مشاريع الإسكان المختلفة، وهناك عدداً من المعايير (Rubio,2003) و(عيد، 2009م):

أ. المعايير الخاصة بالتمويل: تشمل هذه المعايير على مجموعة من المتغيرات ومنها: وجود مؤسسات للدعم العقاري، ودعم الأسرة، وضمان إمكانية التمويل الكامل للمشروع، والمشاركة الذاتية للفئة المستهدفة، وتوفير بدائل أكثر كفاءة لتحقيق أهداف المشروع

ب. المعايير الخاصة بالتكلفة: وتتمثل في تكلفة الوحدة السكنية والقدرة الشرائية وبالإمكانيات المادية للفرد، ومن المتغيرات المرتبطة بها: تكلفة المسكن، والعلاقة بين تكلفة المسكن والقدرة الشرائية بالنسبة للفرد، والمحاولة في إيجاد بدائل لتناسب فئة ذوي الدخل المنخفض من تخفيض في سعر الوحدة السكنية.

ت. المعايير الخاصة بالتخطيط واختيار الموقع: وتتمثل في تزويد الخدمات وتوفير المرافق الأساسية في المشروع، وسهولة الوصول إلى الوحدات السكنية، وتوافر المواصلات والنقل بين المسكن والعمل والمرافق الأخرى، وتوفير المساحات الخضراء.

ث. المعايير الخاصة بالتصميم للوحدات السكنية: وتكون من خلال المرونة في المسكن، وأن تكون التصميمات ملائمة للاحتياجات والمتطلبات المعيشية المختلفة، والنظم الإنشائية المتبعة تكون ذات كفاءة، وتحديد نمط الحيازة بناءً على الاحتياجات الوظيفية والمادية.

ج. المعايير الخاصة برضا السكان: وتكون من خلال جودة المسكن، وموقع المسكن بالنسبة للمرافق، ومكونات المسكن وملاءمته لاحتياجات السكان، والخدمات المتوفرة في المسكن.

ح. المعايير الخاصة بآليات الإدارة والمتابعة: نجاح مشاريع وبرامج الإسكان يتطلب المتابعة من التخطيط حتى التنفيذ ويكون ذلك من خلال مجموعة من الأمور: وجود اشتراطات بنائية للمتابعة وللتطبيق، تحديد أدوار ومهام الجهات القائمة على المشروع، مشاركة الأفراد في بناء المساكن بما يتناسب مع احتياجاتهم.

2.3.5 العوامل المؤثرة على الإسكان

نظراً للعديد من العوامل التي تؤثر على قطاع الإسكان في توفير الوحدات السكنية لمختلف شرائح الفئات، حيث تختلف هذه العوامل من دولة إلى أخرى، وتتنصر ما بين العوامل الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، وفيما يلي ذكر لهذه العوامل:

أ. العوامل الاجتماعية: تلعب دوراً هاماً في التأثير على قطاع الإسكان بشكل كبير، ويعد النمو السكاني والتحضر السريع من أهم العوامل المؤثرة (Ademiluyi, 2010). بالإضافة إلى المستوي التعليمي وحالة رب الأسرة من حيث الصحة والعمل (Ononugbo, Akpan & Osho, 2010)، وذكر (Shuey, Leventhal & Coley, 2016) أن حجم الأسرة وعدد الأشخاص في المسكن، وظروف الجوار من العوامل المؤثرة في قطاع الإسكان.

ب. العوامل الاقتصادية: تعتبر من العوامل الرئيسية التي تؤثر على قطاع الإسكان، فهذه العوامل تختلف من شخص إلى آخر، وتختلف من دولة إلى أخرى حسب اقتصاد الدولة، ومن هذه العوامل: دخل الأسرة والقيود المالية مثل ارتفاع أسعار مواد البناء (Ononugbo, Akpan & Osho, 2010)، بالإضافة إلى الافتقار إلي الأراضي، وارتفاع تكلفة البناء، والامكانية المحدودة لتمويل الإسكان، والتكلفة العالية في تسجيل الأراضي وسندات الملكية، والفجوة في القدرة على تحمل التكاليف (Ugonabo & Emoh, 2013) و (Mosha, 2013).

وقد حدد (Kamal, Hassan & Osmadi, 2016) أهم العوامل الرئيسية التي تؤثر على سعر الوحدات السكنية:

– الموقع: هو من أهم العوامل المؤثرة على سعر المسكن، حيث أنه عندما يكون موقع المشروع مجهزاً ببنية تحتية مناسبة وجودة عالية ومواصفات تصميم جيدة، يمكن أن يسهم الموقع في سعر السكن.

- عامل الاقتصاد الكلي: حيث أن معدل التضخم يؤثر على سعر المسكن، حيث أنه عندما يكون سعر الفائدة منخفضاً يتم تشجيع الأشخاص على شراء المسكن.
- العامل الديموغرافي: ساهم النمو السكاني، ومستوى المعيشة، ونمط الحياة في قرار المطورين بتحديد سعر المسكن.
- قضايا الأراضي وتقسيم المناطق: ملكية الأرض سواء كانت ملكاً أم مستأجرة تؤثر على قرارات المطور بشأن سعر المسكن، ويضع المطورون سعراً أعلى على التملك من الأرض المستأجرة، كما تؤثر الحاجة إلى إعادة تقسيم الأراضي واستصلاح الأراضي على أسعار المساكن.
- عامل الصناعة: العمالة المهنية وذات المهارات العالية المستأجرة لهذا المشروع تزيد من تكلفة البناء وبالتالي يزداد سعر المسكن، بالإضافة إلى الحواجز التنظيمية المتمثلة في الخطط والموافقات.
- ث. العوامل السياسية: تعتبر من العوامل المهمة المؤثرة في قطاع الإسكان، ومن هذه العوامل (حية، 2017):
- القوانين والتشريعات ومن خلال القوانين والتشريعات تستطيع الدولة أن تقوم بتنفيذ ومراقبة السياسات المتعلقة بقطاع الإسكان.
- القضايا المؤسساتية ولكي يستطيع قطاع الإسكان من معالجة مشكلة الإسكان بكافة أبعادها يجب تنظيم العمل في قطاع الإسكان والتنسيق بين الجهات المعنية في هذا القطاع (Mosha, 2013).
- الإجراءات الصارمة التي تتخذها الحكومات في الاتفاقيات على مشاريع الإسكان (Ugonabo & Emoh, 2013).
- عدم الاتساق والاستمرارية في صياغة سياسات الإسكان وضعف استراتيجيات تنفيذ السياسات، والبيئة السياسية غير المواتية (Eziyi Offia Ibem, Anosike, & Azuh, 2011) و (Ugonabo & Emoh, 2013).

2.3.6 مشكلة الإسكان في الدول النامية

تختلف مشكلة الإسكان من دولة لأخرى، ولذلك فإن كل دولة تتبع منهج مختلف لمعالجة مشكلة الإسكان والتصدي لها، ويتم التصدي لهذه المشكلة من خلال سياسات

واستراتيجيات تتبعها الدول، وتعد مشكلة الإسكان من أكثر المشاكل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي تؤثر على حكومات الدول النامية وتؤثر سلباً على برامج التنمية فيها.

إن عدم التوافق بين العرض والطلب على المساكن في الدول النامية شكل أحد التحديات الرئيسية التي تواجه الدول في توفير المسكن الملائم للسكان (Grey, 2012). وهذه المشكلة تظهر من خلال نقص المعروض من المساكن ونوعية هذه المساكن، والموقع الغير مناسب، وعدم توافر البنية التحتية الجيدة، والإهمال ما بعد البناء، وبالتالي لا تفي بالمتطلبات السكنية (Omolabi & Adebayo, 2017)، ويرتبط تحدي الإسكان بعدم التوافق في الطلب والعرض في توفير الإسكان الملائم من حيث التكلفة والصيانة والتشغيل، فإنه لا بد من تنسيق جوانب الطلب والعرض اعتماداً على الموقع والسعر والفئة المستهدفة، فيجب الموازنة بين مخططات العرض ومخططات الطلب وذلك من خلال (Samad, 2016):

أ. مخططات العرض وتشمل: الأراضي، التنمية السكنية الفعالة من حيث التكلفة، وتكاليف الصيانة والتشغيل.

ب. مخططات الطلب وتشمل: تقليل تكلفة القرض والرهن العقاري، والاستفادة من الادخار الجماعي.

وتتمحور مشكلة الإسكان في الدول النامية نحو جانبين الجانب الكمي والجانب النوعي، وهذه الجوانب تنتج نتيجة لاستعمالات الأرض، أو الظروف الطبيعية والاجتماعية والسياسية المتغيرة (حمادي وحميد، 2013م)، بالإضافة إلى هذه المشاكل في هذه الدول فإن قصر نظر الحكومة على احتياجات الناس، وعدم الوصول إلى الأراضي للبناء، وتكاليف المساكن فيما يتعلق بالموصفات، وارتفاع أسعار الفائدة على قروض المساكن، هذه العوامل تسهم في زيادة مشكلة الإسكان في الدول النامية (Festus & Amos, 2015).

وهناك عدداً من التحديات الكبيرة التي تحول دون توفير المسكن في الدول النامية وتتمثل في انخفاض الدخل وارتفاع تكلفة المساكن، والقدرة المحدودة للدول، وسعر الأرض والمضاربة، وعدم وجود تخطيط فعال، والتخلف في استخدام المواد، وصناعة البناء، والموارد المعمارية المحدودة (Alhubashi, 2012).

وقد ذكر (كاظم، المرسومي والزبيدي، 2015م) بأن جميع المشاكل التي تؤثر على قطاع الإسكان في الدول النامية، يمكن تلخيصها في: وجود عجز سكني كبير أنتج أزمة سكنية حادة، والنقص في الأراض السكنية الملائمة وخاصة في المناطق الحضرية، والنمو

السكاني المتزايد، وقصور نظم التخطيط الحضري، وتدهور نوعية المساكن، بالإضافة إلى ندرة عرض المواد المخصصة للبناء، ومشكلة التمويل، وارتفاع تكاليف البناء والتي لا تتناسب مع دخول الأفراد، وعدم تحديث القوانين والتشريعات الخاصة بقطاع السكن أو الاستثمار، وعدم توافر الأراضي المخدومة بالخدمات.

وحدد سليمان في كتابه المشاكل التي تواجه الدول النامية في توفير المساكن (سليمان، 1996):

أ. عدم ملائمة السياسات الإسكانية: ذكر (Nasiri, 2015) أنه من المشاكل التي تواجه البلدان النامية في توفير المساكن هو وجود فجوة واسعة بين صياغة السياسات الإسكانية وتنفيذ هذه السياسات. ووافقته (IHEME, 2017) بالرأي أنه نتيجة لتنفيذ سياسات الإسكان لذوي الدخل المنخفض بشكل غير صحيح أصبحت الدول النامية غير قادرة على توفير المساكن، وتتشأ هذه المشاكل من عدم التطابق بين أدوات وأهداف السياسة، وكذلك الصراعات بين مختلف الأهداف المتعلقة بالإسكان وغير الإسكان، وكذلك الناشئة عن التنازع بين الموارد والأهداف المحدودة والمتنافسة (Yorgri, Hong, Wen & Patience, 2016).

ب. نقص الموارد المالية: تتمثل المشكلة الأساسية في نقص الموارد المالية المحدودة المخصصة للإسكان، حيث يجب بناء المساكن للفئات من ذوي الدخل المنخفض بتكلفة معقولة، وذلك يشمل المناطق المحيطة بها والبنية التحتية، وينبغي تنظيم ذلك بطريقة تغطي تكاليف البناء والاستخدامات من خلال مساهمات السكان (Erkelens, 2007)، وتفتقر هذه الدول إلى الموارد المالية اللازمة لبناء وحدات سكنية عامة بأعداد كافية لتلبية احتياجات السكان ذوي الدخل المنخفض (Yetunderonke, 2015).

وقد ذكر (العزیز والملاحویش، 2008) الأسباب التي تعيق توفير المصادر التمويلية لقطاع الإسكان في الدول النامية:

- صعوبة نظام الاقراض، والشروط المعقدة للأشخاص المقدمين عليه والتي تستغرق وقتاً طويلاً.
- صغر حجم القروض الائتمانية الإسكانية.
- عدم قدرة الأشخاص المستفيدين من القروض من دفع الأقساط الدورية المطلوبة، وذلك بسبب انخفاض مستوى الدخل، أو لارتفاع أسعار الفائدة بالنسبة للقروض.

- الاشتراطات التي تفرضها بعض من المؤسسات التمويلية الإسكانية، مثل توفير الأرض اللازمة للبناء.

- مشاركة المصادر التمويلية الخارجية هي مشاركة محدودة جدا في الدول النامية.

- عدم مشاركة القطاع الخاص في تمويل قطاع الإسكان، وذلك بسبب عدم وجود الحوافز التشجيعية للاستثمار في مجال الإسكان.

- مجالات الاستفادة من البنوك محدودة ومحصورة على فئات معينة، وهي فئة الدخل المرتفعة والمتوسطة.

ت. التحضر السريع وزيادة عدد السكان في معظم الدول النامية: نشأت تحديات الإسكان في البلدان النامية بسبب النمو السكاني السريع والتحضر (Abdullahi et al., 2011)، وقد أدت الزيادة السريعة في عدد السكان والتحضر وتغير الأنماط الاجتماعية والاقتصادية في الدول النامية على مدى العقود القليلة الماضية إلى زيادة سريعة في الطلب على المساكن (Sivam, 2002).

ث. عدم توافر الأراضي لبناء المجمعات السكنية: تعتبر الأرض المخصصة للإسكان هي من أهم العناصر، وتختلف أسعار الأراضي باختلاف الموقع، وأهم هذه المواقع القرب من مراكز المدن والمناطق الهامة الأخرى، والأراضي التي توجد عادة في المراكز التجارية أكثر تكلفة، وبذلك يكون سعر الأرض في مراكز المدينة يصبح المحدد الرئيسي للأسعار للمناطق الأخرى.

2.3.7 اسكان ذوي الدخل المنخفض

تعد فئة ذوي الدخل المنخفض هي فئة متنوعة من بلد لآخر، ولا سيما فيما يتعلق بالظروف الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (Indrianingrum, 2016). وهناك تنوعاً كبيراً في الأسر ذات الدخل المنخفض بحيث تكون ليست مجرد حالة "مقاس واحد يناسب الجميع". حيث توجد احتياجات وأولويات مختلفة تترجم إلى معايير ومستويات مختلفة من الأهمية بالنسبة لمختلف أشكال الأسر المعيشية ذات الدخل المنخفض (Biermann, 2005).

2.3.8 مفهوم فئة ذوي الدخل المنخفض

فئة ذوي الدخل المنخفض هم فئة من الناس تفتقر إلى العديد من الاحتياجات الأساسية مثل السكن، ولا تتم تلبية احتياجات الإسكان من خلال سياسة السوق (Marzouk & Azab, 2016). عرف (الزامل، حجازي، الشرقاوي والمشعل، 2014م) فئة ذوي الدخل

المنخفض بأنها الفئة التي لا تمتلك موارد مالية تمكنها من تحمل مسؤولية توفير مسكن صحي ملائم، فلجأت لطلب السكن من الدولة، وذلك ليتناسب السكن مع متطلباتهم المادية والصحية والاجتماعية والاقتصادية والترفيهية، والقدرة على التعبير عن الذات والشعور بالاستقلالية، وذلك كله يعكس الظروف المجتمعية والثقافية والسياسية للدولة.

ويمكن تقسيم فئة ذوي الدخل المنخفض إلى فئتين هما (Onu & Onu, 2010):

أ. فئة ذوي الدخل المنخفض الذين لا يملكون عملاً مربحاً.

ب. فئة ذوي الدخل المنخفض الذين يعملون.

و نُظر إلى فئة ذوي الدخل المنخفض على أنهم الأشخاص الذين يكون دخلهم منخفضاً، ولا يمكنهم تلبية معظم احتياجاتهم الأساسية (Onu & Onu, 2010). ووافق (Al-Ansi, Wahid, Badaruzzaman & Darus, 2012) على أن فئة ذوي الدخل المنخفض هي المجموعة السكنية التي تفقر إلى دخلٍ كافٍ حتى لتلبية متطلبات حياتهم الأساسية، وليس لديها ما يكفي من المدخرات والقدرة على امتلاك مسكن ملائم. وحدد (الجولحي، 2016) بأن فئة ذوي الدخل المنخفض هي الفئة التي لا تستطيع شراء وتملك المساكن من القطاع الخاص أو بناء مساكن خاصة لهم . وبالنسبة للأسر ذات الدخل المنخفض، فإن السكن ليس حلاً لمشكلات سكنهم فحسب، بل هو حل لتحسين حياتهم من خلال ارتباطها بالخدمات العامة، التي تؤثر على فرصهم في التعليم، والصحة والعمالة، ووسائل العمل بفعالية في المجتمع (Yang, Yi, Zhang & Zhang, 2013)

يتمثل توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض من خلال تحقيق كل ما تتطلبه الملاءمة للمسكن، وأن لا تتجاوز التكلفة التقديرية للمسكن 30% من دخل الأسرة (أحمد، موسى وجعيس، 2015م). وقد أشار (Agbola, 1998) إلى أنه لكي تكون المساكن في متناول ذوي الدخل المنخفض يجب أن تكون مصممة حسب مستوى الدخل الإجمالي للأسرة.

2.3.9 خصائص مشاريع الإسكان لذوي الدخل المنخفض

هناك مجموعة من الخصائص التي يحتاجها ذوي الدخل المنخفض في المسكن في مشاريع الإسكان، ومن هذه الخصائص (Andersen, 2011):

أ. البيئة المادية: تشمل هذه الخصائص المادية والحالة الخارجية للمبنى، والمدخل، والعوامل الأخرى مثل مستوى الصوت والتلوث والصيانة.

- ب. البيئة الاجتماعية: تشمل السلامة، والعلاقات الاجتماعية ونمط الحياة في مشروع الإسكان.
- ت. المرافق العامة: ينبغي توافر المرافق العامة التعليمية والصحية والاجتماعية مثل المدارس والمتاجر، ويجب أن تؤخذ في الاعتبار أيضاً توافر المؤسسات المختلفة، والمناطق الرياضية، أو الملاعب، أو الأماكن التي يمكن استخدامها للتفاعل الاجتماعي.
- ث. الموقع: يتمثل في المسافة إلى مكان العمل، والمسافة إلى أقرب مسجد وأقرب مركز صحي، والمسافة إلى السوق.

ومن خصائص فئة إسكان ذوي الدخل المنخفض:

أ. الخصائص الاجتماعية: تتميز مناطق إسكان ذوي الدخل المنخفض في المدن بتنوع واختلاف سكانها، وبضعف وتفكك الروابط الأسرية والمجتمعية فيها على عكس المجتمعات الريفية وذلك للظروف المادية وحداثة نشوئها وارتفاع نسبة التنقل بين سكانها. يتألف سكان هذه المناطق من السكان الأصليين المستقرين، والمغتربون إليها من الأحياء الفقيرة نظراً لتحسن النشاط الاقتصادي والاجتماعي في المدن، ومن مهاجرين جاؤوا من الأرياف، ولأن أغليبتهم تتشكل من الشباب والذي يمتاز بارتفاع مستواه التعليمي فإن مناطق سكن ذوي الدخل المنخفض الحضرية تكون حية وعلى درجة عالية من النشاط الاقتصادي والاجتماعي.

ب. الخصائص الاقتصادية: يعاني الأفراد من ذوي الدخل المنخفض من ضآلة فرص العمل المتوافرة مما يجعلهم ينفقون أغلب الدخل على الغذاء، مما لا يسمح بتغطية باقي الحاجات الأساسية بشكل جيد وملئم كالمسكن. ويضطرهم للاعتماد في فرص العمل على مؤسسات غير رسمية تجعل أغلبهم كنتيجة حتمية لا يستطيعون تغطية نفقات السكن ومتطلبات الحياة الأساسية.

ت. الخصائص المادية والخدماتية: تتواجد مناطق ذوي الدخل المنخفض في المدن في الأحياء الفقيرة بشكل أساسي، حيث أن أغلب هذه الأحياء مساكنها تلتفت بعد سنوات طويلة من الإهمال وعدم الصيانة أو لأنها أصلاً بنيت دون رقابة لشروط ومتطلبات البناء، أو أن البنية التحتية لها لا تتفق مع أقل المتطلبات الإنسانية والقانونية لتحقيق حياة إنسانية مقبولة. كما أن الهجرة المستمرة تدفع بهم إلى إعادة تقسيم الوحدة السكنية الصغيرة إلى وحدات أخرى مما يزيد الوضع سوءاً.

ث. الخصائص التعليمية والصحية: التعليم مجاني في أغلب الدول إلا أن بعض النفقات المصاحبة له كالمواصلات، وثمان الكتب والملابس وغيرها لا يتم توفيرها مما يجعل الأهل أو الطلاب أنفسهم بالعزوف عن التعليم والذهاب للحصول على وظيفة أو مهنة ما تعينهم وتزيد من مستوى دخل الأسرة في مناطق إسكان ذوي الدخل المنخفض. أما الخدمات الصحية التي تقدم في مناطق إسكان ذوي الدخل المنخفض في الدول النامية والفقيرة فغالباً ما تكون غير كافية لسد احتياجات السكان، كما أن ازدياد مستويات الفقر ونقص الظروف الصحية السليمة يزيد من الإصابة بالأمراض وانتشارها، إضافة إلى ذلك فإن الوصول إلى هذه الخدمات لا يكون سهلاً دائماً، أو أن نوعية العلاج المتوفر غير كافية أو غير مناسبة، مما يجعلهم ينفرون من الاستفادة من هذه الخدمات.

2.3.10 العوامل التي تساهم في توفير المساكن في مشاريع الإسكان لذوي الدخل المنخفض

ذكر (Fariha et al., 2018) مجموعة من العوامل يتم من خلالها تحقيق المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض وهي كالتالي:

أ. الموقع: هو من العوامل الرئيسية التي تؤدي إلى توفير المسكن الملائم، حيث إن الموقع الفعال يمكن أن يؤدي إلى مساكن ميسورة التكلفة وذلك من خلال:

- اختيار موقع الإسكان داخل المدن أو في المدينة المنشأة لدمج البنى التحتية القائمة .
- اختيار موقع الإسكان بالقرب من وسائل النقل العام والتسوق والمدارس وغيرها من الاحتياجات اليومية.

ب. اختيار موقع الإسكان اعتماداً على دراسات الجدوى الاقتصادية (Alnsour, 2016) التصميم ومواد البناء: مواد البناء لها دور هام في تقليل تكلفة المساكن وذلك من خلال العوامل التالية:

- التوجيه الصحيح للمساكن والاهتمام بالمساحات الخارجية ومواقف السيارات.
- تصميم وحدات فعالة تقلل من استخدام الطاقة، وتقليل مخلفات البناء، استخدام معدات متينة وسهلة وغير مكلفة .
- استخدام مواد البناء المحلية.

- تحسين شركات مواد البناء المحلية وتحسين تقنيات البناء (Alnsour, 2016).

ت. البنية التحتية والخدمات: ترتبط البنية التحتية والخدمات بشكل كبير بالقدرة على تحمل تكاليف قطاع الإسكان ، فإن تكاليف البنية التحتية ، سواء كانت تكلفة مبدئية أو تكلفة صيانة، فإنها تؤثر على تكلفة الإسكان. ولتلبية احتياجات المستقبل وضمان القدرة على تحمل التكاليف في قطاع الإسكان في وقت قريب ، يجب التركيز على ممارسات الإدارة الجيدة التي تؤدي إلى بنية تحتية ذكية وذاتية الدعم (Alnsour, 2016).

ث. المساعدة المالية: عقود الرهن العقاري طويلة الأجل ذات أسعار الفائدة المنخفضة وأسعار الفائدة تساعد فئات ذوي الدخل المنخفض على حيازة المسكن.

ومن السمات التي تعمل على خفض الأسعار للمساكن وزيادة تملك المساكن لفئة ذوي الدخل المنخفض (Al-Homoud et al., 2009):

- تنفيذ المبادئ والعمليات العقارية.
- التعاون بين جميع الجهات الفاعلة الرئيسية من خلال أشكال مختلفة من الشراكة العامة والخاصة.
- تسهيل الإجراءات في البنوك التجارية.
- زيادة عدد المساكن التي تشترك في الخدمات والبنية التحتية.
- بناء مشاريع إسكان متعددة الاستخدامات.
- تحديد معدلات الإيرادات التدريجية للخدمات والحد من معدلات الإيرادات للوحدات السكنية .
- تطوير مواد البناء المحلية ، واستخدام الأشكال والتكوينات البسيطة.
- الحد من المساحة غير المستخدمة مثل مناطق الاستقبال وتناول الطعام الرسمية على الرغم من قيمتها الثقافية.

2.3.11 معايير تخطيط المناطق السكنية لمشاريع الإسكان لذوي الدخل المنخفض

تهدف هذه المناطق إلى خلق بيئة سكنية متكاملة بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية، وتعتمد على خلق بيئة عمرانية سليمة ذات مكان وحيز محدد، وتساعد هذه

المناطق على خلق العلاقات الاجتماعية بين الأسر من خلال الخدمات المتوفرة في مركز هذه المناطق السكنية، وتتكون هذه المناطق من عدة أقسام (قناوي والعزيم، 2007م):

أولاً: المناطق السكنية: وهي عبارة عن المبنى السكني والأرض المحيطة به ويشمل نوعين:

- في حالة المباني المخصصة لأسرة واحدة فهذه الأرض المحيطة تعد كفاء داخلي وخارجي وممرات للمسكن وتعتبر كحديقة للمسكن وكراج للسيارات.

- في حالة المباني السكنية متعددة الطوابق (العمارات السكنية) فالأرض المحيطة بالبناء تستخدم كمناطق للعب الأطفال وساحات خضراء بالإضافة إلى أماكن انتظار السيارات. وتوجد مجموعة من الاعتبارات عن تحديد المنطقة السكنية لإسكان ذوي الدخل المنخفض (Jalil & Jasim, 2016):

أ. الاعتبارات العمرانية: تشمل الحدود الطبيعية والاصطناعية للمناطق السكنية والطرق والشوارع السريعة.

ب. الاعتبارات الاجتماعية: وتتمثل في أنماط العلاقات الاجتماعية للمنطقة السكنية التي يتمتع فيها السكان بخصائص اقتصادية واجتماعية متجانسة.

ت. الاعتبارات الادارية: هي الحدود التي تضعها الحكومات والسلطات الادارية لتحديد المناطق السكنية.

ث. الاعتبارات الاقتصادية: وهي المناطق التي يتم فيها توفير السلع والخدمات.

ثانياً: خدمات المناطق السكنية (التجمعات السكنية): توفير الخدمات ومناطق التسوق داخل المناطق السكنية يعمل على تشجيع الوحدة الاجتماعية بين السكان، والخدمات المطلوبة في المناطق السكنية هي تلك الخدمات التي يحتاجها الفرد بشكل مستمر، وتقه هذه الخدمات في مركز المنطقة السكنية، وذلك لإمكانية الوصول إليها سيراً على الأقدام (قناوي والعزيم، 2007)، وتشمل عادة هذه الخدمات: (مدرسة ابتدائية، مركز للمنطقة السكنية، دور للحضانة، والمرافق الترفيهية كالمتنزهات والحدائق، ومركزاً دىزياً، وغيرها من المرافق (عوض وأحمد، 2017م). وتتمثل تلك الخدمات في:

أ. الخدمات التعليمية: وتشمل الخدمات التعليمية المطلوب توفيرها في المنطقة السكنية، والخدمات التعليمية تختلف من حيث الموقع وعدد الأسر والمسافة، بحيث أن دور الحضانة ورياض الأطفال والمدرسة الابتدائية يمكن السير إليها على الأقدام عوض ولكن المدرسة الاعدادية والثانوية فيكون توفيرهما على مستوى مجموعة المناطق السكنية .

- المدرسة الابتدائية: وتخدم شريحة الأطفال من عمر 7-12 سنة، وتشكل هذه الشريحة حوالي من 12-15% من سكان الدول النامية، وحوالي 9% من سكان الدول المتقدمة وتصمم المدرسة بحيث تتراوح مسافر سير الطلاب من 400-800 متر.
- دور الحضانه: تخدم شريحة الأطفال من سنتين ونصف إلى 4 سنوات، وتتراوح مسافة السير من 200-400 متر.
- رياض الأطفال: تخدم شريحة الأطفال من 5-7 سنوات، ومسافة السير تتراوح من 200-400 متر.
- ب. الخدمات التجارية: وتتمثل في سوق المنطقة السكنية الذي يرتاده السكان بشكل يومي ، وذلك لأنه يوفر السلع الاستهلاكية، ويجب ضمان سهولة الوصول إلى المركز مثل بائع الخضراوات والفواكه والمخبز والحلاق، وهذه الخدمات التجارية تعد مكان للترابط الاجتماعي، وذلك لأنه يحصل فيه إلتقاء الأفراد من المنطقة السكنية (قناوي والعزيز، 2007م).
- ت. الخدمات الدينية: تصنف الخدمات الدينية حسب عدد السكان وهناك نوعين من الخدمات الدينية (عوض وأحمد، 2017م):
 - المسجد المحلي: وهو المسجد الذي يبعد بمسافة من 150-200 متر، والحد الأدنى من السكان الذي يقوم بخدمتهم المسجد المحلي هو 500 شخص.
 - المسجد الجامع: وهو يقع في مركز المنطقة السكنية، ويكون بمسافة من 250-300 متر، والحد الأدنى من السكان الذي يقوم بخدمتهم المسجد المحلي هو 2000 شخص.
- ث. الخدمات الترفيهية: تختلف مساحة المنطقة الترفيهية حسب نوع النشاط الذي يمارس فيها، وعدد السكان وهذه المساحات قد تكون إما لمجموعة من العمارات السكنية وتستخدم للعب، أو المساحات التي تخدم كل المنطقة السكنية وتكون عبارة عن ملاعب أو متنزهات تخدم كافة السكان(عوض وأحمد، 2017م).
- ج. الخدمات الصحية (الطبية): يجب توفير الرعاية الصحية داخل المنطقة السكنية، ويعتمد حجم الخدمات الصحية على حجم المنطقة السكنية وموقعها بالنسبة للمدينة (قناوي والعزيز، 2007م)، وتتوافر الخدمات الصحية إما على شكل مركز الإسعاف ويقوم بتقديم الإسعافات الأولية البسيطة ومساحته صغيرة، أو كمركز صحي وهو أكبر من مركز الإسعاف وأصغر من المستشفيات، ويحتوي على خدمات مختلفة منها غرف الكشف والصيدلانية والتصوير المخبري وطبيب أسنان وطبيب عام وخدمات أخرى.

ثالثاً: حجم المنطقة السكنية: الحجم المناسب للتجمعات السكنية يجب أن يسمح بتحقيق الترابط الاجتماعي بين السكان، وسهولة الوصول لجميع الخدمات (عوض وأحمد، 2017م)، وهناك متغيرات يتم التحكم من خلالها في حجم التجمعات السكنية وهي مسافة السير على الأقدام لأنها المقياس الذي يوفر وسيلة التفاعل بين السكان، حيث أنه يجب ألا تزيد مسافة المشي للمدرسة الابتدائية عن 2/1 ميل، حيث أنه من المنفق عليه عالمياً أن المنطقة التي تخدمها المدرسة الابتدائية تتراوح نصف قطرها بين 2/1 و 4/3 ميل، وحجم المدرسة الابتدائية يختلف تبعاً لحجم المجاورة ولكن تكون قادرة على خدمة 1000 طالب وطالبة (Jalil & Jasim, 2016).

رابعاً: شكل المنطقة السكنية: هو الشكل الناتج من اتباع أسلوب تخطيطي وتصميمي، ويتأثر بعدة عوامل منها نمط الشوارع الداخلية وطبيعة الخدمات وحجمها وتوزيعها، بالإضافة إلى أنماط السكن المقدم إما السكن المنفرد أو السكن متعدد الطوابق (Jalil & Jasim, 2016). ومن البرامج والاستراتيجيات التي تساعد في توفير المسكن الملائم والأمن والصحي لذوي شريحة السكان من ذوي الدخل المنخفض (Mosha, 2013):

- برنامج الإسكان العام.
- الموقع والخدمات وبرامج المساعدة الذاتية.
- برنامج تسريع خدمة الأراضي.
- برنامج الإسكان المتكامل.
- مشاركة القطاع الخاص من خلال الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

2.3.12 محددات مشاريع إسكان ذوي الدخل المنخفض

تتنوع وتختلف المحددات التي تحدد حاجة الإنسان للمسكن من محددات إنسانية، اجتماعية، بيئية، اقتصادية وغيرها.

أ. المحددات الاجتماعية: تتضمن المحددات الاجتماعية الاحتياجات الضرورية اللازمة لإشباع حاجات الفرد في المجتمع الصغير "الأسرة والعائلة" كشعور الحب والانتماء ومشاركتهم أفرانهم وأحزانهم، بالإضافة لإشباع حاجاته في المجتمع بشكل عام بتقبل الآخرين والشعور بكيونته. ويلعب المسكن بشكل عام دوراً أساسياً في ذلك لكونه مركز تكوين ونشأة الأسرة، وهو المكان الذي يهرب إليه الإنسان لتخفيف ضغوط حياته.

ب. المحددات الاقتصادية: تؤثر العديد من المؤشرات والعوامل الاقتصادية على مدى حصول الفرد على المسكن الملائم مما يحدث فروق بين المناطق السكنية المختلفة في النوعية. ومما لا شك فيه أن السكن يستهلك نسبة كبيرة من دخل الفرد سواء كان إيجاراً أو ملكاً تم شراؤه بالأقساط، ورغم أن المعدل المعتاد لنسبة القسط الشهري لا تتجاوز 20% من الدخل إلا أن هناك بعض الأسر لا تستطيع حتى على دفع هذه النسبة مما يضطرها للانتقال إلى مساكن فقيرة جداً.

ت. المحددات الإنسانية: وفقاً لنظرية ماسلو التي تدرس تدرج الاحتياجات الإنسانية، فإن حاجة الإنسان للسكن من أهم وأولى الاحتياجات الإنسانية بالإضافة إلى الحاجة للشعور بالأمان والشعور بتحقيق الذات وغيرها، لذلك لا بد من توفير المتطلبات الدنيا من ثم يتم الانتقال تدريجياً إلى المستويات الأعلى من المتطلبات.

ث. المحددات البيئية: البيئة هي كل ما يحيط بالإنسان ويتأثر بها ويؤثر عليها. فالمسكن الذي تسكنه أسرة ما يتأثر بشكل طبيعي بالبيئة التي تحيطه، حيث تشترك البيئة الاجتماعية والبيئة الطبيعية والبيئة الروحية في تكوين البيئة الشاملة للمسكن (يوسف، م2002).

2.3.13 التحديات التي تواجه فئة ذوي الدخل المنخفض في الوصول إلى المسكن الملائم

أ. ضعف تعزيز أمن الحيازة : يعد تعزيز أمن الحيازة شرطاً أساسياً لتحسين السكن وللظروف البيئية، ويجب أن تركز الحكومات على مخططات التنظيم من أجل توفير الحوافز للأسر للاستثمار في مساكنها ومجتمعاتها، كما يمكن أن يعزز تعزيز أمن الحيازة أداء أسواق الإسكان بشكل أفضل (Ugochukwu & Chioma, 2015).

ب. عدم كفاية المعروض من الأراضي بأسعار معقولة: كان الافتقار إلى الأراضي الكافية للتنمية الحضرية ، لا سيما بالنسبة لمشاريع الإسكان لذوي الدخل المنخفض أهم عائق أمام تحقيق هدف توفير المسكن للجميع، وتؤدي ندرة الأراضي إلى تصاعد أسعار الأراضي (Gichunge, 2001)، واكتظاظ الأحياء المجاورة، وغزو الأراضي الشاغرة بصورة غير مشروعة، ونمو المستوطنات العشوائية، ولا يمكن عكس هذا الاتجاه إلا من خلال توفير أراضي مناسبة وبأسعار معقولة لإسكان ذوي الدخل المنخفض (Ugochukwu & Chioma, 2015).

ت. البنية التحتية الرديئة والخدمات : كان تمويل وتيسير البنية التحتية لتلبية الاحتياجات الأساسية للعديد من المجتمعات الحضرية صعباً بالنسبة لغالبية الحكومات والسلطات المحلية، وذلك بسبب المعايير العالية التي تجعل من توفير البنية التحتية مكلفاً للغاية (Ugochukwu & Chioma, 2015).

ث. الافتقار إلى التمويل المالي الكافي: هناك تمويل غير كاف من الحكومة لتمويل الإسكان لذوي الدخل المنخفض، فالمؤسسات المالية الخاصة تفضل تمويل مشروعات الإسكان المتوسطة أو مرتفعة الدخل ذات المخاطر المنخفضة وهذا يترك الفئات ذات الدخل المنخفض مع أموال قليلة أو معدومة للإسكان (Gichunge, 2001).

ج. المواد وتقنيات البناء : غالباً ما تشكل مواد البناء أكبر مساهمة في بناء المساكن في معظم الدول النامية، حيث أن تكاليف المواد المستوردة مكلفة للغاية، وتشير التقديرات إلى أن تكلفة مواد البناء وحدها يمكن أن تصل إلى 70% من تكاليف الوحدة السكنية (Ugochukwu & Chioma, 2015).

2.3.14 الخلاصة

يتضح مما سبق أن المسكن الملائم هو ذلك المسكن الذي يحقق لساكنيه متطلباتهم الأساسية الواجب توافرها في المسكن، وذلك بما يتناسب مع القيم والعادات في مجتمعهم، وأيضاً المسكن الملائم تتوافر فيه العناصر التي يحتاجها الأفراد من فئة ذوي الدخل المنخفض وتضمن لهم العيش بكرامة وحرية، حيث تقوم الدول بإنشاء مشاريع إسكان لهذه الفئة بحيث تحاول أن توفر كافة عناصر المسكن الملائم التي تم الاتفاق عليها دولياً، ولكن تواجه الدول النامية تحديات في توفير المسكن الملائم وذلك بسبب العوامل السياسية والمالية وعوامل أخرى، فمن خلال هذا الفصل تم التعرف على عناصر المسكن الملائم والحقوق التي تم النص عليها في القوانين والمواثيق الدولية والتي تضمن لكل فرد العيش في مسكن ملائم، وأهم التحديات التي تعيق من قدرة الدول على توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض، ومن خلال الفصل القادم سوف يتم التعرف على السياسات التي تتبعها الدول النامية في محاولة لحل مشكلة المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض.

الفصل الثالث:

سياسات الإسكان في الدول النامية

الفصل الثالث:

سياسات الإسكان في الدول النامية

3.1 المقدمة

على الرغم من قدرة الدول على التصدي لمشاكل الإسكان فيها إلا أن كل الدول تقريباً وبدون استثناء تعاني أو قد عانت سابقاً من مشاكل إسكانية، ولذلك فالإسكان مشكلة عامة عادة ما يتم طرحها في أغلب المؤتمرات الدولية والمنظمات العالمية، وتجد توجهاً عالمياً كبيراً في التصدي لهذه المشكلة التي تهدد أمن الفرد واستقرار المجتمع. ولكل دولة منهاجها في حل مشكلات الإسكان فيها وفقاً لإمكاناتها وظروفها الخاصة، لذلك تختلف التجارب في محاولة القضاء على مشاكل الإسكان لكن تصب كلها في نقطة واحدة وهي ضمان حصول الفرد على السكن الملائم بما يضمن استقرار النواة الأساسية لبناء المجتمعات. ويمكن النظر إلى قطاع الإسكان في دولة ما من خلال السياسات الإسكانية التي تتبعها لمواجهة مشاكل الإسكان فيها، فانعكاس هذه الإجراءات أو السياسات يحدد مدى نجاحها في دفع قطاع الإسكان نحو الأمام، حيث أن سياسة الإسكان تلعب دوراً مهماً في تحديد البرامج الإسكانية وتوجيهها، والتي تساعد في حل المشكلة الإسكانية وتحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، حيث تقوم بعمل التوازن بين العرض والطلب في سوق الإسكان، حيث يهدف هذا الفصل من البحث إلى التعرف على مفهوم سياسات الإسكان وأهميتها، وأهداف سياسات الإسكان وآليات عملها، بالإضافة إلى دراسة والتعرف على بعض من سياسات الإسكان لذوي الدخل المنخفض المتبعة في الأردن ومصر وذلك بسبب مجاورتهما لدولة فلسطين، بالإضافة إلى تقارب الثقافات ومستويات الدخل بين الأفراد.

3.2 سياسة الإسكان

يمكن النظر إلى قطاع الإسكان في دولة ما من خلال السياسات الإسكانية التي تتبعها لمواجهة مشاكل الإسكان فيها، فانعكاس هذه الإجراءات أو السياسات يحدد مدى نجاحها في دفع قطاع الإسكان نحو الأمام، حيث أن سياسة الإسكان تلعب دوراً مهماً في تحديد البرامج الإسكانية وتوجيهها.

3.3 مفهوم سياسة الإسكان

يمكن فهم السياسات على أنها آليات سياسية ومالية وإدارية مرتبة للوصول إلى أهداف واضحة (Jiboye, 2011). ذكر (Ubale, Martin & Wee, 2012) بأن السياسة تعني خطة العمل وبيان الأهداف والأفكار، خاصة السياسات التي تقدمها الحكومة أو الأحزاب السياسية (Agbola & Alabi, 2000)، حيث توفر سياسة الإسكان دليلاً يحدد العمل ويحدد الأهداف، ولكنه لا يحدد استراتيجيات محددة لتحقيق الأهداف (Iheme, 2017).

سياسة الإسكان هي عبارة عن مجموعة من الوسائل والاجراءات لحل المشكلة الاسكانية، حيث تقوم بتحديد جميع الأعمال ورصد الموارد لتحقيق الأهداف المرجوة من هذه السياسة (البغدادى والبصري، 2015م)، وتستمد سياسة الإسكان من القوانين واللوائح والممارسات الإدارية، التي تساعد في إنتاج وتسليم المساكن (Festus & Amos, 2015).

عرف (كاظم، المرسومي والزبيدي، 2015م) سياسة الإسكان "بأنها مجموعة منتظمة من المقاييس والآليات التي تحكم سوق المساكن بغية ضمان التوازن بين العرض والطلب السكني في ظل قواعد السعر والكمية. وبذلك تكون سياسة الإسكان عبارة عن مجموعة من الاجراءات، حيث تقوم بالتأثير على كمية ونوعية الاسكان المقدم من قطاع الاسكان (إبراهيم، مطلق والكناني، م 2014).

ووفقاً ل (Duruzoech, 1999) سياسة الإسكان هي الحصول على الاستخدام الأمثل لموارد الإسكان الموجودة لضمان المسكن الملائم للمجتمع، وتوجيه موقع المساكن الجديدة، والاستجابة للاحتياجات السكنية الخاصة، وتعد سياسة الاسكان عبارة عن مجموعة من التشريعات التي توجه لتوفير المسكن الملائم، وتعمل على تفعيل سوق الاسكان، ووضع آلية للدعم الحكومي لفئات ذوي الدخل المنخفض (محمد، 2017م)، بالإضافة إلى استخدام جميع الموارد المتاحة لتحقيق أقصى قدر ممكن من نوعية المساكن (Otieno, 2014).

وبذلك تكون سياسة الإسكان هي مجموعة من المقاييس التي وضعتها الدولة، بهدف وضع وتحديد الوسائل وآليات التدخل في سوق الاسكان، حيث تضع الحكومة سياسة الإسكان للتدخل في سوق الإسكان لتحقيق الأغراض المتعلقة بأمن حياة الناس، وتحسين نوعية وكمية السكن وضمان الحد الأدنى لمستوى السكن (Ishdorj, 2016) و(زعباب ومناصريه، 2014م)، وتعمل على تحديد الأهداف والوسائل لخلق البيئة السكنية، وتحديد استعمالاتها ومكوناتها وأهدافها، وتقوم الدول بإنشاء سياسات الإسكان بسبب ظهور الأزمات الإسكانية

والحد من ارتفاع أسعار الوحدات السكنية والتدهور البيئي في المناطق (جبر وجاسم، 2018)، وتعد سياسة الإسكان الموجه للنشاط الاسكاني بالاتجاه الذي يحقق الأهداف المحددة للنشاط الإسكاني، وتكون مرتبطة مع السياسة العامة للدولة (إبراهيم وآخرون، 2014)، حيث ترتبط سياسة الإسكان بتدخل الدولة في سوق الإسكان (Henilane, 2016).

3.4 أهمية سياسة الإسكان

تضع معظم البلدان أهمية كبيرة لسياسة الإسكان في تزويد الأفراد بالسكن الملائم والبيئات المعيشية الملائمة، وذلك لأن سياسة الإسكان تساهم في التماسك الاجتماعي والتنمية الاقتصادية (Chung, 2001)، حيث تقوم سياسة الإسكان بتوفير إطاراً كافياً وعملياً لرصد وتقييم تنفيذ سياسات الإسكان وتطوير قاعدة بيانات الإسكان، وذلك لتوفير قاعدة معلومات كافية لصياغة سياسات الإسكان في المستقبل وتصميم البرامج وتنفيذها (Ibem, Anosike & Azuh, 2011)

تعمل سياسة الإسكان على تحديد مدى استدامة الحياة الحضرية الحالية والمستقبلية بشكل كبير، ولذلك يجب التعامل مع الإسكان كضرورة اجتماعية أساسية لجميع أفراد المجتمع، ولكي تتجح سياسات الإسكان في تحقيق أهدافها بدلاً من التعامل مع الإسكان على أنه أداة لتحفيز الاقتصاد (Seo, 2016)، وذكر (زرقة، 2016م) أن لسياسة الإسكان أهمية كبيرة وذلك لأنها تعمل على:

- توجيه قطاع الإسكان وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها قطاع الإسكان.
- تطوير الدولة اقتصادياً واجتماعياً، بحيث تتماشى مع المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية.
- تعمل على تصحيح الاختلافات في مستويات دخل الأفراد من أجل تحقيق العدالة الاجتماعية.
- تعالج قضية سوء استغلال الأراضي، وسوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها، وسوء استغلال الموارد المالية.

ترجع أهمية سياسة الإسكان إلى أن الدولة تتمكن من خلالها من تحفيز المزيد من المطورين من القطاع الخاص على إعداد النماذج المختلفة لإنتاج المساكن المصممة خصيصاً لتناسب المجموعة المستهدفة من ذوي الدخل المنخفض، مما سيسهم في الحد من تحديات الإسكان (Taruvina & Mooya, 2016). وكذلك سياسة الإسكان ضرورية للسيطرة على مختلف الجهات الفاعلة في قطاع الإسكان (Jiboye, 2011).

يتم استخدام سياسات الإسكان لمعالجة مشاكل الإسكان، خاصة فيما يتعلق بالأفراد من ذوي الدخل المنخفضة، بهدف مساعدتهم على الوصول إلى مسكن ملائم (Harris & Giles, 2003)

ذكر (مطلك ووديع، 2018م) أنه لكي تتمكن سياسة الإسكان من تحقيق الأهمية المطلوبة منها يجب أن:

- تراعي جميع عناصر الحق في المسكن الملائم، وذلك لأن إهمال أي عنصر من عناصر المسكن الملائم يؤدي إلى عدم ملائمة المسكن لساكنيه.
- متابعة ورصد السياسات التي تتناول عناصر الحق في المسكن الملائم، والتأكد من أن السياسات يتم تنفيذها بالطريقة الصحيحة، وذلك لأن أي تنفيذ غير صحيح يؤدي إلى عدم ملائمة المسكن.

3.5 أهداف سياسة الإسكان

تهدف سياسة الإسكان إلى إتاحة الفرصة لكل فرد للتمتع بسلام وحرية للعيش في مسكن ملائم، وذلك لكي يؤمن حياة أفضل والمساهمة في خلق مجتمعات متطورة للوصول إلى حياة مقبولة (Al-Sakini, 2010)، وتهدف إلى ضمان السكن الآمن والصحي والملائم للجميع، وتشجيع بناء مساكن حضرية جديدة لجميع مستويات الدخل، والبدء في تحسين نوعية الإسكان (Mosha, 2013).

ذكر (Nasiri, 2015) أن سياسة الإسكان تهدف إلى توفير عدد كافٍ من وحدات السكن، والحفاظ على التوازن بين توفير الوحدات السكنية الملائمة، والحفاظ على المخزون السكني، والاستثمار في وحدات سكنية جديدة من أجل تحقيق سياسة إسكان شاملة وأكثر فعالية، وتهدف إلى توفير المساكن على أساس الاحتياجات السكنية، وعلى صناعات سياسة الإسكان تحديد جميع المستفيدين المحتملين لتفادي وجود أفراد من الفئات الأخرى غير المحتاجة (Ononugbo, Akpan & Osho, 2010)، وتعمل على تشجيع تملك المساكن الخاصة، ويستند هذا إلى افتراض أن امتلاك المسكن الخاص له تأثير إيجابي على الفرد وعلى المجتمع ككل (Elsinga & Hoekstra, 2005).

وهناك مجموعة من الأهداف العامة والرئيسية لسياسة الإسكان منها:

- ضمان تمتع كل فرد بالحقوق المنصوص عليها في الدستور والقوانين (Khoza & Kabir, 2014).
 - خلق بيئة سكنية قابلة للاستمرار في الدولة (Abdullahi & Aziz, 2017).
 - تمكين كل أسرة من توفير مسكن ملائم ذي نوعية جيدة، ومناسب لاحتياجاتها، في بيئة جيدة وبأطول فترة ممكنة في فترة اختيارها (Al-Ansi, Wahid, Badaruzzaman & Darus, 2012).
 - تحسين نوعية الحياة للأجيال الحالية وللأجيال القادمة، ولذلك يجب العمل على تحقيق التوازن بين معدلات النمو الديمغرافي والأهداف الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، مع مراعاة احترام حقوق الإنسان، حتى يمكن الوصول إلى الاستقرار السكاني وتحقيق التنمية المتواصلة (سليمان، 1996م).
 - منع أو تصحيح استهلاك السكن، من خلال ضمان وصول كل أسرة إلى السكن الملائم من حيث الحجم والجودة ومقابل سعر مناسب (Donner, 2000) و (Nations, 2006).
 - دعم الأسر المعيشية ذات الدخل المنخفض للحصول على وحدات سكنية ذات مساحات ملائمة (Zhang & Zhou, 2011).
 - تيسير الوصول إلى الأراضي لتمكين الأفراد من ذوي الدخل المنخفض من زيادة المخزون السكني بجهودهم (Addo, 2014).
 - وتشترك سياسات الإسكان في مجموعة من الأهداف منها (Hills, 2001):
 - إمكانية وصول مختلف الفئات للمساكن.
 - القدرة على تحمل تكاليف المسكن.
 - التحقق من نوعية وجودة المسكن.
 - التأكيد على التماسك والعلاقات الاجتماعية، وإنشاء مجتمعات مستدامة.
- وبذلك تكون الأهداف الرئيسية لسياسة الإسكان هي أن توفر لكل أسرة المسكن الذي يتناسب مع قدرتها الشرائية، وتكون ملكية السكن واضحة، وعليه فعلى السياسة أن تحدد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن، وبذلك تعمل على تحسين مستوى المعيشة وتحقيق الرفاهية للأفراد، وتحسين إنتاجية الأفراد وزيادة كفاءتهم في المجتمع، مما يسهم في بناء مجتمع متطور.

3.6 آليات سياسة الإسكان

لكي يتم تصميم ووضع سياسة الإسكان بطرق تحدد أهدافها، يجب تحديد الآليات والوسائل التي تستخدمها للتدخل في سوق الإسكان. حيث تعتمد أي دولة في وضع سياسات الإسكان على مجموعة من الآليات وهذه الآليات تختلف من دولة لأخرى، لأنها تعكس الأيديولوجية السياسية لكل دولة، والمستويات المختلفة من التنمية الاقتصادية، والإطار المؤسسي للمجتمع، وذلك بسبب اختلاف الأنظمة المتبعة في الدول واختلاف القوانين ودرجة تطور الدول واختلاف الأهداف (Ishdorj, 2016).

حيث تختلف آليات ووسائل عمل سياسة الإسكان من دولة لأخرى بحسب طبيعة النظام القائم، ولكن هناك ثلاث وسائل تؤثر على سياسة الإسكان (كاظم وآخرون، 2015م) و (زرقة، 2016م):

- أ. القوانين المتعلقة بالسكن من حيث الملكية والإيجار والتوزيع والحياسة والتمويل وتنظيم سوق السكن، بحيث تراعي القوانين الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية للدولة.
- ب. إنشاء مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي مثل مؤسسات البناء، حتى تقوم هذه المؤسسات بجميع الإجراءات المتعلقة بإنشاء المساكن وتوزيعها وبيعها وتمويلها، وبالتالي تخفف جزءاً من العبء على الدولة، وتنظم سوق الإسكان كجسميات الإسكان والمصارف المتخصصة ومؤسسات البناء والمؤسسات الخدمية التي ترتبط بالسكن.
- ت. السياسة المالية التي تؤثر على قطاع الإسكان وتنظيم سوقه من خلال الدعم والإعانات والضرائب من طرف الدولة بحيث تؤدي إلى نفس النتائج، ولكن يتم الاختيار بينهما حسب طبيعة نظام الدولة ومدى تطوره أو نموه. حيث تستعمل الدولة الضرائب لتوجيه الاقتصاد، فمن خلال تخفيض نسبة الضرائب على المساكن وإنشائها، سيقبل من تكلفة بناء المساكن وسيزيد عرض المساكن في السوق. أما الإعانات فتستخدمها الدولة للتدخل في سوق الإسكان، وتنقسم إلى قسمين:
 - الإعانة المالية المباشرة: تقدم هذه الإعانات للحصول على المسكن وامتلاكه، حيث تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد الذي يريد شراء المسكن، ويقوم هذا الفرد بإكمال ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية المسكن.
 - الإعانة المالية غير المباشرة: هذه الإعانات موجهة للأفراد من ذوي الدخل المنخفض، وذلك من أجل زيادة قدراتها الشرائية، ويقوم الأفراد بتخصيص هذه الإعانة من أجل الحياسة على المساكن.

ولا توجد وسيلة واحدة لسياسة الإسكان تحل جميع المشاكل الإسكانية، ولكن هناك مجموعة من الحلول الإسكانية المفيدة، وهي مناسبة للاستخدام في المواقف المختلفة، ويمكن تقييم كفاءة هذه الحلول من خلال النظر في مدى تحقيق الأهداف، وعلى آليات ووسائل سياسة الإسكان أن تتضمن دعماً خاصاً لتحسين ظروف السكن لفئة ذوي الدخل المنخفض (Nations, 2006).

حيث هناك مجموعة من الاختلافات في الآليات التي تستخدمها الدول للمساعدة في حل مشاكل الإسكان لذوي الدخل المنخفض، ولذلك وضع (جي، 2015م) الآليات الرئيسية المتعلقة ببرامج دعم الإسكان لذوي الدخل المنخفض هي:

أ. برامج الإسكان: تعد برامج الإسكان إحدى الطرق الشائعة لتقديم الدعم لذوي الدخل المنخفض، وهذا يعني أن الدولة سوف توفر وحدات سكنية كاملة لذوي الدخل المنخفض عن طريق مدفوعات مدعومة، والبيع بسعر التكلفة، وخصم في الأسعار، ويمكن اعتبار الحكومة المستثمر الرئيسي، أو من خلال السماح للقطاع الخاص بالاستثمار في هذا المجال عن طريق توفير نظام قانوني مناسب لجذب الاستثمارات لهذا المجال.

ب. توفير الأراضي: يكون من خلال توفير الأراضي لذوي الدخل المنخفض بأسعار رمزية من أجل بناء وحدة سكنية خاصة بهم، ويرتبط هذا النظام بنظام تقديم الخدمات ونظام القروض المدعوم.

