

Estimation and Gradual Saturation for the Housing Need is the Key for the Sustainable Development in the Housing Sector- Iraq is an Evidence (Babylon Case study)

التقدير والإشباع التدريجي للحاجة السكنية المفتاح للتنمية المستدامة في القطاع السكني- العراق كدليل (بابل دراسة حالة)

م.م سعدية كامل حسن
جامعة الكوفة – كلية التخطيط العمراني
sadiak.hasan@uokufa.edu.iq

المستخلص:

الأدب على الأقل في السنوات العشر السابقة ركز على ضرورة الإسكان والحاجة السكنية، واهمل الاتجاه العام لهذه الحاجة. لا يمكننا إنكار أهمية الحاجة الحالية للإسكان، ولكن هناك ضرورة تشخيص الاتجاه العام، كما ان تسليط الضوء على الحاجة السكنية في المستقبل هي أكثر أهمية وذلك للتحكم في الاتجاه العام. وعلاوة على ذلك فإنه سوف يساعدنا على تقدير و تلبية الحاجة وتقليل العجز تدريجياً. الاستدامة في العالم الثالث أو الدول النامية، وخاصة في موضوع الحاجة إلى المسكن، حتى الآن لم تخرج من مشكلة مقدار الحاجة، لذلك نحن بحاجة إلى فترة طويلة من أجل الحديث عن الجانب النوعي للحاجة إلى المسكن. يهدف هذا البحث إلى التنبؤ بحجم الحاجة السكنية على أساس الاتجاه العام للحاجة السكنية. والادوات الأكثر شيوعاً هي المربعات الصغرى أو الانحدار الخطي البسيط وذلك بالاعتماد على البيانات التاريخية لسلسلة زمنية مقبولة ومعقولة عن الحاجة السكنية. ليس بالضرورة الاتجاه العام يتماشى مع ما نتمنى في غالب الأحيان، والأهم من ذلك أن يكون دليل عمل للمستقبل في رسم وتخطيط سياسات تحقق الأهداف المخططة والمنشودة. لأنه الحاجة السكنية ليست سلعة مخزونه ممكن تليبيتها حين الطلب، بل هي عملية معقدة وتسبقها خطوات كثيرة وتحتاج إلى زمن وتخطيط علمي متقن، وخبراء في كل الاختصاصات الهندسية والمالية والاقتصادية والاجتماعية والجغرافية. لذلك نحتاج ان نضع بين يدي هؤلاء الخبراء بيانات ونتائج حقيقية كمدخلات لسياسات وخطط ناجزة وممكن الوصول لتحقيق اهدافها بأقل الكلف. والنتائج مهما كانت مرضية ام غير مرضية، هي سوف تكون أسيرة الاتجاه العام للظاهرة المعنية بالدراسة، ومن هنا يبدأ دور المخطط والخبير المعني بالموضوع. المفاهيم المستخدمة: الحاجة السكنية، التنمية المستدامة، تقدير الحاجة السكنية، الاتجاه العام للإسكان

Abstract

Literature, at least in the past ten years has focused on the need for residential housing and need. And neglected the general trend of this need. We cannot deny the importance of the current need for housing. But there are an importance for the diagnosis of the general trend, and also there is more importance to highlight the need for housing in the future in order to control and direct the general trend of housing need or to modify it. Moreover, it will help us to assess and meet the need and reduce the deficit gradually. Sustainability in the Third World or developing countries, especially on the subject of the housing need, so far did not come out from the problem of the amount of need. Therefore we need a long time to talk about the qualitative aspect of the housing need. This research aims to predict the size of the housing need on the basis of the general trend of housing need. The most common tools are the least-squares or simple linear regression and by relying on historical data for time series acceptable and reasonable for the housing need. The general trend is not necessarily in line with what we wish often. And more importantly, to be an action guide for the future in the planning and help us to achieve the objectives which we wish and planned. Because the housing need is not a warehouse commodity can get it immediately. It is a complex process and is preceded it many steps it needs time and planning scientific nicely, and experts in the engineering, economics, sociology, finance. So we need to put in the hands of these experts, the evidence and real results to help them to put policies and plans. Whatever the results were, it will be under the influence of the general trend of the phenomenon.

Key Words: Housing Need, Sustainable Development, Estimation of Housing Need, General Trend of Housing

المقدمة

لا توجد عصا سحرية لمعالجة تزايد الحاجة السكنية في العالم الثالث ودائماً هذه المشكلة تتضخم بفعل الزيادات السكانية والسياسات غير الناضجة سواء كانت سياسات تمويل أو تخطيط تفتقر إلى استراتيجيات ورؤى واضحة واهداف محسوبة بدقة. تُعد مشكلة السكن في العراق من المشاكل الرئيسية التي يجب معالجتها ووضع الحلول الناجحة لها، لان السكن من المتطلبات الضرورية للحياة وهي من الأهداف الرئيسية التي يسعى الإنسان إلى توفيرها بعد الغذاء، لذا فان توفير السكن اللائق للأسر ولمختلف طبقات المجتمع هو لسد الفجوة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية [1]. أن قطاع الإسكان لشريحة واسعة من السكان وخصوصاً ذوي الدخل المنخفض في البلدان النامية ومنها العراق يعتمد على الحكومات أي القطاع العام أما القطاع الخاص إذا كانت له مساهمات فتكاد تكون محدودة وليست ذات اثر على تلبية الحاجة وزيادة العرض السكني لهذه الشريحة الواسعة. العديد من البلدان النامية لم تُنشئ حتى الآن حقوق الملكية واضحة المعالم إلى الأرض في بلدانهم. من الواضح أن هذا من شأنه أن يردع الاستثمار في مجال الإسكان وعلى وجه الخصوص بالنسبة للقطاع الخاص سواء كان محلي أو خارجي اقليمي او عالمي. لا شك أنه تقريباً جميع سكان البلدان النامية سوف تستفيد إذا ركزت الحكومات على جهودها المتعلقة بالإسكان لتوفير الشروط المسبقة ليعمل بشكل جيد في سوق السكن الخاص غير المدعومة واتخاذ القرارات الجيدة حول الموقع ونوعية الاستثمارات في البنية التحتية مثل الطرق و خطوط الصرف الصحي التي تؤثر على قرارات السكن الخاص [2]. ينطوي الإسكان على ابعاد متعددة ، تتربط فيما بينها بكيفية لتجعل منه وحدة عضوية لا يمكن فصل عناصرها بسهولة ، فحيثما يجري التأثير على بعد معين يجد هذا التأثير صدى له في الأبعاد الأخرى.

