

## الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت \*

د. وليد المنيس \*\*

الحاجة للسكن لا تقل أهمية عن الحاجة للمأكل والمشرب والملبس ، بل أن استقرار الإنسان لا يتم الا بتوفر سكن ملائم يقيه من حر القيط وبرد الشتاء ويحفظ الحرمات ويستر العورات ، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم « أما ان كل بناء وبنا على صاحبه الا ما لا الا ما لا ... » (١) أي الا ما لا بد منه مما يقي من حر القيط والبرد والخطر . ومما لا شك فيه أن الاختصار على مسكن يقي فقط من هذه العوارض يدعونا للقول بأنه يوفر « **الضرورات** » فقط ولا يعطي « **الكفايات** » أي اهتمام . والاختصار على الضرورات السكنية كان من سمات عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم وعهد خلفائه الراشدين ومن تبعهم باحسان عندما كانت الدنيا لا تتعدى أن تكون معبرا للآخرة . كانت المساكن انذاك خالية من الحاجات المستقبلية أو **غير المتوقعة** بل توفر الكفاف فقط كما هو معلوم مثلا عن مسكن الرسول صلى الله عليه وسلم والصحابة رضوان الله عليهم المبنية من جريد النخل وشيء من اللبن والطين وغيرها من مواد البناء البسيطة التي تمد الإنسان بمسكن بسيط خال من مظاهر الترف والكفايات .

أما بعد ان انغمس الإنسان في التمدن بل واصبح انغماسه غاية ، أي غايته الاستزادة من فنون اللبس والسكن — لم تعد الحاجة السكنية مقتصرة على « **الضرورات** » ، بل تعدته الى الانغماس في « **الكفايات** » السكنية دسب متطلبات الحياة ، وفوق هذا وذاك لقد انتقل الإنسان الى مرحلة ما بعد « **الكفايات** » وهي

\* أجري هذا البحث ضمن « دراسة الاسكان الحكومي في دولة الكويت » التي أعدتها مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ، وفي هذا المقام يود كاتب هذا المقال ان يسجل شكره للمؤسسة التي أذنت بنشره لتم الفائدة .

\*\* مدرس في قسم الجغرافيا — جامعة الكويت .

« مرحلة تحول هذه الكماليات الى ضرورات » لا يستغنى عنها بحال ، فأصبح من الصعب التمييز بين الكمالي والضروري ، وهذا مصداق لقول ابن خلدون رحمه الله « أن الناس ، ما لم يستوف العمران الحضري وتتمدن المدينة انما همهم «الضروري» من المعاش . . . . » ، فاذا تمدنت المدينة وتزايدت فيها الاعمال ووقت « بالضروري » وزادت عليه صرف الزائد حينئذ الى « الكمالات » من المعاش . (٢) وهذا ما دفعه الى القول بأن البادية سابقة للحضر أو ساكن المدن لان السابق يطلب الضرورات واللاحق يطلب ما وراءها .

ونعود للحديث عن نفس الحلقة المعاشية والحاجة للسكن في الكويت ، فالمساكن في بداية تاريخ الكويت كانت تقي بالضرورات من خلال بساطة اشكالها واحجامها نظرا لقرب عهد السكان بالبداوة ، بل لم يكن السكن مشكلة بسبب سعة الرقعة الحضرية وبساطة العيش وقلة الانفس . أما بعد ظهور النفط بصفة خاصة ، فقد انتقل الناس من مرحلة الكفاف او الضرورات من العيش الى مرحلة ما وراء الكفاف في الطلب على المعيشة والسكن مما ادى الى تغير الاسس او « الضوابط التي عليها يتم الطلب على السكن » . من هنا ظهرت مؤثرات وضوابط اجتماعية واقتصادية بل ونفسية تؤثر تأثيرا مباشرا على صورة الطلب على السكن ، وهذه المتغيرات في مجموعها نتاج لما طرأ على ساكن المدينة وعلى المدينة نفسها من تبدلات ، والتي استحالحت الى نسيج « متشابك » و « متباين » في الوقت نفسه بالنظر الى البنى الاقتصادية والاجتماعية التي تشكلت مع طول مدة الانغماس في التمدن .

ان اي محاولة لدراسة الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة على الطلب على السكن وما يرتبط بها لا بد ان يسبقها فهم واضح « لساكن المدينة » وفهم مثله « للمدينة » بل ولكل ما يمكن ان يمت بصلة الى هذين العنصرين وأوجه التفاعل بينهما حسب المكان والزمان .

ومما لا شك فيه أن هذه الضوابط تتباين وتختلف باختلاف الناس والمدن ، فما نراه فعلا في مدن وبين افراد مجتمع ما لا يمكن ان يكون بنفس درجة الفعالية ذاتها في مجتمع اخر ومدن اخرى بالرغم من وجود توافق في الخطوط العامة الدقيقة التي تتبع اساسا من حاجة الانسان للسكن والمعاش وحاجته للاستقرار ، حيث توجد هذه الاساسيات غالبا بين الافراد عموما . ومن ثم فان ما ينطبق على ساكن المدينة الامريكية والبريطانية وغيرها من مدن الشرق والغرب او الشمال والجنوب لا يمكن ان يكون هو ذاته المنطبق على ساكن المدينة في الكويت ، نظرا لاختلاف المؤثرات الطبيعية والحضرية وطبيعة العلاقات الاجتماعية . ومع ايماننا بصدق هذا فلا يمنع من الانتفاع ببعض المقاييس المستخدمة هنا وهناك مع ضرورة صقلها

وتهذيبها حتى تلائم المجتمع الآخر ، وقد نتخلى عن اكثرها لانها مؤثرات ومقاييس محلية او اقليمية القيمة وليست عالمية .

### سبل دراسة الضوابط وتحديدها :

ان المتتبع للدراسات المتعلقة بقياس وتحديد الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة على الطلب على السكن يرى انها قد قطعت شوطا كبيرا في وضع الاسس والمعايير التي على اساسها يتم فهم وتوضيح هذه الضوابط وبالتالي توجيه الخطط الاسكانية لتواكب وتوافق هذه الضوابط . ومن خلال جرد مبسط لهذه الوسائل والمناهج نجدها في الغالب تدور حول الاتي :

( ١ ) المنهج الاجتماعي . ( ٢ ) المنهج الجغرافي .

( ٣ ) المنهج الاقتصادي . ( ٤ ) المنهج الانثربولوجي .

ويرتبط بهذه المناهج وسائل تحليلية تيسر تتبع الظاهرة المدروسة مثل :

( ١ ) الاستبيان . ( ٢ ) تحليل بيانات التعدادات .

( ٣ ) تحليل نماذج الضوابط والمتغيرات . ( ٤ ) تحليل البيانات المجمعة .

وبطبيعة الحال لكل وسيلة منهج وطريقة في تتبع الظاهرة المدروسة . فاذا اخذنا **المنهج الاجتماعي** على سبيل المثال Social Approach فهو منهج وصفي تجريبي ينبع اساسا من الدراسات الاجتماعية التي حاولت أن تكون تصورات معينة لاشكال **الامتداد الحضري في المدن** فيما لو كان هذا الامتداد يتخذ شكل الدوائر المركزية او شكل القطاعات او النوى المتعددة او دوائر تتبعها محاور (٣) . بعد ذلك يفسر هذا المنهج هذه الانماط بصورة استقرائية . وتظهر فائدة هذا المنهج في انه يعطي للباحث قدرة اكبر على فهم انماط التركزات الحضرية وربطها مع مقاييس معينة ترتبط بحجم ودخل وعمر الاسرة التي تستوطن القطاعات السكنية عندما تهدف الدراسة الى تتبع المشكلة الاسكانية . فعلى سبيل المثال يرى هذا المنهج ان الدخل والمستوى الاجتماعي يرتبطان بنمط مكاني يأخذ شكلا قطاعيا او جزئيا حيث تتكثل الفئات الاجتماعية على امتداد قطاعات بالنظر الى دخولها ومستوياتها .

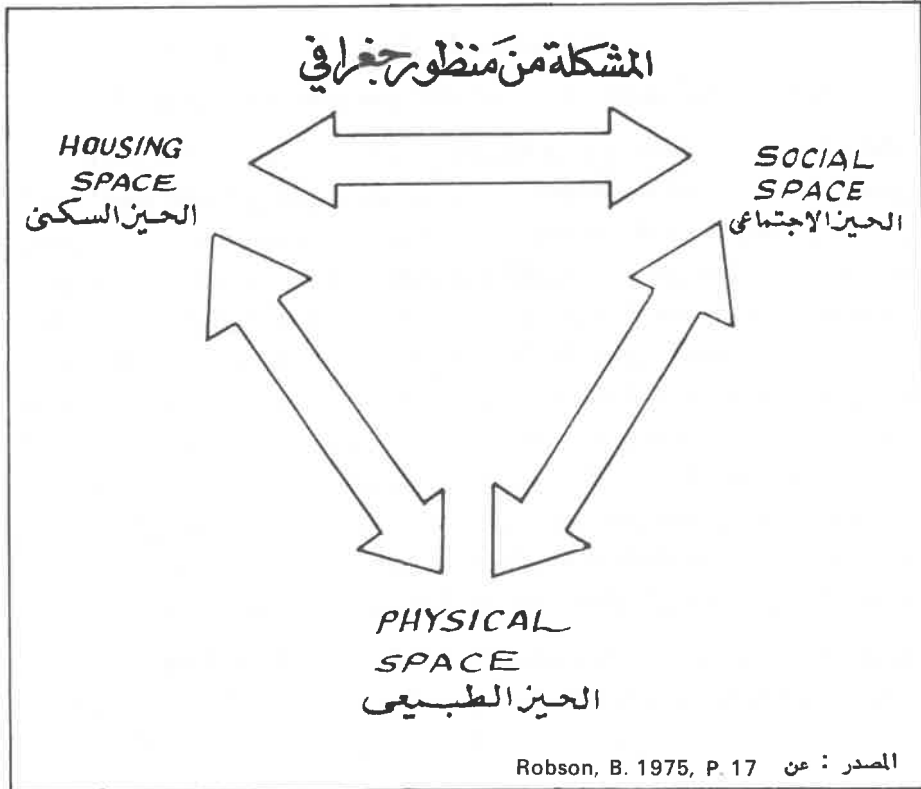
اما **المنهج الجغرافي** في تتبع الظاهرة السكنية وما يرتبط بها من مشاكل فهو ايضا يستفيد من المنهج الاجتماعي السابق الذكر الا انه ينظر للمشكلة من خلال ثلاثة مجالات كما اشار روبسون Robson (٤) هي :

اولا : : المجال او الحيز السكني . ثانيا : المجال او الحيز الاجتماعي .

ثالثا : المجال او الحيز الطبيعي

فهذه الثلاثة ، هي المجالات الرئيسية التي تتعلق بالسكن ثم الانسان ثم المكان الذي يتم عليه الاستخدام السكني . وعلى وجه الدقة كما شار « روبسون » ، فان المقصود بالحيز السكني يعني تتبع الواقع السكني من حيث احجابه وانواعه ونمط توزيعه والقائم منه والمخزون او الاحتياطي والمستقبلي مما سيواجه به انحاجات السكنية للمستقبل . اما الحيز الاجتماعي فيبحث على وجه الخصوص في الاسر الساكنة من حيث حجمها وتركيبها العمري والوظيفي والدخل . واما الحيز الطبيعي فهو المكان الذي يتم عليه التفاعل بين الحيز السكني والحيز الاجتماعي . انظر الشكل ( رقم ١ ) .

اما **المنهج الاقتصادي** في تتبع المشكلة الاسكانية والاستخدام المكاني في المدينة ، فهو هام جدا في تفسير كثير من الظواهر التي تميز سكان المدن من الوجهة الاقتصادية . تبرز اهمية هذا المنهج الدراسي من خلال النظر للمشكلة الاسكانية من زاوية اقتصادية ، على سبيل المثال النظر الى مراكز المدن على انها توفر



شكل رقم (١)

اقصى درجة من التسهيلات للوصول او قابلية الوصول اليها من جميع النواحي الحضرية نظرا لانها تمثل موقعا مركزيا . وتحليل فرضيات كهذه فان الموقع المركزي سيوفر مصدر جذب لعدد من انواع الاستخدامات الوظيفية المكانية اكثر من اي مكان يتصف بالبعد عن المركز نحو الاطراف ، وستدفع هذه الخاصية المركزية الى التنافس للحصول على موقع في هذا المكان ، وبالتالي يؤدي هذا الى رفع سعر الارض في المركز ، وبالمقابل سيقبل التنافس كلما ابتعدنا عن هذا الموقع الاستراتيجي وستقل اسعار الارض بالبعد عن المركز حتى يصل السعر الى اقل مستوى عند الاطراف . ومن ثم فان طبيعة الاستخدام الوظيفي ستتنوع ويتغير كلما ابتعدنا عن مراكز المدن ، وهذا يساعد الباحث على تحديد مواقع الاستخدام السكني بالعلاقة مع سعر وايجار الارض ، وسيؤدي هذا المدخل الاقتصادي الى تغطية جزء لا يستهان به من جملة ما سيوفره المنهج الاجتماعي والمنهج الجغرافي السابق الذكر . وعموما يساعد هذا المنهج بالخروج ببديهيات اقتصادية حضرية يمكن اجمالها على النحو التالي :

أولا - ان قلب المدن يحتله استخدام وظيفي ذو عائد اقتصادي عال يتناسب مع اسعار وايجار الارض .

ثانيا - يكون القطاع السكني على اطراف المركز (Peripheral Location) نظرا لطبيعة المركز المدني الاقتصادية والشكلية والسكانية من ناحية ولحاجة الاستخدام السكني الى مساحة اكبر من ناحية اخرى .

ثالثا - ان كثافة السكان ستقل بالبعد عن المركز حيث سيتجه السكان الى شراء المساكن في مناطق اقل غلاء واقل ازدحاما .

مثل هذه التصورات يمكن ان تحول الى واقع سكاني وسكني ، فعلى سبيل المثال ستفضل الاسر الفقيرة او المنخفضة الدخل المواقع ذات السعر الاقل حتى تتمكن من الاستقرار الذي يتلاءم مع قدراتها المادية ، وفي المقابل ستفضل الاسرة الغنية المواقع ذات السعر الاعلى لانها توفر نوعا من التلاؤم المكاني مع المستوى الاقتصادي ، وربما فضلت ان تتركز في مواقع بعيدة عن قلب المدينة طلبا للراحة والملاءمة البيئية حتى لو تكلفت سعرا عاليا للنقل . وصورة اخرى مغايرة تحدث عندما تتركز الاسر ذوات الدخل المنخفضة في مواقع محيطة بقلب المدينة والتي تشتهر بسوء مبانيها وقدمها اعتمادا على ايجار القديم بحكم طول الاستقرار ، وقد يعمل هذا ، التناقض الذي يحدث عندما يتواجد ذوو الدخل المنخفضة كالعامل في مراكز المدن كما هو الحال في المدن الاوربية والامريكية وكما هو الحال في مدينة الكويت حيث يتركز الكثير من الايدي العاملة في فترة من الفترات

في حي الشرق . وعموما ، فان النظرة الاقتصادية التحليلية بالغة الاهمية لانها توفر للباحث انماطا متباينة ومختلفة من السكن بالعلاقة مع احجام واعمار ودخول الاسر الساكنة كلما ابتعدنا عن مراكز المدن .

اما المنهج الانثروبولوجي في تتبع المشكلة السكنية فهو قد دخل الدراسات التي تتعلق في بحث انماط التركزات البشرية في المدن . وبالرغم من ان هذا العلم اساسا يهتم بدراسة المجتمعات التي هي اقرب للفطرة او البدائية، الا أنه مهم خاصة بفرعه الاجتماعي الثقافي في دراسة الثقافات والنسق القبلي والثقافي والعرقى للتجمعات السكانية في المدن حتى لو كان ذلك فقط بالمنهجية او الطريقة التي تدرس بها الظاهرة وليس بالضرورة الظاهرة نفسها من حيث اعتبارها ضمن المنهج الانثروبولوجي المتعارف عليه علميا ، وذلك تجنباً لمشاكل التي قد تطرأ من تداخل المناهج الجغرافية والاجتماعية والانثروبولوجية .

وتعتمد المناهج سالفة الذكر بوسائل أخرى قياسية مهمتها تعزيز الفرضيات ووجهات النظر التي تصاحب كل منهج . ومن هذه المقاييس والوسائل « الاستبيان » وهو وسيلة متعارف عليها في استخلاص بعض المعلومات بواسطة أسئلة يتم اعدادها سلفا ، ثم تجري بعدها جدولة الردود وتحويلها الى نسب مئوية وذلك حسب حجم العينة المدروسة وطريقة اختيارها ان كانت عشوائية او منتقاة .