ت. قروض الإسكان: القروض يمكن أن تكون قروضاً مخصصة لأغراض السكن بشكل خاص أو عامة، ولكن يمكن استخدامها لأغراض الإسكان، وهذه الطريقة تكون فعالة عندما تقترن بنظام توفير الأراضي والخدمات، كما أنها وسيلة مفيدة للأفراد الذين ليس لديهم وحدة سكنية خاصة بهم ولكن لديهم الأرض والإرادة لبناء مسكن خاص بهم.

ث. آليات أخرى: هناك عدد من الآليات الأخرى لتوفير الدعم السكني لذوي الدخل المنخفض مثل المساكن المستأجرة والمتاحة بشكل عام لموظفي الحكومة.

3.7 تصميم سياسة الإسكان

لمواجهة مشاكل قطاع الإسكان، يحتاج المخططون وصانعو السياسات في دول العالم النامي إلى فهم احتياجات الأفراد وتنفيذ استراتيجيات واقعية للتعامل مع مشاكل الإسكان في هذه الدول. ولذلك من الضروري الكشف عن تقلبات الأسعار في عرض الوحدات السكنية في سوق الإسكان، وذلك من أجل تصميم سياسات إسكان أفضل وأكثر ملاءمة، وتحديد مقدار

التدخل الحكومي المطلوب (Colom & Molés, 2008)، ويجب على القائمين على وضع السياسات وخبراء السياسة من فهم المتطلبات الاجتماعية للسكان، وبالتالي تحسين نوعية السكن لهذه الفئة (Emmanuel, 2018)، بالإضافة إلى فهم تفضيلات السكان أمر مهم لصانعي السياسات لوضع سياسات فعالة لإدارة الطلب على المساكن، ولمطوري العقارات الخاصين في سعيهم لتلبية احتياجاتهم، ويرجع ذلك إلى أن المعرفة الأكبر لاحتياجات السكان وسلوكهم سيؤدي إلى فهم أفضل لصناع القرار في سوق الإسكان (Opoku & Abdul-muhmin, 2010).

عند تصميم سياسة الإسكان يجب دراسة عناصر الإسكان بدقة وتتمثل هذه العناصر في توفير البنية التحتية، وتنظيم الأراضي وتنمية المساكن، وتنظيم صناعة البناء والمواد، ومشاركة القطاعات في البناء والتشييد (Hassan, 2005)، وعلى صانعي السياسات متابعة ومراقبة سوق الإسكان المحلي باستمرار من خلال جمع البيانات ومسحها، حيث تتبع المستمر لهذه المعلومات ونشرها أمر ضروري لتطوير مشاريع الإسكان، والتأثير على وكالات الإسكان الحكومية (Almaden, 2014).

ويمكن للدول والحكومات المحلية تعزيز تصميم سياسة الإسكان من خلال (Habitat, 2010):

- عمل تحليل مؤسسي لفهم بيئة سياسة الإسكان.
 - تقييم احتياجات الإسكان مع مراعاة النمو السكاني، ومعدل التحضر، ومعدل تكوين الأسرة الجديدة، والمبلغ الذي ترغب الأسر في إنفاقه على الإسكان.
 - تحليل المعروض من المساكن، وخاصة توفير الأراضي والبنية التحتية.
 - تقييم اللوائح التي تحكم قطاع الإسكان وتؤثر فيه، بما في ذلك قوانين البناء والمعايير وتصاريح التنمية واللوائح والمراسيم المتعلقة باستخدام الأراضي ولوائح التخطيط.
 - مراجعة الأطر القانونية والتنظيمية، بما في ذلك القوانين والقواعد والمراسيم، التي تعيق توفير الإسكان الميسور التكلفة.
- ذكر (علي، 2015م) أنه يوجد عدداً من الأمور التي يجب النظر فيها عند تصميم سياسة الإسكان في الدول النامية:
- الدعم الحكومي من خلال تسهيل الائتمان.

- تدخل الحكومة في خفض فائدة القروض، وتوفير الأراضي بأسعار معقولة.
- وهناك مجموعة من الحلول التي تعمل على تحسين سياسة الإسكان (Quynh, 2011):
- توسيع نطاق المستفيدين من مشاريع الإسكان.
- تفعيل المزيد من السياسات التي تستهدف الشباب.
- نشر سياسات لتعزيز تطوير البنى التحتية الاجتماعية.
- تعديل اللوائح الخاصة بتمويل الإسكان لمساعدة الفئات المستهدفة في الاستئجار والشراء.
- ضمان تيسير وصول الأفراد إلى وحدات سكنية بأسعار معقولة مع مرافق ملائمة وكافية.
- وضع سياسة الإسكان لرؤية طويلة الأجل.

3.8 أبعاد سياسة الإسكان

- سياسة الإسكان لها أبعادها الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والبيئية التي تساعد على تحقيق أهدافها، وتتلخص هذه الأبعاد كما يلي (يوسف، 2012م):
- أ. البعد الاجتماعي: ويتمثل في توفير الوحدات السكنية بتكلفة منخفضة، ومساعدة الفئات المستهدفة من بناء مساكنهم بشكل ذاتي، وتشجيع المشاركة المجتمعية في القرارات، وتطوير المناطق المتدهورة والعشوائيات، وتوفير المسكن الملائم لفئة ذوي الدخل المنخفض وتزويده بكافة الخدمات الأساسية.
 - ب. البعد الاقتصادي: ويتمثل في تشجيع الاستثمار في قطاع الإسكان وتوفير البيئة المناسبة لذلك، وتشجيع القطاع الخاص على المساهمة في قطاع الإسكان وتوفير التسهيلات اللازمة، وتشجيع التعاون بين القطاع العام والخاص في توفير المساكن، وتوفير التمويل لفئة ذوي الدخل المنخفض.
 - ت. البعد العمراني: ويتمثل في إنشاء مدن سكنية متكاملة الخدمات تراعي كافة المعايير التخطيطية والاجتماعية والبيئية وتناسب مع إمكانيات الفئات المستهدفة.
 - ث. البعد البيئي: ويتمثل في إقامة مدن صحية وصديقة للبيئة، بطريقة مستدامة فتساهم في تطور الأفراد وبالتالي تطور الدول.

3.9 العوامل المؤثرة على سياسة الإسكان

سياسة الإسكان لها طابع استراتيجي خاص لأنها تواكب التطور الاقتصادي والسياسي والاجتماعي وتساهم في تطور أي دولة ونموها (Al-Ansi et al., 2012)، حيث يتأثر تطور قطاع الإسكان في كل دولة بسياسة الإسكان التي تتبعها الحكومات، وذلك بسبب عدد من العوامل الخارجية، مثل الوضع الاجتماعي، والاقتصادي، والديموغرافي، والعوامل السياسية، والإدارية، والقانونية (Boelhouwer & van der, 1992)، ويجب دراسة الوضع الاجتماعي الكامل للأفراد من ذوي الدخل المنخفض من جميع النواحي وربطهم بالعمر، وحجم الأسرة، وأيضاً توافر الأراضي وعملية البناء والتمويل، كل هذه العوامل لها دور كبير في وضع السياسات المناسبة (Jaiyeoba & Amole, 2013).

تضع سياسة الإسكان الإطار الأساسي الذي يؤثر بشكل كبير على جميع العناصر المرتبطة بالمساكن بدءاً من التخطيط حتى مرحلة التسليم، فالتخطيط هو العملية التي تحدد الترتيبات الاستراتيجية مثل استخدام الأراضي والكثافة، والتصميم هو معرفة التصميم المادي التفصيلي والترتيبات المكانية للمشروع، والتمويل أمر بالغ الأهمية لتنمية الإسكان الملائم، والتسليم هو العملية التي تخصص منتج الإسكان بأسعار معقولة في أيدي الأفراد، وبالتالي جميع العناصر مترابطة تحدها سياسة الإسكان وبالتالي تشكل نظام ديناميكي (Zhao, 2009).

تقوم سياسة الإسكان بتجميع العوامل العامة لتطوير قطاع الإسكان، وتؤثر مباشرة على إنتاج المساكن لتلبية الطلب وتمكين النمو الاقتصادي، كما أنها تحدد أهمية الاستثمار العام في نمو القطاع ككل، وتوفير المسكن للفئات الضعيفة وذات الدخل المنخفض، حيث تأخذ سياسة الإسكان بعين الاعتبار العديد من الإجراءات للتحكم ورصد الانحراف عن السياسة وضمن مبادئ الإسكان مثل حقوق السكن، والاستدامة، والنمو الاقتصادي (Hassan, 2012).

3.10 تصنيف سياسات الإسكان

صنف (Menshawy, Shafik & Khedr, 2016) سياسات الإسكان إلى فئات مختلفة وهي سياسات غير فعالة ومضرة في بعض الأحيان، وسياسات فعالة لكنها مكلفة، وسياسات ذات فعالية ومفيدة.

لكي تكون سياسات الإسكان أكثر فائدة وأهمية وفعالية، يجب أن تتضمن جميع القطاعات العامة والخاصة والرسمية حتى تتحقق أهداف وغايات هذه السياسات (Agus, 2002)، حيث أن سياسات الإسكان الفعالة تواجه احتياجات التمويل، وذلك يعني أن سياسات الإسكان تؤثر بشكل كبير في الظروف المعيشية لذوي الدخل المنخفض، ولا سيما لأن هذه السياسات لها تأثير كبير في تحديد نوعية المساكن وكميتها (Moyo, 2014)، والسياسات الفعالة والمفيدة في توفير المساكن هي سياسات مختلفة ومتنوعة منها: خفض سعر المسكن، والعمل على تنمية المساكن والأحياء السكنية، والوصول إلى المساكن بأسعار معقولة وميسرة، وتوفير الأراضي بأسعار معقولة، وخصم الضرائب، وتصميم المسكن بشكل يتناسب مع احتياجات السكان ومتطلباته، والاستخدام الأمثل للموارد والمواد، والعمل على تقليل القيود المفروضة على عقود الإيجار، بالإضافة إلى صيانة وتأهيل الأحياء السكنية بتكلفة معقولة (Menshawy et al., 2016).

وكل دولة تحاول توفير المسكن للأفراد بأفضل الطرق الممكنة، ومن الممكن تقسيم سياسات الإسكان إلى:

- أ. الإسكان الذي بنته الحكومات، حيث تقوم بموجبه بالإدارة أو الشراكات المدعومة بالتخطيط والتصميم والبناء، وتقوم الحكومة بالقروض أو البيع من خلال الدفع بالتقسيط.
- ب. الإسكان الذي قام الأفراد ببنائه، أو الذي تم بناؤه من قبل المجموعات باستخدام القروض من البنوك الحكومية أو البنوك المدعومة.

3.11 محددات سياسة الإسكان

هناك عدد من المحددات الرئيسية لتكوين سياسة الإسكان للفئات من ذوي الدخل المنخفض، وتتلخص في الآتي (سليمان، 1996م):

- أن تحول الحكومات دورها من دور المزود إلى دور الممكن، بحيث تقوم الحكومة بتبسيط الإجراءات وتيسير الترتيبات القانونية والمالية، وتأمين المرافق والخدمات الأساسية وذلك بالمشاركة المجتمعية، وبالتعاون مع المتخصصين في مشاريع الإسكان.
- ربط المشاركة المجتمعية الموجهة تجاه مشاريع الإسكان بصنع القرارات على مستوى القطاعات والمدينة، وبذلك تكون المشاركة المجتمعية جزءاً لا يتجزأ من عملية التنمية الشاملة.

- استهداف المستوى المناسب للمشاركة المجتمعية، بحيث ينبغي عدم الافتراض بأن المشاركة المجتمعية تحقق فعالية قصوى عندما تبلغ أبعادها الحد الأقصى.
- ضرورة وجود دعم تشريعي، وتبسيط التشريعات البنائية الخاصة، ووضع ترتيبات مؤسسية فعالة.
- تأمين التدريب المنهجي ووضع التدابير الممهدة لحيازة الأخصائيين والمقيمين على المهارات.
- إنشاء مكاتب إعلامية محلية، تكون في مواقع المشاريع أو قريبة منها .
- تدعيم منظمات المجتمع المحلي، بحيث ينبغي للجهات الرسمية إنشاء وتدعيم هذه المنظمات.

3.12 سياسات الإسكان في الدول النامية

تعتبر سياسات الإسكان جزءاً لا يتجزأ من بنية مؤسسية سليمة وفعالة، تسمح بالعمل الفعال لجميع المؤسسات الحكومية، وكذلك للتعاون بينها وبين الجهات الفاعلة الأخرى، بحيث تكون الأدوار واضحة، ويجب أن تعكس التوزيع الأكثر فعالية للمسؤوليات والمخاطر، ويعتبر التوزيع المناسب للمسؤوليات والموارد سمة أساسية من سمات سياسة الإسكان الفعالة (Nations, 2006).

تتنوع سياسات الإسكان في البلدان النامية حيث تقوم الحكومة ببناء مساكن بأسعار معقولة من خلال عملية تطويرية، وبمساعدة ذاتية وإدارة ذاتية لعملية البناء، وأن توفير حيازة آمنة للأراضي وخدمات البنية التحتية الأساسية زاد من حوافز الأسر نفسها على استثمار مدخراتها ومهارات العمل والإدارة في مجال الإسكان (Arnott, 2008)، وهناك بعض من سياسات الإسكان المتبعة في الدول النامية ومن هذه السياسات:

أ. سياسات الإسكان العامة: اتبعت الدول هذه السياسة على أنها حل قصير الأجل وذات تكلفة قليلة، وهذا لا يعني أن سياسة الإسكان العامة تستطيع أن تلبي جميع الطلب لأن بعض الأفراد لا يريدون أن يكونوا أصحاب عقود تأجير، والبعض الآخر غير قادر على الحصول على مساكن عامة بسبب حجم الأسرة أو المسافة من أماكن عملهم، وتكون معظم مشاريع الإسكان العامة في مواقع غير مناسبة، وبعيدة عن المدينة، وعادة ما تتخذ مشاريع الإسكان العام شكل مباني متعددة الطوابق، والتي لا تتناسب مع الثقافة المنتشرة في الدول النامية، وهذه المباني ينتج عنها العديد من المشاكل، مثل عدم وصول المياه

إلى الطوابق العليا، ومشاكل المصاعد، كذلك قد لا تكون سياسة الإسكان العامة التي يتم وضعها وتنفيذها في البلدان المتقدمة مناسبة للبلدان النامية .

ب. البناء بالقدرات الشخصية: يمكن أن تتخذ المشاركة في البناء عدة أشكال، مثل البناء الشخصي أو البناء بالتعاون مع شخص آخر، أو المشاركة في القرارات المتعلقة بالإسكان، وفي مثل هذه الحالات يكون دور الحكومة هو الإشراف واتخاذ القرار، بالإضافة إلى المشاركة في بناء المسكن.

يتم تعريف المساكن التي يتم بناؤها ذاتياً على أنها مساكن تم بناؤها بواسطة الأفراد لاستخدامهم الخاص وليس للبيع أو الإيجار في السوق، ويتم تحديد العملية من التصميم إلى الاستخدام بشكل كامل من قبل المستخدمين في المستقبل، ويكون تدخل الحكومة في المساكن المبنية ذاتياً بشكل قليل، ويختلف وجود هذا النوع حسب الدولة ونظامها، والمساكن المبنية ذاتياً قد تكون مبنية بشكل قانوني أو غير قانوني على أرض خاصة أو ملكية عامة، وقد تكون جودة هذه السياسة لا تتفق مع المعايير التي وضعتها الحكومات (Pugh، 2000).

حيث يمكن تقسيم القدرة الشخصية من خلال توزيع المسؤولية بين الحكومة ومستخدمي السكن إلى القدرة الشخصية التي يتحمل الأفراد المسؤولية الكاملة عنها، والقدرة الشخصية الخاضعة للرقابة التي يتم فيها توزيع المسؤولية بين الحكومة والأفراد، ولكي تحقق هذه السياسة أهدافها ينبغي توافر ما يلي:

– تسهيل الإجراءات القانونية للحصول على الأراضي ومراقبة سوق الأراضي من قبل الحكومة.

– تسهيل الإجراءات المتعلقة بحيازة المواقع ورخص البناء والقروض.

– توفير البنية التحتية كمساعدات رسمية.

ت. سياسة التحسين والارتقاء بالمستوطنات: تقوم بتطوير البيئة السكنية في جميع الجوانب مثل تحسين البنية التحتية والطرق وشبكة المياه والكهرباء، وهذا يعني تحسين الوحدات السكنية القائمة في المناطق التي تعاني من التدهور، مثل العشوائيات والقطاعات غير الرسمية، ولكن هذه السياسة تواجه الكثير من التحديات بسبب تكلفتها المرتفعة، ومن أهداف سياسة التحسين (سليمان، 1996م):

– مراقبة الصحة العامة.

- تعزيز المستوى الاقتصادي لتطوير المساكن البشرية.
- توفير الخدمات والضمان الاجتماعي للسكان.
- تحويل المساكن العشوائية إلى المساكن القانونية عن طريق سندات الملكية الممنوحة لأصحاب العقارات في هذه المناطق.

أوضح (Mosha, 1995) أن الارتقاء بالمستوطنات هو عملية إسكان يكون التركيز الرئيسي فيها على ترقية المخزون السكني من خلال مزيج من قروض البناء أو تحسين القروض، والحيازة الآمنة، والحد من الكثافة السكانية المرتفعة، وهذه السياسات من السياسات المعتمدة والمدعومة على نطاق واسع من قبل البنك الدولي في أوائل السبعينيات (1997 Mukhtar).

ث. سياسات الموقع والخدمات: تساعد هذه السياسات على تقديم حلول لمشاكل الإسكان المتعلقة بالفئات من ذوي الدخل المنخفض، وتساعد على توفير التمويل الذاتي، إذ تقوم الحكومة من خلال هذه السياسة بتوفير قطع الأراضي مقسمة ومزودة بالبنية التحتية والخدمات الأساسية مثل المرافق العامة والمياه والكهرباء وشبكات الطرق، بالإضافة إلى الخدمات الاجتماعية، ويمكن تخصيصها مجاناً للأفراد الذين لا يستطيعون الدفع، وذلك وفقاً لاختبار القدرات على أساس دخل الأسرة حيث يقوم الأفراد ببناء مساكنهم بجهودهم الذاتية، ولا تأخذ هذه المشاريع شكلاً محدداً ولكنها ذات أشكال متنوعة وأحجام مختلفة (سليمان، 1996م)، وتقوم الحكومة بتقديم الموقع والخدمات حيث تقوم بتخطيط الموقع وتجهيزه وتقسيم الأراضي وامداد المنطقة بالخدمات والبنية التحتية اللازمة، وتضع الحكومة الضوابط التصميمية العامة وتقديم الدعم الفني والمادي وتسهيل الحصول على القروض وتوفير مواد البناء بأسعار مناسبة، على أن يقوم الأفراد ببناء مساكنهم حسب احتياجاتهم ومتطلباتهم (Barashed & Essa, 2008).

تعتبر كل من سياسة الموقع والخدمات وسياسة التحسين والارتقاء جزءاً لا يتجزأ من سياسة البناء بالقدرة الشخصية، وكلها تعتمد على عدد من العناصر:

- استخدام قدرات الفئات منخفضة الدخل، والادخار والاستثمار (الوقت والمال والكفاءة) في المساكن العشوائية.
- تحفيز الجزء غير المخطط له من القطاع الخاص لتجنب المشاكل.

- خلق بيئة بين مختلف الأطراف لتطبيق طريقة المساهمة العامة كأحد أفضل الوسائل للحصول على أفضل عائد من الأفراد الذين يعيشون في المساكن، لأن الحكومة لا تستطيع فعل أي شيء بمفردها.

- تحفيز العلاقات الجيدة بين الشركاء في برامج المساعدة، لأن بناء القدرات الشخصية سيكون ناجحاً إذا كانت إدارة المشاركة في العمل واضحة.

- ربط المشروع بين السكان والسلطات الرئيسية التي تقدم المشورة للسكان خلال جميع عمليات البناء.

وفقاً ل (Onibokun, 1989) هناك ثلاث اعتبارات هامة لمشاريع الموقع والخدمات وهي:

- يجب أن يوفر المشروع مجموعة من المزايا المقبولة على نطاق واسع من جانب الأفراد، وتكون التكاليف عبارة عن تسديد للقروض العقارية لا يتجاوز 20% من دخل الأفراد.

- يجب أن تكون تكلفة المشروع قابلة للاستعادة إلى حد كبير.

- يجب أن يكون المشروع قابلاً للتكرار لتلبية طلب الأفراد.

ج. سياسة المنافع الأساسية: ظهرت سياسة المنافع الأساسية كطريقة لخفض تكاليف المساكن للأفراد من ذوي الدخل المنخفض، وتقوم هذه المشاريع بإنشاء جزء الخدمات من الوحدة السكنية وهو عبارة عن دورة المياه والمطبخ، وتقوم الحكومة بتوفير الخدمات الأساسية التي لا يستطيع الأفراد توفيرها ويقوم الأفراد بتطوير مساكنهم حسب احتياجاتهم وقدراتهم.

ح. سياسة النواة الأساسية: تلجأ الحكومات إلى بناء المساكن بتكلفة منخفضة، والذي يتضمن بناء نواة المسكن لتأسيس غرفة واحدة، ومطبخ وحمام، حيث ينمو المسكن بعد ذلك مع تطور حياة الأفراد واحتياجاتهم، وترك مساحة كافية للتوسع الرأسي والأفقي في المستقبل.

وهناك مجموعة من السياسات التي تساهم في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض حيث ذكر (Adjei, Fobiri & Owiredu, 2015) أن من سياسات الإسكان التي من شأنها أن تساعد على تحديد أشكال الإسكان الملائم: السياسة الضريبية، وسياسة البناء، وتعزيز سياسة التنمية العقارية، وتمويل الإسكان، وسياسة الرهن العقاري، وسياسة الأرض، وسياسة الإيجار، وهناك حاجة إلى سياسات إسكان تتعلق بزيادة إمكانية الوصول إلى مواد

البناء المناسبة والمحلية ذات الأسعار المناسبة، وهذا من شأنه يعمل على تسهيل توفير المساكن بأسعار مناسبة من قبل المطورين لتلبية الاحتياجات السكنية للأفراد (Aliyu, Jibril & Abdu, 2017)، وسياسة الإسكان لذوي الدخل المنخفض قائمة على مجموعة من التناقضات غير المتوافقة (Pardee & Gotham, 2005).

ومن السياسات التي تدعم اسكان ذوي الدخل المنخفض هي برامج الإسكان وذلك من خلال الحكومة، حيث سوف تقوم بتوفير وحدات سكنية كاملة لذوي الدخل المنخفض، وذلك عن طريق مدفوعات مدعومة والبيع بسعر التكلفة وخصومات على الأسعار، وأيضاً تقوم الحكومة بتوفير الأراضي بأسعار رمزية من أجل بناء الوحدات السكنية، وتقوم الحكومات بتقديم الخدمات، ومن السياسات التي تقدمها الحكومات هي القروض ويتم استخدامها لأغراض الإسكان وهذه السياسة مفيدة مع سياسة الامداد بالأراضي، وكذلك أيضاً توفير المساكن لذوي الدخل المنخفض مساكن الإيجار (Kahachi, 2015).

بالإضافة إلى إقامة المجمعات السكنية منخفضة التكلفة، من خلال المباني السكنية متعددة الطوابق، وذلك لما تتصف به هذه المباني السكنية من أنها تستوعب كثافات سكنية مناسبة والاستعمال الملائم والفعال للأرض (محمود، 2011م)، وتطوير وترويج استخدام مواد البناء المنتجة محلياً كوسيلة للحد من تكلفة بناء المساكن، والتي ستقل أيضاً من تكاليف استئجار أو امتلاك المساكن، ومن خلال تشجيع استخدام المهنيين الأصليين والتصميم والتكنولوجيا في إيصال الإسكان، بالإضافة إلى تعزيز التدابير التي من شأنها تعبئة التمويل طويل الأجل وبأسعار معقولة لقطاع الإسكان (Ononugbo, Akpan, Osho & Kritsonis, 2010). بالإضافة إلى المشاركة المجتمعية مع نهج التخطيط التعاوني يمكن أن يؤدي إلى مزيد من العدالة الاجتماعية وتحقيق الجودة بشكل أكثر فعالية في توفير المساكن لذوي الدخل المنخفض (Gooding, 2016).

ذكر (Ishdorj, 2016) أن هناك ثلاثة أنواع من سياسات الإسكان لذوي الدخل المنخفض وهي:

أولاً: سياسة الإسكان كتنظيم وهناك ثلاثة أنواع :

أ. إنشاء وصيانة وتنفيذ معايير الإسكان.

ب. مراقبة أسعار الإيجار والبيع للمساكن.

ت. ضمان حقوق السكن وحماية المستأجرين.

ثانياً: سياسة الإسكان كفوائد وتنقسم إلى قسمين:

أ. الفوائد المباشرة: ومن الفوائد المباشرة للدولة أو الحكومة المحلية توفير السكن الاجتماعي أو توفير بدل السكن.

ب. الفوائد غير المباشرة: هي أن الدولة أو الحكومة المحلية تدعم الكيانات الخاصة من خلال الضرائب أو الإعانات.

ثالثاً: سياسة الإسكان باعتبارها منافع غير مباشرة

هناك طريقة لتزويد الإسكان كمشروع عام مباشرة من قبل الحكومة المركزية أو الحكومة المحلية، حيث يكون من خلال بناء شركة إسكان ودعم مالي مؤسسي، وهناك سياسة للمساعدة في بناء المساكن الاجتماعية للسكان من ذوي الدخل المنخفض.

ذكر (Alaghbari, Dola & Ali, 2011) أن سياسات الإسكان لذوي الدخل المنخفض تتمحور حول:

أ. البحث عن مصادر الدعم المالي التي ستخصص لمشاريع اسكان ذوي الدخل المنخفض.

ب. متابعة المراقبة الحكومية من وقت لآخر على مشاريع اسكان ذوي الدخل المنخفض.

ت. الارتفاع وتعزيز مستويات الأداء أثناء تنفيذ مشاريع الإسكان.

ث. القوانين التشريعية لحماية ضمان حقوق المستثمرين في قطاع الإسكان.

ج. وضع القوانين لحماية البنوك في استرداد القروض.

ح. تشجيع الاستثمارات الخاصة في قطاع الاسكان من خلال توفير المرافق والأراضي.

خ. تخصيص الأراضي لذوي الدخل المنخفض للأغراض السكنية.

د. توفير مواد البناء المحلية المستخدمة في مشاريع اسكان ذوي الدخل المنخفض.

ذ. تسهيل القروض البنكية لذوي الدخل المنخفض لأغراض السكن.

وسياسة الإسكان لذوي الدخل المنخفض تعتمد على مجموعة من العوامل لتكون هذه السياسة أكثر فاعلية وكفاءة (عيد، 2009م):

أ. العوامل المتعلقة بالتخطيط واختيار الموقع: تتمثل في توفير البيئة السكنية بحيث تكون متكاملة وتناسب احتياجات الأفراد، والعمل على تجهيز البيئة السكنية بالمرافق والخدمات المتنوعة التي تساعد على رضا الأفراد، وإعطاء الأفراد الحق في اختيار موقع الأرض بما يتناسب مع احتياجاتهم (Bertoldi, 2016).

ب. العوامل المتعلقة بالتصميم المعماري للوحدات السكنية: وتتمثل في ملائمة التصميم مع احتياجات السكان، وأن يراعي التصميم العادات والتقاليد للأفراد، وأن يراعي التصميم احتياجات كبار السن وذوي الاحتياجات الخاصة (Dorgan, Kathleen, and Evans,2008).

ت. العوامل المتعلقة بالأطر المؤسسية: وتشمل المؤسسات العاملة في قطاع الإسكان وضمان التنسيق بين هذه المؤسسات وتكامل الأعمال بينهما، لكي تحقق الأهداف المرجوة من هذه المؤسسات (عيد، 2009م).

ث. العوامل التشريعية السياسية: وتتمثل في أن يكون هناك التزام حكومي تجاه قطاع الإسكان، وسن السياسات والنشريات اللازمة لتوفير المساكن للفئات المحتاجة والعمل على دمج الطبقات المختلفة في قطاع الإسكان.

ويستخلص من سياسات الإسكان مؤشرات اسكانية لذوي الدخل المنخفض، ومن هذه المؤشرات إدارة الأراضي، ونتاج الوحدات السكنية، وتمويل الاسكان، والبنية التحتية للإسكان، وإدارة وصيانة المساكن، ومواد البناء (Jafar, 2016).

3.13 المناهج التي قامت عليها سياسات الإسكان لذوي الدخل المنخفض

إن سياسات الإسكان في البلدان المتقدمة يتم صياغتها لتخصيص المساكن بأسعار معقولة لذوي الدخل المنخفض أو الفئات المستهدفة (Bujang, 2006)، وتعد سياسة الإسكان في أي دولة هي تجسيد لقرار سياسي ينبع من فلسفات وأيدولوجيات مختلفة، وقامت هذه السياسات على المناهج التالية (الجبلاوي، 2016م):

أ. النهج الرأسمالي: يعتمد على أن آليات السوق الحر تقوم بإنشاء الوحدات السكنية ومن ثم بيعها أو إيجارها، وهذه الوسيلة تحقق دخلاً مرتفعاً في سوق الإسكان، مما تشجع المستثمرين على إنشاء المزيد من الوحدات السكنية، مما يؤدي إلى تحقيق التوازن بين العرض والطلب في سوق الإسكان، ولكن بسبب التطورات الاقتصادية التي حدثت في العقود الأخيرة والتي أثرت على أسعار الأراضي وتكلفة المساكن، أصبحت هذه السياسات غير مناسبة لفئة ذوي الدخل المنخفض مما أصبح تدخل الدولة أمر ضروري في سوق الإسكان.

ب. النهج الاشتراكي: يعتمد هذا النهج على أن الدولة يجب عليها أن توفر المسكن للأفراد مقابل أسعار رمزية وهذا الوضع مشابه لباقي الخدمات التي تقدمها الدولة للأفراد

كخدمات الصحة والتعليم، وبالتالي أصبح على الدولة أن توفر مزيداً من الاستثمارات اللازمة لقطاع الإسكان، ولكن هذا المنهج خلق مشاكل كثيرة وشكل عبئاً كبيراً على الدولة، وأدى إلى حدوث مشاكل في توزيع المساكن للفئات التي تستحق هذه المساكن.

ت. النهج الاشتراكي الديمقراطي: يعتمد هذا المبدأ على أن تقوم الدولة بتشجيع القطاع الخاص على المشاركة في قطاع الإسكان من خلال تسهيل الإجراءات المختلفة وتوفير الأراضي مزودة بالخدمات المختلفة، وأن تلتزم الدولة بتسديد الضرائب، وهذا المنهج متبع في الدول المتقدمة لذلك لا تعاني هذه الدول من مشاكل في قطاع الإسكان.

اعتمدت سياسات الإسكان في معظم بلدان العالم العربي على مجموعة من التدابير ومن هذه التدابير إنشاء مؤسسات متخصصة لإنتاج الوحدات السكنية المناسبة، وتوفير الأراضي المجهزة بالخدمات لبناء هذه الوحدات السكنية، وتوفير التمويل اللازم لإنشاء الوحدات السكنية، وتشجيع الاستثمار في قطاع الإسكان من خلال التسهيلات القانونية والإدارية، وتوفير الخدمات الاجتماعية اللازمة للسكان، وتوفير خدمات البنية التحتية الخاصة بمشاريع الإسكان (البغدادي والبصري، 2015م).

وقام البنك الدولي باعتماد نهج التمكين لسياسة الإسكان في مجال إسكان ذوي الدخل المنخفض، ومن العناصر الرئيسية لهذا النهج (Jha, 2007) :

- دعم وضع سياسة وإطار مؤسسي للإسكان يجمع أصحاب المصلحة المتباينين.
- دور أكبر للقطاع الخاص ومقدمي الخدمات المجتمعية.
- الدعم لتوسيع وتعميق أنظمة تمويل الإسكان.
- التحول لسعر الفائدة إلى الدعم المقدم من جانب الطلب.
- زيادة المعروض من الأراضي المزودة بالخدمات للمساكن منخفضة الدخل.
- التخفيف من مخاطر التخطيط الحضري.
- تعميم وتحسين المستوى الحضري في عملية التخطيط والتمويل.
- بناء القدرات للحكومات المحلية في مجالات مثل تخطيط استخدام الأراضي والتنظيم وتقسيم المناطق.

3.14 معايير سياسات الاسكان لذوي الدخل المنخفض

وضع (Gans & King, 2003) بعض من المعايير التي يجب أن تتوفر في سياسات الاسكان لذوي الدخل المنخفض:

- توفر السياسة الإسكانية حلول مناسبة لذوي الدخل المنخفض.
- اهتمام السياسة الإسكانية بمشكلة القدرة على تحمل تكاليف المسكن لذوي الدخل المنخفض، ووضع الحلول المناسبة التي تساعد هذه الفئة في الحصول على المسكن.
- تحقق السياسة الإسكانية الأهداف التي تضعها الحكومة.
- تضمن السياسة الإسكانية الشفافية في تدفق أموال الحكومة لقطاع الاسكان.
- تحقق السياسة الإسكانية التعاون في التمويل بين القطاع العام والقطاع الخاص في توفير السكن لذوي الدخل المنخفض.
- تعطي السياسة الإسكانية حوافز مناسبة لزيادة الاستثمار العام أو الخاص في توفير الاسكان لذوي الدخل المنخفض.
- تحترم السياسة الإسكانية تفضيلات الأسر من ذوي الدخل المنخفض وعدم فرض سيطرتها على احتياجات ذوي الدخل المنخفض.
- توفر السياسة الإسكانية منتجات اسكانية مرنة وملائمة لذوي الدخل المنخفض.
- تتعامل السياسة الإسكانية مع التغييرات على المدى الطويل والمدى القصير في سوق الاسكان.
- تتعامل السياسة الإسكانية مع سوق الإسكان من حيث الايجار أو التمليك أو التمويل العقاري.
- تتعامل السياسة الإسكانية مع احتياجات ذوي الدخل المنخفض على أساس الدخل على مدى الحياة أو الدخل الحالي.
- تتعامل السياسة الإسكانية مع احتياجات ذوي الدخل المنخفض باختلاف المناطق الجغرافية واختلاف الاحتياجات بين المناطق الجغرافية.
- اهتمام السياسة الإسكانية بالقيود المفروضة على الأراضي بسبب القوانين واللوائح الحكومية.

- السياسة الإسكانية تهتم بإنشاء حوافز مناسبة للأسر من ذوي الدخل المنخفض.
 - السياسة الإسكانية تدرس الفئات التي تحتاج حلول الإسكان، وتحجب الفئات التي لا تحتاج هذه الحلول المصممة لذوي الدخل المنخفض.
 - السياسة الإسكانية تتعامل مع العوامل الخارجية والداخلية للمساكن.
- من الواضح أنه لن تكون هناك سياسة واحدة قادرة على معالجة كل هذه المعايير بشكل مناسب. ومع ذلك، فإن نجاح أي سياسة للمساكن لفئة ذوي الدخل المنخفض يعتمد على مدى نجاحها في التعامل مع هذه المعايير.

3.15 العناصر المؤثرة في سياسات إسكان ذوي الدخل المنخفض

سياسة الإسكان تؤثر فيها مجموعة من العوامل منها:

أ. دور القطاع العام:

بعض الدول تعتمد على نشاط القطاع العام في تحقيق سياسات وبرامج الإسكان، وبعض الدول تعتمد على نشاط القطاع العام والخاص، وبعض الدول على نشاط القطاع الخاص .

ترتبط سياسة الإسكان بعملية تدخل الحكومة في سوق الإسكان، بحيث يجب على الحكومة أن تتدخل في جزء من سوق الإسكان الذي لا يعمل بطريقة فعالة، وكذلك لضمان دعم مجموعات ذوي الدخل المنخفض (Henilane, 2016). ويجب تصميم التدخلات السياسية بعناية لمجموعات الدخل المختلفة وذلك لضمان وصول المساكن الى المجموعات المختلفة (Chen, Hao & Stephens, 2010). بحيث يعتمد التدخل الحكومي في أسواق الإسكان في الغالب على أساس الكفاءة والملكية، من جهة الكفاءة، هو للحد من فشل السوق في أسواق الإسكان وتعزيز كفاءة تخصيص الموارد، ومن جهة حقوق الملكية، هو لتوفير خدمات الإسكان المناسبة لأولئك الذين لا يستطيعون تحمل تكاليف خاصة بهم في أسواق الإسكان (Chung, 2001).

إن تدخل الدولة في سياسات الإسكان يكون نقطة الاختلاف بين مختلف القطاعات، حيث تلعب الدولة دوراً مهماً في التنظيم والتمويل والإدارة والبناء وتملك الأراضي، بالإضافة إلى أن بعض الدول تعتمد على نشاط القطاع العام، ودول أخرى تعتمد على القطاع العام بمشاركة القطاع الخاص (البغدادي والبصري، 2015م)، وتدخل الدولة مهم في وضع السياسات المتعلقة في توفير السكن الملائم لفئات ذوي الدخل المنخفض، وتعتمد البيئة

القانونية التي تتحكم في تنمية المساكن منخفضة التكلفة على تفسير الوثائق والعمليات التنظيمية من قبل الجهات الفاعلة التابعة للدولة بشأن الجهات الفاعلة في السوق (Hamzah & Murphy, 2014)، حيث يقع على عاتق الحكومة مسؤولية توفير المسكن الجيد والملائم لجميع مواطنيها، حيث يمكن القيام بذلك من خلال السياسات وبرامج الإسكان. وقد أصبح الإسكان من أهم العوامل التي تعمل على وضع السياسات العاملة للدولة، بحيث تتمكن الدولة من توفير المسكن الأكبر شريحة من المجتمع ولا سيما فئة ذوي الدخل المنخفض، وقد عملت العديد من الدول على تطوير السياسات الإسكانية لمواجهة التغيرات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والسياسية، وذلك يتطلب التعاون بين جميع الأطراف المشاركة في سوق الإسكان ("دراسة برامج دعم التمويل الإسكاني لذوي الدخل المتدني"، 2011م).

تختلف الحكومات في الطريقة التي تساعد بها فئة ذوي الدخل المنخفض ومستوى مشاركتهم، حيث تقوم بدور الممكن الذي يمكن ذوي الدخل المنخفض من الحصول على وحدة سكنية مناسبة من خلال السوق مثل توفير أنظمة التمويل الأصغر، والإعانات، والقروض، والخصومات، والدعم التكنولوجي، وتقوم بدور المزود الذي يقدم لهذه الأسر ذات الدخل المنخفض الأرض والخدمات الأساسية أو حتى الوحدات السكنية الكاملة (جي، 2015)، ويمكن للحكومة أن تلعب أربعة أدوار في سوق الإسكان (Christelle, 2015):

- دور مخصص: للتدخل في الوظيفة التخصيصية للسوق لتحسين الكفاءة .
- دور توزيعي: بما أن التوزيع القائم على السوق قد لا يحقق العدالة، فقد تتدخل الحكومة لمواءمة توزيع النتائج مع مبادئ الإنصاف.
- دور التثبيت: يمكن للحكومة أن تستقر في السوق من خلال مختلف السياسات.
- دور تنظيمي: يتمثل أكثر أشكال التدخل شيوعاً في قطاع الإسكان في التنظيم والتقديم المباشر والإعانات.

ب. دور القطاع الخاص:

في العديد من الدول يلعب القطاع الخاص دوراً هاماً في تطوير الإسكان، بحيث ينبغي على القطاع الخاص المشاركة في بناء المساكن لجميع فئات السكان سواء للبيع أو الإيجار، وتوريد مواد البناء في قطاع بناء المساكن، وتطوير البنية التحتية للمستوطنات البشرية، وتشجيع المجتمعات المحلية على تحسين بيئتهم المعيشية من خلال المشاركة المجتمعية في المشاريع، ولكن يواجه القطاع الخاص عدداً من الصعوبات في توفير المساكن التي تحد من مشاركته في البناء، بحيث أن توفير الإسكان مكلف للغاية، ولا يمكن للقطاع

الخاص أن يحقق ناتجاً اجتماعياً مثالياً مع كفاية في الكمية والمعايير، ولا يمكنه تخصيص موارد الإسكان بصورة عادلة ، وذلك لأن القطاع الخاص يحركه الربح، ويرجع ذلك إلى خصوصيات السكن المتميزة مثل طبيعة السكن الغير متجانسة، وارتفاع تكاليف الإنتاج بالنسبة إلى الدخل، وارتفاع تكاليف المعاملات، وانخفاض مرونة العرض (Morakinyo, Okunola, Ogunrayewa, & Olanrewaju, 2015).

ت. المشاركة بين القطاع العام والقطاع الخاص:

اتجهت سياسات الإسكان إلى إشراك جميع أصحاب المصلحة، وقامت الحكومات في بناء هذه الشراكات، وهذا ينطوي على إقامة تعاون بين جميع المستويات الحكومية وتشجيع مشاركة القطاع الخاص ومنظمات المجتمع المدني في تصميم وتنفيذ السياسات المحلية والوطنية (Nations, 2006).

ينبغي لوكالات الإسكان الاستفادة من الفرص المتاحة في إطار التعاون بين الوكالات للاعتماد بدرجة أقل على الحكومة في التمويل والمشاركة في الشراكات بين القطاعين العام والخاص لجذب الأموال والخبرات من القطاع الخاص (Ibem et al., 2011).

تؤدي مشاركة القطاع العام مع القطاع الخاص إلى تكامل سياسات الإسكان في توفير المساكن، وذلك لأن تواجد القطاع الحكومي يعطي إطار مؤسسي منظم وفعال للقطاع الخاص لتوفير المساكن، وإن نجاح القطاع الخاص يعتمد على وجود بيئة اجتماعية اقتصادية مواتية وإطار مؤسسي وتنظيمي فعال وذلك يحققه القطاع الحكومي (Abdullahi & Aziz, 2011). ومشاركة القطاع الخاص في انتاج المساكن لذوي الدخل المنخفض يجب أن تكون مرتكزة على سياسات مصممة خصيصاً لتناسب الأنواع المختلفة من المطورين من القطاع الخاص، ويجب أن تكون هذه السياسات مرتكزة على فهم الاستراتيجيات للمطورين (Taruvinga & Mooya, 2016).

سياسة الإسكان تدعو إلى الشراكات بين القطاعين العام والخاص كوسيلة لتأسيس احتياجات الإسكان، وقد أدى التآزر إلى ضمان تسليم مساكن الإسكان الجماعي في الوقت المناسب وبجودة عالية (Abdullahi & Aziz, 2011). وللقطاعين العام والخاص أدوار محددة يلعبانها في توفير الإسكان لذوي الدخل المنخفض، وللقطاع العام دور يؤديه في توعية

القطاع الخاص بتحسين مشاركته وتشجيعه في توفير الإسكان (Olukayode, Abiodun,) (& Margaret, 2018).

ويجب توافر نظام سياسي مستقر واتساق في سياسات وبرامج الإسكان وبناء القدرات في وكالات الإسكان من خلال شراكات بين القطاعين العام والخاص لتحسين كمية ونوعية الإسكان (Ibem et al., 2011).

ث. القدرة على تحمل التكاليف:

لكي تتمكن الدولة من وضع السياسات يجب دراسة القدرة على تحمل التكاليف، وذلك لكي يتمكن واضعي السياسات من النظر في الاستراتيجيات التي تستهدف هذه القضايا التي تتعلق إما بالدولة بأكملها أو منطقة جغرافية معينة، وهذا يساعد واضعو السياسات بأن يصمموا السياسات بعناية ودقة بما يتناسب مع المنطقة (Samad, Zainon, Rahim, Lou, & Karim, 2016). بحيث يتطلب تصميم سياسات وبرامج الإسكان تقديراً دقيقاً للتكاليف و قدرة السكان على تحمل تكاليف السكن ومدى انفاقهم على السكن (Tiwari & Parikh, 1998).

تؤثر سياسات الإسكان على القدرة على تحمل تكاليف السكن بعدة طرق، بحيث يمكن لقوانين استخدام الأراضي وآليات ضبط الأسعار والسياسات المالية مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية أو الائتمان المالي أو سياسات القروض أن تؤثر بشكل كبير على الحصول على الأراضي والموارد المالية اللازمة لبناء أو شراء أو استئجار مساكن لائقة (Onu & Onu, 2010).

ج. توريد الأراضي:

تعتبر حيازة الأراضي وإدارتها مهمة لأي سياسة من أجل توفير السكن بتكلفة معقولة. ولدى الدول المتقدمة سياسات مختلفة من أجل تيسير تسليم الأراضي لتسهيلات الإسكان، لا سيما للمجموعات ذات الدخل المنخفض والأشخاص في القطاع غير الرسمي لاقتصاداتها. ومن ناحية أخرى، تشكل الأرض مشكلة رئيسية في ملكية المساكن أو تطوير الإسكان الميسور التكلفة في الدول النامية. ونظراً لأهمية توفير الأراضي في توفير الإسكان الميسور التكلفة، فقد قامت الدول النامية بإجراء التغييرات ولا تزال تجري تغييرات في سياساتها نحو تسهيل توفير الأراضي بسهولة (Buckley et al., 2005).

ح. التمويل:

التحدي الأكثر خطورة الذي يواجه توصيل المساكن الملائمة وبأسعار معقولة هو التمويل، ويرجع ذلك إلى أن توفير السكن يحتاج إلى رأس مال كبير، وبالتالي فإن الحاجة إلى تطوير إمدادات مالية مستدامة لتمويل استثمارات الإسكان هي جزء هام من أي سياسة تهدف إلى تحسين القدرة على تحمل تكاليف الإسكان. يمكن أن تكون الحاجة إلى التمويل إما لبناء جديد أو إعادة تمويل المساكن القائمة أو تمويل إعادة البيع (Buckley, 2005).

تعمل الدول المتقدمة على إيجاد مصادر تمويل وتخطيط سليم لتوفير المساكن، وتمكنت من تسهيل حصول الأفراد على المساكن إما مباشرة من الحكومات المحلية أو المركزية أو القطاع الخاص فاستطاعت الدول المتقدمة من مواجهة الطلب المستمر على السكن، أما الدول النامية لا تزال تعاني من تفاقم مشكلة الإسكان حيث أصبحت من أكثر المشكلات الاجتماعية والاقتصادية التي تؤثر سلباً على الدول النامية (الجوير، 2013م).

ومن الوسائل التي تسهم في توفير الإسكان آليات التمويل لذوي الدخل المنخفض والتمويل المبتكر لمساعدة مطوري الإسكان هما الاستراتيجيتان الرئيسيتان في تحسين الإسكان الميسور التكلفة (Adzinku, 2016)، ويعد التمويل الأصغر للإسكان ملائم لاقتصادات الدول النامية ذات الظروف الاقتصادية غير المستقرة مثل التضخم المرتفع وأسعار الفائدة ومخاطر صرف العملات الأجنبية، بحيث سيحل التمويل الأصغر للإسكان العبء الثقيل للإعانات على الحكومة في الدول النامية. إنها آلية السوق التي تدعم الأسر ذات الدخل المنخفض بتمويل الإسكان وفقاً لظروف دخلها، وبالتالي، يمكن أن تقلل أو تحل محل الإعانات في برامج الإسكان الاجتماعي، ومشروع تحسين الأحياء الفقيرة وتقسيم تنمية الأراضي المنخفضة الدخل (Ferguson, 2004).

في الدول المتقدمة، مكنت الإصلاحات في أسواق الرهن العقاري من الاندماج في الأسواق المالية الأوسع. وبالتالي فإن الإمداد بالقروض العقارية والأدوات المالية يتم استخدامها بشكل متزايد لتوفير وصول أوسع إلى الائتمان العقاري. وهذا يتيح سهولة الوصول المالي لمطوري ومشتري المساكن بأسعار معقولة (Buckley, 2005). أما الدول على الرغم من أن لديها إمكانية الحصول على قروض الرهن العقاري القائمة على السوق، إلا أنها تواجه معدلات فائدة مرتفعة وفترات قصيرة من فترات سداد القروض، ولعل ظهور التمويل الأصغر ونجاحه في بعض الدول النامية يتيحان إمكانية التمويل للأسر ذات الدخل المنخفض.

توجد سياسة أخرى نحو تمويل الإسكان هي التعاون بين القطاعين العام والخاص المعروف باسم الشراكة بين القطاعين العام والخاص. أدركت الحكومات في جميع أنحاء

العالم أنها وحدها لا تستطيع تلبية الاحتياجات السكنية لمواطنيها بسبب التكلفة العالية للبناء. وفقاً لتقرير (Affordable Housing Policy, 1998)، تنص السياسة على:

- القطاع الخاص سواء الربحي أو غير الربحي هو الوسيلة الأساسية لإنتاج المساكن الميسورة، ويجب على الحكومات تسهيل الإنتاج السكني من خلال تخصيص الموارد المالية، وتقديم الحوافز التنموية وتنفيذ الإصلاح التنظيمي.
- العمل على إزالة اللوائح غير الضرورية التي تزيد من تكاليف إنتاج المساكن، وتوفير حوافز للمطورين لبناء مساكن بأسعار معقولة.
- تشجيع الشراكات بين القطاعين العام والخاص لتطوير وإدارة الإسكان الميسور التكلفة.

3.16 طرق توفير الإسكان في البلدان النامية

إن الغالبية العظمى من المساكن التي تقدم للمجموعات متوسطة ومنخفضة الدخل تقدم من خلال القطاع غير الرسمي، ولكن يتم توفير نسبة قليلة من المساكن ذات الدخل المنخفض خلال الجهات الرسمية للحكومة والقطاع الخاص. ومن هذه الطرق:

أولاً: الإسكان التقليدي: يخدم هذا النوع من الإسكان المجموعات السكانية ذات الدخل المرتفع والمتوسط من سكان الحضر في البلدان النامية، ويتم بشكل رئيسي من خلال السوق الخاص، ولكنه يوفر وحدات سكنية لبعض المجموعات من ذوي الدخل المنخفض والموظفين الحكوميين، ويتم بناء الوحدات وفقاً لمعايير البناء الرسمية باستخدام المواد وتقنيات البناء الرسمية، وينقسم إلى ثلاثة أقسام:

أ. الإسكان الحكومي: تتدخل الحكومة في توفير الإسكان وذلك لتعزيز دور الدولة عن طريق بناء وحدات سكنية للمجموعات ذات الدخل المنخفض. ويتم التدخل بشكل مباشر من خلال بناء برامج للوحدات السكنية الكاملة أو بشكل غير مباشر من خلال برامج المساعدة الذاتية والترقية، وينقسم إلى قسمين هما:

- توفير الإسكان الحكومي المباشر: حاولت العديد من الحكومات حل مشكلة نقص المساكن من السكان ذوي الدخل المنخفض من خلال الشروع في برامج بناء المساكن، ويتم تمويل هذه البرامج مباشرة من قبل الحكومة ومعظم المؤسسات، وتأثرت هيكلية وحجم وتكنولوجيا بناء هذه البرامج بمصالح المقاولين من القطاع الخاص الذين شاركوا في البناء لهذه المشاريع.

- توفير الإسكان الحكومي غير المباشر: اعتمدت حكومات كثيرة في البلدان النامية سياسات غير مباشرة لتوفير الإسكان لذوي الدخل المنخفض من خلال مشاريع المساعدة الذاتية مثل ترقية المواقع والخدمات (Werna & Keivani, 2001).

ب. توفير الإسكان من قبل القطاع الخاص: المساكن التقليدية هي المساكن التي يتم بناؤها من قبل المؤسسات الرسمية، وتعرض للبيع أو الإيجار في السوق. يمكن أن يتخذ توفير الإسكان من خلال هذا الأسلوب أشكالاً عديدة من بناء المساكن الفردية، والذي يتم تمويله من قبل المالك ويتم وبنائه من قبل مقاول (Tipple et al, 1991)، وتنقسم إلى نوعين:

- تطوير المساكن الخاصة الرسمية من قبل الأفراد المالكين.

- تطوير المساكن التجارية الخاصة الرسمية.

ت. المشاريع التعاونية بين القطاعين العام والخاص: تقوم الحكومات بتقديم الحوافز المناسبة للأراضي والضرائب وتشجيع القطاع الخاص للاستثمار في بناء الوحدات السكنية، وتقوم الشركات الخاصة ببناء الوحدات السكنية في الأراضي المقدمة من الحكومات مقابل إمكانية بيع جزء متفق عليه من المشاريع في السوق (Werna & Keivani, 2001). يعتمد نجاح هذه المشاريع على الإدارة السياسية للحكومات لمتابعة السياسة وطريقة جذب القطاع الخاص للاشتراك في هذه المشاريع.

ثانياً: الإسكان غير التقليدي: توجد طرق غير تقليدية أو غير رسمية لتوفير الإسكان في البلدان النامية وذلك بسبب عدم قدرة المجموعات ذات الدخل المنخفض على شراء المساكن عالية الجودة والمبنية التي يتم إنتاجها من خلال القطاع التقليدي، وينقسم إلى:

أ. المستوطنات العشوائية: المستوطنات العشوائية هي من أكثر أشكال توفير المساكن شيوعاً في البلدان النامية (Werna & Keivani, 2001). وتشير هذه المستوطنات إلى الاحتلال غير الشرعي وغير الرسمي للأراضي من قبل الأسر ذات الدخل المنخفض للسكن.

ب. تقسيمات الأراضي غير الرسمية: قام أفراد القطاع الخاص غير الرسميين باستبدال المستوطنات، حيث توجد نسبة عالية من التقسيمات الفرعية غير الرسمية في الأراضي، والتي تُمنح للأسر من قبل المالك الأصلي أو شخص آخر له الحق في التخصيص (Tipple et al, 2001).

ت. مساكن الإيجار الغير رسمية: تختلف نسبة الأسر في مساكن الإيجار باختلاف البلدان، بالمقارنة مع الأشكال المختلفة لمهنة المالك، وينخفض معدل الإيجار مع التنمية الاقتصادية لمعظم البلدان النامية (Werna & Keivani, 2001).

3.17 التحديات التي تواجه سياسات الإسكان في الدول النامية

شهدت معظم الدول النامية معدل تحضر سريع وذلك أثر على توفير البنية التحتية، وبالتالي تتأثر سياسات الإسكان في الدول النامية بمعدل التحضر (Muazu, 2010)، وذلك بسبب الخصائص الاجتماعية والسياسية والاقتصادية. بالإضافة إلى الاتجاه الشديد نحو الفصل في أسواق الإسكان الحضرية (Milligan, Dieleman & Kempen, 2006).

إن توفير المسكن الملائم الذي يفي باحتياجات ومتطلبات السكان، والذي يتماشى مع قيمهم الاجتماعية والبيئية والقدرة على سد الحاجة السكنية، هو من أكبر التحديات الرئيسية التي تواجه سياسة الإسكان في الدول (الحسيني، 2015م). بالإضافة إلى ضمان تلبية احتياجات الأفراد الأساسية وبسعر في متناول غالبية الأفراد (Abdullahi et al., 2011).

بما أن الدول لديها اقتصاد رسمي واقتصاد غير رسمي، هذا له آثار هامة على سياسة الإسكان في الدول، حيث أن الحجم الكبير للقطاع غير الرسمي منتشر في الدول النامية، وهذا يغير بشكل كبير مشكلة تصميم سياسة الإسكان، حيث يفرض قيوداً مهمة على سياسة الحكومة، وتؤثر هذه القيود بشكل كبير على شكل سياسة إسكان سليمة في الدول، وذلك لأن معظم فئات ذوي الدخل المنخفض في الدول النامية يعملون في القطاع غير الرسمي، وبالتالي لا تستطيع الحكومة قياس دخلهم بدقة، الأمر الذي يعيق وجود برامج الإسكان ذات الصلة بالدخل (Arnott, 2008).

ذكر (Erguden, 2001) أنه بالرغم من وجود تقدم كبير في صياغة سياسات الإسكان وتنفيذها، فلا تزال هناك العديد من التحديات التي ما زالت تعيق تنمية الإسكان في البلدان النامية، ولا سيما بالنسبة للدخل المنخفض، ومن هذه التحديات عدم وجود استراتيجيات تنفيذ فعالة، وضعف تعزيز أمن الحيازة، وعدم كفاية المعارض من الأراضي بأسعار معقولة، وتحسين البنية التحتية والخدمات، وتعزيز آليات تمويل الإسكان، والاستفادة من مواد وتقنيات البناء المحلية.

