

الملتقى الدولي حول - ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و افاق - يومي 24/23 ماي 2012 ، بجامعة المدينة

آفاق التنمية الاسكانية المستدامة في الدول العربية

الاستاذ: نذير بوسهوة

esc_bn@yahoo.fr

الاستاذ: عبد الرزاق سلام

Prof.sell@yahoo.fr

كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير

جامعة الدكتور يحي فارس المدينة

ملخص البحث:

أصبحت مسألة التنمية الاسكانية المستدامة من الموضوعات الحديثة و المعاصرة ، و لكن اساليب و طرق العمل بها لا تزال غير واضحة بشكل كاف ، حيث أن ازمة السكن في الوطن العربي تمثل مشكلة عربية تتمثل في غياب توافر المساكن لجميع الشرائح ، وبخاصة الطبقات المتوسطة و الفقيرة، و لازالت الدول العربية تواجه تحديات كبيرة ناجمة عن نقص التمويل الإسكاني الذي تقدمه القطاعات المصرفية، وضعف هياكل المؤسسات التي توفر الإسكان الاجتماعي "غير الهادف للربح"، ونقص شركات المقاولات المؤهلة لنهوض بقطاع البناء والتشييد، وكذلك نقص العمالة المهنية المدربة بالإضافة الى التشريعات المتعلقة بالبناء وإنشاء المساكن و تطويرها وتوسيع دور القطاع الخاص في تحقيق النهضة الإسكانية، ومن هذا المنطلق فان قطاع الإسكان والتعمير يجب ان يحظى بعناية خاصة وان يحتل مكانة متميزة في السياسات والبرامج التنموية المستدامة و ذلك لمحاولة معالجة هذه الازمة .

الكلمات الدالة: السكن، الاسكان، التنمية الاسكانية المستدامة، الدول العربية.

منذ القدم و الانسان يحاول تأمين احتياجاته الاساسية بدء من المأوى البسيط و حتى محاولاته العديدة لتأمين بيئة سكنية تشبع رغباته المتجددة و ترفع من مستوى معيشته ، فالمسكن يأتي في الدرجة الثانية من أولويات الحياة بعد الغذاء ، ويعتبر من القضايا الحساسة التي تستدعي الاهتمام و العناية ، فلا يمكن لإنسان بدون سكن مريح ان يكون مستقراً فيزيولوجياً او نفسياً ، او اجتماعياً ، و لا ان يكون مبدعاً او مفكراً او منتجاً بالشكل الذي يكون عليه فيما لو تأمن له السكن المريح ، و ان الذي لا يملك سقف سكن يعيش تحته بهدوء يعتبر نفسه و كأنه بدون وطن و تكون علاقته بوطنه ضعيفة طالما ليس له فيه ما يأويه بشكل انساني ، يقول المثل الروسي : " البيت قلعة الانسان " و بالتالي كلما كثرت القلاع في الوطن كلما كان اكثر قوة و حصانة ، و بالتالي يعتبر المسكن المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني ، و يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى و لو بطريقة غير مباشرة ، و إنعدام المسكن لافراد المجتمع يولد إشكاليات سكنية تهدد مستقبل جميع القطاعات .

لم تكن الأزمة السكنية وليدة الحاضر و إنما هي قديمة قدم الإنسان تختلف درجاتها و حدتها من دولة لأخرى بلغت ذروة تفاقمها في الدول النامية عامة و الدول العربية خاصة حيث أن هذه الأخيرة تعاني العديد من المشاكل السكنية و ذلك في اثناء توسعها بسبب النمو السكاني الكبير من جهة او الهجرة الغير المنتظمة من جهة اخرى ، ويمكن القول أن معظم الدول العربية متشابهة اجتماعياً، لغوياً، وديموغرافياً، و لكن هناك أيضا اختلافات متباينة واضحة بين سكانها، و بين الدول نفسها والمتمثلة في مستويات التطور، المدنية، البطالة، الدخل القومي، التوزيع السكاني ومعدلات النمو. بالإضافة إلى اختلاف هذه الدول وتباينها في وعيها وإدراكها للمشاكل السكنية، والسياسات والإستراتيجيات السكنية التي تحتاجها لتحديد مشاكلها السكنية، وحل الأمور العالقة من أجل إحراز تطور مستدام، يمدّها بأسباب الحياة والتطور.

و لقد انتشر مفهوم التنمية المستدامة (Sustainable Development) في كافة المجالات وخاصة الاسكان التي تقوم على الاهتمام بالتنمية البشرية، وإيجاد التوازن الذي يلبي حاجاتها الأساسية من المسكن وخلافه، لأنها بمفهومها الشامل ترتبط في تحسين نوعية الحياة لتكون ذات معنى لكافة شرائح المجتمع في الوقت الحاضر دون التأثير على مقدرة الأجيال اللاحقة في تلبية احتياجاتها في المستقبل ، وفي الاسكان تعتمد التنمية المستدامة على تحقيق مبدأ التكامل في السياسات الحضرية.

على ضوء ما سبق، يمكننا تحليل الموضوع من خلال الآتي:

I. طبيعة قطاع السكن

II. طبيعة أزمة السكن في الوطن العربي

III. العلاقة بين الإسكان و مفهوم التنمية المستدامة

IV. سياسات تحقيق أهداف التنمية الاسكانية المستدامة

V. المساعي العربية لتحقيق التنمية الاسكانية المستدامة

VI. التوصيات

وفيما يلي تحليل لكل عنصر على حده.

I. طبيعة قطاع السكن

اولا : مفهوم السكن :

ان حدوث التطور الكبير في مفهوم السكن يعتبر بحق من احدى الخصائص السلعية الهامة المتعلقة به ، و لقد ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ المختلفة منذ أقدم الازمنة و الذي ينبع أصلا من تطور الحاجة اليه و باختصار فقد ظهر هذا التطور من خلال المعاني التالية¹ :

أ- **المفهوم الضيق** : الذي ينصرف الى المسكن باعتباره المأوى الذي يقيم فيه الأفراد ، أو البناء المادي الذي يتألف من الحيطان و السقف الذي تقع عليه عين الانسان.

ب- **المفهوم الواسع** : و هو الذي لا يقتصر على مجموعة الجدران الاربعة ، و ما يعلوها من السقف ، بل على ما يشتمل عليه من الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي يقبل الانسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة و استقرار.

و منه فان السكن يعتبر المكان الذي يعيش فيه الانسان بسلام و أمان و كرامة ، و يعتبر حقا من حقوقه² ، و يمثل السكن بالنسبة للكثيرين مجالا للاستثمار و مصدرا للدخل و رمزا للديمومة و الامان و يعتبر السكن من الحاجات الاساسية غير الغذائية للانسان³ و هو ضرورة حياتية ملحة و له دور كبير و مستمر في حياة الفرد و تكوين صحته و اخلاقه و علاقته الاجتماعية .

