

228325

ISBN=228325

فضال رشيد صبرى

مشكلة الاسكان
في
الضفة الغربية

SPC
HD
7358.45
.A3
S32
1978
BZU



نقابة أصحاب المهن الهندسية
فرع الضفة الغربية

جامعة بير زيت
مكتب الوثائق والابحاث

آذار ١٩٧٨



Nidal Rasheed Sabri,

Problem of Housing on the West Bank,

Published by Birzeit University and the Union of
Engineering Professionals - West Bank Branch,

March, 1978.



فهرسة الموضوعات

ص

٢	.....	فهرسة الجداول
٤	.....	فهرسة الرسوم التوضيحية
٥	.....	تقديم

الباب الاول : جانب العرض في الاسكان

٧	.....	تمهيد
٨	.....	الفصل الاول : مساهمة القطاع الخاص
٢٢	.....	الفصل الثاني : مساهمة القطاع العام
٢٤	.....	الفصل الثالث : مساهمة قطاع الاسكان التعاوني
٢٨	.....	الفصل الرابع : المشاكل الخاصة بجانب العرض

الباب الثاني : جانب الطلب في الاسكان

٣٧	.....	تمهيد
٣٨	.....	الفصل الاول : الاسر المكونة حديثا
٤٤	.....	الفصل الثاني : عوامل الطلب الاخرى

الباب الثالث : مقابلة العرض بالطلب

٥١	.....	تمهيد
٥٢	.....	الفصل الاول : المقابلة العددية للعرض والطلب
٥٨	.....	الفصل الثاني : المقابلة النوعية للعرض والطلب
٦٣	.....	الفصل الثالث : الاشر الاجتماعي لمشكلة الاسكان في المجتمع العربي
٦٨	.....	الفصل الرابع : خاتمة و توصيات



فهرسة الجداول

رقم		ص
١	مساهمة البناء السنوي لفرض السكن في الضفة الغربية (مدن وقرى) من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	٩
٢	رخص الابنية المطلوبة وعدد الشقق في مدن الضفة الغربية : سنة ١٩٧٥ و ١٩٧٦	١٥
٣	عدد الشقق ومساحتها في مدن الضفة الغربية : سنة ١٩٧٥ او ١٩٧٦	١٦
٤	عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في الضفة الغربية (مدن وقرى) من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	١٧
٥	عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة نابلس : من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	١٧
٦	عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة جنين من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	١٨
٧	عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة طولكرم من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	١٨
٨	عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة قلقيلية من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	١٩
٩	عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة رام الله من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	١٩
١٠	عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة البيرة من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	٢٠
١١	عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة بيت لحم من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	٢٠
١٢	عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة الخليل من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	٢١
١٣	مساهمة بناء القطاع العام من سنة ١٩٦٨ - ١٩٧٥ ونسبة الى القطاع الخاص	٢٣
١٤	جمعيات الاسكان التعاونية في مدن الضفة الغربية	٢٧
١٥	تكلفة بناء الوحدات السكنية من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ بالدينار الاردني	٢٩
١٦	معدلات البناء التجارى خلال الفترة من سنة ١٩٧٣ - ١٩٧٦	٣١
١٧	توزيع العمال في الضفة الغربية حسب القطاعات من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٤	٣٤
١٨	احمالي الطلب على قطاع الاسكان في الضفة الغربية من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	٤٦
١٩	احمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة نابلس من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	٤٦
٢٠	احمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة جنين من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	٤٧
٢١	احمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة طولكرم من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	٤٧
٢٢	احمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة قلقيلية من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦	٤٨



رقم	
٤٨	اجمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة الخليل من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦
٤٩	اجمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة بيت لحم من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦
٤٩	اجمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة رام الله من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦
٥٠	اجمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة البيرة من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦
٥٢	مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان بالضفة الغربية (مدن وقرى) من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦
٥٣	مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة نابلس من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦
٥٣	مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة الخليل من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦
٥٤	مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة بيت لحم من سنة ١٩٦٥
٥٤	مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة طولكرم من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦
٥٥	مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة قلقيلية من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦
٥٥	مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة البيرة من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦
٥٦	مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة رام الله من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦
٥٦	مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة البيرة من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦
٥٨	توزيع العائلة في الضفة الغربية (احصاء ١٩٧٣)
٥٩	توزيع البيوت حسب عدد الغرف في الضفة الغربية لسنة ١٩٧٢-١٩٧٤
٥٩	متوسط عدد الاشخاص لكل غرفة في الضفة الغربية (احصاء ١٩٧٤)
٦٠	متوسط عدد الاشخاص لكل غرفة في مدن وقرى الضفة الغربية من سنة ١٩٧٢-١٩٧٥
٦١	توزيع العائلة حسب الحجم وحجم السكن (احصاء ١٩٧٢)
٦٢	معدل عدد الاشخاص لكل غرفة في بعض المدن الرئيسية في الضفة الغربية
٦٤	توزيع العائلات بالنسبة المئوية حسب عدد الافراد للغرفة في الضفة الغربية وقطاع غزة مع مقارنتها بالمجتمعات المتقدمة

فهرس الرسوم التوضيحية

ص

رقم

- | | | |
|----|--|----|
| ١٠ | مساحة البناء السكني في الضفة الغربية من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ١ |
| ١١ | مساحة البناء السكني في مدينة نابلس من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ٢ |
| ١١ | مساحة البناء السكني في مدينة الخليل من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ٣ |
| ١٢ | مساحة البناء السكني في مدينة قلقيلية من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ٤ |
| ١٢ | مساحة البناء السكني في مدينة طولكرم من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ٥ |
| ١٣ | مساحة البناء السكني في مدينة جنين من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ٦ |
| ١٣ | مساحة البناء السكني في مدينة بيت لحم من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ٧ |
| ١٤ | مساحة البناء السكني في مدينة رام الله من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ٨ |
| ١٤ | مساحة البناء السكني في مدينة البيرة من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ٩ |
| ٣٩ | عدد الاسر المتكونة في الضفة الغربية من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ١٠ |
| ٤٠ | عدد الاسر المتكونة في مدينة قلقيلية من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ١١ |
| ٤٠ | عدد الاسر المتكونة في مدينة نابلس من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ١٢ |
| ٤١ | عدد الاسر المتكونة في مدينة بيت لحم من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ١٣ |
| ٤١ | عدد الاسر المتكونة في مدينة طولكرم من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ١٤ |
| ٤٢ | عدد الاسر المتكونة في مدينة رام الله من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ١٥ |
| ٤٢ | عدد الاسر المتكونة في مدينة البيرة من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ١٦ |
| ٤٣ | عدد الاسر المتكونة في مدينة الخليل من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ١٧ |
| ٤٣ | عدد الاسر المتكونة في مدينة جنين من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ | ١٨ |



تقديم

ما ان قمت باجراء الدراسة التمهيدية لاعداد مشروع هذا البحث بناء على طلب من نقابة المهندسين - فرع الضفة الغربية الى لجنة الابحاث بجامعة بير زيت حتى حسبت ان اتمامه امرا ميسورا ، ولم يكن يخطر ببالي ان عزمي سيهن في متاهات جمع مواده ، نظرا لتشتت المصادر وعدم اكتمال البيانات وتوفرها وتضاربها .

ويكفي تحمسي للفكرة واحساسي ان مثل هذه الابحاث هي ضوء يلقى على واقعنا وهي اساس معالجة قضایانا المحلية كان من الدافع وراء اصرارى على اتمام هذا البحث وكان عصمتى وملاذى كلما دعتنى نفسي الى ترك الامر كله .

فموضوع الاسكان وتطوره هو عبارة عن صورة فوتوغرافية للوضع السياسي الذى عايشته الضفة الغربية وارتبط بها ارتباطا يكاد يكون تاما كما ونوعا ، وكان لهذا الموضوع الاشر المباشر على هجرة الشباب والكفاءات الفلسطينية خارج الضفة ، فعدم توافر السكن الملائم او ارتفاع تكلفته بالنسبة للدخل هي من العوامل التي تدفع الشاب الفلسطيني للعمل خارج الضفة الغربية .

علاوة على اثر موضوع الاسكان من الناحية الاجتماعية وما يتركه نوع المسكن وحجمه من اثر في سلوك وعادات الفرد وصحته ونموه العقلي واستقلال شخصيته . وكذلك فان لقطاع الاسكان اهميته الاقتصادية اذ انه يشكل ما بين ١٠ الى ١٢% من الدخل القومي .



هذا وتتتمشى خطة البحث في هذا الموضوع مع اعتبار الاسكان سلعة تخضع للعرض حيث نوقشت في الباب الاول جوانب العرض المختلفة لهذه السلعة والمتمثلة في مساهمة القطاع الخاص والعام والاسكان التعاوني ، وفي نهاية هذا الباب نوقشت المشاكل العامة لجوانب العرض ، ونوقشت في الباب الثاني جانب الطلب الذي يتمثل في تكوين الاسر الجديدة وفي الطلب الناتج من اسر ترغب في تحسين سكناها ومن عوامل اخرى مثل استهلاك السكن والتتوسعات في الشوارع والميادين .

وتتضمن الباب الثالث مقابلة جانبي العرض والطلب لتحديد الزيادة او النقص في قطاع الاسكان من الناحية الكمية والنوعية في الفصل الاول والثاني، ويتضمن الفصل الثالث الاثر الاجتماعي لمشكلة الاسكان في المجتمع العربي ثم نختتم دراستنا بالخاتمة والتوصيات .

وقد تعرض البحث الى قطاع الاسكان في الضفة الغربية بصفة عامة (خلال الفترة ما بين ١٩٦٥ - ١٩٧٦) وعند الدخول في التفصيلات واجراء المقارنات اعتمد الباحث المدن الرئيسية دون القرى وهي نابلس ، الخليل ، بيت لحم ، رام الله ، البيرة ، اريحا ، طولكرم ، قلقيلية وجنين .

ولاثبات الفضل لذويه لا يسع الباحث الا ان يتقدم بجزيل الشكر الى كل من اسهم في اخراج هذا البحث ، واخص بالذكر كلا من الدكتور بكر ابو كشك مدرس الاقتصاد بالجامعة الذى تفضل مشكورا بكتابه الفصل الثالث من الباب الثالث واعضاء لجنة الابحاث بالجامعة الذين قاموا بمراجعة البحث والى كل الطالبات والطلاب الذين اسهموا في جمع مواد هذا البحث والى الفنان محمود الناصر الذى قام بتصميم الغلاف والانسة نعمتى اسعد التي قامت بطباعة البحث .

نضال صبرى

جامعة بيرزيت ، كانون ثاني ١٩٧٨ .



الباب الأول جانب العرض في الاسكان

تمهيد

يعتبر قطاع الاسكان من الناحية الاقتصادية سلعة عديمة المرونة في المدى القصير اذ ان المبني بحكم طبيعتها تتطلب وقتا طويلا لتنظيمها واعدادها، فلو فرض ان هناك زيادة في الطلب على المساكن وارتفاعا في ايجارها لسبب من الاسباب فان اتجاه المستثمرين نحو صناعة البناء سيستغرق وقتا طويلا من اعداد المكاتب الهندسية الى شراء وتقسيم في اراضي البناء الى تنشيط المحاجر وكافة الصناعات المرتبطة بها كصناعة الطوب والاسمنت والادوات الكهربائية والصحية ، وقد تزول اسباب زيادة الطلب على المساكن في مرحلة الاعداد والتنفيذ هذه ، واذا نظر الى الناحية الاخرى الى حالة كساد المساكن وانخفاض الايجارات فان ذلك لا يعني التوقف الفوري عن عملية البناء فهناك الكثير من المشاريع في طور الاعداد او البناء يضطر مستثمروها الى اتمامها مهما كان عائدتها المتوقع .

- وهناك الظروف الاجتماعية والقوانين والأنظمة المحلية والدخل القومي وكافة العوامل الاقتصادية الأخرى التي تضع قيودا على جانب العرض الخاص بقطاع الاسكان . وليس هنا مجال للحديث عن التفصيلات النظرية المتعلقة بجوانب العرض والطلب . وإنما سيقتصر الحديث على النواحي العلمية المتعلقة بهذا الجانب حيث نجد ان جانب العرض في قطاع الاسكان يأتي من ثلاثة مصادر هي كل من القطاع الخاص والقطاع العام وقطاع الاسكان التعاوني .

وسيتم افراد فصل مستقل لكل مصدر من هذه المصادر لبيان مدى مساهمتها في جانب العرض خلال فترة البحث ما بين سنة ١٩٦٥ الى سنة ١٩٧٦ في الضفة الغربية بصفة عامة مع الدخول في التفصيلات الخاصة بكل مدينة من المدن الرئيسية على حدة .



الفصل الأول

مساهمة القطاع الخاص

تشكل مساهمة القطاع الخاص اكبر نسبة في قطاع الاسكان حيث تصل مساهمة القطاع لاغراض السكن حوالي ١٩٨ ، ويتمثل القطاع الخاص في بناء الافراد مساكن اما بفرض السكن فيها وهي تشكل الغالبية العظمى او بفرض تاجيرها ، ونظرا لانخفاض العائد على الاستثمار بدأ نسبه البيوت التي تبني بهدف الايجار تقل ، وهناك بعض المحاولات الفردية التي تقوم ببناء البيوت بفرض بيعها كشقق وهي تقتصر الى الان على محاولتين احداهما في رام الله والاخر في نابلس^(١) .. اما بالنسبة للشركات المساهمة فلا توجد سوى شركة واحدة خصوصية في بيت لحم سجلت سنة ١٩٧٤ برأس مال قدره ٢٠ الف دينار بفرض امتلاك الاراضي وبناء وحدات سكن ..

وان نظرة على الجدول رقم (١) والرسم البياني التابع للجدول يوضح صورة تطور مساهمة القطاع الخاص في بناء البيوت السكنية خلال فترة البحث من سنة ١٩٦٥ الى سنة ١٩٧٦ اذ يظهر ان قطاع الاسكان من اكثر القطاعات الاقتصادية في الضفة الغربية التي تأثرت بحرب حزيران وما تلاها ..

بل ان قطاع الاسكان لم يصل الى نفس المعدل الذي كان سائدا قبل سنة ١٩٦٢ الا سنة ١٩٧٤ ، حيث ان قطاع الاسكان قد تعرض لهبوط شديد بعد سنة ١٩٦٢ وصل الى درجة الصفر تقريبا سنة ١٩٦٨ وبقى كذلك حتى سنة ١٩٧٠ حينما بدأ تطور تدريجي الى سنة ١٩٧٤ وبعدها بدأ يسير في خطوات سريعة ..

(١) مؤسسة برهان يعيش في نابلس ومؤسسة بيت المقدس في رام الله ..



جدول رقم (١) : مساحة البناء السنوي لغرض السكن في الضفة الغربية (مدن وقرى) من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦

السنة	المساحة بالمتر المربع
١٩٦٥	٢٥٠٠٠
١٩٦٦	٢٥٥٠٠
١٩٦٧	٩٠٠٠
١٩٦٨	٣١٠٠٠
١٩٦٩	٢١٠٠٠
١٩٧٠	١٩٤٠٠
١٩٧١	١٤٤٠٠٠
١٩٧٢	٢٠٠٠٠
١٩٧٣	٢٤٤١٠٠
١٩٧٤	٣٧٢٨٠٠
١٩٧٥	٤٥٠٠٠
١٩٧٦	٥٠٠٠٠

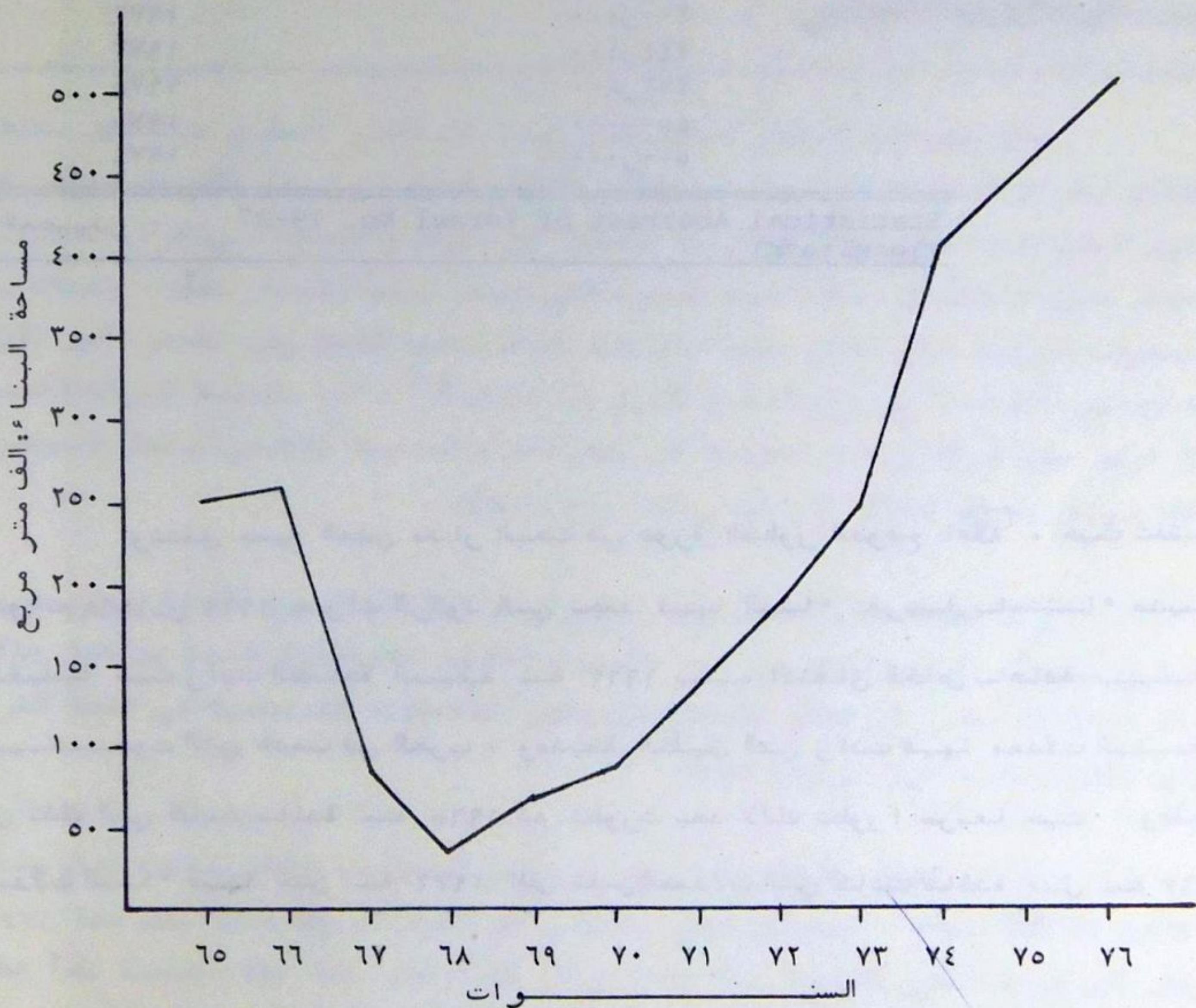
المصدر : Statistical Abstract of Israel No. 19-27 (1968-1976).

وتتفق جميع المدن مدار البحث في صورة التطور الموضح أعلاه ، حيث تتحل سنوات ١٩٦٨ و ١٩٦٩ سنوات الركود التي تجمد فيها البناء تقريبا باستثناء مدينة قلقيلية حيث زادت المساحة المبنية سنة ١٩٦٩ بسبب الانفاق الخاص باعادة بناء البيروت التي هدمت في الحرب ، ومدينة الخليل التي زادت فيها معدلات البناء عن تلك التي كانت سائدة سنة ١٩٦٥ ثم تطورت بعد ذلك تطورا سريا حيث وصلت معدلات البناء فيها حتى سنة ١٩٧٦ إلى نفس المعدلات التي كانت سائدة قبل سنة ١٩٦٧.

وما عدا ذلك فان كافة المدن تتفق والوضع العام للضفة الغربية وتوضح الرسوم البيانية التالية معدلات التطور في الاسكان بغرض السكن في المدن الرئيسية .

رسم توضيحي رقم (١)

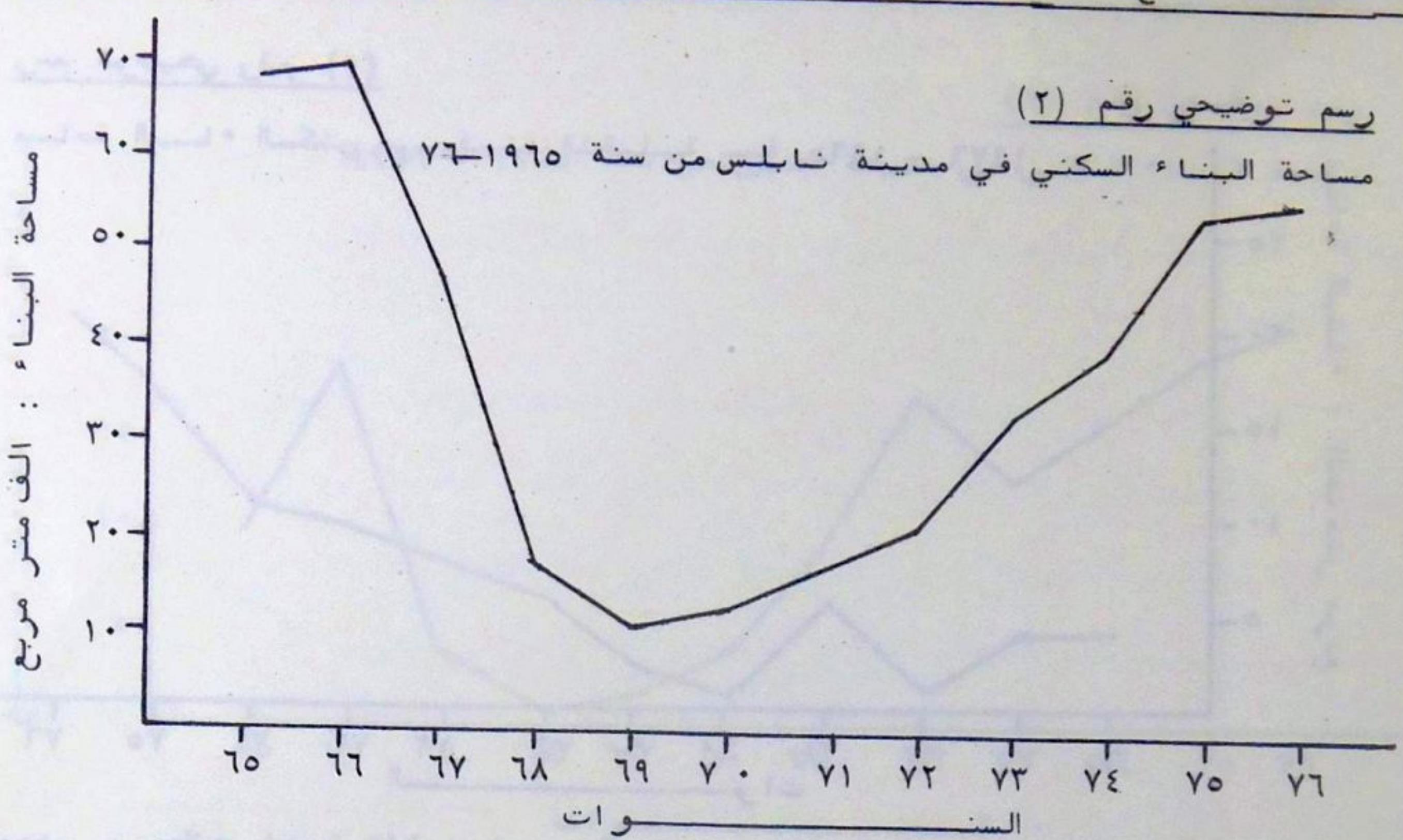
مساحة البناء السكاني في الضفة الغربية من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ .



