

جامعة - محمد خيضر - بسكرة  
كلية العلوم الانسانية والاجتماعية  
قسم: العلوم الإنسانية والاجتماعية

المقياس: الاقتصاد الحضري... د- تمرسيت فتيحة  
السداسي الأول... السنة الجامعية: 2020-2021

## المحاضرة رقم: 6 اقتصاديات الإسكان الحضري

### 1 - مشكلة السكن:

بالإضافة إلى كون المدن ممثلة لتركز عددا من الفعاليات الاقتصادية، فهي تمثل أيضا مكانا للتجمعات السكنية. وقد خلق التوسع الحضري منذ الثورة الصناعية الأولى في المملكة المتحدة، سلسلة من الأزمات السكنية، وإن صعوبة الوضع في الوقت الحاضر تمكن في توفير مساكن ملائمة لثمانين بالمائة من سكان المجتمع البريطاني الذين يعيشون في المناطق الحضرية، وتعتبر هذه من المشاكل الرئيسية التي تجابه صانعي القرار في بريطانيا. على الرغم من أن حجم المشكلة وطبيعتها يختلف فيما بين المناطق الحضرية، إلا أن هناك بعض الملامح العامة التي يمكن إيرادها.

في نهاية القرن التاسع عشر، حصلت تغيرات في الهيكل السكاني مثل انخفاض عدد أفراد العائلة الذي أضاف بعدا جديدا إلى مشكلة السكن. فزيادة الرفاهية وعدد الوحدات العائلية الصغيرة بالإضافة إلى تردد الأسر كثيرا عن مشاركة الوحدة السكنية مع أسرة أخرى، أدى إلى تغيير في نمط الطلب فصار الناس يطلبون دور سكن جديدة ذات نوعية أفضل، وفي نفس الوقت، أصبح الطلب على السكن المزود بالماء والغاز، ثم فيما بعد، الكهرباء، الكثير من الرصيد السكني الموجود متقدما ولا يفي بالمتطلبات الجديدة.

وشهدت فترة ما بعد الحرب تغيرات أخرى في مشكلة الإسكان فأثرت الزيادات المستمرة في الدخل الحقيقي التي حصلت في تلك الفترة، على تكثيف الضغط من أجل إحلال سريع للرصيد السكني بمساكن أفضل، وفي نفس الوقت كان هذا مصحوبا بالمطالبة بإلغاء اللامساواة الإقليمية في الإسكان، فبينما اتسعت المناطق القديمة بهجرة سكانية صافية نحو الخارج، أدى ذلك انخفاض في رصيدها السكني، وتركز البناء الجديد في الأقاليم المستقبلية للمهاجرين.

في يومنا هذا لم يكن الطلب على مجرد دور سكنية أكثر، ولكن أيضا على وحدات سكنية أقل كلفة وأفضل نوعية تقع في محيط سكني ملائم. حيث لم تكن هذه المشكلة واسعة الانتشار كالسابق، لأنه تم التغلب عليها في عدة مناطق حضرية عن طريق الضغط على تحسين نوعية الموجود من الوحدات السكنية.

فالقوى الاقتصادية التي شجعت الهجرة من الأقاليم التي يتسم اقتصادها بالكساد إلى الأقاليم المزدهرة خلقت أولا طلب وحدات سكنية أكثر في المناطق الحضرية التي تستقبلهم وخفضت من القدرة المالية في مناطق الكساد لتجديد الرصيد السكني فيها، ثانيا، في جانب العرض، فإن للوحدات السكنية حياة طويلة لكنها محدودة وهناك حاجة مستمرة لإعادة البناء وإحلال القديم والمتهري إلى أحدث وأجدد. هذه الحاجة للاستمرار باستبدال الرصيد القديم خلقت عددا كبيرا من المشاكل. الاجتماعية والاقتصادية.

## 2 - طبيعة سوق السكن الحضري:

تصنف الوحدة السكنية من نوع السلع المعمرة التي تعني بأن استهلاكها يتم خلال الفترة التي يعيش الإنسان فيها، فهو بذلك يشبع حاجته منها، وهي معمرة بمعنى أنها تمنح هذه المنافع لفترة طويلة من الزمن قبل أن تصبح متقادمة أو بالية وفي السوق الحر تتحدد جميع أسعار السلع بضمنها المعمرة بقوى العرض والطلب. فسوق السكن يفي ببعض معايير السوق الحرة، لكنه يتصف بعدد من الصفات الخاصة التي تؤدي إلى بعض الصعوبات هذه الصفات الخاصة هي المسؤولة عن مشكلة الإسكان الحضري وتجعل من حلها أمرا عسيرا.