و لقد عرفت اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية الحق في السكن المناسب بانه مؤلف من مجموعة من الاهتمامات المحددة و تشكل العناصر المكونة هذه في مجموعها الضمانات الاساسية الممنوحة قانونا لجميع الاشخاص بموجب القانون الدولي و هي⁴ :

¹ اسماعيل ابراهيم الشيخ دره، اقتصاديات الاسكان ، سلسلة عالم المعرفة ، الكويت ، العدد 127، 1988، ص 13.

² مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، 1992، مسكن يلي احتياجات الجميع ، الأمم المتحدة ، ص 1.

³ وزارة التنمية الاجتماعية ، دراسة جيوب الفقر في المملكة الاردنية الهاشمية ، تحديد خطي الفقر المدقع والمطلق (الحاجات الاساسية الغذائية و غير لغذائية) ، عمان ، 1989، ص 69-70.

⁴ توفيق محمد خيضر ، مبادئ في الصحة و السلامة العامة ، دار الصفاء للنشر و التوزيع ، عمان ، ط 1 ، 2001، ص 96.

- تضمن الحماية القانونية ضد الاخلاء أو المضايقة أو التهديدات.
- اتاحة الخدمات و الموارد و البنية التحتية بشكل مستدام.
- القدرة على تحمل تكلفة السكن و ضرورة تأمين اعانات للسكن لغير القادرين.
- يجب أن يتوفر للقاطنين الحماية من الاشياء التي تهدد الصحة.
- ان يكون السكن سهل الوصول خاصة بالنسبة للاطفال و المرضى و المعاقين و الشيوخ.
- وجود السكن في موقع قريب من موقع العمل و المراكز الصحية و المدارس.
- ان يعبر السكن عن هوية المكان المتواجد فيه.

ثانيا : الاهداف العامة للاسكان

لقد وقع تباين بين الاقتصاديين و هم يعملون على تاصيل ما يسمى بالاهداف العامة للاسكان ، و وقع الاختلاف بينهم ايضا في التفصيلات المتعلقة بهذه الاهداف، و من اهم هذه الاهداف مايلى:¹

- تحسين الظروف الاسكانية للجميع.
- توفير مواقع مخططة على أن تكون رخيصة التجهيز.
- توفير الخدمات الضرورية ، فالاسكان ليس في المسكن فقط ، و انما في الخدمات الاساسية.
- اتاحة الفرص للناس لبناء مساكنهم حسب قدراتهم المادية.
- اعادة تطوير المساكن الحالية التي تعاني من التخلف و التدهور باقل قدر من البناء.
- مساعدة الناس بكل الطرائق الممكنة لتحسين ظروفهم السكنية خصوصا في بعض المساكن التي تتوفر فيها الازدحام.

ثالثا : أهمية قطاع السكن

لقد عرفت أهمية السكن منذ وقت قريب نسبيا بعد دراسة الباحثين لمختلف مفردات هيكل النظام السكني ، و هم في ذلك لم يذهبوا بعيدا في طبيعة العمليات الفنية البحتة للتصاميم الهندسية و المعمارية للمنازل ، أو المواد البنائية و الانشائية المستخدمة في البناء نفسه حتى لا يختلط الامر عليهم ، و لا خلاف في ان تتوفر لديهم من الخصائص المادية و المالية لهذا النظام ما يجعلهم يولون التنمية الاسكانية اهمية كبرى لما لها من آثار عميقة في حياة الامم و الافراد على جميع المستويات، ولقد بدأ يتجلى دور الاسكان في الوقت الذي قلت فيه الموارد المالية لاقامت المشروعات السكنية الضخمة، وتزايد النفقات الانشائية عاما بعد عام ، و سنتعرض الى أهمية السكن بمزيد من التفاصيل في النقاط التالية :

¹ اسماعيل ابراهيم الشيخ دره، مرجع سابق ، ص 29 .

1. الأهمية الاجتماعية للسكن :

يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فقد يؤدي فقدان السكن الى الإحباط النفسي و الاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الاخلاق الاجتماعية و لا الدينية و غيابه يشكل أزمة و هذه الأزمة التي نعاني منها لا تمثل أزمة سكنية بالمعنى الحرفي لها بمقدار ما تشير الى حركة تمخض اجتماعية واسعة الافاق تتم الآن في الدول النامية عموما و في بلداننا العربية بشكل خاص وعدم توفر المسكن لكل الافراد (أزمة سكن) مهما اختلفت الاسباب لا تعني كل افراد المجتمع و انما تعني الطبقة الفقيرة و المتوسطة اي بكلمة اخرى اصحاب الدخل المحدود و ذلك نتيجة عدم التوازن بين ارتفاع الاجور و ارتفاع اسعار المساكن ، فالاجور ثابتة تقريبا و اسعار المساكن في ارتفاع سريع و مستمر .

و يقول M.Bryee أن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد امرا حيويا في تكوين شخصيته و عاملا مؤثرا على صحته النفسية و الجسدية و الاجتماعية¹ و لقد كشفت الدراسات أن الخمول و هبوط الحيوية و اعتلال المزاج و الادمان نتيجة لظروف الاسكان الرديء كما يعتبر هذا الاخير من اهم الاسباب المؤدية لهذه الامراض الاجتماعية.

و يشير الدكتور Haven Hamersan أستاذ في الصحة بجامعة كولومبيا الى ان الحجرة المزدحمة من اهم العوامل في انتشار امراض الجهاز التنفسي ، كما يذهب فلورانس فايلا الى ان التزاحم السكاني يرتبط بانتشار الامراض التناسلية و قد يكون عاملا اكثر تأثيرا في المشكلات اللااخلاقية و التي تكشف عنها مناطق الاسكان السيئ نظرا لانعدام الخصوصية بين افراد الاسرة.²

و نجد ان الاحياء المتخلفة باعتبارها أسوء مناطق الاسكان و التي تطبع السلوك العام في المدينة بالطابع الريفي و تظهر في صورة تجمعات سكنية تتموضع حول المدن و خاصة العواصم كالاحياء القصديرية المحيطة بالمدن الكبرى في اقطار المغرب العربي و العيش الطينية حول مدن اقطار المشرق العربي ، و الخشبية حول مدن الخليج العربي في هذه المناطق يعيش قاطنيها ظروف مزرية و فقر مدقع و تفتقد للامن و النظافة و تحتفي فيها كل المرافق و الخدمات الضرورية³.

2. الاهمية الاقتصادية للسكن :

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنحياز السكنات في إطار الاقتصاد الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته

¹ السيد عبد العاطي السيد ، علم الاجتماع الحضري ، دار المعرفة الجامعية ، القاهرة ، ج 2 ، 2003 ، ص 238.

² السيد عبد العاطي السيد ، مرجع سابق ، ص 240.

³ سهام وناسي ، النمو الحضري ومشكلة السكن و الاسكان -دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 مسكن- ، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري ، جامعة باتنة ، الجزائر ، 2008-2009 ، ص 146.

للاقتصاد الوطني من جهة، و القطاعات الأخرى من جهة أخرى فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيارات مادية و مالية للمجتمع و فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل بصفة دورية، و كذلك دافع لرفع إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء وعليه فإن إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة و البسيطة و التي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية او المتقدمة، كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية و يكون في الوقت ذاته وسيلة و مجالاً لخلق استثمارات متنوعة و فتح مناصب شغل جديدة، و بهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.