المصدر : (١) دائرة الاحصائيات العامة - رام الله
 Statistical Abstract of Israel No.19-27 (1968-1976). (٢)

رسم توضيحي رقم (٢)

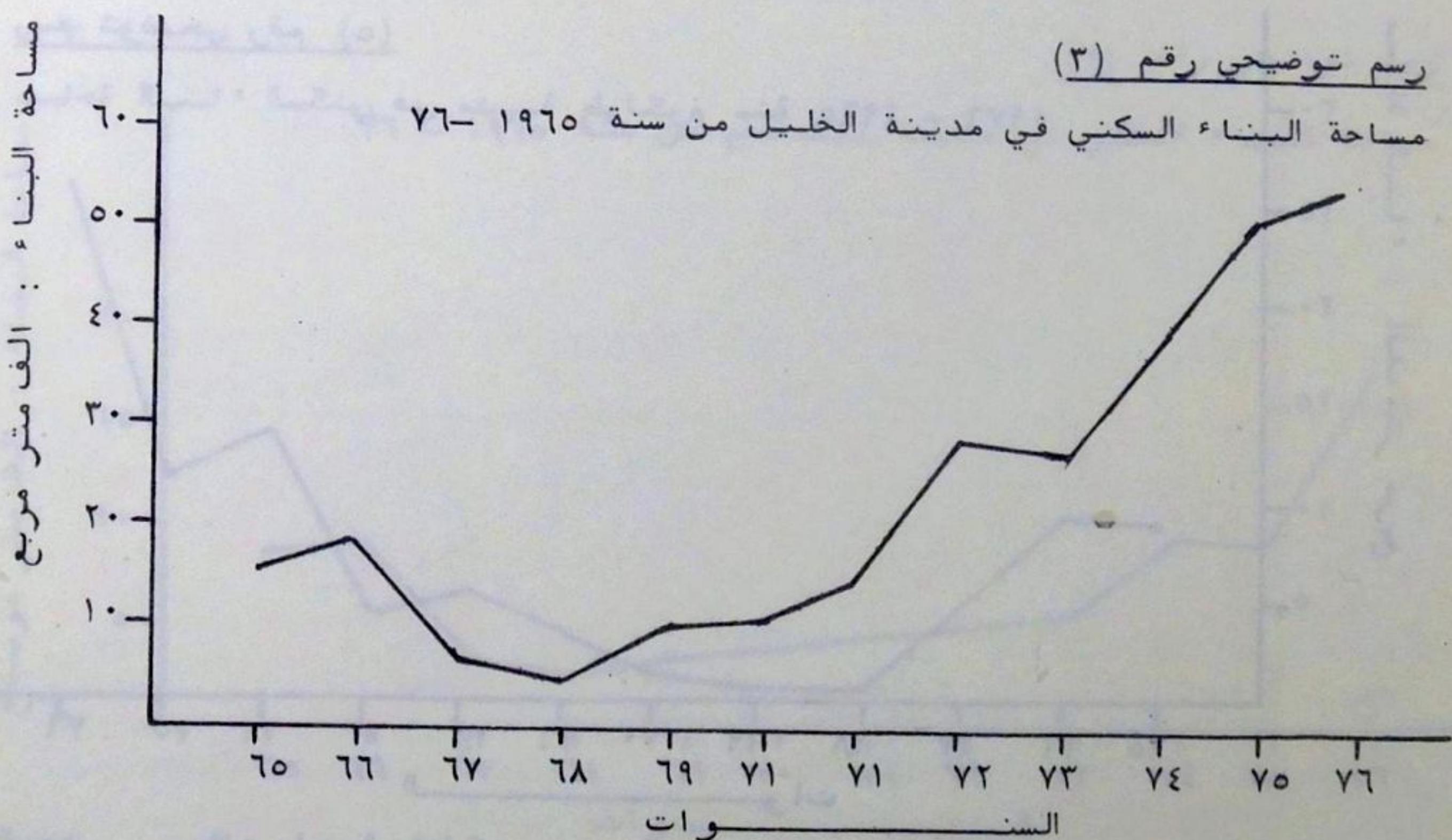
مساحة البناء السكني في مدينة نابلس من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦



المصدر : سجلات بلدية نابلس

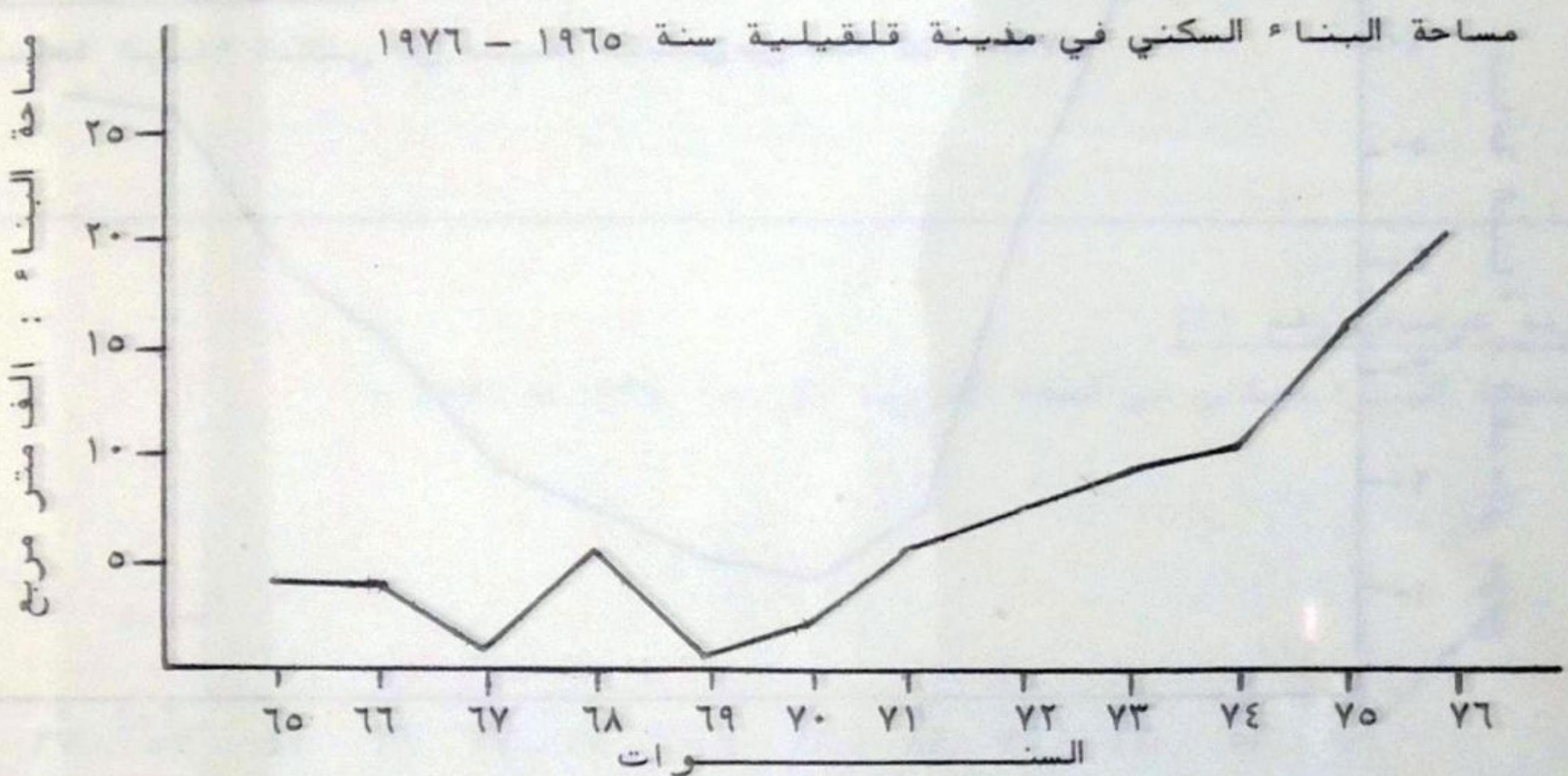
رسم توضيحي رقم (٣)

مساحة البناء السكني في مدينة الخليل من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦



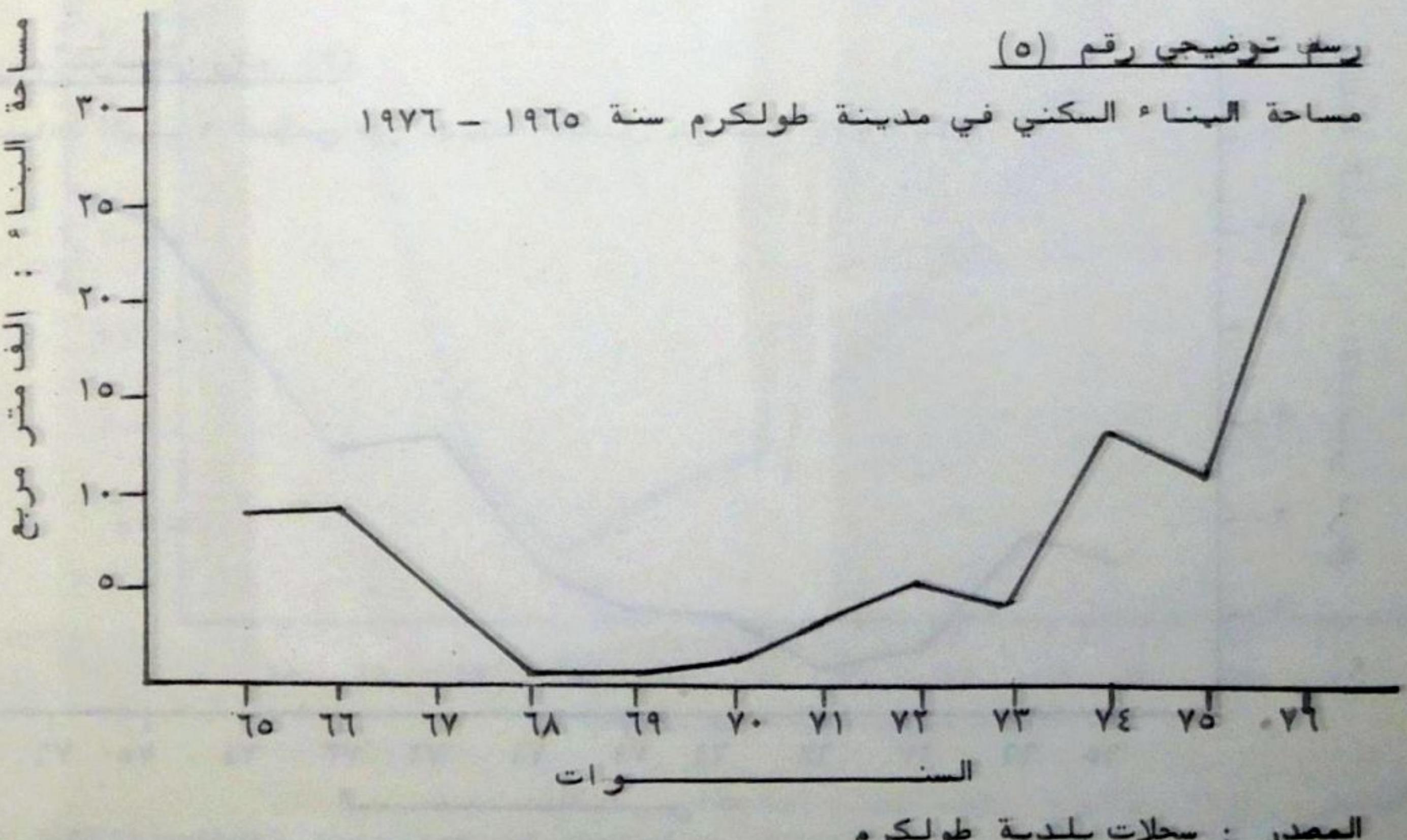
المصدر : سجلات بلدية الخليل

رسم توضيحي رقم (٤)

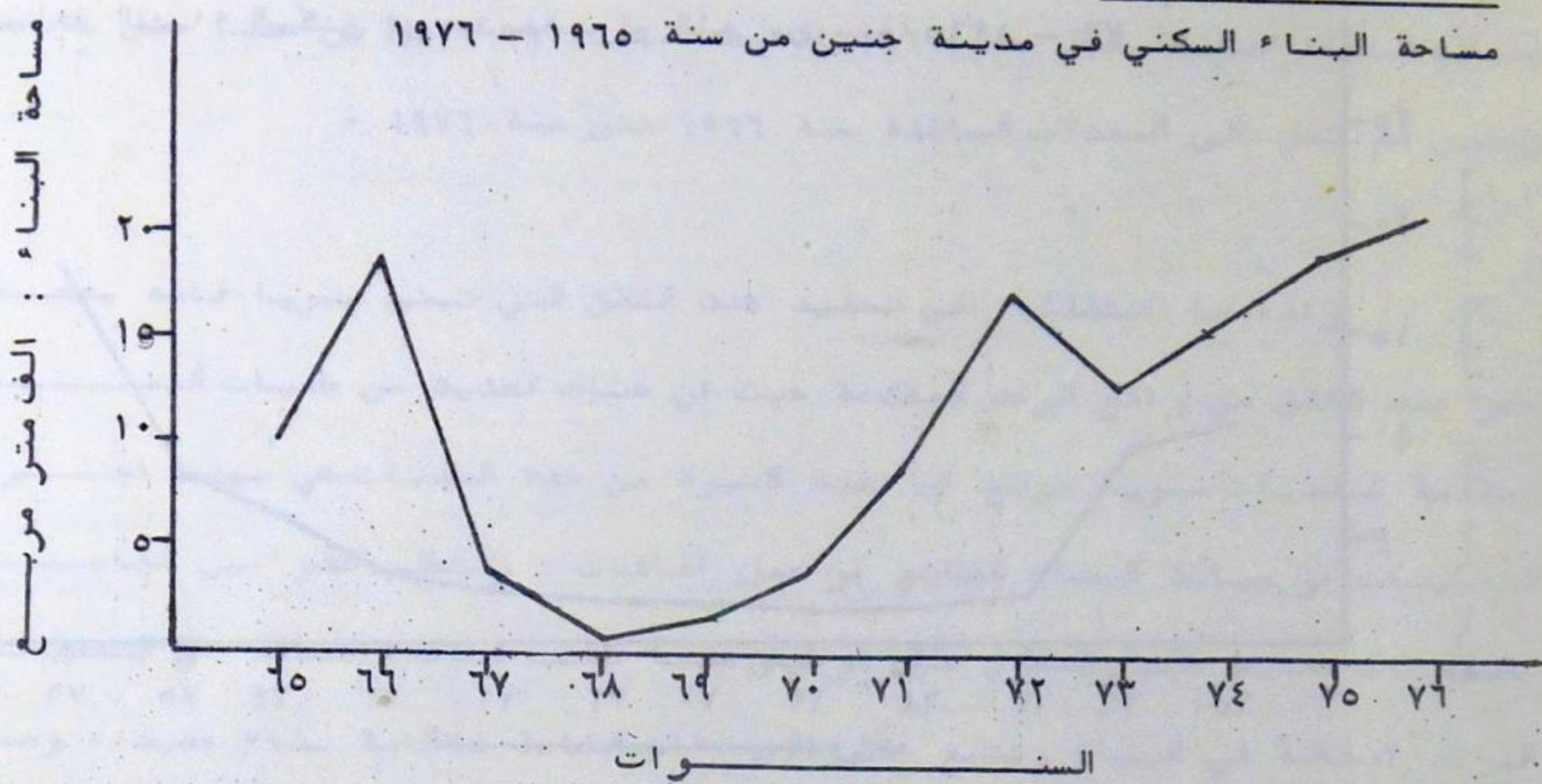


المصدر : سجلات بلدية قلقيلية

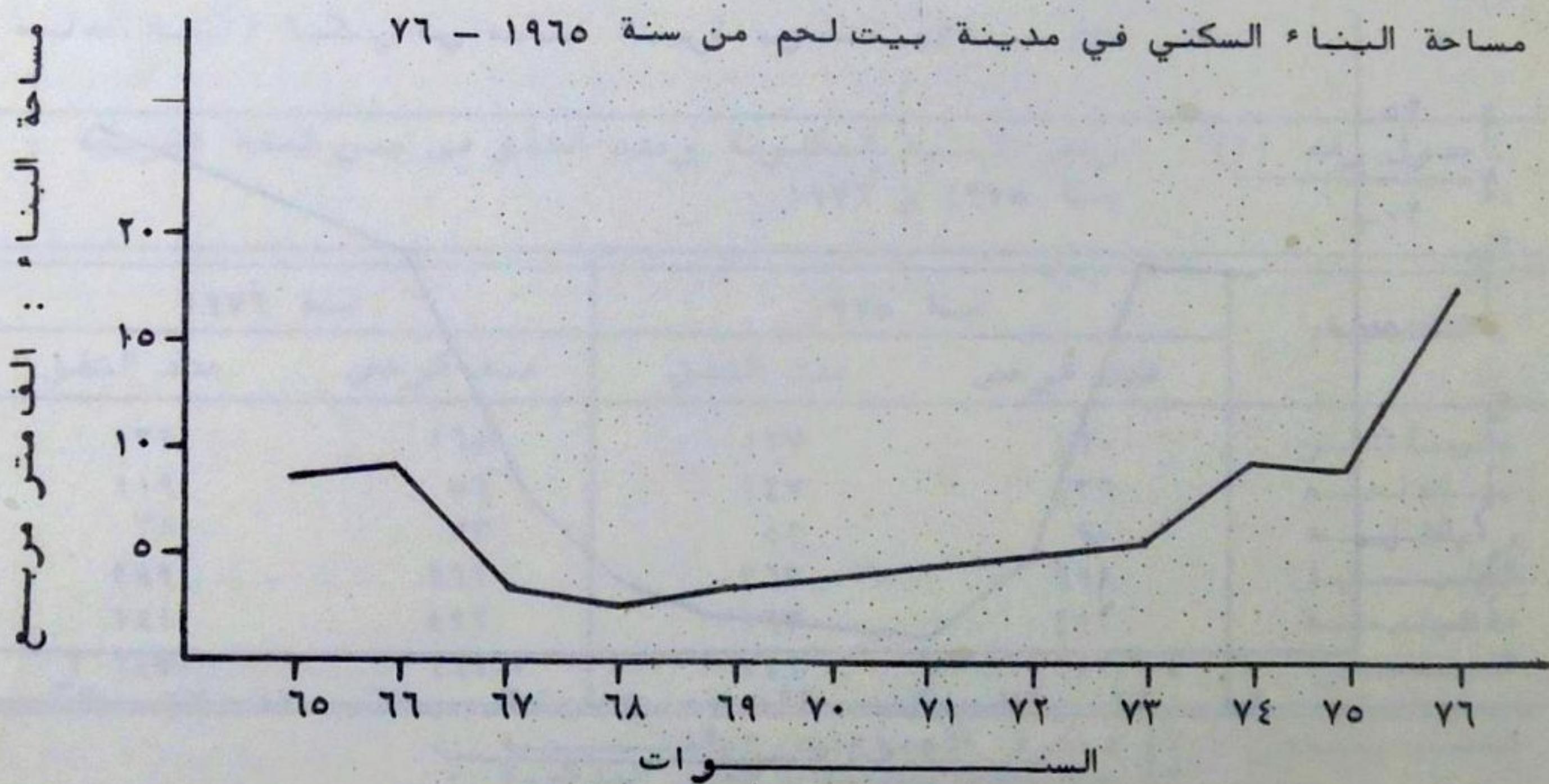
رسم توضيحي رقم (٥)



المصدر : سجلات بلدية طولكرم

رسم توضيحي رقم (٦)