على الرغم من الجهود الكبيرة التي بذلت في توفير الإسكان لذوي الدخل المنخفض إلا أن هذه المشكلة لم تحل، وذلك بسبب عدم وجود سياسة إسكانية قادرة على وضع معايير

ومبادئ لعملية التخطيط، وعدم توفير الأراضي والتمويل ، وكذلك مشاكل في التصميم العمراني والهندسة المعمارية (Malta, 2006). إن عدم وجود سياسة اسكانية تؤدي إلى تقديم مشاريع اسكان دون المستوى مع عدم كفاية البنية التحتية والخدمات والمساحات المفتوحة (Otieno, 2014).

ذكر (Iheme, Effiong & Ekung, 2015) عدداً من العوامل التي تعيق تحقيق أهداف سياسات الإسكان المخطط لها ومنها: النمو السكاني، والتنوع الثقافي، ونقص البيانات لمجموعات ذوي الدخل المنخفض، ونقص التمويل، وعدم وجود ضمانات، وإطار قانوني وتنظيمي غير فعال، وتفاقم البطالة، ونظام حيازة الأراضي، وعدم إشراك أصحاب المصلحة المحليين، والتضاريس المختلفة، وهناك مجموعة من التحديات والمعوقات التي تؤثر على صياغة سياسات الاسكان ومنها عدم توفر الأراضي المناسبة للإسكان، وارتفاع تكلفة البنية التحتية، وزيادة الهجرة الحضرية الريفية، وآليات التمويل الغير كافية لفئة ذوي الدخل المنخفض، وعدم كفاية الإطار الإداري والتشريعي، وصعوبة عملية الموافقة التنظيمية، وعدم وجود تخطيط متكامل في برامج الإسكان، وعدم ملائمة نظام معلومات الإسكان، ومشاركة محدودة من القطاع الخاص، وعدم كفاءة المساكن المقدمة، وضمان رضا السكان من ذوي الدخل المنخفض للسكن (Makinde, 2014).

وهناك بعض من أسباب فشل سياسات الإسكان في توفير المساكن الملائمة (Tirmizi, 2013):

- أ. الأسباب الاقتصادية وتتمثل في : القدرة على تحمل التكاليف، القيود المالية للدولة، الفجوة بين العرض والطلب، عدم وجود المؤسسات المناسبة والمؤسسات القائمة في قطاع الإسكان، عدم المشاركة المجتمعية.
- ب. الأسباب الاجتماعية والثقافية وتتمثل في : رضا السكان بالمسكن، أثر الجوانب الاجتماعية والثقافية على متطلبات الإسكان والتصميم، متطلبات التصميم .
- ت. الأسباب السياسية وتتمثل في: الإدارة السياسية، تجنب بعض الفئات المستهدفة.
- ث. الأسباب التقنية وتتمثل في: توقعات المصممين، ارتفاع تكاليف التنمية، عدم توفر التقارير والبحوث على المواد والتكنولوجيا المناسبة.

3.18 بعض من التجارب الدولية لسياسات إسكان ذوي الدخل المنخفض في الدول النامية

التجارب عديدة ومتنوعة وتختلف من بلد إلى آخر، وتقوم معظم البرامج على أساس اختيار مشاريع إسكان منخفضة التكاليف موجهة إلي أصحاب الدخول المنخفضة، ومن هذه التجارب تجربة مصر والأردن.

3.18.1 تجربة مصر في اسكان ذوي الدخل المنخفض

مشكلة الإسكان في مصر هي مشكلة ذات أبعاد سياسية واجتماعية وعمرانية واقتصادية، وهي متعلقة بشكل كبير في فئة ذوي الدخل المنخفض، وذلك بسبب ضعف إمكانياتهم واقتصار التمويل ومحدودية مساهمة القطاع الخاص، وقد تبنت الحكومة مجموعة من السياسات المختلفة للتعامل مع مشكلة الاسكان لذوي الدخل المنخفض منذ عام 1952 حتى عام 2018، وقد تنوعت هذه السياسات حسب الفترة الزمنية التي صيغت فيها، وذلك لأن لكل فترة زمنية خصائصها الاجتماعية والسياسية والاقتصادية والثقافية التي تؤثر على صياغة السياسة، وكانت من سياسات الدولة في حل هذه المشكلة اقامة المجتمعات العمرانية الجديدة على الأراضي الصحراوية، وهذه السياسات والبرامج منها ما لاق استحساناً من السكان وحقق الأهداف المرجوة منها، ومنها لم يحقق الأهداف المرجوة، ولم تكن هذه السياسات والبرامج هي الحل الجذري لمشكلة الاسكان ولأنها كانت عبارة عن مشروعات متفرقة الأبعاد غير نابعة من تطور سياسات الإسكان السابقة، حيث كانت السياسة متجهة نحو اتجاه سياسي بإنتاج أكبر عدد من الوحدات السكنية في فترة زمنية محددة، ولكنها لم تراعي تغير خصائص فئات السكان ومتطلباتهم واحتياجاتهم وتوفير مصادر التمويل، وفي الفترة الأخيرة اتجهت مصر إلى سياسة الإسكان الاجتماعي(حامد،2018 م).

سياسات الإسكان في مصر تلقى اهتماماً متزايداً من الدولة وخاصة لفئة ذوي الدخل المنخفض، مرت مصر بالعديد من السياسات لمعالجة مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض، وتنوعت هذه السياسات بين السياسات التقليدية(سياسات الإمداد) والسياسات غير التقليدية(سياسات التمكين)، حيث كانت السياسات التقليدية التي اتبعتها الدولة في توفير المساكن تهدف إلى توفير أكبر عدد من المساكن بأقل تكلفة ممكنة، حيث قدمت الدولة من خلالها وحدات سكنية كاملة مدعمة للفئات من ذوي الدخل المنخفض ولكن هذه السياسات لم تنجح في تقليل الفجوة بين العرض والطلب، وقد تجاهلت هذه السياسات المشاركة للأفراد في بناء مساكنهم

ولم تراعي الاحتياجات المستقبلية للأفراد، ولكن تغيرت هذه السياسات إلى سياسات التمكين حيث تلتزم الدولة من خلالها بالمشاركة مع السكان في تحمل مسؤولية بناء وتكاليف المسكن، وتعطي الفرصة للأفراد في بناء مساكنهم حسب احتياجاتهم الحالية والمستقبلية، ومن خلال هذه السياسات اتجهت الدولة إلى إشراك القطاع الخاص وتشجيعه للمشاركة في قطاع الإسكان وذلك من خلال تسهيل إجراءات توفير وتسجيل الأراضي، وتسهيل عمليات التمويل من خلال البنوك للقطاع الخاص، وتحديد المواقع لمشاريع الإسكان وتزويدها بالخدمات الأساسية، ومن هذه المشاريع مشاريع المسكن النواة، ومشاريع المواقع والخدمات، ومشاريع الارتقاء وتحسين العشوائيات (الجبلاوي، 2016م).

ولذلك كان من الضروري عند تحديد سياسات الإسكان أن يتم الأخذ في الاعتبار توفير أراضي البناء والخدمات الأساسية لها، ودراسة الجوانب الاجتماعية والاقتصادية للفئات المستهدفة ببرامج الإسكان، ووضع استراتيجية متكاملة لإقامة مجتمعات عمرانية جديدة. وتطوير المناطق القديمة بما لا يسمح بتآكل الثروة العقارية القائمة وخصوصاً بالمناطق القديمة حيث تنخفض مستويات دخول الأسر وتتعهد بالتالي عملية الصيانة لهذه الثروة العقارية (Afify, n.d.).

ومن المشاريع والبرامج لحل مشكلة اسكان ذوي الدخل المنخفض في مصر: برنامج اسكان الشباب، برنامج المستقبل، برنامج الإسكان الحر، برنامج الاسكان المطور، برنامج الاسكان التعاوني، البرنامج القومي للإسكان (ابني بيتك- اسكان بيت العائلة- الأولى بالرعاية) (حامد، 2018 م).

ومن الأمثلة على تجربة مصر: برنامج اسكان الشباب (حامد، 2018)

- الهدف الأساسي من البرنامج : إحداث طفرة حقيقية في اسكان الطبقة المتوسطة ومنخفضة الدخل من خلال توفير مسكن بتكلفة اقتصادية، وتمكين الأزواج الشباب من العثور على شقة مناسبة بسعر معقول، حيث يخلق المشروع مجتمعات جديدة مكتملة بجميع الخدمات مثل المدارس، مخازن الأغذية، الحدائق، المناطق الترفيهية، المكاتب الإدارية والمكاتب الرسمية.
- الفئة المستهدفة: طبقة منخفضة الدخل من الشباب.
- نمط الإسكان: وحدات سكنية.
- المساحة: 100-70-63 م².

- المدى الزمني للمشروع: 1996-2005.
- مراحل تنفيذ المشروع: تم تخطيطه ومن ثم طرحه وتنفيذه وتسليمه في جميع المدن الجديدة المقترح فيها.
- طريقة السداد: يتحمل الشباب من 18 - 31 ألف جنيه من ضمنها قرصاً تعاونياً مدعماً يبلغ قيمته 15 ألف جنيه يسدد على 40 سنة بفائدة 5% ولا يزيد القسط الشهري عن 73 جنيهاً.
- الدعم المقدم من الدولة: مليار ونصف دعماً مباشراً بحيث تتحمل الدول دعماً يصل الى حوالي 40% جملة التكلفة وتوفر الدولة قروضاً مدعماً لوحدة المشروع تصل الى 15 ألف جنيه تسدد على 40 سنة بمعدل فائدة 5%.
- فكرة المشروع: كانت فكرة إيجابية بحيث يقدم نمطاً جديداً من الإسكان.



شكل (3.1): صورة توضح برنامج إسكان الشباب

المصدر: (حامد، 2018)

3.18.2 تجربة الأردن

إن أحد التحديات الرئيسية التي تواجه الأردن فيما يتعلق بسياسة الإسكان هو تحديد أفضل الممارسات للتعامل مع الطلب المتصاعد على المساكن الذي نشأ النمو السكاني المرتفع، وتدفقات الهجرة من البلدان، بما في ذلك اللاجئين الفلسطينيين والسوريين، وتشكل الأسر المنخفضة الدخل حوالي 45% من إجمالي الأسر في الأردن (Alnsour, 2016).

تميزت السياسة الإسكانية في الأردن بالتكامل مع استراتيجيات التطور الاقتصادي، وذلك بهدف توفير المسكن الملائم لشرائح المجتمع من ذوي الدخل المحدود، وحرصاً من الحكومة على تلبية الطلب المتزايد على المساكن بما يتناسب مع مستوى الدخل والظروف المعيشية، جاء تدخل الحكومة في مجال الإسكان عبر تدخلات شكلت الإطار العام للسياسة الإسكانية في الأردن (المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، 2019م).

كان أول عمل حكومي فيما يتعلق بسياسات الإسكان في عام 1965، عندما أنشأت الدولة مؤسسة الإسكان، التي حاولت توفير مساكن بأسعار معقولة للمجموعات ذات الدخل المنخفض، وذلك إما عن طريق توفير وحدات سكنية مبنية، أو عن طريق تقديم قروض للأفراد (Alnsour, 2016)، ثم بعد ذلك تم إنشاء مؤسسة الإسكان العسكري للقوات المسلحة في الأردن من خلال تطوير القروض السكنية، وتم إنشاء المنظمة التعاونية الأردنية وذلك لإنشاء المشاريع الإسكانية التعاونية.

وفي السبعينيات تم تأسيس بنك الإسكان عام 1973 لتقديم قروض سكنية مدعومة للمجموعات المستهدفة.

وفي الثمانينات قامت الدولة بإنشاء دائرة التطوير الحضري لتنفيذ مشاريع التطوير الحضري والتحسين والارتقاء بالعشوائيات وتزويدها بالبنية التحتية.

وفي التسعينيات تم التوجه لتوحيد الجهود الوطنية للإسكان من خلال دمج مؤسسة الإسكان مع دائرة التخطيط الحضري لتكوين المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، واتجهت مشاريع هذه المؤسسة إلى إنشاء المدن السكنية المتكاملة والخدمات وذلك من أجل سد الحاجة السكنية ونتاج المساكن بكفاءة وفعالية وبأسعار تتناسب مع القدرات المالية للأفراد من ذوي الدخل المنخفض، وتفعيل الدور الاستثماري للقطاع الخاص في مجال الإسكان وتمكينه من المشاركة في عملية إنتاج المساكن، بالإضافة إلى أن هذه المدن تشكل نواة جذب عمرانية تحقق التوزيع العادل للكثافة السكانية والتخفيف من السكن العشوائي، ومن هذه المدن مدينة أبو نصير وضاحية الأميرة إيمان ومدينة أهل العزم وغيرها.

وكانت الأهداف الاستراتيجية العامة لمؤسسة الإسكان والتخطيط الحضري:

- تأمين السكن المناسب لجميع الفئات بدعم مخفض من الحكومة.
- زيادة تدفق الموارد المالية لإسكان فئات الدخل المنخفض من مختلف الجهات الرسمية وغير الرسمية.

- رفع مستوى كفاءة الأراضي في المنطقة الحضرية.
- تشجيع استخدام مواد البناء المحلية لتخفيض تكلفة البناء.
- تطوير استراتيجية إسكان شاملة لمواجهة مستجدات تغير الظروف الاقتصادية.
- تمكين ذوي الدخل المتدني من حيازة مسكن مناسب وتوفير البنية التحتية الملائمة للمنطقة المتدنية الخدمات.

ومن الأمثلة على تجربة الأردن: مشروع اسكان أبو نصير (جوينات، 2008)

- الهدف الأساسي من المشروع: تلبية الحاجات السكنية لكافة شرائح المجتمع ، ويوفر المشروع مجمعات جديدة مكتملة بجميع الخدمات مثل المدارس ، المراكز الصحية ، الحدائق ، المناطق الترفيهية ، المساجد، وغيرها من الخدمات.
- الفئة المستهدفة: كافة شرائح المجتمع.
- نمط الإسكان: وحدات سكنية.
- المساحة: 90-140 م².
- مراحل تنفيذ المشروع: تم تنفيذ المشروع على عدة مراحل.
- عدد سكان المشروع: 70 ألف نسمة.
- عدد الوحدات السكنية: 8700 وحدة سكنية.
- التكلفة للمشروع: بلغت التكلفة الفعلية للمشروع 74.123 مليون دينار أردني (تشمل هذه التكلفة البنية التحتية والخدمات) ، والتي ترتبط بـ 168 ديناراً أردنياً للمتر المربع الواحد.

3.19 الخلاصة

تعد سياسة الإسكان على أنها مجموعة من المقاييس التي تضعها الدولة، بهدف وضع وتحديد الوسائل وآليات التدخل في سوق الاسكان، حيث تضع الدولة سياسة الإسكان للتدخل في سوق الإسكان لتحقيق الأغراض المتعلقة بأمن حياة الناس، وتحسين نوعية وكمية السكن وضمان الحد الأدنى لمستوى السكن ، وتعمل على تحديد الأهداف والوسائل لخلق البيئة السكنية، وتحديد استعمالاتها ومكوناتها وأهدافها، وتعد سياسة الإسكان الموجه للنشاط الاسكاني بالاتجاه الذي يحقق الأهداف المحددة للنشاط الإسكاني، وتكون مرتبطة مع السياسة

العامة للدولة، فجاء في هذا الفصل التعرف على مفهوم سياسات الإسكان ، ومن تم التعرف على آليات سياسات الإسكان وطرق تصميمها، والعوامل المؤثرة على سياسات الإسكان، وفي نهاية هذا الفصل تم التطرق إلى دراسة حالتين دراستين من الدول المجاورة لقطاع غزة وهي مصر والأردن، وتم دراسة مشروعين من مشاريع الإسكان المقدمة لذوي الدخل المنخفض وسياسات الدول في هذه المشاريع، وفي الفصل القادم سوف يتم تناول سياسات الإسكان لذوي الدخل المنخفض في قطاع غزة.

الفصل الرابع: سياسات الإسكان في قطاع غزة

الفصل الرابع:

سياسات الإسكان في قطاع غزة

4.1 المقدمة

بات واضحاً مدى أهمية قطاع الإسكان في المجتمع، إلا أن هذه الأهمية يزداد تأثيرها في منطقة عمرانية ذات مواصفات خاصة بل واستثنائية مثل قطاع غزة الذي تعصف به الكثير من التحديات والظروف السياسية والاقتصادية والإنسانية.

إن التجربة الفلسطينية بشكل عام في قطاع الإسكان تجربة غنية بالكثير من الخبرات والتنوع في استخدام الأساليب والطرق سواء في إدارة الإسكان أو تمويله، وساعد في ذلك الظروف الاستثنائية التي مرت وما زالت تمر بالأراضي الفلسطينية، فالأرض المحتلة منذ 1948م وإنشاء مؤسسات دولية لإيواء اللاجئين في الفترة التي تلتها، وباعتماد الشعب على نفسه أيضاً في توفير السكن الملائم في ظل غياب الجهات الوطنية الرسمية العاملة على قطاع الإسكان، وبوجود الإدارات المتعاقبة على حكم الأراضي الفلسطينية من انتداب بريطاني وإدارة مصرية وإدارة أردنية واحتلال إسرائيلي وصولاً إلى حكم فلسطيني ذاتي، بالإضافة إلى طبيعة الأراضي الفلسطينية من حيث نقص الموارد والاعتماد على الاستيراد والمانحين في كثير من الأحيان لتسيير أمور الإسكان، وفي ظل الكثافة السكانية المرتفعة على مستوى العالم، كل ذلك وأكثر جعل منها تجربة غنية نظراً للمعيقات والصعوبات التي تواجهها وتحيط بها.

سيتم خلال هذا الفصل دراسة واقع قطاع غزة الاستثنائي، ومحطات تطور قطاع الإسكان فيه مروراً بأهم السياسات والتوجهات المتبعة من قبل الحكومة لحل مشاكل الإسكان، وتوضيح أهم التحديات التي تعصف بهذه السياسات في قطاع غزة، وصولاً إلى استراتيجيات لحل هذه المشاكل حتى الوصول إلى مشاريع الإسكان الخاصة بذوي الدخل المنخفض وأهم خصائصها والمعايير المتبعة في إنشائها وكيفية تمويلها.

4.2 مقدمة عن قطاع غزة

إن النمو السكاني السريع إحدى السمات البارزة في مجتمعنا الفلسطيني، حيث يعتبر قطاع غزة من أعلى معدلات الزيادة السكانية في العالم، ومع ازدياد عدد السكان ظهرت مشكلة الإسكان وأصبحت حاجتنا ملحة لتوفير المسكن للمواطن الفلسطيني بشكل يتلاءم مع عاداتنا وإمكانياتنا المادية والفنية والبيئية.

4.2.1 الموقع والمساحة

قطاع غزة هو المنطقة الجنوبية التي لا تتجاوز مساحتها 365 كم² من الساحل الفلسطيني المطل على البحر الأبيض المتوسط، مشكلاً شريطاً ضيقاً من الشمال إلى الجنوب في الجزء الجنوبي الغربي من فلسطين، يقع شمال شرق شبه جزيرة سيناء، بما يقدر بـ 1.33% من مساحة فلسطين التاريخية، حيث يحده مصر جنوباً، والأراضي الفلسطينية المحتلة شمالاً وشرقاً، والبحر الأبيض المتوسط غرباً، ويفصله عن بقية أجزاء فلسطين خط وهمي يعرف بالخط الأخضر، ويعد حاجز بيت حانون (إيرز) معبر مهم لربط القطاع بباقي فلسطين، ويعتبر القطاع بوابة فلسطين إلى مصر عبر معبر رفح (صالحة، 1997).



شكل (4.1) خارطة قطاع غزة وموقعه بالنسبة لفلسطين

4.2.2 الكثافة السكانية وعدد السكان

كانت الكثافة السكانية في قطاع غزة عام 1947م حوالي 221 نسمة/كم² لترتفع بعد ذلك بسبب عمليات اللجوء إلى قطاع غزة لتصبح 739 نسمة/كم²، لتتزايد وصولاً لعام 2010م، حيث وصلت إلى 4383 نسمة/كم²، أما في عام 2013م فقد وصلت إلى 4505 نسمة/كم² (الأونروا، 2013م). في حين وصلت في منتصف عام 2015م إلى 5045 نسمة/كم² (أبو عبيد، 2013م)، وفي عام 2016م أصبحت 5154 نسمة/كم² (الجهاز

المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2016م)، في حين أنها ستصبح عام 2025م حسب تقديرات المركز الفلسطيني للإحصاء حوالي 8199 نسمة/كم².

وتوضح الأرقام السابقة أن قطاع غزة يعد من أكثر المناطق ازدحاماً بالسكان وأكثرها كثافة سكانية في العالم حيث يحتل القطاع المرتبة الثالثة بعد هونج كونج (6553 نسمة/كم²) وسنغافورة (7698 نسمة/كم²).

تشير إحصائيات المركز الفلسطيني للإحصاء أن عدد سكان قطاع غزة بلغ حوالي مليوني نسمة في شهر أكتوبر لعام 2016م (روسيا اليوم الإخبارية، 2016م)، وذلك يشكل ما نسبته 39.1% من إجمالي سكان فلسطين البالغ عددهم 4.81 مليون نسمة، كما يتميز القطاع بمعدل نمو سكاني يعتبر من الأعلى في العالم حيث يصل إلى نسبة 3.48% سنوياً (UN-Habitat، 2014)، وبناءً على نفس التقديرات فإن نسبة سكان الحضر 73.9% بينما سكان الريف 16.6% فيما بلغت نسبة سكان المخيمات 9.5%.

جدول (4.1): يبين المناطق الأعلى كثافة سكانية في العالم

المركز	المنطقة	السكان	المساحة (كم ²)	الكثافة (العدد/كم ²)
1	 سنغافورة	5,535,000	716	7698
2	 هونج كونج	7,234,800	1,104	6553
3	 قطاع غزة	1,816,379	360	5154
4	 البحرين	1,234,567	750	1646
5	 بنجلادش	157,457,000	147,570	1067

المصدر: ويكيبيديا

كما أثبتت الدراسات أن هناك حوالي 1.1 مليون نسمة أي أن ما يقارب ثلاثة أرباع سكان قطاع غزة هم لاجئين فلسطينيين، يعيش نصف مليون لاجئ منهم في مخيمات القطاع الثمانية (مبيض، م2010).

4.3 الواقع الاقتصادي في قطاع غزة

وفق تقرير صدر عن الأمم المتحدة، فالواقع الاقتصادي في الأراضي الفلسطينية المحتلة وفي قطاع غزة لا سيما في العام 2018، يصنف بأنه الأصعب و"الأكثر قتامة" من أي وقت مضى. وفي تقرير آخر لوكالة الأمم المتحدة للتجارة والتنمية "أونكتاد" السنوي، بين

أنّ المواطنين الفلسطينيين عالقون في اقتصاد بلا أفق تنمو فيه البطالة، خاصة في قطاع غزة الذي يعاني من توقف التنمية، ومما قد جاء فيه أيضاً أن معدل البطالة في الأراضي الفلسطينية بلغ 27.4 % في 2017م، مسجلاً الرقم الأعلى في العالم، في حين تراجع الإنتاج الزراعي 11%، مضيفاً أنّ ما يقارب الفلسطينيين دون الثلاثين عاماً يعانون من البطالة، علماً أنه مع العام الحادي عشر لاستمرار الحصار، فقد تم تصنيف قطاع غزة إلى حالة إنسانية تتمثل في معاناة عميقة واعتماد على المساعدات، وتم القضاء على القدرة الإنتاجية لغزة من خلال ثلاث عمليات عسكرية كبرى وحصار بحري وبحري وعرقي. وأشار تقرير الأمم المتحدة، إلى أن العدوان الصهيوني على قطاع 2008، حاصر أكثر من 60 % من إجمالي رأس المال المنتج في غزة، ودمرت الحرب الأخيرة الكثير مما بقي. وتشمل الأصول الإنتاجية المدمرة الطرق ومحطات الطاقة والمنشآت الصناعية والتجارية والأراضي الزراعية، فضلاً عن البنية التحتية الأخرى والأصول ذات الصلة. كما وأضاف التقرير أن الدخل الحقيقي لكل فرد في غزة أقل بنسبة 30% عما كان عليه في مطلع القرن، مما أدى إلى انتشار الفقر وانعدام الأمن الغذائي على الرغم من أن 80 % من الناس يتلقون مساعدات اجتماعية.

4.4 أحوال السكان المقيمين في قطاع غزة

إن التنامي المستمر لقطاع الإسكان يؤثر بشكل سلبي على استهلاك الأراضي المتوفرة للبناء، مما يشكل ضرراً كبيراً على الموارد الطبيعية، ويؤكد ضياع حقوق الأجيال القادمة في الحصول على سكن ملائم، لذلك كان لا بد من تخطيط المنطقة عمرانياً بشكل مستدام. وفيما يلي توضيح أحوال سكان قطاع غزة وفقاً للإحصاء الفلسطيني:

4.4.1 عدد الوحدات السكنية

مما لا شك فيه أن ازدياد عدد الوحدات السكنية تزامناً مع ازدياد السكان في مجتمع ما يوجي بتطور قطاع الإسكان في هذا المجتمع، وقد لوحظ ذلك في قطاع غزة في سبعينيات وثمانينيات القرن الماضي في الأراضي الفلسطينية في القطاع والضفة، حيث كان المعدل السنوي في عام 1968م حوالي 700 وحدة سكنية، ليصل عام 1987 إلى 9900 وحدة سكنية، واستمر هذا الارتفاع في عدد الوحدات السكنية حتى عام 1993م ليصل إلى 12000 وحدة سكنية (وفا، 2001م).

وبناء على هذه الزيادة المضطردة عبر السنين كان لا بد من معرفة حجم الزيادة المتوقعة مستقبلاً في عدد الوحدات السكنية، فقام الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بإجراء دراسات تقديرية لمعرفة عدد هذه الوحدات بناء على تعداد السكان ومساكنهم عام 2007م، ووفقاً لهذه الدراسات فإن عدد الوحدات السكنية سيرتفع من 691463 وحدة عام 2007م إلى 919801 وحدة عام 2012م أي ما نسبته 33%، كما وأشارت التوقعات أيضاً إلى أن عدد الوحدات السكنية عام 2017م في الأراضي الفلسطينية سيبلغ حوالي 1124063 وحدة سكنية موزعة ما بين الضفة والقطاع، يكون لنصيب قطاع غزة منها حوالي 395182 وحدة سكنية (الجهاز المركزي للإحصاء، 2009م).

4.4.2 المجتمع الفلسطيني في قطاع غزة مجتمع فتي

أظهرت الدراسات أن المجتمع الفلسطيني في قطاع غزة هو مجتمع فتي بنسبة تفوق ما هو عليه في الضفة الغربية، حيث تقدر نسبة الأشخاص في الفئة العمرية ما دون 14 عاماً في منتصف 2013م بحوالي 40.1% من مجمل سكان فلسطين، بواقع 38% في الضفة، و43.4% في قطاع غزة. كما يلاحظ انخفاض نسبة الأفراد الذين تبلغ أعمارهم فوق 65 عاماً حيث بلغت نسبتهم منتصف 2013م حوالي 2.9% في فلسطين، بواقع 3.2% في الضفة الغربية، و2.4% في قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء، 2012م).

4.4.3 مستويات الإسكان في قطاع غزة

يمكن تقسيم مستويات الوحدات السكنية في قطاع غزة إلى أربع مستويات أساسية، ولكل مستوى من هذه المستويات مواصفاته الفنية والمعمارية إلا أن أهم مؤشر في هذه المواصفات هي مساحة الوحدة السكنية وعناصرها وهي:

أ. الإسكان الاقتصادي (الشعبي): حيث يبلغ متوسط نصيب الفرد من المساحة العامة للوحدة 11.43م² - 13.57م².

ب. الإسكان المتوسط : حيث يبلغ متوسط نصيب الفرد من المساحة العامة للوحدة 14.29م² - 16.43م².

ت. الإسكان فوق المتوسط : حيث يبلغ متوسط نصيب الفرد من المساحة العامة للوحدة 17.14م² - 20م².

ث. الإسكان الفاخر: حيث يبلغ متوسط نصيب الفرد من المساحة العامة للوحدة 20.71م² - 23.57م² - 26.43م².

4.5 العوامل والقضايا الرئيسية التي تؤثر على قطاع الإسكان في قطاع غزة

إن قطاع الإسكان في قطاع غزة يخضع بصفة عامة لعدة عوامل ومؤثرات تحدد اتجاه ونوع المسكن، ومن هذه العوامل:

أولاً: العوامل السياسية: لعبت العوامل السياسية دوراً هاماً في تحديد التوجه العام للسياسات الإسكانية في قطاع غزة، ولقد تأثر الإسكان في القطاع بالعوامل السياسية، فبهجرة عام 1948م نشأ إسكان المعسكرات للاجئين في مناطق مكتظة وشوارع ضيقة وخدمات محدودة، كما أن المستوطنات أثرت تأثيراً كبيراً في عملية الإسكان، فعلى سبيل المثال قامت وزارة الإسكان ببناء مشاريع الإسكان بجوار المستوطنات والثكنات الإسرائيلية للحد من امتداد هذه المستوطنات، وفي الوقت الراهن فإن هذه المشاريع غير آمنة ولا تصلح للسكن بسبب تعرضها لأعمال الهدم والقصف المستمر.

ثانياً: العوامل الاقتصادية: إن مشكلة الإسكان في القطاع مرتبطة بالأوضاع الاقتصادية المتردية وبعدم وجود نظام لتمويل مشاريع الإسكان وعدم وجود مؤسسات مالية ناشطة في مجال فتح القروض لأغراض الإسكان باستثناء المجلس الإسكاني الفلسطيني الذي تأسس عام 1991م.

ثالثاً: القوانين والتشريعات: تعد القوانين عنصراً هاماً لمواجهة مشكلة الإسكان والمشاركة في وضع الحلول لهذه الأزمة، ويعتبر القانون أداة لتنفيذ سياسة تحد من تفاقم المشكلة حيث أن القانون ينظم عناصر الإسكان من أرض ومواد بناء وعمالة وتمويل وإشراف إداري وقانوني، وإن غياب كثير من الأنظمة والقوانين في عهد الاحتلال وعدم تنفيذها حالياً بالصورة المجدية في قطاع غزة كان له الأثر السلبي في تفاقم المشكلة.

رابعاً: مواد البناء: وهي تؤثر تأثيراً مباشراً على الإسكان في القطاع فتختلف مواد البناء المستخدمة حسب مستوى الإسكان (اقتصادي-متوسط- فاخر)، ويعاني القطاع من ندرة مواد البناء، ويمكن تقسيم مواد البناء في القطاع إلى مواد بناء طبيعية مثل الحجر الصخري ويتم استيرادها من الضفة الغربية، ومواد بناء صناعية مثل الباطون ويتم استيرادها من إسرائيل وتركيا، وفي ظل الأوضاع الراهنة المتمثلة في الحصار المستمر وإغلاق المعابر تعتبر عملية الاستيراد صعبة للغاية.

خامساً: المواقع الأثرية: وهي تؤثر على الإسكان في قطاع غزة حيث يجب المحافظة على المواقع الأثرية والموجودات ذات القيمة بالمواقع المخصصة لمشاريع الإسكان والتبليغ عنها وتسليمها للجهات المختصة.

4.6 المشاكل والتحديات التي يعاني منها قطاع الإسكان في قطاع غزة

يمكن تلخيص أهم ما يعاني منه قطاع الإسكان في قطاع غزة من المشاكل والتحديات:

أ. المباني التي هدمت في الحروب مما أدى إلى فقدان نسبة كبيرة من المساكن: الآلاف من الفلسطينيين في قطاع غزة باتوا بلا مسكن ملائم بسبب الهدم والقصف والتدمير الذي يقوم به الاحتلال، لا سيما في قطاع غزة بعد ثلاثة حروب مضيئة، فهناك حوالي 3500 مبنى سكنية تم هدمه خلال حرب الفرقان 2008م (بيتسلم، 2008م)، وحوالي 10604 مبنى سكني هدم خلال الحرب الأخيرة عام 2014م (جمعية الأعمال الخيرية، 2008م).

ب. الزيادة الطبيعية في عدد السكان: نظراً للزيادة الطبيعية المستمرة في أعداد السكان زادت الحاجة لتلبية عدد وحدات سكنية كافية، فقد بلغ عدد سكان القطاع وفقاً لتعداد سكاني لعام 2007م إلى حوالي (1416053 نسمة).

ت. التطور الاجتماعي للسكان: قديماً شاع نظام الأسرة الممتدة في قطاع غزة، لكن الوقت الحاضر اختلف عما سبق إذ لم يعد المتزوجون حديثاً يقبلون المشاركة في المسكن مع أسرهم، فهذا التغيير الاجتماعي أوجب حاجة أكبر من المساكن لتوفيرها لهذه الشريحة من المجتمع.

ث. سوء التخطيط بسبب الاحتلال الإسرائيلي: أثر التخطيط السيء والنمط الإداري الذي اتبعه الاحتلال الإسرائيلي إلى انتشار ظاهرة البناء العشوائي، وعدم استعمال الأراضي بطريقة مثالية.

ج. احتياجات السكان ونقص الوحدات السكنية: يبلغ معدل اشغال الوحدات السكنية حالياً في القطاع (6.9 فرد/ وحدة سكنية) ومعظم هذه الوحدات غير ملائمة صحياً أو بيئياً أو اجتماعياً وإن الزيادة المستمرة في الكثافة السكانية تؤدي إلى الحاجة المتزايدة للوحدات السكنية، حيث يتراوح معدل النمو السكاني في القطاع ما بين 3.5 - 4% سنوياً.

ح. انحصار الأراضي ومصادرتها: هناك حاجة ماسة لإقامة مشاريع الإسكان لمواجهة الحاجة المتزايدة السكانية مما يتطلب مساحات واسعة من الأراضي المخصصة للسكن في ظل المحافظة على الاستعمالات الأخرى الزراعية والصناعية والخضراء والمفتوحة والخدمات العامة، ويعاني قطاع غزة من كمية محدودة من الأراضي مقارنة بمعدل النمو السكاني، وهذا يفرض تحديات عديدة على المخططين الحضريين في إدارة أراضي الإسكان بطريقة تحمي القدرة على تحمل تكاليف السكن، لا سيما بالنسبة لفئة ذوي

الدخل المنخفض، بالإضافة إلى الارتفاع الكبير في أسعار الأراضي الحضرية (Asfour, 2017).

خ. مشاكل البنية التحتية: تشكو جميع مناطق غزة من عدم توفر المرافق العامة ومشاكل البنية التحتية:

- شبكة الطرق والمواصلات: تبلغ مساحة الطرق المرصوفة والغير المرصوفة 14% والتي من المفترض أن تتراوح ما بين 25 - 30%، ومعظم الطرق الموجودة طرق ضيقة مليئة بالحفر وغير صالحة للسير عليها.
- شبكات الصرف الصحي: لا توجد شبكة مجاري صحية في الكثير من مدن القطاع حيث تتبع نظام التصريف في الحفر الامتصاصية مما له أثر سلبي كبير على مخزون المياه الجوفية.
- شبكات المياه: يشكو القطاع من نقص كميات المياه وملوحتها وعدم صلاحيتها للشرب.
- أنظمة معالجة النفايات الصلبة أو الأدمية: وهي غير ملائمة صحياً أو مادياً أو قانونياً.

د. مخيمات اللاجئين: قامت وكالة الغوث الدولية بإنشاء مخيمات اللاجئين-كحل سريع لإيوائهم- في أطراف المدن أو فيما يتبعها فوق مساحات الأراضي الفضاء وبلغ عددها ثمانية مخيمات، تجمع في تركيبها الداخلي مزيج من خصائص المدينة والقرية فظهرت الوحدات من غرفة أو اثنتين وقد كانت تفتح أزقة ضيقة وغير نظيفة مع وجود بعض المرافق كالمدراس والعيادة الصحية ومصادر المياه العمومية.

ذ. التجمعات العشوائية: إن الأسرة الفلسطينية التي طردت من مسكنها الأصلي لتسكن في خيام تحت سلطة الاحتلال، لم تتوان لحظة واحدة في بناء مسكنها سواء بعشوائية أو بغيرها.

4.7 تطور مشاريع الإسكان في قطاع غزة وأهم القوانين والتشريعات في كل مرحلة

وفيما يلي سيتم عرض أم المراحل التي كان لها الأثر البالغ في تطور قطاع الإسكان في قطاع غزة من خلال سياسات وقرارات تم اتخاذها في كل مرحلة وصولاً إلى الوضع الحالي:

4.7.1 فلسطين في عهد الاحتلال والانتداب البريطاني (1918-1948م)

قامت حكومة الانتداب بتقسيم فلسطين إدارياً لتيسير السيطرة عليها إدارياً وسياسياً، وكانت القوانين والتشريعات التخطيطية المعمول بها في عهد الانتداب البريطاني (عبد الحميد، 2009م)

أ. تم إقرار قانون تنظيم المدن في بريطانيا عام 1909م، وبعد ذلك انتقل وانتشر في كافة الدول التي خضعت لسيطرة الانتداب البريطاني ومن بينها فلسطين عام 1921م، حيث بدأ بإعداد مخططات هيكلية وتحديد أماكن تخطيط للمدن الفلسطينية المهمة كالقدس وحيفا وغزة، وقد استمر العمل وفق هذا القانون حتى عام 1936م.

ب. قانون انتقال الأراضي عام 1920م: ينص القانون على ضرورة الحصول على موافقة حكومة الانتداب على كل ما يتعلق بالأموال غير المنقولة الواجب نقلها، كما ومنع القانون انتقال الأراضي لغير سكان فلسطين وذلك لتيسير شراء اليهود لهذه الأراضي.

ت. قانون تنظيم المدن عام 1936م: قد سن هذا القانون المندوب السامي البريطاني لفلسطين، حيث أقر ليكون الأساس في عملية تخطيط مخططات اللجان المحلية للمدن والتصديق عليها، ويعد من أهم قوانين التنظيم والتخطيط العمراني في فلسطين لما يتضمن من أنظمة واشتراطات تخطيطية وتنظيمية تضبط التحكم والسيطرة على العمران في فلسطين.

ومن الجدير ذكره أن القوانين والتشريعات السابقة لا سيما قانون تنظيم المدن عام 1936م كان لهدف سياسي تنظيمي بحث دون الاكتراث بوضع سياسات استراتيجية لتوجيه العمران للاتجاه السليم الأمثل منعاً لأي أزمات إسكانية مستقبلاً.

4.7.2 قطاع غزة في عهد الإدارة المصرية (1948-1967م)

قطاع غزة خضع للإدارة المصرية والتي حافظت على قانون تنظيم المدن الصادر عام 1936م ساري المفعول مع إجراء تعديلات محدودة عليه، وهذا التقسيم السياسي والإداري للأراضي الفلسطينية إدارياً وسياسياً أثر بشكل واضح على اختلاف مضامين قوانين التخطيط العمراني بشكل جزئي (خماسي، 1998؛ حلبي، 1997م؛ الجرباوي وعبد الهادي، 1990م؛ عبد الحميد، 2009م).

فكانت فترة الحكم المصري لقطاع غزة شهدت توسعاً وامتداداً عمرانياً للمدينة بشكل واضح، كما ارتفعت الكثافة السكانية في تلك الفترة وتم وضع العديد من الأنظمة والقوانين التي تنظم إنشاء المباني ونسب البناء وارتداداته، ولو تم الالتزام بتلك التشريعات بشكل أكبر مما كان لساهم ذلك في تطوير وتحسين الحياة العمرانية والسكانية التي تعيشها غزة الآن (البغدادي، 2010م).

4.7.3 قطاع غزة في عهد الاحتلال الإسرائيلي (1967-1994م)

تميزت هذه الفترة بغياب أي امتداد عمراني منظم ومدروس بشكل دقيق، ومحاولة تغييب واضحة للطابع المعماري الأصيل للمدن الفلسطينية، وبالطبع كل هذا بتشجيع من سلطات الاحتلال التي لعبت الدور الأكبر في غياب المخططات التفصيلية والهيكلية والعمرانية للمدينة (محمد، 1998م).

وبعد نكسة عام 1967م واحتلال باقي فلسطين وما تبع ذلك من تدهور الوضع الاقتصادي والأمن والأمان ظهرت مشكلة نزوح العديد من سكان قطاع غزة خارج البلاد، مما أدى إلى انخفاض عدد سكانه آنذاك من 420000 في نهاية 1966م إلى 350000 نسمة في عام 1967، كما وزاد البناء بشكل عشوائي نظراً لانعدام المخططات الهيكلية والتفصيلية الوطنية وصعوبة الحصول على تراخيص بسبب العقوبات والإجراءات التي وضعها الاحتلال (البغدادي، 2010م).

في هذه الفترة العسيرة كانت مشاركة الفلسطينيين في مؤسسات التخطيط كمتخذي قرار محدودة جداً، وبقي كذلك حتى استلام السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994م وحتى بعد استلامها لم تكن قرارات إعداد المخططات والتخطيط بأيدي الفلسطينيين أنفسهم بل مفروضة عليهم بشكل أو بآخر (خماسي، 1998م؛ الحميد، 2009م).

وخلال هذه الفترة اعتمدت سياسات إسكان الاحتلال الإسرائيلي على إقامة عدة مشاريع، كتخطيط المواقع والخدمات وتوزيع الأراضي على المواطنين مع بناء مساكن متواضعة عليها، أو توزيع الأراضي على أن يقوم أصحابها أنفسهم ببناء مساكنهم عليها، أو توزيع الأراضي وبناء عمارة سكنية عليها بدعم مشترك بين السكان والحكومة مقابل التخلص من بيوت اللاجئين في المخيمات وهذه سياسة واضحة لتغييب قضية اللاجئين الفلسطينيين وتفريغ البلاد من سكانها الأصليين، كما واستخدم الاحتلال سياسة القمع وهدم البيوت عنوة لتوسيع الشوارع، ومنع الحصول على رخص لسكان المخيمات الذين اشتروا أراضٍ خارج

مخيماتهم إلا بعد التأكد من تسليم مساكنهم، كما اعتمد الاحتلال سياسة أخرى وهي التشجيع فقام بتوزيع قسائم كبيرة بواقع 250 متر مربع تشمل مبنى مكون من غرفتين ومطبخ وحمام ويتوفر فيه الماء والكهرباء، بشرط أساسي وهو تسليم مساكنهم داخل المخيمات وهدمها. وقد واجه التخطيط العمراني لمشاريع الإسكان في قطاع غزة خلال هذه الفترة العديد من المشكلات منها :

- تلاصق شديد للمباني بجانب بعضها البعض، نظراً لتقسيم بعض الأراضي إلى قسائم بمساحة 125م².
 - لم يلتزم السكان بالقواعد التنظيمية مما أدى إلى الكثير من الفوضى وارتفاع كثافة السكان والمسكن.
 - وجود بعض الشوارع الضيقة التي لا يتجاوز عرضها 4م.
 - الافتقار إلى طراز معماري ذو هوية موحدة لأغلب مشاريع الإسكان.
 - غياب الاستغلال الأمثل في تخطيط مواقع الخدمات لبعض المشاريع، خاصة المناطق الخضراء المصممة كحدائق حيث استغلت كمواقف للسيارات. (الفرا، 2007م).
 - لم يتم مراعاة الزيادة السكانية المتوقعة مستقبلاً مما خلق العجز لاحقاً.
 - افتقار العديد من السكان في الحصول على الخدمات نظراً لأن بعض المشاريع لم تخطط كمدن جديدة بل كضواحي تعتمد على المدن المجاورة في توفير الخدمات اللازمة للسكان.
 - المشاريع عموماً لم تحقق الأهداف السياسية والأمنية للاحتلال بل كانت مكسباً لسكان القطاع.
 - خففت هذه المشاريع من مشكلة إسكان المخيمات إلا أنها لم تحلها بشكل كامل.
- ومما سبق يمكن القول أن المشاريع التي قامت خلال هذه الفترة لم تحل مشاكل إسكان قطاع غزة بشكل تام بل خفف من حدتها في بعض المناطق كالمخيمات، كما أن الاحتلال اهتم بالجانب الإسكاني بما يخدم مصالحه وأهدافه الاستعمارية فنجد غياب واضح لمخططات هيكلية وعمرانية ملائمة لحالة القطاع وتدرسه بشكل مستدام آخذاً بعين الاعتبار الزيادة السكانية مستقبلاً. كل ذلك أدى إلى زيادة السكن العشوائي في قطاع غزة وتبعاته الخطيرة من فساد أخلاقي، وتدهور اقتصادي ومعنوي.

4.7.4 قطاع غزة بعد قيام السلطة الوطنية الفلسطينية (1994-2006م)

ومن أبرز ملامح هذه الفترة ما يلي:

- زيادة عدد الهيئات المحلية ما بين مجلس قروية وبلدية من (141) هيئة ما قبل 1994م إلى (510) هيئة في عام 2004م منها 25 هيئة في قطاع غزة ما بين بلدية أو مجلس قروي أو لجان مشاريع في التجمعات السكنية الصغيرة (اشتية وحباس، 2004؛ عبد الحميد، 2009). وقد منحت البلديات الفلسطينية صلاحيات التخطيط والتنظيم وترخيص المباني بالتعاون مع اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن ومجلس التنظيم الأعلى، وقد بدأت هذه البلديات بوضع وإعداد مخططاتها الهيكلية وقد أخذت وزارة الحكم المحلي على عاتقها مسؤولية التخطيط العمراني والهيكل للمدن والقرى بالتنسيق مع كافة الجهات المعنية من القطاع الخاص والقطاع الأهلي (عبد الحميد، 2009م).
- صدور مخطط إقليمي لمحافظة قطاع غزة والضفة الغربية نهاية عام 1998م من وزارة التخطيط والتعاون الدولي بالاعتماد على دعم نرويجي، ورغم أن هذا المخطط يشكل إطاراً عاماً لوضع المخططات الإقليمية في المحافظات والمدن إلا أنه كان بحاجة للمزيد من التفصيل من حيث تقسيمه إلى عدة مراحل وفقاً لأولوية الإنجاز (وزارة التخطيط والتعاون الدولي، 1998م).
- قامت وزارة الحكم المحلي بإعداد العديد من الأنظمة والقوانين المعنية بتخطيط المدن وتنظيمها لعام 1996م، وإصدار نظام أحكام الأبنية والتنظيم للأراضي الواقعة خارج حدود التنظيم لعام 1996م أيضاً. (وزارة الحكم المحلي، 2003م).
- عملت وزارة الحكم المحلي شراكة كاملة مع برنامج الأمم المتحدة الإنمائي (UNDP) لتطوير مستوى الخدمات المقدمة في الريف المحلي، والتوجه إلى المناطق المهمشة والفقرة وتنميتها (وزارة الحكم المحلي، 2003م).
- انتشرت ظاهرة الأبراج السكنية بشكل كبير خاصة عام 1995-1996م ليصل ارتفاع بعضها أحياناً إلى 17 طابق، كما لوحظ ارتفاع في أسعار العقارات والأراضي (البغدادي، 2010).
- البدء بإعداد مخطط هيكل لمدينة غزة كخطوة مبدئية للتغلب على مشاكل الإسكان الناتجة عن فترة الاحتلال الإسرائيلي.

4.7.5 قطاع غزة في الفترة (2006-2014م)

بلغ عدد الوحدات التي دمرها الاحتلال كلياً من عام 2000م وحتى عام 2013م حوالي 6436 وحدة سكنية، بينما تضرر بشكل جزئي حوالي 60 ألف وحدة سكنية خلال الفترة 2006-2014م، ومنذ عام 2010م تم إعادة إعمار ما نسبته 81.5% من الوحدات السكنية المدمرة بالتعاون والتنسيق مع بعض المؤسسات الدولية، وتم إصلاح جميع المباني المتضررة بشكل جزئي (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014م).

وقد ساهمت وزارة الأشغال العامة والإسكان في قطاع غزة خلال هذه الفترة بالعديد من المشاريع كما يلي (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2013م):

أ. مشاريع إعادة تأهيل المناطق العشوائية، وتضمنت الآتي:

- إعادة تخطيط عشوائيتين في نفس مكانيهما وفقاً للقانون (المرابطين-الفرقان).
- إزالة 3 عشوائيات وتعويض المتعدين عليها ضمن مشاريع الإسكان المخططة وذلك وفقاً للنظام (أبو عمرة- السلاطين- الحمامية).
- ما زال يجري حتى الآن إعادة تخطيط 4 عشوائيات في أماكن مختلفة من قطاع غزة لتحسين أوضاع سكانها (المرابطين-2- المرابطين-3- الصالحين- الإسراء العشوائي).

ب. مقترحات مشاريع إسكانية جديدة هدفت إلى :

- تخطيط الأراضي الحكومية تخطيطاً سليماً يرفع من قيمتها الاستثمارية.
- توفير الخدمات والمرافق العامة كافة للمناطق التي تم تخطيطها.
- الحد من السكن العشوائي وتوزيع جيد للكثافة السكانية المرتفعة.
- تخفيف العجز في الإسكان الذي يعاني منه قطاع غزة وتوفير مباني سكنية صحية ومناسبة لاحتياجات السكان وظروفهم الاقتصادية.
- وقف التعديات على الأراضي الحكومية.

ت. مشاريع الإسكان المنفذة أو التي لا زالت على قيد التنفيذ منذ عام 2009م:

تم تنفيذ عدة مشاريع تخدم أصحاب البيوت المدمرة في حرب الفرقان، كما وتخدم المتعدين على أراضٍ حكومية، حيث يوجد حوالي 17950 وحدة سكنية قيد التنفيذ بالإضافة ل 13 مشروع إسكان قيد التخطيط، كما يوضح الجدول التالي:

جدول (4.2)، يوضح أهم مشاريع الإسكان المنفذة أو التي ما زالت على قيد التنفيذ منذ عام 2009م

المشروع	الموقع	مساحة المشروع (دونم)	العدد المتوقع للوحدات السكنية	الحالة	الفئة المستهدفة
مشروع العودة المقومي	عزة	141	1000	قيد التنفيذ	ذوو الدخل فوق المتوسط
المشروع الياباني لبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي	خانيونس		120	تم التنفيذ	ذوو البيوت المهتمة قبل 2008
المشروع السعودي لبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي	رفح		302	تم التنفيذ	ذوو البيوت المهتمة قبل 2008
المشروع السعودي (وكالة الغوث)	رفح		752	تم التنفيذ	ذوو البيوت المهتمة قبل 2008
المشروع الهولندي (وكالة الغوث)	خانيونس	440	223	تم التنفيذ	ذوو البيوت المهتمة قبل 2008
المشروع الياباني (وكالة الغوث)	خانيونس		304	تم التنفيذ	ذوو البيوت المهتمة قبل 2008
المشروع الإماراتي (وكالة الغوث)	خانيونس		151	تم التنفيذ	ذوو البيوت المهتمة قبل 2008
بيسان	بيت لاهيا	606	4886	قيد التنفيذ	جميع الفئات
الفرديوس	بيت لاهيا	179	1200	قيد التنفيذ	جميع الفئات
حي السلام	جباليا	9	100	اعتمد	جميع الفئات
الهدى	حجر الديك	84.68	1000	قيد التنفيذ	جميع الفئات
الضطل	دير البلح	206.3	1020	قيد التنفيذ	جميع الفئات
البرق	خانيونس	853	7600	قيد التنفيذ	جميع الفئات
الإسراء (قنائم+ أبراج+ صائر)	خانيونس	112.411	1052	قيد التنفيذ	ذوو الدخل فوق المتوسط
الإسراء المرحلة الثانية (مدينة الشيخ صباح)	خانيونس	678	5200	تم التخطيط	جميع الفئات
مدينة الشيخ حمد آل	خانيونس	404.445	3628	قيد التنفيذ	جميع الفئات

مشاريع إسكان

الفئة المستهدفة	الحالة	العدد المتوقع للوحدات السكنية	مساحة المشروع (دونم)	الموقع	المشروع	البند
					خليفة	
جميع الفئات	قيد التنفيذ	1200	92.350	رفح	الأندلس	
المستثمرون	قيد التخطيط	896	60	مدينة الزهراء	ضاحية طيبة	
جميع الفئات	قيد الاعتماد	240	21	غزة	الممثل	
الأسرى المحررون	قيد التخطيط	600	108.8	مدينة الزهراء	مدينة حمد للأسرى المحررين	مشاريع تأهيل العشوائيات
المتعدون على أراضي حكومية	تم		131	غزة	المرابطين	
المتعدون على أراضي حكومية	تم التخطيط		21	جباليا	المرابطين 2	
المتعدون على أراضي حكومية	قيد التخطيط		21	جباليا	المرابطين 3	
المتعدون على أراضي حكومية	قيد التخطيط		42	جباليا	الإسراء العشوائي	
المتعدون على أراضي حكومية	تم		264	رفح	الفرقان	
المتعدون على أراضي حكومية	قيد التخطيط		56	جباليا	الصالحين	

المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، (2013م)

ومن الجدير بالذكر أن ما تم بناؤه بوساطة الوزارة أو بالتنسيق مع المؤسسات ذات العلاقة يشكل فقد ما نسبته 30% من إجمالي ما تم بناؤه في قطاع غزة من مشاريع إسكان في هذه الفترة، ولا تغطي سوى 14% فقط من حاجة قطاع الإسكان المتراكمة والمتزايدة للعديد من الأسباب، مثل: إغلاق المعابر بشكل متكرر، الاعتداءات الإسرائيلية والحروب والغارات المتواصلة والمتكررة، سوء الوضع الاقتصادي وتدهوره إذ يقع الكثير من سكان القطاع تحت خط الفقر، قلة الأراضي السكنية المتوفرة للبناء وعلو أسعارها، نقص التمويل الداعم لتنفيذ كفة مشاريع الإسكان حيث أن اقتصاد فلسطين لوحد لا يكفي ولا يتحمل تغطية هذه التكاليف المرتفعة.

4.8 الجهات الفاعلة في قطاع الإسكان في قطاع غزة

لم يكن هناك وجود فعلي في قطاع غزة أو في فلسطين عموماً لمؤسسات إسكان فلسطينية إلى أن تم إنشاء مجلس الإسكان الفلسطيني عام 1991م. وكان عمل البلديات

المتعلق بالإسكان ينحصر في منح التراخيص داخل حدود البلديات حتى قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية (البغدادي، 2017م)، ولكن هناك العديد من مشاريع الإسكان تم تنفيذها بوساطة المجلس الفلسطيني للإسكان، ووزارة الإسكان، وجمعيات الإسكان الأهلية والخاصة، وفيما يلي أهم هذه الجهات:

4.8.1 وزارة الأشغال العامة والإسكان

تأسست عام 1994م، تتألف من 5 مديريات وهي: مديرية البحث والتخطيط والتطوير، السياسة والتخطيط الحضري، المشاريع، الشؤون الإدارية، الشؤون المالية. وكانت أكثر الجهات التي تم تنفيذ مشاريعها بنسبة 64%، وما نسبته 75% من الوحدات السكنية. رغم ضعف الإمكانيات المادية للوزارة إلا أنها قامت بعمل جمعيات تعاونية للإسكان، إضافة إلى تشجيع القطاع الخاص على مقايضة الوحدات السكنية بأراضٍ حكومية. كما قامت الوزارة ببناء 2957 وحدة سكنية في قطاع غزة من عام 1996-1998م، تم إنشاء وزارة الأشغال العامة والإسكان كجزء من هيكل السلطة الوطنية الفلسطينية المؤسسي. وتبرز أهمية عمل الوزارة في بناء وتأهيل البنية التحتية الضرورية لقيام الشركات والجمعيات الإسكانية بتنفيذ مشاريع سكنية مختلفة. إذ أن ذلك يوفر الكلفة على تلك الشركات والجمعيات، وبالتالي يشجعها على الاستثمار والانخراط في القطاع. كما أن توفير البنية التحتية في الأراضي المفروزة حديثاً يكفل بالعادة انخفاض أسعار الأراضي وتوسيع الاستثمار في قطاع الإسكان، وعرض المزيد من الوحدات السكنية وبأسعار أقل. لم تستطع وزارة الإسكان توفير الأموال اللازمة لبناء العدد الكافي من الوحدات السكنية، لسد احتياجات كافة شرائح السكان، ولم تستطع سد النقص في الفجوة بين الطلب والوحدات السكنية المعروضة، لذلك فقد عمدت إلى اتباع نظام جمعيات الإسكان وعمدت إلى تشجيع الاستثمار في تشييد المباني التي توفر وحدات سكنية للمواطنين، إضافة إلى تشجيع عمل المجلس الفلسطيني للإسكان لبعض المشاريع الهامة التي قامت الوزارة برعايتها وتمثل في: مشروع إسكان حي الندى، مشروع مدينة الزهراء، مشروع ضاحية المشتل، مشروع إسكان دير البلح، مشروع إسكان تل الهوا، مشروع إسكان الشروق_ الحي النمساوي، مشروع إسكان مدينة الشيخ زايد، مشروع مدينة العودة، مشروع حي السلام، مشروع شركة تطوير فلسطين. كما قامت بمساندة الجمعيات التعاونية الإسكانية من خلال توفير قطع الأراضي والتسهيلات الأخرى اللازمة لتنفيذ مشروعاتها. وكان من برامج الوزارة، برنامج إسكان الموظفين العموميين، الذي يعد مرتكزاً أساسياً لتحسين ظروف حياة المواطنين وعاملاً مهماً في دفع عجلة التنمية الاقتصادية، وشمل المشروع جميع محافظات الوطن. كذلك هدفت الوزارة إلى الارتقاء في مستوى البيئة

العمرانية وذلك عن طريق تقليل نسبة السكن العشوائي وتنظيم التجمعات السكنية (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني وفا، 2014م).