وتتنوع مرتكزات العملية الاسكانية نظراً لتنوع المساهمين فيها من قطاع الدولة (العام) والقطاع المختلط والقطاع الخاص (المحلي والاجنبي) ونظراً لعظم المشكلة السكنية لا بد من تضافر جهود جميع المساهمين لتلبية الحاجة السكنية المتراكمة والمتزايدة وتقدر بعض الدراسات الحاجة بما يزيد عن ثلاثة ملايين وحدة سكنية [3]. إذا كانت الحاجة السكنية في مضمونها الاقتصادي هي طلب اجتماعي يمكن استخراجها بالطريقة المبسطة من خلال قسمة عدد السكان على معدل حجم الأسرة، إلا أن العرض السكني يختلف تماماً في المضمون والمقدمات والتي تبدأ من تهيئة الأرض السكنية وفرزها وتوزيعها مروراً بمؤسسات التمويل السكني. كما ان العديد من البلدان النامية ومنها العراق بالطبع تفتقر إلى مراكز البحث السكني وهذه واحدة من المقدمات الضرورية والتي تُعد المصدر الرئيسي لأي تطوير ، وتركز هذه المراكز على العديد من جوانب الإسكان؛ على سبيل المثال، فإن الجانب الاجتماعي يركز على المشاكل الاجتماعية ضمن البيئة السكنية والجوانب الاقتصادية دراسة الفجوة بين أسعار المنازل ودخل المواطنين [4]. كما ان الاستدامة تعني الاستخدام الامثل للموارد بما يضمن حاجة الجيل الحالي للسكن اللائق والتفكير بضمان او توفير حاجة الأجيال القادمة لمثل هذا السكن اللائق. والاستدامة ليست أداة سحرية بل تتطلب هي الأخرى مقدمات في موضوع الإسكان لأنه الإسكان بمفهومه الشامل لا يعني بناء وحدات سكنية فقط ، ولكن يدخل في هذا الإطار قواعد ونظم كثيرة منها: توفير الأراضي، والتخطيط العمراني، وصناعة مواد البناء والتشييد، والنظم الصحية، والأهم توفير التمويل المالي للمشروعات الإسكانية [5]. ويتمحور مفهوم المشكلة الإسكانية حول بعدين الأول كمي والثاني نوعي او كيفي، فالبعد الكمي للمشكلة ويتمثل في صورة قصور المتاح من الوحدات السكنية عن مقابلة الطلب عليها من قبل الفئات المختلفة عند مستويات مقبولة، أما البعد الكيفي للمشكلة ويتمثل في عدم توفر المرافق والخدمات التي ترتقي بجودة الظروف السكنية من حيث الشروط الصحية والبنية التحتية ومدى قدرة المسكن على تحقيق القدر اللازم من الخصوصية والشعور بالاستقرار الذهني والنفسي وتوفير الإحساس بالأمان لقاطنيه [6]. وبالتالي لو تمكنا من معالجة هاتين المشكلتين وتضييق الفجوة بين الحاجة السكنية (الطلب الاجتماعي) وبين العرض السكني ستكون مقدمة صحيحة نحو توفير مستلزمات ومتطلبات الاستدامة في قطاع الإسكان.

ومن ثم التوجه لبناء استراتيجية إسكانية واضحة قائمة على تقييم حقيقي للحاجة السكنية وإدراك حجم الفجوة السكنية في العراق واسناد هذه المسؤولية إلى جهة واحدة رئيسية تشرف وتوجه وتحفظ وتحدد مسارات العمل لتحقيق الأهداف المرسومة [7]. هذا البحث سيتناول بالبحث والتحليل الاتجاه العام لكل من الحاجة السكنية وتقديرها لغاية 2020 بحيث تكون دليل عمل لخطط مستقبلية ومعالجات تدريجية من شأنها أن تساهم في تقديم حلول واقعية وناجزة. والأهم في هذا الموضوع هو التشخيص والتحليل الدقيق لحجم واتجاه الحاجة السكنية الفعلية (الحاجة الاجتماعية) والحاجة المتوقعة تحت تأثير الاتجاه العام بغض النظر إذا كنا راضين عن هذا الاتجاه ام لدينا خطط لتغييره في ضوء المتوقع لغاية 2020.

ولا يغيب عن البال أن قطاع الإسكان محرك لتطوير الاقتصاد في كل البلدان النامية والمتقدمة على حد سواء، فهو سوق عمل كبيرة لمختلف المهارات وسوق لتسويق آلاف من المنتجات الصغيرة والكبيرة التي تدخل في قطاع البناء والإنشاءات.