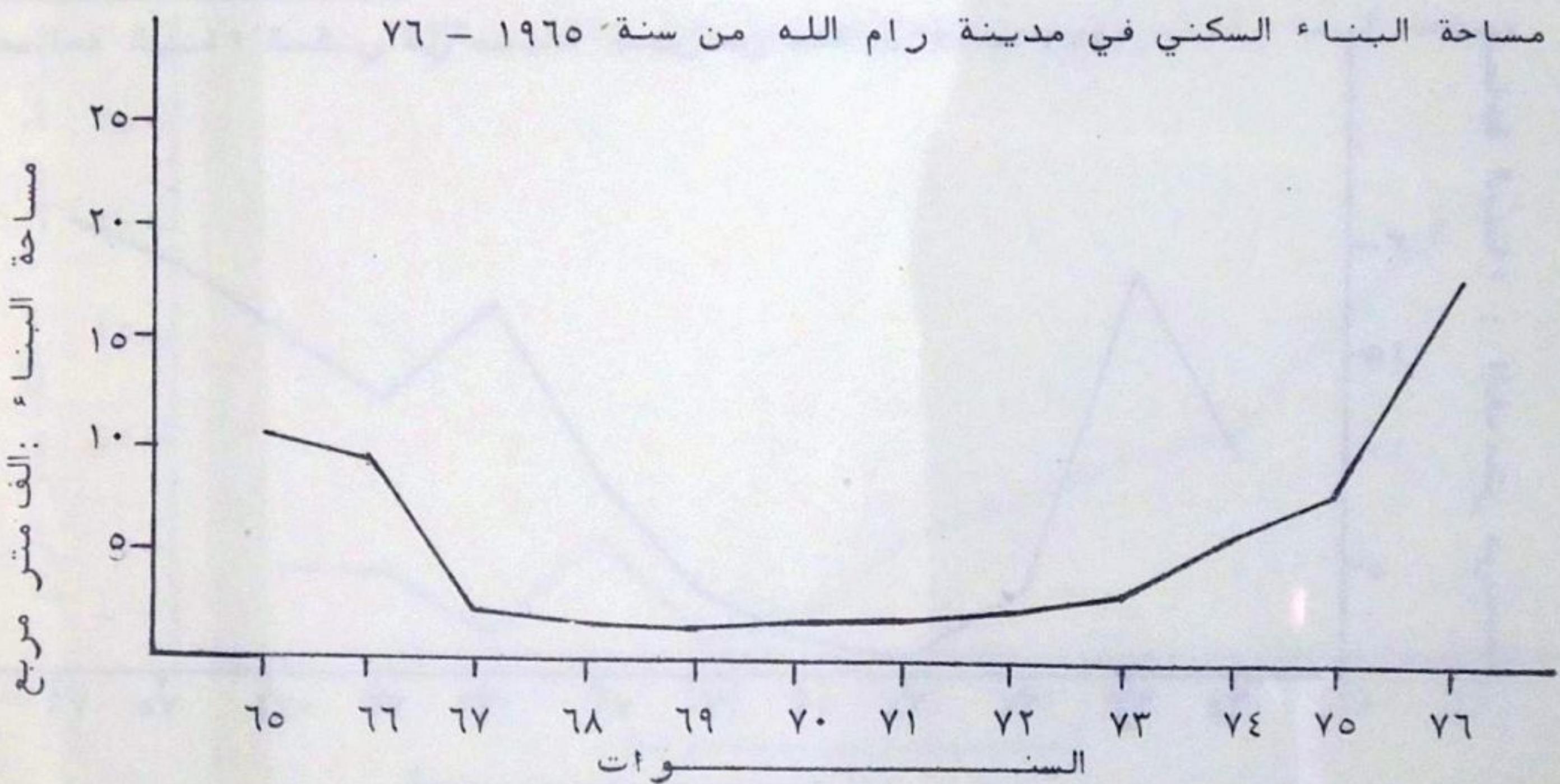
المصدر : سجلات بلدية جنين

رسم توضيحي رقم (٧)

المصدر : سجلات بلدية الخليل

رسم توضيحي رقم (٨)

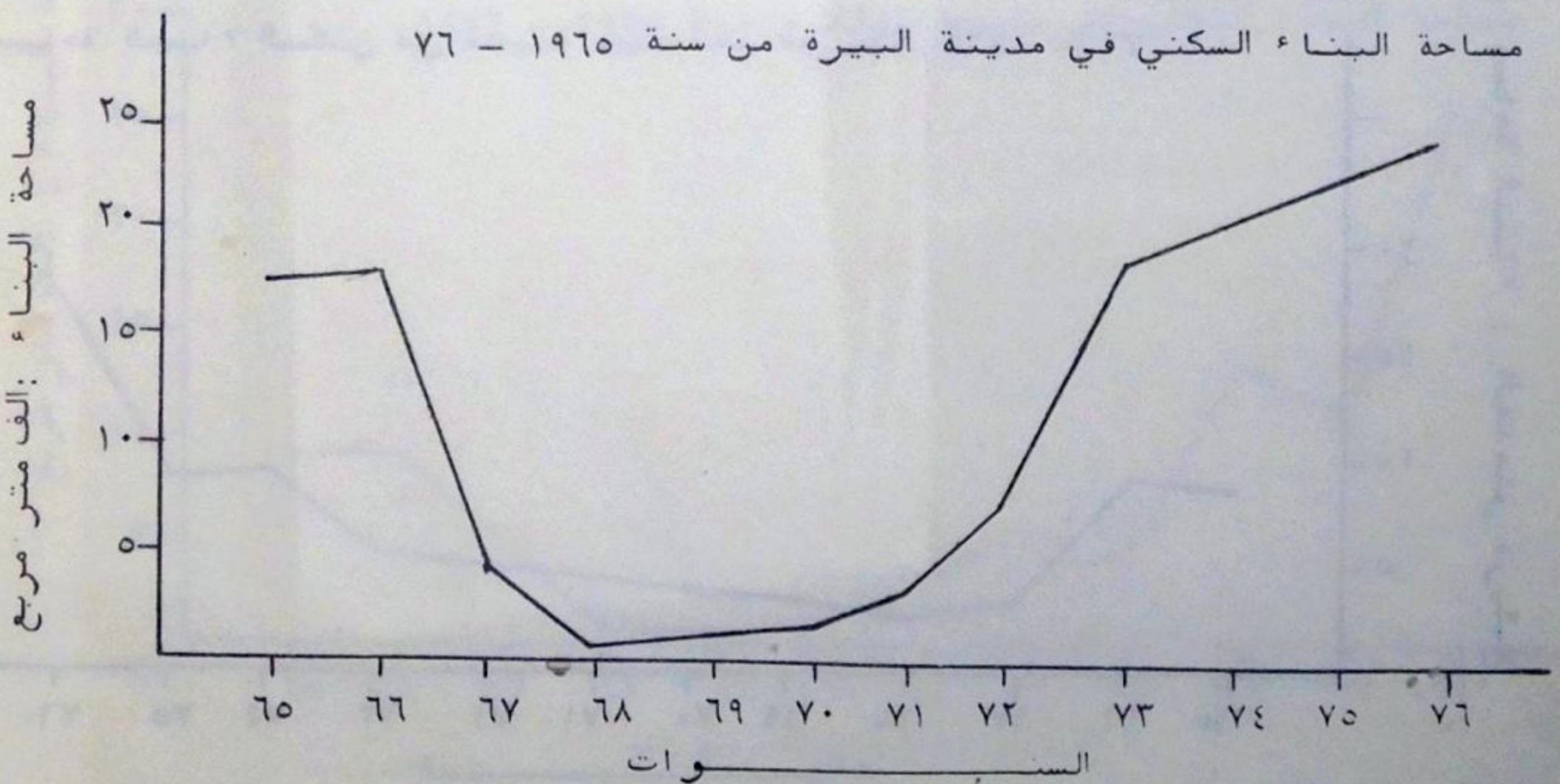
مساحة البناء السكني في مدينة رام الله من سنة ١٩٦٥ - ٧٦



المصدر : سجلات بلدية رام الله

رسم توضيحي رقم (٩)

مساحة البناء السكني في مدينة البيرة من سنة ١٩٦٥ - ٧٦



المصدر : سجلات بلدية البيرة



ويظهر من الرسوم البيانية السابقة ان معظم المدن لم تصل الى نفس معدلات البناء السائدة قبل سنة ١٩٦٧ الا بعد سنة ١٩٧٤ ، بل ان مدننا مثل نابلس وجنين لم تصل الى المعدلات السائدة سنة ١٩٦٦ حتى سنة ١٩٧٦ .

واذا ما انتقلنا الى تحديد عدد الشقق التي تبني سنويا فانه يصعب حصر عدد الشقق من واقع الرخص المقدمة حيث ان هناك العديد من طلبات البناء المقدمة للبلديات سنويا توضح ان نسبة كبيرة من هذه الطلبات هي بهدف اجراء التحسينات او صيانة البناء القائم او عمل اضافات ، وتتطلب القوانيين الخامسة بالبلديات تقديم طلب والحصول على ترخيص مهما كانت مساحة الاضافة او التعديل المراد ادخاله في البناء وتتبع نفس الاجراءات الخاصة باقامة بناء جديد . ومن الجدول التالي يمكن مقارنة رخص الابنية المطلوبة وعدد الشقق المبنية لنفس السنة لايضاح الفرق الشاسع بينهما .

جدول رقم (٢) : رخص الابنية المطلوبة وعدد الشقق في مدن الضفة الغربية :
سنة ١٩٧٥ و ١٩٧٦ .

المدينة	سنة ١٩٧٦		سنة ١٩٧٥	
	عدد الرخص	عدد الشقق	عدد الرخص	عدد الشقق
جنين	١٣٢	١٦٥	١٢٧	١٦٠
بيت لحم	١١٩	٥٦	١٤٧	١٣٦
رام الله	٢٨	٢٣	٥١	٩٠
الخليل	٤٩٩	٤٩٢	٣٦٣	٦٩٨
قلقيلية	١٨١	٤٩٢	١٦٣	٤١٣
البيرة	١٤٧	١٦١	١٤٩	١٤٣

المصدر : ١) دائرة الاحصاءات رام الله المذكورة : ٢) سجلات بلديات المدن المذكورة :

الا انه يمكن التوصل الى عدد الشقق المقاومة سنويا عن طريق استخراج البيانات الخاصة بسنة ١٩٧٥ ، ١٩٧٦ حيث امكن حصر الشقق ، ومن ثم تحديد متوسط مساحة كل شقة في كل مدينة على حدة .

جدول رقم (٣) : عدد الشقق ومساحتها في مدن الضفة الغربية : سنة ١٩٧٥ و ١٩٧٦ .

المنطقة	نوع العقار	المساحة المبنية (م²)		القيمة (ل.س)
		المساحة المبنية (م²)	النوع	
البيروت	شقق	١٤٧	٢٣٠٠	٢٤٧٠٠
البيروت	شقق	٧٨	٨٥٠٠	١٢٥٠٠
رام الله	شقق	٥١	٨٣٠٠	١٧٣٠٠
بيت لحم	شقق	٥٦	٥٠٠٠	٥٣٣٠٠
الخليل	شقق	٣٦٣	١١٥٠٠	٣٥٦٠٠
طولكرم	شقق	٩٤	١٦٧٠٠	٣١٠٠
قلقيلية	شقق	١٦٣	١٧٦٠٠	١٧٩٠٠
جنوب نابلس	شقق	١٣٧	٥٥٧٠٠	٥٦٥٠٠
جنوب نابلس	شقق	٣٧٢	٥٥٧٠٠	١٢٥

ملاحظة : اعتمد الباحث متوسط مساحة الشقة في مدن الضفة مع الاخذ في الاعتبار ان هناك نسبة من مساحة البناء تكون لاغراض را

وعلية فان متوسط مساحة الشقة في الضفة الغربية يبلغ ١٢٥ مترا مربعا .
واذا ما قسمنا مساحة البناء بالметр المربع سنويا في الضفة الغربية على متوسط
مساحة الشقة في الضفة الغربية ولكل مدينة على حدة يمكن التوصل الى عدد الشقق

المقامة سنويا على النحو التالي :-

جدول رقم (٤) : عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في الضفة الغربية (مدن وقرى) من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ .

السن	عدد الشقة	ق
١٩٧٥	١٧٨٠	
١٩٧٦	١٨١٥	
١٩٧٧	٦٤٣	
١٩٧٨	٢٢٠	
١٩٧٩	٥٠٠	
١٩٧٠	٦٤٠	
١٩٧١	١٠٣٠	
١٩٧٢	١٤٢٥	
١٩٧٣	١٧٤٥	
١٩٧٤	٢٦٥٠	
١٩٧٥	٣٢١٠	
١٩٧٦	٣٥٧٠	

ملاحظة : المتوسط العام لمساحة الشقة في الضفة الغربية ١٢٥ م٢

جدول رقم (٥) : عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة نابلس من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ .

السن	عدد الشقق	ق
١٩٦٥	٥٠٠	
١٩٦٦	٥٠٠	
١٩٦٧	١١٠	
١٩٦٨	٤٠	
١٩٦٩	٨٠	
١٩٧٠	١١٠	
١٩٧١	١٢٠	
١٩٧٢	١٥٠	
١٩٧٣	٢٦٠	
١٩٧٤	٣٣٠	
١٩٧٥	٣٩٧	
١٩٧٦	٤٠٤	

ملاحظة : متوسط مساحة الشقة في مدينة نابلس ١٢٥ م٢



جدول رقم (٦) : عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة جنين من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ .

السنة	عدد الشقق
١٩٦٥	٧١
١٩٦٦	١٣٠
١٩٦٧	٢٨
١٩٦٨	١٣
١٩٦٩	١٨
١٩٧٠	٢٨
١٩٧١	٦١
١٩٧٢	١٢١
١٩٧٣	٧٢
١٩٧٤	١١٣
١٩٧٥	١٢٢
١٩٧٦	١٣٢

ملاحظة : متوسط مساحة الشقة في مدينة جنين ١٢٥ م٢ .

جدول رقم (٧) : عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة طولكرم من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ .

السنة	عدد الشقق
١٩٦٥	٦٥
١٩٦٦	٦٨
١٩٦٧	٤١
١٩٦٨	١
١٩٦٩	١
١٩٧٠	٢
١٩٧١	٢٦
١٩٧٢	٤٤
١٩٧٣	٣٥
١٩٧٤	١٠٠
١٩٧٥	٩٤
١٩٧٦	١٦٦

ملاحظة : متوسط مساحة الشقة في مدينة طولكرم ١٢٠ م٢ .



جدول رقم (٨) : عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة قلقيلية من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ .

عدد الشقق	السنة
٢٨	١٩٦٥
٢٨	١٩٦٦
١٢	١٩٦٧
٤٥	١٩٦٨
٥	١٩٦٩
١٤	١٩٧٠
٤٠	١٩٧١
٥١	١٩٧٢
٦٦	١٩٧٣
٧٠	١٩٧٤
١٦٣	١٩٧٥
١٨١	١٩٧٦

ملاحظة : متوسط مساحة الشقة في مدينة قلقيلية ١٢٠ م² .

جدول رقم (٩) : عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة رام الله من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ .

عدد الشقق	السنة
٥٠	١٩٦٥
٤٥	١٩٦٦
١٥	١٩٦٧
٧	١٩٦٨
١٠	١٩٦٩
١٢	١٩٧٠
١٣	١٩٧١
١٥	١٩٧٢
٣٣	١٩٧٣
٤٣	١٩٧٤
٥١	١٩٧٥
٧٨	١٩٧٦

ملاحظة : متوسط مساحة الشقق في مدينة رام الله ١٧٠ م² .



جدول رقم (١٠) : عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة البيرة من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ .

السنة	عدد الشقة
١٩٦٥	١٠٥
١٩٦٦	١١٠
١٩٦٧	٣١
١٩٦٨	٦
١٩٦٩	٩
١٩٧٠	١١
١٩٧١	١٩
١٩٧٢	٤٩
١٩٧٣	١١٠
١٩٧٤	١٢٨
١٩٧٥	١٤٩
١٩٧٦	١٤٧

ملاحظة : متوسط مساحة الشقة في مدينة البيرة ١٤٠ م² .

جدول رقم (١١) : عدد الشقق المقاومة لاغراض السكن في مدينة بيت لحم من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ .

السنة	عدد الشقة
١٩٦٥	٥٢
١٩٦٦	٥٥
١٩٦٧	٢٠
١٩٦٨	١٤
١٩٦٩	١٦
١٩٧٠	٢٠
١٩٧١	٢٦
١٩٧٢	٣٣
١٩٧٣	٤٢
١٩٧٤	٥٧
١٩٧٥	٥٦
١٩٧٦	١١٩

ملاحظة : متوسط مساحة الشقة في مدينة بيت لحم ١٤٠ م² .



جدول رقم (١٢) : عدد الشقق المقاومة لغير اراض السكن في مدينة الخليل من سنة ١٩٧٥ - ١٩٧٦ .

السنة	عدد الشقة
١٩٧٥	١١٢
١٩٧٦	١٢٧
١٩٧٧	٤٥
١٩٧٨	٣٥
١٩٧٩	٧٠
١٩٨٠	٧٠
١٩٨١	١٠٠
١٩٨٢	٢٠٠
١٩٨٣	١٨٥
١٩٨٤	٢٨٠
١٩٨٥	٣٦٣
١٩٨٦	٣٩٩

ملاحظة : متوسط مساحة الشقة في مدينة الخليل ٣١٢٥ .

الفصل الثاني

مساهمة القطاع العام

يتمثل القطاع العام في بلديات المدن بالدرجة الاولى بالإضافة الى المؤسسات الشعبية والخيرية ، وتقتصر مساهمة القطاع على بناء المدارس والمستشفيات والمباني العامة ، بالإضافة الى ان معظم البلديات تساهم في بناء الاسكان التجارى والاسكان الخاص بالمكاتب وذلك كعملية استثمارية .

و قبل سنة ١٩٦٧ كانت هناك مساهمة من الحكومة في بناء الدوائر الحكومية وبعد الاحتلال اصبحت المساهمة محدودة ثم بدأت تخف تدريجيا في السنوات الاخيرة . ومن دراسة جدول مساحة بناء القطاع العام يتضح ان سنة ١٩٦٨ هي اكثـر السـنـوـاتـ التي سـاـهـمـ بـهـاـ القـطـاعـ العـامـ وـيـرـجـعـ السـبـبـ الىـ انـ الـاسـكـانـ الخـاصـ كانـ فيـ حـالـةـ الصـفـرـ وـانـ الـبـلـدـيـاتـ عـمـدـتـ الىـ عـمـلـيـةـ الـبـنـاءـ لـدـفـعـ عـجلـةـ الـاسـكـانـ وـنـظـراـ لـرـخـصـ الـاـيـدـىـ العـامـةـ وـتـوـفـرـهاـ .

وبـدـأـتـ مـسـاهـمـةـ القـطـاعـ العـامـ تـتـنـاقـصـ مـنـذـ سـنـةـ ١٩٧٣ـ وـيـرـجـعـ ذـكـرـ ذـكـرـ بالـدـرـجـةـ الـأـوـلـىـ إـلـىـ عـدـمـ توـافـرـ الـأـمـوـالـ الـلـازـمـةـ لـلـبـلـدـيـاتـ بـالـأـضـافـةـ إـلـىـ تـقـلـيـصـ الـإـنـفـاقـ الـحـكـومـيـ إـلـىـ أـدـنـىـ حدـ .



وبصفة عامة لا تزيد مساحة بناء القطاع العام في المتوسط عن ١٥٪ من نسبة مساحة البناء في القطاع الخاص وفي الفترة الأخيرة تدنت هذه النسبة حتى وصلت إلى أقل من ١٢٪ كما سيظهر من الجدول التالي :-

جدول رقم (١٣) : مساحة بناء القطاع العام من سنة ١٩٦٨-١٩٧٥ ونسبة إلى القطاع الخاص .

السنة	القطاع العام : ٪	النسبة إلى القطاع الخاص
١٩٦٨	٤٧٠٠	١٥
١٩٦٩	١٢٠٠	١٧
١٩٧٠	١٢٣٠٠	١٤
١٩٧١	٢٨٩٠٠	١٦
١٩٧٢	٢٩٦٠٠	١٥
١٩٧٣	١٥١٥٠	١٧
١٩٧٤	٩٠٧٥٥	١٣
١٩٧٥	٧٥٠٠	١٢

المصادر : (١) دائرة الاحصاءات العامة رام الله
 Statistical Abstract of Israel No.19-27(٢)
 (1968-1976).

(٣) سجلات المدن الرئيسية .

وي يمكن للقطاع العام مثلا في البلديات ان يلعب دورا هاما في قطاع الاسكان اذا ما نفذ فعلا مشروع التوأمة مع مدن الدول العربية الغنية ووصلت الاموال المرصودة لدعم مدن الضفة والتي كثر الحديث عنها .

الفصل الثالث

مساهمة قطاع الاسكان التعاوني

يحكم نظام الاسكان التعاوني في الضفة الغربية كل من القانون الخاص بجمعيات التعاون رقم ١٧ لسنة ١٩٥٦ والذي ينظم الجمعيات التعاونية بمصمة عامة، بالإضافة الى نظام جمعيات الاسكان التعاونية رقم ٤٢ لسنة ١٩٥٩ والذي يطلق عليه نظام جمعيات الاسكان التعاونية، وكذلك النظام الداخلي لكل جمعية والذي يتمشى مع النظمتين المذكورتين، وترفع عادة مع طلب التسجيل معلومات تتضمن الاسم والعنوان والغایيات والشروط المؤهلة للعضوية وطلب الانتساب وقبول الاعضاء وزوايل العضوية ورأس المال وادارة النواحي المالية ومجالس وهيئات ولجان ادارة الجمعية ومسئوليتها وطريقة عملها .

ويصل عدد جمعيات الاسكان التعاونية الى ١٧ جمعية في مدن الضفة اسس معظمها حديثا بعد سنة ١٩٧٤ باستثناء ستة جمعيات اسست في اوائل السبعينيات خاصة بالموظفين الحكوميين .

ويبلغ عدد الاعضاء المشتركين في هذه الجمعيات حوالي ٩٠٠ عضواً معظمهم من موظفي الحكومة ، حيث ان معظم هذه الجمعيات تحمل اسم جمعية اسكان موظفي الحكومة خاصة الجمعيات التي اسست قبل سنة ١٩٦٧ بينما الجمعيات التي اسست بعد سنة ١٩٧٤ تخص العديد من الفئات المتعددة (مهندسين ومعلمين وفئات اخرى) .



وتتركز هذه الجمعيات في رام الله والبيرة ونابلس وهناك جمعية واحدة في كل من المدن المتبقية .