اما الطرق التحليلية الاخرى التي يمكن الاستعانة بها في تعقب ودراسة الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المرتبطة بالاستخدام المكاني بصفة عامة في المدينة والسكني بصفة خاصة فمنها كما اشرنا تحليل بيانات التعدادات السكانية وهي وسيلة معروفة تعطي بيانات مهمة عند دراسة الظواهر الاجتماعية والاقتصادية وتوزيعها المكاني حيث توفر بيانات عن حجم السكان والزيادة السنوية والتركيب العمري والنوعي والوظيفي والتعليمي وتوزيع هذه البيانات حسب المناطق الى غير ذلك من البيانات . وبطبيعة الحال تختلف الدول في تقديرها لمدى كفاءة وفعالية هذه البيانات ، فبعضها تقدمها بصورة مفصلة دقيقة ، وبعضها تقدمها بصورة مجملة ومجمعة (Aggregate) وهي نوع اخر من البيانات وهي اقل فعالية من البيانات المفصلة التي تنفع في تتبع دقائق الظاهرة . وتربط بيانات التعدادات مع بعضها بوسيلة الربط التحليلي ويعتد الربط التحليلي الذي يعرف أيضا بوسيلة هامة تساعد على ربط البيانات كالربط بين الهجرة الحضرية الداخلية وراء السكن مع فئة من الفئات الاجتماعية ولتكن فئة الطبقة العليا مثلا التي تتسم بدرجة عالية من الحركة الحضرية الانتقالية من مكان لآخر والربط بين مستويات التعليم ونمط

السكن الى غير ذلك .

وهناك وسيلة اخرى تسهل عملية القياس هذه حيث تكون معدة سلفا ، وهي عبارة عن تحديد لعدد من المقاييس والمتغيرات لتتبع ظاهرة معينة بدلا من مجرد جرد عدد كبير من الظواهر التي قد لا تفي بالغرض وتشتت الدراسة . على سبيل المثال عندما يحاول احد الباحثين ان يدرس مجتمعا ما من نواح حضرية بحتة يعتمد في ذلك على مقاييس حضرية يضمها تحت مجموعات واسعة تضم كما معنا من المتغيرات التفصيلية . كأن يعين احدى ستة مجموعات رئيسية يصنف تحتها اكثر من ١٠٠ متغير ، كأن يدرج تحت المقاييس الستة هذه عددا كبيرا من المتغيرات الفرعية :

- |                |                    |             |
|----------------|--------------------|-------------|
| ١ - ديموجرافية | ٢ - الهجرة         | ٣ - العمالة |
| ٤ - الوظيفة    | ٥ - ملكية السيارات | ٦ - الاسر   |

ويقوم بتحليلها بالطرق الاحصائية المختلفة . فمثلا تحت عامل الهجرة لوحدة يدرج مثلا متغيرات فرعية مثل المواليد في خارج البلد او المهاجرين من قريب او السكان الجدد والمهاجرين افراد الى غير ذلك (٥) . وهذه الطريقة بطبيعة الحال تكون اكثر دقة وشمولا ، كما تساعد الباحث على ان يعرف المجال الذي يسير فيه دون تشتت . وقد تنتشعب هذه المتغيرات وتزداد كما هو الحال في التقسيم الذي وضعه ويسترن (٦) (Western) عندما صنف المتغيرات تحت عناوين عامة مثل ما اسماء بعناصر القبول أو الرضى بالسكن (Elements of Satisfaction) التي يقع تحتها حوالي ٢٠ متغيرا تضم تساؤلات عن خدمات النقل العام، والخاص، والقرب من المدينة والسكن والقرب والبعد من الخدمات العامة وكذلك الامن... الخ كما هو موضح في الشكل رقم (٢) . واضاف ويسترن عامل آخر يشمل متغيرات اخرى خاصة بالرضى أو القبول بالمنطقة السكنية وما يرتبط بها وصنفه تحت ما يعرف بالرضا بالبيئة السكنية ويقع تحتها حوالي ٤٤ متغيرا تتناول القبول بالقطعة السكنية والقبول بالمدينة نفسها والخدمات المختلفة المتعلقة بذلك بصورة متقاربة مع ما ذكر آنفا .

### نموذج لعناصر القبول بالسكن

(Elements of Satisfaction)

- |                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| (١) خدمات الباص                 | (٢) خدمات سيارات الاجرة        |
| (٣) القرب من المدينة            | (٤) القرب من مكان العمل        |
| (٥) القرب من المستوصفات         | (٦) القرب من مركز الشرطة       |
| (٧) القرب من المدرسة الابتدائية | (٨) القرب من المدرسة الثانوية  |
| (٩) القرب من الاسواق            | (١٠) امكانية وصول السلع        |
| (١١) أسعار السلع                | (١٢) الامن العام والامن الشخصي |
| (١٣) خدمات المواقف والانتظار    | (١٤) ساحات لعب الاطفال         |
| (١٥) النظافة العامة للمباني     | (١٦) تصريف القمامة             |
| (١٧) كمية الازعاج               | (١٨) التهوية في المساكن        |
| (١٩) الرضى بالقطعة السكنية      | (٢٠) الخدمات داخل المسكن       |

شكل رقم (٢)

على هذه الخطى السابقة سار عدد كبير من المهتمين بدراسة دينامية سوق الارض الحضرية داخل المدن ، فظهرت نظريات كثيرة على ضوء ذلك تفسر اسباب تركيز الانشطة الاقتصادية الحضرية ذات العائد العالي كالمصارف والشركات العقارية والاستثمارية والمحلات التجارية الكبرى قرب مراكز المدن ، بينما تقل انواع هذا الاستخدام بالبعد عن المركز . وقد حاول البعض ان يربط مع هذه التحليلات الاقتصادية تحليلات اجتماعية عن طريق ربط فئات اجتماعية مع نوع الارض من حيث أسعارها بالبعد عن المركز .

### — الضوابط الاقتصادية لوظيفة المكان في المدن :

يتأثر التباين المكاني في الوظائف القائمة على الارض المدنية بعوامل ومؤثرات عديدة ، منها المؤثرات الاجتماعية والاقتصادية ومنها ايضا التنظيمات البلدية أو الادارية ، ومن جانب آخر يتأثر التباين الوظيفي في المدن بعوامل أقوى مثل المذهب السياسي الاقتصادي الذي تتبناه الجهة المؤثرة في القرار النهائي في الخطة الحضرية . فالفرق شاسع بين المذهب الذي يتفاعل مع الملاحظات والآراء النابعة من المتخصصين والباحثين والناس بشأن تبني هذه الخطة أو نبذها وبين ذلك

المذهب الذي يجعل القرار نتاج مركزية ادارية لا تعطي للآراء الاخرى أي اهتمام كما هو الحال في المقارنة بين الانظمة غير الموجهة والانظمة الاشتراكية المركزية .

وبالنظر الى دينامية سوق الاراضي في المدن يتضح انها قد استفادت كثيرا من نظريات الموقع الزراعي الانسب كما عند ريكاردو وثورن التي تركزت على تفسير الايجار الزراعي واسعار النقل ونوع الارض الذي يؤثر على نوع الغلة المزروعة في المكان وعائدها . لقد اعتبر ثونن (V. Thunin) على سبيل المثال أن تكلفة النقل وايجار الارض عوامل بارزة في تحديد نوع المحصول الزراعي من حيث قيمته كلما ابتعدنا عن المركز الحضري ، اذ يكون النشاط الزراعي ذو العائد الاعلى ، بالقرب من المركز بسبب انعدام تكلفة النقل وبقاء تكلفة الانتاج فقط كما هو معلوم .

وبطبيعة الحال توقع ثونن ان يقل ايجار الارض بالبعد عن المركز نظرا لقلة التنافس وبالتالي يعني ذلك الوفرة مما يؤدي الى ان تزرع هذه المواقع بغلات ذات عائد اقل نسبيا اضافة الى طبيعتها التي تتحمل النقل الطويل نتيجة للبعد ، وبالرغم من أن هذه المفاهيم وليدة القرن الثامن عشر والتاسع عشر الا انها لا تزال مؤثرة ومهمة في بسط الفلسفة الاساسية لسوق الاراضي الزراعية .

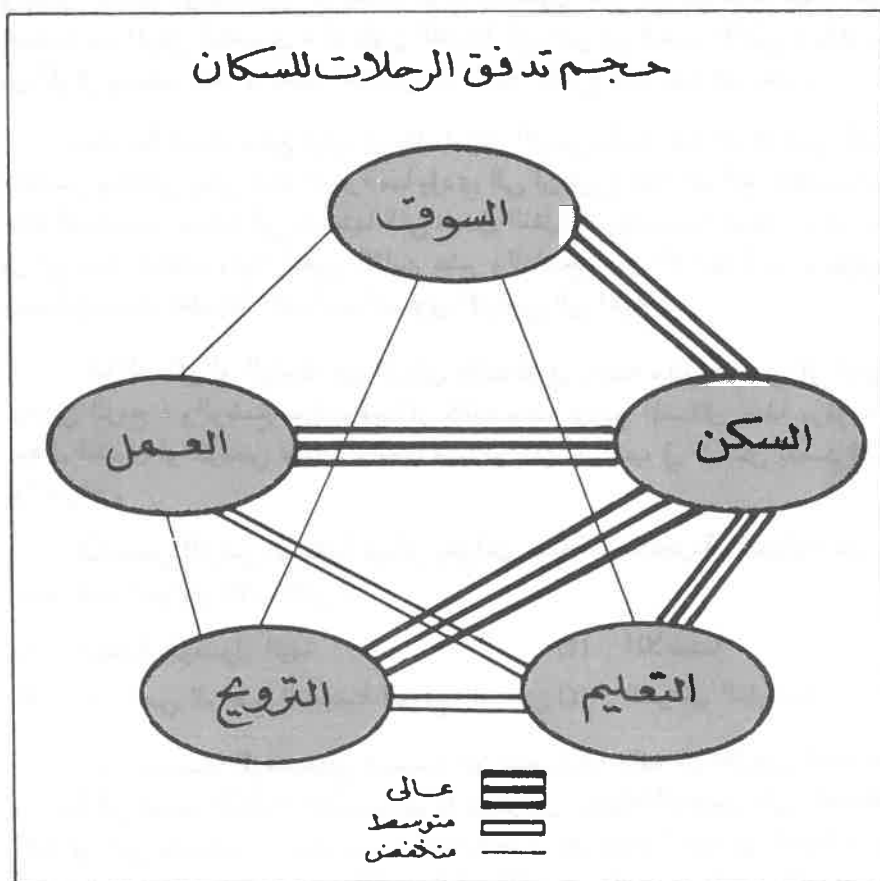
اما الساكن أو الباحث عن السكن فالمتحكم في رغبته عامل الرضى أو القبول وليس الربح ، والوضع يختلف فيما لو كانت خطة توزيع المساكن خطة مركزية لا مجال للقبول أو الرفض فيها ، وأيضا فيما لو كان الراغب في السكن يقصد البيع والشراء .

اما سعر الارض السكنية فيتأثر بعوامل عديدة ، فالتجربة الامريكية مثلا تحدد هذه العوامل (٧) بالآتي :

- (١) امكانية الوصول اليها
- (٢) الملاحة
- (٣) خصائص السطح الطبيعية للموقع السكني (٤) العوامل التاريخية

اما عامل الوصول كما هو متعارف عليه ان للارض قيمة مضافة الى قيمتها المكانية تتعلق بمدى ما يتوفر من سهولة للوصول الى الخدمات الاخرى التي يحتاجها الساكن منها واليها خاصة بعد تعقد الحياة في المدينة مع ظهور التجمعات الحضرية الكبيرة أو الاكبر التي تتخطى المليون نسمة . وقد ظهرت العديد من الدراسات التي تحاول ان تظهر نماذج رياضية واحصائية كمحاولة للربط بين أسعار الاراضي السكنية بالعلاقة مع ما توفره من سهولة للوصول للخدمات الحضرية المختلفة التجارية والتعليمية

والترويحية وغيرها . وهذه المقاييس تتم عن طريق تتبع رحلة الذهاب الى العمل ورحلة الشراء اليومية ورحلة الذهاب الى الاماكن الترويحية والتعليمية عن طريق ربطها بالوقت والمسافة والتكلفة اضافة الى المقاييس النفسية مثل الشعور النفسي والراحة النفسية عند الشروع في أي رحلة من هذه الرحلات . ومعلوم أن حجم التدفق لهذه الرحلات يختلف كما هو مبين بالشكل رقم ( ٣ ) . أما عامل الملاءمة فهو عامل نسبي يختلف من شخص



Golany, G. 1976, New-Town Planning, P. 168

المصدر : ( مع التعديل )

شكل رقم (٣)

لآخر ومن مكان لآخر ، كما أنه من السعة بمكان بحيث يصعب حصر عناصره . وتتدخل في هذا العامل ضوابط متباينة على الرغم من وجود مقاييس معينة أو متطلبات لا يختلف عليها اثنان . ويقصد بالملاءمة مدى ملاءمة المنطقة السكنية للاستقرار البشري . ومقاييس الملاءمة تتواجد في السجلات الإحصائية والسكانية في الدول التي قطعت شوطا كبيرا في توفير البيانات المطلوبة . وتتباين هذه المقاييس من مجتمع لآخر ، ففي أوروبا وأمريكا مثلا غالبا ما تتركز على مقاييس نسبة السكان السود الى البيض ، ومنها ما يرتبط بالتركيب الاجتماعي للسكان ، ومنها ما يرتبط بمستويات الدخل ، ومنها ما يرتبط بمستوى الخدمات القائمة في المنطقة السكنية . فالمناطق التي يستوطنها ذوو الدخل العالية غالبا ما ترتبط بمستوى مماثل من الخدمات التعليمية والاجتماعية مما يعطي لسكان هذه المناطق نوعا من الاعتبار النفسي ( الجاه الاجتماعي ) وبالتالي يجعلها ذلك ملائمة لهذه الفئات .

ولو حاولنا تتبع الضوابط المؤثرة في تحديد سعر الارض في الكويت لرأينا أن هناك شيئا من التشابه مع الضوابط المتعارف عليها والتي ذكرناها آنفا مع وجود ضوابط خاصة بالوضع القائم في الكويت . من هذه الضوابط المؤثرة في تحديد اسعار الارض في الكويت ما يلي :

- ( ١ ) البعد والقرب من مركز المدينة .
- ( ٢ ) عامل المضاربة .
- ( ٣ ) التقسيم البلدي التنظيمي للاماكن .

**اما عامل البعد والقرب من مركز المدينة** فهو ضابط مؤثر في رفع أو خفض سعر الارض في الكويت ، ويمكننا القول الى حد كبير أن سعر الارض يقل كلما ابتعدنا عن مركز المدينة نحو الداخل ربما حتى الدائري السادس . ويمكن اعتبار المنطقة الممتدة حتى الدائري السادس بمثابة اقليم مدينة الكويت ، أو بمعنى آخر يشكل ذلك مدى تأثيرها الاستقطابي . وبالتالي يعني ذلك أن الاسعار مرتبطة بالمدينة أكثر من ارتباطها بمناطق أخرى كجنوب الكويت أو غرب الكويت حيث تظهر تلك المواقع بمثابة أماكن لها اثرها الاستقطابي الخاص بها .

ويلاحظ أن اسعار الاراضي تزداد ابتداء من داخل حدود السور ثم تقل نسبيا كلما ابتعدنا نحو الخارج وعلى امتداد الطرق الدائرية التي تشكل حلقات لاسعار الاراضي تقل بالبعد عن المركز .

ويلاحظ أن سعر المتر المربع قد ازداد بصورة مطردة منذ بدء عمليات التثمين التي بدأت بالخمسينات . كانت المنطقة داخل السور المقابلة للميناء القديم أو

الجمارك يتراوح سعر المتر المربع فيها بين ٥٠ - ١٠٠ دينار بين عام ١٩٥٢ - ١٩٥٦ وارتفعت هذه النسبة فيما بعد لتصل الى حوالي ما بين ١٣٠ - ٣٠٠ دينار للمتر المربع بين عام ١٩٥٧ وعام ١٩٦١ كما ظهر في دراسة هل Hill في نهاية الستينات (٨) . وفي دراسة حديثة تشير المعلومات الى ارتفاع الاسعار بصورة كبيرة داخل السور وخارجه خاصة مع ظهور الطفرة في اسعار الاراضي عام ١٩٧٦ حيث تزايدت الاسعار بمعدلات سنوية تتراوح في المتوسط بين ٢٥ - ٣٠ ٪ حتى أوائل عام ١٩٨١ تبعتها طفرة أخرى في ارتفاع الاسعار . فقد ارتفعت الاسعار في المناطق خارج السور ما بين الدائري الاول والثاني وما بين الثاني والثالث ، وما بين الدائري الرابع والخامس في مناطق مثل ضاحية عبدالله السالم والنزهة وقرطبة والاندلس والسرة والجابرية ، بحيث وصل متوسط سعر التسيمة التي تبلغ مساحتها ١٠٠٠ متر مربع الى حوالي ١٥٠ الف دينار كحد ادنى في السرة والجابرية وحوالي ٥٠٠ الف كحد اعلى في منطقة ضاحية عبدالله السالم . بينما في المقابل ارتفعت اسعار المتر المربع داخل السور لتصل الى حوالي ٤٠٠٠ دينار خلال الفترة بين ١٩٧٥ - ١٩٨١ (٩) .