جدول (4.3): يوضح مشاريع وزارة الإسكان من عام (1994-1999م)،

عدد الأسر المنفعة	عدد الوحدات السكنية	المساحة/دوم	الموقع		نوع الإسكان	اسم المشروع
			المحافظة	المدينة/القرية		
448	448	14	خانيونس	خانيونس	صارات سكنية	مشروع حي الأمل
327	109	14	خانيونس	خانيونس	قوائم سكنية	مشروع شمال حي الأمل
555	185	139.129	الشمال	بيت لاهيا	قوائم سكنية	حي التزهة
1500	1500	153	الشمال	بيت حانون	صارات سكنية	حي الندى
1263	421	243.410	الشمال	جباليا	قوائم سكنية	الفرعة الخامسة (1)
1533	511	206.698	الشمال	بيت لاهيا	قوائم سكنية	الفرعة الخامسة (2)
687	229	179.135	الشمال	جباليا	قوائم سكنية	الفرعة الخامسة (3)
1196	568	247	الشمال	بيت لاهيا	قوائم سكنية	القرية النموذجية
3574	3574	409	الشمال	بيت لاهيا	صارات سكنية	مدينة الشيخ زايد
804	628	25.781	رفح	رفح	مختلط	تل السلطان
2900	2900	435.341	غزة	غزة	صارات سكنية	مشروع إسكان تل الهوا
1750	1750	414	غزة	غزة	صارات سكنية	مدينة العودة
360	360	104.549	غزة	غزة	صارات سكنية	حي البساتين
80	80	2	غزة	غزة	صارات سكنية عالية	أبراج الظافر
160	160	5	غزة	غزة	صارات سكنية عالية	أبراج الفيروز
40	40	1	غزة	غزة	صارات سكنية عالية	أبراج الصالح
40	40	1	غزة	غزة	صارات سكنية عالية	برج غزة المركزي
2000	2000	280	غزة	غزة	مختلط	حي المشتل الإسكاني
100	100	6.096	غزة	غزة	صارات سكنية	شركة تطوير فلسطين (بنكو)
2500	2500	337.466	غزة	الزهراء	صارات سكنية	مدينة الزهراء
255	85	17.767	الوسطى	دير البلح	قوائم سكنية	تطوير مخيم دير البلح
80	80	3.7	الوسطى	دير البلح	صارات سكنية	مشروع الغفري
120	120	7.666	خانيونس	خانيونس	صارات سكنية	مشروع مفرق القرارة
445	445	84	خانيونس	خانيونس	صارات سكنية	مشروع الفرا والنمساوي

المصدر: وزارة الإسكان، 1999)

4.8.2 مجلس الإسكان الفلسطيني

تأسس مجلس الإسكان الفلسطيني كمنظمة غير ربحية لتعمل على توفير الإسكان، وكان مقره القدس، وله مكاتب أخرى أيضاً في معظم المدن الرئيسية في الضفة الغربية وقطاع غزة. وهذا المجلس مسؤول عن مشاريع إسكانية متعددة جديدة ممولة من قبل الاتحاد الأوروبي والحكومة الأمريكية والحكومة اليابانية (يوسف، 2002م). احتل المركز الثاني من مجمل تنفيذ الوحدات السكنية بنسبة 12%. من أهم إنجازات المجلس تأمين حق 1976 أسرة من ذوي الدخل المحدود وذوي الاحتياجات الخاصة والفقراء في الحصول على مسكن ملائم وذلك عبر توفير المنح الخاصة بمشاريع الإسكان، حيث يقوم المجلس ببناء المسكن ومن ثم يتم استرداد كلفته على مدى طويل (25 سنة). (العيسوي، 2008م).

لكن لم تتناسب كلفة هذه المشاريع مع الشريحة المستهدفة، مما أدى إلى عزوفهم عن الاستفادة منها، حيث أن نسبة سداد أثمان الشقق كانت متدنية بما لا يمكن من إعادة تطوير هذه المشاريع. وقام المجلس بالعديد من المشاريع الإسكانية، كان أهمها في قطاع غزة: حي تل السلطان برفح، مشروع القلعة بخان يونس، مشروع أبراج عين جالوت بالنصيرات، مشروع إسكان الكرامة بجباليا، مشروع إسكان الشرطة، مشروع إسكان جمعية موظفي هيئة الرقابة بمنطقة تل الهوا (الموقع الإلكتروني للمجلس الفلسطيني للإسكان، 2014م). وفيما يلي جدول يوضح المشاريع التي نفذها المجلس الفلسطيني للإسكان من عام 1992-1992م. المجلس الفلسطيني للإسكان:

جدول (4.4): يوضح مشاريع إسكان نفذها المجلس الفلسطيني

للإسكان من عام 1992-1992م.

اسم المشروع	الموقع	مساحة الأرض الإجمالية	مساحة الأرض المبنية	مسكن/ دونم	عدد المباني	عدد الشقق نموذج أ	المساحة للنموذج أ	عدد الشقق نموذج ب	المساحة للنموذج ب	نسبة البناء	عدد الأتوار	عدد المستفيدين	الكثافة نسمة/ دونم
إسكان رفح	في حي كك سلطان غرب رفح	8760	2660	13.2	7	102	2,116	14	2,90	%30	أرضي + 4 طوابق	696	79.5
أبراج القنعة	جنوب مدينة خانيونس	5908	1776	16.2	4	48	2,109	48	106	%30	أرضي + 6 طوابق	576	79.5
أبراج عين جالوت	لتصيرك	21460	5050	14.9	10	288	116.5	32	102.5	%23	أرضي + 8 طوابق	1920	89.5
أبراج القنعة	جداليا - مشروع عاصر	22127	6240	18.8	13	312	111.5	104	99.5	%28	8 طوابق	2496	112.8
إسكان الشرطة	غرب بيت حانون	18000	4040	14.2	8	192	111.5	64	99.5	22.5 %	أرضي + 8 طوابق	1536	85.3
الإجمالي		76255	19766		42	942		262					

المصدر: المجلس الفلسطيني للإسكان، 2000م

4.8.3 البلديات

لعبت البلديات دوراً حيوياً هاماً في تحديد أداء ومؤشرات قطاع الإسكان، وذلك من خلال تأثيرها على حجم المعروض من الوحدات السكنية، ونوعيته. وتمارس البلديات مهامها وتحدد سياستها وفقاً لمجموعة من التشريعات المطبقة في فلسطين، كقانون الهيئات المحلية لعام 2000م. (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني وفا، 2013م)

4.8.4 مؤسسة المواصفات والمقاييس

أنشئت مؤسسة المواصفات والمقاييس للعمل على حماية وسلامة صحة المستهلك، ورفع مستوى الجودة للصناعات الفلسطينية المختلفة، مما يؤدي إلى دفع عجلة الاقتصاد الوطني. وتتخلص أهم مهامها بإعداد المواصفات، ومنح علامات الجودة، ووضع نظام وطني ثابت للقياس. من المؤسسات الحديثة التي أثبتت فعاليتها وجدارتها في تحقيق عدة إنجازات

منها: اعتماد 622 مواصفة مختلفة، واعتماد 19 مختبر، وإصدار شهادات جودة ل 120 مؤسسة فلسطينية (مؤسسة المواصفات والمقاييس الفلسطينية).

4.8.5 وكالة الغوث الدولية (الأونروا)

لقد كان لوكالة الغوث دوراً مهماً لأكثر من 60 عاماً في توفير العديد من الخدمات الإنسانية والصحية والتعليمية وتطوير البنى التحتية ومخيمات اللاجئين بالإضافة أيضاً إلى خدمات التمويل الضرورية والاستجابة للطوارئ (الأونروا، 2013م). حيث قامت وكالة الغوث بإنشاء مشاريع إسكانية طارئة لمن هدمت بيوتهم جراء الحروب على قطاع غزة، ومن أبرز هذه المشاريع: الحي السعودي ومشروع بدر في مدينة رفح، ومشروع إسكان الفخاري في خانينونس (زقوت، 2011م). وحصلت على المركز الثالث بنسبة 10% من إجمالي الوحدات السكنية المنفذة.

4.8.6 القطاع الخاص والقطاع الأهلي

يعنى القطاع الخاص المهتم بالاستثمار في العقارات والمشاريع الإنشائية بالجانب المادي الربحي إلا أن له ضرورة بالغة في حل مشكلة السكن في قطاع غزة لما لديه من قدرات مالية تساهم قدر المستطاع في حل مشكلة الإسكان وتوفير الوحدات السكنية اللازمة مستقبلاً. أما القطاع الخاص فهو عبارة عن أولئك السكان الذين ينشئون بيوتهم بأنفسهم، ولهم دور أيضاً في تقليل أزمة قطاع الإسكان في قطاع غزة.

4.8.7 مؤسسات أخرى

وهناك جهات أخرى بمقدورها أن تطور وتحسن واقع قطاع الإسكان في قطاع غزة. ومثال على ذلك: نقابة المهندسين، إذ لا بد من تفعيل دور النقابة والمراكز الاستشارية لعقد دورات تدريبية للمهندسين في المجالات المختلفة، كدورات التصميم الحديث، وأساليب التصميم المحوسب، وأساليب إدارة المشاريع الإنشائية، بالإضافة إلى دورات في كيفية التخطيط للمشاريع وإدارتها وتنفيذها وفق أسس إدارية اقتصادية حديثة، لا سيما في ظل الأوضاع الاقتصادية والإنسانية الراهنة. ومن الجدير بالذكر أيضاً دور الجامعات ومراكز البحث العلمي في التأثير على مؤشرات الإسكان في فلسطين عموماً وقطاع غزة بشكل خاص إذ تعد رافداً أساسياً للعمالة الماهرة والمدربة في مختلف المجالات ومنها الإسكان. من خلال قدرتها على ابتكار أساليب جديدة ومواد بديلة في البناء، لتقليل كلفة البناء. وفيما يلي جدول

يوضح أهم مشاريع الإسكان المنفذة أو التي ما زالت على قيد التنفيذ منذ عام 2009م (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني وفا، 2013م).

4.9 احتياجات قطاع غزة من الوحدات السكنية

تقدر الوحدات السكنية في قطاع غزة بحوالي 395 ألف وحدة سكنية وفقاً لبيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني عام 2009م، فيما يقدر العجز السكني الطبيعي حتى عام 2016م بحوالي 159 ألف وحدة سكنية وفقاً لدراسة أجرتها وزارة الأشغال العامة والإسكان بالتعاون مع المجلس النرويجي (مركز الميزان لحقوق الإنسان، 2013م)، وما يلي جدول يوضح الاحتياج السنوي من الوحدات السكنية تبعاً لتلك الدراسة:

جدول (4.5): الاحتياج السنوي من الوحدات السكنية في قطاع غزة

للأعوام (2019م-2020م)

السنة	الاحتياج السنوي (وحدة سكنية)	الاحتياج المتراكم (وحدة سكنية)
2016	18.470	158.680
2017	19.425	178.105
2018	20.500	198.605
2019	21.400	220.005
2020	22.500	242.505

المصدر: (مركز الميزان لحقوق الإنسان، 2013م)

مما سبق يمكن الاستنتاج بأن قطاع غزة بحاجة إلى نحو 10000 وحدة سكنية سنوياً، في حين أن هناك احتياج تقديري بحوالي 178 ألف وحدة سكنية لحل مشكلة الإسكان في القطاع، فيما تحتاج غزة ما يقارب 242 ألف وحدة سكنية بحلول عام 2020م.

جدول (4.6): يوضح التوقعات المستقبلية للسكان في قطاع غزة، المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2007م

عدد سكان قطاع غزة المتوقع في نهاية عام 2020م	2,475,330 نسمة
عدد السكان المتوقع بسبب الزيادة الطبيعية	2,160,330 نسمة
عدد العائدين المتوقع حتى عام 2020م	315,000 نسمة
معدل الزيادة الطبيعية في 2020م	3%
متوسط حجم الأسرة	5 أفراد

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2007م

جدول (4.7): أعداد الوحدات السكنية المطلوبة حتى عام 2020م نتيجة لزيادة الكثافة السكانية وإعادة تأهيل المخيمات

المنطقة				وصف الموضوع
ملاحظات	الإجمالي	محافظات الجنوب	محافظات الشمال	
الوحدات السكنية اللازمة للنمو الطبيعي				
	242262			الوحدات القائمة 2007
تشمل الوحدات القائمة حالياً	432066			إجمالي الوحدات للزيادة السكنية حتى عام 2020
الوحدات اللازمة لاستيعاب العائدين				
		70%		
عدد العائدين المتوقع للقطاع 315000		63000		
الوحدات اللازمة لإعادة تأهيل مخيمات اللاجئين				
إعادة تأهيل 60% من إجمالي الوحدات القائمة	52639			الوحدات اللازمة لإعادة تأهيل مخيمات اللاجئين
إعادة تجديد المباني الهالكة				
	1%			النسبة المئوية من الإجمالي
	2423			إجمالي الوحدات السكنية اللازمة لتجديد المباني المستهلكة

تنشأ الحاجة إلى تحديد احتياجات الإسكان السكني في قطاع غزة ، وبالتالي تحديد العوامل المهمة التي تؤثر على احتياجات الإسكان في التنمية المستقبلية في قطاع غزة (Shehab & Kandar, 2016).

– النمو السكاني: يعد النمو السكاني عاملاً أساسياً للطلب على المساكن، وهذا يؤدي إلى زيادة الطلب على إيجار أو شراء المساكن. ومع ذلك فإن قياس الطلب على المساكن أمر معقد حيث يتضمن تقييماً للعوامل الاقتصادية والاجتماعية والديموغرافية التي تؤثر على نوع وحياسة المسكن.

إن العوامل الديموغرافية في قطاع غزة من حيث الكثافة السكانية ومعدل النمو مرتفعة بشكل غير عادي مقارنة بالدول والمناطق المجاورة، وهذا الضغط السكاني، مع محدودية الموارد والحصار المفروض يضع عبئاً هائلاً على الخدمات العامة ، والمؤسسات الاجتماعية والسياسية، والبيئة الطبيعية، ويؤدي انعدام الأمن الناجم عن تدهور السياق السياسي إلى مزيد من الفقر والبطالة، واستناداً إلى النمو الحالي ، من المتوقع أن يزداد عدد السكان (وفقاً لتوقعات مختلفة) إلى 2.13 مليون بحلول عام 2020 و 2.76 مليون بحلول عام 2028 مما سيؤدي إلى كثافة سكانية تبلغ 7,562 نسمة لكل كيلومتر مربع.

– النمو الاقتصادي: يعتمد الطلب على السكن على الدخل، ومع ارتفاع النمو الاقتصادي سيكون الناس قادرين على إنفاق المزيد على المساكن، وبالتالي يعد قطاع الإسكان هو أحد أهم قطاعات النمو الاقتصادي لأنه يخلق فرصاً جديدة من خلال الاستثمار الداخلي والخارجي.

– دخل الأسرة : هو العامل الرئيسي المؤثر على القدرة على شراء المسكن، ويعتمد الدخل على أنواع العمالة ، وفترة التوظيف ، والرتبة في التوظيف. وبالتالي ، فإن الدخل هو الذي يحدد على سعر ونوع المسكن التي يمكن للأسرة الحصول عليها. وتوزيع الدخل له تأثير كبير على الطلب على المساكن. وإذا أصبح توزيع الدخل غير متكافئ فذلك يؤدي إلى تفاقم مشاكل القدرة على تحمل تكاليف السكن بالنسبة لبعض الأشخاص .

– تمويل الإسكان: تمويل الإسكان هو أحد الآليات المهمة التي يجب أن تأخذها جميع الحكومات في الاعتبار لتلبية احتياجات السكن، وتمويل الإسكان هو عامل مهم في شراء المسكن، وهو شكل من أشكال المساعدة المالية التي يتطلبها المشتري لتمويل شراء

المسكن، بحيث يشير تمويل الإسكان إلى مساعدة المؤسسات المالية مثل البنوك والوكالات الحكومية في تقديم القروض.

– قضية الصراع والحصار: لقد تسبب الحروب على قطاع غزة في خسائر مدمرة لأرواح المدنيين نتج عنه خسائر غير مسبوقه وتدمير للوحدات السكنية والبنية التحتية الاجتماعية والاقتصادية الأخرى في قطاع غزة ، تشير التقديرات الأولية لتدمير الحرب إلى أن حوالي 20,000 وحدة سكنية قد دمرت بالكامل أو تعرضت لأضرار بالغة، وكان هناك عجز يقدر بنحو 71,000 وحدة سكنية لتلبية الاحتياجات السكنية في غزة.

4.10 السياسات الإسكانية في قطاع غزة

سياسات الإسكان هي تشريعات وقوانين وخطة تكون محددة بدقة، ويجب على جميع الجهات العمل فيها، ومن خلال مفهوم السياسة الإسكانية يتضح أنه لم تتوفر سياسات إسكانية واضحة في فلسطين، وذلك يعود إلى التحديات التي تعيق توفير سياسات الإسكان، وذلك بسبب الاحتلال الاسرائيلي وقلة الخبرات والموارد اللازمة لصياغة السياسة الإسكانية (عبدالله ودودين، 2015)، حيث أن الحكومة في لم تقم بوضع سياسات اسكانية متكاملة وواضحة، ولكن تقوم الحكومة بوضع مسودات أو خطط استراتيجية لسياسات الإسكان، حيث عملت الحكومة على خطة استراتيجية عام (2014-2016م)، وقد وضعت السلطة الفلسطينية مسودة لسياسة وطنية فلسطينية للإسكان عام 2011-2013 بالتعاون مع وزارة الأشغال العامة والاسكان في إعداد مسودة السياسة الوطنية للإسكان، والاستراتيجية الوطنية للإسكان للفترة (2011-2013) وكانت تنص على "مستوطنات بشرية مستدامة مع سكن لائق لجميع الأسر الفلسطينية" وكانت تعتمد هذه الاستراتيجية على الافتراضات التالية:

- ستكون هناك عملية سلام بين دولة إسرائيل وفلسطين.
- تحتاج فلسطين لاستيعاب عشرات الآلاف من الأسر الجديدة على أراضيها.
- اعتبار الدولة جهة ممكنة لقطاع الاسكان وليس مزوداً بشكل مباشر.
- توفير أموال لدعم قطاع الاسكان وذلك من خلال تحسين القدرات المؤسسية وتوفير البنية التحتية وتعزيز مشاركة القطاع الخاص.

وفيما يلي عرض لمجموعة سياسات الإسكان والاستراتيجيات المتعلقة بها:

أولاً: السياسة الأولى: تمكين الأفراد من الحصول على سكن ملائم وصحي وميسور التكلفة، وذلك يكون من خلال الاستراتيجيات التالية:

أ. اطلاق برنامج للإسكان ميسور التكلفة لخدمة الأسر ذات الدخل المتوسط والمحدود والمنخفض، إضافة إلى موظفي الخدمة المدنية.

ب. دعم إعادة بناء المساكن في قطاع غزة وبناء المساكن.

ت. إجراء مراجعة شاملة للإطار القانوني والتنظيمي لقطاع الإسكان، بما ينسجم مع نهج المستوطنات البشرية المستدامة.

ث. البحث عن مصادر بديلة لتوفير السكن.

ج. تشكيل فريق عمل رفيع المستوى من القطاعين العام والخاص لمعالجة القيود على توفير الأراضي والبنية التحتية في حالة الاستثمارات الضخمة في الإسكان.

ثانياً: السياسة الثانية: تشجيع إنشاء نموذج نمو مستدام جديد للمستوطنات البشرية في فلسطين يأخذ بالاعتبار محدودية الأراضي والموارد الطبيعية، ويكون ذلك من خلال الاستراتيجيات التالية:

أ. وضع مخططات مكانية فعالة توجه تطوير المساكن والأحياء بما في ذلك توفير البنية التحتية.

ب. التعاون مع صناعة البناء لإدخال ودعم تقنيات ومواد جديدة للبناء الأخضر ولزيادة كفاءة استخدام الطاقة.

ثالثاً: السياسة الثالثة: زيادة فرص الحصول على تمويل إسكاني، ويكون ذلك من خلال الاستراتيجيات التالية:

أ. إدخال الإصلاحات اللازمة على القوانين والسياسات الخاصة بالتمويل لإيجاد سوق تمويل إسكاني أكثر كفاءة وإنصافاً.

ب. إنشاء صندوق للإسكان بدعم حكومي لمساعدة الأسر ذات الدخل المنخفض في الحصول على سكن ميسور التكلفة.

رابعاً: السياسة الرابعة: دعم وتطوير القطاع الاعمار المحلي، ويكون من خلال الاستراتيجيات التالية:

أ. إنشاء مركز وطني للبحوث لدراسة وتطوير ودعم مواد البناء المحلية وتقنيات البناء الجديدة.

ب. تحديث قوانين وأنظمة البناء ومعايير البناء والإعمار لتحقيق تحسن في القدرة على تحمل تكاليف السكن، ونوعية السكن، والمستوطنات البشرية المستدامة.

خامساً: السياسة الخامسة: تحسين قدرات مؤسسات هيئات قطاع الاسكان، ويكون من خلال الاستراتيجيات:

أ. تحسين القدرات الفنية والإدارية والتنسيقية للمؤسسات الحكومية المركزية والمحلية لتوجيه تخطيط وتمية المستوطنات البشرية بشكل أفضل.

ب. دعم إيجاد وتطوير وكلاء وجمعيات مهنية من القطاع الخاص في سوق الإسكان.

4.11 أهداف استراتيجيات سياسة الإسكان

ذكر (عبدالله ودودين، 2015) أن لسياسة الإسكان ستة أهداف استراتيجية هي:

أولاً: تحقيق إطار قانوني فاعل وكفوء ينظم قطاع الإسكان، مع التركيز على تحديث وتطوير القوانين والتشريعات والأنظمة المتعلقة بالإسكان، وكانت التدخلات تشمل على:

أ. مراجعة القوانين والأنظمة المتعلقة بالإسكان.

ب. وضع التشريعات والتعليمات للشراكة مع القطاع الخاص.

ت. إصدار التشريعات والتعليمات البيئية لمناطق التطوير العمراني.

ثانياً: توفير مسكن صحي وملائم لجميع فئات المواطنين، مع التركيز على زيادة الازدهار الاقتصادي وتحسين نوعية الحياة، وكانت التدخلات تشمل على:

أ. وضع السياسات والمعايير والأطر التي تعزز الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتطوير المشاريع السكنية.

ب. الشروع في تنفيذ المشاريع السكنية وبما يخدم ذوي الدخل المحدود والمتوسط والمنخفض وموظفي القطاع العام.

ت. إنشاء هيئة عليا لإدارة ورصد ومراقبة قطاع الإسكان واعداد الاستراتيجيات والسياسات اللازمة.

ث. تنفيذ المشاريع السكنية لتشمل المناطق النائية والأغوار والمناطق.

ثالثاً: توفير بيئة عمرانية وبنية تحتية شاملة، وتطوير البنية التحتية والحفاظ على التوازن البيئي والسكاني، وكانت التدخلات تشتمل على:

أ. إعداد مخططات هيكلية ووطنية وإقليمية ومخططات إسكانية شاملة.

ب. توفير التنوع في نماذج المساكن عمرانية وتخطيط وتصميم عمراني يراعي متطلبات البيئة.

ت. بناء شبكات الطرق والمياه والكهرباء والصرف الصحي بما يخدم قطاع الإسكان.

ث. وضع برامج مشتركة مع القطاع الخاص للاستثمار في البنية التحتية.

ج. إنشاء مناطق تصلها الخدمات لتشجيع البناء عليها من قبل القطاع الخاص والجمعيات التعاونية.

رابعاً: توفير نظام تمويلي مناسب، وتوفير الدعم لتمويل قطاع الإسكان وتطوير المناخ الاستثماري، وكانت التدخلات تشتمل على:

أ. إنشاء صندوق للإسكان بدعم حكومي قادر على توفير الموارد الذاتية لتمويل إسكان ذوي الدخل المنخفض.

ب. تقديم الدعم الفني والإداري للمؤسسات التمويلية الوسيطة.

ت. إجراء الإصلاحات المطلوبة في السياسات والقوانين وتطوير المناخ الاستثماري.

ث. عمل برامج تعاون بين الحكومة والمصارف لتغطية نسبة من الفوائد والأرباح للفئات المستهدفة.

ج. وضع سياسة ائتمانية للتمويل تشجع القطاع المصرفي على دعم الإسكان .

خامساً: تطوير قطاع صناعات إنشائية كفوء وفعال، ومنح حماية للمنتجات الوطنية، وتشجيع استخدام تقنية بناء حديثة ومواصفات بناء صديقة للبيئة، وكانت التدخلات تشتمل على:

- أ. إنشاء مركز الأبحاث الوطني لدراسة وتطوير المواد الإنشائية محلية الصنع واستخدامها في البناء.
- ب. إصدار التعليمات اللازمة لحماية المنتج الفلسطيني من مواد البناء المستوردة، مع التأكيد على النوعية والجودة.
- ت. استحداث مواد بناء غير تقليدية، وصديقة للبيئة.
- ث. وضع التعليمات والمواصفات للمواد التي تدخل في البناء وفق المواصفات الفلسطينية المعتمدة.
- ج. وضع الكود الفلسطيني الخاص.
- سادساً: تنمية قدرات بشرية مؤهلة، وتعزيز دور الجهات العاملة في قطاع الإسكان، وكانت التدخلات تشتمل على:
- أ. نقل التكنولوجيا من أجل تطوير القدرات الفنية والإدارية لوزارة الأشغال العامة والمؤسسات الأخرى العاملة في قطاع الإسكان
- ب. عمل البرامج التدريبية وورش العمل لكافة المستويات، وخطط عمل مشتركة مع مراكز التعليم المهني.
- ت. وضع خطط مشتركة مع القطاع التعليمي ومراكز التدريب للقيام بتدريب القوى العاملة التي تدخل في قطاع إنتاج مستلزمات البناء.
- ث. تقديم الدعم للمؤسسات الرسمية وغير الرسمية في عمليات التدريب.
- ج. القيام بالتنسيق وتبادل المعلومات مع المؤسسات المحلية والإقليمية العاملة في مجال الإسكان.

4.12 تقييم تنفيذ الاستراتيجية (2011-2013م)

قام الفريق الوطني بإدارة وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية بمراجعة تنفيذ الاستراتيجية الوطنية للإسكان (2011-2013م) وتحديد الإيجابيات والإنجازات والسلبيات والإخفاقات، وأقر الفريق بأن الخطة قد بنيت على أساس افتراضات وهذه الافتراضات كانت غير منطقية، وأنه يجب أن تكون الأهداف الاستراتيجية واقعية ومحددة، ويمكن إنجازها ضمن الوقت المحدد، وتحديد البرامج والمشاريع وفق التمويل المؤكد، وليس على تعهدات

محتملة، وضمان التعاون والتفاعل بين الجهات العاملة في قطاع الإسكان، وضرورة التزام الشركاء بترجمة واقعية للأهداف الاستراتيجية واستنادها لتخصيصات مالية مثبتة، ضرورة مواصلة التزام الوزارات في تنفيذ برامج تمكين ودعم للطبقات الفقيرة، وبتوطيد الشراكة بين القطاعين العام والخاص (عبدالله ودودين، 2015).

وذكر (الموئل) أن السياسة العامة للإسكان تستند على عدد من المبادئ التوجيهية:

- لا يتعلق الإسكان فقط بتوفير مسكن أو وحدات مادية بل بتوفير مستويات بشرية تغطي حاجة البشر إلى قدر أساسي كافي من الخدمات والبنية التحتية والمواصلات والاستدامة البيئية والمنظومة المجتمعية والمرافق الاجتماعية.
- المستوطنات البشرية هي عنصر رئيسي للنمو الحضري، ولضمان الاستدامة البيئية، ينبغي إدماجها على المستويين الوطني والمحلي.
- يجب أن تكون الدولة بمثابة داعم لوجود قطاع إسكان يتمتع بأداء أفضل، لا أن تكون مورداً أو منتجاً مباشراً للمساكن، وعلى الدولة أن تقوم بتوفير إطار قانوني مؤسسي وتنظيمي تستطيع الأسر وجمعيات الإسكان التعاونية من خلاله تحقيق أهدافها الإسكانية، ومن خلاله يكون بوسع القطاع الخاص والمجتمع المدني وسلطات الحكم المحلي مساعدة المواطنين على تحقيق هذه الأهداف.
- ينبغي وجود شراكة في العمل بين المطورين والمستثمرين من القطاعين الحكومي والخاص لتحقيق رؤية قطاع الإسكان المتمثلة في توفير مساكن ميسورة التكلفة ولاتقة، كما يجب على الحكومة ممارسة صلاحياتها (في الأرض، وسلطة التنظيم، والمصادقات) لتوفير حافز للمطورين للتطوير في مواقع معينة وخدمة الجزء الأدنى من سوق الدخل المتوسط.
- وجود إعانات لإنجاز المساكن ميسورة التكلفة، ويمكن أن تتخذ هذه الإعانات أشكالاً مختلفة.
- تعتبر مشاركة المواطنين في خطط التنمية المحلية، بما في ذلك خطط مشاريع الإسكان، أمراً ضرورياً لضمان الاستدامة الاجتماعية ودعم المجتمع، وينبغي أن تتم تأسيس هذه المشاركة بشكل أفضل في عملية التخطيط المحلي.

- يشكل قطاع الإعمار محركاً رئيسياً للاقتصاد الفلسطيني، وينبغي تقديم الدعم لمنتجي مواد البناء المحليين لتنشيط الاقتصاد المحلي.
- تحسين القدرات المؤسسية على مستويين: من خلال تحسين قدرات مؤسسات القطاع العام الرئيسية، ومن خلال تحسين التنسيق والتعاون بين مؤسسات قطاع الإسكان الرئيسية، بما في ذلك التنسيق والتعاون بين الوزارات، وبين السلطة المركزية والمحلية.
- بالتأكيد لا يمكن إنكار جهود وزارة الإسكان وغيرها من المؤسسات ذات العلاقة بمحاولة دفع الإسكان في قطاع غزة وفلسطين إلى الأمام، ولكن من الصعب القول بأنها سياسات إسكانية بقدر ما هي مراحل تخطيط وتفكير وفقاً للمعطيات المتوافرة حيث لم تتطور القوانين والتشريعات الخاصة بقطاع الإسكان بل تبدو وكأنها متوقفة عند نقطة البداية ولم يتم تطويرها وتحديثها فيما بعد. فيما يلي استعراض لأهم إنجازات وزارة الإسكان كأهم وأول محرك يدعم قطاع الإسكان في المجتمع منها:
- وضع عدة قوانين وأنظمة منها: نظام الأبنية متعددة الطوابق، القانون رقم 1 المتعلق بملكية الشقق والمحلات والطبقات.
- القيام بمشاريع إسكانية لذوي الدخل المحدود حيث تباع فيها الأراضي بأسعار مخفضة بدعم فني من الوزارة.
- أسست دائرة البحث العلمي وقامت بدعم الباحثين في كلية الهندسة- الجامعة الإسلامية مادياً لتمكينهم من تقديم أبحاثهم للعالم في المؤتمرات المختلفة.

4.13 السياسات المتبعة في وزارة الأشغال العامة والإسكان

- يعتبر السكن هو أهم الدعائم الحياتية للفرد والمجتمع وتعتبر الدولة هي المحرك الأساسي للإسكان بوضع السياسات العامة الخاصة بأسعار الأراضي ومواد البناء بشكل يتناسب مع ذوي الدخل المنخفض وذلك من خلال:
- إحداث مؤسسات عامة وخاصة لتغطية الحاجة السكنية .
- وضع أسس الاعتماد على الذات بما تتيح إنشاء المباني من فرص عمل بإقامة مصانع لإنتاج مواد البناء وتطوير طرق التنفيذ.
- التشجيع على البناء من خلال تأسيس جمعيات تعاونية للإسكان المشترك.
- إيجاد بدائل للتمويل بتشجيع القطاع الخاص .

– التحكم بالسوق العقارية من خلال التحكم في أسعار الأراضي والوحدات السكنية والإيجارات ومقاومة الاحتكار ومقاومة البناء العشوائي بمنع عمل إفراز خارج مناطق البلديات.

– تشجيع البعث العقاري من خلال تهيئة الأراضي الصالحة وتجديدها، وترميم المساكن القائمة، وفتح باب الاستثمار الخارجي، وتنظيم العلاقة التعاقدية بين المستثمر والمواطن.

4.14 الجهات المستفيدة من قطاع الإسكان

من المهم والأساسي أن يستفيد كافة شرائح المجتمع من خدمات ومشاريع قطاع الإسكان، بمختلف مستوياتها الاقتصادية والاجتماعية والظروف المعيشية. إلا أن الدور الأكبر والأعظم هو توفير الخدمات بشكل مركز ومدروس للفئات ذوي الدخل المحدود والمنخفض، والفئات الأكثر ضعفاً وهشاشة في المجتمع، والفئات المهمشة أو ذات الأوضاع الاجتماعية الخاصة، ولتصلهم خدمات قطاع الإسكان كاملة لا بد من استراتيجيات ونهج معينة تتبعها وزارة الإسكان وكل الجهات المعنية لتحديد آلية معينة لاختيار الفئات المستفيدة من مشاريع قطاع الإسكان مما يضمن تحقيق مستوى معيشي أعلى وأفضل يساهم في بناء استقرار هذه الفئات.

4.14.1 استراتيجيات تحديد واختيار الجهات المستفيدة من قطاع الإسكان

يجب أن يخضع اختيار الفئات أو الجهات المستفيدة من قطاع الإسكان لمعايير واستراتيجيات واضحة تسهل من عملية الوصول إلى الفئات الاجتماعية الأكثر فقراً بالإضافة لذوي الدخل المنخفض، بالإضافة إلى تحديد التجمعات السكنية الأكثر هشاشة في القطاع، لما تعانيه من أوضاع معيشية قاسية، ومستوى متدني من توفر الخدمات الأساسية في شتى المجالات. وفي خضم هذه المحاولات كانت دراسة للإغاثة الإسلامية في غزة عام 2017-2018م لدراسة واقع التجمعات السكنية الأكثر هشاشة في القطاع، وقد خلصت هذه الدراسة إلى العديد من النتائج والتوصيات التي من شأنها تسهيل تحديد الفئة أو الجهة التي يجب أن تستفيد من قطاع الإسكان بالإضافة لزيادة كفاءة هذه الآليات وتطويرها. وقد استهدفت هذه الدراسة قطاع غزة معتمدة على آلية لجمع وتحليل البيانات على مرحلتين: الأولى: ترشيح التجمعات وتصنيفها عن طريق البلديات، وثانيها: جمع البيانات التفصيلية من خلال مؤسسات المجتمع المدني، وكان من أهم نتائج هذه الدراسة تحديد أعداد التجمعات الهشة وعدد سكانها في كافة المحافظات، بالإضافة لمعرفة نوع العجز أو الهشاشة سواء كانت اقتصادية، بيئية،

صحية، تعليمية، ... ومن هنا أبدت العديد من التوصيات المهمة لتسهيل اختيار الجهات المستفيدة من قطاع الإسكان، منها: تعزيز وزيادة التنسيق بين الشركات والمؤسسات والجهات المعنية للتوصل إلى هذه التجمعات الهشة بسهولة، ضرورة توفير قاعدة بيانات للتجمعات السكنية وتحديثها بشكل مستمر، ضرورة العمل على تحسين فاعلية المشاريع الإنسانية والإسكانية والتنمية من خلال تحديد التجمعات السكنية الأكثر هشاشة.

4.15 استراتيجيات الوزارة لحل مشاكل الإسكان

اتبعت وزارة الإسكان في قطاع غزة طريقتين للتعامل مع مشاكل الإسكان في القطاع:

أ. الطريقة الأولى: تتمثل في العديد من البرامج البحثية حيث قامت دائرة البحث والتطوير في وزارة الإسكان وبالتعاون مع البنك الدولي قامت بجدولة برنامج استراتيجي على المدى الطويل لحل مشاكل الإسكان في القطاع، حيث كان هدفها المنشود هو تقليل حالة التدهور الحاصل في التجمعات السكنية الهشة وتحقيق مزيد من التطور والتحسينات في البيئات السكنية الأفضل حالاً، وتم ذلك من خلال الاستفادة من النظريات الجديدة للتعامل مع التجمعات السكنية، والتحليل العلمي والاطلاع على تجارب مشابهة إقليمياً ودولياً.

ب. الطريقة الثانية: وضع خطة علاج، وإجراءات تضمن حل المشكلات الأساسية والجوهرية للإسكان ومنها: مساعدة ذوي الدخل المنخفض والمتوسط من الحصول على أراضٍ بأسعار مخفضة لبناء مساكنهم عليها وذلك عن طريق قروض من بنك الإسكان، وتجدر الإشارة إلى أن هذا البرنامج قد بدأ فعلياً لكن لم يستمر نظراً لعدم إمكانية توفير القروض، وعدم كفاية رؤوس الأموال وضعف إمكانيات المؤسسات، وبناء قرى بمساحات صغيرة على الأراضي العامة ومنحها كافة الخدمات من شبكة مياه وصرف صحي، كهرباء، وطرق وغيرها، إلا أنها لا زالت اقتراح لم ينفذ فعلياً حتى الآن، وتطوير الاستثمار بحيث يتم السماح للمستثمرين بشراء أراضٍ عامة وبناء المرافق والوحدات السكنية عليها، في حين يتبنى المستثمرون وحدات سكنية تسلم إلى السلطة الفلسطينية تأجيراً أو بيعاً، وقد تم تنفيذ أكثر من 100 مشروع بهذه الآلية، ومحاولة التخلص من مشكلة البناء الحديثة المعدة لتكون متعددة الطوابق إلا أن الظروف المادية الصعبة حالت دون ذلك، بحيث لا يتم الاستفادة من كامل قدرة المبنى، وهذه المشكلة انتشرت بشكل واضح وخاصة في غزة، مما زاد من العجز في الوحدات السكنية، وارتفاع معدلات البطالة ومن هنا تم استدعاء لجان مستقلة تشكلت لتناقش هذا

الموضوع، ورغم استحسان الفكرة إلا أن هذا المقترح ستظهر في وجهه العديد من العقبات أهمها: الافتقار إلى المال والتمويل، ونقص الكوادر الفنية، والاعتماد على بناء سكن اقتصادي أو مجمعات سكنية اقتصادية تحقق مصالح الفرد وأسرته الضرورية وتسد الحد الأدنى من احتياجات الأسرة من المأوى بكلفة معقولة تتناسب مع الدخل على المدى الحالي وفي المستقبل (العيسوي، م2008)، وتأسيس بنك للإسكان برأس مال قدره 100 مليون دولار يهدف إلى تزويد العاملين في قطاع الإسكان وذوي الدخل المنخفض بالمال اللازم لتحسين أو بناء مساكنهم وفقاً للأنظمة والقوانين الخاصة بالبنك.

4.16 تحليل المشاريع الإسكانية في قطاع غزة (الحالات الدراسية)

تم اختيار الحالات الدراسية بما يتناسب ويتلاءم مع موضوع الدراسة، إذ روعي في اختيارها أنها تناسب فئة ذوي الدخل المنخفض، واختلاف السياسات المتبعة فيها، بالإضافة إلى اختلاف الجهات الممولة لهذه المشاريع واختلاف سياساتها، وذلك لكي يتم الخروج بنتائج يمكن أن تبنى عليها توصيات عامة يتم الاستفادة منها في وضع سياسات إسكانية تلاءم فئة ذوي الدخل المنخفض.

4.16.1 الحالة الدراسية الأولى: مشروع مدينة الشيخ زايد (المرحلة الأولى)

- أ. فكرة المشروع: كانت الفكرة العامة من مشروع مدينة الشيخ زايد المساهمة في حل مشكلة توفير المسكن الملائم للسكان، حيث أن قطاع غزة يفتقر إلى وجود بيئة سكنية سليمة بيئياً وصحياً وكل ذلك بسبب الكثافة السكانية المتزايدة في ظل محدودية الأراضي (Mohamed, Warda & Mohaisen, 2011).
- ب. الموقع: يقع مشروع مدينة الشيخ زايد في محافظة شمال غزة في شمال شرق مدينة بيت لاهيا، حيث أقيمت المدينة على منطقة كثبان رملية يتراوح ارتفاعها بين 1-6 متر، ويتفاوت فرق المنسوب في الأرض بين 50-60 متر عن سطح البحر، وتطل على شارع لترك من الجهة الشمالية الغربية ومن الجهة الجنوبية الغربية شارع بيت لاهيا العام، والشكل التالي يوضح الموقع العام للمشروع.



شكل (4.2): الموقع العام للمشروع

المصدر: (Mohamed, Warda & Mohaisen, 2011).

ت. البدء في المشروع: تم البدء في إعداد الدراسات الخاصة بالمشروع سنة 1996م، وتم تجهيز مخطط عام للمشروع سنة 1998م، وفي عام 2001م تم البدء بأعمال التسوية للمشروع وفي شهر سبتمبر لسنة 2004م تم الانتهاء من المرحلة الأولى التي تقدر مساحتها بحوالي 300 دونم، والشكل التالي يوضح الأرض قبل البدء في المشروع.



شكل (4.3): أرض المشروع قبل البدء فيه

المصدر: (Mohamed, Warda & Mohaisen, 2011).

ث. مراحل المشروع: قسمت المدينة لثلاثة مراحل وتكون مزودة بجميع عناصر البنية التحتية من طرق ومياه وصرف صحي وكهرباء وهاتف، إضافة إلى مجموعة من الخدمات المساندة مثل ملاعب الأطفال وحضانات وصالات عامة ومدارس ومراكز تجارية ومسجد، والشكل التالي يوضح عناصر المشروع.



شكل (4.4): عناصر المشروع

المصدر: (Mohamed, Warda & Mohaisen, 2011).

ج. تمويل المشروع: تم تمويل هذا المشروع من قبل صندوق أبوظبي للتنمية كمنحة من الراحل سمو الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان لتشتمل على 3652 وحدة سكنية.

ح. عدد السكان: تم تقدير عدد السكان بحوالي 3000 نسمة وسيصل العدد لحوالي 25000 نسمة بعد الانتهاء من جميع المراحل بمساحة إجمالية 527 دونماً وما يقارب 3562 وحدة سكنية.

خ. الفئات المستفيدة من المشروع: بالبداية كانت فكرة المشروع للفئات من ذوي الدخل المحدود، ولكن كان هناك اختلاف في تحديد الفئات والتي ستستفيد من المشروع، فتم منح المشروع للفئات المحتاجة التي تم تحديدها من خلال وزارة الشؤون الاجتماعية، وتم تحديد عوائل الشهداء، وللعائلات المهمشة، وللعائلات التي تم تدمير مساكنهم جراء العدوان الإسرائيلي.

د. مكونات المشروع: يتكون المشروع من ثمانية مداخل منها ثلاثة على الشارع الرئيسي، ويعد المسجد الكبير والحديقة العامة العنصران المركزيان للمشروع ويحيط بهما

مجموعة من الخدمات العامة التي تخدم المنطقة، ويتكون المشروع من نوعين من المباني السكنية وهي عمارات سكنية ويشتمل المشروع على 670 عمارة سكنية، بحيث تتكون العمارة الواحدة من خمس طوابق ويحتوي الطابق على شقتين بإجمالي 700 شقة سكنية بالمشروع ويبلغ صافي مساحة الشقة السكنية الاجمالية حوالي 108 متر مربع، والنوع الثاني الأبراج وتشتمل 82 برجاً بحيث يتكون البرج الواحد من 12 طابق ويحتوي الطابق على 3 شقق سكنية مما سيوفر 2952 شقة سكنية بالمشروع ويبلغ صافي مساحة الشقة السكنية حوالي 116-118متر مربع.

د. تخطيط وتصميم المشروع: التخطيط العام للمشروع هو التخطيط الشبكي المتضام، كما أن للمشروع طابع مميز ومنسجم مع المنطقة، بحيث تتجمع العمائر حول بعضها البعض وتشكل مجموعات سكنية ترتبط ببعضها بشبكة من شوارع المشاة الآمنة والتي تسهل وصول السكان لها، يلاحظ وجود منطقة وسطية تخدم كل مجموعة متقاربة من العمائر السكنية والتي تستعمل كمساحة خضراء وتتوزع فيها مجموعة متنوعة من الأشجار مما يساعد على الترفيه عن السكان والعمل على ترابط البنية الاجتماعية، والتصاميم الخاصة بالموقع عملت على تزويد المشروع بنظام متكامل ومتجانس من الطرق الداخلية المرصوفة للمشاة، وفصلها عن الطرق المخصصة للسيارات، وذلك بتصميم مواقف السيارات على أطراف المباني السكنية. كما تم استخدام الشوارع المسدودة والتدرج في عروض الشوارع والإقلال من تفرغ المسارات إلى مسارات بديلة مساوية للمسار الأصلي في الأهمية كوسيلة لتقليل السرعة والمرور العابر داخل المشروع، بالإضافة إلى أن يكون لكل بناية مساحة خضراء خاصة إما أمامها أو خلفها.

ر. المرحلة الأولى من المشروع: تم تنفيذ المرحلة الأولى من المشروع بإنجاز 736 وحدة سكنية بحيث قد تم تنفيذ 70 عمارة سكنية وبرج سكني واحد لتستوعب حوالي 3000 نسمة، إضافة إلى مسجد ومدرسة إعدادية ومحلات تجارية ومكاتب، ونفذت المرحلة من خلال عقد وقع بين صندوق أبو ظبي للتنمية وشركة CCC على مساحة إجمالية تقدر بحوالي 300 دونم بمبلغ إجمالي 553.451.320 دولار، والجدول التالي يوضح إجمالي عدد الوحدات السكنية التي نفذت في المشروع.

جدول (4.8): يوضح اجمالي عدد الوحدات السكنية المنفذة في المشروع

نوع المبنى	صافي مساحة الوحدة	إجمالي مساحة الوحدة	عدد الوحدات في العمارة	عدد العمارات	مجموع عدد الوحدات
عمارة 5 طوابق	108.7م ²	123.8م ²	10	70	700
عمارة 12 طابق	116.5م ² 118م ² 118.6م ²	134.3م ² 136.3م ² 136.9م ²	36	1	36
إجمالي عدد الوحدات السكنية التي تم تنفيذها في المرحلة الأولى					736 وحدة

المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان

وتم تنفيذ البنية التحتية التي تخدم المرحلتين الأولى والثانية وتشمل الطرق وشبكات المياه والصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار والكهرباء والتليفونات، بالإضافة إلى تنفيذ مواقف السيارات التي تخدم الأسواق التجارية والمباني السكنية بمعدل موقف لكل شقة، ويبلغ نصيب الشقة الواحدة من الخدمات والمناطق الخضراء 93 متر مربع.

كما تضم المرحلة الأولى من المشروع مدرسة بنيت على أحدث طراز، تحتوي على 24 فصلاً، وسوقين تجاريين مركزيين، ومسجداً يحمل اسم الشيخ زايد عبارة عن تحفة معمارية، يتسع لأكثر من ألف مصل من الداخل وألف مصل في الخارج بالإضافة إلى مصلى للنساء ومبنى لسكن إمام المسجد ومبنيين للدراسات الإسلامية للبنين، والشكل التالي يوضح المرحلة الأولى من المشروع.



شكل (4.5): يوضح المرحلة الأولى من المشروع

المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان

حيث تتكون الوحدة السكنية في العمارة من ثلاثة غرف نوم وغرفة معيشة مفتوحة مع غرفة طعام وحمام ومطبخ وصالون للضيوف، وتبلغ مساحة الوحدة 108 متر مربع، والجدول رقم يوضح المساحات المختلفة للفراغات في الوحدة السكنية، والشكل رقم يوضح المسقط الأفقي للدور المتكرر في العمارة السكنية، والجدول التالي يوضح المساحات المختلفة للفراغات في الوحدة السكنية.

جدول (4.9): المساحات المختلفة للفراغات في الوحدة السكنية

المساحة م ²	الفراغ
11.9 م ²	غرفة النوم الرئيسية
11.5 م ²	غرفة النوم المزدوج
11.1 م ²	غرفة النوم المفرد
10 م ²	المطبخ
13.9 م ²	المعيشة
16.8 م ²	الضيوف

ز. عناصر المسكن الملائم في المشروع: وفيما يلي تم دراسة عناصر المسكن الملائم بالنسبة لمشروع مدينة الشيخ زايد وهي كالتالي:

- أمن الحيازة القانوني: يتمتع السكان الذين تم منحهم المساكن في المشروع من الحماية ضد طردهم منها، بحيث تم اعطائهم سند الملكية للمسكن بحيث يكونون محمين قانونياً من الطرد، مما يعطيهم شعوراً بالأمان والاستقرار ويتم تشجيعهم على تحسين مساكنهم وتطويرها.
- القدرة على تحمل التكاليف: ارتفعت تكلفة المشروع وذلك بسبب الشوارع والممرات في المشروع والتي كانت مرتفعة نسبياً، بحيث كان حجم وطول الشوارع كان كبيراً، فكلما زاد طول الشارع وحجمه تزيد التكلفة، ولم يتم استخدام وسائل لتقليل التكلفة من حيث طرق انشاء هذه الممرات والمواد المستعملة، ولكن بالنسبة للأسر كانت أسعار الشقق مختلفة من أسرة إلى أخرى، وذلك لأنه تم توزيع الشقق على الأسر التي تحتاج إلى المسكن من غير عائد مالي، ومن ثم قامت هذه الأسر ببيع المسكن بأسعار زهيدة.

– الصلاحية للسكن: في مشروع مدينة الشيخ زايد تم تكسية بعض الجدران الخارجية للمباني بالحجر الطبيعي بحيث يعطي بالإضافة إلى الشكل المميز عازلاً حرارياً جيداً ويزيد من العمر الافتراضي للبناء ويقلل تكاليف الصيانة، كما تم استخدام الألوان الفاتحة في الواجهات الخارجية لتقليل امتصاص الحرارة، وتم توجيه الجزء الأكبر من مباني العمارات للناحية الشمالية الغربية للاستفادة من التظليل وحركة الهواء بشكل أفضل، وتم استخدام البروزات في كتل المبنى الواحد للاستفادة منها في التظليل وبالتالي تخفيض درجة حرارة الفراغات الداخلية، ويتوفر في المشروع مناطق سكنية متجاورة مع استعمالات أخرى مثل المناطق التجارية والثقافية والأعمال الخدمية والمكاتب مما يعمل على إحياء المنطقة ويشجع على التواصل والتفاعل الاجتماعي، ويحقق الأمن والاستقرار، ويوفر الجهد والوقت.

– توافر الخدمات والمرافق والهياكل الأساسية: تم توفير المرافق والخدمات في المشروع لتلبية احتياجات السكان، فقد تم إنشاء الحديقة الكبيرة للمدينة وكانت تقع بجانب المسجد الكبير في المدينة وتحتوي على نافورة ضخمة تساعد على تلطيف الهواء وتعتبر نسبة المساحات الخضراء في المدينة تعتبر عالية بالنسبة لمشاريع الإسكان بقطاع غزة ولكن الحديقة العامة تعتبر صغيرة بالنسبة لحجم المدينة، وتم تزويد المشروع بشبكة كهرباء تحت أرضية، كما وتم توفير شبكة إضاءة متكاملة للمشروع من خلال شبكة تحت أرضية، والتي بدورها تعمل على تقليل تكاليف الصيانة الدورية مقارنة بالشبكات الهوائية وكما تم التعامل مع التضاريس الموجودة والمناسيب المختلفة دون تحمل تكاليف إزالتها والتخلص منها، وتم امداد المشروع بالمياه الصالحة للاستخدام وإنشاء خزان للمياه، بالإضافة إلى توفير نظام للصرف الصحي، وتم توفير نظام لتصريف مياه الأمطار، والصورة التالية توضح الحديقة الرئيسية للمشروع.



شكل (4.6): صورة الحديقة الرئيسية للمشروع

المصدر: (Mohamed, Warda & Mohaisen, 2011).

- تيسير تلبية الاحتياجات: تم إنشاء المشروع تلبية لاحتياجات الفئات التي لا تستطيع توفير مسكن لائق بها، فكان المشروع دعماً للأسر الفقيرة ومن ذوي الدخل المنخفض المسجلة بوزارة الشؤون، والأسر التي تم هدم مسكنها نتيجة العدوان الإسرائيلي، إضافة للفئات المختلفة التي منحها المسكن من خلال وزارة الأشغال والإسكان، وتم منحهم المساكن مجاناً وذلك دعماً من الحكومة الإماراتية، ولكن لم يأخذ في الاعتبار عند تصميم العمارة السكنية من توفير منحدر لذوي الاحتياجات الخاصة حركياً، بحيث تعاني هذه الفئة من صعوبة الوصول إلى مساكنهم، بالإضافة إلى عدم توفير مصعد كهربائي مما يعيق حركة كبار السن ويشكل صعوبة لهم في التنقل والحركة.

- الموقع: موقع المشروع يطل على شارع لترك من الجهة الشمالية الغربية ومن الجهة الجنوبية الغربية شارع بيت لاهيا العام، بحيث كان موقعه قريب من خدمات المدينة، وكان المسجد يشكل قلب المشروع، وبالإضافة إلى المسجد فقد تم توفير مركز ديني ثقافي بالإضافة إلى مساحات خضراء وحديقة عامة يتوسطها عنصر جمالي مائي بزخرفة إسلامية مرتبط بالمسجد وكما تم توفير مواقف للمركبات لخدمة المسجد.

وكانت المدرسة في مكان يسهل الوصول إليه من جميع أرجاء المشروع، وقد تم مراعاة أن تكون المدرسة بعيدة قدر الإمكان عن حركة السيارات السريعة والتي بدورها تشكل خطراً على الأطفال، ولقد تم اختيار توجيه مناسب للمدرسة (شمالي شرقي) بحيث تم اختيار شكل U والذي وفر فناء داخلي يتمتع بالإضاءة الشمالية الخالية من التوهج والتي توفر إمكانية الاستفادة من شمس الصباح الدافئة شتاء.

تم ضمان سهولة الوصول لموقع المشروع من خلال التزويد بشبكة طرق خارجية رئيسية، وكذلك ضمان سهولة الحركة للسكان داخل المدينة وتنقلهم ووصولهم لخدمات المرافق العامة والمسجد والمحلات التجارية وغيرها وذلك من خلال تصميم شبكة طرق داخلية مرصوفة، مخصصة للمشاة فقط في المناطق الداخلية بين المباني السكنية، أو أرصفة جانبية مخصصة للمشاة في الشوارع الفرعية الداخلية، وكانت السيارات الخاصة هي الوسيلة الرئيسية للنقل، والممرات المؤدية إلى مداخل العمارات مرصوفة بشكل جيد بحيث يسهل حركة المشاة والدراجات الهوائية، كما أن كل العمارات يتم الوصول إليها بالسيارة بسهولة.