ان النظرة الاولية على الجدول المرفق تعطي فكرة اولية عن اهمية قطاع الاسكان التعاونية فوجود ١٧ جمعية اسكان تضم ٩٠٠ عضوا يظهر ان قطاع الاسكان التعاوني يساهم مساهمة فعالة في قطاع الاسكان ، الا ان الدراسة التفصيلية لوضع هذه الجمعيات سرعان ما تظهر توقف قطاع الاسكان التعاوني عند تسجيل الجمعية وشراء الارض وعمل المخططات في احسن الظروف وهي في معظمها غير قادرة على مباشرة البناء بسبب عدم وجود مصادر التمويل اللازمة .

وهناك جمعية واحدة فقط تجاوزت مرحلة شراء الارض الى المباشرة في البناء وهي جمعية اسكان الخليل التعاونية حيث باشرت منذ بداية سنة ١٩٧٧ ببناء ٤٣ بيتا مستقلا بعد حصولها على قرض بنك الاسكان في عمان بالإضافة الى جمعية موظفي اريحا للاسكان والتي تم البناء بها قبل سنة ١٩٦٥ .

ولدى الاطلاع على سير الاعمال في كافة الجمعيات الاخرى فان كل الدلائل تشير الى عدم استطاعة اي من الجمعيات المباشرة قريبا في العمل دون توفير الاموال اللازمة للبناء، حيث يبلغ متوسط رأس المال هذه الجمعيات حوالي (٢٠ الف دينار) وهو مبلغ يقتصر على تمويل المصاروفات الادارية وعملية فرز ومسح الاراضي والمخططات .

وينتظر اعضاء هذه الجمعيات دعم بنك الاسكان الاردني كما حصل مع جمعية الخليل ويؤمل ان لا يطول انتظارهم وخصوصا ان بعض الجمعيات قد مضى على انشائهما خمسة عشر عاما .



وهكذا فان غياب المؤسسات المالية وعدم توفير مصادر التمويل اللازمة تمثل العقبة الرئيسية في دفع عجلة الاسكان التعاوني .

بالاضافة الى مشكلة التمويل هناك مشاكل اخرى رئيسية مثل عدم اتفاق الاعضاء فيما بينهم على نوعية الاسكان ومستواه (١) ، فالملاحظ لدى الاطلاع على مخططات بعض جمعيات الاسكان ان مستوى البيوت ومساحتها ونوع التجهيزات المزودة بها تتجاوز فكرة الاسكان التعاوني حيث ان معظمها بيوت مستقلة (فيلات) وتصل مساحتها الى حدود ١٨٠ مترًا مربعا .

علاوة على مشكلة ا يصل المناطق السكنية بالخدمات الازمة من مو اصلات وكهرباء وماء ومجاري وكافة الخدمات الاخرى نظرا لعدم توافر الامكانيات لدى المجالس البلدية المحلية وعدم وجود اتحاد عام لهذه التعاونيات يمكن ان يساهم في هذا المجال .

من هنا نرى ان كل هذه المشاكل ادت الى تجميد الوضع بالنسبة لمعظم جمعيات الاسكان التعاوني وتوقف العمل تماما ولا توجد اية بادرة في قيام هذه الجمعيات بتحقيق الغايات التي اسست من اجلها بدون توفير الدعم المالي عن طريق تقديم القروض الازمة .

وفيما يلي جدول بجمعيات الاسكان التعاوني في الضفة الغربية حتى ١٩٧٧/٩/١ ، ويبيّن هذا الجدول موقع الجمعية واسمها وعدد الاعضاء وتاريخ التسجيل والمرحلة التي قطعتها من شراء ارض وعمل مخططات والمباشرة بالبناء .

(١) كما حدث في جمعية الاسكان التعاوني الخاص بالمهندسين ، حيث ادى الاختلاف بين الاعضاء على نوعية الاسكان وموقع الارض الى تأسيس جمعية اخرى مخالفة



الفصل الرابع

المشاكل الخاصة بجانب العرض

(١) انخفاض نسبة العائد على الاستثمار

تعتبر عملية البناء من اجل التأجير عملية غير مربحة اطلاقاً بل ان نسبة العائد على الاستثمار في حالة الاسكان الخاص بفرض السكن ينخفض عن نسبة الحد الادنى لاي مشروع استثماري (مثلًا تعطي حسابات التوفير في البنوك فائدة ٥٪) كما سيتضح فيما يلي (١) :

أ - كانت تكلفة البناء (للمتر المربع بفرض السكن) خلال فترة البحث على النحو التالي :

١٢ دينارا	١٩٦٥
١٥ دينارا	١٩٦٧
٢٠ دينارا (ما يعادل ٢٥٠ ليرة) (٢)	١٩٧١
٣٠ دينارا (ما يعادل ٤٠٠ ليرة)	١٩٧٣
٣٥ دينارا (ما يعادل ٧٠٠ ليرة)	١٩٧٤
٤٥ دينارا (ما يعادل ١٤٠٠ ليرة)	١٩٧٦

الارقام تمثل متوسط تكلفة المتر من البناء (الجيد) في مختلف المدن (٣) وقد استخلصت من واقع المناقصات العامة المقدمة للبلديات وللمؤسسات الشعبية .

(١) يختلف الامر في حالة البناء التجاري .

(٢) يتوقف على سعر الليرة بالنسبة للدينار في السوق في ذلك الوقت .

٣ - حلف الاسعار قليلاً من مدينة لاخرى .



وإذا ما أخذ في الاعتبار ان متوسط مساحة الشقة السكنية (٣ غرف) ١٣٠ متراً مربعاً فان تكلفة بناء شقة مع ثمن الارض يكون على النحو التالي خلال فترة البحث .

جدول رقم (١٥) : تكلفة بناء الوحدات السكنية من سنة ١٩٦٥-١٩٧٦ بالدينار الاردني .

السنة	تكلفة الشقة	متوسط ثمن الارض ^(١)	اجمال التكلفة
١٩٦٥	٥٤٠	١٥٦٠	٢١٠٠
١٩٦٦	٦٥٠	١٩٥٠	٢٦٠٠
١٩٦٧	٨٠٠	٢٦٠٠	٣٤٠٠
١٩٦٨	١٥٠٠	٣٩٠٠	٥٤٠٠
١٩٦٩	١٥٠٠	٤٥٠٠	٦٠٠٠
١٩٧٠	١٥٠٠	٥٨٥٠	٦٣٥٠

(١) يختلف ثمن الارض باختلاف الموقع وحسب كونه منزلاً مستقلاً او شقة ضمن عمارة .

ب - وبالنسبة لعائد الشقة خلال فترة البحث فإنه قد امكن التوصل الى متوسط الايجار السنوي لشقة ٣ غرف (مساحة ١٣٠) في مدن الضفة الغربية خلال الفترة على النحو التالي :-

١٨٠ دينار اردني الايجار السنوي	من سنة ١٩٦٥ - ١٩٦٧
٩٠ دينار اردني الايجار السنوي	من سنة ١٩٦٧ - ١٩٧٠
٣٦٠ دينار اردني الايجار السنوي	من سنة ١٩٧٠ - ١٩٧٣
٣٨٠ دينار اردني الايجار السنوي	من سنة ١٩٧٣ - ١٩٧٧



ج - اى ان العائد السنوى كان على النحو التالي :-

٦٧ - ٦٥ من سنة

٧٠ - ٦٧ من سنة

٧٣ - ٧٠ من سنة

٧٣ - ٧٢ من سنة

٦١

٥٢٥

٦٩

٣٦٩

واذا ما اخذ في الاعتبار ان هناك تكاليف خاصة بالصيانة وضريبة العقارات التي يدفعها صاحب الملك حسب القانون الاردني والتي تشكل ١٨٪ من بدل الایجار تدرك مدى انخفاض العائد السنوى بالنسبة لایجار البيوت لاغراض السكن حيث ان المعدلات المقبولة في هذا المجال من الاستثمارات يجب ان لا يقل عن ١٠٪ .

هذا ويختلف العائد بالنسبة لایجار التجارى حيث ان العائد هنا يتضاعف عدة مرات علاوة على المبالغ التي تدفع مقدما " مفاتحة " .

(٢) ازدياد البناء التجارى على حساب البناء لاغراض السكن :

وذلك نظرا لارتفاع معدل العائد على الاستثمار الخاص بالسكن التجارى، وتنبوز هذه الظاهرة في المدن الرئيسية حيث تصل نسبة البناء التجارى الى ٢٠٪ من نسبة البناء لاغراض السكن حيث تنخفض النسبة الى ١٠٪ في باقي المدن كما سيتضح في الجدول التالي :

جدول رقم (١٦) : معدلات البناء التجارى خلال الفترة من سنة ١٩٢٣-١٩٢٦ .

المدين	متوسط نسبة البناء التجارى
نابا	١٢٠
رام الله	١٦٠
البيروت	١٢٠
الخليل	١٣٠
طولكرم	١٨
جنين	١٩
بيت لحم	١١٠

المصدر : دائرة الاحصاءات العامة - رام الله .

(٣) مشكلة بيع الاراضي وتأخير معاملات الطابو :

يرتبط موضوع الاسكان مباشرة بموضوع بيع وتبادل الاراضي وواجهه الضفة الغربية مشكلة بيع الاراضي بعد حرب حزيران حيث ان جزءاً كبيراً من اصحاب هذه الاراضي اصبحوا غائبين بحكم قانون المناطق المحتلة واصبحت الاراضي تخضع لسلطة دائرة املاك الغائبين ، وستزداد هذه المشكلة يوماً بعد يوم حيث من الطبيعي ان تؤول الارض الى الورثة عند وفاة صاحبها ونظرًا لأن معظم العائلات في الضفة الغربية يوجد لها ابناء خارج الضفة لا يملكون صفة المواطننة حسب قوانين الحكم العسكري فان الارض تصبح مجمدة بحكم وجود احد الورثة خارج الضفة الغربية .

ومن جهة اخرى هناك المشاكل المتعلقة بتأخير معاملات الطابو ، فان عملية بيع الارض وتسجيلها رسمياً يتطلب وقتاً يصل في المتوسط الى ثلاثة شهور وقد يصل الى سنة ويؤدي هذا الوقت الطويل الى تغير في الاسعار واعادة النظر في



عملية البيع والشراء من قبل البائع او المشتري او كليهما .

وهناك الاراضي غير المفروزة حيث ان العديد من المناطق القديمة في مدن الضفة غير مفروزة ولم تجري تسويتها ، ومثل هذه الاراضي يصعب بيعها .

(٤) المشاكل الخاصة بعملية بيع الشقق :

من الممكن ان تساهم شركات الاسكان الخاص في حل مشكلة الاسكان عن طريق بناء العمارات وبيعها كشقق كما هو الحال في عمان ، الا ان المشكلة القانونية الخاصة بعملية بيع وتملك الشقق تقف عقبة في سبيل ذلك .

فمن المعروف ان قانون تسوية الاراضي وهو القانون الذي يحكم عملية تملك الاراضي وما عليها من بناء لا يسمح بعملية تملك للشقق او الادوار باستثناء الاراضي غير المفروزة والتي لم يجر بها تسوية فيمكن ان يتم بها التملك نظرا لان القانون العثماني القديم هو الذي يحكم في هذه الحالة .

وحيث ان معظم المساحات والاراضي التي تحيط بالمدن وهي الاراضي الصالحة للبناء هي اراض مفروزة وجرت تسويتها فان القانون العثماني لا يسرى عليها وانما الذى يسرى عليها قانون تسوية الاراضي الذى ينص على ان البناء يتبع ملكية الارض ، ولا شك ان هذا النص الواضح في القانونين هو الذى يشكل العقبة الرئيسية في انتشار وجود مثل هذه الشركات حيث تتولى عملية بناء العمارات وبيعها كشقق .

وادرك المشرع الاردني ذلك وقام بحل هذه المشكلة عن طريق القانون المدني



الكتاب الثالث مادة ١٠٦٦ اذ وضح تفصيلا عملية تملك الشقق والاجزاء المشتركة من البناء على النحو التالي (١) :

”اذا تعدد ملاك طبقات البناء او شققها المختلفة فانهم يعتبرون شركاء في ملكية الارض وملكية اجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع او اي جزء آخر تسجل بهذا الوصف او تقتضي طبيعة البناء ان يكون مشتركا فيه وتسجل بوجه خاص مثل الاساسات والجدران الرئيسية والجدران الفاصلة المشتركة والجدران المعدة للمداخل وحمل السقف والمصاعد واجهزه التدفئة والتبريد“..... الخ .

وبذلك اجاز هذا القانون الجديد والمعدل عملية تملك شقق ادوار مستقلة مما ادى الى انتشار عملية بناء العمارات وبيعها كوحدات سكنية منفصلة .

الا ان مثل هذا القانون المعدل لا يسرى في الضفة الغربية حيث يقتصر سريان القوانين في الضفة الغربية على تلك التي كانت سائدة سنة ١٩٦٧ ، من هنا فان معالجة هذا النقص قد يساهم في دفع عجلة الاسكان .

(٥) عدم توافر الايدي العاملة والفنية وارتفاع تكلفتها :

من الاطلاع على الجدول الخاص بتوزيع الايدي العاملة نجد ان قطاع البناء والانشاءات يتضمن اكبر نسبة حيث يتتصدر كافة القطاعات ، ويشكل ربع الايدي العاملة تقريبا سنة ١٩٧٠ ارتفع الى ما يزيد عن ثلثها سنة ١٩٧٣ ووصل الى ٤٣% سنة ١٩٧٤ ، في حين انخفض من يعملون في قطاع الزراعة من الرابع سنة ١٩٦٩ الى ١٠% سنة ١٩٧٤ .

(١) الجريدة الرسمية - المملكة الاردنية الهاشمية عدد ٢٦٤٥ سنة ١٩٧٦ عمان ، ص ١١٤ .

الرتبة	النسبة	عدد العمل	النسبة	النر اعة	المناعة
أبر ٣	٠.٣	٢٧٤	٠.٣	١٩٧٩	١٩٢٠
أبر ٣	٠.٣	٢٧٥	٠.٣	٢٠٦٠	٠٨٦٣
أبر ٣	٠.٣	٢٧٦	٠.٣	١٢٠	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٧٧	٠.٣	١٢١	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٧٨	٠.٣	١٢٢	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٧٩	٠.٣	١٢٣	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٨٠	٠.٣	١٢٤	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٨١	٠.٣	١٢٥	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٨٢	٠.٣	١٢٦	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٨٣	٠.٣	١٢٧	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٨٤	٠.٣	١٢٨	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٨٥	٠.٣	١٢٩	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٨٦	٠.٣	١٣٠	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٨٧	٠.٣	١٣١	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٨٨	٠.٣	١٣٢	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٨٩	٠.٣	١٣٣	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٩٠	٠.٣	١٣٤	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٩١	٠.٣	١٣٥	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٩٢	٠.٣	١٣٦	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٩٣	٠.٣	١٣٧	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٩٤	٠.٣	١٣٨	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٩٥	٠.٣	١٣٩	٠٠
أبر ٣	٠.٣	٢٩٦	٠.٣	١٣١٠	٠٠

Statistical Abstract of Israel No. 26 (1975):

وكان يعمل في قطاع البناء سنة ١٩٧٠ حوالي ١٤٠٠٠ عامل ارتفع سنة ١٩٧١ الى ١٨٠٠٠ عامل والى ٢٣٠٠ سنة ١٩٧٢ و ٢٥٠٠٠ سنة ١٩٧٣ والى ٢٨٠٠٠ عامل سنة ١٩٧٤ .

الا ان المشكلة الحقيقة هي في النظر الى توزيع العمال حسب المناطق التي يعملون فيها حيث يتضح ان نسبة عمال البناء من الضفة الغربية اللذين يعملون بداخلها تتراوح بين ٦-٨٪ في حين تصل النسبة من نفس القطاع للذين يعملون في داخل فلسطين من ٥٧-٥٠٪ (١) . (احصاء ١٩٧٤) اي ان معظم الابدی العاملة الخاصة بعمال البناء تتوجه للعمل الى داخل فلسطين وما يتركه ذلك من اثر على ارتفاع معدلات الاجور والخضوع للمنافسة مما يؤدي الى عدم توافر هذه الابدی الفنية في الضفة الغربية .

واذا ما نظرنا الى معدلات الاجور في الضفة الغربية نجد ان عامل البناء يتقاضى اعلى اجرة يومية يليه موظفو الخدمات العامة ومن ثم من يعملون بالمواصلات فعامل الصناعة فالزراعة فالاعمال الاخرى (٢) .

ويصل متوسط الاجرة اليومية لعامل البناء الى ضعف متوسط الاجر اليومي لعامل الزراعة ، وقد تضاعف اجر عامل البناء من سنة ١٩٧٠ الى سنة ١٩٧٤ ثلاث مرات (٣) .

(٦) المشاكل الخاصة بالتمويل

اتضح من الحديث عن قطاع الاسكان التعاوني ان المشكلة الرئيسية هو عدم وجود مصادر تمويل متمثلة في بنوك متخصصة او مؤسسات مالية تمنح قروضا طويلة الاجل ويمكن لحركة العمران في الضفة الغربية ان تنتعش لو توافرت مثل هذه المؤسسات المالية .

(١) Statistical Abstract of Israel No.26 (1975)

(٢) Statistical Abstract of Israel No.25 (1974)

(٣) المقصود مساعدة الاجر الاسمي وليس الحقيقي .



كذلك الحال بالنسبة للمؤسسات المالية الموجودة في الأردن مثل بنوك الاسكان والبنوك التجارية الأخرى ، فإن هناك نواح فنية وقانونية تعترض قيام تلك المؤسسات بمنح القروض مثل عدم توافر الضمان لسداد هذه القروض والذي يتمثل عادة في رهن هذه العقارات وهو أمر يصعب تنفيذه في مثل هذه الظروف .

الا انه يمكن التغلب على هذه المشكلة في حالة منح هذه القروض بواسطة هيئات شعبية كالبلديات مثلا ، على ان تتولى هذه البلديات اعادة اقرارها مع وضع كافة الضمانات على هذه القروض .

الباب الثاني

جانب الطلب في الاسكان

تمهيد

يتمثل جانب الطلب على قطاع الاسكان في كل من الاسر المكونة حديثا وهو العامل الرئيسي وعوامل اخرى تتمثل في الطلب الناتج من قبل اسر ترغب في تحسين سكنها واستهلاك البيوت وما ينتج من توسيعات خاصة بالشوارع والميادين العامة ، والطلب الناتج من انتقال الاسكان من مكان لآخر (من مدينة لمدينة او من قرية لمدينة) داخل الضفة الغربية ، وان كان هذا الطلب في نظرته العامة لا يشكل جانبا من جوانب الطلب ، الا انه كذلك بالنسبة للمدينة او القرية التي انتقلت اليها الاسرة .

هذا وسيخمن الفصل الاول من هذا الباب لمناقشة العامل الرئيسي الاول حيث سيتم حصر عدد الاسر المكونة سنويا خلال فترة البحث . وسيخصص الفصل الثاني لمناقشة العوامل الاخرى لجانب الطلب ، وفي نهاية الفصل الثاني سيتم اجمال الطلب على قطاع الاسكان فى كل من الضفة الغربية ككل وفي المدن الرئيسية كل على حدة .



الفصل الأول

الاسرة المكونة حديثاً

قد يرى البعض انه لا يوجد ارتباط كامل بين عدد الاسر المكونة والطلب على البيوت السكنية من الناحية العملية بسبب طبيعة العائلة الممتدة للشعب الفلسطيني وبسبب الظروف المادية التي تمنع الكثير من الاسر ان تستقل في منزل منفصل ، وهذا يعني ان العديد من الاسر الشابة تقيم مع اهلها .

ولكن ما دمنا في صدد الحديث عن جانب الطلب في قطاع الاسكان فانه من المنطق ان يؤخذ في الاعتبار توافر منزل مستقل لكل اسرة جديدة حتى يتم تجنب كثير من المشاكل التي تنتج من سكن الاسر الشابة مع الاهل .

ولقد توصل الباحث الى عدد الاسر المكونة خلال فترة البحث في الضفة الغربية بصفة عامة وفي كل مدينة بصفة خاصة ، بعد اجراء التسویات الخاصة في هذا المجال ، فمثلا هناك العديد من الشباب والشابات الذين يقيمون في الدول العربية يرغبون في ان يتم الزواج هنا في الضفة الغربية بين اهليهم وذويهم . وكذلك حالات الطلاق وان كانت لا تؤدي في كثير من الاحيان الى نقص الطلب بل على العكس قد تؤدي الى زيادته في حالة اذا ما رغبت الزوجة في الاقامة في بيت منفصل مع اولادها وليس مع اهلها .

كذلك قد اخذ في الاعتبار ان العديد من الاسر التي تتزوج في القرية كثيراً ما تفضل السكن في المدينة بسبب عدم توافر الخدمات او لرغبة في تحسين المعيشة او لاي سبب آخر .

