

قضية الإسكان بدول الخليج



حسين عبد المطلب الأسرج
باحث اقتصادي أول
وزارة الصناعة والتجارة الخارجية المصرية

تقضي دساتير دول مجلس تعاون الخليج بعمل الحكومات على توفير (المساكن، والأراضي، أو القروض السكنية الحسنة) للمواطنين؛ بيد أن المنفعة المتأتية من هذه الخدمات تقتصر في بعض الدول على المواطنين الذكور البالغين أو على المواطنين ممن تقل مداخيلهم عن المستويات المحددة.

ويتداخل قطاع الإسكان تداخلاً وثيقاً مع مجالات التنمية المستدامة كافة، والتي تهدف إلى تحسين نوعية حياة الأفراد؛ باعتباره الخطوة الأولى لتحسين نوعية حياتهم؛ لما يوفره من استقرار لهم وبيئة صحية آمنة مزودة بالخدمات الأساسية، ولم يقتصر الاهتمام بقضايا الإسكان على المستوى الوطني للدول فحسب؛ وإنما عملت الأمم المتحدة على ترسيخ الاهتمام بقضايا السياسات الإسكانية والتنمية؛ وذلك بإقرار الاستراتيجية العالمية للمأوى في عام ١٩٨٨م. وقد أدت جهود الأمم المتحدة في المجال الإسكاني إلى ظهور مفهوم " التنمية الحضرية المستدامة" والذي تبلورت مفاهيمه في عام ١٩٩٠م بوضع برنامج لقياس " مؤشرات الإسكان" لربط سياسة قطاع الإسكان بعملية تخطيط الحكومات الشاملة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، أما في المؤتمر الثاني لمركز المستوطنات البشرية بالأمم المتحدة (الموئل) في عام ١٩٩٦م فقد تم تطوير مفهوم " مؤشرات قطاع الإسكان" إلى مفهوم أشمل وهو " المؤشرات الحضرية" لتضم بجانب مؤشرات قطاع الإسكان (قطاع النقل، وقطاع البنية التحتية، وقطاع التنمية الاقتصادية والاجتماعية)¹.

وتشهد أغلب دول الخليج معدلات متزايدة من النمو العمراني و التحضر المطرد، نتيجة للنمو السكاني وتزايد العمالة الوافدة، وتجاوباً مع ذلك لجأت العديد من الحكومات إلى وضع مجموعة من السياسات والبرامج للتعامل مع هذه الظاهرة العمرانية وتداعياتها الخطيرة المتمثلة في النمو و التحضر السريع لمدن الخليج، و تلبية لاحتياجات

¹ محمد محمود عبد الله يوسف، دور القطاع الخاص في تحقيق أهداف السياسات الإسكانية... مصر نموذجاً، مؤتمر الإسكان العربي الثاني، بغداد، ديسمبر ٢٠١٢م، ص ١

المجتمعات الخليجية من تزايد الطلب على الإسكان الملائم و الخدمات الأساسية، وإعادة استغلال الموارد المتاحة لتوفير المسكن الملائم من منظور يحقق الاقتصادية والكفاية لمختلف التجمعات وتقوم النمو السريع لل عمران بالمدن .

ولقد أصبحت مشكلة توفير المسكن الملائم بالمناطق الحضرية من أكبر التحديات التي تواجه الإدارات الحكومية بدول الخليج بصفة عامة ودولة الكويت بصفة خاصة، فعلى مدار العقود الماضية، تم تطوير العديد من السياسات لمواجهة هذه المشاكل المتزايدة والمرتبطة بطبيعة التغيرات الاجتماعية والاقتصادية بدول الخليج يتطلب التغلب عليها تطوير الإدارات الحكومية، وضرورة تفهم المخططين و المصممين الجوانب الكاملة لفعاليات السوق، وكيفية تأثر السياسات المقترحة على آليات العمل بالسوق؛ مما يتطلب ضرورة إيجاد صيغة متكاملة ومرنة للتعاون المشترك بين الجهات والفعاليات كافة (حكومية أو غير حكومية) لمواجهة التحضر السريع والنمو السكاني المتزايد، و ما يترتب عن ذلك من تزايد الطلب على الإسكان الملائم في المناطق الحضرية .