**اما عامل المضاربة** فهو الآخر له اثر في رفع اسعار الاراضي ، كما أن الارتفاع المفاجيء في اسعار مواد البناء عام ١٩٧٣ وطفرة الاسعار التي ارتفعت عام ١٩٧٦ وازدهار السوق والبيع بالاجل ساعدت على رفع الاراضي بالصورة غير المتوقعة حيث بيعت اراض بعشرات الملايين . وينطبق هذا على الاراضي المخصصة للسكن والاراضي الاستثمارية .

اما بالنسبة لعامل **التقسيم البلدي التنظيمي** للمناطق فهو مهم جدا أيضا من حيث انه يحدد استخدامات الاماكن ان كانت للاستثمار أم للسكن الخاص بالكويتيين . على سبيل المثال مناطق كمركز العاصمة داخل السور والسالمية وحولي والمناطق الساحلية من الفحيحيل وغيرها صنفها التقسيم البلدي على انها مناطق سكن استثماري وبالتالي فقد ساعد هذا على تحديد أو التأثير على أسعارها . وتشير المعلومات الى أن هذه المناطق قد شهدت ارتفاعا في اسعارها كما حدث لمناطق السكن الخاص السابقة الذكر . فمتوسط سعر المتر المربع في الارض داخل السور قد ارتفع خلال الفترة من ١٩٧٥ - ١٩٨١ بنسبة ٦٥ ٪ بحيث وصل الى ما يزيد على ٤٠٠٠ دينار للمتر المربع ، ووصلت النسبة في السالمية الى ٥٠ ٪ زيادة في السعر وفي حوالي ٥٦ ٪ حيث تراوحت أسعار المتر المربع بين ٣٢٠ دينار كحد أدنى و٧٨٠ دينار كحد أعلى (١٠) .

وهذا الارتفاع في السعر يذكرنا مرة أخرى بأثر القرب والبعد من المركز في تحديد السعر حيث رأينا كيف يقل سعر المتر كلما خرجنا من مركز المدينة .

والتقسيم التنظيمي لعب دورا كبيرا في رفع الاسعار احيانا ، لانه يتم من خلاله استهلاك الكثير من الاراضي بواسطة التثمين ، فترتفع اسعارها لان التثمين يقدم أسعار أعلى من سعر السوق كما هو معلوم ، وبالتالي يؤثر على سعر الأرض المتداول . وأحيانا يتأثر سعر الأرض بالموقع كالتقرب أو البعد من الساحل بصفة خاصة . يلاحظ على سبيل المثال أن منطقة بنيد القار قد ارتفع سعر المتر المربع فيها من ٢٦٩ الى ٥٣٨ ديناراً بين عامي ١٩٧٥ و ١٩٨١ والسالمية من ٣٩٨ ديناراً الى ٦٠٢ ديناراً لنفس الفترة والفحيحيل من ١٦١ ديناراً الى ١٩٤ للمتر المربع لنفس الفترة ايضاً ، ويرتفع في الشعب من ٣٢٣ ديناراً الى ٥٣٨ ديناراً لذات الفترة (١١) . ويغلب على هذه المناطق الطابع الاستثماري وبالتالي فانه يتركز فيها نسبة كبيرة من غير الكويتيين .

ولو عدنا مرة أخرى لتتبع ضوابط قبول أو رد السكن فقد حاول البعض أن يتوسع في تتبع وقياس هذه الضوابط وقسمها الى الآتي (١٢) :

- (١) الرضى العام بنوع السكن والمنطقة .
- (٢) امكانية الوصول الى المدينة والعمل وامكن الترويج .
- (٣) الموقع بالنسبة للخدمات الاجتماعية .
- (٤) الوضع البيئي بالنسبة للتلوث والازعاج والنظافة الخ .

وقد ضمت هذه المقاييس ما يقارب سبعين متغيراً من خلال كل قياس ، انظر انشكال رقم (٤) .

أما عامل **الطبوغرافيا** فهو غالباً ما يبرز في المناطق التي يظهر فيها مستويات متباينة من السطح ، ويفرز هذا بدوره انماطاً متباينة من الرغبات . ويرتبط هذا العامل ايضاً بضوابط أخرى مناخية وبنائية تتلاءم مع الارتفاع، وبالتالي يعني هذا ان المكان قد يكون بعيداً عن التلوث الضوضائي والبيئي في كثير من الاحيان .

أما **العامل التاريخي** فهو على ما يبدو أيضاً ذو قيمة في مناطق من العالم ، وقد يقصد به قدم المنطقة أو حداثتها بالنظر الى قيمتها التاريخية التي قد يفضلها البعض فضلاً عن أن هذا العامل قد يرفع من قيمتها في السوق .

وهذه العوامل التي اعتد بها من وجهة نظرنا محض تجربة محلية أو اقليمية ، ولا يمكن أن تكون بنفس القوة والمستوى من التأثير في الدول الأخرى ، اذا استثنينا عامل الوصول وعامل الملاحة ، التي هي في الغالب ضوابط عالمية مع بعض الاختلاف في متغيراتها الداخلية .

وتدخل ايضا ضوابط سلوكية تحدد سلوك الانسان الاقتصادي في اختيار المكان للاستخدام المناسب

بمعنى آخر ما هي القوى الاجتماعية والنفسية التي تحرك سوق الاراضي . وقد حاول البعض أن يضع مجموعة من التساؤلات التي على ضوئها يتم معرفة حركة الاراضي في السوق (١٣) وهي : ( انظر الشكل رقم ٤ )

- (١) من هو اكبر مستهلك للاراضي ؟
  - (٢) ما المؤسسات المتخصصة في التعامل مع الاراضي ؟
  - (٣) ما المؤسسات التي تتوسط في فض النزاع على استخدام الاراضي ؟
- وهناك ثلاث قوى توفر الاجابة على هذه التساؤلات وهي :

- (١) ملاك العقارات ورجال الاعمال هم من اكبر المتعاملين في الاراضي .
  - (٢) اما المؤسسات المتخصصة في التعامل مع الاراضي بشكل واسع فهي المؤسسات الصناعية والاعمال التجارية والافراد ملاك المساكن وغيرهم ممن يستهلكي الاراضي على مستوى اقل من الحجم .
  - (٣) اما القوة الاخيرة فهي المؤسسات التنظيمية الحكومية التي تتولى تنظيم استخدام الاراضي وتحديد هوياتها واحجامها الى غير ذلك ، حيث تتولى فض النزاعات بين المستخدمين للارض .
- وبطبيعة الحال فان كل مجموعة لها منهج خاص في التعامل مع الاراضي ، فمثلا ملاك العقارات او من يتعاملون في الاراضي شراء وبيعا من رجال الاعمال وغيرهم يعتبرون من اقوى المجموعات المؤثرة في استهلاك الاراضي او التعامل معها ومن طبيعة هذه المجموعة انها :

- (١) لها دراية واسعة عن سوق الاراضي في المدينة .
- (٢) ان دراسة الدينامية التي تتم فيها عمليات بيع وشراء الاراضي يوضح دينامية استخدام الارض في المدينة ويعرف قيم الارض بالبعد او القرب من الانشطة الداخلية في المدينة .
- (٣) تحليل عمليات هذه المؤسسات من زاوية اجتماعية ايكولوجية تسهل عملية فهم التركيب الاجتماعي المكاني في المدينة بالعلاقة مع اسعار الاراضي اذا ما ربطنا بين الدخل والموقع مثلا .

**اما الصناعات الكبيرة والاعمال التجارية وما يرتبط بها من خدمات كالتخزين والتنظيم فتمتاز بانها تستهلك اكبر المساحات حجما نظرا لطبيعة الصناعة**

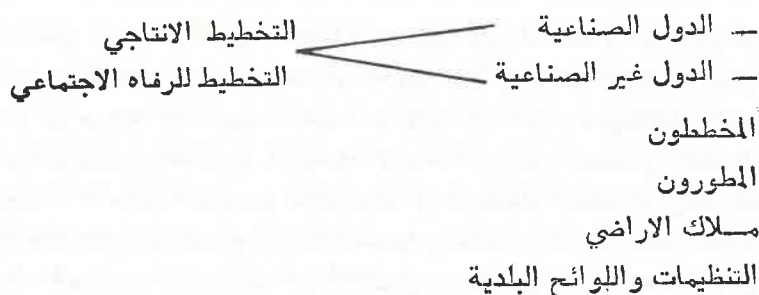
## الضوابط الاجتماعية والاقتصادية ومعايير وظائف المكان في المدن

- ١ — من هو أكبر مستهلك للأراضي في الدولة ؟
- ٢ — ما هي المؤسسات التي تتعامل وتؤثر في استخدام الأراضي في الدولة ؟
- ٣ — من يؤثر في تغيير وتطوير الأراضي ؟
- ٤ — ما هي المؤسسات التي تتوسط في حل النزاعات على الأراضي ؟

الاستخدامات الرئيسية للمكان :

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| (١) التجاري         | (٤) الترويجي       |
| (٢) الصناعي         | (٥) الفضاء         |
| (٣) السكني والخدمات | (٦) الأراضي الحرام |

اختلاف طبيعة الاستخدام بحسب السياسة الاقتصادية



شكل رقم (٤)

والأنشطة التجارية وبخاصة اذا عرفنا ان هذا مستوى من واقع دول كالولايات المتحدة وغيرها من دول اوربا الصناعية . ويميل اصحاب هذا الاستخدام الى اختيار المواقع الاقتصادية في حالة الاعمال التجارية واختيار المواقع الاستراتيجية للنشاط الصناعي لضمان استمرار العمل التجاري والعمل الصناعي في حالة تصريف السلع واستقبال المواد الخام كما هو معلوم . وبطبيعة الحال يعود بنا تتبع هذه الأنشطة الى التعرف على قطاعات المدينة الداخلية من حيث الاستخدام القائم فوق كل قطاع بالبعد عن المركز الحضري الرئيسي .

**اما عامل الافراد والاسر من خلال تملكهم للمساكن وبعض الملكيات الواسعة** نوعا ما فهذه المجبوعة عموما قليلة الاثر بالنسبة لاصحاب العقار والصناعات والاعمال التجارية على الاقل فيما يتعلق بالتأثير على الاسعار وتحديد اماكن

## الاستخدامات المكانية في المدينة

### ومحدثو التغيير



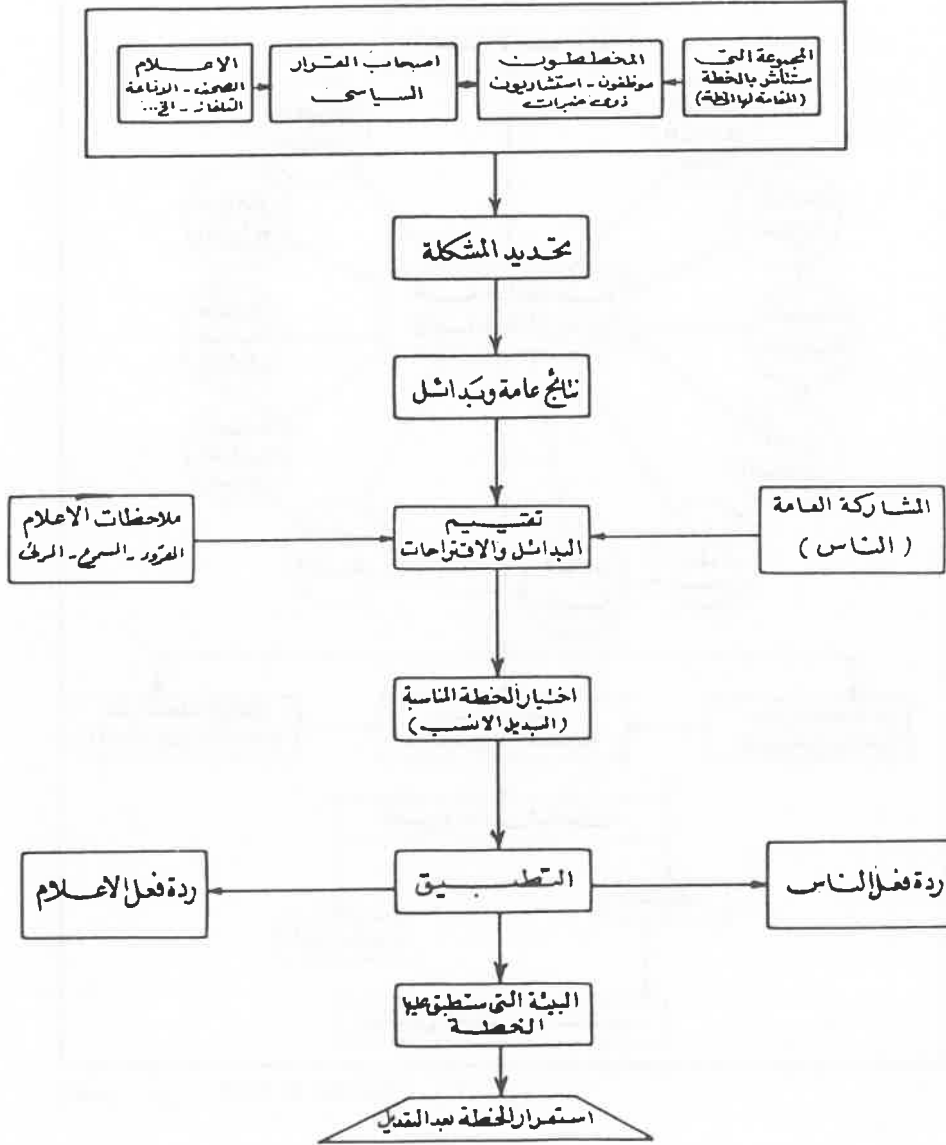
شكل رقم (٥)

وبطبيعة الحال كلما كان القرار المؤثر على توظيف المكان ( للاستخدام السكني مثلا ) مرنا من حيث قبوله للملاحظات والانتقادات على قراراته ومنهجه كلما جاءت الخطة اكثر قربا الى الواقع . وهذا الامر لا مفر منه خاصة مع تطبيق « النظام الحر » الذي تتعدى حريته الجوانب الاقتصادية لتشمل الجوانب الاجتماعية من حيث تبدل الاذواق وتغيرها اذا ما ربطت مع السن مثلا وطبيعة الوظيفة والثقافة عموما ... الخ . والشكل رقم (٧) يبين لنا بوضوح مشاركة الناس والاعلام من خلال مرحلتين قبل خروج القرار ثم بالتالي بعد خروجه الى حيز الواقع حيث يوضع في الاعتبار رغبات وتصورات الناس .

وطبيعي ان تكون ملاحظات الاعلام مرتبطة بالمستوى الثقافي العام اذ انه من المعروف ان الملاحظات القادمة من الجانب الاعلامي تأخذ طبيعة البحث والتقصي الرقمي التحليلي كجزء من طبيعة العمل .

