المحاضرة رقم (05)

تابع (المشكلات الحضرية الأساسية)

2 ـ مشكلة الإسكان:

لم يكن موضوع الإسكان وليد الأيام الحاضرة وإنما هو قديم قدم الإنسان نفسه، عندما اتخذ من الكهوف والجبال بيوتا ليقضي فيها الوقت الذي يخلد فيه إلى الراحة والهدوء، كما أنه لم يتوانى في الوقت ذاته عن تطوير هذه البيوت كلما استطاع إلى ذلك سبيلا، لعله يجد في كنف ما يمتلكه من المأوى ما يحفظ نوعه من الانقراض، ويجعله قادرا على بذل ما يكمن فيه من القدرات لتطوير الحياة على الأرض.

كما أن ارتفاع المستويات المعيشية للإنسان منذ أقدم الأزمنة حتى الوقت الحاضر قد عمل على تطوير ما يشتمل عليه هذا المسكن من المعاني، كما تناول هذا التطوير الحاجات الإسكانية برمتها، فهي لم تعد تقتصر على الحاجات البيولوجية فحسب، بل أخذت الأبعاد السيكولوجية والاجتماعية أيضا، ولقد كان من آثار ذلك أن استأثرت موضوعات الإسكان باهتمام أهل الرأي على اختلاف نوازعهم مما أوجد صنوف المعارف المختلفة التي عالجت القضايا الإسكانية من جميع نواحيها.

يمكن تعريف الإسكان بشكل عام على أنه دراسة للوحدات السكنية التي يعيش فيها الناس، وهو دراسة لسوق إنتاج الإسكان Housing Market وأيضا دراسة لرغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنهم، والمشاكل التي يتعرض لها الناس للحصول على مسكن ملائم وأيضا تأثير الإسكان على الناس نفسيا واجتماعيا وثقافيا حيث تتأثر نوعية المسكن الذي تسكنه الأسرة بالبيئة المحيطة، كما أن موارد الأسرة وقراراتها والأنظمة العديدة المحيطة تؤثر على نوعية المسكن الذي تختاره.

هذا ويمكن تعريف الإسكان من الناحية الأكاديمية على أنه " مجال ذو نظام متداخل وهو دراسة تتطلب تطبيق علم الاجتماع، والاقتصاد المنزلي والعمارة والتصميم الداخلي وعلم السياسة والاقتصاد، وعلم النفس وعلم القانون".

كما أن الإسكان هو المجال المنظم والمسكون بالمجتمعات الإنسانية لتنمية إنتاجهم المادي والثقافي والذي يبنى في حدود الإسكان وهو ذو قيمة ممتعة له ثلاث وظائف: إنتاجية، و مجال العمل، ومجال الحياة.

كما استخدم مفهوم الإسكان في سياقات متباينة، فمصطلح الإسكان عامة يشمل على مجالات السكن والطرق والمرافق العامة وما يتصل بالجوانب المادية من الحياة.

يذهب" تشارلز ابرمز" في كتابه المدينة ومشاكل الإسكان إلى أن الإسكان لا يعني المنزل فقط بل أنه جزء في إطار المنافع العامة والنقل والمدارس والترفيه والتمويل والإنتاج والتدريب وجميع ضروريات الحياة الأخرى.

وهناك العديد من العوامل التي تؤثر على القرارات المتعلقة بالمسكن والتي تتخذها الأسرة، منها المعلومات المتوفرة لدى الأسرة عن المساكن المختلفة الشاغرة في سوق الإسكان، وعوامل أخرى متعلقة بالأنظمة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، وأخرى متعلقة بالحكومة على المستوى المحلي وعلى المستوى الدولي، وغيرها متعلق بالملاك والبنائين والمختصين بالتنمية الشاملة، وبمقرضي الأموال كالبنوك والشركات العقارية وكذلك المعماريين والمخططين، كلها تؤثر في قرارات الأسرة التي تختار مسكنها، حيث أن سياسة الدولة للإسكان ترتبط بالنظام الاقتصادي للدولة وتتأثر به.

كما هناك العديد من الأبحاث والتحاليل كشفت بأن مشكلة الإسكان مشكلة حضارية لأنها متعلقة بحياة المدينة بالدرجة الأولى، كما كشفت أن حدة المشكلة تتفاوت بتفاوت كل دولة في المجال الاقتصادي وما بلغته من كثافة في الزيادة السكانية والسبب الرئيسي للمشكلة يكمن غالبا في الازدحام السكاني والذي أصبح سمة بارزة للمدن الحديثة بما تتوفر عليه من عوامل جاذبة وما زاد في تعقيد المشكلة الإسكانية هو أزمة النقل واختناق الحركة المرورية بالدرجة التي لا تلاحق النمو السكاني المتزايد وخاصة وأن شركات النقل تحرص على حصر شبكاتها في نطاق ضيق لأن المسافات الصغيرة تحقق أرباحا أكثر من المسافات الطويلة إضافة إلى عدم كفاية تسهيلاته وإمكانياته من ناحية أخرى.