ونظراً لأن أغلبية سكان دول الخليج من الفئات الشابة فإن معدل تشكل الأسر الجديدة سيزداد بشكل كبير؛ وبالتالي: سيزداد حجم الطلب على المساكن بنسب أكبر في السنوات المقبلة؛ ولكن مواصفات المسكن المعاصر في هذه الدول؛ من حيث (المساحة، والحجم، وتقنيات البناء، والمواد المستخدمة) تجعل إمكان الحصول عليه وامتلاكه بعيد المنال للكثير من الأسر الخليجية الشابة؛ لأنها قد تفوق القدرات المالية حسب متوسط دخله؛ لذا تظهر الحاجة إلى توافر مساكن ميسرة تستطيع الأسر الإنفاق على امتلاكها بمعدلات لا تؤثر في جوانب الإنفاق الأخرى، ومن دون الحاجة إلى الانتظار الطويل للحصول على فرصة الدعم الحكومي. ويعني التيسير في توافر المساكن تقليص الفجوة بين دخل الأسرة وتكلفة المسكن، والتقريب بين ما ترغب الأسرة في الحصول عليه وما تستطيع أن تمتلكه .

وقد اعتبرت ظروف الحياة البدوية بمثابة الصبغة السائدة تاريخياً في منطقة شبه الجزيرة العربية؛ حيث امتنعت سكانها صيد اللؤلؤ والأسماك على السواحل والتي شهدت نشوء أول مدن المنطقة وأقدمها. كما نشأت مدينتا (الدوحة والشارقة) في الشرق حول موانئ الصيد ومناطق تجارة اللؤلؤ مع الهند، أما في المناطق الغربية؛ فتعد مدينتا (مكة المكرمة والمدينة المنورة) بمثابة المدن الأقدم والأكبر حجماً في منطقة الحجاز، بينما انتفعت أعداد كبيرة من السكان من "واحة الرياض" التي تقع في المناطق الداخلية في مطلع فترة التسعينيات؛ وذلك بفضل المياه الجوفية الوفيرة والتربة الخصبة التي تتمتع المنطقة بها. كما كان لاكتشاف النفط في فترة الستينيات دوراً في نشوء معالم الازدهار السكاني والتنمية الاقتصادية المطردة التي أسفرت عن تحول المدن البسيطة إلى عواصم تجارية ذات دور فاعل في الاقتصاد العالمي. كما كان لتطبيق نظريات التخطيط الغربي الحديثة التأثير الأبرز على المناطق الحضرية في دول المنطقة؛ مما ساهم في (التخلي عن مظهر المدينة التقليدية القديمة، واعتماد معايير إنشاء الشبكات الحضرية، وعمليات التقسيم العمراني لأغراض متعددة، والاعتماد على استخدام المركبات الخاصة

وشبكات الطُّرُق السريعة والواسعة). وقد شهدت المنطقة كذلك إنشاء المساكن الفاخرة على الطراز الحديث والتي حلت محل المساكن التقليدية القديمة؛ حيث بات هذا نمط الحياة المفضل لسكان المنطقة؛ فعلى سبيل المثال: سجلت كل من منطقتي (المنامة والمحرق) انتقال نحو ٨٠ في المائة من سكان المدينة القديمة إلى مناطق الضواحي، تاركين ورائهم المساكن المتردية والقديمة. كما لوحظ توجه دول مجلس تعاون الخليج لتجسيد مظهر المدينة العالمية؛ حيث انعكس ذلك في إنشاء ناطحات السحاب في المناطق التجارية المركزية، بالإضافة للمباني السكنية المتعددة الطوابق، ومراكز التسوق الضخمة، والشوارع الواسعة في المدن؛ إلا أنه ونتيجة للمناخ الصحراوي القاسي في المناطق الداخلية فقد انتقل ٨٠ في المائة من السكان للعيش في المدن الساحلية، والتي تعمل كـ "دول مدينية" في دول الخليج باستثناء السعودية، وعمان والإمارات العربية المتحدة.

ومع تواصل النمو السكاني وفي ظل المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية، فقد أصبح الحصول على الإسكان الميسر صعب المنال على عدد كبير من الأسر، ما لم تتضافر الجهود لتقديم حلول وبدائل تعمل على تحقيق أهداف خطط التنمية في مجال الإسكان؛ والمتمثلة في توفيره لكل أسرة لا يتوفر لها بتكلفة منخفضة مع مستوى ملائم من الجودة للأسر الأشد حاجة.

