

## الإبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكل السكن

بقلم الأستاذ: د. محمد يعقوبي - جامعة محمد بوضياف بالمسيلة -

والأستاذة : خليدة عاي - جامعة محمد بوضياف بالمسيلة -

\*\*\*\*\*

### ملخص

إن الاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة و بالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية و العميقة التي عرفت مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن، جعلت الكثير من المفكرين و على اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية، و التقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقتراعات الكافية و اللازمة لمعالجة هذا الموضوع من أجل الوقوف على أهميته في تحريك عجلة التنمية في البلاد.

### Abstract :

The great interest in housing policy in general and housing in particular, in order to determine the changes and causes deep structures defined by the various problem for the housing sector, has made a lot of intellectuals and the different economic specialization and technical attach the utmost importance to find out the real reasons for the Antipodes, so that they in ultimately exit the proposals and the necessary resources to deal with this issue in order to know the importance to the progress of development in the country.

قطاع السكن هو ذلك القطاع مستمر الحيوية و الذي يعتبر أصل كل نشاط و بذلك لا يمكن وضع أي برنامج لقطاع معين دون أخذه بعين الاعتبار، فهو يعتبر جد هام في الميدان الاجتماعي و الاقتصادي، و هو يتوافق مع محيط المجتمع ليترجم بذلك الطلب في هياكله من حيث الطبيعة و المقاييس التقنية اللازمة ، ويتميز السكن بعدة خصائص

اقتصادية و اجتماعية إذ يعتبر البذرة الأساسية لادخار العائلات ذوات الدخل المرتفع و المتوسط على السواء، حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة و تخصيصها للاستثمار في مجال السكن الفردي و الجماعي على السواء.

فالسكن بهذا المفهوم يعتبر من المجالات الواسعة للاستثمار لأنه يدر دخلا منتظما، و عليه فالسكن يعد أداة تنمية اقتصادية كلية ينبغي النظر إليه بوصفه مكملا للقطاعات الأخرى.

### **المبحث الأول: الفائدة الاقتصادية والاجتماعية للسكن**

#### **المطلب الأول : السكن كحق أساسي .**

تتيح الإيحاءات اللغوية لكلمة السكن العديد من الافتراضات المترابطة حول صورة وشكل هذا السكن، فالمعنى اللغوي للكلمة مستمد من السكنية الضرورية لاستقرار الإنسان ، والشعور بالسكنية لا يتحقق إلا ضمن شروط معينة ، بحيث لا يصبح قيمة للسكن إذا افتقدها ، وفي هذا إشارة إلى أن مدلول السكن لا ينحصر فقط في أربعة جدران وسقف ، بل يتجاوزها إلى المدلولات النفسية والاجتماعية التي ترتب شكل العلاقة بين المستفيد من السكن والوسط المحيط به .<sup>1</sup>

ورغم أهمية السكن الملائم ، فإن ما يزيد عن مليار نسمة في العالم يعيشون في مساكن غير ملائمة ، فيما يقيم مائة مليون آخرون في حالة تشرد أو انعدام مأوى .<sup>2</sup>

و في هذا الصدد، يرى المفكر " نفيت آدم Nevitt Adam " من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة<sup>3</sup>.

#### **أولا : الحق في السكن في المواثيق الدولية :**

أدرج الحق في السكن الملائم في معاهدات وإعلانات مختلفة، و عولج في العديد من القرارات المعتمدة من جانب جميع أنواع هيئات الأمم المتحدة الصانعة للقرارات<sup>4</sup>.

و أقرت على أنه لكل فرد الحق في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهية له ولأسرته خاصة على صعيد المأكل والملبس والسكن والعناية الطبية والخدمات الاجتماعية

الضرورة. " فيما نصت المادة 11 فقرة 1 ، من العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على : "حق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته ، يوفر ما يفي بحاجاتهم من الغذاء والكساء والمأوى .وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية ، وتتخذ الدول التدابير اللازمة لإنقاذ هذا الحق ، معترفة في هذا الصدد بالأهمية السياسية للتعاون الدولي القائم على الارتضاء الحر".<sup>5</sup>

كما نصت على الالتزام الأساسي الذي يقع على جميع الحكومات التي صادقت على المعاهدة، حيث يرتبط الحق في السكن ارتباطا وثيقا بحقوق الإنسان الأخرى .

والسكن الملائم حسب ما نصت عليه كل من اللجنة المعنية بالمستوطنات البشرية و الإستراتيجية العالمية للإيواء لعام 2000 " "يقصد بالمأوى الملائم...الخصوصية الكافية والحيز الكافي والأمن الكافي والإضاءة والتهوية الكافيتان والبنية الأساسية الكافية والموقع الملائم فيما يتعلق بالعمل والمرافق الأساسية وأن تكون جميعها بتكلفة معقولة " <sup>6</sup>.

وقد أولت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية اهتماما كبيرا بهذه المادة، خاصة من زاوية علاقتها بحق الإنسان في السكن الملائم،حتى أنه الوحيد من حقوق العهد الذي كرس له حتى الآن تعليق كامل هو التعليق العام رقم 4 ( 1991).وقد ذكر في الفقرة السابعة منه: " إن الحق في السكن ينبغي ألا يفسر تفسيراً ضيقاً أو تقييداً بحيث يصبح مساوياً ، على سبيل المثال ، لتزويد المرء بسقف يؤويه ، بل ينبغي النظر إلى هذا الحق باعتباره يمثل حق المرء في أن يعيش في مكان ما في أمن وسلام وكرامة ".

كما أن هناك إشارات أخرى واضحة وصريحة في قوانين دولية أخرى تنص على الحق في سكن مناسب، وبغض النظر عن الإلزام القانوني لها، إلا أنها تشكل دعماً مهماً لهذا الحق من خلال وضع معايير مقبولة دولياً، ومنها:

- إعلان الأمم المتحدة بشأن التقدم والتنمية عام 1969 .
- إعلان فانكوفر، في كندا عام 1976 بشأن المستوطنات البشرية .

- مؤتمر اسطنبول الثاني الخاص بالمستوطنات البشرية .
- اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة ، في مادتها الرابعة عشر .
- الاتفاقية الخاصة بوضع اللاجئين عام 1951 .
- إعلان حقوق الطفل عام 1959 .
- العهد الدولي لحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية عام 1966 .
- إعلان الحق في التنمية عام 1986 .
- الاتفاقية الدولية لحماية جميع حقوق العمال المهاجرين وأفراد أسرهم لعام 1990 .
- قرار اللجنة الفرعية المعنية بمنع التمييز وحماية الأقليات ، رقم 26/1991

#### ثانيا : ماهو السكن الملائم

عرفت اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الحق في السكن الملائم بأنه مؤلف من مجموعة من الاهتمامات المحددة ، وتشكل العناصر المكونة هذه في مجموعها الضمانات الأساسية الممنوحة قانونا لجميع الأشخاص بموجب القانون الدولي و هي :<sup>7</sup>

- 1- تمتع جميع الأشخاص بدرجة من أمن الحيازة ، التي تضمن الحماية القانونية ضد الإخلاء القسري ، أو المضايقة ، أو غيرهما من التهديدات.
- 2- إتاحة الخدمات والموارد والبنية التحتية بشكل مستدام .
- 3- القدرة على تحمل تكلفة السكن، وضرورة تأمين إعانات للسكن لغير القادرين.
- 4- يجب أن يتوفر للقاطنين الحماية من أية أمور تهدد الصحة .
- 5- أن يكون السكن سهل الوصول إليه ، وأن يعبر على هوية المكان المتواجد فيه .

### ثالثا : الدولة والحق في السكن :

قد وجهت غالبية القرارات الدولية المتعلقة بالسكن إلى الحكومات مباشرة ، وذلك لتشجيعها على القيام بمزيد من الخطوات لتطبيق هذا الحق ، مثال ذلك قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة الذي جاء فيه : " التأكيد على الحاجة إلى اتخاذ تدابير ، على الصعيدين الوطني والدولي ، لتعزيز حق جميع الأشخاص في مستوى معيشة كاف لهم ولأسرهم بما في ذلك السكن الملائم وطلب إلى جميع الدول والمنظمات الدولية المعنية أن تولي اهتماما خاصا لمسألة إعمال الحق في السكن الملائم في اتخاذ تدابير لوضع استراتيجيات وطنية وبرامج لتحسين الاستيطان "<sup>8</sup>.