و نظراً لأهمية السكن كسلعة اساسية في المجتمع فان المؤسسات العامة في الدولة تشارك الوحدات الاقتصادية الخاصة في انتاجه، و تقوم الحكومات ايضاً في غالب الاحيان بدعم هذه السلعة، ففي الاردن مثلاً يقوم القطاع العام من خلال المؤسسة العامة للاسكان و التطوير الحضري بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود، لأن الانفاق الاساسي لهذه الفئة التي لا تملك مسكناً خاصاً بها يتراوح من 40 الى 45 % من اجمالي الدخل على السكن .

II. طبيعة أزمة السكن في الوطن العربي:

تعتبر أزمة السكن حالة أو موقف تسيطر عليه ظاهرة ندرة المسكن المتاح و الملائم للأفراد الذين يشعرون بحاجة اليه ، و من ثم تصبح المشكلة بمثابة نتيجة لازمة عن نقص الانشاءات السكنية الجديدة نظراً لتوجيه و استثمار متطلبات تشييدها الى اغراض أخرى، و قد تكون مصاحبة للتوقف كلية عن عمليات البناء بسبب ارتفاع تكاليف العمالة و مواد البناء اللازمة.

و تمثل أزمة السكن تجسيدا واقعي لارتفاع القيمة الايجارية للمساكن على نحو قد يفوق القدرة الشرائية للأفراد ذوي الدخل المحدود أو تجعلهم يخصصون نسبة كبيرة من دخولهم المنخفضة لايجار المسكن الملائم ، خاصة و ان أغلب سكان المدن هم المستاجرون الذين لا يملكون مساكنهم و تعتبر مشكلة السكن من اهم المشكلات التي تواجهها الدول العربية ، حيث تتزايد درجة التزاحم و ترتفع الايجارات نتيجة ارتفاع قيمة الارض و ارتفاع معدلات الهجرة الريفية و زيادة حدة المضاربات لعمليات البناء و التشييد و جشع الملاك كل هذه العوامل من شأنها أن تؤدي الى أزمات و عواقب اقتصادية و اجتماعية خطيرة، و وطننا العربي يعاني الكثيرة من جراء مشكلة السكن لذلك حاولنا التطرق الى طبيعة الازمة في الوطن العربي

اولا : لمحة عن الوطن العربي

يتوزع الوطن العربي إلى اثنين وعشرين دولة ممتدة من الخليج العربي شرقاً إلى المحيط الأطلسي غرباً بمساحة كاملة قدرت بـ(14) مليون كيلو متر مربع، و يبلغ عدد سكان الوطن العربي حوالي 340 مليون نسمة عام 2009¹، بما يشكل (5%) من إجمالي سكان العالم، و يمكن تقسيمه إلى أربع مجموعات وهي:²

- 1) وادي النيل والقرن الإفريقي ويضم: مصر، السودان، الصومال، جزر القمر، جيبوتي؛
- 2) شمال إفريقيا ويضم: ليبيا، تونس، الجزائر، المغرب، وموريتانيا؛
- 3) الهلال الخصيب ويضم: العراق، سوريا، الأردن، لبنان والأراضي الفلسطينية المحتلة؛
- 4) شبه الجزيرة العربية ودول الخليج العربي وتضم: المملكة العربية السعودية، اليمن، عمان، الإمارات العربية المتحدة، قطر، البحرين، والكويت.

ثانيا : الواقع السكني في الوطن العربي

تعد أزمة السكن من أكبر المشاكل التي تهدد مستقبل الآلاف من المواطنين و هي تتفاقم يوماً بعد يوم في العالم وخاصة في الدول العربية التي تعاني من النمو السكاني الكبير بالرغم من الجهود التي تبذلها مختلف القطاعات العاملة في هذه الدول للقضاء على أزمة السكن التي يعاني منها مجتمعنا في الوقت الحاضر الا ان هذه الجهود لازالت مقصرة على بلوغ الاهداف المرجوة منها.

لذلك فان قضية الاسكان بما تنطوي عليه من ضرورة تأمين المسكن المناسب بالكلفة المعقولة للأكثرية الساحقة من المواطنين ، كانت و لا تزال تفرض نفسها في الدولة العربية مثلما تفرض نفسها في الدول النامية الاخرى و حتى المتقدمة و الصناعية باعتبارها قضية ذات مضمون اقتصادي و ذات انعكاسات اجتماعية انسانية تعود و تنعكس بدورها على الجانبين الاقتصادي و السياسي المتشابكين في حياة البلاد³.

ثم ان الطلب الشديد و المتزايد على المساكن و الازدحامات المرتفعة بشكل غير معقول، يجعل من أزمة السكن أزمة حيوية في حياة المواطنين يجب إيجاد الحلول المناسبة لها، و ان الوضع الحالي بالنسبة الى الازدحامات و اسعار المساكن غير طبيعي و لا يمكن قياس الرواتب و الاجور على اساس هذا الوضع مطلقاً، و تعجز اغلب الدول عن تلبية احتياجات السكن عبر نموها الطبيعي و بسبب هذا القصور تصل الى حد الانفجار الامر الذي يولد اشكاليات سكانية.

¹ الوطن العربي ، على الموقع <http://ar.wikipedia.org/wiki> تاريخ الاطلاع : 2011-12-21.

² التوزيع السكاني في الوطن العربي، على الموقع : <http://www.npc-ts.org/article178.html> ، تاريخ الاطلاع : 2011-12-21.

³ موسى البان الخوري، أزمة السكن في القطر العربي السوري و الحلول المقترحة لها ، مجلة الاقتصاد ، ص 59.

و لم يكن الطلب الكبير على السكن غير الملبى من جانب العرض و المقيد بعدد من المعوقات المختلفة و المتمثلة بالدرجة الاساسية بالنقص الحاد في الاراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية ، النقص الحاد في التمويل ، تدهور ظروف الرصيد السكني بسبب نقص الاستثمارات في مجال صيانة المساكن ، عدم اكتمال الهيكل القانوني و التشريعي لتفعيل دور القطاع الخاص في انتاج المساكن قادرا على انتاج مساكن جديدة بعدد كافي لتلبية احتياجات الاعداد المتزايدة من السكان و التعويض عن الرصيد السكني غير الملائم.

III. العلاقة بين الإسكان و مفهوم التنمية المستدامة:

أولا : مفهوم التنمية الاسكانية المستدامة

لقد عرفت التنمية المستدامة Sustainable Development وفق احد اكثر تعريفاتها شيوعا بانها : " عبارة عن نمط من انماط استخدام الموارد المتاحة بهدف تلبية الحاجات البشرية ، مع الحفاظ في نفس الوقت على البيئة ، و بحيث تكون الاستجابة لهذه الحاجات ليس من اجل الحاضر او المستقبل القريب فقط ، بل من اجل المستقبل بجميع أبعاده ... " و يرجع هذا التعريف للتنمية المستدامة الى اللجنة الدولية حول البيئة و التنمية World Committee On Environment and Development (WCED) التي شكلتها منظمة الامم المتحدة عام 1983.¹

و يشير مفهوم التنمية المستدامة ايضا إلى: توسيع اختيارات الناس وقدراتهم، وتحسين نوعية حياتهم، من خلال تكوين رأس المال الاجتماعي الذي يستخدم بأكثر درجة ممكنة من العدالة لتلبية حاجات الأجيال الحالية دون تعريض حاجات الأجيال المستقبلية للخطر.