وتباين معدلات توفير المساكن المسورة التكلفة بين مختلف دول مجلس تعاون الخليج العربية، والتي كانت مدفوعة بارتفاع معدلات النمو السكاني خلال فترتي الثمانينيات والتسعينيات. وباستثناء دولة قطر، والتي سجلت معدلات نمو سكاني تراوحت ما بين ٧ و ١١ في المائة سنوياً في الألفية الجديدة؛ فقد لوحظ استقرار معدلات النمو السكاني في المنطقة، والتي يرجح أن تسجل زيادة سنوية طفيفة بنسبة ١ أو ٢ في المائة على مدى العقدين المقبلين، بينما يرجح أن تسجل دولة قطر هذه النسبة بحلول عام ٢٠٣٠م؛ إلا أن الفئات العمرية المحددة للشرائح السكانية قد تساهم في تواصل معدلات الطلب على المساكن؛ حيث يشكل الأفراد دون سن ٢٥ عاماً نسبة تتراوح ما بين ٥٢ و ٦٤ في المائة من إجمالي الكثافة السكانية الوطنية في مختلف دول مجلس تعاون الخليج. ٩٨ كما سجل المواطنون دون سن ١٥ عاماً ما نسبته ٣٤ في المائة من مجمل الكثافة السكانية في مدينة الرياض مقابل ٥٠ في المائة من المواطنين دون سن العشرين عاماً. وقد بلغت المعدلات السنوية للتكوين الأسري في هذه الدول نحو ٣ آلاف أسرة في البحرين، ١٤.٧٠٠ في الكويت في عام ٢٠٠٨م، ٢٥.٦٠٠ في عمان في عام ٢٠٠٩م، ٢.٩٠٠ في قطر، ٤.٤٠٠ في دبي في عام ٢٠١٠م، ١٣٠.٥٠٠ في السعودية في عام ٢٠٠٧م^١.

وتُعاني السعودية من نقص حاد في المساكن؛ حيث يبلغ المخزون السكني الحالي ما مجموعه ٤.٢ مليون وحدة سكنية وفقاً لبيانات عام ٢٠٠٧م، في حين تُرجح التقديرات نشوء الحاجة لتوفير ١.٥ مليون وحدة سكنية إضافية عام ٢٠١٥م، بالإضافة إلى ٥ ملايين وحدة سكنية بحلول عام ٢٠٢٠م؛ حيث يتطلب ذلك تنفيذ استثمارات

١ حالة المدن العربية ٢٠١٣ / ٢٠١٢، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل)، نيروبي، كينيا ٢٠١٢م، ص ١٤٦

بتكلفة إجمالية تبلغ ٦٤٠ مليار دولاراً. ١١٣، ١١٤ وقد تمَّ تسجيلُ نحو ٢٥ في المائة من الوحدات السكنية القائمة والتي تمَّ تمويلها من خلال صندوق التنمية العقارية السعودي¹.

وتشير إحدى الدراسات إلى أن أزمة السكن تطال حوالي ٦٧٪ من السعوديين (٣٧٪ من السعوديين لا يملكون مساكن، ٣٠٪ من السعوديين يقطنون في مساكن غير لائقة)².

وفي دراسة ميدانية أجرتها اللجنة الدائمة للسكان لدراسة معارف القطريين واتجاهاتهم نحو القضايا السكانية أفادت الأثرية من أفراد العينة نحو ٩١٪ بوجود مشكلة إسكان في دولة قطر، ورأت النسبة الأكبر من هؤلاء أن أهم مظهر لمشكلة الإسكان يتمثل في زيادة تكاليف بناء المسكن عن طاقة الموظفين. كما قال بعضهم: إن المظهر الأهم هو التأخر في منح الأراضي للمواطنين.

وظهر نزوع واضح نحو سكن الأسرة النووية (الزوج والزوجة والأولاد) في مسكن مستقل. وأكد أكثر من ٩١٪ من المستجيبين بأن المتزوجين الجدد يجدون صعوبة في الحصول على مسكن مستقل³.

ويستمر عدم التوافق بين (العرض والطلب) للوحدات السكنية في البحرين؛ فهي قضية معقدة لوجود مجموعة متنوعة من عدم التوافق؛ سواء من حيث (أنواع المنازل، أو موقعه، وسعرها).

ولقد وصلت قائمة الانتظار للمنازل الاجتماعية عام ٢٠١٠ م إلى ما يقارب ٥٣ ألف عائلة، وهي تزداد بمعدل ثلاثة أو أربعة آلاف وحدة كل عام. ومعدل التزايد هذا في قائمة الانتظار يفوق المعدل الذي يمكن من خلاله للحكومة أن تتعامل مع هذه المشكلة، ويبدو أن الوضع يسير نحو الأسوأ على المدى القصير⁴.