شكل رقم (1): خارطة العراق ومحافظه بابل ، المصدر الشبكة العنكبوتية، Google maps/Iraq

مشكلة البحث:

يمكن تقدير الحاجة السكنية من خلال معرفة عدد السكان وتقسيمها على معدل حجم الأسرة . ومن ثم طرح الرصيد السكني الصالح للأشغال [8]، وأستخدم هذا الأسلوب في دراسات عديدة وهو ولا شك أسلوب مضلل لأن حجوم الأسر تتدرج من أسر صغيرة ومتوسطة وكبيرة، ومعدل نمو السكان في تزايد بمعنى أن عدد الأسر في تزايد وهذا بطبيعة الحال يولد تزايد في الحاجة السكنية ممثلة بالطلب الاجتماعي، عليه طالما كانت معدلات النمو السكاني بازدياد مما يتطلب تبنى برنامج إسكان بشكل مدروس حتى لا تتحول مشكلة السكن في العراق إلى أزمة وبالتالي يصعب الحل في المدى المنظور [9] . ولابد من تدابير حكومية مهمة وجادة التي سوف تسهم بشكل فاعل في هذا النجاح وتسريع تنفيذ برنامج الإسكان بشكل مستدام خصوصا الإسكان منخفض التكاليف. وصميم المشكلة هي الحاجة السكنية المتراكمة والمتزايدة بفعل النمو السكاني وهذا اتجاه عام يفرضه الواقع وتؤكدته الكثير من الدراسات، والانشغال بسياسات إسكانية منفصلة عن الواقع أو لا تتناسب مع حجم المشكلة وتتنظر للمشكلة من زاوية لحظية أو آنية متجاهلة المتراكم من الفترة السابقة كأنها لا تعنيها لأنها من إنتاج النظام السابق.

علما أن المشكلة السكنية هي اتجاه عام يبدأ من الماضي، حاجة سكنية متراكمة مرورا بالحاضر الراهن، نمو في عدد السكان وخروج جزء من الرصيد السكني بفعل التقادم، ووصولاً للمستقبل المنظور، التنبؤ بالحاجة السكنية كاتجاه عام للحاجة السكنية المحتملة . وبالتالي مشكلة البحث ذات بُعد مركب ممثلة بالحاجة المتراكمة من الماضي والحاجة الحالية المتولدة بفعل النمو السكاني والحاجة المتوقعة في المستقبل، و السلسلة التاريخية للحاجة السكنية هي المعبر للاتجاه العام للحاجة السكنية المتراكمة والحالية وهي المعبر الحقيقي للحاجة السكنية في المستقبل، وإهمال الاتجاه العام للحاجة السكنية في وضع السياسات الإسكانية يُعقد المشكلة السكنية في العراق.

فرضية البحث

إن التغيير في مؤسسة الحكم وانتقال العراق من حكم الحزب الواحد والشخص الواحد إلى الانتخابات الحرة التي أفرزت مؤسسة حكم بألوان وأطياف متنوعة، مؤسسة حكم قائمة على المحاصصة، ومن سلبياتها أن هناك شركات كثيرة في العراق استثمرت في قطاع الإسكان وصاحب هذا الاستثمار ضعف في المتابعة والمحاسبة من قبل الجهات المسؤولة، مما ولد تباين في عدد المساكن قياساً بمعدلات نمو السكان المتزايدة، بفعل سياسات عدم التخطيط المعتمد على البيانات التاريخية والحالية والمتوقعة، وهذه بمجملها تُشكل الاتجاه العام للحاجة السكنية. الاتجاه العام للحاجة السكنية هو المعبر الواقعي لمقدار ما نحتاج من وحدات سكنية جديدة وهذا الواقع السكني لا يمكن تحليله وتلبيته كطلب فعال واجتماعي إلا بالربط المنطقي والمدروس بين الاتجاه العام الحالي والمتوقع للحاجة السكنية والسياسات الحكومية السكنية المستدامة لإسكان منخفضي الدخل لأنهم الفئة الأكثر تضررا من سياسات الإسكان السابقة والتي تفرز تراكم حاجة سكنية متزايدة.

أهمية البحث

البحث العلمي ليس ترفا علميا بقدر ما هو حاجة ملحة لتسليط الضوء على مشاكل الواقع والتنبيه إلى عواقب الإهمال أو سوء التخطيط لحل هذه المشاكل ، خصوصا التي تلامس حاجات الناس الضرورية ، والسكن واحد من أهم الحاجات في حياة الإنسان كما أن استعمالات الأرض الحضرية يشكل فيها الاستعمال السكني 60% وأحيانا أكثر. يبقى السكن للكثير من الأسر حاجة أساسية يصعب تلبيتها عند الحديث عن مصطلحات ومفاهيم كالسكن اللائق أو المناسب أو السكن المعياري [8]، لأنه الشريحة الأكبر في المجتمع هي من ذوي الدخل المنخفض لأنها في الغالب لا تستطيع أن تشتري أو توجر السكن بالحجم المناسب والمكان

المناسب، عليه لا بد من سياسات حكومية تُساهم في معالجة مشكلة السكن المناسب او الملائم لذوي الدخل المنخفض لتخفيف معاناتهم المزمنة.

الاتجاه العام للحاجة السكنية للفترة من 2003 لغاية 2015

الاتجاه العام للحاجة السكنية هو المسار الكمي والزمني الذي يعكس حاجة المجتمع للوحدات السكنية بغض النظر عن حسابات الطلب الفعال على الوحدات السكنية وهي أداة فعالة للرقابة على الواقع الراهن والتخطيط للمستقبل. قد تحتاج الحكومات تقديرات الحاجة السكنية لمجموعة متنوعة من الأغراض. أنها توفر وسيلة لمراقبة حالة نظام الإسكان، مماثلة لمراقبة الحكومة للفقر أو حالة سوق العمل. أنها قد تشكل مدخلا لمراجعة حجم الإنفاق ومناقشة حجم الاستثمار في الإسكان من قبل القطاع العام [10]. ولملاحقة أو مراقبة الاتجاه العام للحاجة السكنية سوف نستخدم تقنية المتوسط المتحرك البسيط للحاجة السكنية.