إن التنمية المستدامة بمفهومها الشامل ترتبط في تحسين نوعية الحياة لتكون ذات معنى لكافة شرائح المجتمع في الوقت الحاضر دون التأثير على مقدرة الأجيال اللاحقة في تلبية احتياجاتها في المستقبل ، وعلية مع صدور التقارير الإنمائية للأمم المتحدة، اتجهت الحكومات في وضع السياسات إلى التركيز على التنمية البشرية بإبعادها الاجتماعية والبيئية إلى جانب الاقتصادية لتحقيق تنمية إنسانية مستدامة بمفهومها الشامل، مما يتطلب التكامل في التخطيط والتنفيذ للأنشطة على كل المستويات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية كمنظومة عمل واحدة تعمل ضمن إدارة متكاملة تستند إلى مبادئ الحكم السليم، حيث ينطلق الحكم السليم من اعتبار المدن أنظمة متكاملة يتم من خلالها صنع القرار بأسلوب تشاركي على كافة المستويات ضمن رؤيا إستراتيجية تجمع كافة الشركاء وتحدد فيها احتياجات التنمية خاصة وان قضايا المدن أصبحت تشمل القضايا الفنية، والاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية، والتشريعية لتعمل معا ضمن إطار مؤسسي يتناسب مع ظروف المجتمع المحلي والوطني

¹ ابو بكر مصطفى بعيرة ، لا تنمية مستدامة بدون ادارة قوامة ، مؤتمر التنمية المستدامة ، ليبيا ، ص 2.

، من هنا نشأت العلاقة بين مفهوم الحكم السليم والتنمية المستدامة لضمان تحويل النمو الاقتصادي إلى تنمية مستدامة في كافة المجالات.¹

و بالتالي الاستدامة الاسكانية تؤكد على :

- تشكيل التجمعات السكنية المتكاملة من خلال التأكيد على مفهوم المجموعة السكنية وليس المبنى المنفرد لايجاد فضاءات تؤكد على العلاقات الاجتماعية.
 - التأكيد على المناخ المصغر والتكيف مع البيئة الطبيعية .
 - التأكيد على الفضاءات المفتوحة الصغيرة وايجاد فضاءات مظلمة.
 - تطوير المجمعات الموجودة واعادة تأهيلها .
 - تشكل المدن السكنية كنواة جذب عمرانية تساهم في توجيه الامتداد العمراني مع التأكيد على الهوية الحضرية للمدينة .
- ثانيا : مجالات التنمية الاسكانية المستدامة

يتداخل قطاع الإسكان تداخلا وثيقا مع كافة مجالات التنمية المستدامة والتي تهدف إلى تحسين نوعية حياة الأفراد باعتباره الخطوة الأولى لتحسين نوعية حياتهم لما يوفره من استقرار لهم وبيئة صحية آمنة مزودة بالخدمات الأساسية.

و لم 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 1988.

و أدت جهود الأمم المتحدة في المجال الإسكاني إلى ظهور مفهوم " التنمية الحضرية المستدامة " والذي تبلورت مفاهيمه في عام 1990 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 1996 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.

وتتركز مجالات التنمية المستدامة في أربعة مجالات رئيسية هي: الاقتصادية، البيئية، الاجتماعية، والمؤسسية ، وتقاس بواسطة 134 مؤشراً ، ويرتبط مؤشران رئيسيان بقضية الإسكان هما¹ :

¹ هالة جوينات ، انشاء المدن السكنية المتكاملة الخدمات ، المؤتمر العربي الاقليمي " المبادرات و الابداع التنموي في المدينة العربية " السياسات و المشاريع الاسكانية كرافد للتنمية المستدامة للمدن ، الاردن ، 2008، ص 3.

1. المؤشرات الاجتماعية: مؤشر الدينامية الديموغرافية والاستدامة: والذي يقاس بواسطة:

- معدلات نمو السكان؛
- معدلات الهجرة الصريحة؛
- مؤشر الخصوبة.

2. المؤشرات المؤسسية: مؤشر دعم نموذج قابل للاستمرار للمستوطنات البشرية: والذي يقاس بواسطة:

- نسبة سكان الحضر من مجموع السكان؛
- السكن غير النظامي في المناطق الحضرية؛
- المساحة المخصصة للسكن لكل شخص؛
- ثمن المسكن ونسبته من الدخل.

ولقد أقرت الحكومات وشركاؤها في الموئل الثاني "الأجندة العشرين للموئل" للوصول إلى مدن آمنة وصحية ومنصفة، ولقياس مدى التزام الدول بتطبيقها تم تطوير "المؤشرات الحضرية" لتعرف بـ "حزمة مؤشرات اسطنبول +5 والتي وُزعت على خمسة محاور رئيسية في أجندة الموئل وهي: السكن، التنمية الاجتماعية، القضاء على الفقر، الحكم، التعاون الدولي .

وفي عام 2007 عقد مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية مؤتمره الواحد والعشرين لإقرار الخطة الاستراتيجية والمؤسسية المتوسطة الأجل لموئل الأمم المتحدة للفترة 2008 – 2013 والتي تركز على خمسة مجالات عمل رئيسية هي :

- رصد الواقع الحضري؛
- الشراكات الحكومية مع القطاع الخاص والقطاع المحلي؛
- توفير الإسكان والأراضي بالتكاليف الميسورة؛
- توفير الخدمات الأساسية المتوافقة مع البيئة ؛

¹ لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة، دراسة برلمانية تحليلية حول موضوع: التنمية الإسكانية المستدامة، مؤتمر "نحو تنمية إسكانية مستدامة"، أبوظبي، 12-14 أكتوبر 2008، ص 2.

- التمويل المبتكر للمستوطنات البشرية ، والتخطيط والتنظيم والإدارة الحضرية .