وتعتبر القضية الإسكانية في الكويت الشغل الشاغل لكل بيت كويتي؛ فأسعار العقارات في البلاد مرتفعة جداً، ولا يوجد لها مثيل حتى في أعلى دول العالم، وحسب استطلاع أجره مجلس الأمة لرأي المواطنين في سبتمبر ٢٠١٣ م حول أولويات الناخب الكويتي ففرت القضية الإسكانية إلى المركز الأول بعد أن كانت وسط سلم الأولويات العشر للمواطنين، وهكذا أصبحت تستحوذ على الدعم الكامل لسمو أمير البلاد والحكومة. ولعل أهم ملامح المشكلة الإسكانية هو طول فترة الانتظار للحصول على المسكن والتي تتراوح ما بين ١٠-١٧ سنة، وفجوة (العرض والطلب) والتي كانت ٨٣ ألف أسرة على قائمة الانتظار في بدء ٢٠٠٩ م ومن ثم اتسعت لتصل إلى

1 المرجع السابق، الصفحة نفسها

2 عبد الله دحلان، أزمة الإسكان في السعودية الأسباب والحلول الممكنة، جامعة الأعمال والتكنولوجيا، مارس ٢٠١٣ م.

3 اللجنة الدائمة للسكان، دراسة الوعي السكاني في المجتمع القطري دراسة ميدانية لمعرفة القطريين واتجاهاتهم نحو القضايا السكانية، دولة قطر، ٢٠١٢ م.

4 سي بي رينشارد أليس، نظرة على السوق: مملكة البحرين، المنامة، الربع الثاني، ٢٠١٠ م، ص ٣

حوالي ١٠٧ ألف أسرة عام ٢٠١٣ م¹. وتشير دراسة أجراها اتحاد المصارف إلى أن حجم طلبات السكن سيصل إلى ٣١٨ ألف طلب في عام ٢٠٣٣².

والجدير بالذكر أن النسبة المئوية للمنازل بتمويل من الرهون العقارية مُتدنيةٌ فهي تُقدَّرُ عام ٢٠١٣ م بنحو ٣٪ في الكويت، ١٣٪ في الإمارات، ٥٪ في قطر، ٧٪ في البحرين، ١٤٪ في السعودية. في حين تصل هذه النسبة ٦٥٪ في الولايات المتحدة الأمريكية، ٤٣٪ في سنغافورة. وبالتالي يُواجهُ مُشترو المنازل المحتملين أيضاً صعوبات تأمين تمويل بالرهن العقاري. وقد يرجع ذلك إلى عدم وجود إطار قانوني يسمح للبنوك لتقديم هذا التمويل، أو بسبب المتطلبات الصارمة التي تُفرضُ على المُشتريين المحتملين وبالتالي لا تنطبق عليهم شروط مثل هذا الإقراض³.

كما تُشير التقديرات إلى أن نسبة ملكية المنازل عام ٢٠١٣ تُقدَّرُ بنحو ٤٥٪ في الكويت، ٤٨٪ في الإمارات، ٢٣٪ في قطر، ٤٩٪ في البحرين، ٣٥٪ في السعودية، في حين تصل هذه النسبة في ٦٥٪ الولايات المتحدة الأمريكية، ٩٤٪ في سنغافورة⁴.

وختاماً: ينبغي لدول الخليج لدى (تصميم وتنفيذ) سياسات الإسكان والسياسات الأخرى ذات الصلة. أن تُعزِّزَ إمكان الحصول على (مساكن مأمونة وجيدة الموقع). إضافةً إلى ضرورة دراسة التجارب العالمية في توفير المسكن الميسر واستخلاص الفوائد التي تتناسب مع المجتمع الخليجي⁵؛ فتجربة الولايات المتحدة الأمريكية يُمكن الاستفادة منها من خلال الجانبين (التشريعي والتنظيمي) الذي كُرِّسَ لتحقيق كبير تعهدت الولايات المتحدة بالسعي نحوه، وهو "توفير بيت لائق ومستوى معيشة كريمٍ للأمريكيين جميعاً. وبموجب قانون الإسكان وتنمية المدن في عام ١٩٦٥م فقد تم إنشاء وزارة الإسكان وتنمية المدن، ومهمتها الرئيسية مساعدة الأمريكيين على تحقيق حلم امتلاك منزل، ومدد يد المساعدة إلى الشريحة الأضعف في المجتمع، وأن تضمن توفير فرص متساوية للجميع في خيارات الإسكان. وكما ورد في خطة العمل السنوية لعام ٢٠٠٨م فإن مهمة الوزارة تتمثل في: "زيادة نسبة امتلاك المنازل، ودعم التنمية الاجتماعية، وزيادة فرص الحصول على منزلٍ بسعرٍ معقولٍ من دون أي تمييز. ولتحقيق ذلك وضعت الوزارة عدداً من الأهداف ومنها: زيادة فرص امتلاك منازل على المستوى القومي، توفير منزلٍ كريمٍ للإيجارٍ بسعرٍ معقولٍ وضمن إمكانات المستهلك، وضمان فرص متساوية للجميع للحصول على مساكن بالتعاون الوثيق مع المؤسسات الفيدرالية الأخرى والمؤسسات شبه الحكومية المعفاة من الضرائب؛ فضلاً عن