المتوسط المتحرك البسيط للحاجة السكنية للفترة من 2003 لغاية 2015

المتوسطات المتحركة هي واحدة من أقدم تقنيات التحليل الفني وأكثرها انتشارا وتستخدم غالبا كأداة لملاحقة الاتجاه [11]. هذا النوع من التقنية شاع أنتشارها في ملاحقة الاسعار في البورصات المالية وعلى وجه الخصوص أسعار الأسهم والسندات، خصوصا التقاطع المحتمل لأسعار البدء والأغلاق وذلك لبيان الاتجاه المحتمل في المستقبل. ونحن في نفس السياق نحاول تحري وملاحقة وتحليل اتجاه التغيير في الحاجة السكنية في منطقة الدراسة (بابل) عبر سلسلة زمنية تمتد من 2003 لغاية 2015 ، وسوف نقسم السلسلة الزمنية إلى فترات متساوية بحيث نستخرج متوسط متحرك لكل ثلاث سنوات باستثناء السنة الأخيرة 2015 فسوف نعتبرها متوسط متحرك لوحدها وهذا ما فرضته بيانات السلسلة الزمنية . في هذه المرحلة من التحليل سوف نعتمد على الجدول رقم (1) ممثلا للحاجة السكنية في منطقة الدراسة والمتوسطات المتحركة لها.

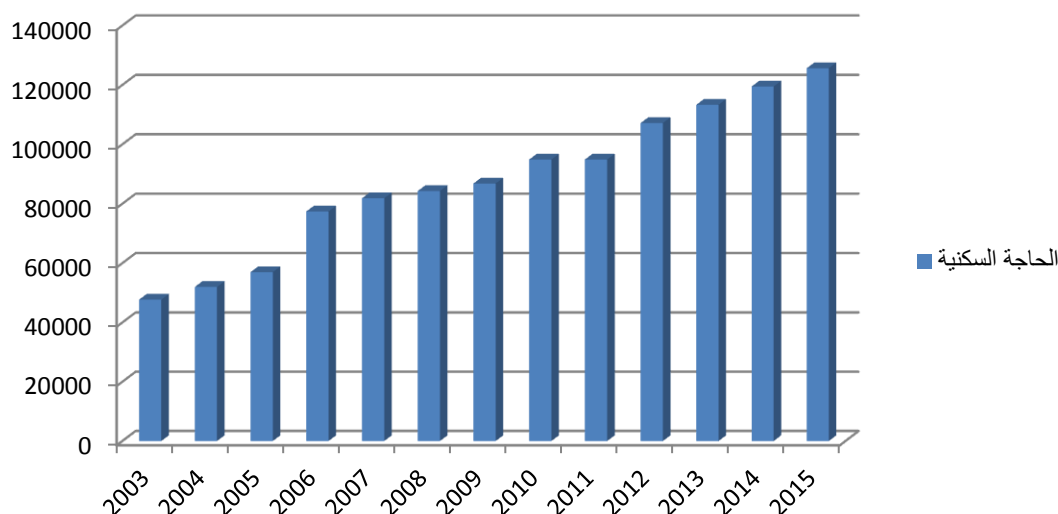
الفترة الممتدة من 2003 لغاية 2005 سجلت حاجة سكنية متزايدة في عدد الوحدات السكنية المطلوبة كحاجة اجتماعية وعلى التوالي (47679 ، 51969 ، 56946) وحدة سكنية يُفترض تليبيتها بغض النظر عن الطلب الفعال أو المقدرة المالية للمجتمع، بحيث كان اجمالي الحاجة لهذه الفترة (156594) وحدة سكنية مطلوبة اجتماعيا. وكان المتوسط المتحرك لهذه الفترة (52198) وحدة سكنية ، إلا أن هذه الفترة سجلت نسبة 0.12 من إجمالي مجموع المتوسطات المتحركة، وفي حسابات التحليل الرقمي تُعد هذه النسبة منخفضة بمعنى أن تدارك تلبية الحاجة قبل تفاقمها أهون مما لو تُركت تتراكم في السنوات المقبلة ، وهذا ما سوف يظهر جليا في تحليل السلسلة الزمنية حتى نهايتها. ناهيك من ان الحاجة السكنية تتزايد بشكل متزايد بطبيعتها في المجتمعات الشرفية تحت تأثير النمو السكاني الكبير الذي يولد أسر جديدة أو انشطار الأسر النووية إلى أكثر من أسرة واحدة، وأسرة جديدة يعني حاجة سكنية جديدة.

جدول رقم (1): الحاجة السكنية، المتوسط المتحرك البسيط للفترة من 2003 لغاية 2015

السنوات	الحاجة السكنية*	مجموع ثلاث سنوات	المعدل	النسبة المئوية	التغير في النسبة
2003	47679	156594	52198	0.12	%5
2004	51969				
2005	56946				
2006	77374	243469	81156	0.17	%3
2007	81820				
2008	84275				
2009	86802	282704	94235	0.20	%4
2010	94876				
2011	101026				
2012	107176	339978	113326	0.24	%3
2013	113326				
2014	119476				
2015	125626	125626	125626	0.27	
المجموع	1148371	1148371	466541		