ثالثا : سياسة المدن السكنية في تحقيق عناصر التنمية المستدامة

إن الأساس في تحقيق التنمية المستدامة بمفهومها الشامل من خلال الإسكان يعتمد على تحقيق مبدأ التكامل في السياسات الحضرية بان تشتمل كل منها لعناصر التنمية المستدامة اقتصاديا واجتماعيا وبيئيا ليتم تنفيذها بموجب استراتيجيات عمل ضمن إدارة رشيدة متكاملة مما يرفع من كفاءة المدينة للمنافسة مع باقي المدن. و لكي تحقق المدن السكنية عناصر التنمية المستدامة يجب :¹

- استغلال المناطق المتميزة طبوغرافيا وجغرافيا وتاريخيا للاستعمالات المميزة مثل الفلل والشقق ذات المساحات الكبيرة والتصميم المعماري المميز مما يكسبها أن تكون علامة مميزة ولها رؤية على مستوى المدينة، وخاصة أنها تشكل امتداد طبيعي لمراكز المدن مما يؤثر ايجابيا على النشاط التجاري والتكامل الاجتماعي.
- الاستخدام الأمثل للأرض ذات المساحة الكبيرة والتوازن في العلاقات الوظيفية لاستعمالات الأرض وتوزيع الخدمات الاستثمارية بتطبيق المفاهيم العمرانية في التخطيط حيث مراعاة التكامل الطبيعي والاقتصادي داخل نفس المشروع، وبين موقع المشروع ومحيطه العمراني مما يساهم في الاستثمار غير المباشر في القطاعات الخدمية الأخرى مثل الصحة والتعليم، والتنمية الاجتماعية.
- إتاحة الفرصة للاستثمارات الأخرى في قطاع الخدمات مثل المياه، الصرف الصحي الكهرباء والطرق، والنقل والتي تعتبر من العوامل الرئيسية لجذب الاستثمارات الخاصة.
- مكافحة التضخم حيث أن الإسكان سيوجه نسبة من دخول المواطنين نحو الادخار في أصول يملكونها ذات قيمة اقتصادية على المدى الطويل مقابل أقساط يدفعونها بدل الإنفاق في اتجاهات استهلاكية لا مردود لها.
- ضمان تحقيق الربح المستهدف للمستثمرين من القطاع الخاص من خلال زيادة الإنتاجية حيث الإنتاج بكميات كبيرة متنوعة والبيع بأسعار تتناسب مع كافة شرائح الدخل بما فيهم ذوي الدخل المحدود بما يحقق المصلحة العامة دون التأثير على الربح المطلوب.
- تخفيف مستوى الفقر والبطالة من خلال توفير فرص عمل قريبة من مكان السكن تتناسب مع العمالة والمهارات المتوفرة في المجتمع المحلي والمحيط في موقع المشروع.
- التخفيف من استعمال وسائل النقل الخاص وبذلك الحد من حوادث الطرق، والتوجه لاستخدام وسائل النقل العام بما يخفف حركة السير والإقلال من تلوث الهواء نتيجة انعدام السيارات.
- تحقيق التماسك المجتمعي وتكريس الأمان الاقتصادي والاجتماعي والبيئي وتثبيت السكان في مواقعهم الأصلية.

¹ هالة جوينات ، مرجع سابق، ص 12.

رابعاً : اهم التحديات التي تعيق تقدم الدول العربية لتحقيق التنمية الإسكانية المستدامة

يواجه الوطن العربي تحديات جسيمة في القطاع السكني في السنوات المقبلة و تتداخل كثير من هذه التحديات مع بعضها مما يحتم تناولها كحزمة واحدة و بطريقة شاملة و يمكن اجمال التحديات الرئيسية في القطاع السكني في الدول العربية بالاتي :

1. محدودية رؤوس الاموال المتاحة لتمويل الاسكان حيث يتصل بالتمويل ثلاثة قضايا رئيسية هي :

- قدرة البرامج الحكومية الإسكانية على الوفاء بطلبات الإسكان : يقصد بالتمويل هنا القدرة الاستيعابية لهذه البرامج لطلبات المواطنين المستحقين في الوقت الحالي، وتلبيتها للطلبات المستقبلية مما يعني ضمان الأجيال القادمة لحقها في الحصول على السكن الملائم والذي يعد أحد الركائز الرئيسية لمفهوم التنمية المستدامة ، خاصة إذا ما علمنا بأن المجتمع العربي مجتمع شاب تشكل فيه الفئة العمرية ما بين 15-44 سنة أكثر من 45% من إجمالي عدد المواطنين، مما يعطي مؤشراً للعدد الكبير من المواطنين الذين سيتقدمون لطلبات المنح والقروض في السنوات القادمة .
- غياب مفهوم المسؤولية الاجتماعية لمؤسسات القطاع الخاص تجاه تنفيذ البرامج الإسكانية : تعد قضية مشاركة القطاع الخاص في السياسات الإسكانية إحدى القضايا الرئيسية التي أكدت عليها الأمم المتحدة منذ أواخر الثمانينات وذلك عند اعتماد استراتيجيتها العالمية للمأوى في عام 1988 والتي دعت الحكومات إلى دعم وتعزيز دور القطاع الخاص في الأنشطة الإسكانية، أما اجتماع مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في عام 2007 فقد دعا إلى تعبئة القطاع الخاص للمساهمة في النمو الحضري بواسطة مجموعة من الحوافز كالحوافز الضريبية ، وذلك لتشجيعه على تخصيص جزء من الأراضي المزودة بالخدمات لإقامة المرافق العامة والمساكن وخاصة للفئات المحتاجة. ويدل الواقع في الدول العربية على ضآلة وعدم استمرارية المبادرات والدعم الذي تقدمه مؤسسات القطاع الخاص وخاصة الشركات العقارية لدعم البرامج الإسكانية في هذه الدول، ثم إن إحجام هذه المؤسسات لا يتناسب مع التسهيلات والمميزات التي تقدمها الدول للقطاع الخاص ولا مع حجم الأرباح القياسية التي يحققها ، فمثلا نمت أرباح الشركات المساهمة العامة بنسبة 50% تقريبا خلال الربع الأول من عام 2008 في دولة الامارات العربية المتحدة ، في حين حققت الشركات المدرجة بسوق دبي وأبوظبي ودبي المالين أرباحا صافية بلغت 51.7 مليار درهم خلال عام 2007 بزيادة 36% على صافي الأرباح المحققة خلال عام 2006.¹
- القدرة المالية للأفراد لشراء أو بناء المساكن : يعد الحصول على مسكن وبسعر ميسر ومتلائم مع قدرة الأفراد الشرائية الحالية أو في المستقبل المنظور أحد المعاني الهامة المتضمنة لمفهوم التنمية المستدامة، ولكن تدل مؤشرات السوق

¹ انظر : لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة، مرجع سابق ،ص 8.

إلى ارتفاع الأسعار المتعلقة بقطاع العقارات مما يصعب على ذوي الدخل المحدود والمتوسط من الحصول على المساكن والأراضي .

2. مشكلة كبيرة في الأراضي السكنية المتاحة من حيث :

- نقص في الأراضي الصالحة للبناء في معظم المناطق الحضرية العربية و خاصة في العواصم الكبرى مثلًا : القاهرة ، الجزائر ، بغداد.

- عدم وجود نظام مستدام لإدارة الأراضي السكنية الذي يحول الأراضي بشكل منظم لهذا الغرض، و اعتماد أسلوب الاجتهادات و القرارات المرحلية لتوزيع الأراضي السكنية على فئات و شرائح معينة.

- غياب آلية و نظام لتأمين الأراضي السكنية لمطوريها من الشركات و الافراد و المستثمرين في القطاع الخاص.

3. محدودية عدد المستثمرين و الشركات في القطاع السكني و بالذات الموجهة لخدمة فئات الدخل المنخفض و المتوسط و المناطق القليلة السكان.