حيث يعتبر ظهور مشكلات الإسكان الحضري نتيجة لعدة أسباب وعوامل، قد تكون اقتصادية أو اجتماعية أو جغرافية أو سياسية أو يعود لجميع هذه العوامل مجتمعة وبدرجات متفاوتة، ذلك أن ظهور مشكلات الإسكان الحضري الذي تجسده مناطق الإسكان المتخلفة، هو تعبير عن وجود أزمة ما، هذه الأزمة قد يعود سببها إلى عوامل جغرافية، أي أن المنطقة الحضرية توجد بمنطقة جغرافية صعبة التضاريس حيث المساحات المخصصة لعقار الإسكان محدودة، أو لأسباب اقتصادية أي أن الأرض والعقار وإيجار الإسكان وأثمانه مرتفعة تفوق إمكانيات الفئات الاجتماعية الحضرية ذات الدخل المحدود، أو لأسباب اجتماعية حيث تعود إلى ارتفاع وتيرة النمو السكاني، أو سياسية حيث طبيعة النظام و التشريع المعمول به في بعض الدول لا يلزم الحكومات والسلطات العمومية التكفل ببرامج الإسكان، وبالتالي تترك برامج الإسكان إلى القطاع الخاص والقطاعات غير الرسمية.

لكن الدراسات الامبريقية الحديثة التي أجريت في مختلف بلدان العالم بينت أن مشكلة الإسكان تعود بالدرجة الأولى لعوامل اقتصادية، لأنها مرتبطة بدخل و إمكانيات الأفراد المادية والمعيشية، و لهذا السبب تنتشر مشكلات الإسكان بصفة أكثر في بلدان العالم الثالث والبلدان النامية، حيث انخفاض دخل اغلب الطبقات والفئات الاجتماعية الأمر الذي لا يمكنها من الحصول على الإسكان الملائم بمفردها وبدون مساعدة أطراف أخرى.

و لقد عرفت أهمية الإسكان الاقتصادية منذ وقت قريب نسبيا من بعد دراسة الاقتصاديين لمختلف مفردات هيكل النظام السكني، وهم في ذلك لم يذهبوا بعيدا في طبيعة العمليات الفنية البحتة للتصاميم الهندسية والمعمارية للمنازل أو المواد البنائية والإنشائية المستخدمة في البناء نفسه حتى لا يختلط الأمر عليهم، ولا خلاف في أن تتوفر لديهم من الخصائص المادية والمالية لهذا النظام مما جعلهم يولون التنمية الإسكانية أهمية كبرى لها من الآثار العميقة في حياة الأمم والأفراد على جميع المستويات.

ويرى الاقتصاديون في الدول الغربية أن المبنى السكني يعتبر من السلع التي لا تختلف عن مثيلاتها من السلع الأخرى التي يدخلها الأفراد عادة في جداول التفصيل الاستهلاكية الخاصة بهم، و هو كذلك لا بد من أن تتوفر له السوق التي تتحدد فيه قيمة هذا المبنى وفقا لظروف الطلب والعرض السائدة، وبمعنى آخر فإن جهاز الثمن هو الذي سيعمل على توزيع الموارد الاقتصادية بشكل يؤدي إلى إشباع جميع الحاجات الإسكانية بعيدا عن تدخل الدولة، كما سيعمل في الوقت نفسه على حسن ترشيد استخدام ما يتم إنشاؤه من المباني.

ولم تقف جهود رجال الاقتصاد عند هذا الحد، بل ذهبوا إلى تأصيل طبيعة هذه السلعة، حيث رأى البعض أنها من قبيل إحدى السلع الاستهلاكية في حين رأى غيرهم إنها تدخل في عداد السلع الرأسمالية، ومن هنا ظهرت جهود الجميع في معرفة مقادير الإنفاق التي دفعت من جانب الأفراد أو الدول عند إقامة أحد البيوت أو شرائه، والعناصر الإنتاجية التي تدخل في تركيب دالة الإنتاج، وأنواع المساكن التي تحب إقامتها.

كما أن المفهوم الحديث للسكن يعتبر على أنه جزء من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة بحيث تتم عملية إنشاء السكنات في إطار الخطة العامة للبلاد.

وعليه يجب المحافظة على القطاع السكني الذي يعتبر من الأنشطة الاقتصادية التي يشتمل عليها التصنيف الدولي، ولا خلاف في أن يكون الإسكان أحد مفردات هذا النشاط وذلك إذا أخذنا في الحسبان التقسيم الثلاثي له : ـ البناء السكني ـ البناء غير السكني ـ أعمال الإنشاءات الأخرى.