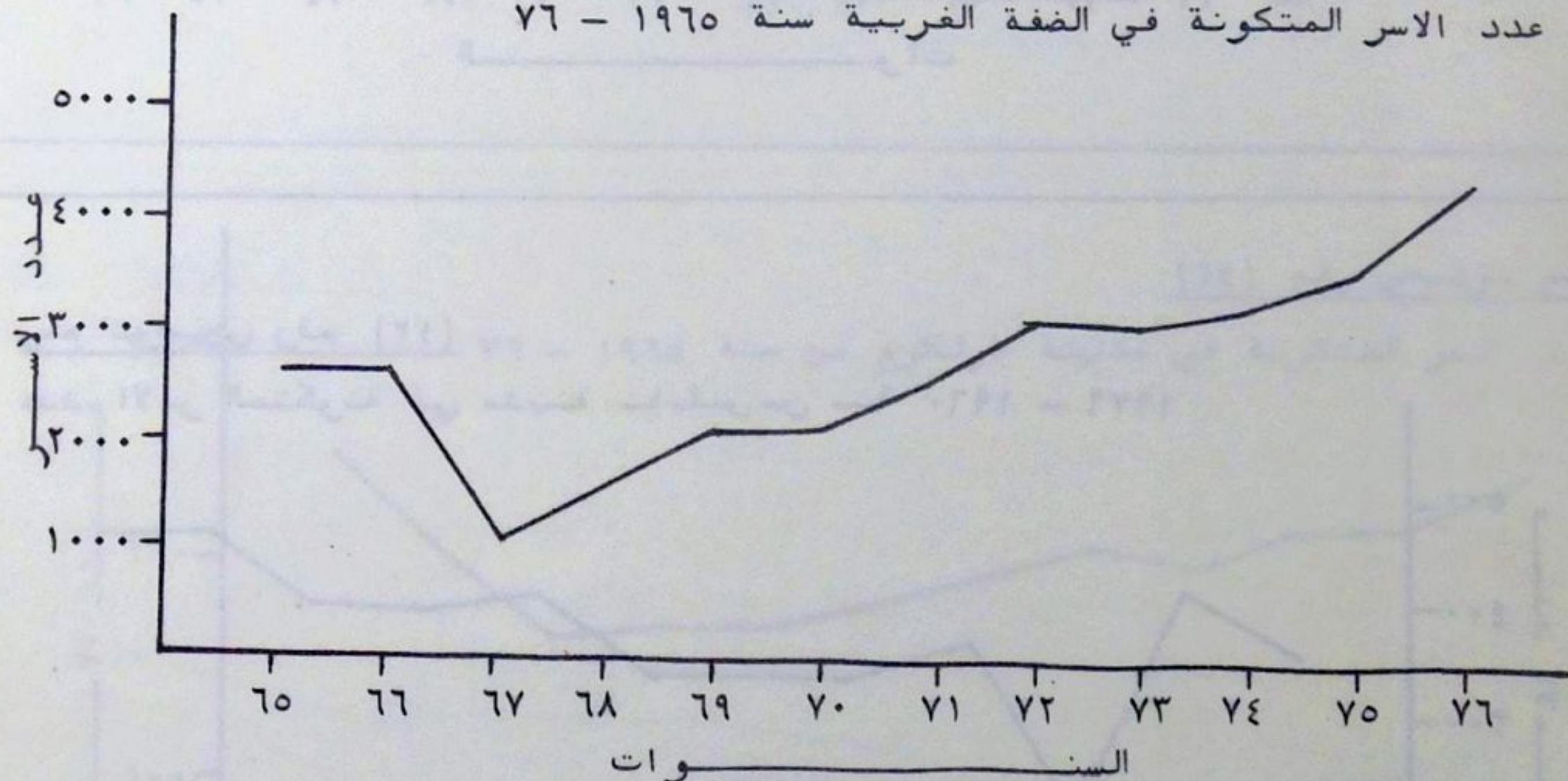


ومن دراسة عدد الاسر المكونة التي تم التوصل اليها بعد اخذ كافة الاعتبارات الواردة آنفا فانه يمكن القول انها مرت بنفس المراحل التي تحياها الحياة العامة في الضفة الغربية ، حيث نجد ان سنوات (٦٨ ، ٦٩ ، ٧٠) السنوات التي تلت حرب حزيران مباشرة هي ادنى فترة تكونت بها الاسر ، بالإضافة الى الانخفاض الملحوظ المسجل سنة ١٩٧٣ .

وفيما يلي الرسومات الايضاحية الخاصة بتطور عدد الاسر^(١).

رسم توضيحي رقم (١٠)

عدد الاسر المكونة في الضفة الغربية سنة ١٩٦٥ - ٧٦

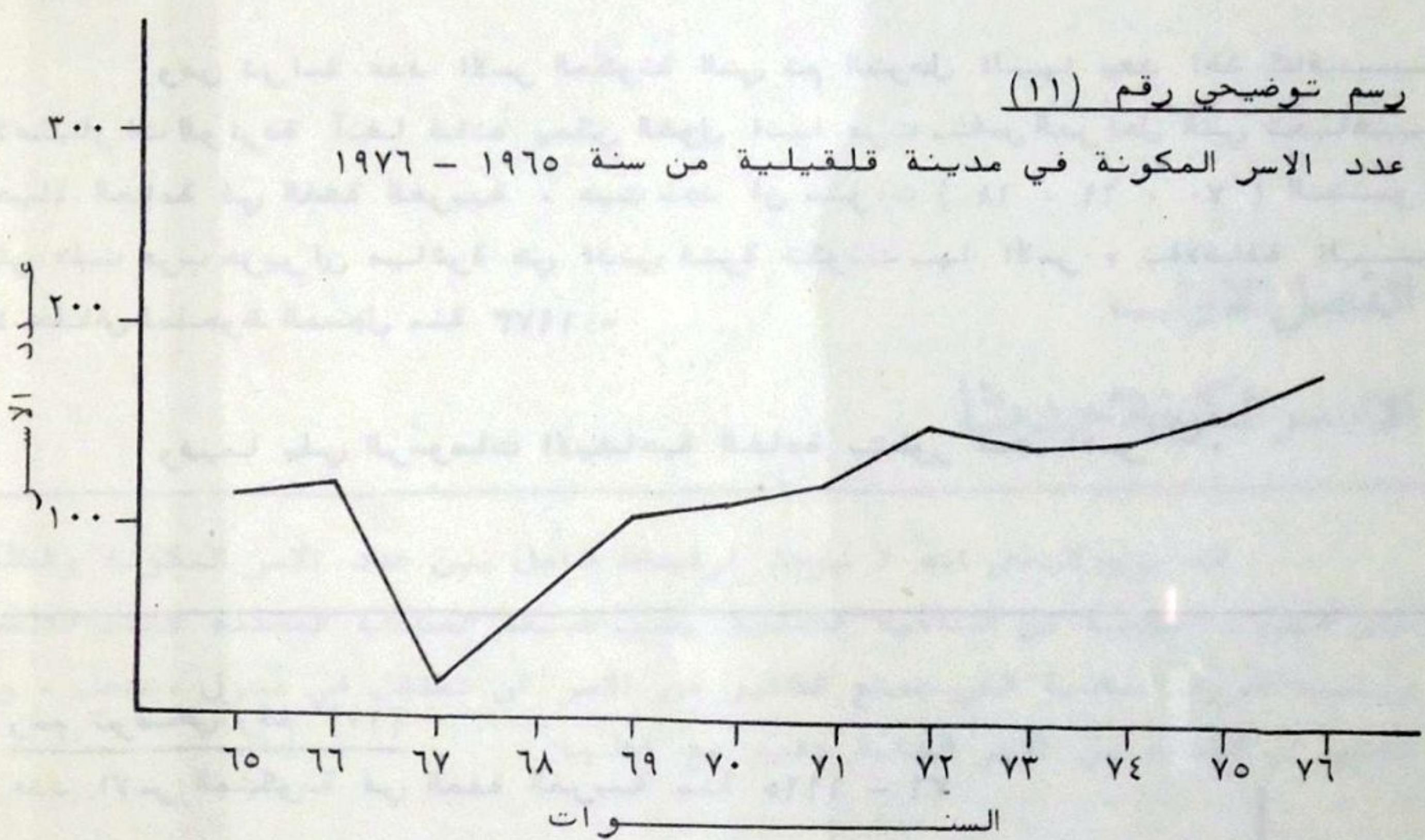


- (١) المصادر أ - المحاكم الشرعية في المدن المذكورة
ب - سجلات الكنائس في المدن المذكورة



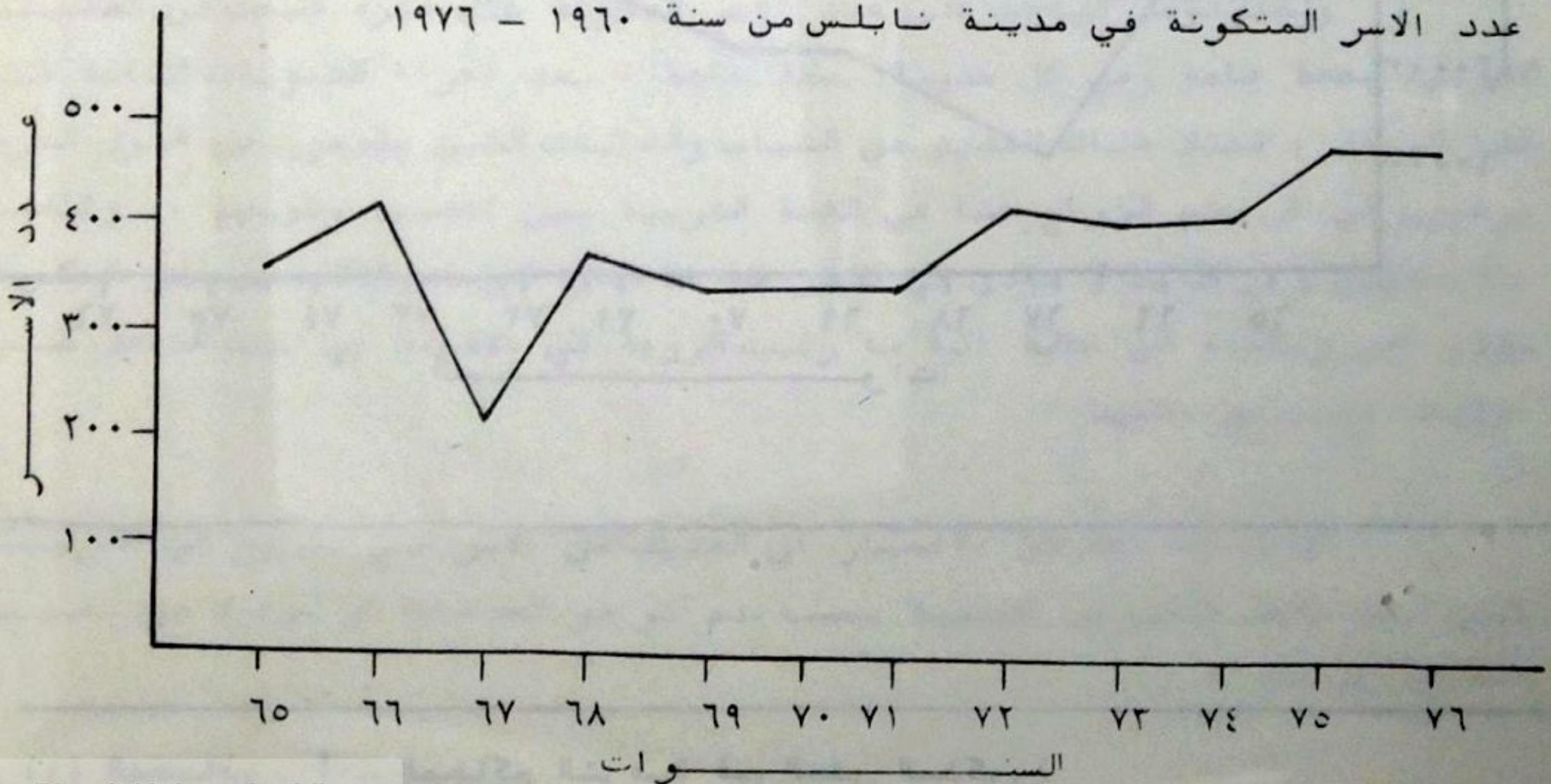
رسم توضيحي رقم (١١)

عدد الاسر المكونة في مدينة قلقيلية من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦



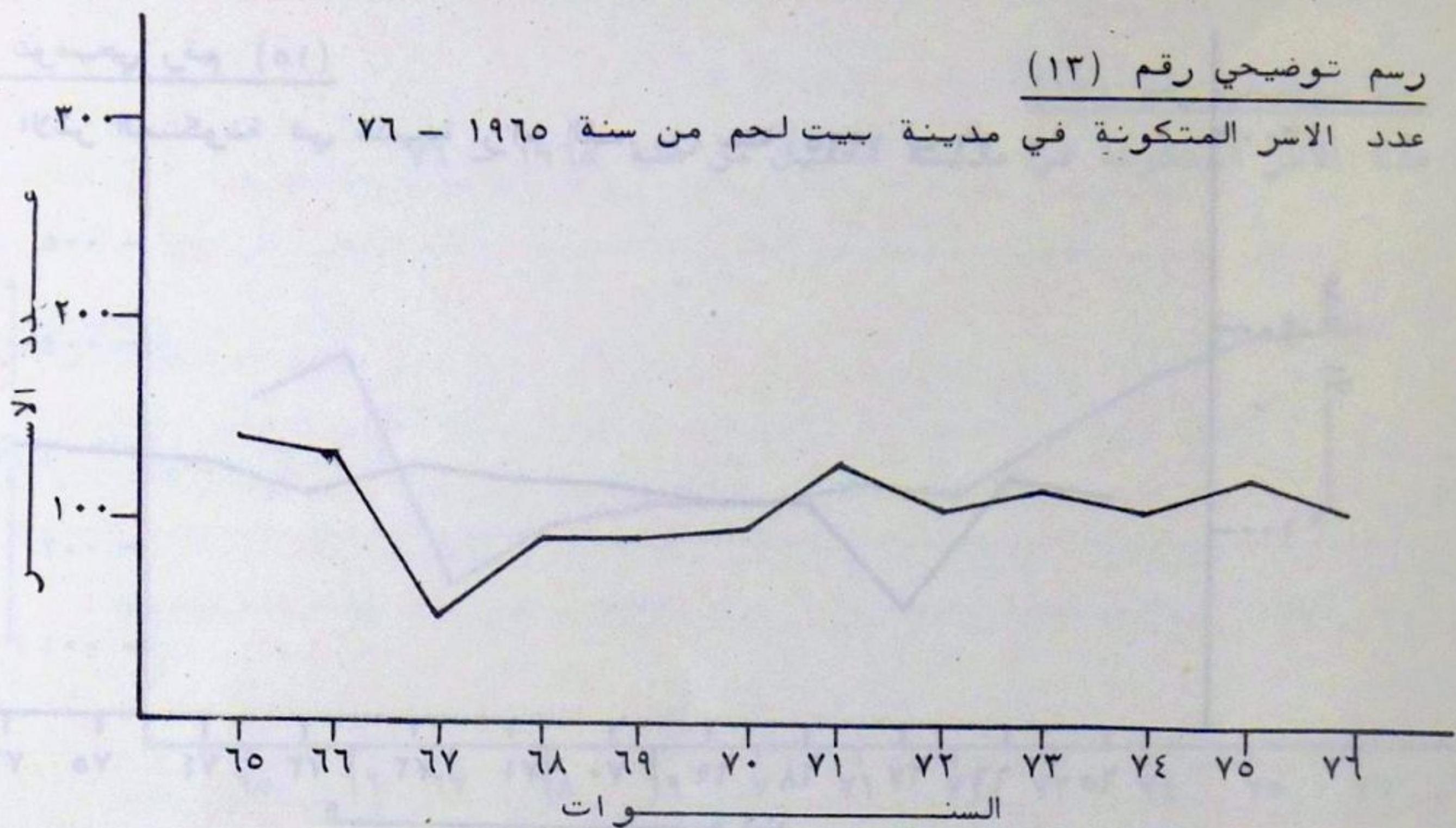
رسم توضيحي رقم (١٢)

عدد الاسر المتكونة في مدينة سابلس من سنة ١٩٦٠ - ١٩٧٦



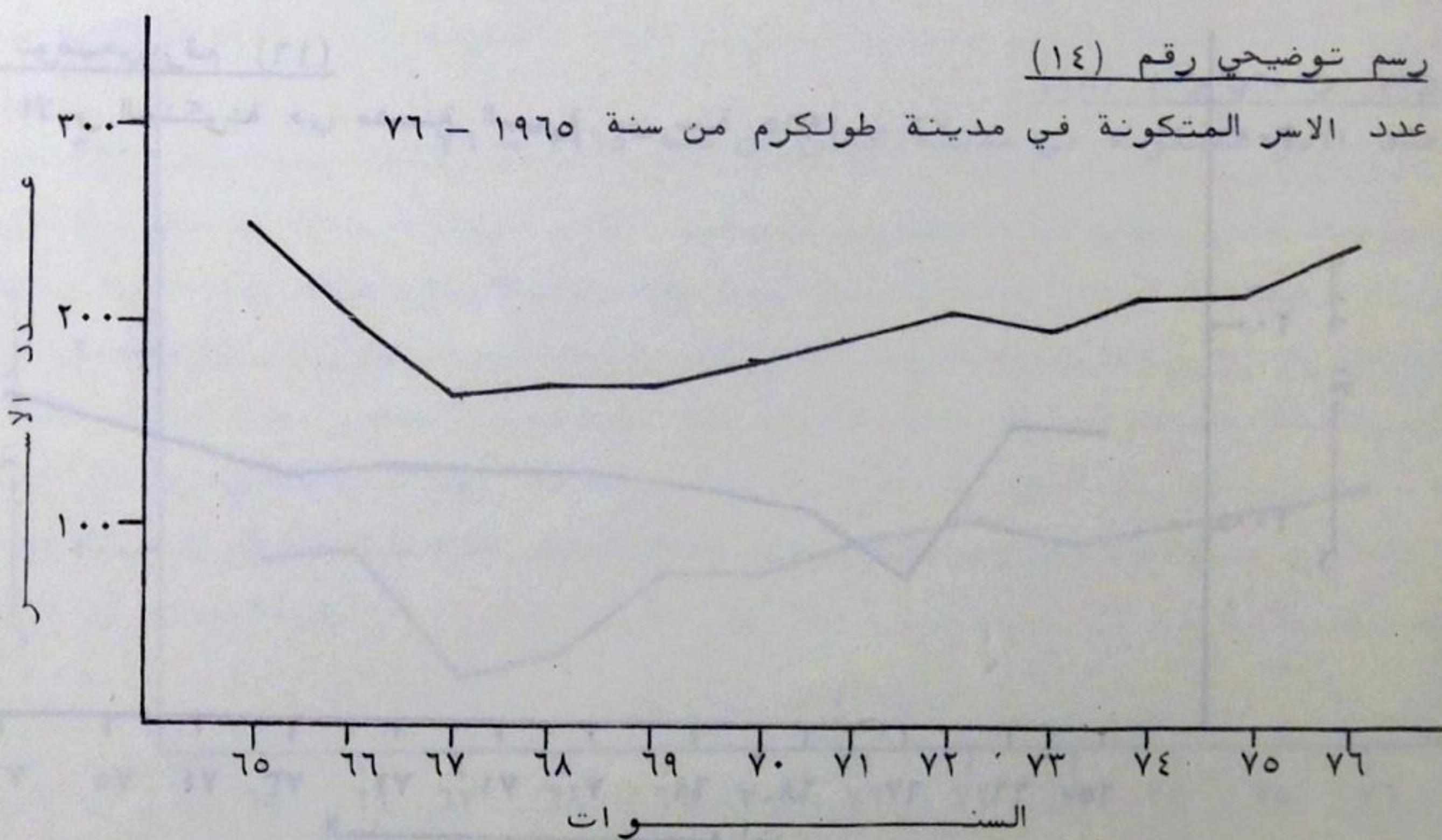
رسم توضيحي رقم (١٢)

عدد الاسر المكونة في مدينة بيت لحم من سنة ١٩٦٥ - ٧٦



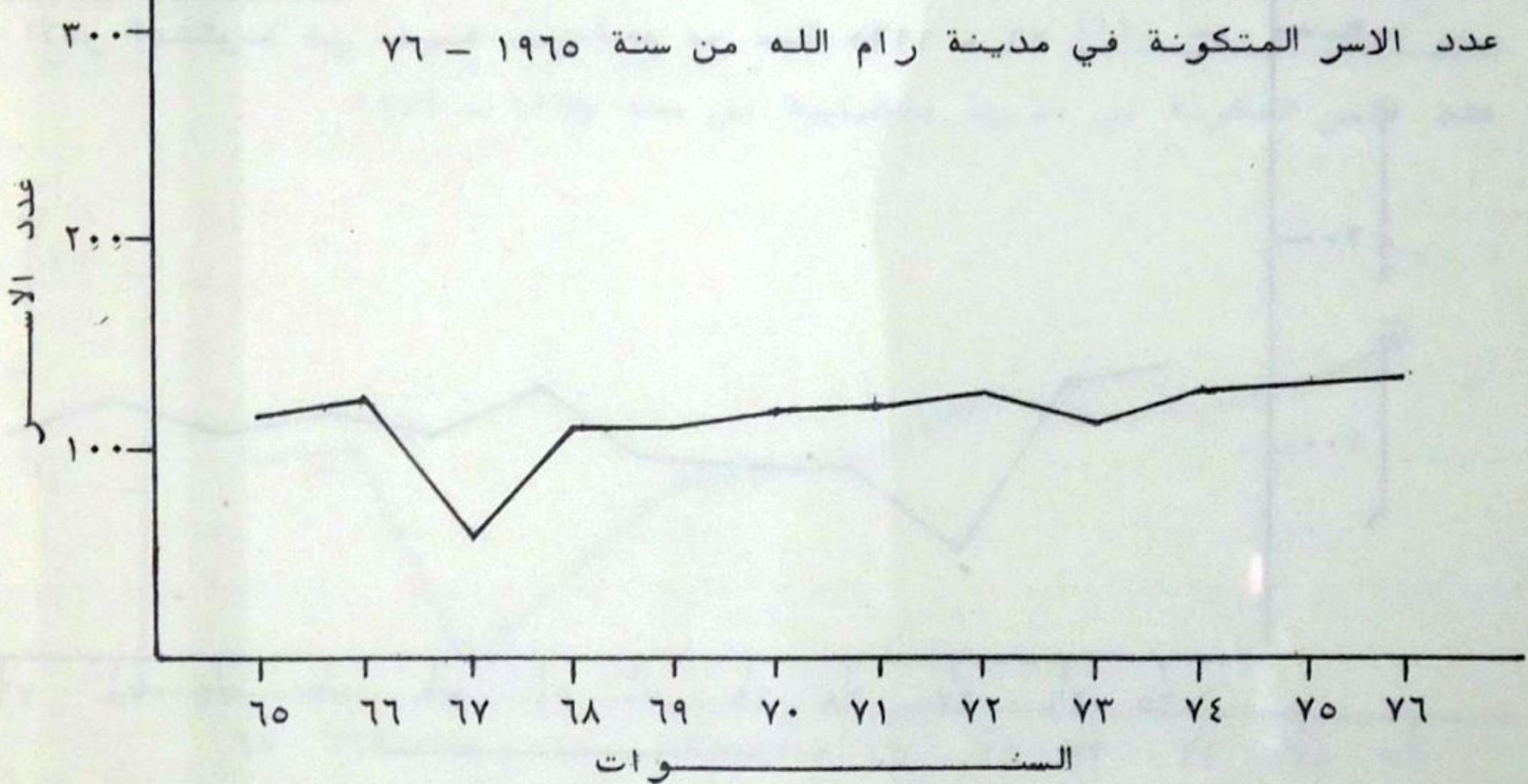
رسم توضيحي رقم (١٤)