4. عجز سكني كبير حيث هناك :

- تدهور حالة الرصيد السكني لمحدودية الامكانيات و نقص الاستثمارات في صيانة المساكن ؛

- حاجة الى تجديد و اعادة تطوير معظم الرصيد السكني في المناطق الريفية ، كون معظمه مبني بمواد غير دائمة و دون مستوى النمط السكني المقبول.

5. تفاقم مشكلة السكنات العشوائية و المتجاوزين حتى داخل المدن الرئيسية و عدم وجود اجراءات جدية لايقاف هذه الظاهرة او تحسين و اعادة تطوير المساكن الغير مخططة.

6. ارتفاع عدد الاسر الغير القادرة على تأمين سكن لائق و عدم وجود برامج و اجراءات لتحويل هؤلاء الاسر لمستهلكين محتملين في سوق السكن.

7. غياب قواعد بيانات إسكانية موحدة وغياب نظم إدارة المعلومات الحضرية: شكلت الدعوة إلى انشاء مرصد حضرية وطنية في كل دولة، إحدى أهم التوصيات التي ركزت عليها الأمم المتحدة منذ عام 1996 وذلك بعد الاتفاق الدولي على ماهية المؤشرات الحضرية والتي تضم إلى جانب قطاع الإسكان وقطاع البنية التحتية وقطاع التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتبرز أهمية المرصد الحضري بوصفه آلية لجمع وتحليل وإعداد المؤشرات الحضرية اللازمة لتصميم ومتابعة وتقييم سياسات التنمية الحضرية، وعلى الرغم من أهميته والمتمثلة في بناء القدرات على توليد المعلومات وإدارتها وتحليلها ونشرها بطرق منتظمة واستخدامها في اتخاذ القرارات، وإعداد السياسات والاستراتيجيات القطاعية في إطار خطة العمل المحلية بالمناطق والمجتمعات الحضرية.¹

¹ انظر : لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة، مرجع سابق، ص 7.

8. تدهور كبير و تديني البيئة السكنية في مراكز المدن و الاحياء القديمة ذات المعالم التراثية العربية و عدم وجود اجراءات و خطط جدية لحمايتها او اعادة تطويرها و تجديدها بحسب الحالة مثل الجزائر ، الاردن، العراق... الخ.
 9. ارتفاع النمو الديمغرافي وضيق مساحة الكثير من الدول العربية واختلاف ظروفها الاقتصادية والاجتماعية.
 10. محدودية العرض من المواد الانشائية المنتجة عربيا او المستوردة بمواصفات جيدة مقارنة بالحاجة المتوقعة في حال تنفيذ البر امج السكنية.
 11. تداخل صلاحيات الجهات الإدارية المكلفة بالاسكان وتقاعس القطاع العام عن دوره في السعي لحل الأزمة السكنية في الكثير من الدول العربية خاصة ذات الكثافة السكانية العالية.¹
 12. التفضيل الاجتماعي للاسكن في الدول العربية للسكن في وحدات سكنية منفردة و عدم الرغبة في السكن العمودي " خاصة في دول الخليج " مما يعمق من مشكلة تأمين الارض السكنية دون التجاوز على الاراضي الزراعية و خاصة المحيطة بالمدن الكبرى .
 13. التضخم : يؤثر التضخم سلبا على التنمية الإسكانية المستدامة بتقليله لفرص الأفراد من الحصول على مسكن ملائم، ويرتبط التضخم في هذا القطاع بقضيتين هما :
 - ارتفاع أسعار مواد البناء مما يحد من قدرة الأفراد على تشييد منازلهم أو صيانتها.
 - ارتفاع أسعار إيجارات المساكن بشكل يهدد فرص ذوي الدخل المحدود والمتوسط من الحصول على سكن ملائم.
- خامسا :أهداف التنمية الاسكانية المستدامة**
1. تأمين حق الإنسان في المسكن الملائم في جميع انحاء الدول العربية .
 2. توفير السكن اللائق لأكبر عدد من الاسر.
 3. تحسين وتطوير إتاحة فرص الاستفادة من الخدمات الأساسية.
 4. رفع كفاءة انتاج المساكن و خفض تكلفتها .
 5. إتاحة فرص متساوية للحصول على أرض للمسكن.
 6. تقليل الفوارق في مستويات الاشباع السكاني بين المدن العربية المختلفة و بين الحضر و الريف في المدينة العربية من جهة اخرى .
 7. تحسين قدرة اصحاب المساكن لتحسين و توسيع مساكنهم القائمة .
 8. تحسين وتطوير إتاحة الفرص المتساوية للحصول على سلفيات بناء المساكن.
 9. تخفيض درجة الاكتظاظ السكاني و معدلات الاشغال الى الحدود المقبولة.

¹ قطاع الاسكان في الوطن العربي ، على الموقع <http://www.alhassad.net/spip.php?article2334> تاريخ الاطلاع : 2011/12/22.

10. زيادة قدرة الحكومة على التصدي لاحتياجات الفئات الخاصة و الشرائح التي لا تستطيع الحصول على سكن مناسب.

11. تحسين جودة المساكن الجديدة بما في ذلك كفاءة استخدام الطاقة و التأثيرات البيئية .

IV. سياسات تحقيق أهداف التنمية الاسكانية المستدامة¹ :

أولاً : دور القطاع العام

ان دور القطاع العام في المسألة السكنية يجب ان يتركز على اعداد الخطط و الدراسات الاسكانية و مراقبة الانتاج السكني من حيث الجودة و الكلفة و الخدمة و ضمان ابقاء العرض السكني متوافق مع الطلب و التنسيق بين الجهات المختصة في تأمين خدمات البنى التحتية للمناطق السكنية و ايلاء اهتمام خاص لاحتياجات الفئات الهشة و خاصة ذات الاحتياجات الخاصة ، و معالجة المعوقات القانونية و الادارية و الفنية لنمو الانتاج السكني تماشياً مع الطلب عليه .

ثانياً : دور القطاع الخاص

بسبب ضخامة حجم المشكلة من الضروري مشاركة مجموعة متنوعة من الجهات الفاعلة في الانتاج السكني لتأمين الحاجات المتنوعة لطالبي السكن ، فسكان المناطق الحضرية يحتاجون الى مساكن عالية الكثافة متعددة الطوابق تبني عادة من شركات بناء كبيرة ذات راس مال جيد ، و في نفس الوقت هناك طلب كبير على المساكن المنفردة لاسرة واحدة و الذي يمكن ان تلبيه مجموعة اوسع من مؤسسات البناء .

تقليدياً معظم المساكن تشيد من طرف بناؤون صغار يعملون لحساب الزبون الفردي الذي يقوم بتصميم و تمويل المسكن ، و على السياسات السكنية تأمين الظروف الملائمة لقيام كل هذه المجموعات باداء ادوارها في تلبية الطلب المتنامي على السكن ، و سيقى القطاع الخاص اكبر موفر للمساكن مع ضرورة تطوير سياسات محددة لدعم شركات البناء و التشييد الكبيرة و المتوسطة و الصغيرة في القطاع الخاص و في الوقت نفسه ينبغي على جميع مؤسسات الاسكان في القطاع العام التركيز على الشرائح المحرومة و المناطق الجغرافية النائية التي ليس لديها القدرة على جذب القطاع الخاص للاستثمار السكني فيها، كما من الضروري تحويل عدد من الشركات العامة الى شركات مساهمة متخصصة بالانتاج السكني للخبرة

و الامكانات الجيدة التي تمتلكها.