1 التفاصيل راجع: تقرير مجلس الأمة الكويتي بإشراف ا د رمزي سلامه، طابور الانتظار الإسكاني في الكويت إلى متى؟ ٢٠١٣م، ص ٤.

2 عبد العزيز التويجري، المشكلة أننا نقدر!..، جريدة القبس الكويتية، الجمعة ١٣ جمادى الأولى ١٤٣٥ هـ/ ١٤ مارس ٢٠١٤، السنة (٤٣)، العدد (١٤٦٥)، ص ١٠.

3 Samer Bohsali & Other, Beyond affordability Public housing and community development in the GCC, Booz & Company, ٢٠١٥, p ٨

4 Ibid, p 9

5 استراتيجيات الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوروبية، دراسة بحثية بالتعاون مع برنامج الشيخ زايد للإسكان (المدة من ١ نوفمبر ٢٠٠٨م حتى ١٥ فبراير ٢٠٠٩م)، مرجع سابق، ص: ١٨-٢١.

الحكومات المحلية، والمنظمات الاجتماعية للجاليات والجمعيات الدينية، والقطاع الخاص، إن هذه الجهود يمكن أن تُقدّم حلولاً شاملة لقضية الإسكان في أمريكا.

أما تجربة الاتحاد الأوروبي؛ فيمكن الاستفادة من عمل قوانين لفرض الحد الأدنى من المعايير المطلوبة في السكن، وضع ضوابط للإيجارات في القطاع الخاص، وتوفير مساكن عامة رخيصة للطبقات الاجتماعية الفقيرة؛ ففي كل من (هولندا والسويد وبريطانيا) يوجد عدد كبير من المساكن المملوكة للدولة والمؤجرة للمواطنين. وتنفق حكومات هذه الدول أكثر من ٣٪ من الناتج المحلي الإجمالي على سياسة الإسكان. أما في (النمسا والدانمرك وفرنسا وألمانيا) فكان تدخل الدولة أقل، وتم الاحتفاظ بأعداد كبيرة من المساكن المستأجرة من القطاع الخاص. ويبلغ الإنفاق الحكومي على سياسة الإسكان في هذه الدول نحو ١-٢٪ من الناتج المحلي الإجمالي. أما في (إيرلندا، وإيطاليا، وبلجيكا، وفنلندا، ولوكسمبورج) عدد كبير من المساكن المملوكة من قبل السكان، وعدد صغير نسبياً من المساكن العامة الرخيصة. ويبلغ الإنفاق الحكومي على سياسة الإسكان عادةً نحو ١٪ من الناتج المحلي الإجمالي.

وتمثل سنغافورة نموذجاً ناجحاً لتوفير السكن بسهولة في المدن الآسيوية، وتعد ملكية المساكن أمراً مهماً في المجتمع السنغافوري، وأصبحت جزءاً من استراتيجية الحكومة، وتتضمن السياسة الإسكانية في سنغافورة عدداً من العناصر الضرورية لاستمرار نجاحها وهي التزام سياسي قوي تجاه الإسكان العام، دعم والتزام مالي يأتي في شكل قروض وإعانات مالية، دعم تشريعي قوي يسمح للحكومة بحيازة الأراضي بسرعة وبأسعار زهيدة، ممارسة سلطتها القانونية إزاء القضايا المتعلقة بتطوير الإسكان العام وإدارته، وسياسات حكومية داعمة.

وقد هدفت حكومة سنغافورة إلى زيادة ملكيات الإسكان العام؛ من أجل تحقيق مجتمع يمتلك أفراد كافة مساكنهم، وقد تضافرت المنظمات والبرامج المساعدة مع السياسة الإسكانية في تشجيع مؤجري المساكن العامة؛ ليصبحوا مالكي مساكن. وبنهاية تسعينيات القرن الماضي أصبح أكثر من ٨٥٪ من سكان سنغافورة يعيشون في عقارات الإسكان العام، ويمتلك ٩٠٪ من هؤلاء السكان عقود إيجار هذه المساكن المدعومة لمدة ٩٩ عاماً.