كما نصت المادة : 2 فقرة : 1 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على أن : " تتعهد كل دولة طرف في العهد بأن تتخذ بمفردها وعن طريق المساعدة والتعاون الدوليين ، ولا سيما على الصعيدين الاقتصادي والتقني ، وبأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة ، ما يلزم من خطوات لضمان التمتع الفعلي التدريجي بالحقوق المعترف بها في هذا العهد ، سالكة إلى ذلك جميع السبل المناسبة ، وخصوصا سبيل اعتماد تدابير تشريعية "<sup>9</sup>.

### المطلب الثاني : السكن والهوية الشخصية .

في الحياة اليومية يؤثر السكن بشكل مباشر على الأفراد ، حيث أكد بعض الاقتصاديين أن هناك علاقة طردية موجبة بين شروط السكن ومستوى الصحة الفردية و أنه يتعلق بتنمية الأفراد وتأثيره الصحي عليهم حيث رتب Daniel Wilner سنة 1956 لأربع أصناف مختلف أنواع المرض المتعلق بمشكل السكن الغير ملائم :

1. التأثيرات التنفسية .
2. مرضى الجهاز الهضمي .
3. تأثيرات البشرة والحرق بسبب الحوادث المنزلية .

#### 4. كل مسببات النظام الصحي .

كما أجريت دراسة في طوكيو من قبل الاقتصاديين Tankane, Tanaka, Nakamura, Takenchi عام 1996 لبعض المؤشرات أن الجانب المادي للسكن ونسبة المنازل المنجزة بعد 1975 وما بين 1986 و 1988 كانت عكسية مع معدل الوفيات المسجل لنفس لفترة بالنسبة للمقيمين في العاصمة ، وخلصت الدراسة إلى أن للسكن تأثير بالغ على الأفراد وتكوين شخصياتهم و ميولا تم .

وفي نفس السياق، أجريت دراسة من قبل بعض الاقتصاديين على ضوء معطيات إنجليزية للفترة الممتدة من 1981 إلى 1992 قادتهم إلى استخلاص أن المواطنين الذين يملكون سكناً أفضل و يتمتعون بسكن تقدر قيمته على الأقل بـ: 100.000 أورو، فإن معدل حياتهم أعلى مرتين مقارنة بالمستأجرين وعليه فقد تم اقتراح وضع السكن والشروط المتعلقة به من أولويات سياسة الدول .<sup>10</sup>

وحسب نظرية ترتيب الاحتياجات المعدة من قبل Abraham Maslow فإن السكن يشغل مكاناً أساسياً في حياة الأفراد فهو يسمح بضمان إشباع الاحتياجات الفيزيائية والأمنية ، وأن كل البشر بحاجة ملحة من أجل الحياة ، الحماية ، تخزين المؤن ، و تنظيم حياتهم الاجتماعية .<sup>11</sup>

وتبعاً للناحية النفسية للفرد فإن معظم السلع التي يستخدمها الشخص ليس لها ارتباط ثابت أو صفة دائمة يؤثر عليها العامل النفسي. و لا يرتبط بها الفرد ارتباطاً وثيقاً كارتباطه بالسكن. فالسكن له علاقة قوية بالاستقرار. لأن العائلة تعيش في البيت معظم فترات حياتها، ويرتبط أفرادها بذكريات خاصة في كل زاوية منه. ولذلك فإن من الأهمية بمكان مراعاة هذا الجانب وعدم إهماله بدعوى المنزل الاقتصادي أو الهندسة القيمة.<sup>12</sup>

#### المطلب الثالث: السكن والهيكل الاجتماعي

إن السكن هو ضرورة أساسية كالأكل والشرب ..... إلخ ، كما انه يعتبر محدد للحياة الاجتماعية، فحسب ملاحظة ل: Mindy Thompson سنة 2000

: " فإن كل وحدة سكنية مرتبطة بالأخرى بمجموعة من الخطوط والعلاقات المعقدة والتي تشكل الحياة الاجتماعية للأفراد " وعليه فإنه من هذا المفهوم يمكن استنتاج أن التأسيس المادي للحياة الاجتماعية يسمح بحل كثير من المشاكل في اهتمامات الأفراد وبالتالي في المجتمع ككل.<sup>13</sup>

ويرى (Selon Schorr 1970) في إحدى دراساته أن الأفراد الذين يعيشون أوضاع سكنية غير ملائمة يميلون أكثر إلى قضاء معظم الوقت خارج المنزل، الشيء الذي يؤثر على حياة الأطفال والمراهقين وعلاقاتهم الاجتماعية عوض تركها في العائلة، حيث قام بإجراء دراسة أجريت في استفسار عبر الجرائد على بعض العائلات التي تعيش نفس الأوضاع وكيفية عيشها في تلك الظروف، وتم تغيير مقر إقامتهم وتمكينهم من بعض المميزات، ومن النتائج التي توصل إليها أن نشاط الأفراد وإنتاجيتهم قد زادت على ما كانت عليه سابقا، وعليه فقد تم استنتاج أن الأفراد في المجتمع إذا لم تتح لهم شروط ملائمة في السكن فإن ذلك يؤثر بشكل مباشر على أداء الأفراد في العائلة واتجاههم.<sup>14</sup>

### المبحث الثاني: أهمية السكن الاقتصادية

لقد عرفت أهمية الاقتصاد الإسكانية منذ وقت قريب نسبيا من بعد دراسة الاقتصاديين لمختلف مفردات هيكل النظام السكني، وقد ذهبوا بعيدا في طبيعة العمليات الفنية البحتة للتصاميم الهندسية والمعمارية للمنازل أو الموارد البنائية والإنشائية المستخدمة في البناء نفسه مما جعلهم يولون التنمية الإسكانية أهمية كبرى لما لها من آثار عميقة في حياة الأمم والأفراد على جميع المستويات.<sup>15</sup>

### المطلب الأول: الخصائص السلعية للسكن.

تتعدد الخصائص التي أبرزت الأهمية الاقتصادية لهذا القطاع، إلا أن أهمها هي المادية ثم المالية، كما أن هيكل نظام الإسكان والأهداف التي يسعى إلى تحقيقها تعتبر من الموضوعات الأخرى التي يقوم عليها سوق السكن شأنها شأن الأجهزة الإدارية التي تشرف عليه في جميع دقائقه.<sup>16</sup>

ويرى الاقتصاديون في الدول الغربية أن المبنى السكني يعتبر من السلع التي تختلف عن مثيلاتها من السلع الأخرى التي يدخلها الفرد عادة في جداول التفضيل الاستهلاكية الخاصة به.<sup>17</sup> وهو الأمر الذي يقود إلى إجبارية أن تتوفر له السوق التي تتحدد فيها قيمة هذا المبنى وفقا لظروف الطلب والعرض السائدة ، وبالتالي فإن السعر هو الذي سيعمل على توزيع الموارد الاقتصادية بشكل يؤدي إلى إشباع جميع الحاجات الاستثنائية بعيدا عن تدخل الدولة ، كما سيعمل في الوقت نفسه على حسن ترشيد استخدام ما يتم إنشاؤه من المباني. ومن هنا ظهرت جهود الجميع في معرفة مقادير الإنفاق التي دفعت من جانب الأفراد والدول عند إقامة السكنات أو شرائها ، والعناصر الإنتاجية التي تدخل في تركيب دالة الإنتاج وأنواع المساكن التي يجب إقامتها .<sup>18</sup>

كما أن المفهوم الحديث للسكن يعتبر على أنه جزء من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة بحيث تتم عملية إنشاء السكنات في إطار الخطة العامة للبلاد .<sup>19</sup>

ويجب أن يكون جلي أن القطاع السكني يعتبر من الأنشطة الاقتصادية التي يشتمل عليها التصنيف الدولي ، ولا خلاف في أن يكون الإسكان أحد مفردات هذا النشاط وذلك إذا ما أخذنا في الحسبان التقسيم الثلاثي له :<sup>20</sup>

- البناء السكني .
- البناء غير السكني .
- أعمال الإنشاءات الأخرى .