- الملائمة الثقافية: تصميم الوحدة السكنية راعي العادات والتقاليد المتعارف عليها عند المجتمع العربي، بحيث تم تصميم الوحدة السكنية بحيث وفرت غرفة للأباء وغرف

الأبناء البنات منفصلين عن بعضهم البعض، كما وكانت غرفة النوم منفصلة عن غرفة المعيشة والضيوف بحيث راعت الخصوصية لأفراد الأسرة، وقد استعملت مواد البناء وطرق الانشاء المتعارف عليها في قطاع غزة ولم تستخدم أي مواد أو أساليب بشكل مغاير عما هو متعارف عليه، وتمثلت في الهيكل الخرساني والطوب الإسمنتي والقضارة الإسمنتية.

4.16.2 الحالة الدراسية الثانية: مشروع مدينة الشيخ حمد بن خليفة

أ. فكرة المشروع: المشروع كمنحة من أمير دولة قطر الشقيقة سمو الشيخ حمد بن خليفة آل ثاني بمساهمة منه لدعم الشعب الفلسطيني، حيث يتيح المشروع النهوض بالوضع الاقتصادي والاجتماعي لأبناء الشعب الفلسطيني في قطاع غزة.

ب. الموقع: تقع مدينة سمو الشيخ حمد بن خليفة آل ثاني في الجزء الغربي من محافظة خانينوس شمال شرق مدينة اصداء الاعلامية يبعد المشروع عن البحر 250 متر إلى الشرق، ويعتبر مشروع مدينة حمد السكنية من أهم المشاريع التي شهدها قطاع غزة منذ إنشاء السلطة الوطنية الفلسطينية سواءً من الناحية العمرانية أو من ناحية حجم المشروع حيث تبلغ مساحة الأراضي المخصصة للمشروع حوالي 126 دونماً، والشكل التالي يوضح الموقع العام للمشروع.



شكل (4.7): موقع مدينة الشيخ حمد السكنية في مدينة خانينوس

المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان

ت. عدد السكان: يحتوي المشروع على كثافة صافية تبلغ 17 وحدة سكنية / دونم أي ما يعادل 50 شخص/ دونم. من المتوقع أن يصل عدد سكان هذا المشروع إلى 19000 شخص.

ج. تخطيط وتصميم المشروع: كانت المباني المنفصلة هي النمط الرئيسي في المشروع، حيث يتكون من مجموعة المباني متجمعة على شكل حرف U، ومجموعة مستطيلة الشكل حول فناء حضري نوع آخر شبه مغلق، وراعي التخطيط والتصميم للمشروع بتجهيز المشروع بمنافذ تصريف مياه الأمطار بعناية وحققها بالمياه الجوفية وبتكنولوجيا حديثة تم ربط شبكة الطرق الرئيسية للمشروع .

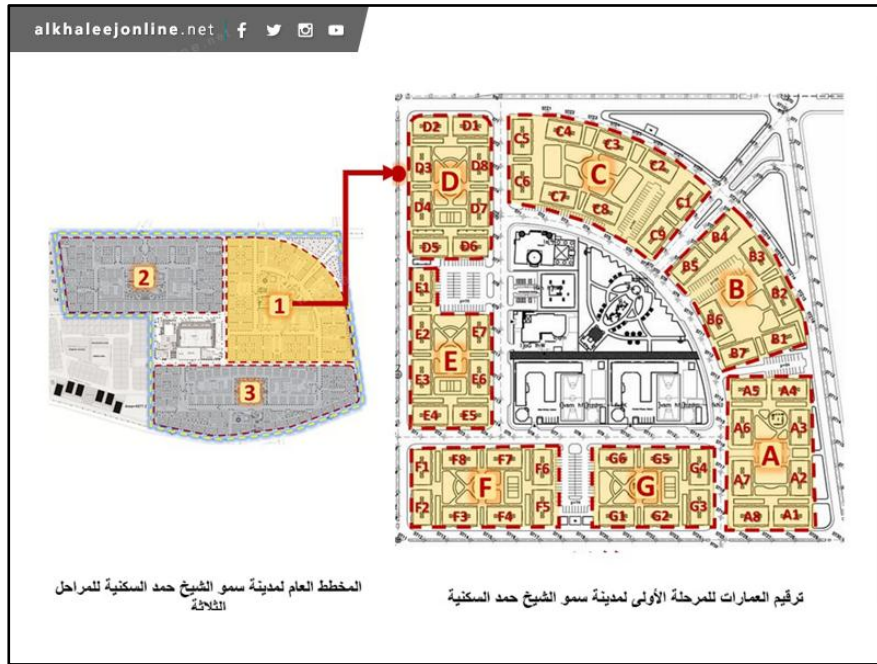
ح. مراحل المشروع: يتكون المشروع من 3628 وحدة سكنية موزعة على ثلاثة مراحل بمساحات مختلفة 100 م² و 115 م² و 130 م² تناسب الفئات المستهدفة من ذوي الدخل المتوسط والمحدود، هذا بالإضافة إلى العديد من المرافق والخدمات العامة مثل: المركز التجاري، العيادة الصحية، ورياض الأطفال، والمركز النسائي، والمساجد، ومدارس لكافة المستويات، ومركز للشرطة، ومركز للدفاع المدني، والملعب الرياضي والمركز الثقافي الاجتماعي الرياضي كما يضم المشروع مساحات متنوعة من الحدائق العامة والساحات المفتوحة وملاعب الأطفال، والمناطق الاجتماعية والترفيهية، وكذلك شوارع تخدم سكان المنطقة مجهزة بالأثاث والتشجير والاضاءة.



شكل (4.8): يوضح مراحل مشروع مدينة الشيخ حمد

المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان

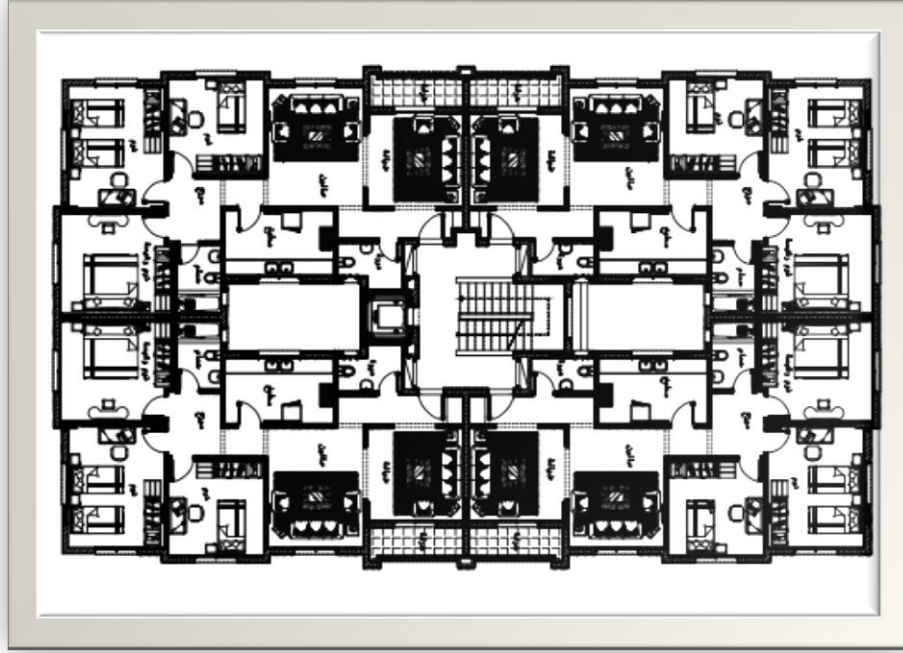
خ. المرحلة الأولى من المشروع: قد تم مباشرة العمل في المرحلة الأولى من المشروع منذ الأول من ديسمبر 2013 م وهي عبارة عن تنفيذ 53 عمارة سكنية أي 1060 وحدة سكنية ومدرستين، إحداهما ابتدائية والأخرى ثانوية ، وحديقة عامة ، مسجد وروضة أطفال. تم بناء هذه المرحلة بالكامل وتسليمها إلى المستفيدين، وتبلغ مساحة المناطق السكنية ضمن المرحلة الأولى حوالي 71.3 دونم وهي تشكل ما نسبته 51.8% من مجموع الأرض وهي تضم العمارات السكنية والحدائق الداخلية والمواقف الخاصة بالسيارات، وتحتوي المرحلة الأولى على عدد من الخدمات بمساحة اجمالية 28.3 دونم وما تشكل نسبته 20.6% من المساحة الاجمالية ، وتضم المدينة منتزهًا عامًا لكل تسع بنايات، ومستوصفًا، ومسجدًا، وملعبًا، ورياض أطفال، بالإضافة إلى مدرستي حمد للبنين والبنات، ومراكز تجارية ومواقف سيارات وبنية تحتية كاملة. والشكل التالي يوضح المرحلة الأولى من مشروع مدينة الشيخ حمد.



شكل (4.9): يوضح المرحلة الأولى من مشروع مدينة الشيخ حمد

المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان

يتكون الطابق من 4 شقق سكنية كل شقة مساحتها 130 متر مربع، وتتكون كل شقة من 3 غرف نوم رئيسية وغرفتين نوم للأبناء ومطبخ وغرفة معيشة وغرفة ضيافة بالإضافة إلى حمام ومرحاض وبلكونة، والشكل التالي يوضح المسقط الأفقي للطابق المتكرر في العمارة السكنية.



شكل (4.10): يوضح المسقط الأفقي للطابق المتكرر

المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان

د. عناصر المسكن الملائم في المشروع: وفيما يلي تم دراسة عناصر المسكن الملائم بالنسبة لمشروع مدينة الشيخ زايد وهي كالتالي:

– أمن الحيازة القانوني: يتمتع السكان الذين تم منحهم المساكن في المشروع من الحماية ضد طردهم منها، بحيث تم اعطائهم سند الملكية للمسكن بحيث يكونون محمين قانونياً من الطرد، مما يعطيهم شعوراً بالأمان والاستقرار ويتم تشجيعهم على تحسين مساكنهم وتطويرها.

– القدرة على تحمل التكاليف: تم إنشاء المشروع لتوفير المسكن الملائم لذوي الدخل المتوسط والمحدود، حيث يدفع المستفيد الحاصل على شقة جديدة مبلغ 100 إلى 200 دولار، كل شهر لمدة عشرين عاماً، ستوضع في صندوق خاص بالإسكان لإنشاء شقق أخرى ينتفع بها مواطنون لا يجدون مأوى يناسبهم، فإن التكلفة الإجمالية للشقة "130 متر مربع" هي 66508 دولار ، في حين أن سعر بيع نفس الشقة الذي يساوي سعر السوق هو 40,000 دولار.

- الصلاحية للسكن: في مشروع مدينة الشيخ حمد تم استخدام الألوان الفاتحة في الواجهات الخارجية لتقليل امتصاص الحرارة، وكانت جميع الواجهات للعمارات السكنية ذات طابع واحد، وتم توفير كافة الخدمات المتعلقة بالعمارة من حيث توفير المصعد الكهربائي وتوفير وسائل الحماية من الحرائق، ويتوفر في المشروع مناطق سكنية متجاورة مع استعمالات أخرى مثل المناطق التجارية والثقافية والأعمال الخدمية والمكاتب مما يعمل على إحياء المنطقة ويشجع على التواصل والتفاعل الاجتماعي، ويحقق الأمن والاستقرار، ويوفر الجهد والوقت.
- توافر الخدمات والمرافق والهياكل الأساسية: تضم المدينة منتزهًا عامًا لكل تسع بنايات، ومستوصفًا، ومسجدًا، وملعبًا، ورياض أطفال، بالإضافة إلى مدرستي حمد للبنين والبنات، ومراكز تجارية ومواقف سيارات وبنية تحتية كاملة، حيث تم توفير كافة الخدمات والمرافق الأساسية في المشروع.
- تيسير تلبية الاحتياجات: تم إنشاء المشروع تلبية لاحتياجات الفئات من ذوي الدخل المتوسط والمحدود، مقابل دفعة من المال تدفعها هذه الفئات شهرياً لدفع سعر الشقة، وفي المشروع تم توفير المصعد الكهربائي في العمارة السكنية، بالإضافة إلى أنه عند منح الشقق في الطابق الأرضي يتم منحها لذوي الاحتياجات الخاصة وكبار السن.
- الملائمة الثقافية: تصميم الوحدة السكنية راعي العادات والتقاليد المتعارف عليها عند المجتمع العربي، بحيث تم تصميم الوحدة السكنية بحيث وفرت غرفة للآباء وغرف الأبناء البنات منفصلين عن بعضهم البعض، كما وكانت غرفة النوم منفصلة عن غرفة المعيشة والضيوف بحيث راعت الخصوصية لأفراد الأسرة، المدخل كان يحقق الخصوصية لأنه يتصل اتصالاً مباشراً مع غرفة المعيشة والضيوف واتصالاً غير مباشر مع غرف النوم.

4.17 الخلاصة

قطاع غزة، بقعة جغرافية صغيرة ولكن استثنائية بكافة ظروفها السياسية والاقتصادية والاجتماعية في شتى المجالات ولا سيما في مجال وقطاع الإسكان، حيث أنه مليء بالتحديات النابعة أساساً من هذه الظروف الاستثنائية التي يعايشها من حصار، واحتلال، وحروب على مدار سنوات.

إلا أنه وبالرغم من كل ذلك كانت هناك جهود ومحاولات شتى لحل مشاكل الإسكان في القطاع من قبل وزارة الأشغال العامة والإسكان وكافة الجهات المعنية، طبق بعض منها ولكن ما زالت بحاجة لمزيد من الدراسات والدعم الداخلي والخارجي لتتطور وتخرج عن نطاق كونها مجرد أفكار أو خطط.

من هنا نبعت أهمية بناء وتدشين مشاريع إسكانية خاصة بذوي الدخل المنخفض والذين يمثلون النصف أو يزيد من سكان قطاع غزة، وتتبع هذه المشاريع لعدة معايير، ولها خصائص تختلف عن غيرها من المشاريع. وتبقى التوصية الأهم بأن هذه المشاريع لا تقوم على قدم واحدة بل بحاجة ملحة إلى التمويل الكافي لتنهض وتستمر.

وفي نهاية الفصل تم تحليل لمشروعين من مشاريع الإسكان في قطاع غزة وهما مشروع مدينة الشيخ زايد، ومشروع مدينة الشيخ حمد المرحلة الأولى بما يتناسب مع عناصر المسكن الملائم التي تمت دراستها وسوف يتم ربط الحالات الدراسية بتحليل نتائج الاستبانة في الفصل القادم.

الفصل الخامس

أدوات ونتائج الدراسة

الفصل الخامس أدوات ونتائج الدراسة

5.1 المقدمة

يتناول هذا الفصل وصفاً مفصلاً للإجراءات التي اتبعتها الباحثة في تنفيذ الدراسة، ومن ذلك تعريف منهج الدراسة، ووصف مجتمع الدراسة، وتحديد عينة الدراسة، وإعداد أدوات الدراسة (الاستبانة والمقابلة)، حيث يهدف هذا الجزء الأول إلى قياس مدى ملائمة المسكن لفئة ذوي الدخل المنخفض في مشاريع الإسكان المنفذة لهذه الفئات في قطاع غزة، وتحقيقاً لهذا الهدف تم وضع عدة إجراءات سيتم التعرف عليها من خلال هذا الفصل، ومن ذلك تعريف ووصف منهج الدراسة، ومجتمع الدراسة وعينتها، وكذلك أداة الدراسة المستخدمة وطرق إعدادها، وصدقها وثباتها، كما يتضمن هذا الفصل وصفاً للإجراءات التي استخدمت في تقنين أدوات الدراسة وتطبيقها، وأخيراً المعالجات الإحصائية التي تم استخدامها في تحليل الدراسة، وفيما يلي وصف لهذه الإجراءات، وفي الجزء الثاني تم استخدام المقابلة للحصول على المعلومات حول سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض، ومن ثم تحديد نتائج هذه المقابلة.

5.2 الطريقة الإجرائية للدراسة

هي الطريقة البحثية التي يتم استخدامها للمساعدة في الحصول على المعلومات للتمكن من الإجابة على أسئلة البحث من مصادرها. وحيث تم المعرفة مسبقاً بجوانب وأبعاد الموضوع موضع الدراسة من خلال الاطلاع على الأدب النظري والدراسات السابقة المتعلقة بموضوع البحث، ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي وهو أحد أشكال التحليل والتفسير العلمي المنظم لوصف ظاهرة أو مشكلة محددة، وتصويرها كمياً عن طريق جمع بيانات ومعلومات مقننة عن الظاهرة أو المشكلة، وتصنيفها وتحليلها وإخضاعها للدراسات الدقيقة.

لذا فقد تم الاعتماد على هذا المنهج للوصول إلى المعرفة الدقيقة والتفصيلية حول مشكلة البحث، لتحقيق تصور أفضل وأدق للظاهرة موضع الدراسة، كما تم استخدام أسلوب العينة في جمع البيانات من مجتمع الدراسة، واستخدام الاستبانة في جمع البيانات الأولية.

5.3 مجتمع وعينة الدراسة

تمثلت عينة الدراسة في عدد من الوحدات السكنية في مشروع مدينة الشيخ زايد- المرحلة الأولى بالإضافة إلى عدد من الوحدات في مشروع مدينة الشيخ حمد-المرحلة الأولى، حيث تم توزيع الاستبانات على العينة المختارة في المشروعين، حيث تم استرداد (88.7%) من الاستبانات التي تم توزيعها في مشروع مدينة الشيخ حمد، وتم استرداد (88.9%) من الاستبانات التي تم توزيعها في مشروع مدينة الشيخ زايد.

5.4 طرق جمع البيانات

وقد تم استخدام مصدرين أساسيين للمعلومات:

أ. المصادر الأولية: وذلك بالبحث في الجانب الميداني بتوزيع الاستبانات على مجتمع الدراسة وحصر وتجميع المعلومات اللازمة في موضوع البحث، بالإضافة إلى إجراء بعض المقابلات مع الأشخاص ذوي الاختصاص ومن ثم تفرغها وتحليلها باستخدام برنامج (SPSS) الإحصائي واستخدام الاختبارات الإحصائية المناسبة بهدف الوصول لدلالات ذات قيمة ومؤشرات تدعم موضوع الدراسة.

ب. المصادر الثانوية: تمت مراجعة الكتب والدوريات والمنشورات الخاصة وقواعد البيانات الالكترونية والمتعلقة بالموضوع قيد الدراسة، وأي مراجع قد تساهم في إثراء الدراسة بشكل علمي، ومن خلال اللجوء للمصادر الثانوية في الدراسة، يتم التعرف على الأسس والطرق العلمية السليمة في كتابة الدراسة، وكذلك أخذ تصور عام عن آخر المستجدات التي حدثت وتحديث في مجال الدراسة.

5.5 أداة الدراسة

عبارة عن استبانة معدة من قبل الباحثة (ملحق رقم(3)) والتي مرت بالإجراءات التالية:

- تحديد المحاور الرئيسية التي شملتها الاستبانة.
- صياغة فقرات كل محور من المحاور.
- إعداد الاستبانة في صورتها الأولية.
- عرض الاستبانة على المشرف لاعتماد ما يراه مناسباً، وتعديل ما يراه غير مناسب.
- تعديل الاستبانة بناءً على توجيهات المشرف.

- عرض الاستبانة على مجموعة من المحكمين، والملحق رقم (1) يبين الأعضاء المحكمين للاستبانة وأماكن عملهم.
- إجراء التعديلات التي أوصى بها المحكمون.
- توزيع الاستبانة على أفراد العينة لجمع البيانات اللازمة للدراسة، ولقد تم تقسيم الاستبانة إلى أربعة أقسام وهي كما يلي:
- القسم الأول: تناول البيانات الأساسية من حيث الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للسكان.
- القسم الثاني: تناول البيانات الخاصة بالمشروع السكني.
- القسم الثالث: تناول البيانات العامة المتعلقة بالسكن.
- القسم الرابع: يتكون من سبعة من المحاور حول عناصر المسكن الملائم.

5.6 نتائج الدراسة وتفسيرها

تتضمن تحليلاً تفصيلياً للبيانات من خلال الإجابة عن أسئلة الدراسة واستعراض أبرز نتائج الاستبانة والتي تمّ التوصل إليها من خلال تحليل فقراتها والوقوف على متغيرات الدراسة، لذا تمّ إجراء المعالجات الإحصائية للبيانات المتجمعة من استبانة الدراسة باستخدام (SPSS).

5.7 المعالجات الإحصائية

- لتحقيق أهداف الدراسة وتحليل البيانات التي تمّ تجميعها، تمّ استخدام العديد من الأساليب الإحصائية المناسبة باستخدام الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) وفيما يلي مجموعة من الأساليب الإحصائية المستخدمة في تحليل البيانات:
- تم ترميز وإدخال البيانات إلى الحاسب الآلي، حسب مقياس ليكرت الخماسي، كما يتضح في جدول رقم (5.1):

جدول (5.1): مقياس ليكرت الخماسي

التصنيف	غير ملائم مطلقاً	غير ملائم نسبياً	ملائم إلى حد ما	ملائم بدرجة كبيرة	ملائم بدرجة كبيرة جداً
الدرجة	1	2	3	4	5

– تحديد طول فترة مقياس ليكرت الخماسي (الحدود الدنيا والعليا) المستخدم في محاور الدراسة، حيث تم حساب المدى (5-1=4)، ثم تقسيمه على عدد فترات المقياس الخمسة للحصول على طول الفقرة أي (4/5=0.8)، بعد ذلك تم إضافة هذه القيمة إلى أقل قيمة في المقياس (وهي الواحد الصحيح) وذلك لتحديد الحد الأعلى للفترة الأولى وهكذا. وجدول رقم (5.2) يوضح أطوال الفترات والوزن النسبي المقابل لكل صنف، كما يلي:

جدول (5.2): أطوال الفترات والوزن النسبي المقابل لكل صنف

الوزن النسبي	36 %_20	%52-%36	%68-%52	%84-%68	%100-%84
الفترة	1.80 - 1	2.60 - 1.80	3.40 - 2.60	4.20 - 3.40	5.0 - 4.20
التصنيف	غير ملائم مطلقاً	غير ملائم نسبياً	ملائم إلى حد ما	ملائم بدرجة كبيرة	ملائم بدرجة كبيرة جداً

- تم حساب التكرارات والنسب المئوية للتعرف على الصفات الشخصية لمفردات الدراسة وتحديد استجابات أفرادها تجاه عبارات المحاور الرئيسية التي تتضمنها أداة الدراسة.
- المتوسط الحسابي Mean وذلك لمعرفة مدى ارتفاع أو انخفاض استجابات أفراد الدراسة عن كل عبارة من عبارات متغيرات الدراسة الأساسية، مع العلم بأنه يفيد في ترتيب العبارات حسب أعلى متوسط حسابي.
- اختبار ألفا كرونباخ لمعرفة ثبات فقرات الاستبانة.
- معامل ارتباط بيرسون لقياس صدق الفقرات.
- اختبار (t) لمتوسط عينة واحدة (One sample T test) لمعرفة الفرق بين متوسط الفقرة والمتوسط الحيادي (ملائم إلى حد ما).

القسم الأول: تحليل البيانات الأساسية (الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والثقافية)

- الحالة الاجتماعية: يُبين جدول رقم (5.3) أنّ غالبية أفراد عينة الدراسة في كلا من أبراج الشيخ زايد وأبراج حمد من المتزوجين (83.8%) و(95.0%) على الترتيب.

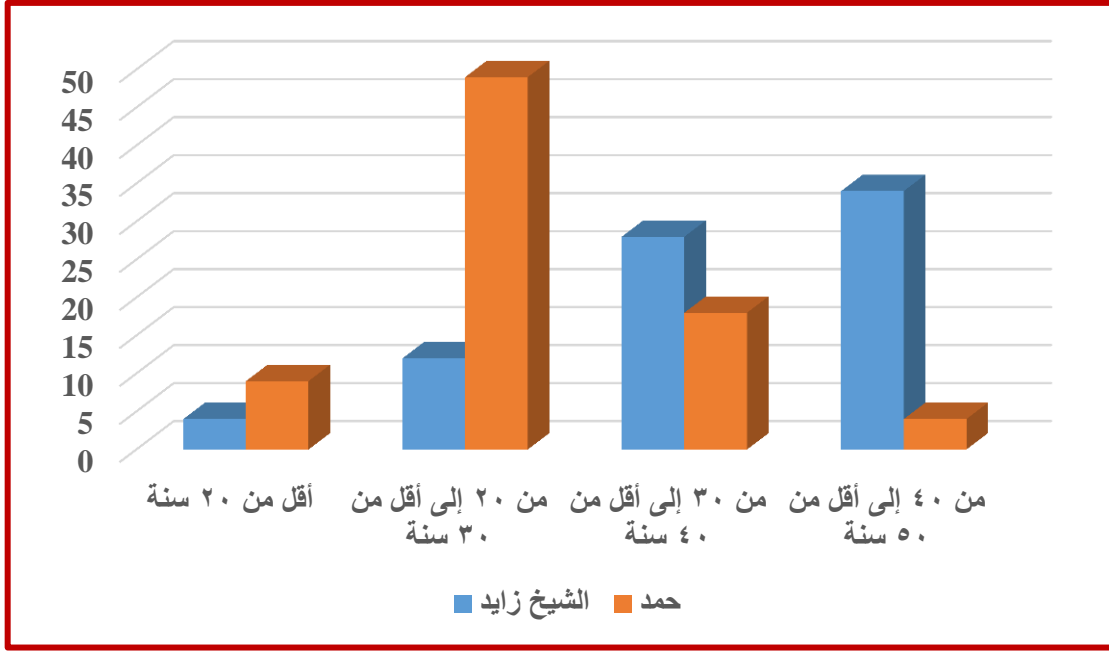
جدول (5.3): توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الحالة الاجتماعية

حمد		الشيخ زايد		الحالة الاجتماعية
حمد	الشيخ زايد	النسبة المئوية	التكرار	
-	4	5.0	-	أعزب
83.8	76	95.0	67	متزوج
2.5	-	-	2	مطلق
13.8	-	-	11	أرمل
100	80	100	80	المجموع

- العمر: يُبين جدول رقم (5.4) أنّ غالبية أفراد عينة الدراسة أعمارهم أكبر من 30 سنة (92.5%) و(88.7%) في أبراج الشيخ زايد وحمد على الترتيب.

جدول (5.4): توزيع عينة الدراسة حسب العمر

حمد		الشيخ زايد		العمر
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
-	-	2.5	2	أقل من 20 سنة
11.3	9	5.0	4	من 20 إلى أقل من 30 سنة
61.3	49	15.0	12	من 30 إلى أقل من 40 سنة
22.5	18	35.0	28	من 40 إلى أقل من 50 سنة
5.0	4	42.5	34	50 سنة فأكثر
100	80	100	80	المجموع

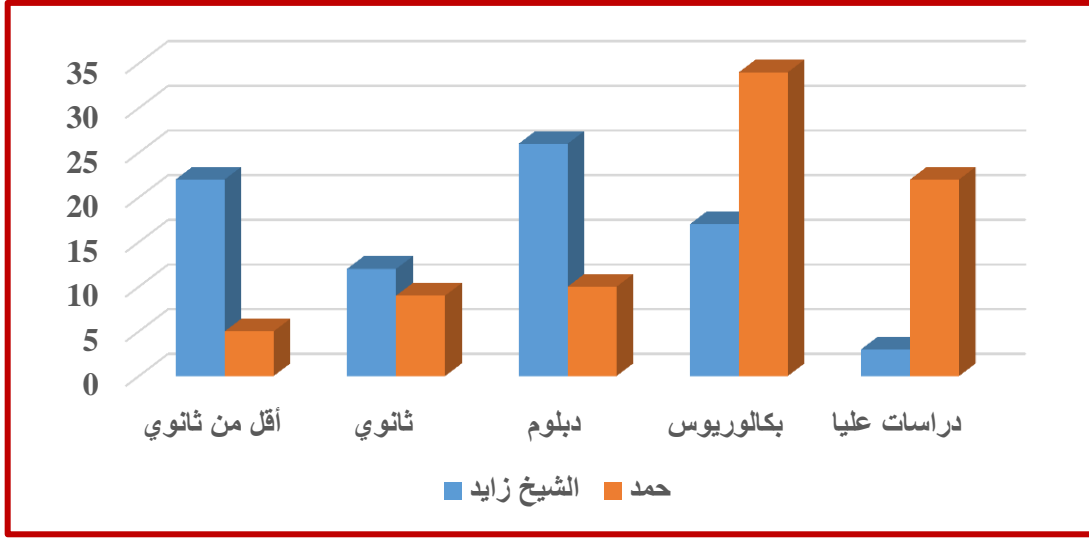


شكل (5.1): توزيع عينة الدراسة حسب العمر

- **المؤهل العلمي:** يُبين جدول رقم (5.5) أنّ هناك فارق في المؤهلات العلمية بين أفراد عينة الدراسة مما يسكنون في أبراج الشيخ زايد مقارنة بمن يعيشون في أبراج حمد حيث أنّ ما نسبته 42.5% من سكان الشيخ زايد مؤهلاتهم العلمية ثانوية عامة أو أقل بينما في حمد بلغت (17.6%)، على العكس بالنسبة للمؤهلات العلمية العليا حيث بلغت النسبة في أبراج حمد للمؤهلات العلمية بكالوريوس فأعلى ما نسبته (70%) بينما في أبراج الشيخ زايد بلغت لنفس الفئة (25.1%).

جدول (5.5): توزيع عينة الدراسة حسب المؤهل العلمي

المؤهل العلمي	الشيخ زايد		حمد	
	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية
أقل من ثانوي	22	27.5	5	6.3
ثانوي	12	15.0	9	11.3
دبلوم	26	32.5	10	12.5
بكالوريوس	17	21.3	34	42.5
دراسات عليا	3	3.8	22	27.5
المجموع	80	100	80	100



شكل (5.2): توزيع عينة الدراسة حسب المؤهل العلمي

- عدد أفراد الأسرة: يُبين جدول رقم (5.6) أنّ النسبة العظمى من أفراد عينة الدراسة في كلا من الشيخ زايد وحمد (75.1%) و(70.1%) على الترتيب قد بلغ عد أفراد أسرتهم ما بين (5-8) أفراد.

جدول (5.6): توزيع عينة الدراسة حسب عدد أفراد الأسرة

حمد		الشيخ زايد		عدد أفراد الأسرة
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
3.8	3	1.3	1	فردين
17.5	14	12.5	10	3-4 أفراد
43.8	35	48.8	39	5-6 أفراد
26.3	21	26.3	21	7-8 أفراد
8.8	7	11.3	9	8 فما فوق
100	80	100	80	المجموع

- عدد الأسر في المسكن: يُبين جدول رقم (5.7) أنّ ما جميع أفراد عينة الدراسة المقيمين في أبراج حمد يقطنون فيها أسرة واحدة (98.8%)، بينما في أبراج الشيخ زايد ما نسبته (73.7%) يتكون مسكنهم من أسرة واحدة بينما (26.3%) يتكون مسكنهم من أسرتين.

جدول (5.7): توزيع عينة الدراسة حسب عدد الأسر في المسكن

حمد		الشيخ زايد		عدد الأسر في المسكن
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
98.8	79	73.7	59	أسرة
1.3	1	26.3	21	أسرتين
	-	-	-	أكثر من أسرتين
100	80	100	80	-

- المهنة: يُبين جدول رقم (5.8) أنّ ما نسبته (32.5%) من أفراد عينة الدراسة لا يعملون، وما نسبته (6.3%) من أفراد عينة الدراسة أصحاب مهنة، (18.8%) يعملون في أعمال خاصة، بينما نسبة كبيرة من أفراد عينة الدراسة من أبراج حمد مهنتهم موظفين بينما (30%) من الشيخ زايد موظفين.

جدول (5.8): توزيع عينة الدراسة حسب المهنة

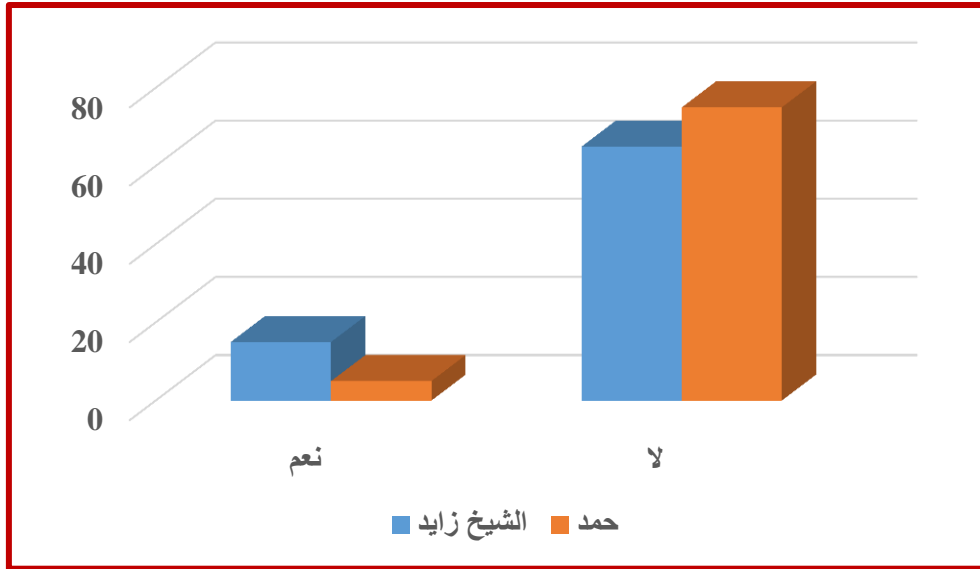
حمد		الشيخ زايد		المهنة
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
20.0	16	32.5	26	لا يعمل
3.8	3	6.3	5	مهني
7.5	6	18.8	15	عمل خاص
63.8	51	30.0	24	موظف
5.0	4	12.5	10	متقاعد
100	80	100	80	المجموع

- عدد العاملين في الأسرة: يُبين جدول رقم (5.9) أنّ ما نسبته كبيرة من أفراد عينة الدراسة يعمل بها فرد واحد يعيل الأسرة حيث بلغت نسبتهم (63.8%) و(66.3%) في الشيخ زايد وحمد على الترتيب.

جدول (5.9): توزيع عينة الدراسة حسب عدد العاملين في الأسرة

حمد		الشيخ زايد		عدد العاملين في الأسرة
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
66.3	53	63.8	51	1
15.0	12	12.5	10	2
3.8	3	-	-	2 فما فوق
15.0	12	23.8	19	لا أحد
		100	80	المجموع

- توافر أشخاص من ذوي الاحتياجات الخاصة (حركياً): يُبين شكل (5.3) أنّ النسبة الكبيرة من الأسر قيد الدراسة في أبراج حمد والشيخ زايد لا يوجد بها أشخاص ذوي احتياجات خاصة (حركياً).



شكل (5.3): يوضح توزيع عينة الدراسة حسب وجود ذوي الاحتياجات الخاصة

- **المستوى الاقتصادي للأسرة:** يُبين جدول رقم (5.10) أنّ أفراد عينة الدراسة من أبراج الشيخ زايد مستواهم الاقتصادي أدنى من أقرانهم في أبراج حمد حيث بلغت نسبة ذوي الوضع الاقتصادي المنخفض في أبراج حمد (12.5%) بينما بلغت في أبراج الشيخ زايد (42.5%).

جدول (5.10): توزيع عينة الدراسة حسب المستوى الاقتصادي للأسرة

حمد		الشيخ زايد		المستوى الاقتصادي للأسرة
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
8.8	7	20.0	16	منخفض جداً
12.5	10	42.5	34	منخفض
78.8	63	37.5	30	متوسط
100	80	100	80	المجموع

- **متوسط الدخل الشهري:** يُبين جدول رقم (5.11) أنّ أصحاب الدخول الشهرية المتدنية في أبراج الشيخ زايد أكثر من سكان أبراج حمد حيث أنّ ما نسبته (58.8%) من أفراد عينة الدراسة دخلهم أقل من 900 شيكل، بينما في أبراج حمد ولفنس الفئة من الدخول قد بلغت (17.6%).

جدول (5.11): توزيع عينة الدراسة حسب متوسط الدخل الشهري

حمد		الشيخ زايد		متوسط الدخل الشهري
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
11.3	9	30.0	24	أقل من 600 شيكل
6.3	5	28.8	23	600-900 شيكل
33.8	27	21.3	17	1000-1400 شيكل
40.0	32	16.3	13	1500-1900 شيكل
8.8	7	3.8	3	2000-2400 شيكل
100	80	100	80	المجموع

القسم الثاني: تحليل البيانات الخاصة بالمشروع السكني

1. مكان السكن السابق: يُبين جدول رقم (5.12) أنّ ما نسبته (63.8%) من أفراد عينة الدراسة سكنهم السابق في شمال غزة، وما نسبته (32.5%) سكنهم السابق في غزة، (3.8%) سكنهم السابق في الوسطى، بينما معظم أفراد عينة الدراسة كان مكان سكنهم السابق اما في مدينة غزة (45.0%) أو خانيونس (32.5%).

جدول (5.12): توزيع عينة الدراسة حسب مكان السكن السابق

حمد		الشيخ زايد		مكان السكن السابق
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
13.8	11	63.8	51	شمال غزة
45.0	36	32.5	26	غزة
5.0	4	3.8	3	الوسطى
32.5	26	-	-	خانيونس
3.8	3	-	-	رفح
100	80	100	80	المجموع

2. حالة السكن السابق: يُبين جدول رقم (5.13) أنّ أكثر من نصف أفراد عينة الدراسة في كلاً من الشيخ زايد وحمد كانوا يقيمون في مساكن بالإيجار ما نسبته (67.5%) من الشيخ زايد، و(56.3%) من أبراج حمد.

جدول (5.13): توزيع عينة الدراسة حسب حالة السكن السابق

حمد		الشيخ زايد		حالة السكن السابق
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
43.8	35	32.5	26	ملك
56.3	45	67.5	54	ايجار
100	80	100	80	المجموع

3. أسباب الانتقال للمسكن الجديد حالة السكن السابق: يُبين جدول رقم (5.14) أن النسبة الكبيرة من أفراد عينة الدراسة (60%) و(70%) الشيخ زايد وحمد على الترتيب قد انتقلوا إلى المسكن الجديد بسبب تأجير مسكنهم السابق.

جدول (5.14): توزيع عينة الدراسة حسب أسباب الانتقال للمسكن الجديد

حمد		الشيخ زايد		أسباب الانتقال للمسكن الجديد
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
70.0	56	60.0	48	المسكن السابق مستأجر
30.0	24	10.0	8	موقع المسكن بعيد عن المرافق
-	-	30.0	24	عوامل أخرى
100	80	100	80	المجموع

4. أسباب الاشتراك في مشروع الإسكان: يُبين جدول رقم (5.15) أن غالبية الأفراد عينة الدراسة في كلا من الشيخ زايد وحمد اختاروا الاشتراك في مشروع الإسكان بسبب حاجتهم لهذا السكن.

جدول (5.15): توزيع عينة الدراسة حسب أسباب الاشتراك في مشروع الإسكان

حمد		الشيخ زايد		أسباب الاشتراك في مشروع الإسكان
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
96.3	77	85.0	68	الحاجة للسكن
1.3	1	6.3	5	المرافق والخدمات
2.6	2	1.3	1	ملائمة السعر
-	-	7.5	6	عوامل أخرى
		100	80	المجموع

5. وقت طلب الحصول على المسكن: يُبين جدول رقم (5.16) أنّ حوالي نصف أفراد عينة الدراسة من سكان أبراج الشيخ زايد لم يتقدموا بطلب للحصول على المسكن، بينما (النسبة الغالبة في أبراج حمد قد حصلت على المسكن في فترة قدرها ما بين سنتين إلى خمس سنوات).

جدول (5.16): توزيع عينة الدراسة حسب وقت طلب الحصول على المسكن

حمد		الشيخ زايد		وقت طلب الحصول على المسكن
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
-	-	11.3	9	أقل من سنة
81.3	65	22.5	18	2-5 سنوات
-	-	1.3	1	6-9 سنوات
13.8	11	1.3	1	أكثر من 10 سنوات
5.0	4	63.8	51	لم أتقدم بطلب للحصول على المسكن
100	80	100	80	المجموع

6. اختيار المسكن الجديد بالقرعة: يُبين جدول رقم (5.17) أنّ ما نسبته (33.8%) من أفراد عينة الدراسة من سكان أبراج الشيخ زايد قد تم اختيار مسكنهم بطريق القرعة، بينما نسبة أكبر من ذلك (93.8%) في أبراج حمد قد تم اختيار مسكنهم بطريق القرعة.

جدول (5.17): توزيع عينة الدراسة حسب اختيار المسكن الجديد بالقرعة

حمد		الشيخ زايد		اختيار المسكن الجديد بالقرعة
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
93.8	75	33.8	27	نعم
6.3	5	66.2	53	لا
100	80	100	80	المجموع

7. هل واجهت مشاكل في مشروع الإسكان؟

يُبين جدول رقم (5.18) أنّ ما حوالي (60.0%) من أفراد عينة الدراسة في أبراج الشيخ زايد وحمد قد واجهوا مشاكل في مشروع الإسكان، بينما حوالي (40.0%) لم يواجهوا أي مشاكل في مشروع الإسكان.

جدول (5.18): توزيع عينة الدراسة حسب مواجهة مشاكل مشروع الإسكان

حمد		الشيخ زايد		هل واجهت مشاكل في مشروع الإسكان
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
61.2	49	60.0	48	نعم
38.8	31	40.0	32	لا
100	80	100	80	المجموع

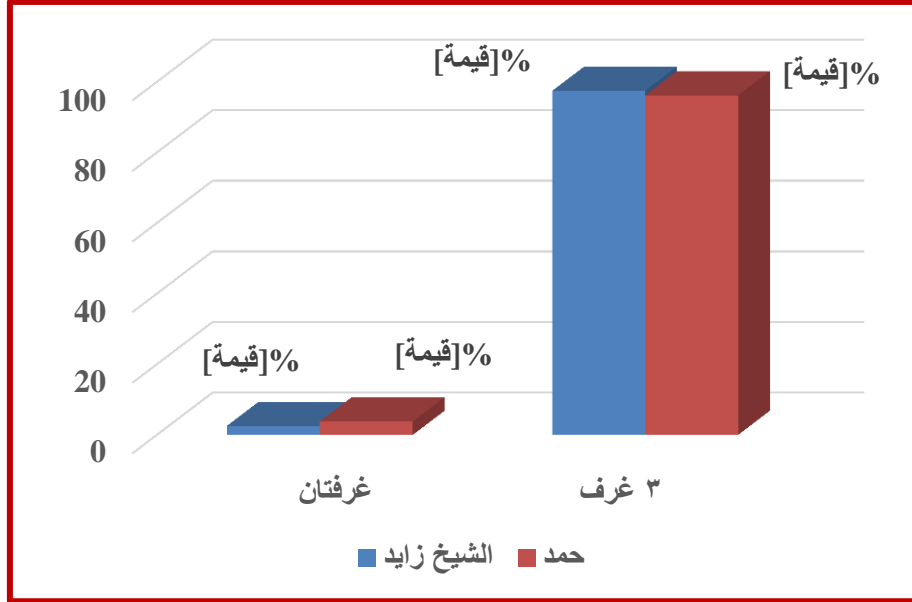
8. شروط الحصول على المسكن: يُبين جدول رقم (5.19) أنّ نسبة كبيرة أفراد عينة الدراسة في كلا من أبراج الشيخ زايد وأبراج حمد (87.5%) و(70.0%) على الترتيب يرون بأن شروط الحصول على المسكن ملائمة، بينما (12.5%) و(30.0%) على الترتيب يرون بعدم ملائمة شروط الحصول على المسكن.

جدول (5.19): توزيع عينة الدراسة حسب الرأي في شروط الحصول على المسكن

حمد		الشيخ زايد		الرأي في شروط الحصول على المسكن
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
70.0	56	87.5	70	ملائمة
30.0	24	12.5	10	غير ملائمة
100	80	100	80	المجموع

القسم الثالث: تحليل البيانات الخاصة بالمسكن

1. عدد غرف النوم في المسكن: يُبين الرسم البياني رقم (5.4) أنّ غالبية المساكن (97.5%) و(96.2%) في كلا من أبراج الشيخ زايد وأبراج حمد على الترتيب تتكون من ثلاث غرف.



شكل (5.4): عدد غرف النوم في المسكن

2. مدى ملاءمة تصميم المسكن لعدد أفراد الأسرة واحتياجاتها المعيشية: يُبين جدول رقم (5.4) أنّ ما نسبته (96.2%) و(98.7%) من أبراج الشيخ زايد وأبراج حمد على الترتيب مساكنهم مصممة لتلائم عدد أفراد أسرتهم واحتياجاتهم المعيشية.

جدول (5.20): توزيع عينة الدراسة حسب مدى ملاءمة تصميم المسكن لعدد أفراد الأسرة واحتياجاتها المعيشية

حمد		الشيخ زايد		مدى ملاءمة تصميم المسكن لعدد أفراد الأسرة واحتياجاتها المعيشية
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
52.5	42	40.0	32	ملائم
46.2	37	56.2	45	ملائم إلى حد ما
1.3	1	3.8	3	غير ملائم
100	80	100	80	المجموع

3. الطابق الذي تعيش فيه المستجيب : يُبين جدول رقم (5.21) أنّ ما نسبته (12.5%) من الأسر يقيمون في الطابق الأول، و(33.8%) يقيمون في الطابق الثاني، بينما (28.8%) يقيمون في الطابق الثالث، و(23.8%) يقيمون في الطابق الرابع، بينما فقط (1.3%) يقيمون في الطابق الخامس.

جدول (5.21): توزيع عينة الدراسة حسب الطابق الذي يعيش فيه المستجيب

حمد		الشيخ زايد		الطابق الذي يعيش المستفيد
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
15.0	12	12.5	10	الأول
20.0	16	33.8	27	الثاني
21.3	17	28.8	23	الثالث
18.8	15	23.8	19	الرابع
25.0	20	1.3	1	الخامس
100	80	100	80	المجموع

4. الرغبة في الانتقال من الطابق الذي تعيش فيه المستجيب: يُبين جدول رقم (5.22) أنّ ما نسبته (48.2%) من الأسر المقيمين في أبراج الشيخ زايد يرغبون في الانتقال من الطابق الذي يعيشون فيه، و(51.3%) لا يرغبون في الانتقال، بينما (38.8%) من أسر أبراج حمد يرغبون في الانتقال، و(61.2%) لا يرغبون في الانتقال.

جدول (5.22): توزيع عينة الدراسة حسب الرغبة في الانتقال من الطابق الذي تعيش فيه المستجيب

حمد		الشيخ زايد		الرغبة في الانتقال من الطابق الذي تعيش فيه المستجيب
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
38.8	31	48.2	39	نعم
61.2	49	51.3	41	لا
100	80	100	80	المجموع

فيما يتعلق بالفئة التي ترغب في الانتقال من الطابق الذي يقيمون فيه كان لديهم الرغبة في الانتقال الى الطابق الأول لما يحققه الطابق من مزايا في مجملها تهدف الى راحة الأسرة.

5.الرضا عن المسكن الجديد : يُبين جدول رقم (5.23) أنّ غالبية أفراد عينة الدراسة (93.7%) و(95.0%) من أبراج الشيخ زايد وأبراج حمد على الترتيب راضين عن المسكن الجديد.

جدول (5.23): توزيع عينة الدراسة حسب الرضا عن المسكن الجديد

حمد		الشيخ زايد		الرضا عن المسكن الجديد
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
42.5	34	41.3	33	راض
52.5	42	52.4	42	راض الى حد ما
5.0	4	6.3	5	غير راض
100	80	100	80	المجموع

5. الرضا عن إطلالة المسكن على المحيط الخارجي: يُبين جدول رقم (5.24) أنّ حوالي نصف أفراد عينة الدراسة من سكان أبراج الشيخ زايد (52.5%) راضين عن إطلالة المسكن على المحيط الخارجي، بينما النصف الآخر غير راضٍ وذلك يعود إلى أن سكان الطابق الأرضي في مدينة الشيخ زايد ينسبون لأنفسهم ملكية المساحة الخضراء المخصصة لكل العمارة وبالتالي يقومون باستغلالها بما يناسب احتياجاتهم متجاهلين باقي سكان العمارة. بينما غالبية أفراد عينة الدراسة من سكان أبراج حمد(96.2%) راضين عن إطلالة المسكن على المحيط الخارجي.

جدول (5.24): توزيع عينة الدراسة حسب الرضا عن إطلالة المسكن على المحيط الخارجي

حمد		الشيخ زايد		الرضا عن إطلالة المسكن على المحيط الخارجي
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
62.4	50	20.0	16	راض
33.8	27	32.5	26	راض الى حد ما
3.8	3	47.5	38	غير راض
100	80	100	80	المجموع

6. الحاجة لإجراء تغيير أو إضافات على المسكن: يُبين جدول رقم (5.25) أنّ النسبة الأكبر من بين أفراد عينة الدراسة في كلا من أبراج الشيخ زايد وأبراج حمد يرون بأن المساكن ليست بحاجة إلى تغيير أو إضافات عليها.

جدول (5.25): توزيع عينة الدراسة حسب الحاجة لإجراء تغيير أو إضافات على المسكن

حمد		الشيخ زايد		الحاجة لإجراء تغيير أو إضافات على المسكن
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
26.3	21	25.0	20	نعم
73.8	59	75.0	60	لا
100	80	100	80	المجموع

7. مستوى العلاقات مع الجيران: يُبين جدول رقم (5.26) أنّ النسبة الأكبر من بين أفراد عينة الدراسة في كلا من أبراج الشيخ زايد وأبراج حمد لهم مستوى علاقات جيدة مع الجيران، بينما الثلث من أفراد عينة الدراسة علاقته بجيرانه متوسطة.

جدول (5.26): توزيع عينة الدراسة حسب مستوى العلاقات مع الجيران

حمد		الشيخ زايد		مستوى العلاقات مع الجيران
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
68.8	55	60.0	48	جيدة
28.8	23	33.8	27	متوسطة
2.5	2	6.3	5	سيئة
100	80	100	80	المجموع

8. هل تواجه مشاكل مع جيرانك في العمارة: يُبين جدول رقم (5.27) أنّ نسبة من يواجه مشاكل مع جيرانه في أبراج الشيخ زايد (41.3%) أكبر من أقرانهم في أبراج حمد (3.8%)، في حين أنّ النسبة الأكبر من سكان أبراج حمد لا يواجهون مشاكل مع جيرانهم، وذلك بسبب عدم تجانس النسيج المجتمعي بين أفراد مدينة الشيخ زايد على عكس مدينة الشيخ حمد.

جدول (5.27): توزيع عينة الدراسة حسب مواجهة المشاكل مع الجيران في العمارة

حمد		الشيخ زايد		تواجه مشاكل مع جيرانك في العمارة
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
3.8	3	41.3	33	نعم
96.2	77	58.8	47	لا
		100	80	المجموع

ولقد تمثلت المشاكل التي يواجهها بعض أفراد عينة الدراسة في (مشكلات خدمية، مشاكل النظافة، مشكلات الضوضاء).

القسم الرابع: يتكون من سبعة من المحاور حول عناصر المسكن الملائم

المحور الأول: تحليل البيانات المتعلقة بأمن الحيابة القانوني

1. وضع السكني الحالي: يُبين جدول رقم (5.28) أنّ غالبية أفراد عينة الدراسة من أبراج الشيخ زايد وابرار حمد يمتلكون المكان الذي يقيمون فيه، بينما نسبة قليلة جداً يستأجرون المكان الذي يقيمون فيه.

جدول (5.28): توزيع عينة الدراسة حسب وضع السكن الحالي

حمد		الشيخ زايد		وضع السكن الحالي
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
78.8	63	90.0	72	مالك
3.8	3	6.3	5	مستأجر
17.5	14	3.8	3	منتقع
100	80	100	80	المجموع

2. مدة العيش في المسكن الحالي: يُبين جدول رقم (5.29) أنّ جميع أفراد عينة الدراسة من سكان أبرار حمد يقيمون فيها منذ فترة ما بين 1-3 سنوات، أما أبرار الشيخ زايد فإن ما نسبته (18.8%) قد عاشوا فترة ما بين 1-3 سنوات في المسكن الحالي، وما نسبته (27.5%) ما بين 3-6 سنوات، و(20.0%) فترة ما بين 6-9 سنوات، بينما (33.8%) قد عاشوا فترة أكثر من 9 سنوات.

جدول (5.29): توزيع عينة الدراسة حسب مدة العيش في المسكن الحالي

حمد		الشيخ زايد		مدة العيش في المسكن الحالي
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
100.0	80	18.8	15	1-3 سنوات
-	-	27.5	22	3-6 سنوات
-	-	20.0	16	6-9 سنوات
-	-	33.8	27	أكثر من 9 سنوات

3. امتلاك سند الملكية: يُبين جدول رقم (5.30) أنّ النسبة الأكبر من بين أفراد عينة الدراسة في كلا من أبراج الشيخ زايد وأبراج حمد لديهم سند ملكية للمسكن الذي يقيمون فيه.

ويدعم هذه النتيجة دراسة الحالة حيث تبين خلال دراسة الحالة أنّ السكان يتمتعون بالحيازة القانونية التي تمنحهم الحماية ضد طردهم منها، بحيث تم اعطائهم سند الملكية للمسكن بحيث يكونون محميين قانونياً من الطرد، مما يعطيهم شعوراً بالأمان والاستقرار ويتم تشجيعهم على تحسين مساكنهم وتطويرها.

جدول (5.30): توزيع عينة الدراسة حسب امتلاك سند ملكية

حمد		الشيخ زايد		امتلاك سند ملكية
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
90.0	72	93.7	75	نعم
10.0	8	6.3	5	لا

المحور الثاني: تحليل البيانات المتعلقة بالقدرة على تحمل تكاليف المسكن

1. نسبة ما يدفع على المسكن من الدخل الشهري: يُبين جدول رقم (5.31) أنّ نصف أفراد عينة الدراسة من أبراج الشيخ زايد (51.4%) ينفقون أكثر من 30% من راتبهم على المسكن، بينما (51.3%) من سكان أبراج حمد ينفقون ما بين 15-30% من دخلهم الشخصي على المسكن.

جدول (5.31): توزيع عينة الدراسة حسب نسبة ما يدفع على المسكن من الدخل الشهري

حمد		الشيخ زايد		نسبة ما يدفع على المسكن من الدخل الشهري
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
26.3	21	14.3	10	0-15%
51.3	41	34.3	24	15-30%
22.5	18	51.4	36	أكثر من 30%

2. طريقة السداد: يُبين جدول رقم (5.32) أنّ ما نسبته كبيرة من عينة أبراج الشيخ زايد (46.4%) قد سددوا أقساط سكنهم عبر قروض مصرفية، و(30%) بالتقسيط بفائدة محددة، بينما 36.3% من عينة أبراج حمد قد دفعوا الأقساط بفائدة محددة، في حين (41.3%) من حمد قد سددوا الأقساط عبر أنواع أخرى من الدفع.

جدول (5.32): توزيع عينة الدراسة حسب طريقة السداد

حمد		الشيخ زايد		طريقة السداد
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
5.0	4	5.4	3	دفع مبلغ المسكن كاملاً
7.5	6	46.4	26	قروض مصرفية
36.3	29	30.4	17	التقسيط بفائدة محددة
10.0	8	3.6	2	مدخرات شخصية
41.3	33	14.3	8	نوع اخر من الدفع

3. التحديات التي تواجه المشترك اول مرة في مشروع الاسكان: يُبين جدول رقم (5.33) أنّ النسبة الأكبر من افراد عينة الدراسة في الشيخ زايد وحمد يرون بأنّ التحدي الأول الذي يواجههم اثناء الاشتراك في مشروع الإسكان هو الدفعة الأولى، يليه الوضع الاقتصادي غير المستقر.