عدد الاسر المكونة في مدينة طولكرم من سنة ١٩٦٥ - ٧٦

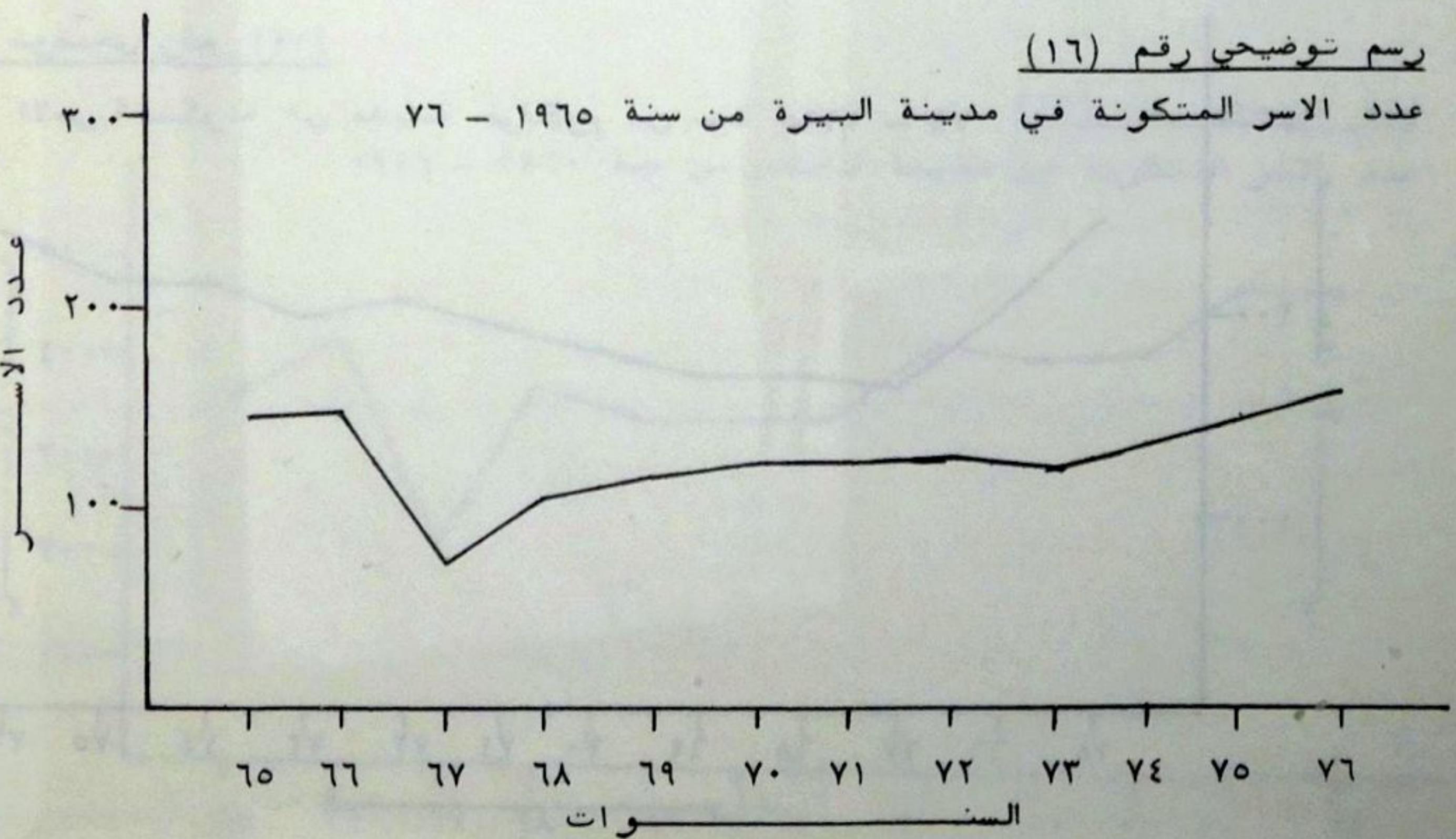


جانب الطلب في الاسكان

رسم توضيحي رقم (١٥)

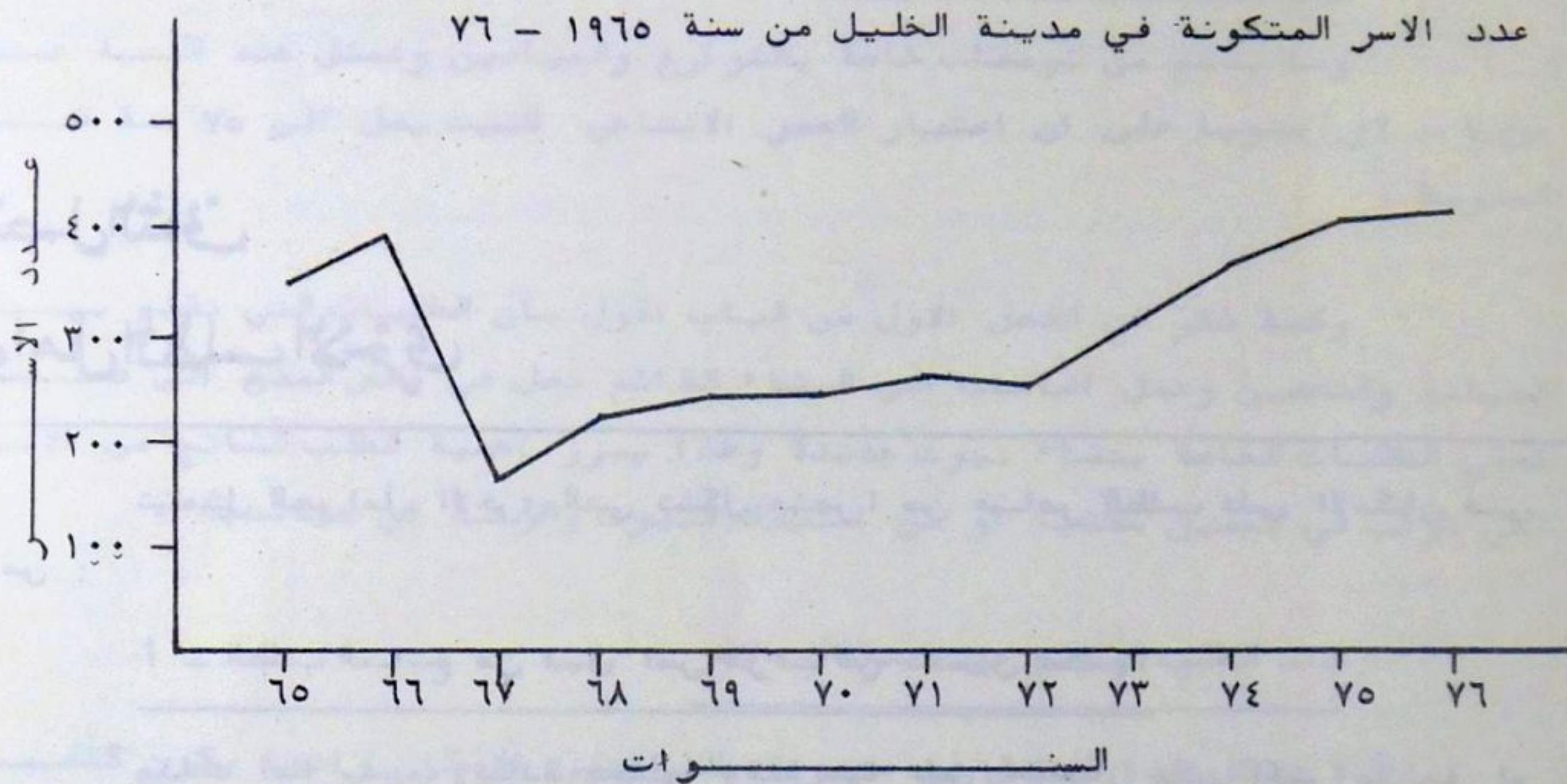


رسم توضيحي رقم (١٦)



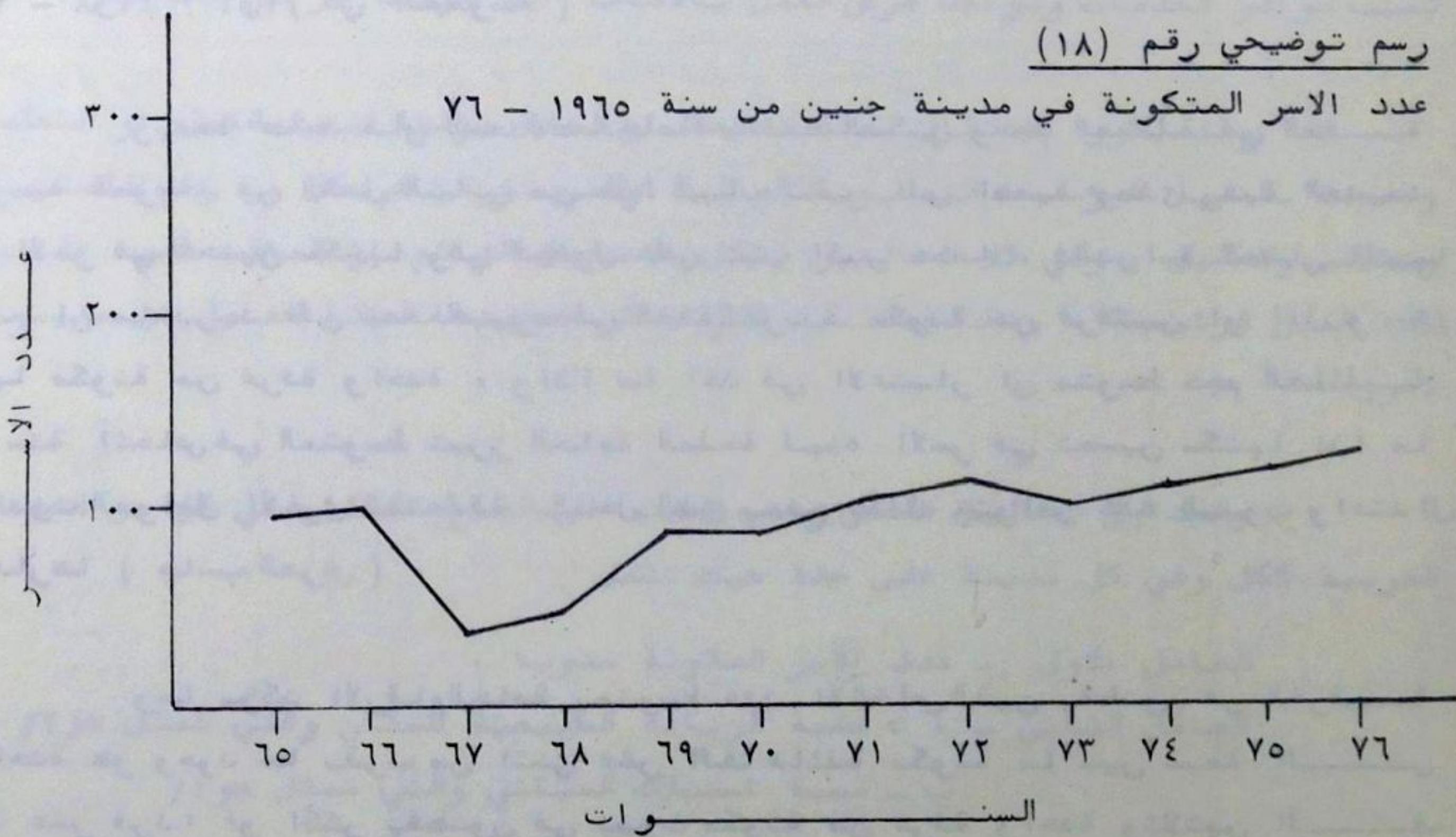
رسم توضيحي رقم (١٧)

عدد الاسر المتكونة في مدينة الخليل من سنة ١٩٦٥ - ٢٦



رسم توضيحي رقم (١٨)

عدد الاسر المتكونة في مدينة جنين من سنة ١٩٦٥ - ٢٦



الفصل الثاني

عوامل الطلب الأخرى

تتمثل العوامل الأخرى التي تشكل عنصراً من عناصر الطلب على الإسكان في كل من :

أ - الطلب الناتج من قبل أسر ترغب في تحسين سكناها :

وذلك إما بسبب زيادة دخلها وقدرتها على اختيار سكن أكثر ملائمة أو بسبب زيادة عدد أفراد هذه الأسرة وبالتالي عدم استيعاب البيت لهم ، ويرتبط العامل الأخير بالزيادة الطبيعية في معدل السكان والتي تتراوح سنوياً ما بين ٢٦٪ - ٣٠٪ في المتوسط) .

وبصفة عامة فإن المعدلات الخاصة بالضغط السكاني وحجم العائلة في الضفة الغربية الموضحة في الفصل الثاني من هذا الباب تشير إلى أهمية ومدى رغبة العديد من الأسر في تحسين سكناها وفي الحصول على بيت أكبر حجماً ، فالدراسة المشار إليها توضح أن ما يزيد على نصف البيوت في الضفة الغربية مكونة من غرفتين أو أقل و ٢٠٪ منها مكونة من غرفة واحدة ، وإذا ما أخذ في الاعتبار أن متوسط حجم العائلة هو ستة أشخاص في المتوسط تبرز الحاجة الملحة لهذه الأسر في تحسين سكناها إذا ما توافرت العوامل الأخرى المتعلقة بالدخل الذي يسمح بذلك وتوافر هذه البيوت واعتدال أسعارها (جانب العرض) .

وما يؤكد الأرقام الخاصة بمتوسط عدد الأشخاص الذين يقطنون في الغرفة الواحدة هو وجود ما يقرب من اثنى عشر فعائلة مكونة ما بين سبعة إلى أحد عشر فرداً أو أكثر يقطنون في بيوت مكونة من غرفة واحدة وثلاثين ألف عائلة من نفس الحجم (١١ - ٢ فرداً) يقطنون في بيوت مكونة من عرقين

ب - استهلاك البيوت القديمة :

وما ينتج من توسعات خاصة بالشوارع والميادين وتمثل هذه النسبة عادة من ١ - ٢ سنويا على ان اعتبار العمر الانتاجي للبيت يصل الى ٧٥ سنة فـي المتوسط .

وكما ذكر في الفصل الاول من الباب الاول بان الطلبات التي تقدم بهـدف الصيانة والتحسين وعمل اضافات الى البناء القائم تصل في بعض المدن الى ضعـف او ضعـفي الـطلبات الخاصة بـبناء بـيوـت جـديدة وهذا يـبرـز اـهمـيـة الـطـلـبـ النـاتـجـ منـ الاسـرـ التي تـرـغـبـ فيـ تـحـسـينـ سـكـنـهاـ اوـ منـ اـسـتـهـلاـكـ الـبـيـوـتـ وـالـرـغـبـةـ فيـ صـيـانـتـهاـ .

ج - الـطـلـبـ النـاتـجـ منـ اـنـتـقـالـ الاسـرـ :

لا يـشكـلـ هـذـاـ العـاـمـلـ فـيـ مـجـمـوعـةـ طـلـبـاـ عـلـىـ اـسـكـانـ وـاـنـمـاـ يـكـوـنـ كـذـلـكـ بـالـنـسـبـةـ لـلـمـكـانـ الـذـىـ تـنـتـقـلـ إـلـيـهـ اـسـرـ وـبـصـفـةـ عـامـةـ فـانـ اـنـتـقـالـ اـسـرـ يـتـرـكـزـ بـصـفـةـ رـئـيـسـيـةـ عـلـىـ هـجـرـةـ مـنـ الـقـرـيـةـ إـلـىـ الـمـدـيـنـةـ وـمـنـ الـمـدـنـ الصـغـيرـةـ إـلـىـ الـمـدـنـ الـكـبـيرـةـ لـسـبـبـ توـافـرـ الخـدـمـاتـ وـتوـاجـدـ فـرـصـ الـعـلـمـ بـالـاضـافـةـ إـلـىـ كـوـنـهـاـ مـرـاكـزـ تـجـارـيـةـ .

وقد يكون الـانتـقـالـ بـصـفـةـ دـائـمـةـ اوـ بـصـفـةـ مـؤـقـتـةـ بـهـدـفـ الـعـلـمـ وـخـصـوـصـاـ بـالـنـسـبـةـ لـلـمـؤـسـسـاتـ التـعـلـيمـيـةـ الـعـالـيـةـ وـالـتـيـ تـتـرـكـزـ فـيـ كـلـ مـنـ رـامـ الـلـهـ وـنـابـلـسـ وـالـخـلـيلـ ،ـ وـفـيـ كـلـ الـحـالـتـيـنـ يـشـكـلـ الـانتـقـالـ الدـائـمـ اوـ الـمـؤـقـتـ طـلـبـاـ عـلـىـ هـذـاـ الـمـدـنـ الرـئـيـسـيـةـ ،ـ وـتـخـتـلـفـ النـسـبـةـ الـتـيـ يـمـكـنـ تـحـدـيـدـهاـ لـهـذـاـ الـعـاـمـلـ مـنـ مـدـيـنـةـ لـأـخـرـىـ .

والـجـدـ اـولـ التـالـيـةـ تـلـخـصـ جـانـبـ الـطـلـبـ عـلـىـ قـطـاعـ اـسـكـانـ فـيـ كـلـ مـنـ الضـفـةـ الغـرـبـيـةـ كـلـ وـفـيـ كـلـ مـدـيـنـةـ عـلـىـ حـدـةـ حـيـثـ تـشـمـلـ :

الـعـاـمـلـ اـولـ :ـ عـدـدـ اـسـرـ الـمـكـوـنـةـ سـنـوـيـاـ .

الـعـاـمـلـ الثـانـيـ :ـ أـ نـسـبـةـ الـزـيـادـةـ الطـبـيـعـيـةـ لـلـسـكـانـ وـالـتـيـ تمـثـلـ ٦٢٥ـ

بـ نـسـبـةـ اـسـتـهـلاـكـ الـمـبـانـيـ وـالـتـيـ تمـثـلـ ٦١٥ـ

جـ نـسـبـةـ الـهـجـرـةـ إـلـىـ الـمـدـنـ وـتـخـتـلـفـ مـنـ مـدـيـنـةـ الـىـ

اـخـرـىـ وـتـرـاـوـحـ مـاـ بـيـنـ ١ـ ـ ٦٣ـ .