وقد تناول الاقتصاديون العلاقة القائمة بين قطاع التشييد وغيره من القطاعات بالدراسة والتحليل ، ولقد تباينت وجهات النظر من حولها حيث أثبت البعض وجود علاقة تنافسية بينهما ، في حين يرى البعض أنها تكاملية ومما لا جدال فيه هو أن قطاع الإنشاءات ينافس غيره من الأنشطة في اجتذاب الموارد الاقتصادية المالية والأرضية ، والبشرية على حد سواء .<sup>21</sup>

وعلاوة على ما تم ذكره من الخصائص السلعية للإسكان فإنه يمكن إيجاز أهم هذه الخصائص التي تميزه عن باقي السلع الأخرى

#### أولاً : الخواص الملموسة للسكن كسلعة

يمكن أن ندرج أهم الخصائص الملموسة المميزة للسكن باعتباره سلعة<sup>22</sup>

##### أ- الثبات:

- إن الموقع الجغرافي للسكن يظل دائما كما هو . ويتضح ذلك من الآتي :
- موقع السكن عنصر رئيسي في تحديد قيمته.
- يعتبر سوق السكن سوق محلي، كما أن هذه الخاصية تعتبر الأكثر تأثير على السوق وهي التي يتميز بها عن غيره من الأسواق.
- قيمة السكنات يمكن أن تتأثر بالسلب والإيجاب بحسب المنطقة التي يقع فيها.

##### ب- المتانة أو الدوام:

- يمكن إضافة التحسينات على المباني أو ما شابة ، والتي عادة ما يكون لديها مدة إهلاكية طويلة.
- ولأن الأرض دائمة فهي تعكس أثرين علي سوق السكن الأول وهو أن الاستثمار في السكن يعتبر مستقر نسبيا وطويل الأمد، الثاني صعوبة انخفاض قيمتها في معظم الأحيان وذلك لعدم استهلاكها.

##### ج- عدم التجانس وتفرد العقارات:

لا يوجد سكن مثل الآخر فالمادة والشكل والحجم والتربة والمعادن مختلفين. حتى إذا بدا متشابهان في كل النواحي فسوف يكونان دائما مختلفين بسبب مواقعهما الجغرافية الفريدة.

#### ثانيا : الخصائص الاقتصادية للسكن.

أ. الندرة: تعني أن عدد السكنات محدود، ونتيجة لذلك إذا وجد طلب قوي في منطقة. ستزداد قيمة السكنات بصفة خاصة والعقارات بصفة عامة . ومالك السكن في منطقة مرغوبة جدا سيكون عنده ميزة احتكار.

ب. **التعديل:** بإمكان التعديلات التي تحدث في السكن أن تغير من قيمته أما بالإيجاب أو بالسلب.

ج. **الثبات:** يعني أن الاستثمار في سوق السكن هو استثمار طويل المدى. بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات. فالاستثمار في السكنات شبه ثابت فلا يمكن نقل السكن من مكان إلى آخر إذا أصبح السوق مناسباً في مكان آخر.

د. **الموضع المفضل:** وهو يعتبر الخاصية الاقتصادية الأكثر أهمية لصناعات السكنات وذلك لأن :

- المشترون المتوقعون لسكن ما سيعطون أهمية كبرى لموقع السكن ومحيطه، وبناء عليه سوف يحددون المبلغ الذي يريدون دفعه في هذا السكن.
- التفضيل لمناطق معينة و التي تقابل حاجة المشتري تؤثر على المبلغ الذي يرغب في دفعه في هذا السكن.

وتجدر الإشارة إلى أن الموصفات القياسية للمبنى تدخل كذلك كعنصر مهم في اقتناء السكن ، وعليه فإن السلطات تعكف على وضعها في سبيل توفير الأمان في نظام البناء نفسه بحيث تتلاءم مع الظروف المناخية ، كما أن البنك الدولي في مجال الإسكان أشار إلى أن النظام البناء والتصاميم الهندسية للوحدات السكنية تمثل إحدى مظاهر التراث الإنساني على مر الأيام في أي بلد وعليه فإن طبيعة التمويل وكيفيته وحجمه تتبع إلى ذلك التأثير.<sup>23</sup>

**المطلب الثاني : هيكل نظام الإسكان .**

يعتبر الهيكل السكني من المواضيع التي يجوز أن ينظر إليها باعتبار الإسكان أحد الأنظمة المستقلة في المجتمع ، ولا يختلف هذا النظام بأي حال من الأحوال عن مثيله كالنظام التعليمي السائد أو نظام الصحة العامة ، ومن المعروف أن هذه الأنظمة تعمل من خلال الأجهزة الإدارية الخاصة بها لتحقيق الأهداف التي جاءت في القوانين واللوائح .

ومن البديهي أن تقع بعض مفردات هذا السوق في الجهاز الإداري المسؤول عنه والأهداف المناطة به . كما أن الجوانب المالية التي ترتبط به البيوت كالتفقات والتمويل أمر يحتاج إلى الدراسة للوقوف على خصائصها . وتعتبر المشاكل التي تحول دون تحقيق التنمية

الإسكانية ومظاهر القصور التي أصابت الجهود المبذولة جزءاً من مشتملات البنيان السكاني. وعلاوة على ذلك فإن التخطيط الذي يعمل على تحديد الاحتياجات من المباني لابد من أن يكون من مفرداته التي لا يمكن التخلي عنها.<sup>24</sup>

ومن جانب آخر فإنه يجوز لنا أن ننظر إلى الإسكان باعتباره أحد الأنظمة الفرعية المتواجدة في المجتمع. وهي الخاصية التي لابد من أن نلمس مظاهرها في وجود العلاقة التأثيرية المتبادلة بين النشاط الإسكاني وغيره من الأنشطة ، وضرورة تداخل مدخلات ومخرجات جميع الأنظمة الفرعية القائمة في البلاد ، أي أن الاهتمام بوجود الصلة الوثيقة القائمة بين الإسكان وغيره من السياسات العامة للدولة أمر لا مناص منه لرجل التخطيط الذي يرغب في أن يضع الخطة المتكاملة لتزويد الأفراد بما يحتاجون إليه من المساكن.<sup>25</sup> وإلا ستفقد العملية التخطيطية أحد المقومات الأساسية التي تقوم عليها ، وتصبح الوحدات السكنية التي بذلت في سبيل انجازها الأموال الطائلة محلاً للشكاوى والاعتراضات .

ولقد ذهب العديد من الكتاب الاقتصاديين في تأصيل هذا التكامل الذي يجب أن يوجد على المستوى الاقتصادي بين القطاع السكاني وغيره من القطاعات الاقتصادية، مع خلق وتطوير السوق الخاصة به وهو الأمر الذي يتطلب دمج الخطة الإسكانية بالخطط القومية العامة. ومسعى هذا الدمج هو تحقيق الاعتماد المتبادل بين مدخلات ومخرجات الإسكان صناعة وتجارة ومدخلات ومخرجات العمليات التنموية الأخرى.<sup>26</sup> وهو الموضوع الذي أصبح ينظر إلى مشروعات المباني السكنية كجزء لا يتجزأ من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية نفسها .

كما أن الصلة المتكاملة بين الصناعة والنظام الإسكاني حقيقة لا يختلف حولها رجال الاقتصاد ، و إذ ما أراد المرء أن يقف على أبعاد هذه الصلة فإن المشروعات السكنية لا يقتصر أثرها على إقامة صناعة مواد البناء فحسب بل قد يمتد تأثيرها إلى أن تصبح إحدى مناطق التوطين الصناعي. وهذا يعود إلى الاعتقاد الذي يتمثل في تأثيرات هذه المشروعات في مواقع الصناعات ، كما يؤثر من جانب آخر في موقع الصناعة في أماكن العمل.<sup>27</sup>

غير أن تحقيق التكامل بين النشاط السكاني على المستوى الاجتماعي أمر لا يقل أهمية عن وجوده في الجانب الاقتصادي .وهو التكامل الذي ترى فيه مؤسسة "دو كسيادس" أن الإسكان في حد ذاته يعبر عن طريقته في الحياة .<sup>28</sup>

ولا يتحقق التكامل على المستوى الاجتماعي إلا من خلال تكامل العناصر الأساسية مع البيئة البنائية .وهي العناصر التي تنبع في الأصل من التعرف على الحاجات ومتطلبات الناس والعمل على الاستجابة لها من قبل أن يتم البدء في التفكير بإيجاد المشاريع الإنشائية ،وتظهر هنا الجدوى الاقتصادية في استخدام مواد البناء ذات الموطن المحلي في عمليات إقامة المساكن الشيء الذي يؤدي إلى التخفيف من حدة مشاكل ميزان المدفوعات فيما يتعلق بالمواد الإنشائية ، وهنا لابد من أن يظهر دور السلطات المحلية في توجيه سياسات البناء .