جدول (5.33): توزيع عينة الدراسة حسب التحديات التي تواجه المشترك اول مرة في مشروع الاسكان

حمد		الشيخ زايد		التحديات التي تواجه المشترك اول مرة في مشروع الاسكان
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
58.8	47	54.5	30	الدفعة الأولى من السعر
38.8	31	36.4	20	الوضع الاقتصادي غير المستقر
2.5	2	1.8	1	الوضع السياسي غير المستقر
-	-	7.3	4	عوامل أخرى

4. درجة الملاءمة في بيانات القدرة على تحمل تكاليف المسكن: تبين من خلال النتائج الواردة في جدول (5.33) أن درجة الملائمة المذكورة في الجدول أدناه. ولا سيما التكلفة الكلية للمسكن لدخل الأسرة، وما يدعم ذلك دراسة الحالة التي أظهرت أن المشروع تم إنشائه لتوفير المسكن الملائم لذوي الدخل المتوسط والمنخفض، حيث يدفع المستفيد الحاصل على شقة جديدة مبلغ 100 إلى 200 دولار، كل شهر لمدة عشرين عاماً، ستوضع في صندوق خاص بالإسكان لإنشاء شقق أخرى ينتفع بها مواطنون لا يجدون مأوى يناسبهم، فإن التكلفة الإجمالية للشقة "130 متر مربع" هي 66508 دولار، في حين أن سعر بيع نفس الشقة الذي يساوي سعر السوق هو 40,000 دولار.

أما بالنسبة لمدينة الشيخ زايد فقد ارتفعت تكلفة المشروع وذلك بسبب الشوارع والممرات في المشروع والتي كانت مرتفعة نسبياً، بحيث كان حجم وطول الشوارع كان كبيراً، فكلما زاد طول الشارع وحجمه تزيد التكلفة، ولم يتم استخدام وسائل لتقليل التكلفة من حيث طرق انشاء هذه الممرات والمواد المستعملة. وكانت أسعار الشقق مختلفة من أسرة إلى أخرى، وذلك لأنه تم توزيع الشقق على الأسر التي تحتاج إلى المسكن من غير عائد مالي، ومن ثم قامت هذه الأسر ببيع المسكن بأسعار زهيدة.

جدول (5.34): المتوسط الحسابي والوزن النسبي لفقرات درجة الملاءمة في القدرة على تحمل تكاليف المسكن

م	الفقرة	الشيخ زايد		حمد	
		الوزن النسبي	المتوسط الحسابي	الوزن النسبي	المتوسط الحسابي
1	ملاءمة التكلفة الكلية للمسكن لدخل الأسرة	61.97	3.10	49.83	2.49
2	ملاءمة تكاليف المسكن إلى احتياجات الأسرة الأساسية	58.60	2.93	49.83	2.49
3	ملاءمة معدل الفائدة على القرض بالنسبة للدخل	49.80	2.49	41.90	2.10

المحور الثالث: تحليل البيانات المتعلقة بصلاحية السكن

1. المشاكل الإنشائية للمسكن: يُبين جدول رقم (5.35) أنّ نسبة كبيرة من عينة أبراج حمد (72.5%) يعانون من مشكلة تشقق الجدران، بينما أبراج الشيخ زايد احتلت نسبة أقل

فيما يتعلق بتشقق الجدران (41.3%)، وتتمثل المشكلة الثانية لأبراج الشيخ زايد في وجود مشاكل في الهيكل الإنشائي بينما احتلت هذه المشكلة نسبة أقل في أبراج حمد.

جدول (5.35): توزيع عينة الدراسة حسب المشاكل الإنشائية للمسكن

حمد		الشيخ زايد		المشاكل الإنشائية للمسكن
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
72.5	58	41.3	33	تشقق في الجدران
2.5	2	15.0	12	تشقق في السقف
11.3	9	36.3	29	مشاكل في الهيكل الإنشائي
13.8	11	7.5	6	مشاكل أخرى
100	80	100	80	المجموع

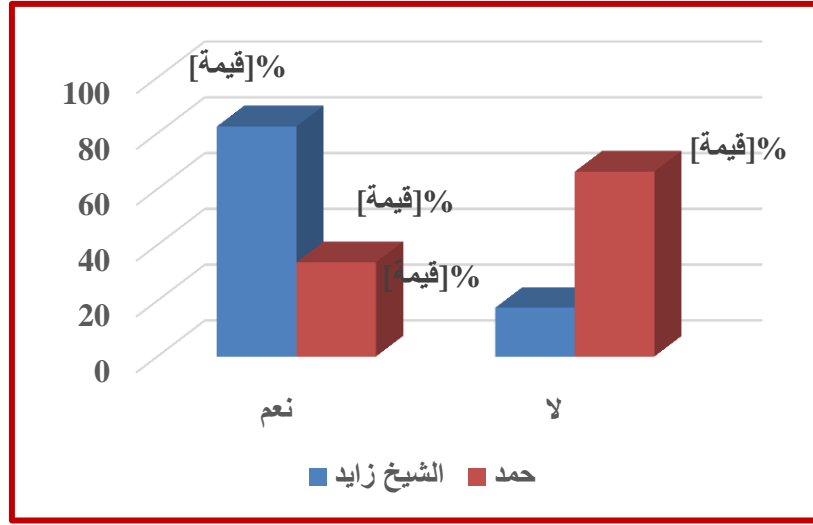
2. حاجة المبنى لأعمال صيانة أو إصلاحات : يُبين جدول رقم (5.36) أنّ ما نسبته (88.8%) من المساكن قيد الدراسة بحاجة لأعمال صيانة أو إصلاحات، و(11.2%) من المساكن ليست بحاجة لأعمال صيانة أو إصلاحات، بينما نسبة أقل في أبراج حمد بحاجة لأعمال صيانة (61.3%).

جدول (5.36): توزيع عينة الدراسة حسب حاجة المبنى لأعمال صيانة أو إصلاحات

حمد		الشيخ زايد		حاجة المبنى لأعمال صيانة أو إصلاحات
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
61.3	49	88.8	71	نعم
38.8	31	11.2	9	لا
100	80	100	80	المجموع

بخصوص الاعمال الصيانة والإصلاحات المطلوبة للمباني تمثل أهمها في هيكليّة الجدران والأرضيات والسلالم، وصيانة نظام السباكة.

3. معاناة المبنى من مشاكل رطوبة: يُبين الرسم البياني (5.5) أنّ مساكن أبراج الشيخ زايد تعاني من مشاكل الرطوبة (82.5%) أكثر من أبراج حمد (33.8%).



شكل (5.5): معاناة المبنى من مشاكل رطوبة

4. درجة الملاءمة المتعلقة في بيانات صلاحية السكن: يتناول هذا القسم درجة الملائمة المتعلقة في بيانات صلاحية المسكن ويتكون من 8 فقرات، حيث تم حساب المتوسط الحسابي والوزن النسبي لمعرفة درجة الملائمة وكانت النتائج كما هي موضحة في جدول (5.37).

جدول (5.37): المتوسط الحسابي والوزن النسبي لفقرات درجة الملاءمة المتعلقة في بيانات صلاحية السكن

م	الفقرة	الشيخ زايد		حمد	
		الوزن النسبي	المتوسط الحسابي	الوزن النسبي	المتوسط الحسابي
1	ملاءمة المسكن لتلبية احتياجات الأسرة	67.25	3.36	73.75	3.69
2	ملاءمة مساحة المسكن لاحتياجات ومتطلبات الأسرة	62.25	3.11	72.75	3.64
3	ملاءمة تصميم المسكن لتلبية احتياجات الأسرة الحالية	68.00	3.40	72.00	3.60

م	الفقرة	الشيخ زايد		حمد	
		الوزن النسبي	المتوسط الحسابي	الوزن النسبي	المتوسط الحسابي
4	ملاءمة مساحات الغرف	57.25	2.86	73.75	3.69
5	توافر الاضاءة والتهوية الكافية للمسكن	75.50	3.78	75.75	3.79
6	توجيه فتحات النوافذ	74.00	3.70	70.00	3.50
7	الحماية من التلوث الضوضائي	44.50	2.23	57.72	2.89
8	الحماية ضد الحشرات	39.00	1.95	55.75	2.79

تبين من خلال النتائج الواردة في جدول (5.37) أن المسكن ملائم لتلبية احتياجات الأسرة كما أن تصميم المبنى يلبي احتياجات الاسرة أما فيما يتعلق بالحماية من التلوث الضوضائي والحماية ضد الحشرات فهي غير ملائمة.

ويدعم هذه النتيجة نتائج دراسة الحالة التي توصلت إلى أن مشروع مدينة الشيخ زايد تم تغطية بعض الجدران الخارجية للمباني بالحجر الطبيعي بحيث يعطي بالإضافة إلى الشكل المميز عازلاً حرارياً جيداً ويزيد من العمر الافتراضي للبناء ويقلل تكاليف الصيانة، كما تم استخدام الألوان الفاتحة في الواجهات الخارجية لتقليل امتصاص الحرارة، وتم توجيه الجزء الأكبر من مباني العمارات للناحية الشمالية الغربية للاستفادة من التظليل وحركة الهواء بشكل أفضل، وتم استخدام البروزات في كتل المبنى الواحد للاستفادة منها في التظليل وبالتالي تخفيض درجة حرارة الفراغات الداخلية. ويتوفر في المشروع مناطق سكنية متجاورة مع استعمالات أخرى مثل المناطق التجارية والثقافية والأعمال الخدمية والمكاتب مما يعمل على إحياء المنطقة ويشجع على التواصل والتفاعل الاجتماعي، ويحقق الأمن والاستقرار، ويوفر الجهد والوقت.

المحور الرابع: تحليل البيانات عن تيسير تلبية الاحتياجات

يُبين جدول رقم (5.38) أنّ غالبية المساكن (96.2%) لا توفر الاحتياجات الأساسية لذوي الاحتياجات الخاصة (حركياً)، بينما (3.8%) توفر الاحتياجات الأساسية لذوي الاحتياجات الخاصة (حركياً)، أما أبراج حمد فكانت توفر الاحتياجات الأساسية لذوي الاحتياجات الخاصة أكثر من أبراج الشيخ زايد.

هذه النتيجة متوافقة مع ما جاء في دراسة الحالة التي أكدت وعلى الرغم من أن إنشاء المشروع جاء لتلبية احتياجات الفئات التي لا تستطيع توفير مسكن لائق بها، فكان المشروع دعماً للأسر الفقيرة ومن ذوي الدخل المنخفض المسجلة بوزارة الشؤون، والأسر التي تم هدم مسكنها نتيجة العدوان الإسرائيلي، إضافة للفئات المختلفة التي منحها المسكن من خلال وزارة الأشغال والإسكان، وتم منحهم المساكن مجاناً وذلك دعماً من الحكومة الإماراتية، ولكن لم يأخذ في الاعتبار عند تصميم العمارة السكنية من توفير منحدر لذوي الاحتياجات الخاصة حركياً، بحيث تعاني هذه الفئة من صعوبة الوصول إلى مساكنهم، بالإضافة إلى عدم توفير مصعد كهربائي مما يعيق حركة كبار السن ويشكل صعوبة لهم في التنقل والحركة، وهذا بالنسبة لمدينة الشيخ زايد. أما بالنسبة إلى مدينة حمد فقد تم إنشاء المشروع لتلبية احتياجات الفئات من ذوي الدخل المتوسط والمنخفض، مقابل دفعة من المال تدفعها هذه الفئات شهرياً لدفع سعر الشقة، وفي المشروع تم توفير المصعد الكهربائي في العمارة السكنية، بالإضافة إلى أنه عند منح الشقق في الطابق الأرضي يتم منحها لذوي الاحتياجات الخاصة وكبار السن.

جدول (5.38): توزيع عينة الدراسة حسب مدى توفر الاحتياجات الأساسية لذوي الاحتياجات الخاصة (حركياً)

حمد		الشيخ زايد		هل المسكن يوفر لذوي الاحتياجات الخاصة (حركياً) الاحتياجات الأساسية
النسبة المنوية	التكرار	النسبة المنوية	التكرار	
32.5	26	3.8	3	نعم
67.5	54	96.2	77	لا
100	80	100	80	المجموع

المحور الخامس: تحليل البيانات المتعلقة بتوافر المرافق والخدمات

يتناول هذا القسم أسئلة متعلقة بمدى توافر المرافق والخدمات وكانت النتائج كما هو موضح بالجدول التالي (5.39). تبين من النتائج الواردة في أن غالبية المساكن قيد الدراسة تتوفر فيها الخدمات (المياه - الكهرباء - الصرف الصحي - الاتصالات) التي يحتاجها المسكن،

كذلك من يتوفر فيها المرافق العامة من مدارس، مساجد، مراكز صحية، مساحات خضراء ومحلات تجارية. كما أنها تستفيد من المرافق العامة المقدمة بالشكل المطلوب.

تتوافق هذه النتيجة من نتيجة دراسة الحالة والتي أظهرت أنه في مدينة الشيخ زايد تم توفير المرافق والخدمات في المشروع لتلبية احتياجات السكان، فقد تم إنشاء الحديقة الكبيرة للمدينة وكانت تقع بجانب المسجد الكبير في المدينة وتحتوي على نافورة ضخمة تساعد على تلطيف الهواء وتعتبر نسبة المساحات الخضراء في المدينة تعتبر عالية بالنسبة لمشاريع الإسكان بقطاع غزة ولكن الحديقة العامة تعتبر صغيرة بالنسبة لحجم المدينة، وتم تزويد المشروع بشبكة كهرباء تحت أرضية، كما وتم توفير شبكة إضاءة متكاملة للمشروع من خلال شبكة تحت أرضية، والتي بدورها تعمل على تقليل تكاليف الصيانة الدورية مقارنة بالشبكات الهوائية وكما تم التعامل مع التضاريس الموجودة والمناسيب المختلفة دون تحمل تكاليف إزالتها والتخلص منها، وتم امداد المشروع بالمياه الصالحة للاستخدام وإنشاء خزان للمياه، بالإضافة إلى توفير نظام للصرف الصحي، وتم توفير نظام لتصريف مياه الأمطار. كذلك الأمر بالنسبة لمدينة حمد فهي تضم منتزهاً عاماً لكل تسع بنايات، ومستوصفاً، ومسجداً، وملعباً، ورياض أطفال، بالإضافة إلى مدرستي حمد للبنين والبنات، ومراكز تجارية ومواقف سيارات وبنية تحتية كاملة.

جدول (5.39): توزيع عينة الدراسة حسب البيانات المتعلقة بتوافر المرافق والخدمات

م.م	الفقرة	الشيخ زايد		حمد	
		نعم %	لا %	نعم %	لا %
1	هل تتوفر الخدمات (المياه-الكهرباء-الصرف الصحي-الاتصالات) التي تحتاجها في المسكن	100.0	0	93.8	6.3
2	هل المرافق العامة (مدارس-مسجد-مركز صحي-مساحات خضراء-محلات تجارية) بالمشروع تكفي احتياجات السكان	96.3	3.7	56.3	43.8
3	هل تستفيد من المرافق العامة المقدمة بالشكل المطلوب	82.5	17.5	73.8	26.3
4	هل هناك أي خدمات أو تسهيلات تحتاجها ولكنها ليست موجودة في المسكن	55.0	45.0	57.5	42.5

1. درجة الملاءمة المتعلقة بتوافر المرافق والخدمات: يتناول هذا القسم درجة الملاءمة المتعلقة بتوافر المرافق والخدمات ويتكون من 5 فقرات، حيث تم حساب المتوسط

الحسابي والوزن النسبي لكل فقرة من الفقرات لمعرفة درجة الملائمة وكانت النتائج كما هي موضحة في جدول (5.40).

جدول (5.40): المتوسط الحسابي والوزن النسبي لفقرات درجة الملائمة المتعلقة بتوافر المرافق والخدمات

م	الفقرة	الشيخ زايد		حمد	
		المتوسط الحسابي	الوزن النسبي	المتوسط الحسابي	الوزن النسبي
1	توصيلات المياه والكهرباء الموجودة عند امتلاك المسكن	3.46	69.25	3.92	78.39
2	توصيل المسكن بشبكة الصرف الصحي (خطوط الأنابيب عندما حصلت عليها)	3.69	73.75	4.11	82.26
3	تدابير السلامة من الحرائق في العمارة	2.71	54.25	3.32	66.42
4	الخدمات المتواجدة في العمارة لاحتياجات السكان	2.59	51.75	3.40	67.92
5	المرافق العامة لتلبية احتياجات السكان	2.99	59.75	3.32	66.42

تبين من خلال النتائج الواردة في جدول (5.40) أن توصيلات المياه والكهرباء الموجودة عند امتلاك المسكن، وشبكة الصرف الصحي المتصلة بالمسكن ملائمة وبشكل أكبر في أبراج حمد مقارنة بأبراج الشيخ زايد، بينما تدابير السلامة من الحرائق في العمارة، والخدمات المتواجدة في العمارة لاحتياجات السكان ملائمة إلى حد ما في أبراج الشيخ زايد ولكنها أكثر ملائمة في أبراج حمد.

المحور السادس: تحليل البيانات المتعلقة بالموقع

1. **الطريق إلى المسكن:** يُبين جدول رقم (5.41) أن نسبة كبيرة من افراد عينة الدراسة من أبراج الشيخ زايد وابرار حمد يرون بان الطريق إلى مساكنهم آمن، بينما (17.5%) و(20.0%) من أبراج الشيخ زايد وابرار حمد على الترتيب يرون بأن الطريق الى مساكنهم غير آمنة بسبب تهالك الطريق وانعدام الإضاءة.

جدول (5.41): توزيع عينة الدراسة حسب الطريق إلى المسكن

حمد		الشيخ زايد		هل الطريق إلى المسكن آمن؟
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
80.0	64	82.5	66	نعم
20.0	16	17.5	14	لا
100	80	100	80	المجموع

2. قرب المسكن من موقع العمل: يُبين جدول رقم (5.42) أنّ ما نسبته (70.0%) من المساكن قيد الدراسة قريبة من أماكن عمل أصحابها، وما نسبته (30.0%) من المساكن قيد الدراسة بعيدة من أماكن عمل أصحابها، بينما النسبة الأكبر من مساكن أبراج حمد (86.3%) بعيدة عن أماكن عمل أصحابها.

جدول (5.42): توزيع عينة الدراسة حسب قرب المسكن من موقع العمل

حمد		الشيخ زايد		هل المسكن قريب من موقع العمل؟
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
13.8	11	70.0	56	نعم
86.3	69	30.0	24	لا
100	80	100	80	المجموع

3. درجة الملائمة المتعلقة ببيانات الموقع: يتناول هذا القسم درجة الملائمة المتعلقة بتوافر المرافق والخدمات ويتكون من 5 فقرات، حيث تم حساب المتوسط الحسابي والوزن النسبي والقيمة الاحتمالية لكل فقرة من الفقرات لمعرفة درجة الملائمة وكانت النتائج كما هي موضحة في جدول (5.43).

جدول (5.43): المتوسط الحسابي والوزن النسبي لفقرات درجة الملائمة المتعلقة بتوافر المرافق والخدمات

م	الفقرة	الشيخ زايد		حمد	
		المتوسط الحسابي	الوزن النسبي	المتوسط الحسابي	الوزن النسبي
1	توفر المواصلات من وإلى المسكن	3.98	79.50	3.10	62.08
2	مستوى الضوضاء على مستوى المسكن	2.04	40.75	3.09	61.77
3	عدم وصول روائح كريهة إلى المسكن	1.89	37.75	3.10	62.00
4	الوصول إلى موقع العمل	3.53	70.50	2.69	53.87
5	الوصول إلى مرافق النقل العام	3.73	74.50	2.81	56.27
6	الوصول إلى مرافق التعليم	2.86	57.25	3.78	75.58
7	الوصول إلى مرافق التسوق	3.01	60.25	3.25	65.06
8	الوصول إلى المرافق الصحية (الطبية)	2.36	47.25	2.00	40.00
9	الوصول إلى مرافق رعاية الطفولة	2.41	48.25	2.73	54.50
10	الوصول إلى المساحات الخضراء العامة	2.64	52.75	4.14	82.75
11	الوصول إلى المرافق الترفيهية	2.89	57.75	3.64	72.75

تبين من خلال النتائج الواردة في جدول (5.43) أن: (توفر المواصلات من وإلى المسكن، الوصول إلى موقع العمل ومرافق النقل العام) ملائمة، بينما (الروائح، والضوضاء، والمرافق الصحية، ومرافق رعاية الطفولة) غير ملائمة، بينما في أبراج حمد تبين أن (توفر المواصلات من وإلى المسكن، الوصول إلى مرافق التعليم، ومرافق التسوق والمساحات الخضراء والمرافق الترفيهية ملائمة).

المحور السابع: تحليل البيانات عن الملاءمة من الناحية الثقافية

1. تمتع الساكن بالخصوصية داخل المسكن: يُبين جدول رقم (5.44) أنّ نسبة كبيرة من أفراد عينة الدراسة يتمتعون بالخصوصية داخل المسكن (66.2%) و(81.3%) الشيخ زايد وحمد على الترتيب، ولكن الخصوصية في أبراج حمد كانت نسبتها أعلى من أبراج الشيخ زايد.

جدول (5.44): توزيع عينة الدراسة حسب تمتع الساكن بالخصوصية داخل المسكن

حمد		الشيخ زايد		هل يتمتع الساكن بالخصوصية داخل المسكن
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
81.3	65	66.2	53	نعم
18.8	15	33.8	27	لا
100	80	100	80	المجموع

ولعل أهم سبب لعدم تمتع أصحاب المساكن بالخصوصية هو ضيق المساحات.

2. مراعاة المسكن للعادات والتقاليد: يُبين جدول رقم (5.45) أنّ النسبة الأكبر من أفراد عينة الدراسة في كلا من الشيخ زايد وحمد يرون المساكن تراعي العادات والتقاليد.

جدول (5.45): توزيع عينة الدراسة حسب مراعاة المسكن للعادات والتقاليد

حمد		الشيخ زايد		مراعاة المسكن للعادات والتقاليد
النسبة المئوية	التكرار	النسبة المئوية	التكرار	
91.3	73	88.8	71	نعم
8.8	7	11.2	9	لا
100	80	100	80	المجموع

3. درجة الملاءمة المتعلقة بالناحية الثقافية: يتناول هذا القسم درجة الملائمة المتعلقة بتوافر المرافق والخدمات ويتكون من 5 فقرات، حيث تم حساب المتوسط الحسابي والوزن النسبي والقيمة الاحتمالية لكل فقرة من الفقرات لمعرفة درجة الملائمة وكانت النتائج كما هي موضحة في جدول (5.46).

جدول (5.46): المتوسط الحسابي والوزن النسبي لفقرات درجة الملاءمة المتعلقة بالناحية الثقافية

م	الفقرة	الشيخ زايد		حمد	
		المتوسط الحسابي	الوزن النسبي	المتوسط الحسابي	الوزن النسبي
1	الخصوصية التي يوفرها المسكن للأسرة	3.25	65.00	3.56	71.25
2	تصميم المسكن يراعي التقاليد والعادات للمجتمع	3.61	72.20	3.69	73.75
3	مواد البناء المستخدمة تتناسب مع احتياجات السكان	3.09	62.80	3.11	62.25

تبين من خلال النتائج الواردة في جدول (5.46) أن الخصوصية التي يوفرها المسكن للأسرة ملائمة، كذلك الأمر فإن تصميم المسكن يراعي التقاليد والعادات للمجتمع، في حين أن مواد البناء المستخدمة تتناسب مع احتياجات السكان الى حد ما وذلك في كلا من أبراج الشيخ زايد و ابراج حمد. جاءت هذه النتيجة مطابقة لما جاء في نتائج دراسة الحالة حيث أظهرت دراسة الحالة أن تصميم الوحدة السكنية راعي العادات والتقاليد المتعارف عليها عند المجتمع العربي، بحيث تم تصميم الوحدة السكنية بحيث وفرت غرفة للآباء وغرف الأبناء البنات منفصلين عن بعضهم البعض، كما وكانت غرفة النوم منفصلة عن غرفة المعيشة والضيوف بحيث راعت الخصوصية لأفراد الأسرة، والمدخل كان يحقق الخصوصية لأنه يتصل اتصالا مباشرا مع غرفة المعيشة والضيوف واتصالا غير مباشر مع غرف النوم. وقد استعملت مواد البناء وطرق الانشاء المتعارف عليها في قطاع غزة ولم تستخدم أي مواد أو أساليب بشكل مغاير عما هو متعارف عليه، وتمثلت في الهيكل الخرساني والطوب الإسمنتي والقضبان الإسمنتية.

5.8 الأداة الثانية للدراسة العملية (المقابلة):

يتناول هذا الجزء دراسة لسياسات الإسكان المتبعة من قبل وزارة الأشغال والإسكان في مشاريع الإسكان لذوي الدخل المنخفض، وذلك من خلال إجراء المقابلة مع الأشخاص المعنيين في وضع هذه السياسات في الوزارة، وذلك من خلال إجراء مقابلة مهيكلت تناولت طرح أسئلة بما يتعلق بمحور الدراسة.

5.9 تعريف المقابلة

تعرف المقابلة بأنها تفاعل لفظي يتم بين شخصين في موقف مواجهة حيث يقوم القائم بالمقابلة بأن يجمع المعلومات أو التعبيرات لدى المبحوث، وتعتبر المقابلة من أهم طرق جمع المعلومات، حيث يتم من خلالها طرح عدداً من الأسئلة من قبل الباحث والإجابة عليها من قبل المبحوث، حيث يتم من خلالها التعرف على مشاعر وانفعالات المقابل، والوصول إلى أكبر قدر من المعلومات وهو ما لا يستطيع الوصول إليه من خلال الاستبيان.

5.10 محاور المقابلة

تم تصميم المقابلة للوصول إلى أكبر قدر ممكن من المعلومات حول السياسات المتبعة، حيث تضمنت المقابلة محورين رئيسيين هما:

المحور الأول: يتضمن واقع مشاريع الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض.

المحور الثاني: يتضمن سياسات الإسكان المتبعة في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض.

5.11 نتائج المقابلة

نتائج المحور الأول: واقع مشاريع الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض.

1. مفهوم المسكن الملائم من وجهة نظر الجهات المعنية بتوفير المساكن وبما يتناسب مع مفهوم الفئات من ذوي الدخل المنخفض؟

عرف المهندس ناجي سرحان المسكن الملائم بأنه المسكن الذي يتوفر فيه المساحة المناسبة لعدد أفراد الأسرة ويتم توفير البنية التحتية لهذا المسكن وتوفير كافة الخدمات والمرافق التي يحتاجها السكان وأن يكون النظام الهيكلي للمبنى مناسباً.

وعرف الدكتور جواد الأغا المسكن الملائم من وجهة نظر الوزارة بأنه المسكن الذي يكون الظروف البيئية له مقبولة من حيث التهوية والإضاءة، وأن يكون المسكن آمناً إنشائياً، بالإضافة إلى توفير الحد الأدنى من المساحات بشكل يتلاءم مع عدد أفراد الأسرة.

واتفق باقي المبحوثين على أن المسكن الملائم هو ذلك المسكن الذي تتوفر فيه العناصر الأساسية والتي تجعل منه مسكناً مناسباً للسكان بما يحقق راحتهم وخصوصياتهم،

وأنة المسكن الذي يتم تزويده بالمرافق والخدمات الأساسية وتوفير البنية التحتية اللازمة لهذا المسكن، وتوفير الأمن والأمان للسكان لكي يكون المسكن ملائماً لسكانيه.

ويرى معظم المبحوثين بأن المسكن الملائم هو أكثر من مجرد مأوى، ولك لأنه يشتمل على كافة العناصر التي تجعل منه مسكناً ملائماً وصالحاً للعيش وذلك لأنه يضم مختلف الخدمات والمرافق التي يحتاجها الفرد، وبالتالي ملائمة المسكن تؤثر على كفاءة الأفراد ورضاهم الاجتماعي والمعيشي وبالتالي تؤدي إلى خلق مجتمع سليم فكرياً وبيئياً واجتماعياً.

وتتوافق الباحثة مع المبحوثين على أن المسكن الملائم هو ذلك المسكن الذي يحقق للسكان احتياجاتهم ومتطلباتهم، بما يتناسب مع القيم البيئية والاجتماعية وامكانياتهم المادية، وهو المسكن الذي يتمتع بالخصوصية والملكية وتناسب المساحات المختلفة مع الاحتياجات الأساسية للإنسان.

2. إلى أي مدى تتمكن الحكومة من توفير الخدمات الأساسية والمرافق في مشاريع الإسكان بما يتناسب مع احتياجات الفئات من ذوي الدخل المنخفض؟

أكد المهندس ناجي سرحان والدكتور جواد الأغا والمهندس أسامة السعداوي وباقي المبحوثين بأن الوزارة والمؤسسات المعنية لا تسلم مشاريع الإسكان إلا إذا كانت مكتملة البنية التحتية من شبكة الشوارع ومراعاة التدرج الهرمي فيها، وتوفير شبكات المجاري والمياه، والإمداد بشبكات الكهرباء والاتصالات، بحيث يراعي توفير كافة الخدمات التي يحتاجها السكان وتحقق لهم الراحة وتلبي متطلباتهم، وأيضاً تحرص الوزارة على توفير مدرسة ابتدائية ومسجد ومساحات خضراء في المشروع.

وتتفق الباحثة مع المبحوثين حيث يتم امداد المشاريع الإسكانية بكافة الخدمات والمرافق حيث تم امداد المشاريع الإسكانية بمرافق السيارات، وتوفير شبكة الشوارع والأرصفة، وتوفير المساحات الخضراء، والعمل على تحقيق الخصوصية في المشاريع، وتوفير كافة المرافق التي يحتاجها السكان بحد أدنى مدرسة ابتدائية.

3. كيف يتم تخصيص المساكن في مشاريع الإسكان لكي يتمكن من هم من فئة ذوي الدخل المنخفض من الاستفادة منها؟

أكد الدكتور جواد الأغا بأنه لكي يتم الاستفادة من المساكن تضع الوزارة معايير محددة من خلالها يمكن للفرد الذي تنطبق عليه هذه المعايير الاستفادة من المشاريع، حيث

حدد الدكتور جواد الأغا بأن أهم عاملين هما بأن لا يكون عند الفرد قطعة أرض صالحة للبناء، أو قطعة أرض مساحتها 175م أو يزيد عن ذلك، والعامل الثاني بأن لا يكون عنده بيت لائق وملائم للسكن، وذكر الدكتور جواد بأن هناك معايير أخرى ومنها بأن يكون الفرد قادر على السداد، وأن يكون معيل لأسرته إذا كان غير متزوج، ووضح الدكتور جواد بأن لكل مشروع خصوصيته وبصمته الخاصة ويتم وضع هذه المعايير بناءً على المشروع وهدفه، وأكد الدكتور جواد بأنه كل فترة يتم تعديل في هذه المعايير بما يتناسب مع الوضع الذي تعيشه المدينة.

واتفق المهندس ناجي سرحان والمهندس حاتم النبريصي وباقي المبحوثين مع الدكتور جواد الأغا من حيث المعايير حيث يتم وضع المعايير للأفراد من فئة ذوي الدخل المنخفض للاستفادة من مشاريع الإسكان وذلك يعتمد على نوعية المشروع، وتكون هذه المعايير صارمة وشديدة، ولكن يحدث أحياناً بأنه يتم التدخل من قبل الجهة الممولة وذلك كما حدث في مدينة الشيخ زايد، حيث أنه تم بناء المشروع لفئة ذوي الدخل المتوسط والمحدود، ولكن عند الانتهاء من المشروع قررت الجهة الممولة تسليم الشقق لفئة ذوي الدخل المنخفض جداً من الحالات الاجتماعية وأسر الشهداء ومن غير عائد مالي.

وتتفق الباحثة مع المبحوثين فمن خلال الدراسة تم التأكيد أنه يجب وضع معايير محددة لكي يتمكن الأفراد من ذوي الدخل المنخفض الاستفادة من مشاريع الإسكان، وذلك بما يضمن التوزيع العادل وتحديد الأفراد بشكل صحيح وهذا الأمر يعتمد على الوزارة والجهات المعنية والمسؤولة عن هذه المشاريع.

4. هل يتمركز هدف الوزارة أو الجهات المعنية بالإسكان بتزويد كل مواطن بالمسكن الملائم؟

أكد المهندس ناجي سرحان والدكتور جواد الأغا بأن هدف الوزارة يتمحور حول تمكين المواطن من توفير (يقيم) مسكن ملائم صحياً وبيئياً واجتماعياً، ولكن ليس هدف الوزارة الأساسي بأن تمكن كل مواطن من أن يمتلك مسكن، ولكن يكون دور الوزارة في وضع السياسات والاستراتيجيات التي تسهل تملك المسكن من قبل المواطن.

واتفق معهم باقي المبحوثين بأنه ليس هدف الوزارة أو الجهات المسؤولة من تمليك كل مواطن مسكن، ولمن هدفها يكون بتمكين المواطن بأن يعيش في مسكن ظروفه البيئية مقبولة، وأن يكون الحد الأدنى من المساحات ملائم لعدد أفراد الأسرة، وأن يكون المسكن آمن إنشائياً وهيكلياً.

وتتفق الباحثة مع المبحوثين حيث من خلال الدراسة للحالات الدولية بأنه يكون هدف الدول من تمكين كل مواطن بأن يقيم في مسكن ظروفه ملائمة صحياً واجتماعياً وبيئياً وهيكلية، وليس بتملكه مسكن حيث أنه توجد مجموعة من البرامج المختلفة التي تهدف إلى تمكين المواطن للسكن في مسكن ملائم، وليس فقط هو مسكن جديد في مشاريع الإسكان.

نتائج المحور الثاني: حول سياسات الإسكان المتعلقة بتوفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض.

1. هل توجد سياسات اسكان تتعلق بتوفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض؟

أكد المهندس ناجي سرحان بأنه توجد سياسات لتوفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض، ولكن هذه السياسات غير مكتوبة بشكل رسمي، ولكن هذه السياسات متعارفة بين الوزارات والمؤسسات المعنية بالإسكان ويتم التعامل بها، وبالتالي يتم اتباعها في كافة الأمور المتعلقة بالإسكان، حيث ذكر المهندس ناجي أن من بعض هذه السياسات المتعلقة بفئة ذوي الدخل المنخفض هي السياسات المتعلقة بنوعية المسكن ومدى ملائمته للسكان، حيث أن هذه السياسات تم وضعها من خلال المسؤولين عن الإسكان فيتم وضعها من خلال مصممين للسياسات، وذكر الدكتور ناجي بأن هناك برامج متعددة تتعلق بفئة ذوي الدخل المنخفض منها برامج اسكان وبرامج ترميم، وبرامج التعامل مع العشوائيات، حيث أكد الدكتور ناجي بأن لكل برنامج سياساته الخاصة المتعلقة به والمصممة من أجل هذا البرنامج.

واتفق مع ذلك الدكتور جواد الأغا حيث قال بأنه توجد سياسات لاسكان ذوي الدخل المنخفض، ولكن هذه السياسات غير مكتوبة ولكن متعارف عليها ومحفوظة في العقول، وهذه السياسات يتم التعامل بها في الوزارة أو الحكومة، ولكنها حتى اللحظة لم تكتب وتنتشر بشكل رسمي.

ولكن تم الاختلاف حيث قال المهندس أسامة السعداوي بأنه لا توجد سياسات للإسكان وإنما المتواجد هو خطة عمل وليدة المشروع وتكون مختصة به، وتنتهي هذه الخطة بانتهاء المشروع وتسليمه، واتفقت معه المهندسة سيرين البحيصي والمهندس حاتم النبريصي بأن يتم وضع خطة للعمل حسب المشروع حيث لا توجد استراتيجية واضحة ومحددة لمشاريع الإسكان، وذلك لأن الجهات الممولة لمشاريع الإسكان تقوم بالتدخل في

مشاريع الإسكان، حيث قالوا بأنه لو كانت توجد سياسات واضحة ومحددة لما تمكنت هذه الجهات الممولة من فرض آرائها وسياساتها على الوزارة.

وتتفق الباحثة بأنه توجد سياسات تتعلق بأمور معينة يتم التعامل بها بين الوزارة والحكومة بمشاريع الإسكان، ولكن من خلال الدراسة يتضح أن الجهات الممولة تفرض آرائها في مشاريع الإسكان وهي التي تتحكم في هذه المشاريع، وذلك كما حدث في مدينة الشيخ زايد حيث من البداية تم الشروع في المشروع لفئة ذوي الدخل المتوسط والمحدود، وتم بناء المشروع لكي يتناسب مع هذه الفئة وثقافتها، ولكن بعد الانتهاء من المشروع قررت الجهات الممولة اعطاء ومنح المشروع لفئة ذوي الدخل المنخفض جداً والحالات الاجتماعية ومن غير عائد مالي، وبالتالي اتضح أن المتحكم هي الجهات الممولة، حيث أنه لو كانت توجد سياسات واضحة ومكتوبة في الوزارة لاتبعتها الجهات الممولة، ولكن بسبب غياب السياسات تفرض الجهات الممولة سياساتها.

2. هل توجد سياسات واضحة تتبعها الوزارة أو الجهات المسؤولة في توفير عناصر المسكن الملائم المتفق عليها دولياً في مشاريع الإسكان لذوي الدخل المنخفض؟

قال المهندس ناجي سرحان واتفق معه الدكتور جواد الأغا وباقي الباحثين بأنه لا توجد سياسات واضحة ومحددة لعناصر المسكن الملائم، ، وحاولت الوزارة على توفير عناصر المسكن الملائم على قدر الاستطاعة، ولكن توجد استراتيجيات وقوانين تتبعها الوزارة ضمناً في توفير عناصر المسكن الملائم هذه القوانين باختلاف المشاريع والبرامج المقدمة، ففي مدينة الشيخ زايد لم يراعى الحالات الخاصة والمعاقين حركياً فلم يتم تصميم منحدر للمعاقين حركياً، وذلك لأنه تم بناء المشروع قبل الحروب الأخيرة التي زادت من نسبة عدد المعاقين حركياً، ولم يتم توفير مصعد كهربائي حيث أنه تم بناء غرفة المصعد ولكن لم يتم وضع المصعد فيها وذلك بسبب الفئات التي تسكن في المشروع واختلاف الثقافات بينهم، ولكن في مدينة الشيخ حمد تم اتباع سياسات ضمناً وتم الاتفاق عليها في توفير عناصر المسكن الملائم ومنها مراعاة فئة المعاقين حركياً حيث تم تخصيص الطابق الأرضي لفئة المعاقين حركياً ومراعاة المساحات المختلفة بهم في الغرف والحمامات، بالإضافة إلى توفير المصاعد وأجهزة الإطفاء من الحرائق، بالإضافة إلى أنهم راعوا في المشروع المستويات الثقافية للسكان على عكس مدينة الشيخ زايد.

وتتفق الباحثة مع المبحوثين بأنه لا توجد سياسات واضحة ومحددة في توفير عناصر المسكن الملائم، ولكن توجد استراتيجيات وقوانين يتم التعامل بها ضمناً ويكون متعارف عليها في الوزارة والجهات المسؤولة.

3. هل حدثت تغييرات في سياسات الإسكان، وما هي أهم هذه التغييرات؟

من خلال ما سبق تبين أنه لا توجد سياسات واضحة ومكتوبة ولكنها متعارف عليها ضمناً، حيث قال المهندس ناجي والدكتور جواد بأنه حدثت تغييرات في هذه السياسات المتعارف عليها ضمناً، حيث تعمل الوزارة على تحسين هذه السياسات من خلال عمل تقييم لمشاريع الإسكان كل فترة وذلك لتقييمها وتجنب الأخطاء والمشاكل في المشاريع المقبلة والعمل على تحسينها، وذلك كما حدث في مدينة الشيخ زايد من خلال عدم توفير المصعد الكهربائي وعدم توفير منحدر للمعاقين حركياً وعدم مراعات المساحات الخاصة بهم، وعدم وضع قوانين خاصة بسكان الطابق الأرضي وأمور أخرى، حيث من خلال هذه المشاكل حاولت الوزارة تجنبها قدر المستطاع في مشاريع الإسكان الأخرى، واتضح ذلك في مدينة الشيخ حمد حيث حاولت الوزارة العمل على توفير عناصر المسكن الملائم ليتناسب مع السكان.

وتتفق الباحثة مع المبحوثين حيث اتضح من خلال الدراسة بأنه الوزارة تعمل على تحسين أدائها من خلال عمل تقييم لمشاريع الإسكان وذلك للاستفادة من إيجابيات المشروع وتكرارها وتجنب السلبيات وتفاديها، وهذا حصل في مدينة الشيخ حمد حيث تعتبر مدينة كاملة الخدمات وتتوفر فيها كل عناصر المسكن الملائم المتعارف عليها دولياً.

4. ما هي الطرق التي يمكن من خلالها تحسين سياسة الاسكان بحيث تكون أكثر فعالية؟

قال الدكتور جواد الأغا بأن لكل مشروع سياساته واستراتيجيته الخاصة، ولكن هناك سياسات متعارف عليها ضمناً بشكل عام، وأنه تعمل الوزارة على تحسين هذه السياسات وتجنب أخطائها من خلال المتابعة والتقييم المستمر لمشاريع الإسكان السابقة ومن خلال الدراسات المختلفة التي تهتم بمشاريع الإسكان وتعمل على تقييمها، واتفق معه المهندس ناجي سرحان حيث قال أنه من خلال التقييم المستمر لمشاريع الإسكان تحاول الوزارة من تحسين أدائها حيث تحاول تجنب المشاكل والأخطاء في مشاريع الإسكان المشابهة، فعند معرفة هذه المشاكل تتغير رؤية الوزارة لكي تتماشى مع السياسة العامة للدولة.

5. ما هي الطرق التي تجعل سياسة الإسكان فعالة في توفير المسكن الملائم؟

قال المهندس ناجي سرحان والدكتور جواد الاغا بأنه في الغالب الوزارة هي من تصمم مشاريع الإسكان بما يتناسب مع المواطنين، وبذلك تعمل جاهدة على توفير عناصر المسكن الملائم واتباعها في سياساتها والالتزام بها، حيث تضع الشروط والسياسات الخاصة والعمل بها، ومراعاة الشرائح المختلفة ومراعاة ثقافتهم، ولكن في بعض المشاريع تعجز الوزارة عن ضمان توافر كافة عناصر المسكن الملائم وذلك لأنه بعض المانحين يقومون بالتدخل في التصميم بشكل لا يراعي ثقافة السكان ومستويات دخلهم المختلفة بشكل كامل، وبعض المانحين يقومون بالتدخل في الشكل الخارجي للمشروع وذلك ليعطي بصمة خاصة بالجهة الممولة والمساحات الخاصة بالمسكن، وبالتالي تحاول الوزارة على قدر الاستطاع التعاون مع هذه الجهات الممولة للوصول إلى رؤية مشتركة وواضحة وذلك لضمان توفير عناصر المسكن الملائم.

6. ما هي العوامل التي تشكل حواجز أمام نجاح تنفيذ سياسة الإسكان العام لذوي الدخل المنخفض؟

- **العوامل المالية:** اتفق المبحوثين على أن من أهم العوامل التي تقف في طريق تمكين الوزارة من تنفيذ سياساتها كما وضعتها هي العوامل المالية، حيث تتدخل الجهات الممولة والمانحة في مشاريع الإسكان، وتحاول أن تضع سياساتها وتفرض سيطرتها وبالتالي تحاول الوزارة على قدر الاستطاعة التوصل إلى تفاهم مع هذه الجهات فمنها من يتم التوصل معه ومنها من يفرض سياساته في مشاريع الإسكان، وبالتالي توافق الوزارة على سياسات الجهات الممولة والمانحة لأنها هي من تقوم بالتمويل والمتحكمة في أغلب القرارات، واتضح ذلك من خلال مدينة الشيخ زايد حيث قبل الشروع في المشروع تم الاتفاق على أن المشروع لفئة ذوي الدخل المتوسط وتم بناء المشروع بأعلى المعايير ومساحات مختلفة وتوفير كافة المرافق والخدمات، وتم تشطيب المشروع بشكل فاخر بما يتناسب مع الفئة التي سوف تسكن المشروع، ولكن عند الانتهاء من المشروع قررت الجهة الممولة بأن سوف تخصص المشروع لذوي الحالات الخاصة وذوي المنخفض جداً من الحالات الاجتماعية ومن دون مقابل.

- **تكلفة السكن:** قال المبحوثين بأن الوزارة لا تتوفر لديها الامكانيات لبناء مشاريع للإسكان وذلك بسبب الأوضاع الاقتصادية والسياسية للدولة، فتمكن من تنفيذ بعض البرامج، ولكن من خلال مشاريع الإسكان الممولة يتم بناء مشاريع اسكان وتوفير الشقق فيها للسكان وبالتالي يكون سعر الشقق فيها بسيط بالنسبة لمساحة الشق والخدمات المتوفرة فيها والمرافق المتوفرة في المشروع، حيث اتفقت الوزارة مع الجهات الممولة على أن يتم منح الشقق

للسكان مقابل سعر مناسب للشقة يتناسب مع أوضاعهم الاقتصادية المختلفة وذلك على أقساط طويلة الأمد، وذلك لكي يتم الاستفادة من هذه الأقساط في بناء مشاريع إسكانية أخرى تقوم بها الوزارة، ولكن سرعان ما تغير الجهة الممولة آرائها وحدث ذلك في مدينة الشيخ حمد حيث تم الاتفاق على أن السكان سوف يقومون بدفع أقساط مقابل امتلاكهم الشقة وتم توقيع العقود بناءً على ذلك، وبالفعل سدد السكان الدفعة الأولى للمسكن ومن خلال هذه الدفعة تم إنشاء 5 عمارات سكنية لذوي الدخل المنخفض، ولكن بعد ذلك لم يقوموا السكان بدفع الأقساط وطلبوا من الجهة الممولة اعفائهم من دفع الدفعات وذلك بحجة الأوضاع الاقتصادية وأنهم غير قادرين على تلبية متطلبات الحياة بجانب الدفعات، ووافقت الجهة الممولة من تأجيل الدفعات إلى حين أن تتحسن الأوضاع الاقتصادية للسكان، ومن خلال ما حدث في مدينة الشيخ زايد حيث كانت تكلفة المسكن حوالي 60 ألف دولار وتميز المسكن بتشطيب فاخر جداً وتم منحه للسكان من غير مقابل، حيث أنه لو تم الاتفاق من البداية على أن المشروع سوف يتم منحه للحالات الاجتماعية لتم تصميم المشروع بما يتناسب مع هذه الفئة وبناء عدد أكبر من المساكن تخدم فئة أكبر من هذه الحالات.

- التوزيع والتخصيص: وضح الدكتور جواد الأغا وواقفه بالرأي المهندس ناجي سرحان بأن الجهات الممولة تفرض قراراتها في توزيع وتخصيص المساكن، وذلك بحسب ما تراه هذه الجهات، وبالتالي توافق الوزارة والمؤسسات على قرارات الجهات الممولة على الرغم من أنه قد يكون غير مناسباً لمشروع الإسكان وأهدافه، ويتضح ذلك من خلال ما قرره الجهة الممولة في مدينة الشيخ حمد حيث قامت بتخصيص 100 مسكن للحالات الاجتماعية الخاصة بشكل مجاني وذلك يتنافى مع ما هو متفق عليه بأن المشروع بشكل كامل مخصص لفئة ذوي الدخل المحدود وذلك مقابل دفع الأقساط الشهرية، ويتضح ذلك أيضاً من خلال ما حدث في مشروع مدينة الشيخ زايد حيث تم بناء المشروع بشكل فاخر لفئة ذوي الدخل المتوسط والمحدود مقابل دفع تكاليف المسكن واستخدام هذه التكاليف في بناء مساكن أخرى، ولكن قررت الجهات الممولة من تخصيص هذه المساكن للأسر من الحالات الاجتماعية الخاصة وفئة ذوي الدخل المنخفض مجاني، وبالتالي تتفق الباحثة مع المبحوثين في أن الجهات الممولة هي التي تفرض سيطرتها وقراراتها في الأمور المتعلقة بالتخصيص والتوزيع للمساكن، وما على الوزارة والجهات المسؤولة إلا الموافقة على هذه القرارات.

7. كيف يتم الحكم على كفاءة تنفيذ سياسة الإسكان لذوي الدخل المنخفض؟

أكد المبحوثين على أن السياسات المعمول بها في الوزارة لذوي الدخل المنخفض تهدف إلى مراعاة متطلبات واحتياجات السكان، حيث تهدف الوزارة إلى تمكين المواطنين من الإقامة بمسكن ملائم بما يتناسب مع قدراتهم الاقتصادية وبالتالي مراعاة الأنماط الثقافية المختلفة، ولكن بما أن الجهات الممولة تضع بصمتها وسياساتها عند تصميم المشاريع التي تقوم بتمويلها فيحدث تضارب بين سياسات هذه الجهات الممولة وسياسات الوزارة، وغالباً الجهات الممولة لمشاريع الإسكان تكون من الدول العربية التي تعيش في وضع اقتصادي مرتفع وبالتالي مفهوم اسكان ذوي الدخل المنخفض عندهم غير موجود، وبالتالي لا يتم مراعاة هذا المفهوم عند تمويلها لمثل هذه المشاريع وبالتالي لا تراعي ولا تميز بين الفئات المختلفة، وبالتالي عند عدم مراعاة الأنماط الاقتصادية والثقافية بين السكان يحد من كفاءة تنفيذ سياسات الاسكان المتعلقة بذوي الدخل المنخفض.

وأكد الدكتور جواد الأغا على أن الوضع العام لقطاع غزة يعاني من عجز كبير في عدد المساكن وذلك بسبب الحروب المتكررة على القطاع من هدم وقصف للمباني السكنية، وأنه يعاني قطاع غزة من ظروف اقتصادية سيئة سببت عجز كبير في وزارة الإسكان، وبالتالي تتوقف فكرة مشاريع الإسكان لذوي الدخل المحدود والمنخفض على تمويل من الجهات الخارجية بسبب مقدرتها على تكلفة هذه المشاريع، وهذا يحد من قدرة الوزارة على تنفيذ سياساتها بالشكل المتعارف عليه.

ووضح المهندس ناجي سرحان بأن عامل الثقافة المنتشر في القطاع يؤثر بشكل كبير على تنفيذ سياسات الإسكان وذلك لأنه لا يتقبل السكان المسكن المخصص لفئة ذوي الدخل المنخفض، وذلك كما حدث في مشروع للإسكان في مدينة دير البلح حيث تم بناء مساكن بمساحة 75 م² وتم تخصيصها لفئة ذوي الدخل المنخفض، وعندما قررت الوزارة تسليم المساكن للسكان لم تقبل هذه الفئة من ذوي الدخل المنخفض من استلام المسكن وذلك بسبب المساحة الصغيرة ، فالثقافة المنتشرة بين فئات السكان لا تقبل بأن يكون هناك مسكن لفئة ذوي الدخل المنخفض.

وتتفق الباحثة مع المبحوثين بحيث أن من أهم العوامل التي تعيق من كفاءة تنفيذ السياسات هو عامل الثقافة حيث يؤثر بشكل كبير وسلبى.

هل أثر عدم وجود سياسات إسكانية واضحة ومكتوبة على باقي القطاعات الأخرى؟

قال بعض المبحوثين أن الوزارة لم تقم بالتدخل الواضح والمحدد في وضع السياسات الإسكانية، ولكن تحاول الوزارة لوضع هذه السياسات والعمل بها ضمناً، وبالتالي

عدم وجود سياسات واضحة يؤدي إلى تأثير قطاع الإسكان وبالتالي يعمل ذلك على تأثر باقي القطاعات المرتبطة بقطاع الإسكان.

وتتفق الباحثة مع المبحوثين في أن السبب الرئيسي لعدم وجود سياسات محددة هو بسبب الأوضاع السياسية الناتجة من الحروب المتكررة والحصار المفروض على القطاع بالإضافة إلى انقسام حكومة قطاع غزة والضفة الغربية مما ينتج عنه تضارب بشكل متكرر في القرارات المتعلقة بالإسكان.

5.12 الخلاصة

تناول هذا الفصل منهجية البحث وأدواته التي انقسمت إلى أداتين كل أداة استخدمت بهدف الوصول إلى نتائج متعلقة بموضوع الدراسة، فكانت الأداة الأولى عبارة عن الاستبانة حيث تم توزيعها على عينة من سكان مشروع مدينة حمد- المرحلة الأولى، وعدد من سكان مشروع مدينة الشيخ زايد- المرحلة الأولى، وتم توزيعها بشكل عشوائي، وذلك حول ملائمة المسكن توافر عناصر المسكن بحيث يكون ملائماً، والتي تم تحليلها بوساطة برنامج التحليل الإحصائي SPSS، أما الأداة الثانية فتمثلت في إجراء المقابلة مع بعض الأشخاص بحسب موقعهم في وزارة الإسكان والجهات الأخرى والمختصين بموضوع سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم، كما وأضح الفصل مجمل نتائج الأداتين اللتين تم استخدامهما في الدراسة وسوف يتم استخدام هذه النتائج في الفصل القادم.

الفصل السادس النتائج والتوصيات

الفصل السادس النتائج والتوصيات

6.1 المقدمة

يقدم هذا الفصل أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة، والتي تم الحصول عليها من نتائج الاستبيان ونتائج دراسات الحالة والمقابلة، وتم اقتراح التوصيات التي تهدف تحسين سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض في قطاع غزة، حيث تم تقييم مدى ملائمة المسكن وملائمة السياسات الإسكانية .

6.2 النتائج

- في هذا القسم يتم تقديم أهم النتائج التي تم التوصل إليها من خلال الدراسة وهي كالتالي:
- إن السبب الرئيسي للاشتراك في المشاريع السكنية الخاصة الوجهة لذوي الدخل المنخفض هي الحاجة الماسة إلى هذا السكن.
 - فيما يتعلق بطلب السكن تبين أن الغالبية من سكان مدينة الشيخ زايد لم يتقدموا بطلب ذلك بينما سكان مدينة حمد تقدموا بالطلب منذ سنتين إلى خمسة سنوات.
 - غالبية المشتركين في المشاريع السكنية الخاصة بمدينة حمد حصلوا على المسكن بطريقة القرعة.
 - من ناحية خصائص المسكن تبين أن غالبية الشقق السكنية تتكون من ثلاث غرف، وهي ملائمة لعدد أفراد الأسرة واحتياجاتها المعيشية، كما أن هناك رضا إلى حد ما عن السكن الخاص بالمقيمين.
 - هناك فرق في درجة الرضا بين المقيمين في أبراج الشيخ زايد وأقرانهم المقيمين في أبراج حمد حول اطلالة المسكن على المحيط الخارجي حيث أن غالبية المقيمين في أبراج حمد راضيين عن الإطلالة الخارجية للمسكن، بينما نصف أفراد العينة من أبراج الشيخ زايد غير راضيين عن الإطلالة.
 - فيما يتعلق بالعلاقة مع الجيران تبين أنها جيدة لغالبية المقيمين في المشاريع السكنية الخاصة بالشيخ زايد وحمد، أما من ناحية المشاكل فغالبية سكان حمد لا يواجهون أي

مشاكل على عكس المقيمين في أبراج الشيخ زايد حيث أن حوالي نصف أفراد عينة الدراسة من سكان الشيخ زايد يواجهون مشاكل.

- الغالبية العظمى من سكان حمد والشيخ زايد يمتلكون الشقق السكنية التي يقيمون فيها بينما نسبة قليلة مستأجرة أو منتفعة.

- أن غالبية أفراد عينة الدراسة يمتلكون سند الملكية الخاص بالشقق السكنية التي يقيمون فيها.

- تبين أن نسبة كبيرة من الدخل الخاص بالأفراد يتم دفعه على المسكن الذي يقيمون فيه.

- تبين أن النسبة الأعلى تقوم بتسديد ثمن الشقق السكنية أما بقروض مصرفية أو التقسيط بفائدة محددة.