جانب الطلب في الاسكان

جدول رقم (١٨) : اجمالي الطلب على قطاع الاسكان في الضفة الغربية من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ . (وحدات سكنية)

مجموع الطلب	العامل الثاني			العامل الاول	السنة
	- ج -	- ب -	- أ -		
٢٦٠٠	-	٣٨	٦٢	٢٥٠٠	١٩٦٥
٢٧٠٠	-	٤٠	٦٥	٢٦٠٠	١٩٦٦
١٠٤٠	-	١٥	٢٥	١٠٠٠	١٩٦٧
١٥٥٨	-	٢١	٣٧	١٥٠٠	١٩٦٨
٢٠٨٠	-	٣٠	٥٠	٢٠٠٠	١٩٦٩
٢١٨٤	-	٣١	٥٣	٢١٠٠	١٩٧٠
٢٦٠٠	-	٣٨	٦٢	٢٥٠٠	١٩٧١
٣٢٢٤	-	٤٧	٧٧	٣١٠٠	١٩٧٢
٣١٢٠	-	٤٥	٧٥	٣٠٠٠	١٩٧٣
٣٣٢٨	-	٤٨	٨٠	٣٢٠٠	١٩٧٤
٣٧٤٤	-	٥٤	٩٠	٣٦٠٠	١٩٧٥
٤٠٥٧	-	٥٩	٩٨	٣٩٠٠	١٩٧٦

جدول رقم (١٩) : اجمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة نابلس من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ . (وحدات سكنية)

مجموع الطلب	العامل الثاني			العامل الاول	السنة
	- ج -	- ب -	- أ -		
٣٧٣	١٢	١١٥	١٣٥	٣٥٧	١٩٦٥
٤٤١	١٢	١١٥	١٢٥	٤١٦	١٩٦٦
٢٢٣	١٢	١١٥	١٢٥	٢١١	١٩٦٧
٣٨٩	١٢	١١٥	١٢٥	٣٦٧	١٩٦٨
٣٦٩	١٢	١١٥	١٢٥	٣٤٨	١٩٦٩
٣٦٠	١٢	١١٥	١٢٥	٣٤٠	١٩٧٠
٣٢٢	١٢	١١٥	١٢٥	٣٥٠	١٩٧١
٤٤٥	١٢	١١٥	١٢٥	٤٣٠	١٩٧٢
٤٢٤	١٢	١١٥	١٢٥	٤٠٠	١٩٧٣
٤٣٥	١٢	١١٥	١٢٥	٤١٠	١٩٧٤
٥٠٩	١٢	١١٥	١٢٥	٤٨٠	١٩٧٥
٤٩٩	١٢	١١٥	١٢٥	٤٧٠	١٩٧٦



جدول رقم (٢٠) : اجمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة جنين من سنة (وحدات سكنية)
١٩٦٥ - ١٩٧٦

مجموع الطلب	العامل الثاني			العامل الاول	السنة
	- ج -	- ب -	- أ -		
١٠٥	١١	١١٥	١٢٥	١٠٠	١٩٦٥
١٠٧	١١	١١٥	١٢٥	١٠٢	١٩٦٦
٤٤	١١	١١٥	١٢٥	٤٢	١٩٦٧
٥٦	١١	١١٥	١٢٥	٥٣	١٩٦٨
٨٦	١١	١١٥	١٢٥	٨٢	١٩٦٩
٧٦	١١	١١٥	١٢٥	٧٢	١٩٧٠
١٠٦	١١	١١٥	١٢٥	١٠١	١٩٧١
١٢٢	١١	١١٥	١٢٥	١١٦	١٩٧٢
١٠٢	١١	١١٥	١٢٥	١٠٢	١٩٧٣
١٢٢	١١	١١٥	١٢٥	١١٦	١٩٧٤
١٢٢	١١	١١٥	١٢٥	١٢١	١٩٧٥
١٣٣	١١	١١٥	١٢٥	١٢٧	١٩٧٦

جدول رقم (٢١) : اجمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة طولكرم من سنة (وحدات سكنية)
١٩٦٥ - ١٩٧٦

مجموع الطلب	العامل الثاني			العامل الاول	السنة
	- ج -	- ب -	- أ -		
١١٨	١١	١١٥	١٢٥	١١٣	١٩٦٥
١٢٩	١١	١١٥	١٢٥	١٢٣	١٩٦٦
٢١	١١	١١٥	١٢٥	٢٠	١٩٦٧
٧٩	١١	١١٥	١٢٥	٦٦	١٩٦٨
١٠٨	١١	١١٥	١٢٥	١٠٣	١٩٦٩
١١٦	١١	١١٥	١٢٥	١١١	١٩٧٠
١٥٦	١١	١١٥	١٢٥	١٤٩	١٩٧١
١٥٢	١١	١١٥	١٢٥	١٥٠	١٩٧٢
١٤٦	١١	١١٥	١٢٥	١٣٩	١٩٧٣
١٥١	١١	١١٥	١٢٥	١٤٤	١٩٧٤
١٦٧	١١	١١٥	١٢٥	١٦٠	١٩٧٥
١٨٨	١١	١١٥	١٢٥	١٨٠	١٩٧٦



جانب الطلب في الاسكان

جدول رقم (٢٢) : اجمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة قلقيلية من
سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ .
(وحدات سكنية)

مجموع الطلب	العامل الثاني			العامل الاول	السنة
	- ج -	- ب -	- أ -		
١١٨	١١	١١٥	١٢٥	١١٣	١٩٦٥
١٢٩	١١	١١٥	١٢٥	١٢٣	١٩٦٦
٢١	١١	١١٥	١٢٥	٢٠	١٩٦٧
٧٩	١١	١١٥	١٢٥	٦٦	١٩٦٨
١٠٨	١١	١١٥	١٢٥	١٠٣	١٩٦٩
١١٦	١١	١١٥	١٢٥	١١١	١٩٧٠
١٥٦	١١	١١٥	١٢٥	١٤٩	١٩٧١
١٥٧	١١	١١٥	١٢٥	١٥٠	١٩٧٢
١٤٦	١١	١١٥	١٢٥	١٣٩	١٩٧٣
١٥١	١١	١١٥	١٢٥	١٤٤	١٩٧٤
١٦٢	١١	١١٥	١٢٥	١٦٠	١٩٧٥
١٨٨	١١	١١٥	١٢٥	١٨٠	١٩٧٦

جدول رقم (٢٣) : اجمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة الخليل من سنة
١٩٦٥ - ١٩٧٦ .
(وحدات سكنية)

مجموع الطلب	العامل الثاني			العامل الاول	السنة
	- ج -	- ب -	- أ -		
٢١٦	١٢	١١٥	١٢٥	٣١١	١٩٦٥
٢١٥	١٢	١١٥	١٢٥	٣١٠	١٩٦٦
١٧٠	١٢	١١٥	١٢٥	١٦٢	١٩٦٧
٢٢٢	١٢	١١٥	١٢٥	٢٢١	١٩٦٨
٢٤١	١٢	١١٥	١٢٥	٢٣٤	١٩٦٩
٢٥١	١٢	١١٥	١٢٥	٢٤٤	١٩٧٠
٢٥٩	١٢	١١٥	١٢٥	٢٥٢	١٩٧١
٢٦٤	١٢	١١٥	١٢٥	٣٤٧	١٩٧٢
٢٢٠	١٢	١١٥	١٢٥	٣٠٥	١٩٧٣
٣٢٨	١٢	١١٥	١٢٥	٣٦٠	١٩٧٤
٤٢٠	١٢	١١٥	١٢٥	٤٠٠	١٩٧٥
٤٣٠	١٢	١١٥	١٢٥	٤١٠	١٩٧٦

جدول رقم (٢٤) : اجمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة بيت لحم
من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ . (وحدات سكنية)

مجموع الطلب	العامل الثاني			العامل الاول	السنة
	- ج -	- ب -	- أ -		
١٤٩	١٢	١١٥	١٢٥	١٤١	١٩٦٥
١٤٦	١٢	١١٥	١٢٥	١٣٨	١٩٦٦
٦٥	١٢	١١٥	١٢٥	٦١	١٩٦٧
١٠١	١٢	١١٥	١٢٥	٩٥	١٩٦٨
٩٨	١٢	١١٥	١٢٥	٩٣	١٩٦٩
١٠٦	١٢	١١٥	١٢٥	١٠٠	١٩٧٠
١٤٤	١٢	١١٥	١٢٥	١٣٦	١٩٧١
١٢٢	١٢	١١٥	١٢٥	١١٥	١٩٧٢
١٢٨	١٢	١١٥	١٢٥	١٢١	١٩٧٣
١٢٣	١٢	١١٥	١٢٥	١١٦	١٩٧٤
١٣٢	١٢	١١٥	١٢٥	١٢٥	١٩٧٥
١١٠	١٢	١١٥	١٢٥	١٠٤	١٩٧٦

جدول رقم (٢٥) : اجمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة رام الله
من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ . (وحدات سكنية)

مجموع الطلب	العامل الثاني			العامل الاول	السنة
	- ج -	- ب -	- أ -		
١٢٨	١٢٥	١١٥	١٢٥	١٢٠	١٩٦٥
١٢٤	١٢٥	١١٥	١٢٥	١٢٥	١٩٦٦
٦٤	١٢٥	١١٥	١٢٥	٦٠	١٩٦٧
١١٨	١٢٥	١١٥	١٢٥	١١٠	١٩٦٨
١٢٠	١٢٥	١١٥	١٢٥	١١٢	١٩٦٩
١١٨	١٢٥	١١٥	١٢٥	١١٨	١٩٧٠
١٢٢	١٢٥	١١٥	١٢٥	١٢٠	١٩٧١
١٢٩	١٢٥	١١٥	١٢٥	١٢٢	١٩٧٢
١٢٦	١٢٥	١١٥	١٢٥	١١٢	١٩٧٣
١٣٢	١٢٥	١١٥	١٢٥	١٢٥	١٩٧٤
١٢٨	١٢٥	١١٥	١٢٥	١٣٠	١٩٧٥
١٣٨	١٢٥	١١٥	١٢٥	١٣٠	١٩٧٦



جدول رقم (٢٦) : اجمالي الطلب على قطاع الاسكان في مدينة البيضاء
من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ (وحدات سكنية)

مجموع الطلب	العامل الثاني			العامل الاول	السنة
	- ج -	- ب -	- أ -		
١٥٤	١٢	١١٥	١٢٥	١٤٥	١٩٦٥
١٥٧	١٢	١١٥	١٢٥	١٤٨	١٩٦٦
٧٤	١٢	١١٥	١٢٥	٧٠	١٩٦٧
١٠٦	١٢	١١٥	١٢٥	١٠٠	١٩٦٨
١٢٢	١٢	١١٥	١٢٥	١١٥	١٩٦٩
١٢٧	١٢	١١٥	١٢٥	١٢٠	١٩٧٠
١٢٩	١٢	١١٥	١٢٥	١٢٢	١٩٧١
١٣٢	١٢	١١٥	١٢٥	١٢٥	١٩٧٢
١٢٧	١٢	١١٥	١٢٥	١٢٠	١٩٧٣
١٤٠	١٢	١١٥	١٢٥	١٣٢	١٩٧٤
١٥٩	١٢	١١٥	١٢٥	١٥٠	١٩٧٥
١٧٠	١٢	١١٥	١٢٥	١٦٠	١٩٧٦

هذا وتحليل هذه الجداول واتجاهاتها يمكن التنبؤ بكمية الطلب على الاسكان في السنوات القادمة في الضفة الغربية ولكل مدينة على حدة .

اذ نجد ان مساهمة البناء في كافة المدن الرئيسية وفي الضفة الغربية تسير باتجاه متضاد وخصوصا في السنتين الاخيرتين ، ويرجع السبب في رأى الباحث الى ان معظم الاستثمارات توجه حاليا للبناء رغم انخفاض العائد الاستثماري لها ، وذلك بسبب ان معظم الانشطة الاقتصادية الاخرى الصناعية والزراعية والخدمات تمر في فترة ركود، ان لم تكن فترة انتكاس . وبالتالي فان الاتجاه الى البناء يبقى المحال المفتوح امام راس المال المحلي، خصوصا ان عنصر المخاطرة منعدم في قطاع الاسكان .

الباب الثالث

مقابلة العرض بالطلب

تهرير

اتضح من الحديث في الباب الاول ان عرض الاسكان بالنسبة للبيوت بغرض السكن قد اقتصر على مساعدة القطاع الخاص ، وان كل من القطاع العام والاسكان التعاوني لم يساهم في هذا المجال حتى الان . وامكن تحديد متوسط عدد الوحدات السكنية التي تبني سنويا في الضفة الغربية وفي المدن الرئيسية طوال الفترة من بين ١٩٦٥ الى ١٩٧٦ .

اما جانب الطلب على الاسكان فقد كان مدار الحديث في الباب الثاني وامكن من خلاله تحديد عدد الوحدات السكنية المطلوبة من العامل الاول (الاسر المكونة حديثا) مع اضافة نسبة مئوية لمقابلة الطلب الناتج من العامل الثاني .

من هنا فان المقابلة ستتم بين الارقام التي تم التوصل اليها في الفصل الاول والتي تمثل جانب العرض وبين الارقام التي تم التوصل اليها في الفصل الثاني والتي تمثل جانب الطلب على مستوى الضفة ككل وعلى مستوى كل مدينة على حدة وذلك لتحديد الهوة . ما بين الجانبين وابراز مشكلة الاسكان التي تحيطها الضفة الغربية .

الفصل الأول

المقابلة العددية للعرض والطلب

ستتم المقابلة في هذا الفصل بين عدد الوحدات السكنية المعروضة والمطلوبة في شكل جداول على النحو التالي :

جدول رقم (٢٧) : مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان بالضفة الغربية (مدن وقرى) من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ . (وحدات سكنية)

السنة	جانب العرض	الزيادة او النقصان
١٩٦٥	١٧٨٠	٢٦٠٠
١٩٦٦	١٨١٥	٢٧٠٥
١٩٦٧	٦٤٣	١٠٤٠
١٩٦٨	٢٢٠	١٥٥٨
١٩٦٩	٥٠٠	٢٠٨٠
١٩٧٠	٦٤٠	٢١٨٤
١٩٧١	١٠٣٠	٢٦٠٠
١٩٧٢	١٤٢٥	٣٢٢٤
١٩٧٣	١٧٤٥	٣١٢٠
١٩٧٤	٢٦٥٠	٣٢٢٨
١٩٧٥	٣٢١٠	٣٧٤٤
١٩٧٦	٣٥٧٠	٤٠٥٧

جدول رقم (٢٨) : مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة نابلس من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ . (وحدات سكنية)

السنة	جانب العرض	جانب الطلب	زيادة او النقصان
١٩٦٥	٥٠٠	٣٧٣	زيادة ١٣٧
١٩٦٦	٥٠٠	٤٤١	زيادة ٥٩
١٩٦٧	١١٠	٢٢٣	نقص (١١٣)
١٩٦٨	٤٠	٣٨٩	" (١٤٩)
١٩٦٩	٨٠	٣٦٩	" (٢٨٩)
١٩٧٠	١١٠	٣٦٠	" (٢٥٠)
١٩٧١	١٢٠	٣٧٢	" (٢٥٢)
١٩٧٢	١٥٠	٤٤٥	" (٢٩٥)
١٩٧٣	٢٦٠	٤٢٤	" (١٦٤)
١٩٧٤	٣٣٠	٤٣٥	" (١٠٥)
١٩٧٥	٣٩٧	٥٠٩	" (١١٢)
١٩٧٦	٤٠٤	٤٩٩	" (٩)

جدول رقم (٢٩) : مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة الخليل من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ . (وحدات سكنية)

السنة	جانب العرض	جانب الطلب	زيادة او النقصان
١٩٦٥	١١٢	٣١٦	نقص (٢٠٤)
١٩٦٦	١٢٧	٣١٥	" (١٨٨)
١٩٦٧	٤٥	١٧٠	" (١٢٥)
١٩٦٨	٣٥	٢٣٢	" (١٩٨)
١٩٦٩	٢٠	٢٤١	" (١٧١)
١٩٧٠	٢٠	٢٥١	" (١٨١)
١٩٧١	١٠٠	٢٥٩	" (١٥٩)
١٩٧٢	٢٢٠	٣٦٤	" (١٦٤)
١٩٧٣	١٨٥	٢٢٠	" (١٣٥)
١٩٧٤	٢٨٠	٣٧٨	" (٩٨)
١٩٧٥	٣٦٣	٤٢٠	" (٤٣)
١٩٧٦	٣٩٩	٤٣٠	" (٣١)

جدول رقم (٣٠) : مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة بيت لحم من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ . (وحدات سكنية)

السنة	جانب العرض	جانب الطلب	الزيادة او النقصان
١٩٦٥	٥٢	١٤٩	(٩٧)
١٩٦٦	٥٥	١٤٦	(٩١)
١٩٦٧	٢٠	٧٥	(٤٥)
١٩٦٨	١٤	١٠١	(٨٧)
١٩٦٩	١٦	٩٨	(٨٢)
١٩٧٠	٢٠	١٠٦	(٨٦)
١٩٧١	٢٦	١٤٤	(١١٨)
١٩٧٢	٣٣	١٢٢	(٨٩)
١٩٧٣	٤٢	١٢٨	(٨٦)
١٩٧٤	٥٧	١٢٣	(٦٦)
١٩٧٥	٥٦	١٣٢	٥٦
١٩٧٦	١١٩	١١٠	(٩)

جدول رقم (٣١) : مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة طولكرم من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ . (وحدات سكنية)

السنة	جانب العرض	جانب الطلب	الزيادة او النقصان
١٩٦٥	٦٥	٢٢٥	(١٦٠)
١٩٦٦	٦٨	٢٠١	(١٣٣)
١٩٦٧	٤١	٦٦	(٢٥)
١٩٦٨	١	٧٠	(٧٩)
١٩٦٩	١	٩٩	(٩٨)
١٩٧٠	٧	١٢٧	(١٢٠)
١٩٧١	٢٦	١٤٤	(١١٨)
١٩٧٢	٤٤	١٥٨	(١١٤)
١٩٧٣	٣٥	١٥٦	(١٢١)
١٩٧٤	١٠٠	١٧٢	(٢٢)
١٩٧٥	٩٤	١٧١	(٢٢)
١٩٧٦	١٦٦	١٨٨	(٢٢)

جدول رقم (٣٢) : مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة قلقيلية
من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ .
(وحدات سكنية)

السنة	جانب العرض	جانب الطلب	الزيادة او النقصان	نقص
١٩٦٥	٢٨	١١٨		(٩٠)
١٩٦٦	٢٨	١٢٩		(١٠١)
١٩٦٧	١٢	٢١		(٩)
١٩٦٨	٤٥	٧٩		(٢٤)
١٩٦٩	٥	١٠٨		(١٠٣)
١٩٧٠	١٤	١١٦		(١٠٢)
١٩٧١	٤٠	١٥٦		(١١٦)
١٩٧٢	٥١	١٥٧		(١٠٦)
١٩٧٣	٦٦	١٤٦		(٨٠)
١٩٧٤	٧٠	١٥١		(٨١)
١٩٧٥	١٦٣	١٦٧		(٤)
١٩٧٦	١٨١	١٨٨		(٧)

جدول رقم (٣٣) : مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة البيرة
من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ .
(وحدات سكنية)

السنة	جانب العرض	جانب الطلب	الزيادة او النقصان	نقص
١٩٦٥	١٠٥	١٥٤		(٤٩)
١٩٦٦	١١٠	١٥٧		(٤٧)
١٩٦٧	٣١	٧٤		(٤٣)
١٩٦٨	٦	١٠٠		(٩٤)
١٩٦٩	٩	١٢٢		(١١١)
١٩٧٠	١١	١٢٧		(١١٦)
١٩٧١	١٩	١٢٩		(١١٠)
١٩٧٢	٤٩	١٣٢		(٨٣)
١٩٧٣	١١٠	١٢٧		(١٧)
١٩٧٤	١٢٨	١٤٠		(١٢)
١٩٧٥	١٤٩	١٥٩		(١٠)
١٩٧٦	١٤٧	١٧٠		(١٣)

جدول رقم (٣٤) : مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة رام الله
من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ .
(وحدات سكنية)

السنة	جانب العرض	جانب الطلب	الزيادة او النقصان	نوع
١٩٦٥	٥٠	١٢٨	(٧٨)	نقص
١٩٦٦	٤٥	١٣٤	(٨٩)	"
١٩٦٧	١٥	٦٤	(٤٩)	"
١٩٦٨	٧	١١٨	(١٠٣)	"
١٩٦٩	١٠	١٢٠	(١١٠)	"
١٩٧٠	١٢	١١٨	(١٠٦)	"
١٩٧١	١٣	١٢٧	(١١٤)	"
١٩٧٢	١٥	١٢٩	(١١٤)	"
١٩٧٣	٣٣	١١٩	(٨٦)	"
١٩٧٤	٤٣	١٣٢	(٨٩)	"
١٩٧٥	٥١	١٣٨	(٨٧)	"
١٩٧٦	٧٨	١٣٨	(٦٠)	"

جدول رقم (٣٥) : مقابلة العرض والطلب على قطاع الاسكان في مدينة جنين
من سنة ١٩٦٥ - ١٩٧٦ .
(وحدات سكنية)

السنة	جانب العرض	جانب الطلب	الزيادة او النقصان	نوع
١٩٦٥	٧١	١٠٥	(٣٤)	نقص
١٩٦٦	١٣٠	١٠٧	٢٣	زيادة
١٩٦٧	٢٨	٤٤	(١٦)	نقص
١٩٦٨	١٣	٥٦	(٤٣)	"
١٩٦٩	١٨	٨٦	(٦٨)	"
١٩٧٠	٢٨	٧٦	(٤٨)	"
١٩٧١	٦١	١٠٦	(٤٥)	"
١٩٧٢	١٢١	١٤٢	(١)	"
١٩٧٣	٧٢	١٠٧	(٣٥)	"
١٩٧٤	١١٣	١٢٢	(٩)	"
١٩٧٥	١٢٧	١٢٧	-	"
١٩٧٦	١٣٢	١٢٣	(١)	نقص

بمقارنة العرض والطلب في الجداول السابقة نجد ان وضع كل مدينة يتشابه مع الوضع العام الاجمالي بالنسبة للفضة الغربية . حيث ان هناك نقصا باستمرار طوال فترة البحث في عرض الوحدات السكنية .

ويؤدي هذا النقص الناتج من المقارنة ما بين العرض الحالي وما بين الطلب الطبيعي الى نتائج تنعكس بشارها السلبية على الوضع العام بالفضة الغربية فاما ان تؤدي الى هجرة هذه الاسر الشابة للعمل خارج الضفة او ان تضطر هذه الاسر السكن مع اهلיהם وما ينتج عن ذلك من مشاكل ، او اضطرارها للسكن في بيت غير ملائم .

الفصل الثاني

المقابلة النوعية للعرض والطلب

ليس المقصود هنا بالمقابلة النوعية هو دراسة نوعية السكن والتسهيلات المستخدمة وإنما الهدف هو تحديد معدلات الضغط السكاني على كل متر مربع بناءً وكل غرفة ولكل وحدة سكنية . فمن المعروف أن حجم العائلة الفلسطينية هو كبير نسبياً حيث يصل عدد أفرادها في المتوسط إلى ٣٦٣ شخص في كل عائلة . ويمكن من الجدول التالي النظر إلى توزيع العائلة في المجتمع الفلسطيني :-

جدول رقم (٣٦) : توزيع العائلة في الضفة الغربية
(احصاء ١٩٧٣)

١٤١	عائلة مكونة من شخص واحد
١٩٩	عائلة مكونة من شخصين
١٧٩	عائلة مكونة من ثلاثة اشخاص
٤١٠	عائلة مكونة من اربعة اشخاص
١١٠	عائلة مكونة من خمسة اشخاص
١١١	عائلة مكونة من ستة اشخاص
١٤٦	عائلة مكونة من سبعة اشخاص
١٦٣	متوسط عدد افراد العائلة

المصدر : Statistical Abstract of Israel No. 25 (1974)

حيث نجد أن ٧٨٪ من العائلات مكونة من اربعة افراد او اكثراً وما يقرب من نصف العائلات مكونة من سبعة افراد او اكثراً .



ان مثل هذه العائلات تتطلب بالضرورة سكنا يتسع لهذا الحجم الا ان نظرة الى طبيعة الشقق وحجمها في الففة الغربية كما هو موضح في الجدول التالي تظهر ان ما يزيد عن نصف الوحدات السكنية هو عبارة عن بيوت مكونة من غرفتين او اقل ، و ٢٠ منها مكونة من غرفة واحدة .