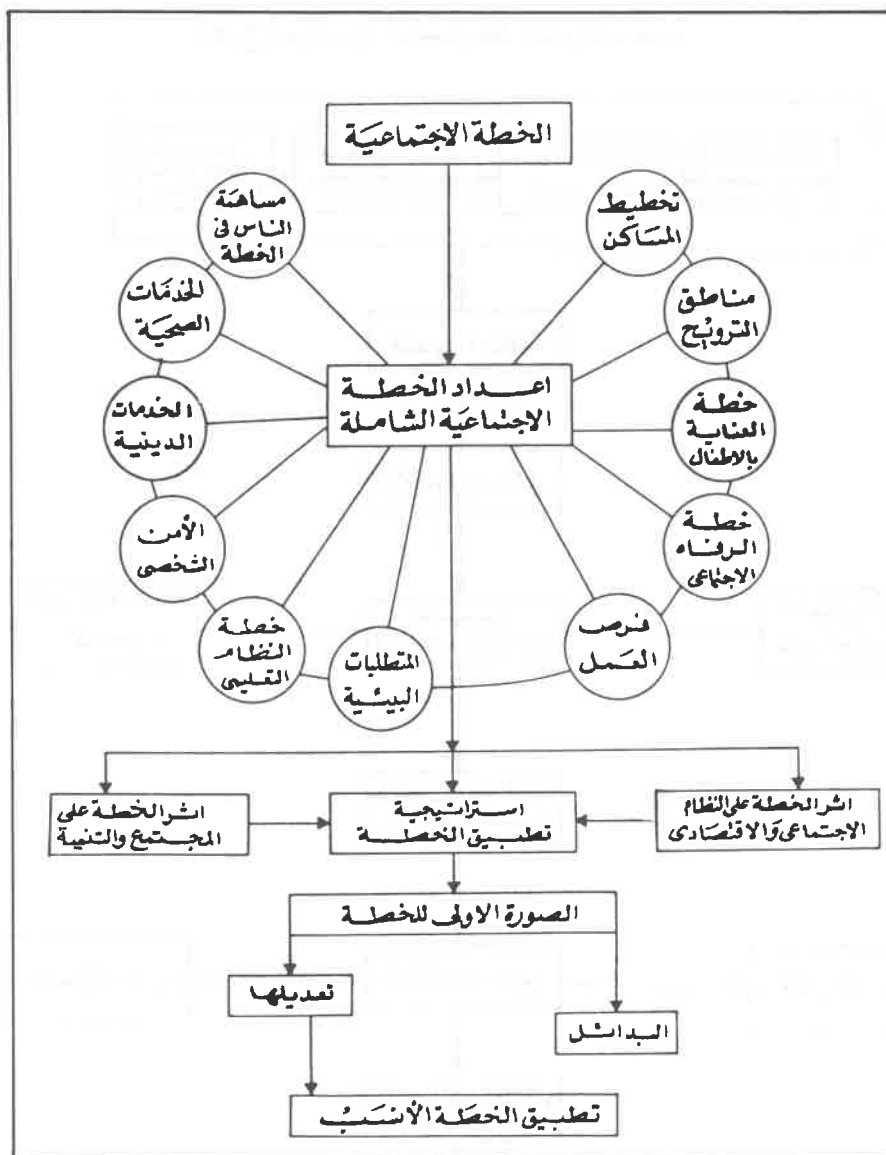
ومما اثر في تفاقم ضوابط المشكلة الاسكانية انها اصبحت خطة تؤثر ويتاثر بها كثير من العوامل ، بمعنى آخر ان انجاز وحدات سكنية او منطقة تحدد للاستخدام السكني لا بد وأن تتضمن معها امور اخرى كالتعليم والخدمات الاخرى

## نموذج لمراحل التخطيط غير الموجه



المصدر . عن Mcconnell, S. 1981

شكل رقم (٦)



المصدر . عن Golany, G. 1976 ( مع التعديل )

شكل رقم (٧)

التي تتفاعل مع السكان كما في الشكل رقم (٧) الذي يوضح ان المشكلة الاسكانية ما هي الا جزء من الخطة الاجتماعية ككل . فالسكان مثلا لهم حاجات ماسة للتعليم والترويح وفرص العمل والامن الشخصي والخدمات الدينية والصحية ، وهذه المتطلبات جعلت الخطط الاسكانية مسألة ليست سهلة .

### الضوابط الاجتماعية المؤثرة في الطلب على الاسكان :

يتأثر الطلب على السكن والسياسة الاسكانية عموما بضوابط اجتماعية كثيرة ومتباينة من شأنها أن تحدد نجاح أو فشل الخطط الاسكانية اذا ما اغفل صاحب القرار عن اعتبارها أو ادراكها في مشاريعه الاسكانية . وتتعدد هذه الضوابط ، فمنها ما يكون مصدره الانسان نفسه ، ومنها ما يأتي من الجهة الرسمية صاحبة القرار أو الحكومة ، ومنها ما يأتي من المجتمع ككل عندما تكون هناك ضوابط عامة يختص بها مجتمع عن آخر كما هو معلوم .

ومما لا شك فيه أن الضوابط الاجتماعية التي مصدرها الانسان عديدة ويصعب حصرها ، لكن عموما وفي الغالب لا تتعدى هذه الضوابط المبنية في الشكل رقم ( ٨ ) ، الذي يظهر فيه مجموعة من الاسس التي يتباين على اساسها الناس ، فمنها ما يرتبط بمستوى الدخل ( العالي — المتوسط — المنخفض ) بل وتنقسم كل من هذه المستويات الى مستويات أدق . كما يتباين الناس حسب التقسيم الوظيفي حيث يرتبط مع العمل دخل معين ومستوى الذي يرتبط به دخل معين ومستوى ثقافي معين في الغالب .

كما يقسم الناس حسب مستواهم الثقافي أو العلمي الى حملة شهادات عالية ومتوسطة وأقل من ذلك حتى مستوى القراءة فقط . ويقسم الناس ايضا حسب الدين والمعتقد كما هو متعارف عليه ، ويظهر أثر هذا العامل في المجتمع المختلط واثره على الاسكان والطلب عليه لا يمكن انكاره . وتدخل عوامل أخرى مثل الطبيعة الاجتماعية القائمة في المجموعة نفسها كالتقريب بين أهل الارياف وأهل المدن أو أهل البادية وأهل المدن من حيث طبيعة ونوع السكن المطلوب .

اما التقسيم القادم من الدولة فيظهر من حيث تقسيم الناس الى مواطنين وغير مواطنين حيث يعهد صاحب القرار الى عزل الفئة المستفيدة بصورة قانونية ليضمن لها خدمات اسكانية معينة . وقد يكون دور الحكومة عنيقا احيانا بتقسيم المواطنين انفسهم حسب استيفاء الشروط القانونية لكل فئة ، ويكون هذا اكبر ايضا عندما ترتبط الفئة القانونية بخدمة اسكانية معينة . وقد يكون التقسيم القادم من الحكومة ذا طبيعة اجتماعية حيث تقسم المجتمعات هنا الى المجتمع الجمعي Pluralistic والمتكامل Segregative .

## تقسيم السكان الاجتماعي

### SOCIAL SPACE

|                                 |                                       |                     |
|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| عالية عالية                     | * عالية                               |                     |
| عالية متوسطة                    |                                       |                     |
| عالية منخفضة                    |                                       |                     |
| متوسطة عالية                    |                                       |                     |
| متوسطة متوسط                    | * متوسطة                              | ١ - الاساس الطبقي   |
| متوسطة منخفضة                   |                                       |                     |
| منخفضة عالية                    |                                       |                     |
| منخفضة متوسطة                   | * منخفضة                              |                     |
| منخفضة منخفضة                   |                                       |                     |
| الياقة البيضاء ( خدمات ومدراء ) | * الياقة البيضاء ( مهنين )            | ٢ - الاساس الوظيفي  |
| ملاك الاراضي                    | * الياقة الصفراء ( مستخدمين )         |                     |
| رجال الاعمال                    |                                       |                     |
|                                 | * شهادات عالية - متوسطة - دون المتوسط | ٣ - الاساس التعليمي |
|                                 | * قراءة وكتابة - قراءة فقط -          |                     |
|                                 | * أمي                                 |                     |
| التقسيم المحلي                  |                                       |                     |
| جنسية اولى                      | ١ - مواطن                             | ٤ - الاساس القانوني |
| جنسية ثانية                     | ٢ - مهاجر ( وافد )                    |                     |
| درجات الجنسية المختلفة          | ٣ - مقيم ( اقامة دائمة ) - بدون       |                     |
| عربي مقيم                       |                                       |                     |
| غير عربي                        |                                       |                     |
| ( القبائل والحمائل )            | (١) أصول سكانية أصلية ( قديمة )       | ٥ - الاساس العرقي   |
| ( الاسر الاخرى )                | (٢) أصول مهاجرة                       |                     |
| ( عرب . وغير )                  | (٣) أصول مهجنة                        |                     |
| ( العرب والخليط )               | (٤) أصول غير أصلية                    |                     |
|                                 | * مسلم - * مسيحي * أخرى               | ٦ - الاساس الديني   |

شكل رقم (٨)

ولكل مجتمع من هذه المجتمعات طبيعة خاصة لها اثر كبير في تعزيز الضوابط الاجتماعية او عزلها او التخفيف من حدتها . اما المجتمع الجمعي فيحدث فيه تقارب وجهات النظر ما بين المجتمع المضيف والمجموعة الوافدة بحيث توافق المجموعة المسيطرة مع رعاياها على السماح للجماعات الوافدة بالمحافظة على لغتها وعاداتها بالصورة التي لا تعوق أمن المجتمع ، وتعتبر سويسرا مثلا بارزا لتعايش المجموعات بعضها مع بعض ، بحيث يتعايش الفرنسيون والايطاليون مع السويسريين من الاصل الالماني الذي يشكلون ثلاثة ارباع السكان وكونوا مجتمع الكانتونات ، والحال نفسه يقال في الولايات المتحدة وكندا . اما المجتمع المتكامل فيحدث عندما يحتاج المجتمع المضيف للاقلية الوافدة لكنه في الوقت نفسه لا يرغب في دمجهم في المجتمع لحاجته اليهم ، لهذا تكون المجموعة المسيطرة هي الاقوى والاغنى بينما تبقى الاقلية المعزولة قانونيا بحالها اقل قوة وغنى كما في جنوب افريقيا في بريتوريا . نخلص من هذه النظم الى ان تقسيم المجتمع بهذه الصورة مع اختلاف الثقافات لا شك يؤثر على الحاجات الاجتماعية ومنها السكن وطبيعة الخدمات الاسكانية المقامة في التمييز بين الناس .

هذا يدعونا لان نفهم طبيعة صانعي القرار من حيث نظراتهم لافراد المجتمع وطبيعة التمييز القائم بين الناس ، ومما لا شك فيه ان فهم هذه الضوابط الاجتماعية بصورة دقيقة قبل الشروع في وضع خطة اسكانية مع ربطها بالضوابط الاقتصادية المرتبطة بهذه الضوابط يقضي على التناقض الذي يسبب اعاقا الخطط الاسكانية لعدم مراعاتها لهذه الشروط . فبعض الدول على سبيل المثال ومن خلال خططها الاقتصادية تعتمد الى الاكثار من الطبقة العاملة رغبة في تحويل المجتمع الى مجتمع منتج ذي طبيعة عمالية من الطبقة دون المتوسطة . هنا بلا شك مع الربط مع طبيعة النظام القائم والحالة هذه يكون مركزيا يفهم طبيعة السكن المطلوب . والحال نفسه يقال على المجتمع الذي يتبنى ما يعرف بالتخطيط لارفاه الاجتماعى والذي يعتمد الى توفير فرص التعليم المجاني للجميع والعمل على دفع التحصيل العلمى والتركيز على الطابع الاستهلاكي فهذا بلا شك يساعد على ايجاد مجتمع يكثر فيه ذوو الدخول المتوسطة والعالية عموما ، لان هذا التخطيط يحرص دائما الى تضيق الفجوات الاجتماعية بين الناس عن طريق الطرح المجاني للخدمات بفرض الرسوم على الاغنياء . ومن الطبيعى ايضا ان السكن هنا والحالة هذه سيكون ذا طابع مخالف أو مغاير للمجتمع العمالي .

ومن المهم ايضا انه يعرف المخطط الاسكاني بعض الضوابط الاجتماعية العامة التي توجد في كل مجتمع بصفة عامة كما بينها الشكل رقم ( ٩ ) . ان هذه الضوابط الاجتماعية العامة تكاد تنطبق على اغلب المجتمعات التي تأخذ بالخطط الاسكانية وتسمح بتبديل السكن والتملك .

### ضوابط اجتماعية واقتصادية عامة

- ١ - تقارب الدخول في المنطقة يقوي التآلف الاجتماعي .
- ٢ - الفئة الاجتماعية الساكنة تجذب هجرات من نفس الفئة .
- ٣ - نوع المسكن وموقعه يعكس نوع السكان .
- ٤ - اهمال القرابة في الاسكان يولد الهجرة وراء القرابة .
- ٥ - مبدأ « الاولوية » أو « الحاجة » يفرز تضاد اجتماعي .
- ٦ - هناك طبقية مكانية يرتبط بها طبقية اجتماعية .
- ٧ - المستوى العلمي والاجتماعي يعكس نوع العلاقات .

#### شكل رقم (٩)

لا شك ان **تقارب الدخول** في المنطقة من شأنه ان يقوي التآلف لان الحالة الاجتماعية واحدة والحاجات متداخلة ومتقاربة بين الفئات . وبالمثل ايضا ، **الفئة الاجتماعية الساكنة تكون مصدر جذب لهجرات من نفس الفئة في الغالب .**

بالتالي ينعكس هذا على نوع المسكن والمنطقة نفسها التي هي انعكاس الوجود الكامن فيها . والنقطة الرابعة نتيجة متوقعة لما ذكر قبلها ، اذ ان **عدم اعتبار القرابة في التوزيع السكني** خاصة في المجتمع الشرقي سيولد وبلا شك الهجرة وراء القرابة التي اهلها صاحب القرار الذي اعتمد في الغالب على مبدأ الاولوية في التسجيل او « الحاجة » فقط كما في الفقرة الخامسة وان كانت تتعلق بالمجتمع الكويتي . هذه النقطة من شأنها ان توجد مجتمعات سكانية غير منسجمة في خلفياتها الثقافية والعرقية ان صح التعبير . أما السادسة والسابعة فهما صياغة مشابهة لما ذكر سابقا من حيث **ارتباط المستوى العلمي بطبيعة العلاقات خاصة اذا كان التعليم متأثرا بالمناهج المستوردة مثلا في المجتمعات التي تعزز « الفردية » .**

كما يلزم المخطط ايضا ان يفهم **الاسباب الداعية لترك السكن** كما هو الحال في الشكل رقم ( ١٠ ) . وتقسم هذه الاسباب عموما الى اسباب اجتماعية واخرى اقتصادية وثالثة تجمع بينهما .

فبالنسبة لاسباب الاجتماعية الداعية لتغيير السكن او البحث عن سكن اخر امور ضرورية **كالتزاوج** الذي يحتم احيانا الانفراد بسكن خاص ، وهناك عامل اخر مثل **زيادة حجم الاسرة** مما يجعل السكن ضيقا او غير قادر على الوفاء

## الأسباب الداعية لتغير السكن

- |            |                               |
|------------|-------------------------------|
|            | ١ - الزواج                    |
|            | ٢ - زيادة حجم الأسرة          |
| اجتماعية . | ٣ - قلة حجم الأسرة ( الارث )  |
|            | ٤ - مشاكل الجيرة              |
|            | ٥ - الجريمة وانعدام الامن     |
|            | ٦ - السمعة الاجتماعية للمنطقة |
|            | ٧ - رغبة في خدمات أفضل        |
|            | ٨ - الأسرة الفردية ( النواة ) |
|            | ٩ - تغير الوظيفة              |
| اقتصادية   | ١٠ - رغبة في القرب من العمل   |
|            | ١١ - منزل جديد                |
|            | ١٢ - ارتفاع أسعار الاراضي     |
|            | ١٣ - صغر السكن                |
| اخرى       | ١٤ - كبر السكن                |
|            | ١٥ - الهجرة وراء القرابة      |
|            | ١٦ - التنظيم البلدي           |
|            | ١٧ - الملائمة                 |

شكل رقم (١٠)

بالحاجات المتزايدة . ويدخل عامل **قلة الحجم الاسري** كدافع للبحث عن سكن ملائم يتناسب مع الحجم وهنا قد يدخل عامل الارث في المجتمعات الاسلامية ، الذي يؤدي الى توزيع الوحدة السكنية بين الورثة . تأتي بعد ذلك مجموعة من العوامل مثل **مشاكل الجيرة** التي غالبا ما تدفع الساكن الى البحث عن مسكن جديد ، وهناك **مشاكل الجريمة** وانعدام الامن ، وايضا **سوء الخدمات الاجتماعية** أو الرغبة في خدمات افضل خاصة اذا كان توزيع الخدمات يأخذ طابع الاولويات حسب قدم المنطقة ووضعها التاريخي كما في الكويت مثلا . كما ان **ظهور الاسر الفردية** المكونة من الزوج والزوجة والابناء سبب في البحث عن سكن جديد وهي تتطابق مع عامل الزواج في البداية كما اشرنا آنفا .

اما الاسباب الاقتصادية فمن الصعب عزلها عن الاسباب الاجتماعية لانها اسباب متداخلة ومتكاملة وكل منهما يؤثر في الاخر بصورة أو بأخرى . من أبرز هذه الضوابط الاقتصادية **تغيير الوظيفة** حيث نتج عنه ارتفاع أو انخفاض في الدخل مما يحتم الانتقال وراء السكن الملائم للوضع الوظيفي الاقتصادي الجديد . وقد يدخل مع تغيير الوظيفة عامل **الرغبة في القرب من العمل** بعد تغيير موقع العمل الجديد . وهناك اسباب أخرى مثل **البحث عن منزل جديد** لاسباب اقتصادية كأن تكون بسبب ارتفاع اسعار الارض السكنية ، فيرغب المالك عن السكن القديم لارتفاع سعر الارض طلبا لعائد أكبر بشراء سكن أرخص في موقع آخر كما هو معلوم .