¹ أنظر : خطة التنمية الوطنية للسنوات 2010-2014 ، وزارة التخطيط بجمهورية العراق ، 2009، ص 131.

ثالثا : تمويل الاسكان

اعادة بناء نظام تمويل الاسكان باعتباره مسألة ملحة لنجاح البرنامج السكني ، حيث ان المطلوب هو المزيد من التطوير و التوسع في مؤسسات التمويل الرئيسية لتمكين التمويل القصير و المتوسط و الطويل الاجل من اجل تطوير و تجديد و توسيع و شراء السكن.

و لان السكن استثمار طويل الاجل و يمكن ان يستخدم لتحفيز النشاط الاقتصادي ، و من الضروري تدفق الموارد لهذا القطاع على نحو يتسم بالكفاءة و سهولة الوصول لجميع فئات الدخل المنخفض ، كما و انه من الضروري ان تلعب المصارف التجارية دورا مهما في مسألة التمويل السكني و تمكن من الدخول في نشاط التمويل العقاري و ان يستهدف نظام التمويل السكني الجديد تمويل المصارف العقارية و الصناديق الوطنية للاسكان كمؤسسات ثانوية للتمويل السكني من شأنها شراء و بيع رهون العقارية القائمة بدلا من تقديم القروض المباشرة الى المقترضين .

رابعا : دور الادارات المحلية

تفعيل اللامركزية و اعطاء دور اساسي للحكومات المحلية في عملية ادارة استخدام الاراضي و تهيئة البنية التحتية و في الانتاج السكني للفئات المحرومة و المهمشة و ذوي الاحتياجات الخاصة و تأمين تدفق الموارد بفعالية الى المدن الثانوية و المناطق الريفية و الذي لا يمكن تحقيقه بكفاءة و عدالة دون مساهمة الحكومات المحلية .

خامسا : ادارة الاراضي

الطلب على الاراضي لاغراض الاسكان يفوق قدرة الموردين في القطاع العام و الخاص معا لتلبيته و هذا يخلق تحديا كبيرا للحكومات الاتحادية و الاقليمية و المحلية على حد سواء.

سادسا : البنى التحتية

تهيئة البنى التحتية الكاملة لجميع المناطق السكنية المخطط تنفيذها قبل المباشرة بتطويرها و مغادرة الاساليب السابقة للبناء السكني قبل تأمين البنى التحتية للمناطق المطورة.

V . المساعي العربية لتحقيق التنمية الاسكانية المستدامة :

إن هذا الواقع الطبيعي لعالمنا العربي الذي لا يمكن أن تتسع لشرحه و تفصيله هذه الإشارات البسيطة التي أوردناها في هذه المداخلة ، فالموضوع أكبر بكثير من هذه التلميحات البسيطة التي تعرضنا لها، و هو الأمر الذي أدى بمجلس وزراء الإسكان و التعمير العرب الى مناقشته في العديد من الدورات :

حيث تم التوصل خلال الدورة 27 الى نتائج تستهدف تعزيز التعاون العربي المشترك في مجال الاسكان والتعمير كان من اهمها متابعة تنفيذ قرارات القمة العربية التنموية الاقتصادية والاجتماعية فيما يخص الاسكان، وزيادة الكفاءة البنائية باستخدام اساليب البناء الحديثة في مشاريع الاسكان الاجتماعى والنظر فيما تحقق في مجال كودات البناء العربية الموحدة، وكذا اقرار موضوع جائزة مجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب لعام 2012 للمشروع السكنى المنفذ بعنوان "المشاريع السكنية المنجزة من خلال الشراكة بين القطاعين العام والخاص" واختيار ملصق شعار الاحتفال بيوم الاسكان العربي لعامى 2011\2012م "القطاع الخاص شريك اساسى لتوفير السكن الملائم"¹.

اما في الدورة 28 التي انعقدت بمقر الأمانة العامة للجامعة الدول العربية بمناسبة يوم الاسكان العربي والموئل العالمي تحت شعار (القطاع الخاص شريك اساسى في توفير السكن الملائم) وعلى مدى يومين 3-4 /10/2011

و عبر هذا الشعار عن أهمية مشاركة القطاع الخاص الذي يتوقع منه إحداث نقلة نوعية وحضارية في مجال الرعاية السكنية تستند إلى مرئيات وتوافر الخبرات وتنوعها مما يسهل ويُدعم تنفيذ المشاريع والذي سيؤدي حتماً إلى إنعاش القطاع الخاص الوطني بكل قطاعاته وخاصة قطاع التشييد وصناعة البناء ويفتح الباب أمام فرص الإبداع والتجديد وكلها تصب في خدمة المواطن دون تكاليف إضافية عليه وتقلص فترات الانتظار للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية ، إضافة إلى إيجاد موارد مالية جديدة مما يخفف عبء تمويل المشاريع عن كاهل الدولة .

كما تم تعزيز سبل التعاون مع برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية في مجال الاسكان وتحرير تجارة خدمات التشييد والخدمات الهندسية المتصلة بها من خلال الجهات المختصة في الدول العربية اضافة الى تبادل المعلومات بشأن المشاريع المنفذة للسكن منخفض التكاليف وتضييق الفجوة بين الاحتياجات الاسكانية والعرض المتاح من السكن ، و تم التوصل إلى اقتراح السياسات والبرامج اللازمة لتقليص الفجوة الى ادنى الحدود الممكنة واحالة الدليل الاسترشادى العربى حول العمارة الخضراء الى لجنة الكودات العربية، وكذلك بحث التعاون العربى مع التجمعات الاقليمية والدول في مجال الاسكان والتعمير ، و ضرورة أن يحتل قطاع التعمير أولوية في السياسات والبرامج التنموية العربية و العمل على تحرير خدمات التشييد من خلال الجهات المختصة بالدول العربية، وتعزيز تبادل المعلومات بين هذه الدول في موضوع السكن منخفض التكاليف، و وضع سياسات سكنية جديدة تهدف لرفع مستوى المعيشة ومواكبة التطورات في الاسكان².

¹ وزير الإسكان السعودى،نقص التمويل والعمالة المدربة تحديات تواجه مشروعات الاسكان العربى، على الموقع: <http://al-mashhad.com/News/> تاريخ الاطلاع 24-12-2011.

² بدء اجتماعات وزراء الاسكان العرب في القاهرة، على الموقع: http://www.petra.gov.jo/Public_News/ تاريخ الاطلاع: 25-12-2011.