بالإضافة إلى ما تم ذكره من مظاهر التكامل على المستوى الاقتصادي والاجتماعي فإن الحاجة قد تتطلب معرفة الحالات الأخرى للترابط الذي يجب أن يقوم بين الإسكان وغيره من القطاعات ، وبناءا عليه فإن المنهاج المتكامل لإقامة السكنات يجب أن يتم من خلال توفير ما يلزمها من الخدمات والمرافق العامة .وإذا كان هناك الكثير من القيود المالية التي تحول دون توفيرها جميعها في آن واحد فإنها ستكون أكثر كلفة وأقل ملائمة إن تم تصميمها بشكل مستقل عن بعضها .<sup>29</sup>

ولقد أكد البنك الدولي جدوى هذا الترابط عندما عقد المقارنة بين الجهود المبذولة في مضمار الإسكان تارة والاستثمارات الصحية تارة أخرى.<sup>30</sup>

غير أن المناهج المتكاملة في الفكر الإسكاني ستظل تفتقد أحد الأركان الأساسية ما لم يتواجد مثل هذا الارتباط بين الهيئات المركزية والمحلية. و إذا كانت التنمية الاقتصادية والاجتماعية قد أسفرت في الكثير من البلدان عن وجود حالات سوء التوزيع الجغرافي للموارد السكانية والأنشطة فإنه قد أصبح لزاما على الدولة أن تأخذ أسلوب اللامركزية في إدارة البلاد وتنمية الأقاليم.

"غير أن هناك خلاف وقع بين رجال الاقتصاد حول مدى هذا التداخل ، ولعل أول ما يترأى للمرء وهو يقوم بدراسة الجانب الإداري من العملية الإسكانية هو عدد الأجهزة الإدارية المشرفة على شؤون هذا القطاع وتتصدر وزارت الإسكان والهيئات العامة التابعة لها الجهات المسؤولة ثم يأتي دور الهيئات التي تقوم بمهام توزيع المساكن ، كم أن المؤسسات التمويلية المتخصصة في تقديم الائتمان السكاني لا تلبث أن تلعب دورا فعالا في تقرير هذه الخاصة".<sup>31</sup>

وإذا كان الحديث عن التكامل من عودة ، فإن وجود السياسات المتكاملة بين ما تم ذكره من الجهات في قطاع الإسكان، أو على مستوى الأجهزة المسؤولة عن أنشطته ، أمر يعتبر من القواعد الأساسية في عمليات التخطيط ، وبناءا عليه فإن الخطة الجيدة في هذا القطاع هي التي تأخذ في حسابها كل ما تنطرق إليه الصلة القائمة بين النشاط السكاني وغيره من الأنشطة .

وأخيرا فإن أهداف نظام الإسكان هي الغايات التي تعمل السياسات الإسكانية على تحقيقها في أي بعد مهما كانت طبيعة النظام الاقتصادي أو الاجتماعي السائد فيها ، كما أنها في الحقيقة لا تعدو أن تكون المقاصد التي تتوخى الإستراتيجية السكنية إيجادها خلال الفترة الزمنية المحددة لها وفقا لما تقرره السلطات العليا حين اعتمادها والموافقة عليها

ونكتفي هنا بهذا القدر مما جاءت به بعض الكتابات الاقتصادية حول المساعي ، إلا أن ذكر المزيد منها أمر يتطلب الحديث عنها من جديد ، غير أن الموضوع الذي يستأهل حقا أن يعطي قدرا كبيرا من الأهمية هو ضرورة تحديد الأهداف تحديدا واضحا وفعليا في ضوء الإمكانيات المتاحة . إذ أن الفشل في تحقيقها لابد من أن يحمل معه الكثير من التكاليف التي قد يقع بعضها في فقدان الثقة بالسياسات المنتهجة، ونشوء الأزمات التي قد تعصف بالنظام القائم في حالة تزايد وطأتها على الأفراد.

### المطلب الثالث: الأطر العامة والخصائص الأساسية للسوق الإسكاني

أخذنا في الحسبان بالمفاهيم الأساسية للوحدة الإسكانية سالف الإشارة إليها ،  
يعرض هذا البند الأطر العامة لسوق الإسكان ، و بداية فإن من المسلمات الاقتصادية أن  
كفاءة أداء أي قطاع اقتصادي يتوقف إلى حد كبير على مدى انتظام أسواق سلعه بما  
يتوافق و متطلبات المتعاملين فيه و ينعكس أثر ذلك بشكل واضح على كفاءة توزيع الموارد  
الاقتصادية على متطلبات السوق المختلفة فحركة التداول في السوق المنظمة وتوجهات  
الأسعار التي تحددها يعتبر مؤشرا جيدا للمنتجين لتوجيه الاستثمارات للمجالات الأكثر  
جدوى على مستوى المشروع و المستوى القومي. و من الناحية الاقتصادية فإن الطلب على  
السلعة يفترق عن الحاجة لها ، إذ يتعين أن يتوافر لصاحب الحاجة الإسكانية القدرة  
الشرائية لحيازة وحدته حتى تكتسب الحاجة صفة الطلب الذي يكون له فاعليته في السوق،  
و لا يعنى ذلك إغفالا للوضعيات الخاصة للاحتياجات للسلعة خصوصا إذا ما كانت لها  
أهميتها الاجتماعية كالوحدة الإسكانية و ذلك سواء على المستوى الخاص أو العام ممثلا في  
السلطات العمومية <sup>32</sup> ، فبالنسبة لمنتجي السلعة فإن الحاجة الإسكانية الفعلية التي لم يتوافر  
لها القدرة الشرائية لحيازة السلعة في ظل الظروف السائدة في السوق يعتبر بمثابة طلبا مكبوتا  
يتعين على المنتج دراسته و النظر في المتطلبات التي يتعين توافرها حتى يكون فعالا خصوصا  
إذا كان يمثل نسبة لها أهميتها من القطاع الإسكاني كما هو الحال في غالبية البلدان  
،وباعتباره ( الإسكان ) يمثل أحد الاحتياجات المعيشية الرئيسية فلا تستطيع أي حكومة  
إغفال تداعياته الاقتصادية و الاجتماعية وعلى هذا فإن التمييز بين الحاجة للوحدة  
الإسكانية و الطلب عليها و الترابط بينها له أهميته و دلالاته لأصحاب الاحتياجات  
الإسكانية الذين لا تتوافر لديهم القدرات الشرائية لحيازة الوحدة الإسكانية المطلوبة.

و يعتبر التوازن بين الطلب على الوحدات الإسكانية وبين عرضها خلال فترة زمنية  
معينه من السمات الرئيسية للأسواق المنظمة وذلك دون قصور أو فائض والذي يعتبر دلالة  
على تواجد موارد اقتصادية معطلة ، إلا أنه حتى بتلك الأسواق فقد يتواجد قصور أو فائض  
(عدم توازن ) إلا أنه من المفروض أن لا يستمر زمنا طويلا ويكون بمعدلات محدودة،  
وتتواجد بتلك الأسواق آليات لتحقيق التوازن.