وقد تناول الاقتصاديون العلاقة القائمة بين قطاع التشييد وغيره من القطاعات بالدراسة والتحليل، ولقد تباينت وجهات النظر من حولها حيث أثبت البعض وجود علاقة تنافسية بينهما، في حين يرى البعض أنها تكاملية ومما لا جدال فيه هو أن قطاع الإنشاءات ينافس غيره من الأنشطة في اجتذاب الموارد الاقتصادية المالية والأرضية، والبشرية على حد سواء.

ونكتفي هنا بهذا القدر مما جاءت به بعض الكتابات الاقتصادية حول المساعي، إلا أن ذكر المزيد منها أمر يتطلب الحديث عنها من جديد، غير أن الموضوع الذي يستأهل حقا أن يعطي قدرا كبيرا من الأهمية هو ضرورة تحديد الأهداف تحديدا واضحا وفعليا في ضوء الإمكانيات المتاحة، إذ أن الفشل في تحقيقها لابد من أن يحمل معه الكثير من التكاليف التي قد يقع بعضها في فقدان الثقة بالسياسات المنتهجة، ونشوء الأزمات التي قد تعصف بالنظام القائم في حالة تزايد وطأتها على الأفراد.

يستطيع المجتمع بانتهاج الإسكان الاجتماعي أن يساهم في توفير الإسكان المقدور عليه ماليا للمواطنين غير القادرين بمفردهم على تلبية حاجاتهم في السكن، وقد يكون ذلك الإسكان على شكل بنى جديدة متعددة الوحدات أو ببناء وحدات فردية فوق الإسكانات القائمة أو ترميمها وإعادة تأهيلها، ويقوم الإسكان الاجتماعي بشتى أنواعه على ثلاثة محاور رئيسية: فأولا لا بد من توضيح ملكية العقارات وتسجيلها لدى الحكومة المحلية، وثانيا لا بد من تحديد مسؤوليات الإدارة والصيانة وتنظيمها، أما المبدأ الثالث فيخص معايير الأهلية وإجراءات توزيع حصص الشقق السكنية إذ لا بد من توضيحها جميعا وذكرها للجميع منذ البداية.

إن الإسكان يعتبر عنصرا هاما، يحدد نوع الحياة خاصة الاجتماعية، فهو يقدم المأوى ويوفر مختلف الإمكانيات والتسهيلات وهو كذلك يؤثر في صحة الفرد، وفي هذا الخصوص يقول بري M.Brye: " إن المكان الذي يسكن فيه الفرد، يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته وعاملا مؤثرا في صحته النفسية والجسدية و الاجتماعية ".

أن الفرد الذي يعيش في مسكن صحي وملائم لظروف العائلة وعدد أفرادها، فقد تحسنت حالته الصحية وكذلك بالنسبة لأفراد الأسرة فيلاحظ قلة الإصابة بالأمراض النفسية والعصبية التي تنشأ من كثرة التزاحم ويلاحظ أيضا تحسن كبير على المستوى الأخلاقي لأفراد الأسرة، وهذا ما يفسر انحراف وسوء أخلاق الأفراد اللذين يعيشون في مناطق متخلفة أين تكون المساكن غير صحية ومزدحمة، فيلاحظ ارتفاع نسبة العنف والجريمة فيها، ومنه فإن ظروف الإسكان تؤثر في حياة الأفراد وتنشئتهم الاجتماعية وتكوين شخصيتهم.

ويعتبر الهيكل السكني من المواضيع التي يجوز أن ينظر إليها باعتبار الإسكان أحد الأنظمة المستقلة في المجتمع، ولا يختلف هذا النظام بأي حال من الأحوال عن مثيله كالنظام التعليمي السائد أو نظام الصحة العامة، ومن المعروف أن هذه الأنظمة تعمل من خلال الأجهزة الإدارية الخاصة بها لتحقيق الأهداف التي جاءت في القوانين واللوائح، ومن البديهي أن تقع بعض مفردات هذا السوق في الجهاز الإداري المسئول عنه والأهداف المناطة به، كما أن الجوانب المالية التي ترتبط به البيوت كالنفقات والتمويل أمر يحتاج إلى الدراسة للوقوف على خصائصها، وتعتبر المشاكل التي تحول دون تحقيق التنمية الإسكانية ومظاهر القصور التي أصابت الجهود المبذولة جزءا من مشتملات البنيان السكني، وعلاوة على ذلك فإن التخطيط الذي يعمل على تحديد الاحتياجات من المباني لابد من أن يكون من مفرداته التي لا يمكن التخلي عنها.

وأخيرا فإن أهداف نظام الإسكان هي الغايات التي تعمل السياسات الإسكانية على تحقيقها في أي بعد مهما كانت طبيعة النظام الاقتصادي أو الاجتماعي السائد فيها، كما أنها في الحقيقة لا تعدو أن تكون المقاصد التي تتوخى الإستراتيجية السكنية إيجادها خلال الفترة الزمنية المحددة لها وفقا لما تقرره السلطات العليا حين اعتمادها والموافقة عليها.