يمكن توضيح خصوصية سوق السكن من خلال دراسة صفات العرض والطلب المصاحبة لقطاع السكن في

المنطقة الحضرية:

### أ . اعتبارات العرض:

إن السكن لا يعتبر منتوجا متجانسا، لكن من الممكن تقسيمه إلى أقسام ثانوية بطرق عديدة. الأول، التقسيم حسب النوع مثل الوحدات السكنية المنفصلة وشبه المنفصلة، والشقق ووحدات سكنية متصلة على شكل صف، وغيرها. والثاني، التقسيم حسب الملكية، مثلا مؤجر، ملك صرف، ومؤجر بعقد طويل المد، وهكذا. أما الثالث، فهو التقسيم حسب الموقع مثل وقوعها قرب الضواحي أو مركز المدينة، وهكذا. الرابع يمكن أن تصنف حسب عمرها. الخامس، تصنيفها من حيث طاقتها الاستيعابية، مثل غرفة نوم واحدة أو غرفتين، وهكذا. إضافة إلى ذلك يمكن تقسيم قطاع السكن من ناحية الإدارة الرسمية خاص وعام، ويمثل إسكان القطاع العام نسبة 31 % من مجموع الرصيد السكني.

لا تتأثر مساكن القطاع العام في سوق السكن مباشرة بقوى السوق، وغن المعروض من الوحدات السكنية فيه لا يتحدد بالسعار السائدة. ولما كان المعروض من الوحدات التي يملكها القطاع العام لا يتأثر بالحوافز الاعتيادية لتعظيم الربح فإن الفكرة التقليدية لمنح العرض لا تنطبق عليه بصورة مباشرة فتتحدد كمية الوحدات السكنية

الجديدة التابعة للقطاع العام بتوافر الأموال الكافية فيه كذلك بوساطة الضغوط السياسية على السلطات المحلية وحدات سكنية أكثر.

## ب . اعتبارات العرض:

إن شراء الدار، في أغلب الحالات، يكون الإنفاق المالي الوحيد الأكبر للعائلة، بالرغم من التكاليف العالية لشرائها، وبناء عليه فقد نشأت أسواق مالية معقدة غرضها مساعدة المشتريين وتوفير الأموال اللازمة لشراء الوحدات السكنية. فمعظم المشتريين لا يدفعون الثمن ولكنهم يأخذون قرضا يسددونه على مدى 25 سنة أو ما شابه ذلك. إن توافر الأموال اللازمة من هذا المصدر يعتبر محددًا مهمًا للطلب الإجمالي على الوحدات السكنية ويتأثر بتدفق الأموال اللازمة إلى جمعيات البناء والمؤسسات التمويلية الأخرى كذلك عن طريق المشتريين المتوقعين الذين يجب عليهم تسديد قروضهم في نهاية الفترة، وهذا يعني أن لظروف الاقتصاد الكلي أثر مهم على الطلب الإجمالي لاستملاك الوحدات السكنية ومن ثم إشغالها.

على الرغم من المعايير المستخدمة في تحديد الحاجة، نادرا ما تكون مريحة فإنه بصورة عامة ينبغي على السلطات المحلية أن تحاول على الأقل:

- 1 - إعادة إسكان المتأثرين ببرامج إعادة التطوير، مثل إزالة الصرائف.
  - 2 - إسكان الناس ذوي الحاجات الشخصية، مثل المرضى الذين لا يقدرّون على إيجاد سكن داخل القطاع الخاص والعوائل الكبيرة التي من دون أب.
  - 3 - إعادة إسكان الناس الذين يعيشون في ظروف رديئة، مثلا في مساكن في منطقة فقيرة لأسباب مادية أو حيث يوجد اكتظاظ سكاني كبير فيها.
  - 4 - توفير السكن للمتشردين.
  - 5 - إسكان كبار السن.
  - 6 - توفير السكن للذين تعتبر وظائفهم ضرورية للإيفاء بحاجات المجتمع مثل المشتركين في مجال التعليم والصحة والخدمات الاجتماعية، وغيرها.
  - 7 - إسكان عمال الصناعات الرئيسية في المنطقة المعنية.
- هذه المعايير تمثل تطورا مهما عن تلك المعتمدة قبل ثلاثين سنة عندما كان مجلس الإسكان ذوي الدخل المنخفض من الطبقة العاملة، ومن الواضح أن مجلس الإسكان لا يزال يؤدي هذا الدور المبدئي، لكن مفهوم الحاجة قد اتسع ليشمل مجموعة من المعايير أكثر شمولية.

لقد تركزت أغلب مشاكل الإسكان في المناطق الحضرية القديمة حيث معظم الرصيد السكني فيها قديم وغالبا ما يكون دون المستوى المقبول من حيث النوعية. لذلك واجهت السلطات مشكلة سد الحاجة عن طريق توفير مزيد من الوحدات السكنية وتحسين الموجود منها أيضا. ولأهمية هذه المشكلة فإن دراستها تتطلب شيئا من التفصيل.