و من الناحية الاقتصادية فإن الأسواق في عمومها - و يدخل في هذا المضمون السوق الإسكاني - تكون قائمة على سلعه معينة ذات مواصفات و استعمال محدد ، وعلى هذا تتعدد أسواق الإسكان بتعدد نوعيات السلعة الإسكانية: شقة - فيلا ، كما يكون لكل من فئات المتعاملين سوقه ، وبالتالي يكون لكل من منخفضي الدخل ومتوسطي الدخل وذوى الدخل المرتفعة سوقه ، يضاف لما تقدم فإن خصائص الوحدة السكنية و اختلافها عن باقي نوعيات السلع مع ارتباطها بمكان محدد له مميزاته يفرض وجود أسواق إسكانية لها ذاتيتها على مستوى كل منطقة و على هذا فإن لكل بلد من بلدان العالم سوقه المتميزة عن غيره ، و على مستوى البلد الواحد فلكل مدينة سوقها الإسكاني الذي يختلف في توجهاته عن سوق المدينة الأخرى. وفى إطار المدينة الواحدة يكون لكل حي سوق إسكان متمايز. فالأحياء الشعبية و الراقية مثلا لكل منها سوقها ووسط البلاد له سوقه وهكذا.<sup>33</sup>

و بالتالي فإن النظرة الموحدة لأسواق الإسكان لا يعتبر أمرا سليماً إذ قد يكون هناك فائض في أحد الأسواق يقابله عجز في أحد الأسواق الأخرى و تكون المحصلة النهائية عجز أو فائض على المستوى القومي ، و هو ما يعتبر أمرا مضللاً للغاية لدى تحديد مسار استراتيجيات وسياسات التنمية الإسكانية. وعلى الرغم من ذلك ( أي تعدد الأسواق ) فإن هناك ترابطاً و تكاملاً فيما بينها فهي ( أسواق الإسكان ) في مجموعها تغطى نوع محدد من الاحتياجات ، كما إنه يدعم ذلك الترابط الحراك السكاني أي انتقال العائلة من منطقة لأخرى داخل البلد والمدينة الواحدة ومن مستوى سكنى لآخر ، يضاف لذلك وحدة عوامل الإنتاج ممثلة في الأراضي أو الطاقات التشييدية فالمنشأة التي تقوم بتوفير إسكان لمنخفضي الدخل يمكن أن تمتد نشاطها إلى بقية النوعيات الأخرى ، وكذلك الأمر بالنسبة للخدمات التمويلية كالبنوك ومنشآت التمويل الإسكاني فهي تتعامل مع كافة الأسواق و لهذه النظرة أهميتها لتحديد مسار استراتيجيات التنمية الإسكانية فيما يتعلق بكفاءة توزيع الموارد الاقتصادية على القطاعات المختلفة بما يتوافق وأهميتها النسبية .

وتفتقد غالبية البلاد العربية التوازن في سوق الإسكان، و يرد ذلك بصفة أساسية للوضعيات الهيكلية الاقتصادية على المستوى القومي على النحو سالف الإشارة إليه ، هذا بالإضافة إلى قصور الآليات المحققة لانتظام التداول على مستوى أسواق الإسكان سواء كلياً أو جزئياً. و تتمثل الآليات في المنشآت و الأجهزة التي تقوم عليها عمليات التداول.و يعتبر أكثر الظواهر دلالة على عدم التوازن بالقطاع الإسكاني تواجد قطاعات إسكان و أسواق غير رسمية تمثل نسبة لها أهميتها على مستوى أسواق الإسكان بغالبية البلدان ولذلك السوق تأثره على مدى فاعلية و كفاءة أداء استراتيجيات و سياسات التنمية الإسكانية ، و يعتبر ذلك من السمات الأساسية لوضعيات عدم التوازن بالقطاع الإسكاني بغالبية البلدان <sup>34</sup> . و قصور التوازن في القطاع الإسكاني بغالبية البلاد العربية يعتبر في الحقيقة محصلة للعديد من الفجوات ، أو عدم التوازنات بين بعض العوامل الرئيسية الحاكمة لتوجهات القطاع المذكور .

### **المبحث الثالث : السكن ونظريات التنمية الاقتصادية**

إن نمذجة السكن وإدخاله في إطار التحليل الاقتصادي يعطي نظرة شاملة وفكرية لأهمية سوق السكن بين مختلف المدارس الفكرية الاقتصادية ، كما أن تحديد دور السكن في عملية التنمية الاقتصادية من خلال إبراز البعد النظري للسكن كسلعة يسمح بدراسة علمية للسوق تمكن من الوصول إلى حلول واقعية لمشكلة السكن وهذا العرض يؤدي إلى تحديد إسهامات مختلف المفكرين الاقتصاديين حسب انتمائهم الفكري لمسألة السكن .

### **المطلب الأول : السكن والنظرية النيوكلاسيكية للتنمية .**

لقد ربط المفكرون الاقتصاديون النيوكلاسيك أهمية تحديد الإنتاجية المتوسطة لرأس المال مهما يكن ثابت أو متغير لشرح الندرة في النمو الاقتصادي ، و عموماً فإن الإنتاجية لرأس المال تتركز تحديداً في مساهمة مختلف القطاعات الاقتصادية في عملية التنمية ، وحسب هذا المنظور فهناك بعض القطاعات ضعيفة الإنتاجية بالنسبة لرأس المال ، ولذا فيجب عدم

الاهتمام بها وتوجيه الدعم إلى القطاعات الأكثر إنتاجية، إلا أنه حسب المفكرين النيوكلاسيك فالسكن يعتبر سلعة منتجة حيث يعتبر قطاع السكن من بين أهم القطاعات المنتجة في عملية التنمية الاقتصادية، عكس الملاحظة التي تقدم بها BURNES و GERBLER عام 1977 بأن قطاع السكن لا يمثل إلا أسلوب يسمح للغير باستعمال مصادر محددة.... ولا يستحق أن يوصف في قطاع الأولويات<sup>35</sup>

وخلال القرن العشرين عندما كانت النظرية النيوكلاسيكية مهيمنة على الفكر الاقتصادي، هناك مدرستين فكريتين تعرضت مباشرة لمسألة السكن ودوره في تطور الدول المتقدمة، فحسب المجموعة الأولى للمفكرين النيوكلاسيك فإن على الدول السائرة في طريق النمو الاقتصادي يجب أن تحد من إنفاقها في المستقبل على السلع الاستهلاكية والتي يعتبر السكن أهمها، ويجب أن يوجه نحو الاقتصاد القومي والسلع.

فإعانات السكن تنقص من الاستثمارات المخصصة للمصانع أو غيرها فهي لا تساعد على رفع الإنتاجية العامة للعمال أو زيادة المستوى العام للإنتاج فحسب Percy Spender سفير أسترالي في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1953 صرح " أن الشيء الأكثر أهمية هو كيفية مساعدة الأفراد على اقتناء مختلف التركيبات التي تسمح لهم بزيادة الإنتاج ورفي مستواهم المعيشي الشيء الذي يسمح لهم بحل مشكل السكن بأنفسهم"<sup>36</sup>

بينما ترى المجموعة الثانية من المفكرين الاقتصاديين النيوكلاسيك أن إعانات السكن تتمثل أساسا في القياس كما أنها تبقى في أغلب الأحيان ملزمة نوعا ما للدولة لأنها تتبع للظروف الاجتماعية كذلك.

وانطلاقا من دراسة الإنتاجية المتوسطة لرأس المال لكثير من القطاعات في الاقتصاد الأمريكي خلال مرحلة الخمسينات 1953 فقد تم ملاحظة أن ارتفاع 1 \$ لقيمة الإنتاج العام بينما استثمار ما قيمته : 7 \$ في قطاع السكن يعطي هذه القيمة، وفي المقابل فإن استثمار قيمة : 1.08 \$ في قطاع صناعة الحديد يعطي نفس القيمة. هذه النتائج

دفعت بالحلل لتأكيد أن أهداف الدول المتقدمة تصب في تحقيق التنمية في أقل مدة ممكنة وبالتالي فإن الاستثمار في القطاعات الأخرى سيكون ذو فائدة أكبر مقارنة بالاستثمار في السكن، إلا أن الاستثمارات في السكن تبقى مهمة وإجبارية أساسا بالنسبة للدولة.<sup>37</sup>

ووجد أن معدلات الإنتاجية لرأس المال تقع ضمن الإنتاجية المتوسطة لرأس المال وهي تساعد على تأكيد فكرة أن السكن من بين السلع الاستهلاكية الغير منتجة، وعليه فهي لا تمثل قطاع أساسي ومهم يحمل على التنمية الاقتصادية .