ومن العوامل الأخرى التي هي متداخلة مع ما ذكر إلا أنها تتم بصورة أخرى، أمور مثل **صغر السكن** أو كبره **بالنسبة للأسرة** ، **وقدرتها الاقتصادية** ، **وعامل الهجرة وراء القرابة** . كما قد تأتي عوامل أخرى قاهرة كالتنظيم البلدي الذي يفرض على الساكن ان يترك سكنه بعد تحويل الأرض الى مكان للخدمات العامة مثلا . وهناك عامل تم شرحه سابقا وهو عامل الملاءمة وهو عامل شامل قد يتناول معظم الذي تم ذكره حيث يدخل فيه ضوابط عديدة اجتماعية واقتصادية وطبيعية ونفسية .

ومن الضوابط الاجتماعية التي يجب ان لا يغفل عنها في دراسة المشاكل الاسكانية عموما ما يعرف بـ « **مسار اختيار المسكن** » وكذلك « **الكيفية التي يتم من خلالها تحويل المكان ليكون للاستخدام السكني** » (١٥) . واضح من خلال هذه المسارات ان احدها يتعلق بسلوك الساكن او الاسرة الباحثة عن السكن Household Residential Behaviour والاخر يتعلق بتداخل اكثر من جهة في تحويل المكان الى الاستخدام السكني مثل ملاك الاراضي والمطورين والمخططين ، وقبل ذلك التنظيم البلدي . ان فهم هذين المسارين فهما دقيقا يجعل حل المشكلة الاسكانية ، او على الاقل الاحاطة بأغلب مظاهرها ، عملية ممكنة في اي مجتمع .

ولا شك في أن مسار اختيار السكن في منطقة معينة يتداخل مع تحويل المكان للاستخدام السكني .

أما بالنسبة للسكان ففسي الواقع يمر اختياره بمراحل عدة لعل أهمها مرحلتان : الأولى ، هي مرحلة « اتخاذ القرار لتغيير السكن » أو الرغبة في التخلي عن السكن الأصلي ، والمرحلة الثانية « مرحلة اختيار السكن الملائم » . وكل من هاتين المرحلتين تهر بمعايير وظروف معينة ترتبط بها تم ذكره آنفا بشأن الرغبة في تغيير السكن .

أما مسار تحويل المكان الى وظيفة الاستخدام السكني فلا بد ان نرجع الى اصل وضع المكان نفسه عندما يكون ضمن ملكية خاصة أو مشتركة ، اذ يعتمد بيع هذه الملكية أو الحفاظ عليها على ما سوف تدره من دخل على اصحابها . وقد يكون رغبة الشخص نفسه في أن يطور المكان للاستخدام السكني بناء على ضوابط اقتصادية معروفة . يأتي بعد ذلك المطور Developer الذي يتبنى تطوير المكان للاستخدام السكني بناء على ضوابط متعددة مثل توقع الطلب على الوحدات السكنية التي ستنشأ في هذا الموقع بناء على ما يتمتع به من مقاييس الملاءمة المختلفة . ويضع المطور في ذهنه ان المكان لربما يغطي بعض متطلبات السوق الاسكانية . ويأتي بعد ذلك دور الاسرة التي تقرر اتخاذ واختيار السكن المطروح في هذا المكان أو ذاك . ويتأثر القرار كما اشرنا بنوع الخدمات القائمة والتركيبية الاجتماعية التي ستشغل المكان السكني وربما تكلفة النقل والمسافة بين السكن والعمل من ناحية والسكن ومناطق الترويح من ناحية اخرى او البعد عن ضوضاء المدينة . ويدخل فيه ايضا الخدمات الاجتماعية بدرجاتها وكفاءتها وهناك العوامل الطبيعية والموقع بصفة عامة ومدى ربطه بالمدينة الام والمدن الاخرى . ويرتبط بالمسار هذا في النهاية دور التنظيم البلدي في اختيار السكن وهذا يؤثر على الساكن ويؤثر على المطور كما هو معلوم . وفي الدول التي تأخذ بنظام التثمين مثلا اي شراء الملكيات الخاصة للاستخدام العام ، قد يرفع سعرها مثلا . ويظهر اثرها من خلال نظام التمنطق وهو التحديد الدقيق للاستخدامات المكانية عن طريق ربطها بالسكان وحجمهم كأن لا يتعدى حجم السكن عن مساحة معينة وحجم الغرف وشكل ومسافة الازقة . لا شك ان دور التنظيم البلدي ولوائحها المختلفة لا يستهان به في عملية تحويل المكان ورفع قيمته السكنية او تخفيضها . وقد يتفاوت دور هذه القوى المختلفة المؤثرة حيث تعطى الاسبقية والافضلية لاحد هذه القوى على غيرها أو يكون اثر احدها اقوى من الاخر حسب النظام المتبع في الدول ولوائحها البلدية .

## الضوابط الاجتماعية والاقتصادية والطلب على الاسكان في الكويت :

بعد ان عرضنا للضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن ، وهي التي تكاد توجد في كل مجتمع تقريبا عدا المجتمعات التي تميل الى الاخذ بالتخطيط الموجه المركزي نظرا لطبيعتها الخاصة ، سنحاول تطبيق هذه الضوابط على الاسكان في الكويت لنتعرف على حقيقة المشكلة ، ولمعرفة اثرها في النظام الحضري القائم . . وتحتاج منا هذه الدراسة ان نعود للبداية الاولى لنشأة المجتمع الكويتي حتى نعرف الكيفية التي اثرت في تشكيل هذه الضوابط .

يمكن القول ان المجتمع الكويتي ( بالعلاقة الى نوع وطبيعة السكن والضوابط الاجتماعية والاقتصادية التي شكلته ) قد مر بأكثر من مرحلة كما هو مبين في الشكل رقم ( ١١ ) . كل مرحلة من هذه المراحل تشكل فيها مسكن ذو طراز معين كنتيجة للضوابط المحيطة به . بين لنا الشكل رقم ( ١١ ) مثلا ان هناك اربع مراحل ( ١٦ ) اساسية ، كل مرحلة ظهر فيها طراز سكني معين بأثر عوامل معينة . مثلا هناك :

- ( ١ ) البيت العربي .
- ( ٢ ) البيت العربي المحور .
- ( ٣ ) البيت شبه العربي .
- ( ٤ ) البيت الغربي .
- ( ٥ ) بداية مرحلة العودة الى البيت شبه العربي والعربي .

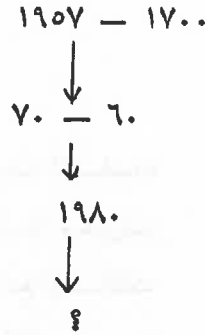
اما المرحلة الاولى فهي مرحلة وجود طراز **البيت العربي** الذي استغرق جل تاريخ الكويت الحضري ، حيث ظهر منذ ساعة استقرار الجماعة التي أسست البلد حتى مرحلة ظهور الخطط الحضرية التي تناولها المخطط الاجنبي . لهذا فهذه المرحلة قد استغرقت حوالي ٢٥٠ سنة تقريبا منذ ١٧٠٠ حتى الخمسينات عندما ظهرت الخطط الحضرية . وميزت هذه الفترة بروز الوجه العربي الاسلامي بجميع مظاهره الداخلية والخارجية فيما يتعلق بالسكن .

جاءت بعد ذلك مرحلة **البيت العربي المحور** ، وقد بينا ظهوره في السنوات الاخيرة من مرحلة الوجه العربي الاسلامي عندما بدأت البلد تستقبل الهجرات المختلفة ذات الاصول الثقافية والعرقية المتباينة والتي جلبت معها نماذج وطرازات سكنية جديدة ، فكان اثر ذلك أن اختلط الوجه العربي وبدأ يحور بأثر الاتصال الثقافي .

جاءت بعد ذلك المرحلة الثالثة ، وهي المرحلة الاولى للخمسينات عندما بدأ المخطط الاجنبي الشروع بوضع الخطط المختلفة على مستوى البلد أي مساهمته في **تغيير الوجه العربي** عن طريق ادخال النماذج الغربية التي حاولت أن تهجن النموذج السكني العربي ، فظهر على أثر ذلك ابتداء من الخمسينات وما تلاها حتى الستينات تقريبا نماذج مهيجنة دمجت بين الطراز الغربي الجديد القادم بأثر المخطط الاجنبي الذي بدأ يؤثر في اصحاب القرار بأثر الاحتكاك في العالم وكون

**تبدل طراز المسكن بتغيير  
الضوابط الاجتماعية والاقتصادية  
في المجتمع الكويتي**

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| الوجه العربي الاسلامي        | البيت العربي                  |
| الوجه العربي المحور          | البيت العربي المحور           |
| الوجه العربي - الغربي المهجن | البيت شبه العربي              |
| الوجه الغربي                 | البيت الغربي                  |
| الوجه شبه العربي             | مرحلة العودة الى البيت العربي |
|                              | وشبهه العربي                  |



شكل رقم (١١)

العالم الغربي قوة ثقافية واقتصادية واجتماعية لها انعكاساتها على المجتمعات التي تتبنى النظم الاقتصادية الحرة .

أما بعد الستينات فقد ظهرت مرحلة رابعة بارزة استغرقت جل المرحلة النفطية وهي طغيان **البيت العربي** وانعكاسه بأثر الانفتاح على العالم وبتبدل الضوابط الاجتماعية والاقتصادية التي تأثرت بفعل الاحتكاك الثقافي والاقتصادي مع مجتمعات هذه الدول .

ويتحدث البعض الان عن مرحلة جديدة يمكن تسميتها بمرحلة « **العودة الى البيت شبه العربي** » بل و « **البيت العربي** » سواء من خلال الجهد الفردي أو حتى من خلال الجهد الحكومي في حل المشكلة الاسكانية كنتيجة طبيعية للعودة للأصل .

عموما يمكن القول من خلال هذا العرض المختصر اذا كان المسكن قد تبدل بتبدل الضوابط المحيطة به ، فان محاولة فهم مصدر هذه الضوابط يمكن أن نرجعه الى التباين الشاسع في تبدل الاذواق والرغبات في المسكن . كما يمكن القول من خلال هذه الضوابط أن مفهوم المسكن قد تبدل . بعد أن كان فقط « مأوى » يتحول الى « وحدة انتاجية » . ثم جاءت مرحلة « الرفاه الاجتماعي » والسعة في الرزق ليتحول مفهوم المسكن الى أوسع من كونه مأوى أو وحدة انتاجية بعد أن تكفلت الدولة بكل ما يحتاجه الفرد فأصبح المسكن مكان استقرار نفسي واجتماعي ونقطة ربط مع المجتمع المحلي والمجتمع الاكبر ، كما هو مبين في الشكل رقم ( ١٢ ) ( ١٧ ) .

### تطور مفهوم المسكن

١ - مأوى .

٢ - وحدة انتاجية وسكنية .

٣ - سكن ملائم :

« الذي يتيح اشباع الحاجات الاساسية

والمتوقعة داخل الوحدة نفسها وخارجها

سواء مع المجتمع المحلي او مع النشاطات

الآخري على المستوى الاكبر مع

المجتمع . »

شكل رقم (١٢)

لهذا فان تبدل الضوابط الاجتماعية بفعل الاثر الثقافي ثم بفعل العوامل الاقتصادية قد جعل المسكن يمر بمراحل عديدة تتطلب من المخطط أو المتبوع للمشكلة الاسكانية ان يحيط بها ويضعها في ذهنه لان معرفة الاصول التاريخية يساعد على رسم التوقعات والتغيرات المرجوة والعاملان الاساسيان في هذا المجال هما : عامل تبدل مستويات الدخول ، وعامل تبني الثقافة الغربية الحرة في التعليم والثقافة مما حتم تبدل المسكن وتبدل الاذواق . والسؤال الآن هل يجب على المجتمع ان يتبنى « العزلة الثقافية » كمحاولة للسيطرة على تبدل الاذواق

والحاجات بفعل الاحتكاك اللامحدود ، نقول يمكن ان يتم ذلك بصورة مواجهة وهي تقوية الثقافة التي ينتمي لها المجتمع بدلا من العزلة . وعموما فان هذا يعطي مفهوما مبسطا لاحد مصادر التبدل والتغير في الازواق .

ويحسن بنا هنا ان نتعرض للضوابط التي تحدثنا عنها في بداية البحث كمحاولة لمعرفة مدى فعاليتها في الكويت بشأن المشكلة الاسكانية وهي :

( ١ ) الحكومة . ( ٢ ) البلدية . ( ٣ ) الملاك . ( ٤ ) الاسر والافراد .

**اما الحكومة فدورها في المشكلة الاسكانية يكاد يكون رئيسيا في الكويت من خلال عدة اوجه وهي كالآتي :**

أ - التجنيس او بمعنى آخر زيادة اعداد الكويتيين من خلال عمليات التجنيس .

ب - تحويل المكان للاستخدام السكني .

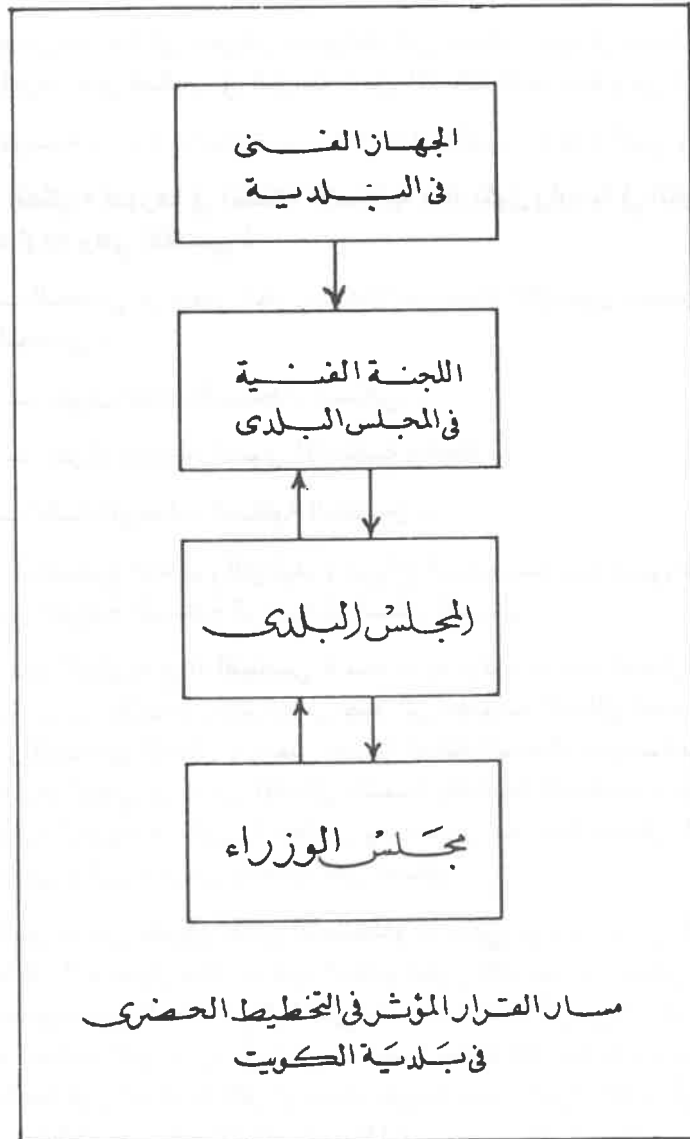
ج - تحريك دينامية السوق الاسكانية والعقارية .

د - انشاء الوحدات السكنية للمتقدمين .

هـ - تشجيع التعليم والتوظيف والزواج الذي ساعد في تعزيز ظهور الاسر الفردية المستقلة الراغبة في السكن المستقل .

اما دور الحكومة في « التجنيس » فنقصد به توليها مسألة اصدار قوانين التجنيس التي من خلالها يتم ضم سكان جدد الى مجموعة السكان الحاصلين على الجنسية والمستحقين للسكن . ويعني هذا اضافة اعداد جديدة فوق قوائم الانتظار ، وهذا يعني مزيدا من المشاكل المتعلقة بالقضية الاسكانية . ولا شك بأن السيطرة المدروسة على التجنيس وقوانين الجنسية سيمنح الدولة من السيطرة على توازن العرض والطلب على السكن .