*: المصدر وزارة التخطيط، الإحصاء السكاني

الحاجة السكنية



شكل رقم (2) : الحاجة السكنية للفترة من 2003 لغاية 2015

الفترة الممتدة من 2006 لغاية 2008 سجلت حاجة سكنية متزايدة في عدد الوحدات السكنية المطلوبة كحاجة اجتماعية وعلى التوالي (77374 ، 81820 ، 84275) وحدة سكنية يُفترض تلبيتها بغض النظر عن الطلب الفعال أو المقدرة المالية للمجتمع، بحيث كان إجمالي الحاجة لهذه الفترة (243469) وحدة سكنية مطلوبة اجتماعيا. وكان المتوسط المتحرك لهذه الفترة (81156) وحدة سكنية ، إلا أن هذه الفترة سجلت نسبة 0.17 من إجمالي مجموع المتوسطات المتحركة، بحيث سجلت نسبة تغير 5% عن الفترة السابقة وفي حسابات التحليل الرقمي تُعد هذه النسبة مؤشر لتقييم الاتجاه أو نقطة دلالة للحكم والملاحقة والتحليل على اتجاه الحاجة السكنية في منطقة الدراسة . وأي كان حجم وقيمة النسبة تبقى الـ 5% نسبة منخفضة لقياس الفجوة بين الفترتين ، إلا أن الدلالة العلمية تؤكد أن هناك مازال أمل في معالجة تزايد الحاجة السكنية قبل ان تتفاقم ، لأنه طبيعة الحاجة السكنية التزايد تحت ضغط تزايد السكان، بمعنى الاستعداد للظاهرة قبل ان تتحول إلى مشكلة .

الفترة الممتدة من 2009 لغاية 2011 سجلت حاجة سكنية متزايدة في عدد الوحدات السكنية المطلوبة كحاجة اجتماعية وعلى التوالي (86802 ، 94876 ، 101026) وحدة سكنية يُفترض تلبيتها بغض النظر عن الطلب الفعال أو المقدرة المالية للمجتمع، بحيث كان إجمالي الحاجة لهذه الفترة (282704) وحدة سكنية مطلوبة اجتماعيا. وكان المتوسط المتحرك لهذه الفترة (94235) وحدة سكنية ، إلا أن هذه الفترة سجلت تصاعد نسبة 0.20 من إجمالي مجموع المتوسطات المتحركة، بحيث سجلت نسبة تغير 3% عن الفترة السابقة وفي حسابات التحليل الرقمي تُعتبر هذه النسبة مؤشر إيجابي على اتجاه الحاجة السكنية في منطقة الدراسة بمعنى أن الحاجة السكنية تتزايد ولكن بمعدل متناقص ، وهذا المؤشر يجب أن يتلقفه المخطط ومتخذ القرار وذلك للتأكد من أن هذا المؤشر جاء بناء على سياسات مرسومة مسبقا أم أنه جاء كمؤشر عشوائي فرضته الظروف الراهنة، والتحليل اللاحق للفترة من 2012 لغاية 2014 سوف يقودنا للحكم على هذا المؤشر، ومع ذلك فهو مؤشر إيجابي ويصلح ليكون منطلق لرسم سياسات أكثر فاعلية في تلبية الحاجة السكنية.

الفترة الممتدة من 2012 لغاية 2014 سجلت حاجة سكنية متزايدة في عدد الوحدات السكنية المطلوبة كحاجة اجتماعية وعلى التوالي (107176 ، 113326 ، 119476) وحدة سكنية يُفترض تلبيتها بغض النظر عن الطلب الفعال أو المقدرة المالية للمجتمع، بحيث كان إجمالي الحاجة لهذه الفترة (339978) وحدة سكنية مطلوبة اجتماعيا. وكان المتوسط المتحرك لهذه الفترة (113326) وحدة سكنية ، إلا أن هذه الفترة سجلت تصاعد نسبة 0.24 من إجمالي مجموع المتوسطات المتحركة، بحيث سجلت نسبة تغير 4% عن الفترة السابقة وفي حسابات التحليل الرقمي تُعد هذه النسبة مؤشر سلبي على اتجاه الحاجة السكنية في منطقة الدراسة بمعنى أن الحاجة السكنية تتزايد ولكن بمعدل متزايد ، وهذا مؤشر تذبذب جاء كمؤشر عشوائي فرضته ظروف الفترة الزمنية المعنية، إلا أنه يمكن اعتباره مؤشر تزايد متناقص إذا ما قورن في الفترة 2003-2005، ويمكن الاستدلال على أن هذا المؤشر كمؤشر تزايد متناقص إذا ما كان مؤشر السنة 20015 هو مؤشر تزايد متناقص. ومن هنا على المخطط ومتخذ القرار أن يُعيد النظر في الخطط والسياسات السكنية بما ينسجم مع الاتجاه العام للحاجة السكنية بحيث تبقى متزايدة ولكن بشكل متناقص.

السنة الأخيرة 2015 سجلت حاجة سكنية متزايدة في الوحدات السكنية المطلوبة كحاجة اجتماعية (125626) وحدة سكنية يُفترض تلبيتها بغض النظر عن الطلب الفعال أو المقدرة المالية للمجتمع، بحيث كان إجمالي الحاجة لهذه الفترة (125626) وحدة سكنية مطلوبة اجتماعيا. وكان المتوسط المتحرك لهذه الفترة (125626) وحدة سكنية ، إلا أن هذه الفترة سجلت تصاعد بنسبة 0.27 من إجمالي مجموع المتوسطات المتحركة، بحيث سجلت نسبة تغير 3% عن الفترة السابقة وفي حسابات التحليل الرقمي تُعد

هذه النسبة مؤشر إيجابي فيما يخص اتجاه الحاجة السكنية في منطقة الدراسة بمعنى أن الحاجة السكنية تتزايد ولكن بمعدل متناقص، وهذا المؤشر بالأجمال يُعتبر أكثر من إيجابي لأنه الحاجة في حالتها الطبيعية هي التزايد وبما أنه كان هذا التزايد يمثل في المضمون هو تزايد متناقص عليه يمكن الوثوق بمعادلة الاتجاه العام لتقدير الحاجة السكنية لفترة زمنية مستقبلية، لأنه التقدير والتخمين لأي ظاهرة هو أسير للاتجاه العام لهذه الظاهرة.