VI. التوصيات :

بناء على كل ما تقدم ، نرى أن على الدول العربية الراغبة في حل مشكلات السكن لمواطنيها اتخاذ الاجراءات التالية :

1. الخطط السكنية التي لا بد من الاعتماد عليها لا يجب ان تقف عند توفير المسكن لأعداد المواطنين المدرجة طلباتهم حالياً على قوائم الانتظار بل والنظر في احتياجات الأجيال القادمة ، لذا كان من الضروري تسريع خطوات تنفيذ المشاريع الإسكانية بما فيها المدن الجديدة متكاملة الخدمات .
2. إيجاد القيادات الاسكانية للقيام بالواجبات الادارية و الفنية ذات العلاقة المباشرة بالانشطة السكنية على نحو يدعو الى اشباع حاجات الاشخاص مما يحتاجون اليه من المساكن، و هي القيادات التي تعمل بوحى من السياسات التي يضعها الجهاز الاداري الواحد ، الذي يشرف على جميع المؤسسات التي تعمل في مجال الاسكان بما يؤدي الى تنسيق العمل و وضع حد لحالات التضارب و تداخل الاختصاصات التي تتعلق بكل منها.
3. ان اتباع الاساليب العلمية امر على درجة كبيرة من الاهمية ، و لا سيما في حالة اجراء الدراسة الميدانية الاولية لحاجات السكان قبل البدء في عمليات تشييد المساكن ، و الاخذ بالتخطيط الاقليمي و تخطيط المدن الذي يعمل على وضع الخرائط الاساسية للاستخدامات البديلة للاراضي ، كما ان القيام بالابحاث التي تؤكد على الجدوى الاقتصادية للمشاريع الصناعية لمواد البناء، و اتباع الطرائق المختلفة لتأسيس معاهد تكنولوجيا السلع الانشائية يجب ان ينال التأييد من كافة العاملين في الدول.
4. يعتبر توافر المعلومات من مستلزمات اتخاذ القرارات الرشيدة ، إن لم يعتبر من عناصر الانتاج الهامة في الانشطة الاسكانية ، و بناء عليه تجميع البيانات الديمغرافية التي تتعلق بالتوزيعات السكانية المختلفة يجب ان يستحوذ على المرتبة الاولى عند بدء القيام بالمشروعات السكنية .
5. ضرورة وجود المسؤولية المشتركة التضامنية في المؤسسات العاملة في قطاع الاسكان حيث تعتبر الخطوة الاولى على الطريق نحو تسوية المشاكل التي تظهر في حياة الناس .
6. جعل المساكن في متناول اغلبية الاشخاص و ذلك من خلال وجود منهج متكامل عند دراسة نفقات الاسكان من خلال التأثير على بنود المصروفات التي تلعب دور في زيادة التكلفة بهدف الاقلال منها بقدر الامكان .
7. دراسة حالات القصور في الاموال المتدفقة الى قطاع الاسكان.
8. العمل على إيجاد هيئات تمويل دولية و محلية في الاماكن البعيدة النائية عن المدن.
9. وضع سياسات ائتمانية جديدة لانها تعتبر من المستلزمات الحديثة التي يجب العمل على تطويرها.
10. على الحكومات العربية الاعتماد على الموارد الاقتصادية المحلية المتاحة عند وضع التصاميم الهندسية و المعمارية او عند الاستفادة من الموارد الذاتية للمنتجات الانشائية ؛

11. تزويد قطاع الاسكان بالموارد البشرية من مختلف الاطارات و الحرفيين و المهنيين يعتبر من الاولويات التي يجب العمل بها اذا ما اريد تحقيق النهوض بالوطن و اقالته من عثراته و تسهيل اجراءات عبور الخدمات الهندسية والخدمات المتصلة بها بين الدول العربية.

12. الاستفادة من تجارب الدول المتقدمة في طريقة الحل للأزمة السكنية ؛

13. عدم ادخال المؤسسات والشركات الكبرى في اسكان محدودي الدخل، الا أن تكون الدولة متكفلة بالنصيب الأكبر من نفقات تلك المشاريع، وبحيث تكون أكثر من شركة كبيرة، برأس مال قليل لكل شركة؛

14. الزيادة من انشاء المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الائتمان السكني طويل الاجل للافراد الذين يرغبون في شراء المساكن او اقامتها او ترميمها و التي من بعض اهدافها¹:

- تمويل البناء ؛
- تمويل مشاريع الاسكان اما مباشرة او من خلال اصدار ضمانات للقروض الممنوحة ؛
- تشجيع الاستثمارات الوطنية او الاجنبية في قطاع الاسكان ؛
- تشجيع الادخار و انشاء صندوق للقروض و الادخارات السكنية ؛
- تمويل تعاونيات الاسكان ؛
- توفير الخدمات و المشورة بكل ما يتعلق بمشاريع البناء ؛

¹ اسماعيل ابراهيم الشيخ دره، مرجع سابق ، ص ص 156-157.

قائمة المراجع:

1. السيد عبد العاطي السيد ، علم الاجتماع الحضري ، دار المعرفة الجامعية ، القاهرة ، ج 2 ، 2003.
 2. توفيق محمد خيضر ، مبادئ في الصحة و السلامة العامة ، دار الصفاء للنشر و التوزيع ، عمان ، ط 1 ، 2001.
 3. سهام وناسي ،النمو الحضري ومشكلة السكن و الاسكان -دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 مسكن- ، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري ،جامعة باتنة ، الجزائر ، 2008-2009.
 4. اسماعيل ابراهيم الشيخ دره، اقتصاديات الاسكان ، سلسلة عالم المعرفة ، الكويت ، العدد 127، 1988.
 5. موسى اليان الخوري، أزمة السكن في القطر العربي السوري و الحلول المقترحة لها ، مجلة الاقتصاد.
 6. مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، 1992، مسكن يلبي احتياجات الجميع ، الأمم المتحدة.
 7. وزارة التنمية الاجتماعية ، دراسة جيوب الفقر في المملكة الاردنية الهاشمية ، تحديد خطي الفقر المدقع والمطلق (الحاجات الاساسية الغذائية و غير لغذائية) ، عمان، 1989.
 8. هالة جوينات ، انشاء المدن السكنية المتكاملة الخدمات ، المؤتمر العربي الاقليمي " المبادرات و الابداع التنموي في المدينة العربية " السياسات و المشاريع الاسكانية كرافد للتنمية المستدامة للمدن ، الاردن ، 2008.
 9. لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة ،دراسة برلمانية تحليلية حول موضوع: التنمية الإسكانية المستدامة، مؤتمر "نحو تنمية إسكانية مستدامة"، أبوظبي، 12-14 أكتوبر 2008.
 10. خطة التنمية الوطنية للسنوات 2010-2014 ، وزارة التخطيط بجمهورية العراق ، 2009.
1. الوطن العربي ، على الموقع : <http://ar.wikipedia.org/wiki>
 2. التوزيع السكاني في الوطن العربي، على الموقع : <http://www.npc-ts.org/article178.html>
 3. قطاع الاسكان في الوطن العربي ، على الموقع <http://www.alhassad.net/spip.php?article2334>
 4. وزير الإسكان السعودي،نقص التمويل والعمالة المدربة تحديات تواجه مشروعات الاسكان العربي، على الموقع <http://al-mashhad.com/News/>
 5. بدء اجتماعات وزراء الاسكان العرب في القاهرة، على الموقع : http://www.petra.gov.jo/Public_News/