اما دورها في تحويل المكان للاستخدام السكني فيقصد به ان الحكومة بتوصياتها كثيرا ما تحول مكانا ما قبل التنظيم ليكون للاستخدام السكني . هذا العامل يخضع بالطبع للخطة الهيكلية التي تحدد استخدام الارض كما هو واضح في الخطط الهيكلية التي ظهرت في الكويت خاصة مخططات بوكائن وشانكلاند . وعموما يلاحظ دور الحكومة اكثر لو تتبعنا طريقة مسار القرار المؤثر في التخطيط الحضري ، كما هو مبين في الشكل رقم ( ١٣ ) . يوضح هذا الشكل مسار القرار المؤثر في الخطط الحضرية في الكويت وأثره على الاسكان .



شكل رقم (١٣)

أما دور البلدية فيظهر من خلال مسار القرار من اللجنة الفنية في البلدية التي تتفاعل مع اللجنة الفنية في المجلس البلدي ثم بالتالي مناقشة القرار منسج المجلس البلدي الذي يرسله الى مجلس الوزراء حيث يتخذ القرار في تبني الخططة أو نبذها . وهنا نرى تفاعل الحكومة مع البلدية ممثلة في اجهزتها الفنية ومجلسها البلدي في التأثير على القرار المؤثر في الخططة الحضرية أو السكنية رغم أن دور الحكومة لا يستهان به فهو مصدر التمويل وقرارها اقوى من قرار المجلس البلدي غالبا .

أما دور الحكومة في السوق الاسكانية والعقارية فيتضح من خلال محاولاتها التي ظهرت في عام ١٩٧٨ عندما خفضت الاسعار في مشرف وبيان وحولت السعر تقريبا من ٦٦ دينارا للمتر المربع الى دينار واحد للمتر المربع . ويظهر اثرها ايضا من خلال تقديم القروض لمن يملك ارضا ويرغب في بنائها وتقديم جزء من ثمن السكن لتساعد من يرغب في شراء ارض سكنية ولا يملك المبلغ بأكمله . ويظهر اثرها ايضا في تحريك حركة الشراء والبيع في العقار وذلك عندما تشرع في عمليات التثمين والتي يتم من خلالها ضخ اموال جديدة بأيدي الملاك اضافة الى تحويل المناطق التي ثمنت للاستخدام السكني او اي استخدام آخر ، ويبرز اثرها الهام اخيرا كما في النقطة ( د ) وهو تكفل الحكومة بانشاء الوحدات السكنية لكافة قطاعات الشعب لمن يرغب في الخدمة السكنية الحكومية من الفئات الشعبية والمنخفضة والمتوسطة الدخل اضافة الى بدل الايجار لكثير ممن ينتظرون الخدمات السكنية .

أما بشأن دور الحكومة في تشجيع التعليم والزواج فقد ساعد هذا على حصول ارياب الاسر على الشهادات العلمية التي تخولهم الحصول على رواتب او دخول تعزز استقلالهم عن الاسرة الكويتية الكبيرة ، وبالتالي يعني هذا الحاجة للوحدة السكنية المستقلة التي يتطلع اليها الخريج وزوجته وابناءه وهي ما اصطلح الى تسميته حديثا بالاسر النواة التي تعزز مفهوم « الانا الحضرية » في مقابل الاسرة الكبيرة التي تعزز مفهوم الجماعة .

أما الملاك ونقصد بهم ملاك الاراضي ورأس المال فهؤلاء لهم دور فعال وبارز لا يقل عن دور الحكومة في حل المشكلة الاسكانية الا انه يتضح أكثر في حل مشكلة السكن لغير الكويتيين . ان عمليات التثمين التي شهدتها الكويت منذ الخمسينات مكنت الكثير من الملاك من انشاء اعداد كبيرة من العمارات السكنية في المناطق الاستثمارية كحولي والسالمية والفروانية وخطان وغيرها لاسكان غير الكويتيين لان القانون يمنع غير الكويتيين من تملك السكن . تشير احصاءات ١٩٨١ الى ان هؤلاء قد تخطوا حوالي ٥٨ ٪ من الحاجة الاسكانية لغير الكويتيين .

وفي الآونة الأخيرة أصبح دور الملاك لا يستهان به خاصة مع ظهور مؤسسات مالية مهتمة بالجانب العقاري مثل البنك العقاري وبيت التمويل الكويتي.

ويظهر أثر الملاك بصورة أكثر في **المضاربة** في أسعار الأراضي مما جعلها بعيدة عن تناول كثير من الأسر والأفراد أصحاب المدخرات المتوسطة ، وهذا يعني الاعتماد على الحكومة في توفير المسكن .

أما عامل **الأفراد والأسر** وأثرهما في الإسكان فأمر غاية في الأهمية ، ويمكن تبين أثرهم من خلال دراسة الآتي :

- (١) أصولهم السكانية . (٢) مستوى دخلهم .
- (٣) تركيبهم العمري . (٤) مستواهم الثقافي .
- (٥) الأسباب الداعية للبحث عن السكن أو ترك السكن .

ومعلوم أن المجتمع في الكويت مجتمع عربي تكون من هجرات سكانية من قلب الجزيرة وهي الغالب على أصول سكانها ، إضافة إلى هجرات جاءت من سواحل الخليج الشرقية والغربية ومن جنوب العراق والمناطق الأخرى من العالم العربي والتي حصل بعض أفرادها على الجنسية الكويتية . ومن الضروري أن نعرف هذه الأصول السكانية لمعرفة الأذواق المتعلقة بالسكن الملائم والمتطلبات الأساسية فيه حتى لا تأتي المشاريع السكنية مضادة لتطلعات المتقدمين . من ذلك مثلا أن الكثير يرفض السكن في شقق لأنها لا تلائم الطبيعة النفسية التي فرضتها العادات والتقاليد ، والشئ نفسه يقال في ضرورة توفر « الديوانية » وأماكن استقبال الضيوف كجزء من النظام الاجتماعي الموروث ، كما يرتبط بذلك الخدمات الأخرى كالمساجد التي ترتبط ارتباطا وثيقا بالأصول الإسكانية . **والمخطط الأجنبي** يجهل هذا الجانب ، ويخضع خطته للواقع الرقمي فقط دون الفوص في معرفة الأصول السكانية التي يتوقف على دراستها نجاح أو فشل كثير من الخطط الإسكانية .

أما **مستويات الدخل** فهي مهمة جدا وفهم مستويات الدخل يسهل على صاحب القرار معرفة الأعداد التقريبية لكل فئة اجتماعية من خلال دخولها وبالتالي تقدير أعداد المساكن التي يمكن أن تلائم أعداد كل فئة . ويسهل فهم مستويات الدخل أحيانا عملية فهم السلوك الاجتماعي لكل فئة كما أشرنا في بداية الرسالة ، إذ أن الفئة الاجتماعية السائدة غالبا ما تجذب فئات من نفس المجموعة كما أنها في الغالب تشكل نوعا معينا من الصلات الاجتماعية لأن تقارب الدخل غالبا ما يعني التآلف وقد أشارت تقديرات البنك الدولي في توصياته للأسر الكويتية من مختلف المستويات بين ١٩٨٠ - ١٩٩٠ أنه ستظهر حوالي ٥٦ ألف أسرة كويتية منها ١٩ ٪ ذات دخل « أقل من محدود » و ٢٩ ٪ دخل محدود و ٣٢ ٪ دخل

متوسط و ٢٠ ٪ دخل فوق المتوسط . والنظرة الفاحصة لهذه النسب تشير الى ان انغالبية ( حوالي ٨٠ ٪ ) من الدخول المنخفضة والمتوسطة ، وهذا يعني مزيدا من التراكم على طلبات الخدمات السكنية الحكومية .

**اما التركيب العمري** فان دراسته ايضا مهمة بالنسبة للمخطط السكاني . اذ انه كلما كبرت قاعدة الهرم السكاني كلما دل ذلك على فتوة المجتمع ونموه نموا طبيعيا ، بمعنى آخر ان نسبة من هم دون الـ ١٥ عاما يشغلون الغالبية العظمى في المجتمع وتتراوح بين ٤٠ — ٤٥ ٪ ويعني هذا ان المجتمع متجدد وسوف يفرز اعدادا متزايدة من الشباب الذين سوف تضم اسماؤهم مع اسماء المتقدمين لطلب الاسكان . اما الهرم السكاني الضيق القاعدة كما في اغلب المجتمعات الاوروبية حيث يكثر فئات السن المتوسط والكبير ، فيعني ان المجتمع لا يجدد نفسه بصورة طبيعية فقد يكون نموه بالتناقص احيانا كما يحدث في المانيا وفرنسا في الثمانينات حيث يقل اعداد المواليد عن التقديرات المطلوبة لتجديد اعمار السكان . ولذلك فان الصورة المرتبطة بالاسكان من مجتمعات كبيرة ومتوسطة السن كهذه ، غالبا تكون أخف حدة من المجتمع الفتى الذي يحتاج الى خدمات اجتماعية مطردة نظرا لاطراد الزيادة واستمرارها . ولعل هذا يفسر وبصورة جزئية سبب اعتدال المشكلة الاسكانية في المجتمعات الصناعية واقتصارها على الخدمات المطلوبة أو الاسعار .

ومن هذا المنطلق فان فهم التركيب العمري للمجتمع الكويتي والذي هو من نوع المجتمع الاول « الصغير السن » الذي يكثر فيه نسبة من هم دون ١٥ عاما ، يعني فهم جزء لا يستهان به من المشكلة الاسكانية التي تواجه سنويا بأرقام متزايدة من الطلبات على الاسكان والخدمات الاجتماعية نظرا لاطراد الزيادة الطبيعية بسبب تحسن الخدمات الصحية للأطفال وقدرة الآباء والحكومة على الانفاق . ويظهر هذا جليا من خلال تبنيتها التخطيط للرعاية الاجتماعية الذي يتلاءم مع هذا النوع من المجتمعات Welfare Planning .

**اما المستوى الثقافي** ويقصد به التعليم ومستوياته فهذا ايضا عامل مهم جدا في فهم طبيعة المشكلة الاسكانية ، اذ انه كلما زادت نسبة الاميين كلما زادت التبعات على الحكومة في توفير السكن الحكومي لها . والسبب في ذلك أن القانون الوظيفي يصنف الموظفين حسب درجاتهم العلمية ، وبالتالي كلما زاد التحصيل العلمي كلما تبوأ الشخص مراكز عليا في السلم الاجتماعي ، وبالتالي يختلف نوع حاجته للسكن . والكويت مجتمع ترتفع فيه نسبة التعليم حيث تتراوح بين ( ٧٠ — ٧٥ ٪ ) خاصة مع تبني مناهج تعليم الكبار ، وهذا يعني مزيدا من الطلب على السكن اضافة الى زيادة الاسر الفردية . وفي رأينا ان مراعاة ذلك واجبة في سياسة التجنيس اذ انها اذا فتحت ابوابها لمن يقل تحصيلهم العلمي فهذا يعني

دفع المحتاجين للخدمة الاسكانية من الدخول المنخفضة لارتباط الدخل مع التحصيل العلمي . وبطبيعة الحال لا يعني هذا ان تفتح الدولة ابوابها فقط للمتعلمين من اصحاب الدرجات المختلفة أو ما اصطلح على تسميتهم بالفخبة لان الكثير من غير المتعلمين يعطون خدمات لا يستغني عنها المجتمع كما في الجيش والاعمال المهنية والمستخدمين .

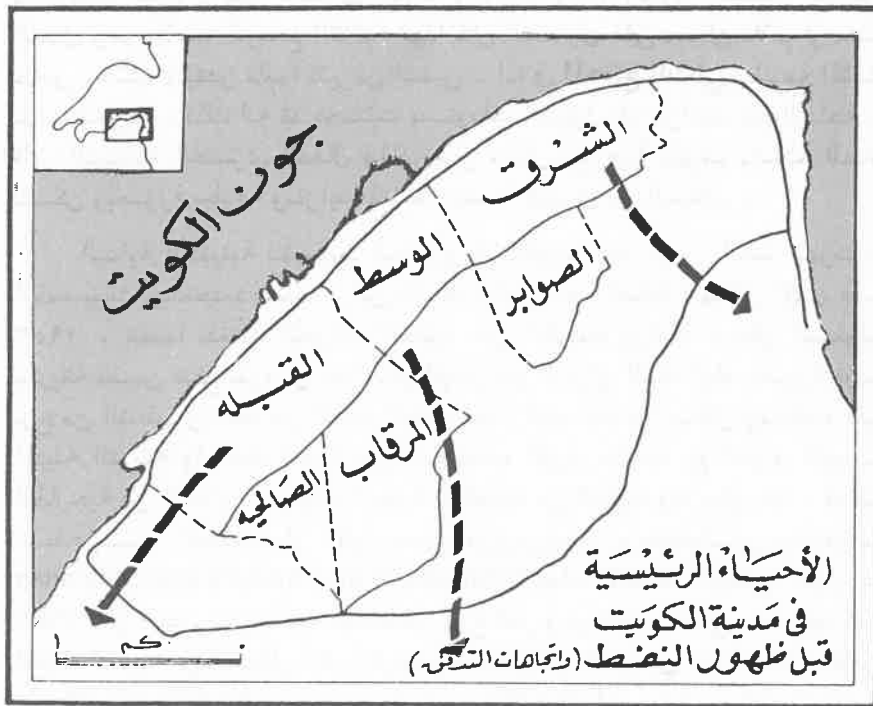
اما دراسة وفهم الاسباب الداعية للبحث عن السكن أو ترك السكن كجزء من دراسة دور الافراد والاسر في المشكلة الاسكانية فقضية مهمة ولا يستهان بها . ويلاحظ أثر هذه الظاهرة جليا من خلال العوامل الاقتصادية التي تجبر الاشخاص في الاعتماد على السكن المقدم من الحكومة دون الاعتماد على النفس في الحصول على السكن . وقد عالجتنا هذه المسألة في نهاية البحث كمحاولة لمعرفة اسباب اعتماد الافراد على الحكومة في توفير السكن ، ووجدنا ان اهم العوامل هو عامل « المضاربة » في اسعار العقار والمساكن والاراضي التي رفعت من اسعارها بصورة خيالية قللت من مقدرة الافراد على شراء مساكنهم بأنفسهم اعتمادا على مدخراتهم التي لا تغطي شيئا من سعر الارض ، وبخاصة اذا علمنا ان سعر الارض في الكويت يفوق سعر البناء . وعامل آخر أيضا هو ان الافراد قد سلموا بأن الحكومة هي المتكفل بحل المشكلة الاسكانية ، وبالتالي لم يحاولوا ان يساهموا في تتبع الاسكان ومشاكله قبل أن تتفاقم المسألة حتى وصلت الى هذا البون الشاسع بين الافراد من الفئات المتوسطة الدخل خاصة وبين قدرتهم على شراء السكن أو بنائه . كما يرتبط بهذه المسألة الداعية لترك السكن أو البحث عن السكن اسباب عديدة يمكن الاطلاع عليها في فقرة التوصيات الآتية بعد .

ويرتبط بهذه المسألة ايضا ما يعرف بالهجرة وراء القراية أو الارتباط النفسي في بعض المواقع دون غيرها مما يدفع الناس للتكتل في مواقع دون غيرها اضافة الى ارتباط هذا التكتل مع اصول سكانية معينة . تلاحظ هذه الظاهرة بصورة اكبر لو عدنا الى الورا قليلا بشأن احياء الكويت القديمة قبل النفط ( داخل السور ) اذ كانت مقسمة الى الشرق والقبلة والاحياء الداخلية مثل المرقاب والصالحية والصوابر (شكل ١٤) . فيلاحظ من خلال اسماء العائلات المتمركزة في هذه الاحياء ان حي شرق تزداد فيه نسبة القادمين المهاجرين من الساحل الشرقي للجزيرة العربية ( الاحساء والبحرين ) اضافة الى الساحل الشرقي للخليج العربي من الاسر ذات الاصول الفارسية أو الاصول العربية المختلفة المختلطة بالفرس بحكم الهجرة الطويلة . اما منطقة القبلة فيذكر فيها اصول سكانية من نجد خاصة والقبائل المتحضرة ، اما الصوابر فهي في الغالب امتداد للشرق . وأما الصالحية والمرقاب فهي أيضا امتدادات للقبلة .

ويلاحظ انه بعد أن وضع المخطط الهيكل الاول (١٩٥٢) وظهرت المدينة

الحديثة وراء السور ان حدث هجرات حضرية Intra-Urban migration وراء القرابة أولا وإلى مناطق تشكل امتدادا مكائيا وتاريخيا ونفسيا للأحياء القديمة ، لهذا فقد هاجر سكان الشرق ليسكنوا احياء جديدة مثل الدسمة والدعية ، وهاجر أهل القبلة ليسكنوا احياء مثل الشامية والشويخ ، وهاجر أهل المرقاب ليسكنوا الفجحاء وما جاورها . لقد تتبعنا هذا من خلال دراستنا لعينة عشوائية في هذه المناطق للمكبات القسائم والتي تضمنت حوالي (١٣٣) اسما ، والشئ نفسه يمكن ان يقال عن منطقة الجهراء التي ارتبط بها سكان القبائل المتحضرة وغير المتحضرة حتى وقتنا الحاضر .