- يعاني المقيمين في المشاريع الإسكانية من الأوضاع الاقتصادية غير المستقرة ولا سيما الدفعة الأولى من السعر التي يُشترط دفعها للاستفادة من المشروع السكني.

- تبين أن درجة الملائمة من حيث (ملائمة التكلفة الكلية لدخل الأسرة، ملائمة تكاليف المسكن إلى احتياجات الأسرة الأساسية، ملائمة معدل الفائدة على القرض بالنسبة للدخل) في أبراج الشيخ زايد أكبر منها في أبراج حمد، وهذا يتفق مع نتائج دراسة الحالة التي أظهرت أن المشروع تم إنشائه لتوفير المسكن الملائم لذوي الدخل المتوسط والمحدود.

- تتمثل المشكلة الانشائية الكبرى للشقق السكنية في تشقق الجدران، يليها مشكلة تشقق السقف، بالإضافة إلى مشاكل أخرى في الهيكل الإنشائي.

- هناك فرق في المعاناة المتعلقة بمشكلة الرطوبة حيث أن أبراج الشيخ زايد تعاني من مشاكل الرطوبة أكثر بكثير من أبراج الشيخ حمد.

- تبين أن المساكن ملائمة وتصميمها يلبي احتياجات الأسرة، أما فيما يتعلق بالحماية من التلوث الضوضائي والحماية ضد الحشرات فهي غير ملائمة وهذا يتوافق مع نتائج دراسة الحالة التي أظهرت أن مشروع مدينة الشيخ زايد تم تكسيه بعض الجدران الخارجية للمباني بالحجر الطبيعي، وتم استخدام الألوان الفاتحة في الواجهات الخارجية وتوجيه الجزء الأكبر من مباني العمارات للناحية الشمالية الغربية للاستفادة من التظليل وحركة الهواء بشكل أفضل.

- عدم توفر الاحتياجات الأساسية لذوي الاحتياجات الخاصة (حركياً) وهذا يتفق مع نتائج دراسة الحالة التي أكدت أنه لم يأخذ في الاعتبار عند تصميم العمارة السكنية من توفير منحدر لذوي الاحتياجات الخاصة حركياً، بحيث تعاني هذه الفئة من صعوبة الوصول إلى مساكنهم، بالإضافة إلى عدم توفير مصعد كهربائي مما يعيق حركة كبار السن ويشكل صعوبة لهم في التنقل والحركة، وهذا بالنسبة لمدينة الشيخ زايد. أما بالنسبة إلى مدينة حمد فقد تم توفير المصعد الكهربائي في العمارة السكنية، بالإضافة إلى منح الشقق في الطابق الأرضي لذوي الاحتياجات الخاصة وكبار السن.
- توافر الخدمات الأساسية في غالبية المساكن، وتوافر المرافق العامة من مدارس، مساجد، مراكز صحية، مساحات خضراء ومحلات تجارية. وهذا يتفق مع نتائج دراسة الحالة والتي أظهرت أنه في مدينة الشيخ زايد تم توفير المرافق والخدمات في المشروع لتلبية احتياجات السكان.
- غالبية المقيمين في الشقق السكنية في الشيخ زادي وحمد يرون بأن الطريق إلى المسكن آمن.
- كما تراعي غالبية المساكن العادات والتقاليد كذلك درجة الملائمة العالية للناحية الثقافية وجاءت هذه النتيجة مطابقة لما جاء في نتائج دراسة الحالة التي أظهرت أن تصميم الوحدة السكنية يراعي العادات والتقاليد المتعارف عليها عند المجتمع العربي، بحيث تم تصميم الوحدة السكنية بحيث وفرت غرفة للأباء وغرف الأبناء البنات منفصلين عن بعضهم البعض، كما وكانت غرفة النوم منفصلة عن غرفة المعيشة والضيوف بحيث راعت الخصوصية لأفراد الأسرة، والمدخل كان يحقق الخصوصية لأنه يتصل اتصالاً مباشراً مع غرفة المعيشة والضيوف واتصالاً غير مباشر مع غرف النوم.
- إن الحق في السكن الملائم هو حق أساسي نص عليه القانون وعلى الحكومة الالتزام به وتحقيق توفيره.
- إن مشكلة الإسكان في قطاع غزة تنقسم نوعين وهما المشكلة الكمية وما ينتج عنها من خلل في التوازن بين العرض والطلب، والمشكلة النوعية وما ينتج عن نوعية المعروض من المسكن ومدى ملائمته للمتطلبات الاجتماعية والاقتصادية للسكان.
- إن مساهمة مشاريع الإسكان في حل مشكلة السكن لذوي الدخل المنخفض كانت قليلة بالنسبة لاحتياج القطاع من المساكن ولم تكن فعالة كما كان مخطط لها.

- يعد قطاع الإسكان من أهم القطاعات المؤثرة في الدولة، ويشكل جانباً مهماً في اقتصاد الدولة، حيث يعاني قطاع الإسكان في قطاع غزة بعدم التوازن بين الطلب والعرض، بحيث العرض لا يلبي حاجة الفئات من ذوي الدخل المنخفض، ولكن العرض يتناسب مع فئات الدخل المتوسط والمرتفع.
- يعاني قطاع غزة من نقص في عدد الوحدات وذلك بسبب الازدياد السكني المرتفع والأوضاع الاقتصادية السيئة والظروف السياسية الناجمة عن الانقسام الداخلي بالإضافة إلى الحروب المتكررة على القطاع.
- يفتقر قطاع غزة من وضع مفهوم محدد لذوي الدخل المنخفض وبالتالي لا توجد معايير محددة لهذه الفئة، حيث لا يتم مراعاة المستويات في مشاريع الإسكان، وذلك بسبب أنه لا يوجد مصطلح محدد بذوي الدخل المنخفض.
- مشاريع الإسكان المقدمة لذوي الدخل المنخفض هي مشاريع بتمويل خارجي بالتعاون مع القطاع العام الحكومي، وبالتالي غياب دور القطاع الخاص في هذه المشاريع.
- إن توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض من أهم المشاكل التي تحاول الوزارة للوصول إلى حلها وذلك من خلال استراتيجيات وآليات تحاول الوزارة من خلالها على الأقل من تمكين المواطن من العيش في مسكن ملائم وصحي.
- هناك العديد من المعايير التي تضعها الوزارة في الاعتبار عند اختيار الفئات المستفيدة من مشاريع الإسكان، ولكن يجب النظر في جميع المعايير المتعلقة بذوي الدخل المنخفض وضمان تحقيقها.
- إن عدم قدرة المستفيدين من مشاريع الإسكان من الالتزام بدفع الأقساط الشهرية يشكل عائقاً أم الوزارة من قدرتها على إنشاء مشاريع إسكانية جديدة.
- إن توجه الوزارة إلى بناء العمارات السكنية واتباع النموذج العمودي هو حل إيجابي تساعد في استغلال الأرض وتقليل تكلفة الإسكان واستيعاب عدد أكبر من السكان، على عكس توجه وكالة اتباع النمط الأفقي الذي يسبب في هدر الأرض.
- إن عدم قدرة السكان من ذوي الدخل المنخفض على امتلاك مسكن يرتبط بالعوامل الاجتماعية والاقتصادية والثقافية.

- إن تملك المساكن لذوي الدخل المنخفض يعتبر مصدراً للاستقرار الاقتصادي وتعطيهم القيمة الاجتماعية في المجتمع.
- إن اختيار الموقع لمشاريع الإسكان لذوي الدخل المنخفض وتخطيط المنطقة يعد من أهم المراحل التي تسهم في حل مشكلة اسكان ذوي الدخل المنخفض.
- يشكل المسكن جانباً مهماً لجميع فئات المجتمع فكل إنسان يسعى لإيجاد سكن ملائم يحقق له حاجاته ومتطلباته الأساسية.
- إن توفير السكن الملائم لمن لا مسكن له يعتبر من المشاكل الصعبة والمكلفة، التي تعجز الحكومة عن إيجاد حل لها خاصة مع الزيادة المستمرة في عدد السكان.
- يعاني قطاع غزة من الظروف السياسية والاقتصادية غير المستقرة ومحدودية الأرض وهذه العوامل تشكل عائق أمام واضعين السياسات الإسكانية.
- يعاني قطاع غزة من الكثافة السكنية المرتفعة والتي تزيد من الحاجة إلى الإسكان مما يسبب في خلل في التوازن بين العرض والطلب على المساكن.
- تقتصر مشاريع الإسكان الموجهة لذوي الدخل المنخفض على تمويل من الدول ويقتصر دور الحكومة على الإشراف والإدارة.
- بما أن مشاريع الإسكان قائمة على تمويل الدول، فهذه الدول تتدخل تدخلاً واضحاً في مشاريع الإسكان من حيث التصميم والموقع والتشطيب وتوزيع المساكن، وهذا يعمل على إنتاج مشاريع إسكانية مختلفة من حيث الطابع المعماري وذلك تبعاً للدولة الممولة.
- إن دور الوزارة هو تمكين المواطن من العيش في مسكن ملائم وليس تملك أو منح المواطن المسكن.
- إن سياسات الإسكان دورها منخفض في تخفيف وحل مشكلة الإسكان في قطاع غزة.
- إن السياسات الإسكانية هي عبارة عن أفكار وآراء موجودة ومتعارف عليها بشكل ضمني في الوزارة.
- إن عدم وجود سياسة إسكانية في قطاع غزة ترتب عليه الكثير من المشاكل، تمثلت وانعكست على المشاريع الإسكانية وذلك بسبب غياب سياسة ينتج منها خطة شاملة وواضحة وهادفة.

- إن السياسات الإسكانية المتعارف عليها هي سياسات ولم يتم كتابتها في اللوائح ولا يتم تحديثها وتطويرها باستمرار.
- سياسات إسكان ذوي الدخل المنخفض تختلف من دولة لأخرى وذلك بسبب اختلاف الأوضاع الاقتصادية والسياسية والثقافية من دولة لأخرى، ولذلك يجب أن يكون لكل دولة سياساتها الخاصة تبعاً للظروف المحيطة بها
- إن عملية الإسكان يمكن وصفها بأنها عملية متحركة ديناميكية، حيث تعد سياسات الإسكان من أساسيات هذه العملية ويمثل أحد وسائل ومتطلبات تنفيذ العملية الإسكانية.
- تختلف السياسة الإسكانية لتوفير السكن والحصول عليه في البلدان بحسب ظروفها وإمكاناتها الاقتصادية والاجتماعية وغيرها.
- السياسات الإسكانية لا يمكن أن تستغني عنها أي دولة لأنها العنصر الأهم في ضمان أن تكون مشاريع الإسكان تراعي الجوانب البيئية والاجتماعية والثقافية بدلاً من التركيز على الجانب الاقتصادي فقط.
- تمثل السياسات الإسكانية تكاملاً نظرياً وعملياً مع استراتيجيات التطور الاقتصادي العام للحكومة.

6.3 التوصيات

في هذا القسم يتم تقديم أهم التوصيات لتحسين سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض تم وضع التوصيات التالية كنتيجة لنتائج البحث. جميع التوصيات التالية موجهة إلى وزارة الإسكان والجهات المختصة في قطاع غزة في مشاريع الإسكان، وكانت التوصيات كالتالي:

6.3.1 توصيات لتوفير المسكن الملائم:

- لكي يتمتع السكان من ذوي الدخل المنخفض في قطاع غزة بتوافر السكن الملائم، ينبغي لحكومة ووزارة قطاع غزة اتخاذ إجراءات في المجالات التالية والتي تعمل على تحقيق ملائمة السكن:
- ضمان أمن الحيازة القانوني: يكون ذلك من خلال حماية فعالة من عمليات الإخلاء القسري وقد تشمل إضفاء الطابع القانوني على المستوطنات العشوائية وتنظيمها ويتم ذلك من خلال سن التشريعات وتنفيذها، بالإضافة إلى تطوير حقوق الملكية وذلك من

خلال التسجيل الفعلي للملكية وتسجيل الأراضي، بحيث يجب ضمان الحيابة القانونية بما فيها من تعزيز لحقوق والتزامات للمواطن.

- القدرة على تحمل تكاليف المسكن: يجب أن تتخذ الوزارة تدابير لتقديم المساعدة السكنية التي تستهدف السكان من ذوي الدخل المنخفض الذين لا يستطيعون تحمل تكلفة الإسكان في السوق بسبب أوضاعهم الاقتصادية والتي تحول بينهم وبين سوق الإسكان.

- الصلابة للسكن: تكون الصلابة من خلال الاهتمام بجودة المساكن بحيث تكون ملائمة للسكان، وذلك من خلال أن تكون مواد البناء قوية بدرجة كافية لمقاومة عوامل الطبيعة ولا تحتاج إلى صيانة كبيرة، وعلى المصممين مراعاة توفير وسائل للحماية من الحشرات والآفات، وضرورة مراعاة إنشاء عوازل للأصوات بين الجدران عند تصميم العمارة للتقليل من الضوضاء، وعلى المهندسين الإشراف الدقيق على مناسيب أرضيات الحمامات والمطابخ والتأكد من دقة المناسيب.

- توافر الخدمات والمرافق: يجب أن تضمن الحكومة أن الخدمات الصحية والتعليمية وغيرها من الخدمات مقدمة للسكان بما يلبي حاجاتهم ومتطلباتهم، ويجب على البلدية والجهات المختصة بمتابعة مشاريع الإسكان التأكد من أن مصادر المياه والكهرباء وباقي الخدمات متوفرة قدر الإمكان في جميع الأوقات وذلك من خلال المتابعة المستمرة.

- تيسير تلبية الاحتياجات: ويكون ذلك أنه عند تصميم الوحدات السكنية يجب الأخذ بعين الاعتبار ذوي الاحتياجات الخاصة وكبار السن وهؤلاء يحتاجون مساكن بمواصفات تصميم داخلية وخارجية بما يتناسب مع احتياجاتهم، وذلك من خلال أن تراعي الحكومة والوزارة عدم التمييز والمساواة في بين الأسر من ذوي الدخل المنخفض، والعمل على سن تشريعات وقوانين تمنع التمييز، ويجب أن يأخذ كل من قانون وسياسة الإسكان في الاعتبار بشكل كامل الاحتياجات السكنية الخاصة لهذه المجموعات.

- الموقع: ويجب اختيار موقع مشاريع الإسكان لذوي الدخل المنخفض اعتماداً على دراسات الجدوى الاقتصادية، وأن يكون الموقع قريب من الخدمات وبعيداً عن المنشآت العسكرية.

- الملاءمة الثقافية: لضمان أن يكون السكن ملائماً ثقافياً للسكان من ذوي الدخل المنخفض، يجب إدراجهم في تصميم وتطوير وتنفيذ مشاريع الإسكان من خلال المشورة والمشاركة في عمليات صنع القرار، ويجب إعطاء السكان مجموعة خيارات من

الوحدات السكنية والتي تمثل تفضيلهم الثقافي وبالتالي اختيار الوحدة السكنية والتي تكون ملائمة لمتطلباتهم وحاجاتهم، يجب مراعاة المحافظة على الثقافة والتقاليد والحد من التمييز الطبقي الاجتماعي، وضرورة مراعاة المستوى الثقافي والاجتماعي وذلك لتقارب المستويات وذلك من اجل تقوية أواصر الترابط الاجتماعي والثقافي. الساكن. وفيما يخص مواد البناء فيفضل أن تكون مواد البناء محلية لإعطاء المناطق السكنية الطابع المميز الذي يتلاءم مع طبيعة المنطقة ككل. وفيما يتعلق بالخصوصية فينبغي أن يوفر المسكن الملائم مقدار من الخصوصية بما تتناسب مع احتياجات الساكن وعاداته وتقاليده والمواريث الثقافية المتبعة.

- يجب مراعاة تطبيق مفهوم المسكن الملائم بحيث يجب أن يوضع في أولويات السياسات الإسكان خلال مرحلة تصميم السياسات المتعلقة بإسكان ذوي الدخل المنخفض.
- وضع التشريعات اللازمة لتوفير المسكن الملائم لفئة ذوي الدخل المنخفض واستحداث آليات التمويل وتويعها لأغراض السكن لذوي الدخل المنخفض.
- أن يتم الحفاظ على بيئة المسكن وذلك من خلال وضع الشروط والقوانين للتخلص من النفايات والحفاظ على المساحات الخضراء.
- العمل على تعزيز مشاركة المستفيدين في عملية الإسكان وهذه المشاركة لا تقتصر على الوحدات السكنية ولكن تشمل المشاركة في جميع عناصر المشروع، والتأكد من إشراك المستفيدين من مشاريع الإسكان في المراحل المختلفة للوصول إلى سكن يلبي احتياجاتهم الحالية والمستقبلية.
- تشجيع وتعزيز منافسة المهندسين وذلك من خلال تقديم حلول ونماذج معمارية مختلفة لتحقيق المسكن الملائم للسكان من ذوي الدخل المنخفض.
- أن يتم مراعاة الكثافة السكانية والاحتياجات الإنسانية عند تصميم الوحدات السكنية مع الأخذ بعين الاعتبار الظروف المناخية لمنطقة المشروع وأن يتم تقدير الوضع الاقتصادي للفئة المستهدفة.
- على الوزارة والجهات المعنية بتوفير الإسكان أن تعمل على نشر ثقافة الأبراج السكنية وذلك لنشر أنماط مختلفة للمساكن الأفقية والمنتشرة في قطاع غزة.
- على الوزارة والجهات المعنية بالإسكان بأن تقوم بتصميم الوحدات السكنية بمساحات مختلفة ومتنوعة وتناسب القدرة الشرائية لذوي الدخل المنخفض والعمل على توفير

عناصر المسكن الملائم وبالتالي بناء عدد أكبر من الوحدات السكنية وبتكلفة منخفضة تناسب قدرة ذوي الدخل المنخفض.

- انشاء مشاريع اسكانية موجهة للأسرة الجديدة بحيث تكون ذات مساحة محدودة حيث حسب المعايير الفلسطينية 280م تكفي للأسر الشابة الجديدة.
- عند اختيار مجموعة السكان المستفيدة من مشاريع الإسكان أن تراعي أن تكون هذه المجموعة من السكان متقاربة في الخلفية الثقافية والاجتماعية والاقتصادية.
- يجب أن تعمل الوزارة والجهات المعنية بمشاريع إسكان ذوي الدخل المنخفض على تصميم وتخطيط مشاريع إسكان متكاملة تخدم السكان وتحقق رضاهم.

6.3.2 توصيات لتحسين سياسات في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض

على الوزارة والجهات المعنية بالإسكان التركيز على تحسين سياسات الإسكان والاستراتيجيات الفعالة في مشاريع الإسكان. فيما يلي التوصيات الرئيسية لتحسين دور هذه السياسات في توفير المسكن الملائم في قطاع غزة.

- بالبداية يجب التمييز بين مفهوم السياسة السكنية المعلنة والمحددة والسياسة السكنية الضمنية، حيث أن السياسة السكنية المعلنة تكون عبارة عن وثيقة من الحكومة تعلن من خلالها بشكل رسمي عن هذه السياسة، وتأخذ عدة أشكال فمنها ما يكون لوائح قانونية ووثائق وتدابير قانونية، وتحتوي على تصريحات رسمية يتم الأخذ بها في قطاع الإسكان، بينما السياسات السكنية الضمنية هي عبارة عن أنظمة وتدابير ولكنها ليست بقانونية السياسات السكنية المعلنة وغالباً ينتج منها خلافات ومشاكل وذلك بسبب عدم التنسيق بين السياسات السكنية.

- يجب أن يكون هناك سياسة واضحة ومحددة تعتمد في الأساس على إدخال المفاهيم والتشريعات الجديدة في حل مشاكل الإسكان.

- على الوزارة والجهات المعنية بوضع سياسات الإسكان في قطاع غزة أن تأخذ بعين الاعتبار الإطار العام لسياسات الإسكان في فلسطين بشكل عام، وذلك من خلال التعاون بين الجهات المسؤولة عن الإسكان في قطاع غزة والضفة الغربية.

- عند وضع السياسات يجب وضع الاستراتيجيات المتعلقة بها والتي تضمن تنفيذها بالشكل المتفق عليه وذلك من خلال اشتراك جميع الجهات الفاعلة في قطاع الإسكان، وتحديد مهام كل جهة والتأكد من تنفيذ المهام من خلال المتابعة.

- لا بد لسياسات الإسكان أن تكون مترابطة ومتكاملة وتكون مترابطة من خلال رسم الخطط الإسكانية المناسبة، وضمان تنفيذ البرامج وتنسيقها بشكل فعال.
- على سياسات الإسكان أن تكون مترابطة ومتكاملة ومتناسبة مع احتياجات السكان، ويجب أن تكون مرتبطة بالسياسات الاجتماعية الأخرى.
- ينبغي مراجعة سياسة الإسكان بشكل دوري لضمان فعاليتها ونجاحها.
- تطوير التشريعات المناسبة التي تحد من زيادة أسعار الأراضي والمساكن.
- للخروج بسياسة إسكانية أفضل على الحكومة أن تبني سياساتها على الحد الأدنى من الحقوق الدولية التي نشرتها الولايات المتحدة في توفير المسكن الملائم.
- على الوزارة والجهات المعنية بمشاريع الإسكان أن تضع قيوداً على الجهات الممولة لمشاريع الإسكان وذلك لتجنب أي تدخل من هذه الجهات في مشاريع الإسكان من ناحية التصميم أو التشطيب أو توزيع الوحدات السكنية، وأن تراعي مشاريع الإسكان الطابع المعماري الفلسطيني البسيط.
- عند وضع سياسات الإسكان يجب مراعاة بأن تكون هذه السياسات مرنة وقابلة للتغيير خصوصاً لأن قطاع غزة يتعرض للعديد من الأزمات والحروب المفاجئة.
- يجب وضع السياسات والتشريعات التي تشجع وتعزز مشاركة المجتمع، وبالتالي مشاركتهم في مشاريع الإسكان.
- العمل على اعداد السياسة الإسكانية بحيث تكون قائمة على الدراسات والمؤشرات المرتكزة على البيانات الإحصائية الدقيقة المتعلقة بتحديث سجل احتياجات الإسكان سنوياً.
- وضع سياسة لتخصيص الإسكان وفق معايير محددة يتم من خلالها اختيار المستفيدين وذلك لضمان الشفافية والنزاهة في توزيع المساكن.
- العمل على وضع استراتيجيات واضحة لتنفيذ السياسات الإسكانية ووضع خطط للمشاريع والبرامج الإسكانية.
- العمل على متابعة المشاريع التي تم تنفيذها من قبل الجهات المعنية وأخذ النتائج منها بما يتعلق بالأمور المادية والإدارية والاجتماعية والبيئية.

- ايجاد رؤية اسكانية متكاملة تحدث بشكل دوري توضح الاحتياج السنوي من الوحدات السكنية والحاجة السكنية.
- على واضعين السياسة عند وضعها فيما يتعلق بالتخطيط والتطوير بأن تجعل السكان محوراً فبالثالي يكون اتخاذ القرارات مع السكان وليس لهم.
- سياسات الاسكان هي عملية نامية ومتغيرة تتغير حسب الزمان والمكان، حيث لا توجد سياسة واحدة تناسب الجميع.
- على الوزارة القيام بصياغة الخطط الإسكانية بما ينسجم مع طبيعة وخصائص قطاع غزة، وبما لا يتعارض مع الاستراتيجية الوطنية للإسكان في فلسطين.
- على سياسات الإسكان مراعاة العوامل التالية والتي تعمل على نجاح مشاريع الإسكان المقدمة لذوي الدخل المنخفض وهي تمويل الإسكان، وتوفير الأراضي وتزويدها بالبنية التحتية اللازمة، وتشجيع استخدام المواد المحلية، والشفافية والنزاهة عند تخصيص هذه المشاريع، وإجراء المتابعة والرصد المستمر لهذه المشاريع.
- يجب تصميم سياسة الإسكان لتناسب أهداف المجتمع وتكون مناسبة لاحتياجاته ضمن المفاهيم الثقافية السائدة والظروف المادية المحلية.
- يجب وضع سياسات اسكانية تمكينية للفئات من ذوي الدخل المنخفض ترتبط مع واقع السياسات العامة.
- على سياسة الإسكان أن تأخذ بعين الاعتبار الاحتياجات المختلفة لفئة ذوي الدخل المنخفض، وأن تلبي الطلب المتزايد على المساكن.
- العمل على متابعة مشاريع الإسكان حيث يعمل على تنبيه صناعات السياسة حول المشاكل واحتمالية تطورها، ويقدم التوجيه في صياغة سياسة الإسكان المستقبلية، ويستخدم لقياس التقدم والرضا في الإسكان.
- عند تصميم المسكن يجب التعامل مع المسكن رصيد اقتصادي واجتماعي وعلى هذا يجب الربط بين سياسات الاسكان والأهداف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.
- يجب أن تكون سياسات الإسكان وبرامجها تحقق منفعة اقتصادية وأن تكون مقبولة اجتماعياً ويمكن تطبيقها تقنياً.
- على سياسة الإسكان أن تحاول تحقيق أكبر قدر من الكفاءة في استخدام الموارد الاقتصادية، ومن خلال توفير أقصى قدر من المرونة في تصميم المشروع والبرامج.

- العمل على تطوير الإطار المؤسسي والإداري لقطاع الإسكان ويكون ذلك من خلال إنشاء آلية مؤسسية للإشراف على أداء القطاع ككل ومتابعة تنسيق القطاعات الأخرى معه.
- على الوزارة والجهات المعنية بمشاريع الإسكان بأن تقوم بالتقييمات لمشاريع وبرامج الإسكان وذلك لمعرفة الإيجابيات والسلبيات لهذه المشاريع وسياساتها وبالتالي معرفة هذه الإيجابيات وتعزيزها في مشاريع الإسكان المستقبلية وتجنب السلبيات والتأكد من عدم تكرارها في المشاريع.
- أن تقوم الوزارة والجهات المعنية بالإسكان أن تشجع القطاع الخاص للمشاركة والاستثمار في مشاريع الإسكان الموجهة لذوي الدخل المنخفض وذلك من خلال الشراكة مع القطاع الحكومي والعمل على توفير الحوافز والتسهيلات والتي تشجع القطاع الخاص للمشاركة في هذه المشاريع.
- على الحكومة أن تخصص جزءاً من ميزانية القطاع لكي تدخل في شراكة مع القطاع الخاص لإنشاء مشاريع إسكانية لذوي الدخل المنخفض مع توفر الإدارة والرقابة والمتابعة والإشراف من قبل الحكومة.
- تشكيل لجنة من الجهات المعنية لغرض إجراء التنسيق الكامل فيما يخص المشاريع المنفذة وغير المنفذة والتي لم تنفذ بسبب غياب السياسة الموحدة والخطط الإسكانية المتكاملة.
- يجب على الحكومة والوزارة مراجعة وتعديل التشريعات في قطاع الإسكان بما يتناسب مع الظروف الحالية.
- يجب على الحكومة تشجيع المؤسسات المالية على المشاركة في مشاريع الإسكان من خلال توفير تسهيلات وحوافز مثل الإعفاء الضريبي.
- يجب على الحكومة تسهيل عمليات التمويل لمختلف الأطر المؤسسية وذلك لتوفير المساكن لذوي الدخل المنخفض.
- اعتماد نظام القروض طويلة الأجل لأغراض الإسكان من خلال مؤسسات التمويل.
- إعادة النظر في آلية توزيع قروض الإسكان وإعادة تقييم برامجها .
- على الحكومة أن تخصص جزءاً من ميزانيتها لصالح قطاع الإسكان وذلك باعتباره حقاً أساسياً للأفراد كحق التعليم وغيرها من الحقوق الأساسية.

- رسم سياسة مالية واضحة لمشاريع الإسكان قائمة من جميع الجهات الفاعلة تخدم قطاع الإسكان وتمكن كافة الشرائح الاستفادة من خلال بيئة قانونية لا تظلم كافة الاطراف.
- تتمثل العملية الكاملة لبرنامج الإسكان لذوي الدخل المنخفض من خلال توفير الإسكان بتكلفة معقولة، لذلك يتعين على الوزارة أن تضاعف جهودها لدعم الإسكان المقدم لذوي الدخل المنخفض وذلك لجعله في متناول هذه الفئات وذلك من التدقيق في مستوى الدخل والمشاكل الاقتصادية التي تواجه هذه الفئة والتأكد من فعالية تنفيذ سياسات الإسكان المتعلقة بهم.
- يجب على الوزارة مراعاة التكاليف اللازمة لتنفيذ أهداف سياسات الإسكان لذوي الدخل المنخفض ضمن الميزانية المحدودة والصغيرة عند وضع الاستراتيجيات المتعلقة بهم.
- على سياسات الإسكان لذوي الدخل المنخفض يجب أن تكون على دراية كاملة بمعدلات النمو السكاني والحاجة السكنية والعجز الكمي والنوعي والقدرة الشرائية للسكان والامكانيات المتاحة.
- على الوزارة والجهات المعنية بتوفير الإسكان لذوي الدخل المنخفض أن تقوم بدراسة المشاكل الإسكانية الدولية المشابهة لأوضاع قطاع غزة، ومتابعة تجارب هذه الدول والاستفادة من هذه التجارب ومحاولة تكييفها لتناسب مع الأوضاع الاقتصادية والسياسية والاجتماعية لظروف القطاع.
- يجب أن تنظر الوزارة والجهات المختصة بإسكان ذوي الدخل المنخفض بعين الاعتبار في الدراسات المتعلقة بمتطلبات واحتياجات هذه الفئة من السكان، حتى تكون هذه المشاريع متوافقة مع الواقع الاجتماعي والاقتصادي لهذه الفئة من السكان، ويجب أن تراعي سياسات الإسكان لذوي الدخل المنخفض المعايير الاقتصادية والاجتماعية للأفراد من ذوي الدخل المنخفض.
- على الوزارة والجهات المعنية عند وضع السياسات الأخذ في الاعتبار متوسط الدخل الشهري للسكان من ذوي الدخل المنخفض.
- على الوزارة تعيين قسم مختص بسياسات الإسكان والأمور المرتبطة بها، والعمل على تنسيق البرامج المتعلقة بإسكان ذوي الدخل المنخفض، وتوفير البيانات الكاملة عن السكان الذين استفادوا من برامج الإسكان والعمل على تحديث هذه البيانات بشكل مستمر.

- على سياسات الإسكان أن تراعي أولوية المستفيدين من ذوي الدخل المنخفض، والتأكد من عدم استبعاد أي مستفيد من ذوي الدخل المنخفض، وذلك يكون من خلال الشفافية وتوفير المعلومات حول الإسكان، من أجل حصول السكان على المعلومات الكافية التي تعينهم على تحسين اختياراتهم.
- على سياسات الإسكان أن تراعي النواحي الأمنية وذلك من خلال إبعاد مشاريع الإسكان لذوي الدخل المنخفض عن المناطق العسكرية وذلك لزيادة الأمن للسكان.

6.4 الخلاصة

إن قطاع الإسكان بشكل عام والإسكان الموجه لفئة ذوي الدخل المنخفض يعاني من تحديات كبيرة في قطاع غزة، أدت إلى نقص المساكن في القطاع وعدم ملاءمتها لاحتياجات فئة ذوي الدخل المنخفض، حيث تعد مشكلة الإسكان من أكثر المشاكل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي تؤثر على القطاع، ويتم التصدي لهذه المشكلة من خلال سياسات واستراتيجيات تتبعها الوزارة، ولكن بالإضافة إلى العوامل التي تشكل التحديات أمام قطاع الإسكان، يبقى غياب سياسات الإسكان في قطاع غزة من أكثر العوامل المؤثرة على قطاع الإسكان، ومن هنا ظهرت الحاجة لدراسة سياسات الإسكان المتبعة في توفير المسكن الملائم في قطاع غزة، وذلك من خلال دراسة تحليلية لسكان مشروع مدينة الشيخ زايد وسكان مشروع مدينة الشيخ حمد حول توافر عناصر المسكن الملائم، وأجراء مقابلة مع مجموعة من الأشخاص المتخصصين بالسياسات الإسكانية في وزارة الأشغال العامة والإسكان والمجلس الفلسطيني للإسكان، ومن خلال الدراسة التحليلية تم التوصل إلى مجموعة من النتائج ومن خلالها توصلت الباحثة إلى مجموعة من التوصيات والتي يمكن من خلالها تحسين توفير عناصر المسكن الملائم في المشاريع الإسكانية الموجهة لفئة ذوي الدخل المنخفض، ومجموعة من التوصيات والتي تهدف إلى تحسين السياسات الإسكانية المتعلقة بتوفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض، ونظراً لأهمية البحث يجب تقديم التشجيع للجامعات والمؤسسات البحثية ومراكز البحوث للبحوث الموجهة نحو الإسكان وذلك للمزيد من الأبحاث حول الإسكان وذلك لأهمية هذا القطاع ومدى تطوره وتعقيده وبالتالي يحتاج إلى حلول ودراسات متعددة.

المصادر والمراجع

المصادر والمراجع

• القرآن الكريم

أولاً- المراجع العربية:

أحمد، محمد نبيل، وموسى، محمد عزمي، وجعيس، عزة محمد. (2015م). دراسة وتحليل تجربة مدينة أسيوط الجديدة في توفير الإسكان الملائم لذوي الدخل المنخفض "تقييم مشروع (ابني بيتك) أحد محاور المشروع القومي للإسكان. مجلة العلوم الهندسية، 42 (6)، 1462-1491.

أحمد، محمد نبيل، وموسى، محمد عزمي، وجعيس، عزة محمد. (2015م). دراسة وتحليل تجربة مدينة أسيوط الجديدة في توفير الإسكان الملائم لذوي الدخل المنخفض (تقييم مشروع ابني بيتك). مجلة قسم الهندسة في جامعة أسيوط، 42 (6)، 1462-1491.

اشتية، محمد، وحباس، أسامة. (2004م). البلديات وهيئات الحكم المحلي في فلسطين. فلسطين: المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية والإعمار (بكدار).

آل طعمة، حسام صاحب، وحمد، عذراء عبد. (2016م). التمثيل الخرائطي للسكن العمودي في محافظة بغداد. مجلة كلية التربية للبنات، 3(27)، 842-856.

الأمم المتحدة للتجارة والتنمية (الأونكتاد). (2002م). تقرير عن المساعدة المقدمة من الأونكتاد إلى الشعب الفلسطيني. الأمم المتحدة للتجارة والتنمية.

الأمين، مناسك مكرم. (2010م). تقييم الملاءمة الاقتصادية في مشاريع اسكان ذوي الدخل المحدود. (رسالة ماجستير غير منشورة) جامعة أم درمان الإسلامية، السودان.

باهمام، علي بن سالم (2015م). تجربة الإسكان السعودية. المجلة العلمية لجامعة الملك فيصل، (19)، 277-318.

باهمام، علي بن سالم. (2018م). منهج فعال لتوفير الإسكان الملائم في المملكة العربية السعودية. مجلة العمارة والتخطيط، 30(1)، 1-23.

برنامج الشيخ زايد للإسكان. (2009م). استراتيجيات الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوربية. سلسلة استطلاع الرأي، (2)، 1-33.

البغدادي، عبد الصاحب، وحسح، نصير عبد الرزاق. (2015م). السياسة الإسكانية الملائمة لمحافظة النجف الاشرف دراسة إقليمية عن السياسة الإسكانية الملائمة للاستراتيجية الوطنية للإسكان. *مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية*، 10(11)، 30-76.

البغدادي، جمال. (2010م). *البعد السياسي في التشريعات وأثره على العمران* (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية، غزة.

جبر، انتظار جاسم، وجاسم، شروق نعيم. (2018م). الإسكان الحضري في العراق بين سياسات التمويل وغياب الاستراتيجيات. *مجلة الأستاذ*، (227)، 339-358.

الجرباوي، علي؛ وعبد الهادي، رامي. (1990م). مخططات التنظيم الإسرائيلية، الإدارة الكامنة لدمج الأراضي الفلسطينية المحتلة في إسرائيل، *مجلة الدراسات الفلسطينية*، (2)، 22-58.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2009م). *إسقاطات المساكن في الأراضي الفلسطينية حتى عام 2017م*. رام الله: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2009م). *الفلسطينيون نهاية عام 2012م*. غزة: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2009م). *تفاوت نمو المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية بين المحافظات الفلسطينية 1997-2007م*. رام الله: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2009م). *واقع ظروف السكن في الأراضي الفلسطينية*. رام الله: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2012م). *أحوال السكان الفلسطينيين المقيمين في الأراضي الفلسطينية 2011م*. رام الله، فلسطين: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2012م). *الفلسطينيون في نهاية عام 2012م*، التقرير السنوي 2012م. فلسطين: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

الجولحي، عبد الملك. (2016م). *توفير السكن الميسر لذوي الدخل المحدود في اليمن-دراسة مشروع الصالح السكني كنموذج تجريبي*. *مجلة العلوم الهندسية*، 44 (6)، 703-725.

- الجوير، راشد بن سعد. (2013م). دراسة لبعض العوامل المؤثرة على توافر السكن بالمدينة السعودية: حالة مدينة الرياض. مجلة جامعة الملك سعود، (1)، 1-26.
- جوينات، هالة. (2008م). السياسات والمشاريع الإسكانية كرافد للتنمية المستدامة للمدن. ورقة مقدمة إلى مؤتمر حول الإبداع التتموي في المدينة العربية، الأردن.
- حامد، مروة سيويوه. (2009م). برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة في مصر تقييم برنامجي المستقبل والشباب (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة القاهرة، مصر.
- حسين، علي حسين. (2015م). دراسة نظامي الاسكان الاقتصادي في العراق والأردن. مجلة المخطط والتنمية، (32)، 58-77.
- الحسيني، بيداء عبد الحسين. (2015م). تحقيق الاكتفاء السكني بفاعلية تحديث المخطط الأساس واشباع الحاجة السكنية في ناحية الحيدرية. مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، 10(11)، 239-279.
- حليبي، أسامة. (1997م). تشريعات التنظيم والبناء في فلسطين. ط1. فلسطين: مركز الحقوق بجامعة بيرزيت.
- حمادي، أحمد سلمان، وحميد، أحمد داود. (2013). تحليل واقع السكان والإسكان في ناحية الكرمة. مجلة كلية التربية الأساسية بجامعة بابل، (12)، 471-493.
- أبو حية، محمود إبراهيم. (2017م). سياسات تمويل الاسكان في قطاع غزة وتأثيرها على مشاريع الإسكان. (رسالة ماجستير غير منشور) الجامعة الإسلامية، غزة.
- خمايسي، راسم. (1998م). مؤسسة جهاز التخطيط في فلسطين الدولة. ورقة عمل قدمت إلى مؤتمر الإعمار في فلسطين، رام الله، فلسطين.
- خيضر، توفيق محمد. (1992م). الشامل في الصحة العامة. ط1. عمان: دار الصفاء للنشر والتوزيع.
- الدباغ، مصطفى. (1991م). بلادنا فلسطين. (د.ط.). فلسطين: دار الهدى.
- دره، إسماعيل إبراهيم. (1988). اقتصاديات الإسكان. ط1. الكويت: المجلس الوطني للثقافة والعلوم والآداب.

دودين، محمود، وعبد الله، سمير. (2015). نحو إعداد سياسة وطنية للإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة.

الدليمي، محمد دلف، وجرو، صباح مهدي. (2015م). الحاجة والعجز من الاسكان في مدينة الرمادي. مجلة الأنبار للعلوم الإنسانية، 2(2)، 141-167.

الزامل، الجوهرة بنت فهد، وحجازي، هدى محمود، والشرقاوي، نجوى إبراهيم. (2014م). الرضا عن خدمات الإسكان الخيري وعلاقته بنوعية الحياة لدى الأسر السعودية محدودة الدخل"دراسة من منظور الخدمة الاجتماعية". المجلة الأردنية للعلوم الاجتماعية، 7(3)، 513-545.

زرقعة، دليلة. (2016م). سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع-دراسة ميدانية بمدينة وهران. (رسالة دكتوراه غير منشورة)، جامعة باتنة، العراق.

زعباب، سمية، ومناصيرية، فاطمة، (2014م). تغير حجم الأسرة وعلاقته بالسكن ولاية ورقلة نموذجا ما بين التعدادين 1998-2008. الجزائر: جامعة قاصدي مرباح.

زقوت، عبد الكريم. (2011م). مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة ومدى ملائمتها للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي. (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية، غزة.

الشعبان، محمد جاسم. (2014م). الأسس العلمية لتقدير الحاجة السكنية والطلب السكني دراسة تطبيقية لمدينة الفلوجة. مجلة الأستاذ، 1(209)، 485-508.

الشكري، عبد العظيم، والجبوري، حسين عبد. (2015م). دور التمويل الإسكاني في معالجة مشكلن السكن في محافظة القادسية. مجلة القادسية للعلوم الادارية والاقتصادية، 17(4)، 89-106.

صالحة، رائد. (1997م). مدينة غزة- دراسة في جغرافية المكان. ط1. غزة: دار الأمل للنشر.

الطيف، بشير إبراهيم، وأحمد، أريج بهجت. (2018م). النمو الحضري وانعكاساته السلبية على تنامي مشكلة الإسكان والعجز السكني في مدينة بغداد. مجلة الأستاذ، 2(224)، 339-356.

- عباس، سناء ساطع، وعبد المجيد، تمارا معتز. (2015). دور مبادئ النمو الذكي في الإسكان الميسر. *المجلة العراقية للهندسة المعمارية*، (4)، 336-321.
- عبد الحميد، علي. (2009م). التخطيط العمراني وإدارة الحيز المكاني في الأراضي الفلسطينية المحتلة. *مجلة سياسات*، (9)، 17-1.
- عبد العزيز، إكرام، والملاحويش، لؤي. (2008م). التمويل الإسكاني والحاجة السكنية في العراق مع الإشارة إلى بعض التجارب العربية. *مجلة المخطط والتنمية*، (19)، 41-20.
- عبد اللطيف، محمود أحمد، والفورتية، سليمان. (2004م). الاختلاف في مفهوم الإسكان الميسر وانعكاساته على سياسات التنمية الإسكانية المستقبلية. ندوة الإسكان الثانية (المسكن الميسر). (د.ط.). السعودية: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.
- عبد اللطيف، الفورتية. (2005م). الاختلاف في مفهوم الإسكان الميسر وانعكاساته على سياسات التنمية الإسكانية المستقبلية. الرياض: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.
- أبو عبيد، محمد. (2013م). تقييم مشروعات الإسكان في الضفة الغربية- حالات دراسية في مدن نابلس ورام الله وجنين. (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- عفيفي، أيمن. (2004م). نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي: دراسة تحليلية للتجربة المصرية. كلية الهندسة بالمطرية جامعة حلوان.
- علي، أحمد إبرهيم. (2015م). اقتصاد السكن وسياسات الإسكان وأبعادها الكلية. *مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية*، 11 (34)، 29-1.
- العيسوي، أسامة. (2008م). حلول مقترحة لمشاريع الإسكان منخفضة التكاليف في قطاع غزة. *مجلة الجامعة الإسلامية، غزة*، 16 (1)، 154-131.
- الفرا، فوزي كمال. (2010م). مشاريع إسكان الأونروا وملائمتها للبيئة الطبيعية والعمرانية في قطاع غزة. (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية، غزة.
- الفرا، مصطفى. (2007م). تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة (رسالة دكتوراة غير منشورة). جامعة الأزهر، مصر.

القيق، فريد. (2010م). مفاهيم الاستدامة كمنهاج شامل لتقييم المخططات العمرانية- قطاع غزة. ورقة مقدمة إلى المؤتمر الدولي الثالث للهندسة وإعمار غزة، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.

كاظم، كامل علاوي، والمرسومي، محمود حسين، والزيدي، حسن لطيف. (2015م). الإسكان والأمن الإنساني في العراق. مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، 10(11)، 90-100.

الكناني، كامل كاظم، ومطلبك، جمال باقر، وإبراهيم، ظبية فاروق. (2014م). تمكين المجتمع المحلي في العراق لتوفير الإسكان الميسر. مجلة المخطط والتنمية، 1(29)، 14-35.

اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا، الاسكوا (2003م)، السياسات الإسكانية والحيازة السكنية والعقارية في منطقة الاسكوا. ط1. بيروت: اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا.

مبيض، هبة. (2010م). اللاجئين الفلسطينيين بين الاغتراب والاندماج السياسي "دراسة حالة مخيم بلادة" (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

محسن، عبد الكريم حسن. (2010م). القيم التخطيطية لمشاريع الإسكان في قطاع غزة وانعكاسها على مشاريع الإسكان المستقبلية" حالة دراسية مشروع إسكان تل الهوى"، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.

محمد، إيمان محمد. (2017م). دور مشاريع المساكن الجاهزة في حل المشكلة السكنية في الخرطوم الكبرى. (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا.

محمد، عبد الرحمن عبد الهادي. (1998م). المباني السكنية العالية في المدينة العربية، أثر المباني السكنية العالية على الشخصية العمرانية لمدينة غزة. بحث مقدم لمؤتمر العمارة العربية، غزة، فلسطين.

محمود، ث. ش. (2011م). تقييم كفاءة المجمعات الاسكانية لذوي الدخل المحدود في مدينة الرمادي. مجلة الأنبار للعلوم الهندسية، 4(2)، 125-140.

- محمود، عبد الرازق صالح. (2012م). واقع السكن العمودي في مدينة الموصل-دراسة ميدانية-. *مجلة دراسات موصلية*، (38)، 153-192.
- مركز المعلومات الوطني الفلسطيني وفا. (2014م). الحرب الإسرائيلية على قطاع غزة. ط1. غزة: مركز المعلومات الوطني الفلسطيني وفا.
- مركز الميزان الفلسطيني لحقوق الإنسان. (2013م). *السكن في قطاع غزة أزمة يفاقمها الحصار*. غزة: مركز الميزان الفلسطيني لحقوق الإنسان.
- مطلبك، جمال باقر & الزبيدي، أحمد فضالة عباس. (2017م). العوامل الاجتماعية والاقتصادية والتشريعات العمرانية تغيير نمط الإسكان المنفرد الأسر. *مجلة المخطط والتنمية*، (35)، 14-54.
- مطلبك، جمال باقر. (2016). تحليل وتقييم العوامل المؤثرة في عرض الوحدة السكنية. *مجلة المخطط والتنمية*، (34)، 289-310.
- مطلبك، جمال باقر، & وديع، محمد حسن سبع. (2018م). الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للسكن اللائق. *مجلة مركز دراسات الكوفة: مجلة فصلية محكمة*، (50)، 249-268.
- معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس). (2014م). *تحديات إعادة الإعمار والانعاش الاقتصادي في قطاع غزة اثر العدوان الاقتصادي الأخير*، المسودة الثانية. ورقة مقدمة إلى ورشة عمل ، غزة فلسطين.
- معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية -ماس. (2014م). *مشاريع إعادة إعمار قطاع غزة... ما لها وما عليها*. رام الله: معهد ماس.
- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2011م). *دراسة برامج دعم التمويل الإسكاني لنوي الدخل المتدني*. ط1. عمان: المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.
- موقع روسيا اليوم الإخبارية. (2016م). *عدد سكان قطاع غزة يتجاوز 2 مليون نسمة*. تاريخ الاطلاع: 2019/04/12. الرابط: <https://cutt.us/Woao>

الهيبي، محمد يوسف، والبدران، جواد صندوق، ومنشد، أحلام نوري. (2011م). تقدير الحاجة الفعلية والوظيفية للسكن الحكومي في مدينة بعقوبة والبدايل المقترحة. مجلة ديالي للعلوم الإنسانية، (53)، 502-545.

وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية. (2014م). الخطة الاستراتيجية 2014-2016م. فلسطين: وزارة الأشغال العامة والإسكان.

وزارة الأشغال العامة والإسكان. (2013م). الواقع الإسكاني في قطاع غزة. تاريخ الاطلاع: 2019/06/25م. الرابط: <http://www.mpwh.ps/article/read/74>

وزارة الأشغال العامة والإسكان. (2016م). حالة قطاع الإسكان الفلسطيني. ط1. غزة: وزارة الأشغال العامة والإسكان.

وزارة التخطيط والتعاون الدولي الفلسطينية. (1998م). المخطط الإقليمي لقطاع غزة. (د.ط). غزة: وزارة التخطيط والتعاون الدولي الفلسطينية.

وزارة الحكم المحلي. (2003م). الحكم المحلي الفلسطيني في ثماني سنوات (1994-2003)، فلسطين: رام الله- منشورات وزارة الحكم المحلي.

وكالة وفا الإخبارية. (2018م). انخفاض إجمالي الواردات في غزة بنسبة 15% خلال الربع الأول من العام الجاري. تاريخ الاطلاع: 2019/05/14م. الرابط: http://www.wafa.ps/ar_page.aspx?id=Ve4r9wa817925107164aVe4r9w

وناسي، سهام. وعوفي، مصطفى. (2009م). النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان. مجلة العلوم الاجتماعية. 3(7)، 123-136.

يوسف، محمد محمود عبد الله. (2012م). دور القطاع الخاص في تحقيق أهداف السياسات الإسكانية... مصر نموذجاً. ورقة مقدمة إلى مؤتمر الإسكان العربي الثاني، مصر: جامعة الدول العربية.

يوسف، رائد محمد. (2002م). المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض. (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النجاح، فلسطين.

ثانياً: المراجع الأجنبية

- Abbas, S. S., & Mahdi, R. M. (2017). The Contemporary Affordable Housing The Principles of Contemporary Affordable Housing in Residential Buildings. *Iraqi Journal of Architecture & Planning*, 13(4).
- Abd Aziz, W., Hanif, N. R., &, & Singaravello, K. (2011). A Study On Affordable Housing Within The Middle Income Households In The Major Cities And Towns In Malaysia. *Australian Journal of Basic and Applied Sciences*, 5(8), 258–267.
- Abdullah, S., Dodeen, M., (2015). *Towards a National Housing Policy in the Occupied Palestinian Territories*. Jerusalem: The Palestine Economic Policy Research Institute .
- Abdullahi, B. C., & Aziz, W. N. A. W. A. (2011). The role of private sector participation in achieving anticipated outcomes for low-income group: A comparative analysis of housing sector between Malaysia and Nigeria. *African Journal of Business Management*, 5(16), 6859–6890.
- Abdullahi, B. C., & Aziz, W. N. A. W. A. (2017). Pragmatic housing policy in the quest for low-income group housing delivery in Malaysia. *Journal of Design and Built environment*, 8(1).
- Abdullahi, B. C., Nor, W., Wan, A., Aziz, A., Abdullah, A. A., Mutalib, A., & Alashwal, A. M. (2011). Sustainable Housing Policy and Low-income Group Housing: the Malaysian Experience. *Australian Journal of Basic and Applied Sciences*, 5(6), 170–180.
- Abelson, P. (2009). Affordable Housing: Concepts and Policies. *ECONOMIC PAPERS*, 28(1), 27–38.
- Abimaje, J., Akingbohunge, D., & Baba, A. N. (2014). Housing Affordability In Nigerian Towns: A Case Of Idah, Nigeria. *International Journal of Civil Engineering, Construction and Estate Management*, 1(2), 31–38.
- Addo, I. A. (2014). Urban Low Income Housing Development in Ghana: Politics, Policy and Challenges. *Urban Planning: Practices, Challenges and Benefits*. New York: Nova Science Publishers.

- Adedeji, Y. M. D., & Olotuah, A. O. (2012). An Evaluation of Accessibility of Low-Income Earners to Housing Finance in Nigeria, *7*(1), 23–31.
- Ademiluyi, I. A. (2010). Public Housing Delivery Strategies In Nigeria: A Historical Perspective Of Policies And Programmes. *Journal of Sustainable Development in Africa*, *12*(6), 153–161.
- Adeoye, D. O. (2016). Challenges of Urban Housing Quality: Insights and Experiences of Akure, Nigeria. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, (216), 260–268.
- Adetokunbo O. ILESANMI. (2003). The Legacy And Challenge Of Public Housing Provision In Lagos, Nigeria, 1–26.
- Adjei, K. O., Fobiri, G., & Owiredu, G. K. (2015). Policies and barriers in the provision of affordable housing in Ghana. *African Journal of Applied Research*, *1*(1), 159–169.
- Adzinku, A. (2016). *Exploring Potential Interventions for Improving Affordable Housing for Low Income Earners in Ghana*. (Unpublished PhD Thesis). Kwame Nkrumah University.
- Afify, A. (2005). Improvement of Low-cost Housing Conditions; Policies and Constraints in Egyptian Context. Paper presented to the *second International Conference Department Of Architecture, Cairo University*.
- Afify, A. (n.d.). *Sustainable Construction as Approach for Housing Affordability in Rural Areas in Developing Countries*. Paper presented to sustainable buliding conference, Helwan University.
- Agbola, S. B. (2005). *The Housing Debacle*. (Unpublished Master Thesis). University Of Ibadan.
- Agbola, T. (1998). *The Housing of Nigerians: A review of policy development and implementation in the housing sector*. Development Policy Centre.
- Agbola, T. (1998). *The Housing of Nigerians: A review of policy development and implementation in the housing sector*. Development Policy Centre.

- Agbola, T., & Alabi, M. (2000). Sustainable Housing delivery: lesson from International Experience. A paper presented at the National Workshop on Sustainable Housing Delivery in Nigeria: Challenges for
- Agus, M. R. (2002). The role of state and market in the Malaysian housing. *Journal of Housing and the Built Environment* (17), 17, 49–67.
- Ahmed M. S. (1996). *Housing and sustainable development in developing countries*. Beirut: Dar-arrateb aljameiaih.
- Alaghbari, W., Dola, A. S. and K., & Ali, A. A. A. (2011). Developing affordable housing design for low income in Sana'a, Yemen. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(1), 84–98.
- Al-Ansi, N. A., Wahid, J., Badaruzzaman, W. H. W., & Darus, Z. M. (2012). Evaluating Sites And Services Policy As Approach To Afford Housing For Low- Income People In Yemen: Case Study. *Journal of Science & Technology*, 17(2).
- Al-Homoud, M., Al-Oun, S., & Al-Hindawi, A.-M. (2009). The low-income housing market in Jordan. *International Journal of Housing*, 2(3), 233–252.
- Alhubashi, H. H. M. (2012). *Housing Sector In Saudi Arabia: A Study Of Challenge And Opportunities Of Homeownership For The Middle And Low Income*. (Unpublished Master Thesis). Universitat Politècnica de Catalunya.
- Aliyu, A. A., Jibril, M. A. O. S. I., & Abdu, A. A. (2017). An Evaluation of Affordable Housing Provision for the Urban Poor in Lafia Metropolis, Nigeria. *International Journal of Research & Review*, 4(8).
- Almaden, C. R. C. (2014). Housing Affordability Challenges: the Case of the Median Income Households in Cagayan de Oro City Philippines. *International Journal of Humanities and Social Science*, 4(10), 95–107.
- Alnsour, J. A. (2016). Affordability of Low Income Housing in Amman, Jordan. *Jordan Journal of Economic Sciences*, 3(1), 65–79.
- Alnsour, J. A., & Hyasat, A. S. (2016). Residential Satisfaction with Low Income Housing in Jordan: Salt City as a Case Study. *Jordan Journal of Economic Sciences*, 3(1), 1-14.