ومن خلال هذين المنظورين للمفكرين النيوكلاسيك لقطاع السكن ودوره في تحريك عجلة التنمية الاقتصادية فقد تم إعادة تركيب النموذج بشكل رباعي عن طريق مفهوم محدد لدور وتأثير السكنات في المجال الاقتصادي ، بحيث يفترض أنه في قلب كل نموذج أن لكل فرد القدرة على تحديد استهلاكاته المثلى للسكن وبأن هذا الاختيار لا يتأثر بقرارات الأفراد الآخرين، كما يفترض أنه في المصطلح الاقتصادي أن أثر استهلاك الخدمات السكنية خارجة عن الأفراد، بمعنى أن اختيارات الفرد خاصة ولا تتأثر بإستهلاكات إنتاج في القطاعات الاقتصادية الأخرى.<sup>38</sup>

وقد تضاربت آراء كثيرة للمفكرين النيوكلاسيك حول هذا المفهوم الخاص لطبيعة السكن ، كما قد وجهت له العديد من الانتقادات والمتعلقة بالإنتاجية لرأس المال من أجل تقدير أهمية مختلف القطاعات الاقتصادية ودرجة مساهمتها في التنمية ومن بين أهم المفكرين الذي تعرضوا لانتقاد هذه الفكرة هو Anizon سنة 1976 حيث يرى أن السكن كسلعة يعتبر غير منتجة لأنه يمثل قطاع خدمي بطبيعته إلا أنه يدخل في الفائدة المشتركة لبعض القطاعات باعتبار أن بناء السكنات هو نشاط منتج بالنسبة للقطاعات الاقتصادية الأخرى.<sup>39</sup>

### **المطلب الثاني : السكن ونظرية النمو الداخلي (Endogène)**

أحد تقارير نظريات النمو الداخلي حددت التنمية على أنها عنصر داخل النموذج، وأنها عنصر أساسي لا يتحدد حسب العوامل الخارجية، وحسب نماذج نظرية

النمو الداخلي فإن الاستثمار في رأس المال البشري يسمح بتنمية الإمكانات المستقبلية للإنتاج في قلب الاقتصاد وذلك من خلال تنمية معدل النمو نفسه، ووفقاً لهذا المفهوم فإن الاهتمام يتركز في الميزات الموجودة بين مختلف القطاعات الاقتصادية قبل تحديد الإيجابيات التي يمكن أن تؤدي طبيعياً إلى دفع عجلة التنمية .

وقد وضع بعض الاقتصاديين بعض الأطروحات والتي عولجت في القرن العشرين والمتعلقة بمسألة السكن وتأثيره على تطور عدد من القطاعات الاقتصادية وقد تناول كل اقتصادي بتحديد القنوات التي من خلالها يمكن لقطاع السكن المشاركة في عملية التنمية بفعالية ، كما أنه يمكن تصنيفها إلى نوعين :<sup>40</sup>

#### أولاً : السكن وإنتاجية العمل

حسب بعض الاقتصاديين فالسكن يمثل عنصر مهم و مؤثر في حياة الأفراد خصوصاً في تأثيره على الصحة، الأمان، الاستقرار، ونوعية حياة العائلات .ومن خلال هذا التعريف نلمس دور السكن حيث أن كثير من الاقتصاديين أسسوا نماذج للتنمية وحددوا بعض الاستثمارات في السكن التي تساعد على التنمية الاقتصادية<sup>41</sup> ، وهو ما أثبتته Charles Abrams 1964 ، ونظرية النمو الضمني المؤسسة من قبل Myrdal 1971 ، وكذلك نموذج Bisectoriel لـ Charles.A في توضيح أهمية السكن في قلب الاقتصاديات الوطنية، من خلال دراسة الاقتصاد الأمريكي لسنوات 30 ، 40 ، 50 فقد بحث وأثبت أن الاستثمار في السكن يولد مخرجات إيجابية ويسهم بطريقة محددة وبارزة في عملية التنمية ، وخلص إلى أن الحرب العالمية الثانية سمحت للحكومة الأمريكية بإدخال جانب برامج البناء والتشييد للمساكن بصفة مؤقتة في إستراتيجيتها الاقتصادية وقد لاحظ أنها المرة الأولى التي يتم فيها ربط وملاحظة العلاقة المهمة بين قطاع السكن واليد العاملة. فمن خلال الدراسة التي أجراها وجد أن شروط السكن غير ملائمة وأن ارتفاع معدل العائد

للعمال مرتبط بتحسين ظروف معيشتهم ومسكنهم، و أكد أنه لا يمكن تحديد آثار السكن على عملية التنمية في بلد ما .<sup>42</sup>

كما يرى الاقتصادي 1971Myrdal في نظريته التنمية المشتركة أن التنمية الاقتصادية تمر عبر مرحلتين من التغيير: أولية وثانوية ، وأن التغير الأولي يتبع للتغيرات السياسية للحكومات والتي تشجع بعض القطاعات الاقتصادية وتساعد على دفع الإنتاجية والمهارة في هذه المجالات ويليها النمو الاقتصادي الذي ينعكس على جميع القطاعات بشكل مباشر أو غير مباشر مما يسمح بملاحظة تحسين متتابع للإنتاجية ، التكنولوجيا ، الدخل ، وعلى المستويات المعيشية خاصة السكن منها<sup>43</sup> .

وحسب نموذجيه فإن أهمية السكن تأتي في التغير الثانوي ، فالتنمية تنتج في الصناعات الغذائية المدعمة من قبل الحكومة يليها ارتفاع مستوى الدخل العام الشيء الذي يؤدي إلى التشجيع على إنشاء مجمع سكني ملائم ، كم اعتبر أن السكن من بين العوامل الخارجية التي يمكن أن تقود إلى تنشيط الاستثمارات الاجتماعية والتي يعتبر السكن أهمها ، فالسكن بالنسبة لMyrdal لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية و مالية للمجتمع فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها و بصفة دورية، و كذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية مختلف حاجيات مواد البناء.

وكذلك بالنسبة للاقتصاديين Klaassen et Burns عام 1963 حيث اكتشفا أن للسكن تأثير على القطاعات الاقتصادية حيث أدخلوا هذا العامل في نموذج : Bisectoriel للتنمية ، وحددا الاستثمار الإجمالي في الاقتصاد الوطني كما هي موجودة إلى صنفين سكني وغير سكني، وفيما يلي عرض لهذا النموذج فالدخل الوطني  $Y$  يحدد من خلال قيمة رأس المال المستثمر في السكن  $Ch$  و يوجه نحو السلع الغير سكنية  $cn-h$  ومعاملات خاصة للإنتاجية  $m, r$  متناسبة مع مساهمة كل قطاع في الإنتاج الوطني وتعطى بالعلاقة التالية التي تنعكس على القطاعات الاقتصادية

$$Y = m Cn-h + r Ch$$

حيث  $r$  : تمثل حسب Burns عدد ثابت يمثل في مجمله قيمة الاستثمار في قطاع السكن

$m$  : معامل إنتاجية القطاع الغير سكني والذي يحدد دور الاستثمارات في السكن  
 $I_h$  وهذه العلاقة يمكن صياغتها رياضيا كالتالي :  $m = m(I_h)$ .

وحسب هذا النموذج فإن السكن له أثر سلبي وإيجابي حيث أن الاستثمار في السكن يرفع النوعية والكمية لرأس المال البشري المتاح في الاقتصاد الوطني ، حيث يرى Burns أن الاستثمار في قطاع السكن سيؤدي إلى اتجاه رأس المال المنتج وبالتالي انخفاضه في القطاعات الاقتصادية الأخرى ، كما أن هذا الأخير يحرك المخرجات الإيجابية والتي تشجع على رفع مستوى الإنتاجية للرأس المال البشري في جميع القطاعات الاقتصادية.<sup>44</sup>

وحسب الاقتصاديين الثلاث فإن السكن عنصر محدد للتنمية الاقتصادية ، حيث يسمح بزيادة الإنتاج ، الدخل ، الاستهلاك لعدد كبير من القطاعات الاقتصادية.

#### ثانيا: السكن وحركة اليد العاملة

لقد أدت حركة الهجرة من الريف إلى المدينة إلى جذب اهتمام عدد كبير من الاقتصاديين خاصة لسنوات الثمانينات مثل: Hughes ، 1981، McConnick ، Minford ، Ashton ، 1988 Peel وقد ركزوا الدراسة على حالة إنجلترا : Royaume-Uni لتحليل وفهم الضغوط التي يفرزها نقص السكن على حركة السكان، وقد ذهبوا في تحليلهم إلى قياس أثر سوق السكن ليس فقط على المهاجرين وإنما على حركة اليد العاملة وتأثيرها العام على القطاعات الاقتصادية الأخرى بصفة خاصة ، والتنمية الاقتصادية بصفة عامة .