نخلص من خلال ذلك الى ان الحكومة في توزيعها للمساكن يجب ان لا تعتمد اعتمادا كلياً على مبدأ الاولوية أو « الحاجة » فقط ، بل لا بد من دراسة مفصلة لذلك تضمن فهم الاصول السكانية والاسباب الداعية لترك السكن والاسباب الداعية لاختيار مواقع معينة دون غيرها حتى لا توزع المساكن لأصحابها ثم يفاجأ صاحب القرار بظهور عمليات المبادلة والهجرات وراء القرابة . والذي يبدو ان الحكومة قد راعت هذا الامر نوعاً ما ، اذ لا تمنع وزارة الإسكان ان تقوم مجموعة



شكل رقم (١١)

كالاتقارب والاصدقاء والمعارف المخصص لهم وتدخل القرعة ببطاقة واحدة ليتحقق لهم اختيار بيوتهم متجاورة . وقياسا على ما سبق يمكن النظر الى مشروع الصواب القائم حاليا في موقع معين من البلد والارتباط النفسي بهذا المكان مما سيعطي المخطط صورة لفهم التركيبة الاجتماعية والسكانية التي ستسكن هنا في الغالب .

ولكن السؤال الذي يطرح نفسه هنا : **هل يجب أن يتحول المجتمع الى بقاع من التكتلات السكانية العرقية والقبلية ؟** نقول طبعا لا ، بل ان ذلك قد يكون خطرا احيانا ، وبخاصة مع تبني الفلسفة الديمقراطية التي تبيح التعبير عن الشعور الداخلي وتمثيل ذلك مكانيا . المحصلة النهائية انه يجب الا يغيب هذا العامل عن ذهن المخطط ، لكي يفهم ويسيطر على الصورة المكانية الاجتماعية في البلد .

### **المشكلة الاسكانية في الكويت :**

ليس من السهل تحديد البداية الحقيقية للمشكلة الاسكانية في الكويت ذلك ان هذه المشكلة كان لها وجود في الكويت حتى قبل ظهور النفط ، لكن الفرق على ما يبدو انه في المجتمع قبل النفط كانت المشكلة متوقعة وطبيعية بسبب تدنسي مستويات الدخول على مستوى الدولة والافراد وعدم وجود التخطيط الحضري الفعال رغم ملاءمته للوضع القائم ، لهذا كان الحصول على مسكن ملائم او مسكن خاص مشكلة لا يقدر عليها كثير من الناس . اما في **المجتمع النفطي** فطبيعة المشكلة تدعو للفرابة ، ذلك انه قد تحسنت مستويات الدخول بل وزادت عن الحاجة كما ظهر التخطيط الحضري الفعال والمدروس ، لكن مع هذا ظهرت مشكلة الحاجة للسكن وبصورة مطردة ومتزايدة لتضم النسبة الكبرى من السكان .

البداية الحقيقية للتخطيط الحضري في الكويت بعد ظهور النفط ظهرت في الخمسينات وبالتحديد عندما تزامن نشاط النشئين مع المخطط الهيكلي الاول عام ١٩٥٢ . عندما تدفقت العوائد النفطية على الكويت وزادت ، فكر المسئولون بطريقة تضمن ضخ جزء من هذا الكم الهائل من الاموال لابتناء البلد بصورة فيها نوع من التنظيم والبعد عن العشوائية . لقد زادت أعداد السكان وضافت عليهم المدينة القديمة ولم تعد قادرة على استيعاب المزيد خاصة مع اطراد الهجرة الخارجية من البلدان العربية والهجرة الداخلية من البادية وما جاورها . لما تم استدعاء المستشار الاوروبي مونوبوريو وسبنسلسي وماكفرلسن Monoporio and Spincly and Makfarlan لاعداد المخطط الهيكلي الاول عام ١٩٥٢ كان لا بد وان يصاحبه نشاط من نوع آخر وهو الكيفية التي سيتم بها اخلاء المدينة القديمة من السكان الذين ارتبطوا بها تاريخيا لاكثر من ٢٥٠ سنة . ظهرت على اثر ذلك فكرة « التثمين » عن طريق نزع الملكيات الموجودة في الكويت القديمة وتعويض اصحابها باضافة اسعارها ليتم دفع الناس الى ما وراء الاسوار في

المدينة الحديثة التي شكلها المخطط الهيكلي لعام ١٩٥٢ . وكان لا بد آنذاك ان يتم التفريق بين الكويتي وغير الكويتي حتى نعرف من يستحق ومن لا يستحق، وكان قد ظهر قانون الجنسية الاول عام ١٩٤٨ الذي اعتبر سنة ١٨٩٩ كسنة أساس لمن يريد أن يحصل على المواطنة . لكن هذا القانون عدل حسب قانون ١٩٥٩ الذي اعتبر سنة ١٩٢١ كسنة أساس لمن يثبت وجود اصوله أو فروع له آنذاك للحصول على المواطنة . عندئذ قامت البلدية بتقسيم المناطق خارج السور الى مواقع سكن نموذجي أو سكن خاص للكويتيين ومناطق أخرى للسكن الاستثماري سكنها اغلبية عظمى من غير الكويتيين . بهذا استنفاد الكويتي بمبالغ التثمين وحصل على موقع جديد كما انه استغل جزءا من ماله لإنشاء مبان استثمارية ليستغلها غير الكويتيين خاصة وان القوانين تمنع التملك لغير الكويتي .

انتقل على أثر ذلك سكان الاحياء القديمة الى الكويت الحديثة المخططة على الطراز الاوروبي ، ومن هنا أي منذ الخمسينات بدأت عملية الاسكان تظهر بصورة واضحة ، وذلك عندما فكرت الحكومة في مشكلة أولئك الذين لم يكن لهم ملكيات داخل الكويت القديمة ، بمعنى آخر أولئك الذين لم ينتفعوا كثيرا من عمليات التثمين ، ولم يعودوا — من ثم — قادرين على بناء مساكن خاصة لهم . وهنا ظهرت مساكن « الدخل المحدود » التي يلاحظ وجودها في زوايا المناطق النموذجية، كما ظهر أيضا ما يعرف « بالبيوت العربية » لحل نفس المشكلة .

ومن هذا المخطط الهيكلي جاء مخطط تنظيمي للبلدية عام ١٩٦٧ وهو عبارة عن دراسة تجميعية قامت بها ادارة التنظيم في البلدية امتدت بالمدينة حتى الدائري السادس . وبعد ذلك دعت الحاجة للقيام بمخطط هيكلي آخر عام ١٩٧٠ للمستشار بوكانن لتدارك سلبيات الخطط السابقة خاصة فيما يتعلق بالنمو السكاني والامتداد الحضري والمشكلة الاسكانية والسكانية عموما ، فتلا ذلك تقرير بوكانن للهيئة العامة للاسكان عام ١٩٧٦ . ثم تلاه مخطط لتعديل مخطط بوكانن خاصة فيما يتعلق بالتقديرات السكانية وما يرتبط بها من أنشطة عام ١٩٧٧ للمستشار البريطاني شانكلاند ثم تلاه في الوقت الحالي ١٩٨٣ مخطط هيكلي آخر لتعديل المخطط الهيكلي السابق لبوكانن أيضا وهو أحدثها في عام ١٩٨٣ .

من الضروري أن نعرف أن المشكلة الاسكانية بالصورة التي نراها اليوم لم تكن موجودة بصورة مؤثرة في الخمسينات وما تلاها حتى نهاية الستينات تقريبا ، وذلك لان الاجيال المرتبطة بالجيل الاول الذي انتقل للمدينة الجديدة لم تظهر منفردة بعد . وهذا يفسر ظهور الهيئة العامة للاسكان بعد عام ١٩٧٤ كهيئة مستقلة لتتبع المشكلة الاسكانية التي برزت بشكل واضح منذ السبعينات . ويضاف الى ذلك انه بالرغم من ان المخططات الهيكلية قد عالجت المشكلة الاسكانية ورسمت توقعاتها

الا أنه قد قامت دراسات متخصصة « فقط » بتتبع المشكلة الاسكانية ، منها على سبيل المثال :

- (١) الدراسة التي اعدھا البنك الدولي عام ١٩٧٩ بطلب من وزارة التخطيط .
- (٢) الدراسة التي اعدتها خمس من مؤسسات الدولة عام ١٩٧٩ ( الاسكان والتخطيط والمالية والبلدية وبنك التسليف ) .
- (٣) الدراسة المقدمة من قبل جمعية المهندسين ١٩٨٢ .
- (٤) الدراسات المقدمة من قبل جامعة الكويت في بعض الاقسام المتخصصة .
- (٥) تصورات المسؤولين والبحوث الفردية المعدة من قبل المهتمين بالمشكلة الاسكانية .

وقد وضعت هذه الدراسات مجموعة من الاقتراحات لحل المشكلة الاسكانية، ويلاحظ أن بعض هذه الاقتراحات كانت ملائمة للاوضاع القائمة في وقت اعداد هذه الدراسة ، ثم فتدت او قلت ملائمتها فيما بعد ، وفي الوقت نفسه هناك مقترحات ظلت ولا تزال في قوتها واهميتها لحل المشكلة الاسكانية مثل الدعوة لمشاركة القطاع الخاص مع الحكومة بدلا من جعل الحكومة هي الملجأ الوحيد المتكفل بالاسكان .

ويحسن بنا أن نستعرض بعض الضوابط المتعلقة بالجانب التنفيذي المتكفل بالاسكان supply side وجانب الطلب على الاسكان demand side سيرا على منوال الضوابط التي تعرضنا لها في بداية هذه الدراسة . اما الجانب التنفيذي المتكفل بالاسكان الحكومي فقد مر بأكثر من مرحلة واتخذ اكثر من صورة معينة وهي على النحو التالي (١٨) :

أولا — ظهر مجالس الانشاء بقرار حكومي عام ١٩٥٤ وكانت مسؤولياتها تقرير السياسة الاسكانية والعمرانية في البلاد ، ويعتبر ذلك أول خطوة لبرنامج الاسكان الذي استمر فيما بعد بعدة مجالس وهيئات . وقد بوشر آنذاك بانشاء ألفي بيت ضمن المناطق التي تم اعدادها ضمن المخطط الهيكلي الاول لعام ١٩٥٢ . والمستحقون آنذاك كانوا تحت هذه الشروط :

- (١) اولئك الذين نزع ملكية بيوتهم ولا يملكون مساكن بديلة .
- (٢) موظفو الحكومة من الكويتيين ذوي الدخل المحدود مع اعتبار حجم الاسرة واحوال السكن ومدة الخدمة في الحكومة .
- (٣) ذوو الدخل المحدود من غير موظفي الحكومة مع اعتبار حجم الاسرة واحوال السكن والوضع الاجتماعي .

ثانياً — تم تأسيس دائرة املاك الدولة عام ١٩٥٦ وهي بداية لمرحلة جديدة حيث تولت توزيع البيوت الحكومية على الاسر ذات الدخل المحدود .

ثالثاً — شكلت لجنة الاسكان عام ١٩٥٨ وهي ايضا مرحلة أخرى جديدة من مراحل الاسكان الحكومي ، كما تم تشكيل لجنة أخرى عرفت بـ « لجنة توزيع المساكن » وكان أعضاؤها من العناصر الاهلية ، واستطاعت أن تقوم بالمهمة ، وقد حددت فئات المستحقين على النحو التالي :

١ — الذين رشحهم اعضاء اللجنة بموافقة باقي الاعضاء .

٢ — أولئك الذين يمنحون بيوتا بصفة مؤقتة الى حين منحهم قسائم أو شراء بيوت لهم .

٣ — أولئك الذين تنازلوا عن القسائم .

بعد ذلك تقدمت دائرة الاملاك الحكومية باقتراح لمجلس الانشاء بتخصيص الف قسيمة سكنية مساحة كل منها ٥٠٠ متر مربع لذوي الدخل المحدود على أن تقوم الحكومة بتقديم قروض تمكنهم من البناء .

رابعا — في العام ١٩٦٠ تم تأسيس بنك الائتمان ورأسماله ٧٥ مليون دينار كويتي لتيسير القروض العقارية للمواطنين .

خامسا — ضمت دائرة املاك الحكومة الى « ادارة الاسكان » بوزارة المالية عام ١٩٦٢ .

سادسا — في عام ١٩٦٥ طور نشاط بنك الائتمان ليتحول الى « بنك التسليف والادخار » ليقوم بدور بناء البيوت السكنية برأسمال قدره (٢٥) مليون دينار ووصلت ميزانيته الى ٣٢٠ مليون عام ١٩٧٦ وزادت الى حوالي ٥٠٠ مليون دينار عام ١٩٨٠ .

سابعا — في عام ١٩٦٢ خولت وزارة الشؤون الاجتماعية مهام تلقي طلبات وتوزيع البيوت علي المستحقين .

ثامنا — في عام ١٩٧٤ تم انشاء الهيئة العامة للاسكان لتولي العمل على انشاء وتوفير المساكن لجميع الاسر الكويتية المستحقة ، كما منحت لها الحريّة بالنسبة للمناقصات وتمثين بعض المواقع ودفع قيمتها فورا ورصد لها حينذاك مبلغ قدره ٢٠٠ مليون دينار زيدت عام ١٩٧٦ لتصبح ١٢٠٠ مليون دينار لانجاز المشروعات الكبيرة . ولقد بلغت جملة المخصصات المالية للهيئة العامة حتى الان ١٤٧٧ مليون دينار منها ١٣٦٤ مليون دينار بموجب قانون انشائها عام ١٩٧٤

والقوانين المعدلة والتي منها المرسوم بقانون رقم ٤١ لسنة ١٩٨٠ والذي تضمن وحده تخصيص مبلغ وقدره ٨٠٠ مليون دينار من المبلغ المذكور لاقامة مشاريع اسكانية متكاملة مع خدماتها الاساسية المتعارف عليها للمستحقين . كما اشتمل هذا المبلغ ايضا على تخصيص ١١٣ مليون دينار لاقامة بيوت حكومية على الطراز العربي في الجهراء والصليبية بهدف ازالة العشيش التي تمثل محطات انتقال بين الصحراء والمدينة والتي باتت لا تواكب الاسكان المدروس المتعارف عليه .

تاسعا — في عام ١٩٧٥ ، استحدثت وزارة الاسكان في حكومة ١٩٧٥ واوكل اليها مهمة توفير وتوزيع البيوت الحكومية والتخطيط للتنمية الاسكانية بوجه عام ، وبذلك شكلت الوزارة الجانب الاداري التنظيمي للاسكان ، بينما الهيئة العامة للاسكان تغطي الجانب التنفيذي الذي يتولى اعداد المساكن وبناءها للمستحقين .

### المستحقون للسكن :

اما المستحقون للاسكان الحكومي — وهو ما اشرنا اليه بجانب الطلب على الاسكان — فهو في الواقع ايضا محدد ومقيد بشروط معينة على النحو التالي :

بالرغم من أن الحكومة قد عملت على توحيد مسمى السكن الحكومي وذلك بمنع التسمية « بالدخل المحدود » الا أن ذلك لا يمنعنا من متابعة الشروط المتعلقة بالاثنيين معا — فبالنسبة لذوي الدخل المحدود يتم تسليم السكن حسب الشروط الاتية :

(١) تاريخ تقديم الطلب اذ يتناسب وقت الطلب مع اولوية الحصول على السكن .

(٢) الدخل الشهري للأسرة .

(٣) حالة السكن الذي تقيم فيه الأسرة وقت تسليم الطلب .

(٤) عدد أفراد الأسرة .

(٥) عدم وجود املاك للأسرة صاحبة الطلب .

كما ارتبط بهذه الشروط استثناءات تتعلق باولئك الذين خصصت لهم الحكومة قسيمة سكنية واحدة ونزعت ملكية مسكنهم للمنفعة العامة بحيث انهم غير قادرين على بناء تلك القسيمة ، وهذه الفئة مستثناة من شرط الاولوية بقرار من مجلس الوزراء بشرط التنازل عن القسائم التي خصصت لهم . وهناك ايضا الايتام وهم القصر الذين توفي عائلهم حيث يخضعون لاولوية خاصة بهم .

ويتم توزيع المساكن حسب هذه الشروط باشراف لجنة توزيع المساكن التي اعيد تشكيلها عام ١٩٧٨ ويتم التوزيع بعد اعتمادها من وزير الاسكان حيث يسلم

المنتفع صورة يوضح فيها موقع سكنه دون تعيين السكن ريثما تتم القرعة . ويمكن تلك البيوت هذه باقساط شهرية رمزية على مدى فترة سداد تصل الى اربعين عاما مما يدل على مفهوم الاقساط المريحة جدا ، اذ يتراوح القسط بين ٣٧٥٠ الى ١٥ ديناراً حسب الحلقات الوظيفية ومسمياتها .