جدول رقم (2): متغيرات معادلة الاتجاه العام للحاجة السكنية، طريقة المربعات الصغرى

السنوات	X	X ²	*الحاجة السكنية Y	XY
2003	-6	36	47679	-286074
2004	-5	25	51969	-259845
2005	-4	16	56946	-227784
2006	-3	9	77374	-232122
2007	-2	4	81820	-163640
2008	-1	1	84275	-84275
2009	0	0	86802	0
2010	1	1	94876	94876
2011	2	4	101026	202052
2012	3	9	107176	321528
2013	4	16	113326	453304
2014	5	25	119476	597380
2015	6	36	125626	753756
∑	0	182	1148371	1169156

*: المصدر وزارة التخطيط، الإحصاء السكاني

الحاجة السكنية المتوقعة للفترة من 2016 لغاية 2020

قبل الخوض في موضوع تقديرات الحاجة السكنية، تُعرف الحاجة السكنية بأنها عدد الوحدات السكنية الملائمة التي يجب تشييدها أو المحافظة عليها لضمان بقاء الوضع الإسكاني في المستوى المطلوب خلال فترة زمنية محددة. وهي ولا شك تعكس حاجة الانسان للمسكن الصحي الملائم بغض النظر عن القدرة على دفع نفقات هذا المسكن. وتختلف الحاجة السكنية عن الطلب على المساكن الذي يعبر عنه برغبة مدعمة بالمقدرة المالية لتلبية الحاجة السكنية. لا نبالغ إذا قلنا أن الطلب الفعلي مقياسا غير جيد للحاجة السكنية الإجمالية وانه لا يقيس مجمل الطلب المحتمل على المساكن والذي يمكن أن يؤثر على سوق الإسكان فيما لو دعمت الحاجة السكنية بالمقدرة الشرائية. ومن هنا لدينا مفهومين للحاجة السكنية، الطلب الاقتصادي وهو الطلب الفعال على الحاجة السكنية والطلب الاجتماعي والذي يمكن استخراجه بالطريقة المبسطة (عدد الأسر مطروح منها الرصيد السكني الملائم في فترة زمنية معينة).

تُعد تقديرات الحاجة السكنية والاستثمارات اللازمة لتلبيتها واحدة من أهم المعطيات الواجب توفرها لإعداد الخطط والاستراتيجيات المتعلقة بالإسكان ولوضع البرامج والمشاريع الاستثمارية اللازمة لتنفيذها، كما إنها ضرورية لتحديد حجم الفجوة بين الحاجة السكنية والطلب الفعلي وبين الطلب والعرض الإسكاني. وهي أيضا ضرورية في تقدير حجم الدعم اللازم توفره للقطاعات ذات الدخل المحدود للحصول على المسكن الملائم الذي يحقق الحد الأدنى من المتطلبات الضرورية للحياة. لا يمكن ان نستسلم لقاعدة العرض يخلق الطلب السكني، لذلك ان تقييم وتقدير الحاجة السكنية يُعد مقدمة أساسية التي تقوم عليها أهداف المعروض من المساكن وهذه سوف يوظف في استراتيجيات الإسكان المحلية و هي الأرض المناسبة المخصصة المتاحة من خلال خطط التنمية لتلبية الحاجة السكنية وتحقيق الأهداف [12].

من اللافت والمهم أن حساب الحاجة المستقبلية للإسكان ليست علما دقيقا، وأغلب ذوي الاختصاص يُقرون أنه لا يوجد نهج واحد يقدم إجابة شافية، وأن لا نبني أحكام أو نضع ارقام بالاعتماد على دراسات مسبقة او مقابلات وغيرها [13]. بدلا من ذلك ينبغي أن ننظر إلى الاعتماد بشكل رئيس على البيانات الثانوية (مثل التعداد والمسوح الوطنية) بمعنى سلسلة بيانات موثوقة جدا من مصدر رسمي كوزارة التخطيط او غيرها من المؤسسات الموثوقة. لأنها سوف تقدم الدليل على صحة اتجاه الظاهرة بغض النظر إذا كنا موافقين ام غير موافقين على هذا الاتجاه. لذلك فيبيانات الجدول رقم 2 هي بيانات موثوقة تعبر عن الاتجاه الواقعي او التاريخي للظاهرة موضع الدراسة والتحليل. الزيادة الهامة التي حدثت في الحاجة السكنية خلال فترة الدراسة (2003-2015-2015) جدول رقم 2) تدعونا لتتبع واستكشاف الاتجاه العام للحاجة السكنية للفترة من 2016 لغاية 2020 وذلك لفحص حقيقة هذه الزيادة. وفي هذا السياق سوف نعتمد على معادلة الاتجاه العام التالية:

$Y=a + b X$ general trend equation

(b and a) parameters (b and a) of general trend equation

$Y=$ Housing Need

$Y=a + b X$ Linear equation of housing

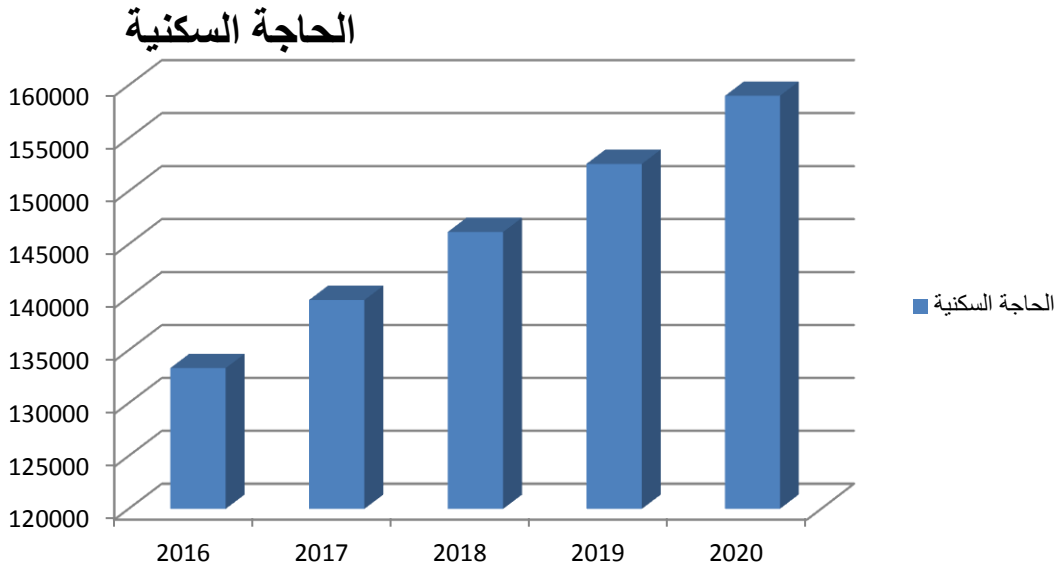
$a = \sum Y/n = 1148371 / 13 = 88336$

$b = \sum XY / \sum X^2 = 1169156 / 182 = 6424$

جدول رقم (3) : التنبؤ بالحاجة السكنية للفترة من 2016 لغاية 2020، باستعمال طريقة المربعات الصغرى

السنوات	X	المعادلة الخطية للحاجة السكنية $Y=a + b X$	الحاجة السكنية = Housing Need
2016	7	$Y_{2016} = 88336 + (6424) 7 =$	133304
2017	8	$Y_{2017} = 88336 + (6424) 8 =$	139728
2018	9	$Y_{2018} = 88336 + (6424) 9 =$	146152
2019	10	$Y_{2019} = 88336 + (6424) 10 =$	152576
2020	11	$Y_{2020} = 88336 + (6424) 11 =$	159000

المصدر: الباحثة بالاعتماد على نتائج المعادلة الخطية للحاجة السكنية



شكل رقم (3): الحاجة السكنية المتوقعة تحت تأثير الاتجاه العام للفترة من 2016 لغاية 2020

لا يمكن للأرقام التي توصلنا لها من معادلة المربعات الصغرى أن تفلت من قدرها المتمثل بالاتجاه العام للظاهرة (الحاجة السكنية) في السنوات السابقة والتي تمثل فترة الدراسة، ولو تفحصنا الحاجة السكنية المتوقعة في الجدول رقم 3 نجد ان الحاجة السكنية سجلت تزايد و على التوالي (133304، 139728، 146152، 152576، 159000) ولو تفحصنا الزيادة لوجدناها تمثل تزايد بمعدل ثابت بمقدار 6424 وحدة سكنية مطلوبة اجتماعيا. وهذه الزيادة المتوقعة للحاجة السكنية تمثل دليل عمل لمتخذ القرار بحيث يمكن أن نضع مخطط عمل لخمس سنوات قادمة لخلق عرض سكني يلبي الطلب الاجتماعي (الحاجة السكنية). بحيث يتيح لمتخذ القرار ان يعبئ الموارد المالية والبشرية والتقنية وحتى التشريعات التي تتيح للمستفيدين او الفئات المستهدفة ان تتعامل مع المؤسسات التمويلية بسهولة ويسر مما يتيح خلق طلب فعال ينسجم مع الطلب الاجتماعي (الحاجة السكنية المتوقعة).