وقد تمت الدراسة سنة : 1999 Hacker ، Mayo et Stein لتحديد أثر نقص السكنات على سوق العمل والعكس، حيث وضع نموذج لذلك والذي عولج فيه ازدحام السكان في السكن الواحد أو بما يعرف بمؤشر الازدحام ، وحركة

السكن، إنتاجية العمل، ومستوى الإنتاج ، فهو يرى أن السكان يمكن توزيعهم إلى عمالة منتجة ويرمز لها بـ : NF وعمالة متوسطة الإنتاجية ويرمز لها بـ : NL حيث أظهر مستوى الإنتاج بدلالة الإنتاجية والعمالة بالعلاقة الرياضية التالية :

$$Y(t) = AK(t)^\alpha (NF(t) + NL(t))^{1-\alpha} (NF(t)/NL(t))^\beta, (1)$$

حيث تمثل : A : المستوى التكنولوجي والمعرفي .

K : رأس المال.

$\alpha, \beta$  : ثوابت.

وافترض على أن دخل كل فرد يساوي الإنتاجية الحدية للمخرج الذي ينتجه العمال حيث يوافق المبلغ التالي :  $\partial Y / \partial NF$ . والعمال متوسطي الإنتاجية يدفعون المبلغ :  $\partial Y / \partial NL$ . وذلك حسب الإنتاج المحدد ، فدخل العمال المنتجين أعلى من متوسطي الإنتاجية والفرق بين ما ينتجه العمال يكون دوماً إيجابياً ويعطى بالعلاقة التالية

$$\partial Y / \partial NF - \partial Y / \partial NL = (1 - \alpha) Y / (NF + NL) + \beta [Y / (NF / NL)] (1 / NL) - (1 - \alpha) Y / (NF + NL) - \beta [Y / (NF / NL)] (- NF / NL)$$

وحسب هذا النموذج فإن الفرد ينتج أكبر كلما كانت وظيفته ملائمة له بحيث يجب التركيز على التوظيفات الجغرافية للعمال ، كما أنه يمكن ملاحظة أن السكان متوسطي الإنتاجية الذين يصبحون منتجين تعطى بالعلاقة التالية :  $m+r$

حيث تمثل : m : فئة السكان الذين يحتمل أن ينتجوا صنعة نتيجة تغير الإقليم الحضري

r : يمثل فئة السكان التي يحتمل أن تنتج لأسباب أخرى

وفي المقابل فإن نسبة السكان المنتجين الذين يحتمل أن يصبحوا متوسطي الإنتاجية تمثل بـ : f ، حيث يقدر السكان المنتجين بالعلاقة التالية :  $(dNF/dt)$  ، ومتوسطي الإنتاجية بـ :  $(dNL/dt)$  وتعطى بالمعادلة الرياضية التالية :

$$dNF/dt = - dNL/dt = (m + r) NF - f NL \quad (2)$$

ويمكن التعبير عن عدد المساكن الغير مشغولة في إقليم  $V$  يحدد بـ:  $V = sH$  ، حيث  $H$  عبارة عن المخزون المتاح من السكنات و  $N$  عدد السكان الإجمالي و  $s$  عامل سلمي حسب الوحدة ، و  $sH$  مجموعة توافق سكن الفرد ، وحسب هذا المفهوم يفترض أن  $m$  هي القيمة التي من خلالها السكان المنتجين يزدادوا بسبب التغير في الإقليم الحضري ، الأمر الذي يؤدي إلى زيادة السكنات الشاغرة في الإقليم  $V$  ونقص اليد العاملة متوسطة الإنتاجية في السوق<sup>45</sup>.  $NL(t)$  ويفترض إمكانية تحديد احتمال انتقال عامل يزداد عندما يزداد احتمال حصوله على مسكن جديد ، وينخفض عندما يكون هناك تنافس على اقتناء هذا المسكن في منطقة معينة .والتأثير الإيجابي لعدد العمال متوسطي الإنتاجية يزداد بحيث يصبح:

$$m = m(V, NL(t))$$

$$\partial m / \partial V > 0, \partial m / \partial NL < 0, \text{ et } -1 < (\partial m / m) / (\partial NL / NL) < 0 \quad (3)$$

وحسب هذا الأسلوب فإن المتغير  $m$  يحدد تبعا لـ  $NL$  وبالتالي فإنه يصبح عنصر داخل النموذج ، أضف إلى ذلك فإن قياس إكتضاض السكان بالنسبة للمخزون الاحتياطي العقاري (  $H$  يرمز له بـ  $C$  حيث :  $C = N/H$  ) وعليه فإن أي ارتفاع في مستوى الإكتضاض السكاني  $C$  يعني زيادة في عدد العمال  $N$  أو انخفاض في مخزون السكن  $H$  مما يعقبه انخفاض في عدد السكنات الشاغرة في الإقليم ( $V$ ) و/أو ارتفاع لعدد العمال متوسطي الإنتاجية  $NL$  ، وكذلك وحسب ما تم التوصل له في المعادلة رقم (3) والتي يتم من خلالها تحديد قيمة  $m$  فإن أي زيادة في نسبة الإكتضاض السكاني في السكنات يؤدي إلى انخفاض مباشر في حركية اليد العاملة وتحول العمال متوسطي الإنتاجية إلى عمال منتجين الشيء الذي يؤثر على عملية التنمية وعلى الاقتصاد الوطني عموما .

وحسب النموذج الديناميكي المؤسس من قبل Hacker فإن الاستثمار في السكن يؤدي إلى التنمية الاقتصادية و دفع حركية اليد العاملة.<sup>46</sup>

#### **المبحث الرابع: الوضعية الحالية للسكن والسياسات السكنية المتبعة.**

تتغير السياسات السكنية لأي بلد تبعا لظروفه الاجتماعية ، وتوجهاته الاقتصادية لذا فإنها تأخذ أشكال متعددة فمنها من تهتم بتخفيض الطلب عن طريق رفع الإنتاج ، في حين نجد أخرى تتخذ العكس لذا سيتم التطرق لها في هذا المبحث .

#### **المطلب الأول : السياسات الإسكانية**

يعتبر قطاع الإسكان من القطاعات الهامة في التنمية وتعاني الكثير من الدول من مشكلة توفير المسكن الملائم والميسر لمواطنيها وتختلف السياسة السكنية لتوفير السكن والحصول عليه في البلدان بحسب ظروفها وإمكانياتها الاقتصادية والاجتماعية وغيرها .

#### **أولا: تعريف السياسات الإسكانية.**

هي عبارة عن مجموع الوسائل و الإجراءات التي تقوم بها الدولة لمواجهة مشكلة السكن من أجل إيجاد الحلول المناسبة لها وقد كانت بداية اهتمام الدولة بهذه القضية منذ سالف العصور وقياس مدى نجاح السياسات الإسكانية من أجل مواجهة المشاكل المطروحة والتي تعتمد على مبدأ الشراكة بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص الموجه وتوزيع الأدوار بينهما فيما يخص الإنتاج السكني والتمويل وتنظيم الأراضي وتوزيع الخدمات وغيرها ، وذلك تماشيا مع الإطار العالمي لإستراتيجية السكن المتمثلة في الاستراتيجية العالمية للمأوى لعام 2000 .<sup>47</sup>

وتعرف السياسة السكنية كذلك على أنها " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة.

وتمثل السياسات الإسكانية في معظم الدول النامية تكاملا نظريا وعمليا مع استراتيجيات التطور الاقتصادي العام للدولة ، وقد تماشى تدريجيا مع تكوين التخطيط العام للدولة مع أن تأثيرها يختلف من دولة إلى أخرى ، وتم تبني مبدأ التدخل للقطاع العام في مجال الإسكان في الدول النامية عموما ، في عام 1940 ، عندما ظهرت البرامج الإسكانية ذات الأهمية العظمى ، وظهر ما يعرف بالإسكان العام أو المدار بواسطة بلدية أو وكالة حكومية أو سلطة إسكانية محلية موجهة للعائلات ذات الدخل المتدني <sup>48</sup> .

لقد شهدت السياسات الإسكانية حول العالم ومنذ مطلع التسعينات تحولا كبيرا في التوجه وذلك بعد إثبات فشل السياسات السكنية التي تعتبر السكن ضمن القطاعات الخدمية للدولة ، وأصبح قطاع الإسكان في المنظور الجديد أحد أم القطاعات الاقتصادية التي يجب تناولها عبر مفردات ومآلات الاقتصاد القومي والعالمي <sup>49</sup> .