- Al-Shihri, F. S. (2008). Urban Development Policies And Its Role In Housing Affordability In Saudi Arabia. *Journal of Engineering Sciences, Assiut University*, 36(6), 1573–1593.
- Andersen, H. S. (2011). Explaining preferences for home surroundings and locations. *Urbani Izziv*, 22(1), 100–114.
- Anderson, L. M., Charles, J. S., Fullilove, M. T., Scrimshaw, S. C., Fielding, J. E., Normand, J., & Task Force on Community Preventive Services. (2003). Providing affordable family housing and reducing residential segregation by income: a systematic review. *American journal of preventive medicine*, 24(3), 47-67.
- Anthony, A. I., Daniel, D. I., Olusegun, O. J., & Kabir, L. O. (2017). Affordable And Acceptable Mass Housing Delivery: A Panacea To The Nigeria Housing Problem. *Conference of the International Journal of Arts & Sciences*, 10(1), 31–38.
- Aribigbola, A. (2008). Housing Policy Formulation in Developing Countries: Evidence of Programme Implementation from Akure, Ondo State, Nigeria. *Journal of Human Ecology*, 23(2), 125–134.
- Aribigbola, A. (2017). Housing Affordability as a Factor in the Creation of Sustainable Environment in Developing World: The Example of Akure , Nigeria Housing Affordability as a Factor in the Creation of Sustainable Environment in Developing World : *Journal of Human Ecology*, 35(2), 121–131.
- Aribigbola, A. (2017). Housing Policy Formulation in Developing Countries: Evidence of Programme Implementation from Akure, Ondo State, Nigeria. *Journal of Human Ecology*, 23(2), 125-133.
- Aribigbola, A., & Ayeniyo, O. I. (2012). Sites – and – Services as a Strategy for Achieving Adequate Housing in Nigeria inthe 21st Century. *International Journal of Humanities and Social Science*, 2(2), 126–132.
- Arnott, R. J. (2008). Housing Policy in Developing Countries: The Importance of the Informal Economy. *Commission on Growth and Development Working Paper*, 10(13), 15-23.

- Asfour, O. (2012). Towards an effective strategy to cope with housing land scarcity in the Gaza Strip as a sustainable development priority. *Habitat Int.* 36 (2), 295–303
- B.Christelle, I. (2015). *An Analysis Of Measures For Providing Affordable Housing In Rwanda/Case Of Kigali*. (Unpublished Master Thesis). University of Rwanda.
- Bakhtyar, B., Zaharim, A., Sopian, K., & Moghimi, S. (2013). Housing for Poor People: A Review on Low Cost Housing Process in Malaysia. *WSEAS Transactions on Environment and Development*, 9(2), 232–242.
- Baqutaya, S., Ariffin, A. S., & Raji, F. (2016). Affordable Housing Policy : Issues and Challenges among Middle-Income Groups. *International Journal of Social Science and Humanity*, 6(6), 433–436.
- Barashed, K. N., & Essa, A. (2008). Yemeni Experience Of Building Residential Quarters For Low Income Individuals In The Metropolitan Outskirts (Mukalla And Aden: Case Study). *Journal of Engineering Sciences, Assiut University*, 36(1), 167–187.
- Barzegaran, M., & Daroudi, M. R. (2015). Assessment of Mehr Housing Project as an Example of Housing for Low-Income People in Iran. *IOSR Journal of Mechanical and Civil Engineering Ver*, 12(1), 70–74.
- BELLO, A., & EGRESI, I. (2017). Housing Conditions In Kano, Nigeria: A Qualitative Assessment Of Adequacy. *Analele Universității Din Oradea, Seria Geografie*, 7(2), 205–229.
- Bender, R. (1985). Affordable Housing: Liveable Communities. *Places*, 2(1), 1-6.
- Bertoldi, A. (2016). *Design and Implementation Evaluation of the Integrated Residential Development Programme Summary Evaluation Report*. Department of Human Settlements : Department of Performance Monitoring and Evaluation.
- Bhatti, M., & Church, A. (2004). Home, the culture of nature and meanings of gardens in late modernity. *Housing studies*, 19(1), 37-51.
- Biermann, S. (2005). The sustainable location of low-income housing development in South African urban areas. *Sustainable Development and Planning*, (2), 1165–1173.

- Boelhouwer, P., & Heijden van der, H. (1992). *Housing systems in Europe. Part I: A comparative study of housing policy. Housing and Urban Policy studies.*
- Bratt, R. G. (2002). Housing and Family Well-being. *Housing Studies*, 17(1), 13–26.
- Buckley, R. M., & Kalarickal, J. (2005). 1. *The World Bank Research Observer*, 20(2), 233–257.
- Bujang, A. A. (2006). *Housing Ownership: An Evaluation Study on the Bumiputera Quota Lot Rules in the District of Johor Bahru. Property Management.* (Unpublished PhD Thesis). University of Malaya: Kuala Lumpur.
- Bujang, A. A., Zarin, H. A., & Jumadi, N. (2010). The relationship between demographic factors and housing affordability. *Malaysian Journal of Real Estate*, 5(1), 49-58.
- Cai, W., & Lu, X. (2015). Housing affordability: Beyond the income and price terms, using China as a case study. *Habitat International*, (47), 169–175.
- Campbell, H., & Marshall, R. (2000). Moral obligations, planning, and the public interest: A commentary on current British practice. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 27(2), 297–312.
- Charles A. (1966). *Man struggle for shelter in urbanizing world.* London: I.M.T. Press.
- Chegwe, E. (2014). The Right To Housing In The Context Of Nigerian Law And Human Rights Practice. *AGORA International Journal of Juridical Sciences*, 1(1), 11–23.
- Chen, J., Hao, Q., & Stephens, M. (2010). Assessing housing affordability in post-reform China: A case study of Shanghai. *Housing Studies*, 25(6), 877–901.
- Chung, E. (2001). *Low Income Housing Policies in Korea: Evaluations and Suggestions.* (Unpublished Master Thesis). Konkuk University, Seoul, Korea.
- Colom, C. M., & Molés, C. M. (2008). Comparative Analysis of the Social, Demographic and Economic Factors that Influenced Housing Choices in Spain in 1990 and 2000. *Urban Studies*, 45(4), 917–941.

- County, L. (2015). *Housing and Homelessness in the United States of America*. US: National Law Center on Homelessness & Poverty.
- Datta, K., & Jones, G. A. (2001). Housing and "nance in developing countries: invisible issues on research and policy agendas. *Habitat International*, (25), 333–357.
- Dell, W. O., Smith, M. T., White, D., Dell, W. O., Smith, M. T., & Weaknesses, D. W. (2004). Weaknesses in Current Measures of Housing Needs Housing Needs. *Housing and Society*, 31(1), 29-40.
- Diala, A. C. (200AD). Realising the Right to Adequate Housing in Nigeria. *Madonna University Law Journal*, (2), 155-173.
- Disney, J. (2007). *Affordable housing in Australia: some key problems and priorities for action'*. Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne.
- Djebarni, R., & Al-Abed, A. (1998). Housing adequacy in Yemen: an investigation into physical quality. *Property Management*, 16(1), 16-23.
- Doling, J., Vandenberg, P., & Tolentino, J. (2013). Housing and Housing Finance— A Review of the Links to Economic Development and Poverty Reduction. *ADB Economics Working Paper Series Housing*, (362), 1-42.
- Donner, C. (2000). *Housing policies in the European Union. Theory and Practice*. Vienna.
- Dorgan, K., & Evans, D. (2008). Mainstreaming Good Design in Affordable Housing; Strategies, Obstacles, and Benefits. *Expanding architecture: Design as activism*, (3), 149-157.
- Duda, M., Zhang, X., & Dong, M. (2005). *China's Homeownership-Oriented Housing Policy: An Examination of Two Programs Using Survey Data from Beijing*. Harvard University.
- Duruzoechi, N. F. (1999). *Housing development and public policy*. Alphabet Nigeria Publishers.
- Dwijendra, N. K. A. (2013). Quality of affordable housing projects by public and private developers in Indonesia: The case of Sarbagita Metropolitan Bali. *Journal of Geography and Regional Planning*, 6(3), 69–81.

- Eggers, F., & Moumen, F. (2013). *American Housing Survey: Housing adequacy and quality as measured by the AHS*.
- El-saqqa, N., & Asfour, O. S. (2010).. *The question of socio-cultural adequacy in Gaza Strip housing project: a case study: UNRWA housing* Paper presented to the 3rd International Conference on Engineering & Gaza Reconstruction.
- Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2005). Homeownership and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4), 401-424.
- Emmanuel, J. B. (2018). The Quality of Housing Produced by the Low Income in a Developing Country: A case study in Ibadan , Nigeria. *Asian Journal of Environment-Behaviour Studies*, 3(7), 161-173.
- Enshassi, A., (1997). Site organization and supervision in housing projects in the Gaza Strip. *Int. J. Project Manage.* 15 (2), 93–99.
- Erguden, S. (2001). *Low-Cost Housing : Policies And Constraints*. Paper presented to the International Conference on Spatial Information for Sustainable Development.
- Erkelens, P. A. (2007). *Low-cost housing, a continuous struggle* (overview, research, future), 2045–2054.
- Esruq-Labin, Che-Ani, Tawil, N. M., Nawi, M. N. M., & Othuman Mydin, M. A. (2014). Criteria for Affordable Housing Performance Measurement: A Review. *E3S Web of Conferences*, (3), 2–7.
- Ewa, E. ., Offiong, V. E., Njar, G. N., & Ita, A. E. (2013). Assessment of housing affordability problem in Calabar Metropolis, Cross River State, Nigeria. *IOSR Journal Of Humanities And Social Science*, 16(4), 23–29.
- Fariha, T., Muhammad, S., Javeria, H., Zunaira, Z., Sana, M., Areesha, G., ... Nida, B. S. (2018). Developing Countries Perspective on Housing Affordability: Recommendations for Pakistan. *Technical Journal, University of Engineering and Technology*, 23(2), 0–10.
- Ferguson, B. (2003). Housing microfinance—a key to improving habitat and the sustainability of microfinance institutions. *Small Enterprise Development*, 14(1), 21-31.

- Festus, I. A., & Amos, I. O. (2015). Housing Policy in Nigeria : An Overview. *American International Journal of Contemporary Research*, 5(2), 53–59.
- Field, C. G. (1997). Building consensus for affordable housing. *Housing Policy Debate*, 8(4), 801–832.
- Filali, R. (2012). Housing conditions in Tunisia : the quantity-quality mismatch. *J Hous and the Built Environ*, (27), 317–347.
- Fingleton, B. (2008). Housing supply, housing demand, and affordability. *Urban Studies*, 45(8), 1545–1563.
- Freeman, L. (2002). America ' s Affordable Housing Crisis : A Contract Unfulfilled. *American Journal of Public Health*, 92(5), 709–712.
- Gabriel, M., & Jacobs, K. (2006). Opportunities and Constraints in State Housing Policy: The Example of Tasmania's "Affordable Housing Strategy." *Urban Policy and Research*, 24(4), 539–551.
- Gan, Q., & Hill, R. J. (2009). Measuring housing affordability: Looking beyond the median. *Journal of Housing Economics*, 18(2), 115–125.
- Gan, X., Zuo, J., Wu, P., Wang, J., Chang, R., & Wen, T. (2017). How affordable housing becomes more sustainable? A stakeholder study. *Journal of Cleaner Production*, 162(November), 427–437.
- Gangwar, G. (2016). Affordable Housing: Reality or Myth. *Indian Journal of Science and Technology*, 9(30), 1-6.
- Gans, J. S., & King, S. P. (2003). *Policy Options for Housing for Low Income Households*. University of Melbourne.
- Gbadeyan, R. A. (2011). Private Sector's Contributions to the Development of the Nigerian Housing Market. *Current Research Journal of Social Sciences*, 3(2), 104–113.
- Gichunge, H. (2001). Factors That Contribute To The Cost Of Provisions Of Low Cost Housing In Nairobi, Kenya. In *International Conference on Spatial Information for Sustainable Development*. 1–12.

- Giti, A. S. (2018). Concept of Housing Affordability over the World. In *World Town Planning Day*, 1–6.
- Goebel, A. (2007). Sustainable urban development ? Low-cost housing challenges in South Africa. *Habitat International*, (31), 291–302.
- Gooding, T. (2016). Low-income housing provision in Mauritius : Improving social justice and place quality. *Habitat International*,(53), 502–516.
- Gopalan, K., & Venkataraman, M. (2015). Affordable housing: Policy and practice in India. *IIMB Management Review*, 27(2), 129–140.
- Grey, M. S. (2012). The Role Of Low-Income Urban Housing Delivery Schemes In Curbing The Housing Problem In The City Of Mutare, Zimbabwe. *Journal of Sustainable Development in Africa*, 14(1), 202–216.
- Günçe, K., Ertürk, Z., & Ertürk, S. (2008). Questioning the ““prototype dwellings”” in the framework of Cyprus traditional architecture. *Building and Environment*, 43(5), 823–833.
- Habitat, U. N. (2010). *A Practical Guide for Conducting Housing Profiles*. Nairobi: UN Habitat.
- Hamzah, H., & Murphy, L. (2014). The Role of Institutions in Sustaining Mandatory Low-Income Housing. *Pacific Rim Property Research Journal*, 20(2), 129–144.
- Harelimana, J. B. (2017). Towards Affordable Low Cost Housing : Strategies of Low Cost Housing Development for the Low Income Population in Rwanda. *Austin Journal of Business Administration and Management*, 1(3), 1–6.
- Harris, R., & Giles, C. (2003). A mixed message : the agents and forms of international housing policy, *Habitat International*, (27), 167–191.
- Hassan, A. (2005). *A Preliminary Study on the Supply of Low Cost Housing in Fiji*. In Pacific–Rim Real Estate Society.
- Hassan, G. F. (2012). The enabling approach for housing supply Drawbacks & prerequisites – Egyptian experiences. *Alexandria Engineering Journal*, 1–9.
- Haworth, A., Manzi, T., & Kemeny, J. (2004). *Social Constructionism and International Comparative Housing Research*, Routledge.

- Henilane, I. (2016). Housing Concept And Analysis Of Housing, *9671*(November), 168–179.
- Hills, J. (2001). Inclusion or exclusion? The role of housing subsidies and benefits. *Urban Studies*, *38*(11), 1887–1902.
- Hin, L., Wu, F., Dai, M., Gao, Y., & Pan, J. (2017). Housing affordability of university graduates in Guangzhou. *Habitat International*, *(67)*, 137–147.
- Huang, Y. (2012). Low income Housing in Chinese Cities: Policies and Practices. *The China Quarterly*, *(212)*, 941–964.
- Husin, H. N., Nawawi, A. H., Ismail, F., & Khalila, N. (2015). Correlation Analysis of Occupants' Satisfaction and Safety Performance Level in Low Cost Housing. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, *(168)*, 238–248.
- Ibem, E. O. (2015). Investigating dimensions of housing adequacy evaluation by residents in public housing Factor analysis approach. *Facilities*, *33*(7/8), 465–484.
- Ibem, E. O., & Amole, O. O. (2010). Evaluation of Public Housing Programmes in Nigeria: A Theoretical and Conceptual Approach. *The Built & Human Environment Review*, *(3)*, 88–117.
- Ibem, E. O., & Amole, O. O. (2011). Assessment of the qualitative adequacy of newly constructed public housing in Ogun State, Nigeria. *Property Management*, *29*(3), 285–304.
- Ibem, E. O., Aduwo, E. B., & Uwakonye, O. (2012). Adequacy of incremental construction strategy for housing low-income urban residents in Ogun State, Nigeria. *Built Environment Project and Asset Management*, *2*(2), 182–194.
- Ibem, E. O., Anosike, M. N., & Azuh, D. E. (2011). Challenges in public housing provision in the post- independence era in Nigeria. *International Journal of Human Sciences*, *8*(2), 421–443.
- Igbinoba, R.. (2011). *Housing as a Tool for Economic Development*. Retrieved on: 17/04/2019. From: <http://www.vanguardngr.com>
- IHEME, J. O. (2017). Factors For The Implementation Of Affordable Federal Public Housing Policies In South-South Region Of Nigeria. (Unpublished PhD Thesis). University of Salford.

- Iheme, J. O., Effiong, J. B., & Ekung, S. B. (2015). The Effect of Government Policy on Housing Delivery in Nigeria: A Case Study of Port Harcourt Low Income Housing Programme Article. *International Letters of Social and Humanistic Sciences*, (61), 61–87.
- Ihuah, P. W., & Eaton, D. (2013). *A framework for the sustainable management of social (public) housing estates in nigeria: A pilot study. RICS COBRA.*
- Ihuah, P. W., Kakulu, I. I., & Eaton, D. (2014). A review of Critical Project Management Success Factors (CPMSF) for sustainable social housing in Nigeria. *International Journal of Sustainable Built Environment*, 3(1), 62-71.
- Ikelegbe, A. O. (2006). *Public policy analysis: Concepts, issues and cases.* Lagos: Imprint Services.
- Indrianingrum, L. (2016). Housing Ownership and Affordability among Low-Income Society in the Poorest Sub-District of Semarang, Central Java, Indonesia. *Engineering International Conference*. 1818 (1), 1-7.
- Ishdorj, S. (2016). *Housing Policy for Low-income Households (Ger Area) in Mongolia: Based on Generic Characteristic of Developing Countries.* (Unpublished PhD Thesis). SNU Open University.
- Islam, N. (1996). Sustainability Issues in Urban Housing in a Low-income Country: Bangladesh. *HABITAT INTL*, 20(3), 377–388.
- Iwuagwu, B. U., & Nwankwo, S. I. (2018). Increasing housing affordability in Aba metropolis: a panacea for healthy living environment. *Journal of Building Pathology and Rehabilitation*, 3(4).
- Jafar, H. A. (2015). Urban and housing indicators in Iraq's national housing policy. *Third Arab Housing Conference*,(1), 1–13.
- Jaiyeoba, B., & Amole, B. (2013). Practice of Low Income Housing in Ogbere , Ibadan : Framing a research agenda. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, (105), 697–705.
- Jha, A. K. (2007). *Low-income Housing in Latin America and the Caribbean.* World Bank, Washington: DC.
- Jia, W., & Wachs, M. (1998). Parking and Affordable Housing. *ACCESS Magazine*, 1(13), 22-25.

- Jiboye, A. D. (2011). Achieving Sustainable Housing Development in Nigeria: A Critical Challenge to Governance. *International Journal of Humanities and Social Science*, 1(9), 121–127.
- Jiboye, A. D. (2014). Significance of house-type as a determinant of residential quality in Osogbo, Southwest Nigeria. *Frontiers of Architectural Research*, 3(1), 20–27.
- John, T. (1972). *Housing as a Verb*", in John Turner, and R. Fisher,(eds), *Freedom to Build*. New York: Macmillan company.
- Johnson, M. P., Ladd, H. F., & Ludwig, J. (2002). The Benefits and Costs of Residential Mobility Programmes for the Poor. *Housing Studies*, 17(1), 125–138.
- Kahachi, H. (2015). Affordable Housing Policies in Iraq and Jordan Abstract. *Journal of planner and development*, (32), 58-77.
- Kaitilla, S. (1994). Post-occupancy evaluation in selfhelp housing: schemes: Tensiti Settlement, Lae, PNG. The Department of Architecture and Building, *PNG University of Technology*, 11(5), 312-324.
- Kamal, E. M., Hassan, H., & Osmadi, A. (2016). Factors Influencing the Housing Price: Developers' Perspective. *International Scholarly and Scientific Research & Innovation*, 10(5), 1667–1673.
- Kamete, A. Y. (2006). Revisiting the urban housing crisis in Zimbabwe: Some forgotten dimensions? *Habitat International*, (30), 981–995.
- Keivani, R., & Werna, E. (2001). Modes of housing provision in developing countries. *Progress in Planning*, (55), 65–118.
- Keivani, R., & Werna, E. (2001). Modes of housing provision in developing countries. *Progress in planning*, 55(2), 65-118.
- Kenna, P. (2012). Adequate housing in International and European Human Rights Law: A Panoramic View. *International Journal of Land Law & Agricultural Science*, (7), 1–18.
- Khoza, R. B. M., & Kabir, H. (2014). “ An evaluation of South African low-income housing delivery process : from project quality management perspective ” An

evaluation of South African low-income housing delivery process : from project quality management perspective. *Public and Municipal Finance*, 3(1), 32-42.

Kihato, M. (2009). *Scoping The Demand For Housing Microfinance In Africa: Status, Opportunities And Challenges*.

Kim, K. (2004). Housing and the Korean economy. *Journal of Housing Economics*, (13), 321–341.

Kinyungu, A. N. (2004). *Public-Sector Partnerships in the Servicing of Land and Provision of Housing for Low-income Groups in Harare: Experiences and Lessons Learnt 1990-1996*. UK: RICS Foundation

Kothari, M., Karmali, S., & Chaudhry, S. (2006). The Human Right to Adequate Housing and Land. *national human rights commission*. (56), 1-7.

Krieger, J., & Higgins, D. L. (2002). Housing and health: time again for public health action. *American journal of public health*, 92(5), 758-768.

Lawal, A. O., & Adekunle, I. A. (2018). *Access to Land and the Delivery of Affordable Housing in Nigeria: An Assessment of the Federal Housing Authority (FHA) in Abuja, 1991 to 2013*. SAGE, 1–7.

Leckie, S. (1995). *The justiciability of housing rights*. The Right to Complain about Economic, Social and Cultural Rights.

Lee, S., Parrott, K. R., & Ahn, M. (2014). Housing Adequacy: A Well-being Indicator for Elderly Households in Southern U.S. Communities. *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 42(3), 235–251.

Liu, Y., Wu, Y., & Wang, X. (2017). The Determinants of Household Housing Affordability in Chengdu, China. *ICCREM*, 86–97.

Loton, S. H. (2004). Low-Income Communities : Facing the problems of adequate housing in Bangladesh agenda : Emerging issues. *International Conference*, 1–16.

Lubell, J., Crain, R., & Cohen, R. (2007). *The positive impacts of affordable housing on health*. Washington, DC: Center for Housing Policy and Enterprise Community Partners.

- Makinde, O. O. (2014). Housing delivery system, need and demand. *Environment, Development and Sustainability*, 16(1), 49–69.
- Malta, F. (2006). Low Income Housing in Brazil: The Case of Sao Sebastiao. *California Polytechnic State University - San Luis Obispo*, 3(1), 8-17.
- Marzouk, M., & Azab, S. (2016). Analyzing Sustainability in Low-Income Housing Projects using System Dynamics. *Energy & Buildings*, (134), 143-153.
- McCray, J., & Weber, M. J. (1991). Perceptive boundaries: A proposed sociopsychological framework for housing adequacy. *Housing and Society*, 18(1), 49-61.
- Menshawy, A. El, Shafik, S., & Khedr, F. (2016). Affordable Housing as a Method for Informal Settlements Sustainable Upgrading. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, (223), 126–133.
- Milligan, V. R., Dieleman, F. M., & van Kempen, R. (2006). Impacts of contrasting housing policies on low-income households in Australia and the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, (21), 237–255.
- Moko, S. K., & Olima, P. W. H. A. (2014). Determinants Of House Construction Cost In Kenya: A Case Of Nairobi County. *International Journal of Business and Commerce*, 4(1), 19–36.
- Morakinyo, K. O., Okunola, A. S., Ogunrayewa, M. O., & Olanrewaju, D. (2015). A Review Of Private Sectors' Involvement In Urban Housing Provision In Nigeria. *International Journal of Civil Engineering, Construction and Estate Management*, 3(2), 36–47.
- Morton, L. W., Allen, B. L., & Li, T. (2004). Rural housing adequacy and civic structure. *Sociological Inquiry*, 74(4), 464-491.
- Mosha, A, C (1995) *Squatter Slum Settlements in Tanzania*, in Brain, A & Ranvider, S (eds) *Housing the urban Poor policy and practice in developing countries*. London: Zed Books.
- Mosha, A. C. (2010). Making land and housing accessible to the urban low income in Botswana. *regional symposium on land reform and the rights of the urban poor to housing*. 15-16.

- Mosha, A. C. (2013). Low-Income Access to Urban Land and Housing in Botswana. *Urban Forum*, (24), 137–154.
- Moyo, W. (2014). Urban Housing Policy And Its Implications On The Low-Income Earners Of A Harare Municipality, Zimbabwe. *International Journal of Asian Social Science*, 4(3), 356–365.
- MT, F., & RE, F. (2000). What ' s Housing Got to Do With It? The Microbial Menace , Then and Now. *American Journal of Public Health*, 90(2), 183–184.
- Muazu, J. (2010). *Affordable Housing within the Context of Sustainability: Challenges and Prospects in Yola, Nigeria*. (Unpublished Phd Thesis). Mediterranean University
- Mukhija, V. (2004). The Contradictions in Enabling Private Developers of Affordable Housing: A Cautionary Case from Ahmedabad, India. *Urban Studies*, 41(11), 2231–2244.
- Mukhtar, N. A. (1997). *Housing policy in Libya: study of public housing projects in Tripoli City* (Unpublished PhD Thesis). University of Wales. Cardiff.
- Mukiibi, S. (2003). An Evaluation of Factors that have Influenced Housing Policy Development in Uganda. *Second International Conference on Advances in Engineering and Technology*, (31), 43–49.
- Mulliner, E., & Maliene, V. (2012). LJMU Research Online. *World Academy of Science, Engineering and Technology* (67), 67-75.
- Nabutola, W. (2004). *Affordable housing in Kenya: A case study of policy on informal settlements, land administration and housing issues in informal environments*. Paper presented to 3rd FIG Regional Conference, Jakarta, Indonesia.
- Nair, D. G., Enserink, B., G.Gopikuttan, & Vergragt, P. (2005). *A Conceptual Framework For Sustainable – Affordable Housing For The Rural Poor In Less Developed Economies*. Paper presented to the The 2005 World Sustainable Building Conference, Tokyo.
- Najwa E. M. (1993). *Public policies and political changes in Egypt, housing policy case study 1974 - 1986*. Cairo: Ibnkhaldon Center for developmental studies and souad asabah house for publishing.

- Nasiri, N. K. M. Al. (2015). Planning, Policy and Performance: An Evaluation of the Effectiveness of the Social Housing Policy of Oman. (Unpublished Master Thesis). The University of Queensland.
- NATIONS, U. (2006). Guidelines on social housing principles and examples. *Economic commission for europe Geneva*.
- Nguyen, M. T. (2005). Housing Detrimentially Affect Property Values? *Journal of Planning Literature*, 20(1), 15-26.
- Nicholls, S. (2014). Perpetuating the problem: neoliberalism, commonwealth public policy and housing affordability in Australia. *Australian Journal of Social Issues*, 49(3), 329–347.
- Nientied, P., & van der Linden, J. (1987). *Evaluation of squatter settlement upgrading in Baldia, Karachi*. Manila: publishing house..
- NRC, Norwegian Refugee Council. (2013). Overview of the Housing Situation in the Gaza Strip. Retrived on: 01/06/2019. From: <https://www.sheltercluster.org/sites/default/files/docs/Overview%20of%20housing%20situation%20in%20the%20gaza%20strip.pdf>
- Obi, A. N. I., & Ubani, O. (2014). Dynamics of Housing Affordability In Nigeria. *Civil and Environmental Research*, 6(3), 79–84.
- Offia Ibem, E., Aduwo, E. B., & Uwakonye, O. (2012). Adequacy of incremental construction strategy for housing low-income urban residents in Ogun State, Nigeria. *Built Environment Project and Asset Management*, 2(2), 182-194.
- Office of Evaluation and Oversight (OVE) (2017). *Comparative Project Evaluation of IDB Support to Low-Income Housing Programs in Four Caribbean Countries*. USA.
- Okeyinka Yetunderonke. (2015). A Study of Housing Adequacy of Multi-Habited Houses in a Typical Nigerian Town. *International Journal of Advanced and Multidisciplinary Social Science* , 1(1), 7–12.
- Okon, I. E., Njoku, C. G., Ikelegu, M. E., & Awhen, V. O. (2016). *Residential Housing in Calabar, Cross River State, Nigeria: An Appraisal of Choices, Quality and Affordability*. In 1st Geography and Environmental Science World Environmental Science World Environment Day Conference.

- Okwu, A. T., & Ngoepe-Ntsoane, M. (2017). Housing and Economic Growth Nexus in Nigeria: Data Based Evidence. *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, (51), 70–88.
- Olatubara, C. O. (2002). *Housing policy and its impact on the populace: The elusive solution to housing problem*. a paper presented at the continuing Professional Development Workshop on Housing Policy and Its Impact on the Populace. Organized by the Nigeria Institution of Estate Surveyors and Valuers, Ogun State Branch.
- Olukayode, O. A., Abiodun, O. A., & Margaret, O. A. (2018). Appraising Strategies For Housing Provision For Low-Income Government Workers In Ado-Ekiti, Nigeria. *International Journal of Engineering Sciences & Research Technology*, 7(10).
- Omar, A.A. (2003). *An Evaluation of Low Income Housing Project in Developing Countries Case Study: Tripoli-Libya*. (Unpublished PhD Thesis). University of Salford.
- Omolabi, A. O., & Adebayo, P. W. (2017). An assessment of the housing policy performance towards public low income housing provision and management in Lagos. *International Journal of Development and Sustainability*, 6(8), 792–809.
- Onibokun, A. G. (1989). Urban growth and urban management in Nigeria. *African cities in crisis: Managing rapid urban growth*. (2), 69-112.
- Ononugbo, V. I., Akpan, A. I., & Osho, G. S. (2010). An empirical analysis and assessment of housing needs for the low-income people of enugu metropolitan areas of Nigeria: Evidence from statistical housing model approach. *European Journal of Social Sciences*, 13(2), 243–270.
- Ononugbo, V. I., Akpan, A. I., Osho, G. S., & Kritsonis, W. A. (2010). Housing needs for the low-income people of enugu metropolitan areas of nigeria: policy issues and challenges. *International journal of management, business, and administration*, 13(1), 1–41.
- Onu, V., & Onu, A. J. C. (2010). Urban Residential Housing And Low-Income Earners: A Study Of Makurdi Metropolis, Benue State, Nigeria. *European Scientific Journal*, 8(28), 231–246.

- Opoku, R. A., & Abdul-muhmin, A. G. (2010). Housing preferences and attribute importance among low-income consumers in Saudi Arabia. *Habitat International*, 34(2), 219–227.
- Osuide, S. O. (2004). *Strategies for Affordable Housing Stocks Delivery in Nigeria*. 18th Inaugural Lecture of Ambrose Alli University, Floreat System Benin-City.
- Othman, A. A. E. (2008). Incorporating Value And Risk Management Concepts In Developing Low Cost Housing Projects. *Emirates Journal for Engineering Research*, 13(1), 45–52.
- Otieno, O. S. (2014). Constraints in Housing Policy towards Provision of Low-Cost Housing to the Urban Poor in Kisumu City, Kenya. *International Journal of Humanities and Social Science Invention*, 3(1), 31–42.
- Pardee, J. W., & Gotham, K. F. (2005). HOPE VI, Section 8, and the Contradictions of Low-Income Housing Policy. *Journal of Poverty*, 9(2), 1–21.
- PCBS, Palestinian Central Bureau of Statistics. (2016). Summary of Demographic Indicators in the Palestine by Region. Retrieved on: 17/04/2019. From: http://www.pcbs.gov.ps/Portals/_Rainbow/Documents/DEMO-2016-EEE.htm
- Phang, S. Y. (2009). Affordable Homeownership Policy: Implications for Housing Markets. *Research Collection School of Economics*. (2), 1-22.
- Phang, S. Y., Lee, D. K. C., & Cheong, A. (2014). 2. *Fic Publishing Company Published in Singapore Economic Review*, 59(3).
- Quynh, P. T. T. H. (2011). *Social Housing Policy Of Vietnam: Inadequacies And Solutions*. (Unpublished PhD Thesis). KDI School.
- Rapelang, T. (2014). *An evaluation of the right to “access to adequate housing” in joe morolong local municipality, south africa*. (Unpublished PhD Thesis). University of the Free State.
- Rapoport, A. (2001). Theory , Culture and Housing. *The School of Architecture and Urban Planning, University of Wisconsin*, (17), 145–165.
- Renaud, B. (1997). *Financial Liberalization and the Privatization of Housing Finance Institutions*. International Symposium. The Korea Housing Bank, Seoul

- Report of the Special Rapporteur on adequate housing, as a component of the right to an adequate standard of living, Miloon Kothari, E/CN.4/2005/48, 3 March 2005
- Rowley, S., & Ong, R. (2012). Housing affordability, housing stress and household wellbeing in Australia. *Australian Housing and Urban Research Institute Melbourne, Australia*, (192). 1-98.
- Salha, R., (2013). *The residential land use in Gaza governorates*. (Unpublished PhD Thesis). Institute for Arab Research and Studies, Cairo.
- Salih, H. M. (2015). Residential housing development in kurdistan region government of iraqi federal. (Unpublished PhD Thesis). Universiti Teknologi Malaysia.
- Samad, D., Zainon, N., Azli, F., Rahim, M., & Lou, E. (2017). Malaysian Affordability Housing Policies Revisited. *Open House International*, 42(1), 44-51.
- Samad, D., Zainon, N., Rahim, F. A. M., Lou, E., & Karim, S. B. A. (2016). *Malaysian Affordability Housing Policies Revisited*. Paper presented to MATEC Web of Conferences.
- Sanderson, D., & Burnell, J. (Eds.). (2013). *Beyond Shelter After Disaster: Practice, Process and Possibilities*. Routledge.
- Sengupta, U. (2013). Affordable housing development in India: a real deal for low-income people? *International Development Planning Review*, 35(3), 261–282.
- Seo, J.-K. (2016). *Housing Policy and Urban Sustainable Development: Evaluating the Process of High-rise Apartment Development in Korea*. Urban Policy and Research
- Shahriari, S. K. A., Karimzadeh, A., & Shahriari, S. (2014). Evaluating the Satisfaction Rate of Low-Income Communities about Low-Cost Housing (Case Study: Abadeh Mehr Housing in Iran) 1Seyed. *International Journal of Architecture and Urban Development*, 4(4), 33–38.
- Sharifzai, M. S., Kitagawa, K., Halimee, M. K., Habib, J., & Sakaguchi, D. (2015). Principles of Sustainable and Affordable Housing Policy for Afghan Refugees Returning to Afghanistan. *World Academy of Science, Engineering and Technology, International Journal of Civil, Environmental, Structural, Construction and Architectural Engineering*, 9(12), 1631-1636.

- Sheibani, G., & Havard, T. (2013). *Housing concept, problem, and policies*. Salford: University of Salford.
- Shuey, E. A., Leventhal, T., & Coley, R. L. (2016). Housing Characteristics Over Time: Identifying Patterns for Low-Income Families. *Journal Of Poverty*, 20(1), 102–125.
- Shuid, S. (2009). Changing Structure Of Low Income Housing Provision In Malaysia: Housing Allocation Under The Computerised Open Registration System (ORS) For Low Cost House Buyer B y : *HSA Conference*, 1–20.
- Sivam, A. (2002). Constraints affecting the efficiency of the urban residential land market in developing countries: a case study of India. *Habitat International*, 26(4), 523-537.
- Sivam, A., & Karuppannan, S. (2002). Role of state and market in housing delivery for low-income groups in India. *Journal of housing and the built environment*, 17(1), 69-88.
- Sood, S. M., Tawil, N. M., Hamzah, N., & Che-Ani, A. I. (2010). A Conceptual Overview of Housing Affordability in Selangor, Malaysia. *World Academy of Science, Engineering and Technology*, (72), 45-47.
- Stone, M. E. (2006). What Is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184.
- Suhaida, M. S., Tawil, N. M., Hamzah, N., Che-ani, A. I., Basri, H., & Yuzainee, M. Y. (2011). Housing Affordability: A Conceptual Overview for House Price Index. *Procedia Engineering*, (20), 346–353.
- Sukumar, G. (2001). Institutional potential of housing cooperatives for low-income households: The case of India. *Habitat International* 25, (25), 147–174.
- Taruvinga, B. G., & Mooya, M. M. (2016). *Theorizing Speculative Low-Income Housing Development In Developing Countries*. In cidb Postgraduate Conference.
- Tawil, N. M., U, A. I. C.-A., & Goh, N. A. (2012). A Study of Management Corporation Financial in High Rise Residential with Correlation of Management Fund and Facilities Provided. *International Business Management*, 6(3), 304–307.

- Terminski, b. (2011). The Right To Adequate Housing In International Human Rights Law: Polish Transformation Experiences. *Revista Latinoamericana de Derechos Humanos*, 22(2), 219–241.
- Thalmann, P. (2003). 'House poor' or simply 'poor'? Philippe. *Journal of Housing Economics*, (12), 291–317.
- Thiele, B. (2002). The human right to adequate housing: a tool for promoting and protecting individual and community health. *American Journal of Public Health*, 92(5), 712-715.
- Tipple, G., Korboe, D., Garrod, G., & Willis, K. (1999). Housing supply in Ghana: a study of Accra, Kumasi and Berekum. *Progress in Planning*, 51(4), 255-324.
- Tirmizi, M. A. (n.d.). *Sustainable Urban Development Strategies For The Provision Of Low- Income Housing In Pakistan*. PRAGUE Conference.
- Tiwari, P., & Parikh, J. (1998). Affordability , Housing Dem and and Housing Policy in Urban India. *Urban Studies*, 35(11), 2111–2129.
- Toor, S. U. R., & Ogunlana, S. O. (2009). Construction professionals' perception of critical success factors for large-scale construction projects. *Construction Innovation*, 9(2), 149-167.
- TOSICS, I. (2004). European urban development: Sustainability and the role of housing. *Journal of Housing and the Built Environment* (19), 67–90.
- Ubale, M. Y. (2013). *Comparative study between Malaysian and Nigerian formal low cost housing policy issues* (Unpubsihed Phd Thesis). Universiti Tun Hussein Onn Malaysia.
- Ubale, M. Y., Martin, D., & Wee, S. T. (2013). Comparative Study Between Malaysia And Nigeria Formal Low Cost Housing Policy Issues Mohammed Yahaya Ubale Perception of Housing Policy. *Asian Economic and Financial Review*, 3(7), 923–947.
- Ubale, M. Y., Martin, P. D., & Wee, S. T. (2012). *The Current Practices Of The Malaysian Formal Low Cost Housing Provision System*. Paper presented to the Proceedings International Conference of Technology Management, Business and Entrepreneurship.

- Ugochukwu, I. Ben, & Chioma, M. I. Ben. (2015). Local building materials: affordable strategy for housing the Urban poor in Nigeria. *Procedia Engineering*, (118), 42–49.
- Ugonabo, C. U., & Emoh, F. I. (2013). The Major Challenges To Housing Development And Delivery In Anambra State Of Nigeria. *Civil and Environmental Research*, 3(4), 1-20.
- UN General Assembly. (1990) *Global Strategy for Shelter to the Year 2000*. adopted by the General Assembly
- UN-Habitat. (2005). *Financing urban shelter: Global report on human settlements*. London: Earth scan.
- UN-Habitat. (n.d.). The Right to Adequate Housing, 21(21).
- Vosoughi, F. (1998). *Housing in Khorasan*. Publications Paz,.
- Wafa, Palestinian News and Info Agency. (2016). Population of the Gaza Strip Exceeded 2 Million People. Retrieved on: 22/05/2019. From: <http://www.wafa.ps/ar page.aspx?id=XC33dga724558137864aXC33dg>
- Welch, D. (2005). Health Disparities, 6(4), 335–342.
- Wood, G.A., Forbes M., Gibb K., (2005). *Direct subsidies and housing affordability in Australian private rental markets*. Environment and Planning C: Government and Policy.
- World Health Organization. (1988). *Urbanization and its implications for child health: potential for action*. World Health Organization.
- Yang, Z., & Shen, Y. (2008). The affordability of owner occupied housing in Beijing. *J Hous and the Built Environ*, (23), 317–335.
- Yang, Z., Yi, C., Zhang, W., & Zhang, C. (2014). Affordability of housing and accessibility of public services: evaluation of housing programs in Beijing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(3), 521-540.
- Yinka, O. (2017). *Affordability Assessment of Federal Housing Estate. A case study of Federal Housing Estate. Oke-Ila, Ado-Ekiti*.

- Yorgri, E., Hong, L., Wen, C., & Patience, J. (2016). *Research on Urban Low Income Housing Policy Delivery in Tamale, Ghana*. Paper presented to the International Conference on Civil, Architecture and Sustainable Development.
- YOU, J., HAN, S. S., & WU, H. (n.d.). *Spatial Distribution Of Affordable Housing Projects In Nanjing, China*.
- Zainon, N., Mohd-rahim, F. A., Sulaiman, S., Abd-, S. B., & Hamzah, A. (2017). Factors Affecting the Demand of Affordable Housing among the Middle-Income Groups in Klang Valley Malaysia. *Journal of Design and Built Environment*, (1), 1–10.
- Zhang, J., & Zhou, L. (2011). Incentive mechanism design of access management policy in affordable housing and analysis. *Cities*, 28(2), 186–192.
- Zhao, F. (2009). *The community-based partnership approach for affordable housing development: a case in Shenzhen, China*(Unpublished PhD Thesis). Massachusetts Institute of Technology)
- Zubairu, S. N. (2002). Housing concept and design in a developing economy: the Nigerian housing problem. *Housing Today-Journal of the Association of Housing Corporations of Nigeria*, 1(5), 37-48.

الملاحق

ملحق (1):

قائمة بأسماء الأكاديميين الذين قاموا بتحكيم الاستبيان

الاسم	المسمى الوظيفي	الجهة
د. يوسف المنسي	دكتور بكلية الهندسة المعمارية ووزير سابق	الجامعة الإسلامية
د. سهير عمار	دكتورة بكلية الهندسة المعمارية	الجامعة الإسلامية
د. عبد الكريم محسن	دكتور بكلية الهندسة المعمارية	الجامعة الإسلامية
د. رائد صالحه	دكتور بقسم الجغرافيا	الجامعة الإسلامية
د. محمد الكحلوت	دكتور بكلية الهندسة المعمارية	الجامعة الإسلامية

ملحق (2):

قائمة بأسماء المختصين الذين تمت مقابلتهم والعاملين في قطاع الإسكان

الاسم	المسمى الوظيفي	الجهة
م. ناجي سرحان	وكيل وزارة الأشغال العامة والإسكان	وزارة الأشغال العامة والإسكان
د. جواد الأغا	مستشار وزير الأشغال العامة والإسكان	وزارة الأشغال العامة والإسكان
م. أسامة السعداوي	مدير المجلس الفلسطيني للإسكان	المجلس الفلسطيني للإسكان
م. حاتم النبريصي	مدير دائرة في وزارة الأشغال والإسكان	وزارة الأشغال العامة والإسكان
د. مصطفى الفرا	محاضر بكلية الهندسة المعمارية	الجامعة الإسلامية سابقاً
م. سيرين البحيصي	مدير دائرة في وزارة الأشغال والإسكان	وزارة الأشغال العامة والإسكان

ملحق (3):

الصورة النهائية للاستبانة



الجامعة الإسلامية بغزة
عمادة البحث العلمي والدراسات العليا
كلية الهندسة
ماجستير هندسة معمارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

الموضوع / استبيان لبحث علمي

تهدف هذه الاستبانة إلى دراسة توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض في قطاع غزة، وذلك لنيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية بالجامعة الإسلامية بغزة رسالة بعنوان/ سياسات الإسكان ومدى ملائمتها في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض في قطاع غزة (حالات دراسية: مدينة الشيخ حمد المرحلة الأولى- مدينة الشيخ زايد المرحلة الأولى)

وهذه الاستبانة موجهة للسكان في الحالات الدراسية المختارة، لذا نرجو منكم التفضل بالاطلاع على هذه الاستبانة والإجابة على أسئلتها بكل دقة وموضوعية وذلك بوضع × في خانة الخيار الذي ترونه مناسباً من وجهة نظركم، وذلك من أجل خدمة البحث العلمي بالشكل الأمثل ومن ثم خدمتكم، مع العلم بأن كافة البيانات والمعلومات المقدمة من قبلكم لن تستخدم إلا لأغراض البحث العلمي فقط.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

الباحثة

م. آلاء عبد المعطي العصار

الجزء الأول: البيانات الأساسية (الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والثقافية)

1. الحالة الاجتماعية

أعزب متزوج مطلق أرمل

2. العمر

أقل من 20 20-29 30-39 40-49 50 فما فوق

3. عدد أفراد الأسرة

فردين 3-4 أفراد 5-6 أفراد 7-8 أفراد

8 أفراد فما فوق

4. كم أسرة تسكن في المسكن

أسرة أسرتين أكثر من أسرتين

5. الوضع التعليمي

أقل من ثانوي ثانوي دبلوم بكالوريوس دراسات عليا

6. المهنة

لا يعمل مهني عمل خاص موظف متقاعد

أخرى

7. هل يوجد أشخاص من ذوي الاحتياجات الخاصة (حركياً)

نعم لا

8. المستوى الاقتصادي للأسرة

منخفض جداً منخفض متوسط مرتفع

9. متوسط الدخل الشهري

أقل من 600 شيكل 600-900 شيكل 1000-1400 شيكل

1500-1900 شيكل 2000-2400 شيكل 2500 فما فوق

غير ذلك والإنفاق من المدخرات

الجزء الثاني: بيانات خاصة بالمشروع السكني

1. مكان سكنك السابق

شمال غزة غزة الوسطى خان يونس رفح

2. حالة ملكية سكنك السابق

إيجار ملك

3. لماذا تم التوجه لسكن جديد

المسكن السابق مستأجر موقع المسكن بعيد عن المرافق
 عوامل أخرى اذكر هذه العوامل.....

4. العوامل التي جعلتك تشترك في مشروع الإسكان

المرافق والخدمات الحاجة للسكن ملائمة التصميم
 ملائمة السعر توفر الأمن عوامل أخرى
 حدد هذه العوامل.....

5. الوقت الذي استغرقه طلب الحصول على المسكن

أقل من سنة 2-5 سنوات 6-9 سنوات
 أكثر من 10 سنوات لم أتقدم بطلب للحصول على المسكن

6. هل تم اختيار المسكن الجديد بالقرعة

نعم لا

7. هل واجهت مشاكل في مشروع الإسكان عند الانتقال إليه

نعم لا

8. إذا كانت الإجابة بنعم ما هي أهم المشاكل التي واجهتها في المشروع

صعوبة ادخال التيار الكهربائي عدم كفاية الخدمات التجارية والصحية والتعليمية
 صعوبة المواصلات الداخلية عدم توفر الأمن الكافي البعد عن مكان العمل
 مشاكل توافر المياه مشاكل أخرى
 حدد هذه المشاكل.....

9. ما هو رأيك في شروط الحصول على المسكن

ملائمة غير ملائمة

الجزء الثالث: بيانات عن المسكن

1. عدد غرف النوم في المسكن

غرفتان 3 غرف أكثر من 3 غرف

2. هل تم تصميم المسكن بشكل ملائم لعدد أفراد الأسرة واحتياجات الأسرة المعيشية

ملائم ملائم إلى حد ما غير ملائم

3. ما هو الطابق الذي تعيش فيه

الأول الثاني الثالث الرابع

الخامس

4. هل ترغب في الانتقال من الطابق الذي تعيش فيه

نعم لا

5. إذا كانت الإجابة بنعم على أي طابق تفضل الانتقال

الأول الثاني الثالث الرابع

الخامس

6. هل أنت راض عن مسكنك الجديد

راضٍ راضٍ إلى حد ما غير راضٍ

7. هل أنت راضٍ عن إطلالة المسكن على المحيط الخارجي

راضٍ راضٍ إلى حد ما غير راضٍ

8. هل احتجتم لإجراء تغيير أو إضافات على المسكن

نعم لا

9. إذا كانت الإجابة بنعم اذكر هذه التغييرات

10. ما الدافع للقيام بهذه التغييرات

11. مستوى العلاقات مع الجيران

جيدة متوسطة سيئة

12. هل تواجه مشاكل مع جيرانك في العمارة

نعم لا

13. إذا كانت الإجابة بنعم ما سبب هذه المشاكل

المدخل المشترك للعمارة مناطق تجمع الأطفال

مشكلات خدمية مشكلات الضوضاء

مشكلات النظافة مشاكل أخرى

اذكر هذه المشاكل.....

الجزء الرابع: بيانات عن أمن الحيازة القانوني

1. ما هو وضعك السكني الحالي

مالك مستأجر مستأجر من الباطن منافع

2. منذ متى تعيش في هذا المسكن

مالك مستأجر مستأجر من الباطن منافع

3. هل لديك سند ملكية لهذا المسكن

نعم لا

الجزء الخامس: بيانات عن القدرة على تحمل تكاليف المسكن

1. ما هي نسبة ما تدفعه من دخلك الشهري

0-15% 15-30% أكثر من 30%

2. ما هي طريقة السداد التي تقوم به

دفع مبلغ المسكن كاملاً قروض مصرفية التقسيط بفائدة محددة

مدخرات شخصية نوع آخر من الدفع

3. ما هو التحدي الذي يواجهه المشترك اول مرة في مشروع الاسكان ،

الدفعه الأولى من السعر الوضع الاقتصادي غير المستقر

درجة الملاءمة					البند
غير ملائم	غير ملائم	ملائم إلى حد ما	ملائم بدرجة كبيرة	ملائم بدرجة جداً	
					4.ملاءمة التكلفة الكلية للمسكن لدخل الأسرة
					5.ملاءمة تكاليف المسكن إلى احتياجات الأسرة الأساسية
					6.ملاءمة معدل الفائدة على القرض بالنسبة للدخل

الجزء السادس: بيانات عن الصلاحية للسكن

1. هل يعاني المسكن من مشاكل إنشائية

تشقق في الجدران تشقق في السقف

مشاكل في الهيكل الإنشائي مشاكل أخرى

اذكر هذه المشاكل.....

2. في الوقت الحالي هل يتطلب مسكنك أي أعمال صيانة أو اصلاحات

نعم لا

3. إذا كانت اجابتك بنعم ما هي أعمال الصيانة أو الاصلاحات التي يحتاجها المسكن

النظام الكهربائي هيكلية الجدران والأرضيات والسلالم

نظام السباكة أعمال أخرى

اذكر هذه الأعمال.....

4. هل يعاني المسكن من مشاكل رطوبة

نعم لا

درجة الملاءمة					البند
غير ملائم	غير ملائم	ملائم إلى	ملائم بدرجة	ملائم بدرجة	
					6.ملاءمة المسكن لتلبية احتياجات الأسرة
					7.ملاءمة مساحة المسكن لاحتياجات ومتطلبات الأسرة
					8.ملاءمة تصميم المسكن لتلبية احتياجات
					9.ملائمة مساحات الغرف
					10.توافر الاضاءة والتهوية الكافية للمسكن
					11.توجيه فتحات النوافذ
					12.الحماية من التلوث الضوضائي
					13.الحماية ضد الحشرات

الجزء السابع: بيانات عن تيسير تلبية الاحتياجات

1.هل المسكن يوفر لذوي الاحتياجات الخاصة (حركياً) الاحتياجات الأساسية

نعم لا

الجزء الثامن: بيانات عن توافر المرافق والخدمات

1.هل تتوفر الخدمات (المياه-الكهرباء-الصرف الصحي-الاتصالات) التي تحتاجها في المسكن

نعم لا

2.هل المرافق العامة (مدارس-مسجد-مركز صحي-مساحات خضراء-محلات تجارية) بالمشروع تكفي احتياجات السكان

نعم لا

3. هل تستفيد من المرافق العامة المقدمة بالشكل المطلوب

نعم لا

4. هل هناك أي خدمات أو تسهيلات تحتاجها ولكنها ليست موجودة في المسكن

نعم لا

5. إذا كانت الإجابة ب نعم ما هي هذه التسهيلات والخدمات التي تحتاجها.....

نعم لا

درجة الملاءمة					البند
غير ملائم	غير ملائم	ملائم	ملائم بدرجة	ملائم بدرجة	
					6. توصيلات المياه والكهرباء الموجودة عند امتلاكك المسكن
					9. توصيل المسكن بشبكة الصرف الصحي (خطوط الأنابيب عندما حصلت عليها)
					10. تدابير السلامة من الحرائق في العمارة
					11. الخدمات المتواجدة في العمارة لاحتياجات السكان
					12. المرافق العامة لتلبية احتياجات السكان

الجزء التاسع: بيانات عن الموقع

1. هل الطريق إلى المسكن آمن

نعم لا

2. إذا كانت الإجابة ب لا ما السبب

تهالك الطريق انعدام الإضاءة أسباب أخرى

3. هل مسكنك قريب من موقع عملك

نعم لا

درجة الملاءمة					البند
غير ملائم	غير ملائم	ملائم إلى	ملائم بدرجة	ملائم بدرجة	
					4.توفر المواصلات من وإلى المسكن
					5.مستوى الضوضاء على مستوى المسكن
					6.عدم وصول روائح كريهة إلى المسكن
					7.الوصول إلى موقع العمل
					8.الوصول إلى مرافق النقل العام
					11.الوصول إلى مرافق التعليم
					9.الوصول إلى مرافق التسوق
					10.الوصول إلى المرافق الصحية(الطبية)
					11.الوصول إلى مرافق رعاية الطفولة
					12.الوصول إلى المساحات الخضراء العامة
					13.الوصول إلى المرافق الترفيهية

الجزء العاشر: بيانات عن الملاءمة من الناحية الثقافية

1.هل يتمتع الساكن بالخصوصية داخل المسكن

نعم لا

2.إذا كانت الإجابة ب لا ما السبب

ضيق المساحات طريقة الانتقال بين الغرف

3.هل المسكن يراعي العادات والتقاليد

نعم لا

درجة الملاءمة					البند
غير ملائم	غير ملائم	ملائم إلى	ملائم بدرجة	ملائم بدرجة	
					4.الخصوصية التي يوفرها المسكن للأسرة
					5.تصميم المسكن يراعي التقاليد والعادات للمجتمع
					6.مواد البناء المستخدمة تتناسب مع احتياجات السكان

ملحق (4):

الصورة النهائية للمقابلة



الجامعة الإسلامية بغزة
عمادة البحث العلمي والدراسات العليا
كلية الهندسة
ماجستير هندسة معمارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

أسئلة موجهة للمختصين والعاملين في قطاع الإسكان

تهدف هذه المقابلة إلى دراسة سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض في قطاع غزة، وذلك لمعرفة السياسات المتعلقة بتوفير المسكن الملائم وما هي استراتيجياتها، وما هي أهم المشاكل التي تواجه سياسات الإسكان ومعرفة الحلول المناسبة.

تمحورت أسئلة المقابلة حول محورين رئيسيين وهما كالتالي:

المحور الأول: يتمحور حول واقع مشاريع الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض، ونتجت عنه الأسئلة التالية:

1. ما هو مفهوم المسكن الملائم من وجهة نظر الجهات المعنية بتوفير المساكن وبما يتناسب مع مفهوم الفئات من ذوي الدخل المنخفض؟

.....
.....
.....
.....

2. إلى أي مدى تتمكن الحكومة من توفير الخدمات الأساسية والمرافق في مشاريع الإسكان بما يتناسب مع احتياجات الفئات من ذوي الدخل المنخفض؟

.....
.....
.....
.....

3. كيف يتم تخصيص المساكن في مشاريع الإسكان لكي يتمكن من هم من فئة ذوي الدخل المنخفض من الاستفادة منها؟

.....
.....
.....
.....

4. هل يتمركز هدف الوزارة أو الجهات المعنية بالإسكان بتزويد كل مواطن بالمسكن الملائم؟

.....
.....
.....
.....

المحور الثاني: يتمحور حول واقع سياسات الإسكان في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض، ونتجت عنه الأسئلة التالية:

1. هل توجد سياسات اسكان تتعلق بتوفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض؟

.....
.....
.....
.....

2. هل توجد سياسات واضحة تتبعها الوزارة أو الجهات المسؤولة في توفير عناصر المسكن الملائم المتفق عليها دولياً في مشاريع الإسكان لذوي الدخل المنخفض؟

.....
.....
.....
.....

3. هل حدثت تغييرات في سياسات الإسكان، وما هي أهم هذه التغييرات؟

.....
.....
.....
.....

4. ما هي الطرق التي يمكن من خلالها تحسين سياسة الاسكان بحيث تكون أكثر فعالية؟

.....
.....
.....
.....

5. ما هي الطرق التي تجعل سياسة الإسكان فعالة في توفير المسكن الملائم؟

.....
.....
.....
.....

6. ما هي العوامل التي تشكل حواجز أمام نجاح تنفيذ سياسة الإسكان العام لذوي الدخل المنخفض؟

.....
.....
.....
.....

7. كيف يتم الحكم على كفاءة تنفيذ سياسة الإسكان لذوي الدخل المنخفض؟

.....
.....
.....
.....

8. هل أثر عدم وجود سياسات إسكانية واضحة ومكتوبة على باقي القطاعات الأخرى؟

.....
.....
.....
.....