جدول رقم (٣٧) : توزيع البيوت حسب عدد الغرف في الضفة الغربية لسنة ١٩٧٢ و ١٩٧٤

عدد الغرف	١٩٧٤	١٩٧٢
بيوت من غرفة واحدة	٦١٢	٤٢٣
بيوت من غرفتين	٣٢٩	٨٣٥
بيوت من ثلاث غرف	٨٢٥	٩٢٣
بيوت من اربع غرف	٨١٤	٤١٢
بيوت من خمسة غرف	٥١٣	٥٤٥

المصدر : Statistical Abstract of Israel No.26 (1975)

وهكذا فان متوسط عدد الاشخاص لكل غرفة يزيد عن المعدلات المعروفة بالدول المتقدمة ، كما يتضح من دراسة الجدول الذى يبين متوسط عدد الاشخاص لكل غرفة ، اذ يلاحظ ان نسبة وجود ٤ اشخاص او اكثراً لكل غرفة تصل الى ٢٥ ، في حين ان هذه النسبة لا تصل في الدول المتقدمة الى ٣٣ .

جدول رقم (٣٨) : متوسط عدد الاشخاص لكل غرفة في الضفة الغربية (احصاء ١٩٧٤)

اقل من شخص لكل غرفة	٨٦١
من ١ - ٤٩١ لكل غرفة	٣١٤
من ١٩٩ - ١٥٠ لكل غرفة	٦٩١
شخصان لكل غرفة	٦١٣
من ٢٩٩ - ٢٠١ لكل غرفة	٤١٣
ثلاثة اشخاص لكل غرفة	٥٩٥
اربعة اشخاص لكل غرفة	٥٥١
اكثر من اربعة اشخاص لكل غرفة	٤١٨

المصدر : Statistical Abstract of Israel No.25 (1974)



ويختلف متوسط عدد الاشخاص لكل غرفة في المدينة عنه في القرية كما هو موضح في الجدول التالي :

جدول رقم (٢٩) : متوسط عدد الاشخاص لكل غرفة في مدن وقرى الضفة الغربية من سنة ١٩٧٢ - ١٩٧٥ .

مدن	قرى	المتوسط	١٩٧٢	١٩٧٣	١٩٧٤	١٩٧٥
٢٦	٣	٣	٣	٣	٣	٣
٣	٣	٣	٣	٣	٣	٣

المصدر : Statistical Abstract of Israel No. 23-27 (1972-1976)

ويعطي الجدول رقم (٤٠) على المفحة التالية تفصيلات خاصة بتوزيع العائلات حسب حجمها وحسب السكن الذي تقطنه .

حيث يتضح ان احد عشر الف عائلة مكونة من سبعة اشخاص يقطن ثلثها في بيوت مكونة من غرفة واحدة وعشرة الاف وخمسين عائلة مكونة من ثمانية اشخاص يقطن ثلثها في بيوت مكونة من غرفة واحدة وتسعه الاف وتسعين عائلة مكونة من تسعة اشخاص يقطن رباعها في بيوت مكونة من غرفة واحدة ، وان سبعة وعشرين الف عائلة هي التي تقطن في وحدات سكنية من ثلاث غرف او اكتر ، وحوالي اربعين الف عائلة تقطن في وحدات سكنية مكونة من غرفتين فقط .

و اذا ما انتقلنا من المعدلات العامة الى التفصيلات الخاصة بالمدن فان

الوضع في كل مدينة لا يختلف عن المتوسط العام للضفة الغربية سواء بالنسبة لحجم

جدول رقم (٤٠) : توزيع العائلة حسب الحجم وحجم السكن (احصاء ١٩٧٢) .

المجموع	غرفه واحدة	غرفتان	أكبر من غرف		عدد الأشخاص في العائلة	جدول رقم (٤٠) : توزيع العائلة حسب الحجم وحجم السكن (احصاء ١٩٧٢) .
			٣ غرف	٤ غرف		
٥٧٠	٤٠٠	٣٠٠	٦٠٠	٥٠٠	١	
١١٦٠	٦٥٠	٣٦٠	٧٦٠	٦٠٠	٢	
٧٩٠	٣٤٠	٢٤٠	٧٤٠	٦٠٠	٣	
١٠٨٠	٦٤٠	٣٢٠	٧٢٠	٦٠٠	٤	
١٠٧٠	٣٣٠	٢٧٠	٧١٠	٦٠٠	٥	
١٠٩٠	٣٣٠	٢٨٠	٧٠٠	٦٠٠	٦	
١١٧٠	٣٣٠	٢٨٠	٧٠٠	٦٠٠	٧	
١٠٥٠	٣٢٠	٢٧٠	٧٠٠	٦٠٠	٨	
٩٩٠	٣٢٠	٢٢٠	٧٠٠	٦٠٠	٩	
٦٦٠	١٣٠	٢٢٠	٧٠٠	٦٠٠	١٠	
٤٣٠	٢٩٠	٢٩٠	٧٠٠	٦٠٠	١١	
١٠٧٥٠	٣٩٠	٣٩٠	١٧٠٠	١٢٠٠	١٢	المجموع
						المحصل

Statistical Abstract of Israel No. 25 (1974)



العائلة او بالنسبة لمتوسط عدد الاشخاص لكل غرفة او بالنسبة للتوزيع البيروت حسب عدد الغرف .

ويتمكن التوصل الى معدل عدد الاشخاص لكل غرفة في بعض المدن الرئيسية بقسمة عدد الغرف في كل مدينة على عدد سكانها^(١) على النحو التالي :-

جدول رقم (٤١) : معدل عدد الاشخاص لكل غرفة في بعض المدن الرئيسية في الضفة الغربية .

المدينة	عدد السكان	عدد الغرف	المعدل: شخص/غرفة
بيت لحم	١٣٠٠٠	٥٨٠٠	٢٢٥
رام الله	١٤٠٠٠	٧٥٠٠	١٨٥
البيرة	١٥٠٠٠	٧٤٠٠	٢٠٠
قلقيلية	١٩٠٠٠	٨٥٠٠	٢٣٠

(١) اعتمد الباحث في تقدير عدد سكان المدن المذكورة على التعداد الخاص بقوائم الناخبين الخاصة بانتخابات المجالس البلدية سنة ١٩٧٦ مع اجراء التسويفات الازمة في هذا الشأن : من حيث نسبة عدد الاشخاص الذين تقل اعمارهم عن ٢١ سنة ونسبة الاشخاص الذين لا يحق لهم الانتخاب . وتم تقدير عدد الغرف من سجلات البلديات المذكورة .

الفصل الثالث^(١)

الاثر الاجتماعي لمشكلة الاسكان

في المجتمع العربي

لتبيان الاثر الاجتماعي لمشكلة الاسكان في اي مجتمع تشار العديد من الاسئلة مثل ما هي الفائقة السكنية وكيفية قياسها ؟ وما هي اخطار الفائقة السكنية وهل هي مشكلة متعلقة بالفرد ام بالمجتمع ؟ وكيف يتم تحديد حاجة المجتمع من المساكن ؟

وسنحاول القاء الضوء على الاثر الاجتماعي لمشكلة الاسكان من خلال محاولتنا الاجابة على هذه التساؤلات فيما يلي :-

اولا : - ماهية الفائقة السكنية وكيفية قياسها :

الفائقة السكنية هي مشكلة نسبية تختلف باختلاف الزمان والمكان والمفاهيم الاجتماعية وكلما تقدم المجتمع كلما ازدادت حساسيته للمشكلة واهتمامه لايجاد الحلول المناسبة لها، وهناك عدة مقاييس لقياس الفائقة السكنية اهمها نسبة الازدحام في الغرفة وكذلك المرافق المتوفرة في البيت من حيث البيئة والمتطلبات الصحية وجميع هذه المقاييس مهمة ومرتبطة اساسا بتحديد مدى الفائقة وبمقارنة المعطيات المتوافرة لنا عن الضفة والقطاع مع تلك المعروفة في الدول المتقدمة ، نستطيع قياس الفجوة الكبيرة التي تفصل بين مجتمعنا والمجتمعات المتقدمة ، كما توضحة المعطيات الاتية :-

(١) تفضل بكتابه هذا الفصل الدكتور ابو كشك مدرس الاقتصاد بجامعة بير زيت .



جدول رقم (٤٢) : توزيع العائلات بالنسبة المئوية حسب عدد الافراد للغرفة في الضفة الغربية وقطاع غزة مع مقارنتها بالمجتمعات المتقدمة .

النسبة المئوية من العائـلـات للغرفـة	حتى فرد واحد او اثنـيـن لـلـغـرـفـة	من فرد حتى اثـنـيـن لـلـغـرـفـة	ثلاثـة افراد او اكـثـر	الضـفة والـقطـاع	مجـتمـعـات غـربـيـة
٥٢٪	١٣٪	١٨٪	٤٪	٥٢٪	٥٤٪
٥٤٪	٦٠٪	٣٩٪	٤٩٪	٥٤٪	٥٤٪

تشير المعطيات اعلاه الى ان ما يزيد على نصف مجتمعنا يعيش في ظروف ضائقة سكنية بينما يعيش في مثل هذه الظروف حوالي خمسة في المائة من عائلات المجتمعات المتقدمة . ومن الجهة الثانية تجد ان العائلات التي تعيش في رفاهية سكنية (اقل من فرد للغرفة) لا تزيد في مجتمعنا عن خمسة بالمائة بينما تصل الى خمسين في المائة من مجموع العائلات في المجتمعات المتقدمة .

اما المرافق البيئية فهي دون المستوى في معظم البيوت وائرها واضح في العديد من القرى والمدن حيث تؤثر على جودة البيئة والاحوال الصحية للعائلة والمجتمع . ومن المعروف ان علاقة العائلة بالمجتمع اشبه ما يكون بعلاقة اللبن الصغيرة بالبناء الضخم ، فان قوة البناء تتوقف على قوة اللبنات التي يتكون منها ، لهذا السبب نجد ان الامم المتقدمة تهتم بالفرد وعائلته لكي تضمن سلامـةـ المـجـتمـعـ وـنـموـهـ . وعلى النقيض من هذا كانت النظرة السائدة قبل قرنين من الزمن تؤيد عدم قيام المجتمع بمساعدة الفرد بل تتركه يصارع الحياة فان تغلب عليها فمن حسن حظه ، اما اذا غلبتـهـ فـسيـجـرـفـهـ التـيـارـ وـيـنـحـدـرـ بـهـ الىـ اـسـفـلـ درـجـاتـ السـلـمـ الاـجـتـمـاعـيـ وبـهـذاـ تـزـدـادـ الفـجـوةـ بينـ اـوـلـئـكـ الـذـيـنـ يـمـلـكـونـ كـلـ شـيـعـ وـاـوـلـئـكـ الـذـيـنـ يـنـقـصـهـمـ كـلـ شـيـعـ . لقد تغيرت المفاهيم في عصرنا واصبحت النظرة الى كل فرد على اساس انه عضو منتج في المجتمع ويجب اعطاؤه كل التسهيلات لتجعل منه مواطنا واعيا يتفاعل مع مجتمعه فيتاشـرـ بـهـ وـيـؤـشـرـ فـيـهـ .

ثانياً : اخطار الضائقة السكانية وهل هي مشكلة الفرد ام المجتمع ؟



فمثلاً نجد معدل العائلة حوالي ستة افراد لكنها تعطي فقط ٤٦ وحدة عمل بينما نجد في المجتمعات الأخرى ان معدل حجم العائلة لا يزيد كثيراً عن ثلاثة افراد وتعطي ٤١ وحدة عمل . أما نسبة العائلات العربية التي تزيد على ستة انفار فهي تعادل خمسة وخمسين في المائة من مجموع العائلات العربية ويقيم ثلاثة هذه العائلات في بيوت معدل الازدحام فيها يزيد على ثلاثة انفار للغرفة الواحدة وقد تصل إلى سبعة .

ان حشد هذه العائلات الكبيرة في غرفة واحدة تعني حشد جماعتين مختلفتين من حيث المتطلبات والمفاهيم . الجماعة الأولى هي جماعة الصغار المملوكة بالحيوية والنشاط والاستعداد للنمو . أما الجماعة الثانية فهي جماعة الكبار وما تحمله في جعبتها من تجارب الماضي وقيود التقاليد . والسلطة في البيت للجماعة الثانية التي تتحكم في تصرفات الأطفال وتحرمهم من ان يعيشوا حياتهم التي تناسب واعمارهم مما يفقدون ثقتهما بأنفسهم ويخلق لديهم الشعور بالاستكانتة والاتكاء على غيرهم في كل مشاكلهم . مجتمع هذا حاله لا يمكن وصفه بالمجتمع المتكامل ، مجتمع الاخذ والعطاء الذي يقدم فيه الفرد للمجتمع بقدر ما يأخذ منه وبهذا يحافظ كل منهما على توازنه . وتتوقف درجة هذا التوازن على ما يتلقاه الفرد من مجتمعه وكلما كان العطاء جزيلاً كلما كان شعور الفرد بالانتماء إليه كبيراً والاستعداد للتضحية في سبيله أكبر لأنه يدافع عن مصلحته التي تتخذ وجودها من مجتمعه .

اما المحرومون فهم افراد لا يشعرون بالانتماء الى اي كيان ، وبالتالي فهم عرضة للضياع وهم ابعد الناس على التضحية لأن المحروم لا يستطيع التضحية ليحافظ على مجتمع لا يوفر له مخرجاً من الحرمان .

هنا يتadar الى الذهن سؤال عن ماهية الفائقة السكنية وهل هي مشكلة فردية او مشكلة المجتمع باسره . وجواباً على هذا السؤال او التأكيد على ان مشكلة تحديد نوع البيت الذي يقيم فيه الفرد مع عائلته هي مسألة خصوصية تعنى العائلة صاحبة الشأن بشرط ان يتوافر في هذه الوحدة الحد الادنى من الشروط الصحية والمناخ العائلي الملائم . ضمن اطار الحد الادنى ، اعتقاد ان الفائقة السكنية هي مشكلة المجتمع ولهذا فهو مطالب بایجاد الحلول المناسبة لها حسب امكانياته ونحن بفضل الله لا تنقصنا الامكانيات بل الرغبة في وضع هذه الامكانيات في مصلحة مجتمعنا لكي نستطيع مواجهة تحديات العصر ومتطلباته .

ثالثاً : كيفية تحديد حاجتنا من المساكن :

قبل ان نحدد حاجتنا من المساكن يستحسن ان نشرح مفهوم الطلب على الوحدات السكنية . من حيث المفهوم هنالك نوعان من الطلب اولهما الطلب الفعلي والذى يحدده المستهلك بمقدار ما يدفعه في سبيل الحصول على البيت ، هذا النوع يخضع لقانون العرض والطلب بحيث يستطيع الغني ان يبني لحيواناته الالية بينما لا يستطيع الفقير توفير مثله لاطفاله . هذا هو النوع السائد في الاسواق التجارية ويتأثر بطبيعة الحال بالعوامل الاقتصادية وهو عاجز عن حل مشكلة العائلات الفقيرة التي تعاني من الصائقة .

لهذا السبب لا انصح باخذ هذا النوع من الطلب في الاعتبار عند تقرير عدد الوحدات السكنية المطلوبة ، وبدلاً من هذا النوع اقترح اعتبار مبدأ الطلب حسب الرغبة او الطاقة الاستهلاكية اساساً لتحديد عدد الوحدات المطلوبة . حجم هذا الطلب يتوقف على المقاييس التي يضعها المجتمع كحد ادنى لشروط السكن وهنا يجب ان نتذكر باننا اذا اردنا الارتفاع بمجتمعنا الى مستوى القرن العشرين فعلينا ان نتخد من مقاييس هذا القرن في المجتمعات المتقدمة اساساً لتقديرنا من حيث الكمية والنوعية .

من حيث الكمية لاحظنا من اللائحة السابقة بان العائلات التي تعاني من الصائقة السكنية (ثلاثة افراد او اكثر للغرفة) في المجتمعات المتقدمة آخذة بالتكلص بعكس احوال مجتمعنا حيث تصل هذه النسبة الى ٥٣٪ من مجموع العائلات العربية . وهنالك حوالي ٧٠٪ من مجموع العائلات التي يبلغ عدد افرادها خمسة انفار او اكثر تعيش في صائقة سكنية ولا تسمح لها ظروفها الاقتصادية بان تتغلب على مشاكلها نظراً لأن معدل دخل الفرد يقل عن ٣٠٪ من دخل نظيره في المجتمعات غير العربية في هذه المنطقة .

ان هذه النسبة المنخفضة للدخل لا تكفي لتأمين الغذاء والملابس (تكون هذه حوالي ٣٥٪ من دخل الفرد في المجتمعات المتقدمة) مما يؤدي الى ترك السكن والنشاطات الاجتماعية مهملاً وحتى لو خصم الفرد لها جانباً من دخله فقد لا يكون

الاوپاع الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها ٥٣٪ من المجتمع في الففة الغربية والقطاع تحرم الفرد العربي من نصيبه في الحياة ولا تسمح له بان يدخل السوق لشراء البيت الذى يتنااسب مع متطلبات عائلته . لهذا السبب فاني اعتقاد ان مسألة توفير السكن لهذه العائلات هي مسئولية المجتمع وعليه فان موضوع الطلب حسب الحاجة وليس حسب الامکانيات هو الاساس الذى تسلكه المجتمعات في معالجتها لهذه الامور ، والدليل على ذلك نجده في مشاريع الاسكان الهدافه التي تتبنها الحكومات في الدول المتقدمة .

بالاضافة لمشاكل العائلات كثيرة العدد ، هنالك مشكلة العائلات الحديثة العهد اى العائلات في السنة الاولى لزواجها والتي يضطر حوالي ٧٠٪ منها للإقامة مع الوالدين لعدة سنوات ومعاناة الكثير من تدخل الوالدين في شؤونهم . هذه العائلات تخرج مرهقة من الزواج ولا تستطيع تجهيز البيت المناسب لها وقبل ان تتغلب على مشكلتها ولو جزئيا تجد نفسها قد اصبحت من العائلات كثيرة العدد .

مما تقدم يتضح لنا اهمية الاصنان من الناحية الاجتماعية وما لها من نتائج على المدى القريب والبعيد وما لها من تاثير على مستوى الافراد والعائلات وفي خلق المواطن المنتج كما تسهم في خلق الاستقرار العائلي .

الفصل الرابع

خاتمة و توصيات

من خلال ما تقدم ومن مقابلة عرض الوحدات السكنية بالطلب عليها فانه يمكن تلخيص القول بان هناك مشكلة اسكان تتمثل في نقص العرض من الوحدات السكنية وعدم امكانية سد هذا النقص عن طريق المبادرة الفردية بسبب الكثير من المعوقات ابرزها عدم توافر المؤسسات المالية التي تتولى دعم وتمويل مثل هذه المبادرات عن طريق القروض .

وان عدم ظهور المشكلة عمليا في حجمها الطبيعي يرجع الى عاملين: اولهما هو هجرة الاسر الشابة للعمل خارج الضفة الغربية ، وثانيهما سكن العديد من الاسر الشابة مع ذويها .

ويرى الباحث انه يمكن التغلب على مشكلة الاسكان وابطال اثارها السلبية اذا ما اخذ التوصيات التالية :-

(١) دعم الجمعيات التعاونية الاسكانية والبالغ عددها ١٧ جمعية والتي تضم ما يزيد على ٩٠٠ عضو وذلك عن طريق تدبير مصادر التمويل مثل القروض طويلة الاجل وتقديم الخدمات العامة للمناطق والاراضي التي ستقام عليها مثل هذه المشاريع .

هذا ويجب تعميم فكرة الاصنان التعاوني لتشمل باقي المدن والقرى وكذلك كافة الفئات وخاصة فئة العمال والمزارعين وهي اكثر الفئات حاجة الى السكن التعاوني .

(٢) قيام البلديات وهي اكبر المؤسسات التماقا بموضوع الاصنان ببناء الوحدات السكنية على المستوى السعى بهدف تأجيرها اذا ما قرر لمشروع التوأمة بينها وبين مدن الدول العربية الغنية بالخروج الى حيز التنفيذ ووصلت فعلا الاموال المخصصة لذلك .

(٣) العمل على تأسيس شركات خاصة تتولى عملية بناء الوحدات السكنية لبيعها ، وفي هذا المجال فان القطاع الخاص مدعو للمشاركة في تأسيس شركات مساهمة تتولى عملية الاستثمار هذه ، فقد وضح للباحث ان عملية بناء الوحدات السكنية واعادة بيعها اكثراً ربحية من عملية بناء الوحدات بهدف تأجيرها .

وتبرز هنا المشكلة القانونية الخاصة ببيع الشقق السابق الاشارة اليها ضمن مشاكل العرض الخاص بالاسكان ومدى امكانية المطالبة بتعديل مثل هذه القوانين والاشر السياسي لذلك في ظروفنا الحاضرة ، كذلك مشكلة توفر المؤسسات المالية التي تتولى امداد مثل هذه الشركات بالاموال على شكل قروض طويلة الاجل .

(٤) اجراء دراسات اخرى مكملة للبحث لالقاء الضوء على الجوانب الاخرى من موضوع الاسكان ، والباحث تناول جانبا واحدا من الجوانب المتعددة خوفا من تشعيب الدراسة وتشتتها وضياع الهدف الرئيسي وهو ابراز مشكلة الاسكان في الضفة الغربية .

اما الجوانب الاخرى فمن الضروري استكمال بحثها مثل الدراسة الميدانية لنوع السكن المطلوب من حيث الحجم والهندسة والتسهيلات المستخدمة ، ومعرفة الحد الاقصى الذي يمكن ان يدفعه الفرد في ايجاره للوحدة السكنية او في شرائها ونسبة ذلك الى معدل الدخل القومي للفرد .

وكذلك الدراسة النوعية للسكن الحالي متمثلة في دراسة تنظيم
والتسهيلات التي تستخدم مثل توفر المياه والكهرباء والادوات الكهربائية والمياه
الساخنة والتبريد والتدفئة وكافة التسهيلات الاخرى ، مع التركيز على المقارنة ما
بين نوعية السكن في المدينة والقرية والمخيم .

فالاحصائيات الاولية تبرز الفرق الهائل بين نوعية السكن والتسهيلات المستخدمة في المدينة وبينها في القرية او في المخيم ، وكذلك دراسة الاشراف الاجتماعي لمشكلة الاسكان في مجتمعنا الفلسطيني بصورة تفصيلية والتركيز على النتائج السلبية من سكن العائلات الشابة مع ذويها وارتفاع معدل عدد الافراد للغرفة الواحدة واثره على تكوين الاطفال ونمو شخصيتهم .