### ثالثا : أهداف السياسة السكنية وعلاقتها بمفاهيم التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إذ أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات والحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، و القضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، و الملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن و آثاره على الحياة الاقتصادية و الاجتماعية غير أننا يمكن أن نميز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية و المتمثلة في:

#### 1. الأهداف الأساسية للسياسة السكنية

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية و ملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك، و عليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن ، مع مراعاة القدرة الشرائية للفرد، وتكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة و مبسطة في نظر المستهلك.

و عليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير و المقاييس المتعلقة بالسكن و أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني و ما مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق.

## 2. الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إذ أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية، ضريبة و اقتصادية، و أن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن و كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما أثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبة المفروضة و الإعفاءات المقدمة.

و عليه، فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن و باقي القطاعات الأخرى، و ذلك من خلال أدواتها و آلياتها ( القوانين و المراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب و الإعانات)، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير و تطوير قطاع السكن، و انتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، و من ثم زيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من البطالة و الارتفاع في الدخل القومي.... إلخ .

## 3. الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية

نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن و التي سبق الإشارة إليها، فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به.

و عليه، فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد و أن تأخذه بالحسبان، من خلال الوسائل و الآليات المتعلقة بها و ما مدى توفره لإمكانيات المادية و

المالية من أجل الحصول على ملكية سكن، و كدليل على ذلك، الإعانات المباشرة و غير المباشرة التي تقدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية و تقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم و التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحياة على ملكية سكن.

### المراجع المعتمدة:

- <sup>1</sup> [http:// : www.UN.org](http://www.UN.org). « Houssing »
- <sup>2</sup> [http:// : www.UN.org](http://www.UN.org). « Houssing »
- <sup>3</sup> J.E. HAVEL, "habitat et logement", Presses Universitaires de France, France, 1968 P: 10.
- <sup>4</sup> هيئة الأمم المتحدة ، لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، تقرير عن الدورة السادسة، التعليق العام رقم: 04، "على الحق في السكن الملائم"، الملحق رقم: 3، المرفق الثالث، المادة 25، فقرة: 01، 1992، ص.ص: 144، 155.
- <sup>5</sup> UN , Rapport du quatrième forum international sur la pauvreté urbaine , « villes productives et villes inclusives vers des villes pour tous » , Marrakech, Maroc, 16-19 octobre 2001, P :03.
- <sup>6</sup> لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، مرجع سابق، ص.ص: 115، 114.
- <sup>7</sup> لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، مرجع سابق، ص: 117.
- <sup>8</sup> [http:// www.UNECE.org](http://www.UNECE.org) : development Programme Human.D Report 1991 for « housing », Oxford University Press, New York ,1991,P:03.
- <sup>9</sup> هيئة الأمم المتحدة، اللجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، مرجع سابق، ص: 157.
- <sup>10</sup> Wilner, D.M, et Autres., « How does the Quality of Housing Affect Health and Family Adjustment », American Journal of Public Health, juin 1956, vol.46, no.6, PP : 736-744.
- <sup>11</sup> Godefroid, Psychologie, Les éditions HRW ltée, Montréal, 1987, P : 240.
- <sup>12</sup> مذكر بن دغش القحطاني، المسكن الاقتصادي بين دراسات السوق والهندسة القيمية، ورقة عمل مقدمة في الملتقى الثاني للهندسة القيمية، بعنوان "المسكن الاقتصادي"، العربية السعودية، سبتمبر 2003، ص : 2 .

<sup>13</sup> Julie Poirier , « La croissance économique et le secteur du logement », Ecole des Hautes études Commerciales Affiliée, Université de Montréal, Sciences de gestion , (M.Sc.), Mai 2000,P : 29.

<sup>14</sup> Schorr, A.L., Op-cit. P.718.

<sup>15</sup> إسماعيل إبراهيم الشيخ دره ، اقتصاديات الإسكان ، عالم المعرفة ، الكويت ، 1988 ، ص : 11.

<sup>16</sup> مذكر بن دغش القحطاني، مرجع سابق، ص : 3 .

<sup>17</sup> ميلاد حنا، " أريد سكنا مشكلة لها حل" ، مكتبة روز اليوسف ، القاهرة ، 1978، ص: 113.

<sup>18</sup> إسماعيل إبراهيم الشيخ دره ، مرجع سابق ، ص : 12.

<sup>19</sup>United Nation Environment Programme, Review of the priority subject Area-Human Settlements and HABITAT , « HABITAT »,NAIROIBI, Avril,1977,P.P : 09.10.

<sup>20</sup> إسماعيل إبراهيم الشيخ دره ، مرجع سابق ، ص : 16.

<sup>21</sup> [http:// : www.UN.org](http://www.UN.org): « HABITAT » ,2005

<sup>22</sup> د. أحمد رجائي أنيس، " السوق الإسكاني و أسس التقييم" ، مركز التقييم العقاري، القاهرة، 2004، ص: 2.

<sup>23</sup> البنك الدولي للإسكان، " الاسكان ورقة عمل عن السياحة "، واشنطن، ماي 1975، ص: 14.

<sup>24</sup> إسماعيل إبراهيم الشيخ دره ، مرجع سابق ، ص : 22.

<sup>25</sup> عبد الرسول على الموسى، " الإسكان ومفهوم التخطيط الإسكاني " ، مكتبة الأنجلو المصرية ، القاهرة، 1982، ص.ص.ص:193.198.199.

<sup>26</sup> Julie Poirier ،Op-cit, P : 20.

<sup>27</sup> Rachid HAMIDOU, « le logement : un défi », CO-Edition, Alger, P : 15.

<sup>28</sup> عبد الرسول على الموسى، مرجع سابق، ص:15.

<sup>29</sup> تمام النقاش، مرجع سابق ، ص: 6.

---

<sup>30</sup> البنك الدولي، مرجع سابق، ص: 21.

<sup>31</sup> ANAH, Op-Cit, P:10.

<sup>32</sup> جمهورية مصر العربية ، مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب ، " الدراسة الاسترشادية لحفز التمويل لتضييق الفجوة بين الاحتياجات الإسكانية وبين الطلب الفعلي على الإسكان بالبلاد

العربية "، مصر ، يوليو 2004 ، ص: 29 .

<sup>33</sup> Julie Poirier ,Op.cit, P : 38.

<sup>34</sup> Burns, Leland S. et Grebler, Leo, « The Housing of Nations - Analysis and policy in a comparative framework», Halsted Press, New York, 1977,. P.90

<sup>35</sup> Idem, P : 101 .

<sup>36</sup> Traduction libre de l'auteur, « Housing and Economic Development », the Report of a Conference Sponsored at the Massachusetts Institute of Technology by the Albert Farwell Bemis Foundation on April 30 and May 1953, London, 1964. P.106.

<sup>37</sup> Idem , P : 107.

<sup>38</sup> <http://www.ocde.org/> Laurence .B et Nathalie.G , "la bourse,le marché de l'immobilier et le comportement des consommateurs",Revue Economique de l'OCDE N°35,2002,P :02.

<sup>39</sup> Anizon, A., « L'habitat, secteur productif dans l'économie des pays en voie de développement », Sectariat des Missions d'Urbanisme et d'Habitat, Paris, 1976. P.3.

<sup>40</sup> Julie Poirier ,Op.cit, P : 28.

<sup>41</sup> Anizon, A, Op-cit, P :26.

<sup>42</sup> Abrams Charles, Op-Cit. P.111.

<sup>43</sup> Idem. P.51

<sup>44</sup> Idem,P.P :5.3

<sup>45</sup> Hacker, Scott R., « The Effect of Residential Crowding on Labor Productivity with Evidence from the Twilight of Polish Socialism », Real Estate Economics, v. 27,1999. Pp. 135-167.

<sup>46</sup> Julie Poirier, Op-Cit, P : 32.

<sup>47</sup> Rachid HAMIDOU, Op-Cit, P : 169.

<sup>48</sup> Ibid, P: 178.

---

<sup>49</sup> صلاح الدين محمد عثمان، نحو منهجية لتوجيه الدعم الحكومي في قطاع الإسكان، ورقة عمل مقدمة المؤتمر العلمي حول "الإسكان والتنمية : المشاكل والحلول"، المركز القومي للبحوث ، الخرطوم..، ابريل 2001 ، ص: 05 .