الاستنتاجات

- 1- الفترة الممتدة من 2003 لغاية 2005 سجلت حاجة سكنية متزايدة في عدد الوحدات السكنية المطلوبة كحاجة اجتماعية، إلا أن هذه الفترة سجلت نسبة 0.12 من إجمالي مجموع المتوسطات المتحركة، وفي حسابات التحليل الرقمي تُعتبر هذه النسبة منخفضة بمعنى أن تدارك تلبية الحاجة قبل تفاقمها أهون مما لو تُركت تتراكم في السنوات المقبلة.
- 2- الفترة الممتدة من 2006 لغاية 2008 سجلت حاجة سكنية متزايدة في عدد الوحدات السكنية المطلوبة كحاجة اجتماعية، إلا أن هذه الفترة سجلت نسبة 0.17 من إجمالي مجموع المتوسطات المتحركة، بحيث سجلت نسبة تغير 5% عن الفترة السابقة، وأي كان حجم وقيمة النسبة تبقى الـ 5% نسبة منخفضة لقياس الفجوة بين الفترتين ، إلا أن الدلالة العلمية تؤكد أن هناك مازال أمل في معالجة تزايد الحاجة السكنية قبل ان تتفاقم.
- 3- الفترة الممتدة من 2009 لغاية 2011 سجلت حاجة سكنية متزايدة في عدد الوحدات السكنية المطلوبة كحاجة اجتماعية، إلا أن هذه الفترة سجلت تصاعد نسبة 0.20 من إجمالي مجموع المتوسطات المتحركة، بحيث سجلت نسبة تغير 3% عن الفترة السابقة وفي حسابات التحليل الرقمي تُعتبر هذه النسبة مؤشر إيجابي على اتجاه الحاجة السكنية في منطقة الدراسة بمعنى أن الحاجة السكنية تتزايد ولكن بمعدل متناقص.
- 4- الفترة الممتدة من 2012 لغاية 2014 سجلت حاجة سكنية متزايدة في عدد الوحدات السكنية المطلوبة كحاجة اجتماعية، إلا أن هذه الفترة سجلت تصاعد نسبة 0.24 من إجمالي مجموع المتوسطات المتحركة، بحيث سجلت نسبة تغير 4% عن الفترة السابقة وفي حسابات التحليل الرقمي تُعتبر هذه النسبة مؤشر سلبي على اتجاه الحاجة السكنية في منطقة الدراسة بمعنى أن الحاجة السكنية تتزايد ولكن بمعدل متزايد.
- 5- السنة الأخيرة 2015 سجلت حاجة سكنية متزايدة في عدد الوحدات السكنية المطلوبة كحاجة اجتماعية، إلا أن هذه الفترة سجلت تصاعد بنسبة 0.27 من إجمالي مجموع المتوسطات المتحركة، بحيث سجلت نسبة تغير 3% عن الفترة السابقة وفي حسابات التحليل الرقمي تُعتبر هذه النسبة مؤشر إيجابي فيما يخص اتجاه الحاجة السكنية في منطقة الدراسة بمعنى أن الحاجة السكنية تتزايد ولكن بمعدل متناقص.
- 6- الحاجة السكنية تتزايد بمعدل متناقص، هذا المؤشر يُعتبر أكثر من إيجابي لأنه الحاجة في حالتها الطبيعية هي التزايد وبما أنه كان هذا التزايد يمثل في المضمون هو تزايد متناقص عليه يمكن الوثوق بمعادلة الاتجاه العام لتقدير الحاجة السكنية لفترة زمنية مستقبلية، لأنه التقدير والتخمين لأي ظاهرة هو أسير للاتجاه العام لهذه الظاهرة.
- 7- الحاجة السكنية المتوقعة للفترة من 2016 لغاية 2020 سجلت تزايد بمعدل ثابت بمقدار 6424 وحدة سكنية مطلوبة اجتماعياً، وهو مؤشر تخطيطي واقعي يتيح لمتخذ القرار ان يضع خطة لخمس سنوات قادمة لتلبية الطلب الاجتماعي للسكن وذلك بالتنسيق مع الاجهزة البلدية فيما يخص تخصيص الاراضي السكنية اللازمة والمثبتة في المخططات الاساسية للمدن.
- 8- من كل مما سبق يمكن ان نتوصل للاستنتاج الأهم ، أن هناك زيادة في الحاجة السكنية بمعدل ثابت وهو مؤشر تخطيطي واقعي يتيح لمتخذ القرار ان يضع خطة لخمس سنوات قادمة لتلبية الطلب الاجتماعي للسكن وذلك بالتنسيق مع الاجهزة البلدية فيما يخص تخصيص الاراضي السكنية اللازمة والمثبتة في المخططات الاساسية للمدن. ناهيك عن التمويل الميسر لخلق طلب فعال وعرض سكني يلبي الحاجة الفعلية للوحدات السكنية الجديدة والملائمة. ويمكن أن يكون التمويل عبر قروض فردية او لشركات الإسكان الحكومية او الأهلية من المصرف العقاري او صندوق الإسكان.

المصادر

- [1] [1] اراهي ، محمد غالي ، 2015 . تجربة دولة الإمارات العربية المتحدة في مشاريع الإسكان، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، السنة الحادية عشر المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان (2015).
- [2] Ed Olsen , 2007.Low-Income Housing Policy in Developing Countries: Lessons from the U.S. Experience, University of Virginia, Workshop on the Role of Housing Policy in Growth Strategies Commission on Growth and Development, World Bank May 10, 2007.
- [3] [3] الشماع ، زينة احمد، احمد الوتاري، ليث هادي، 2005. الإسكان بوصفه محركاً للتطوير الاقتصادي في العراق، واقع مساهمه القطاع الخاص في تنفيذ المخطط العام للإسكان في العراق ، رؤية وتجربة عملية، المركز العراقي للإصلاح الاقتصادي.
- [4] Mohammed Mahmood Ahmed, 2011. Globalization & Architectural Behavior In The United Arab Emirates, Towards Reformation of Humanitarian Architecture . A Thesis Submitted in Partial Fulfilment of the Requirements of the University of Wolver Hampton for the Degree of Doctor of Philosophy. October 2011.
- [5] [5] الهيبي ، نوزاد عبدالرحمن، 2015 . تجربة دولة الإمارات العربية المتحدة في مشاريع الإسكان، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، السنة الحادية عشر المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان (2015).
- [6] [6] العبيد ، مريم عبدالعزيز، 2009 . القضية الإسكانية في الكويت (الأبعاد- المشكلات- الحلول)، دولة الكويت، مجلس الأمة.
- [7] [7] إكرام عبد العزيز، لؤي الملا حويش ، 2008 . التمويل الإسكاني والحاجة السكنية في العراق، مجلة التخطيط والتنمية العدد(19) 2008 .

- [8] الرحماني، صباح فاضل، 2012 . الإسكان سياسات وتخطيط ، دار الحامد للنشر والتوزيع، ط1 ، عمان-الأردن.
- [9] Viarus Jang and Lansad Ami, 2014. A study on Local Housing Developers in Malaysia, African Journal of Estate and Property Management Vol.1(5).
- [10] Glen Bramley, Hal Pawson, Michael White and David Watkins, 2010. Estimating Housing Need. School of the Built Environment, Heriot-Watt University. Nicholas Palace (Centre for Housing Policy, University of York. November 2010 Department for Communities and Local Government.
- [11] John L Person, 2007. Moving Average Formula & Strategy Guide. Palm Beach, FL 33480.
- [12] Alan Holmans, 2013. New Estimates of Housing Demand and Need in England, 2011 to 2031. Cambridge Centre for Housing and Planning Research
- [13] <http://planningguidance.communities.gov.uk/> National Planning Policy Framework for England and planning practice guidance online. Gov.Uk.