ويرتبط بالاسكان عموماً شروط متعارف عليها يهمننا فيها الآتي :

( ١ ) أن يكون كويتي الجنسية .

( ٢ ) ألا يكون قد سبق له أن حصل على قطعة أرض في ظل برنامج الحكومة لتوزيع الأراضي ويمكن أن ينتفع بهذه البرامج بارجاع القسيمة أو يدفع قيمتها للحكومة .

( ٣ ) ألا يكون قد حصل على تعويض عن ملكية منزوعة يزيد على مائة ألف دينار .

( ٤ ) ألا يكون منتفعاً بأي برنامج اسكاني بطريق غير مباشر من خلال احد اقاربه من الدرجة الاولى .

( ٥ ) ألا يكون في ملكيته عند تقديم الطلب مسكن سواء باسمه أو باسم زوجته .

وقد حاول البعض أن يحدد هاتين الفئتين « الدخل المحدود » و « الدخل المتوسط » بموجب مستوى الدخل على سبيل المثال :

بموجب القرار الوزاري رقم ٥ لعام ١٩٦٧ عرف المستفيدين من اسكان الدخل المحدود على النحو التالي : « يستفيد من البيوت ارباب الاسر ذوو الدخل المحدود الذين لا يزيد دخلهم ١٥٠ ديناراً شهرياً » . ثم عدلت بموجب القرار الوزاري رقم ( ١٣ ) لعام ١٩٦٧ لتكون عامة غير محددة بصورة دقيقة مثلاً : « يستفيد من البيوت ارباب الاسر ذوو الدخل المحدود » وذلك يعطي مرونة اكثر لتحديد ذي الدخل المحدود مع تقدم السنوات حيث تتغير القيم الشرائية للدخول مع التضخم المتوقع سنوياً كما هو معلوم . وهناك تحديد آخر على سبيل المثال (١٩) :

الدخل المنخفض ( اقل من ١٨٠ دينار كويتي شهرياً )

الدخل المحدود ( ١٨٠ — ٢٩٣ دينار كويتي شهرياً )

الدخل المتوسط ( ٢٩٤ — ٤٩٤ دينار كويتي شهرياً )

الدخل المرتفع ( اكثر من ٤٩٤ دينار كويتي شهرياً )

## ضوابط اسكان ذوي الدخل المتوسط :

وقد بدأ برنامج هذه الفئة بالتعاون بين الهيئة العامة للاسكان وبنك التسليف والادخار . وكان اول مشاريع هذه الفئة انشاء ٢٢٦ فيلا سكنية أنشأتها الهيئة العامة للاسكان في منطقة خيطان ، تلتها بعد ذلك مشاريع عديدة في مناطق بيان وفي صباح السالم . وقد تحددت الشروط في هذا الخصوص ضمن فئتين هما فئة مقدمي الطلبات وفئة المواطنين الذين يملكون قسائم سكنية ويريدون التسجيل للحصول على هذه الفيلات . وبخصوص الفئة الاولى اي فئة مقدمي الطلبات فشروطهم على النحو التالي :

( ١ ) أن يكون مقدم الطلب متزوجا أو يكون اسرة وفقا لمفهوم الاسرة في نظام الاسكان .

( ٢ ) أن تتوافر فيه جميع الشروط المعمول بها في نظام القروض العقارية .

( ٣ ) أن تكون الاسرة مستحقة لقرض من فئة ٢٤ الف دينار .

أما بشأن فئة مالكي القسائم السكنية الراغبين في الحصول على هذه الفيلات فشروط تقديم الطلب أعطت الاحقية لكل من :

( ١ ) المواطن الذي سبق أن خصصت له قسيمة سكنية من البلدية ولم ينسلمها بعد يحق له التقدم للحصول على سكن من هذا النوع بشرط التنازل عن القسيمة التي خصصت له .

( ٢ ) المواطن الذي خصصت له قسيمة من البلدية وتسلمها وصدرت لها وثيقة تملك له الحق في التقدم بطلب سكن من هذا النوع بشرط موافقة البلدية على استرداد القسيمة .

( ٣ ) المواطن الذي خصصت له قسيمة من البلدية بناء على قرض من بنك التسليف ولم يباشر البناء ، له الحق في سكن من هذا النوع اذا تنازل عن القسيمة لصالح البنك .

( ٤ ) المواطن الذي امتلك او يمتلك قسيمة سكنية خاصة وقرر له قرض عقاري او تقدم بطلب للحصول على قرض عقاري لا يحق له التسجيل على هذه الفيلات حتى ولو سبق له الحصول على قسيمة سكنية أو كان مستحقا لقسيمة سكنية من فروع القسائم والقروض .

ويتم تخصيص هذه المساكن عن طريق الاولويات ووفقا لنظام القرعة التي يجريها بنك التسليف بالمشاركة مع وزارة الاسكان .

وبذلك نجد أن الحكومة قد ساهمت في توفير السكن للمواطنين من خلال :

( ١ ) القسائم السكنية . ( ٢ ) القروض العقارية .

( ٣ ) البيوت الحكومية (٢٠) .

أما القسائم السكنية فهي تلك القسائم التي تم توزيعها بعد أول مخطط هيكلي عام ١٩٥٢ والذي صاحبه حركة التثمين لدفع السكن وراء السور القديم نحو المدينة الجديدة التي نظمها المخطط الهيكلي الأول . وتشير معلومات البلدية أنه بين عام ١٩٥٤ - ١٩٧٧ بلغت جملة القسائم الموزعة لأغراض السكن الخاص في مناطق السكن النموذجي نحو ١٧ ألف قسيمة تصل جملة مساحتها إلى حوالي ١٣ مليون متر مربع موزعة على ٣٣ منطقة نموذجية منها ألفا قسيمة فئة ٥٠٠ ، وثمانية آلاف قسيمة فئة ٧٥٠ متر مربع ونحو سبعة آلاف قسيمة فئة ١٠٠٠ متر مربع وقد وفرت هذه المساكن الرعاية لحوالي ١٠٠ ألف مواطن (٢١) .

أما القروض العقارية فهي كثيرة ، منها قروض مقدمة للمواطنين لشراء بيوت قائمة ، وقروض للمواطنين الذين يملكون قسائم سكنية مخصصة من الدولة أو مشتراة من أموالهم الخاصة ، وقروض للراغبين في الترميم أو الإضافة لبيوتهم القائمة ، وقروض لذوي الدخول المحدودة لبناء ملاحق أو أذوار ثانية أو للتوسعة والترميم ... الخ .

وقد بلغت القروض التي قدمها البنك منذ عام ١٩٦٢ حتى آخر أكتوبر ١٩٨١ حوالي ٤٧ ألف قرض تزيد قيمتها عن ٤٦٦ مليون دينار منها ما يزيد عن ٨ آلاف قرض للقسائم السكنية تبلغ قيمتها نحو ٢٣٨ مليون دينار ونحو ٣٨ ألف قرض بقيمة تصل إلى حوالي ٢٠٨ مليون دينار لأغراض التوسعة والترميم والدور الثاني . وبلغ الحد الأقصى لقروض البناء والشراء حوالي ٥٤ ألف دينار لجميع الدرجات ، والحد الأقصى لقروض بناء الدور الثاني حوالي ٢٠ ألف دينار (٢٢) .

أما البيوت الحكومية فقد وفرت الحكومة جاهدة السكن لجميع أنواعه السابقة الذكر خاصة منذ فترة السبعينات مع ظهور الهيئة العامة للإسكان حيث وفرت المأوى لما يزيد على ١٢٠ ألف مواطن فضلا عن الوحدات السكنية التي تنشئها وزارات الداخلية والدفاع . ويظهر ذلك من خلال جهود الهيئة العامة للإسكان ، فمثلا منذ انشائها عام ١٩٧٤ حتى ١٩٨١/٨٠ قامت ببناء حوالي ١٦ ألف وحدة سكنية بأنواعها المختلفة ( ١١٣٩ دخل متوسط ، ٥٢٩٧ دخل محدود ، ٩٦٩٦ طراز عربي حكومي ) زادت إلى ١٨٥٠٠ في نهاية عام ١٩٨١ بهذا فقد حققت المسكن لأكثر من ١٤٠ ألف مواطن كل هذا بخلاف جهد وزارة الأشغال وبنك التسليف والإدخار اللذين ساهما في بناء حوالي ١٦ ألف وحدة سكنية . ومنذ عام ١٩٦١ حتى نهاية

١٩٨٤ تم انجاز حوالي ما يقرب من ٤٥ الف بيت في مناطق مختلفة وانه في عام ١٩٨٥ سيتم تسليم ٤٧٢٥ بيت لمختلف المنتفعين .

### اسكان الموظفين من غير الكويتيين :

ويضم الى الجهود التي تبذلها الدولة لحل المشكلة الاسكانية جهودها المبذولة لاسكان غير الكويتيين وهم على فئتين رئيسيتين :

(١) فئة « بدون جنسية » او اولئك النفر الذين لم يحصلوا على الجنسية ويشكلون غالبية من البادية .

(٢) موظفي الدولة المتعاقد معهم على كافة مستويات التنمية ، للتعليم والصناعة والدفاع والداخلية وغيرها مما تحتاجه الدولة وهم على كافة المستويات بدءا من العمال حتى مستوى الخبراء والمستشارين .

وتختلف الفئة الاولى في طبيعة حاجتها للسكن عن الفئة الثانية ، اذ تشكل اغلبيه من ذوي الدخول المنخفضة من البادية العاملين في الجيش والداخلية ووزارات الدولة ، وهؤلاء يعملون مثل الكويتي تقريبا في قضايا التعليم على مستوياته والاسكان الشعبي ريثما يتم تجنيسهم وتحويلهم الى مواطنين . والجهد هنا مضاعف حيث تضم هذه المجموعة بين طياتها خليطا سكانيا غير متجانس احيانا وان كان الغالبية التي تغطي عليه هم البادية كما اشرنا . ويلاحظ الجهد المضاعف لاسكان هؤلاء من خلال سكنهم في « العشيش » و« بيوت الصفيح » التي هي محطات انتقال بين الصحراء والمدينة . فالدولة تعمد الى هدم العشيش اولا وبالتالي تسلم ذويها مساكن شعبية للقضاء على العشيش التي تشكل وضعاً حضريا غير ملائم مع خطط الدولة للاسكان .

أما بشأن موظفي الدولة فهؤلاء ايضا يلقون عبئا لا يستهان به على الدولة ، وهم على طبقات حسب مستوى قدرتهم العلمية وخبراتهم الفنية وحاجة الدولة لهم . وتشير الجداول الى أعداد المساكن التي يشغلونها وتكاليف اسكانهم .

### تقييم الاسكان في الكويت مع التوصيات :

لاحظنا من خلال عرضنا للضوابط الاجتماعية والاقتصادية العامة المؤثرة على الطلب على الاسكان ان كثيرا منها يوجد في الكويت . نذكر على سبيل المثال بعض الضوابط المتعلقة بالاختلاف بين المجاميع السكانية التي يضمها المجتمع الكويتي ، وبعض الضوابط الاقتصادية المتعلقة بأسعار الاراضي بالقرب والبعد من مركز المدينة ، اضافة الى طبيعة الحاجة للسكن كظاهرة يتشارك فيها كثير من دول العالم . الا انه من الاهمية بمكان ان نقول ان الكويت تتفرد بكثير من الضوابط الاجتماعية والاقتصادية التي جعلتها فريدة في طبيعتها ، منها على سبيل المثال :

اولا — **التقسيم القانوني للسكان** فيما يتعلق بالمواطنة الى درجات متعددة واثّر ذلك في خلق مجتمع طبقي بالقانون له اثره بالتالي على المستوى الاقتصادي والشعور النفسي ، وبالتالي أثر ذلك على طبيعة الحاجة للسكن ونوع المنطقة المسكونة بفئات ذات مواطنة اولى وفئات ذات مواطنة ثانية وهكذا حسب درجات التجنيس التي تقسم السكان الى اكثر من فئة داخلية ، رغم ان الاختلافات فيما بينها مرجعه فقط الى الحقوق السياسية بشأن المشاركة في انتخابات مجلس الامة .

ثانيا — **التقسيم الطبقي المكاني** للسكان حيث عمدت الدولة الى تقسيم الناس حسب مقدرتهم الاقتصادية الى فئات سكنية مرتبطة بنمط سكني وبالتالي مواقع سكنية معينة ، وكل ذلك له اثر على اضاء شخصية معينة على كل منطقة ، على سبيل المثال هناك ما يلي:

1 — مناطق السكن النموذجي وهذا يتدرج من القصور الى السكن الذي تتراوح مساحته بين ١٠٠٠ و ٧٥٠ و ٥٠٠ متر مربع . وتقع هذه المساكن في مناطق نموذجية كالتي ظهرت في مخطط ١٩٥٢ الهيكلي الاول ( التي تقع بين الدائري الاول والثالث تقريبا ) او في المناطق التي ظهرت بعد ذلك في مواقع متفرقة حتى الدائري السادس .

ب — مناطق سكن لذوي الدخل المتوسط وهؤلاء تتراوح مساحة سكنهم بين ٦٥٠ متر مربع الى ٥٠٠ متر مربع تقريبا ، وهي فئة اجتماعية تضم في الغالب اسرا ذات دخول متوسطة حسب التصنيف الوظيفي لها ، وهي احسن حالا من غيرها عدا ذوي السكن النموذجي فيما يتعلق بنوع الخدمات والوزن الاجتماعي والنفسي المترتب على هذه المناطق .

ج — مناطق سكن ذوي الدخل المحدود ، وهؤلاء أدنى درجة من سابقهم من ذوي الدخل المتوسط حسب تصنيفهم الوظيفي ودخلهم الشهري . وهؤلاء ايضا يشكلون طبقة سكانية تختلف في طبيعتها عن المناطق السابقة .

د — مناطق السكن الشعبي ، وهذه تقريبا من أدنى المناطق في السلم الاجتماعي لانها في مرتبة قانونية تجعلها في منزلة بين المنزلتين ، فلا هم كويتيون قانونا ولا هم غير كويتيين انما يتمتعون بما للكويتي من مزايا اجتماعية ووظيفية كما هو متفق عليه . وطبيعة المساكن في هذه المواقع تشكل لنا طبقة مكانية أخرى لها طبيعتها الخاصة في الحاجة السكنية ، وهي ادناها في الوضع الاجتماعي .

يدخل مع هذه الفئات ايضا أولئك الذين يسكنون بايجار معين من الحكومة . والوضع الحالي يتحدث عن امكانية ظهور فئات تسكن الشقق مما سيشكل لنا فئات جديدة ربما تكون من نفس الفئات ذات الدخل المتوسط ، لكن طبيعة سكنها

يختلف . كما أنها عوضت بهذا السكن الجديد ذي الطبيعة الجديدة أيضا بأن حدد لها مواقع قريبة من المدينة لكي تعوض النقص بالشكل العام للسكن ، بمعنى آخر فإن الموقع القريب قد حل محل السكن الأفقي .

وبهنا هنا من طبيعة المشكلة ان هذا الاختلاف المكاني والقانوني وأثره على طبيعة السكن سيشكل مزيدا من التبعات والضغط على الدولة في ضرورة تغيير هذه المسميات ، لانه في الغالب يرتبط مع كل مسمى نوع من الخدمات ونوع من السعة الاجتماعية كما هو معلوم ، وهذا هو الذي دعا الكثير الان برفض فكرة التسمية الطبقية للمساكن لانها ستقسم المجتمع الى طبقات . هذه التقسيمات **ستجعل البرامج الاسكانية متشعبة ومكلفة ومرهقة لانها مضطرة ان تراعي فئات خمساً او ستاً** تتدرج من أولئك الذين يرغبون في القسائم والقروض مما يتطلب اعداد مناطق خاصة بهم ، الى أولئك الذين يسكنون بالشعبيات التي تكلف الدولة جهودا كبيرة في مواقع ما هي الا محطات مؤقتة ريثما يتم نقلهم مباشرة للدخول في المجتمع الكويتي بعد التجنيس او تسليمهم مساكن ذوي دخل محدود اذا كانوا من حملة الجنسية . **يضاف الى ذلك انها ستخلق مجتمعا في تطلعاته وتصوراتها يتكتل تكتلا طبقياً مرئياً فضلا عن التكتل العرقي والقانوني غير المرئي .**

ثالثا — لم تظهر المشكلة الاسكانية بصورة متفاقمة في الكويت الا في اوائل السبعينات أو نهاية الستينات وما تلاها تقريبا ، ومنذ ذلك الوقت وهي في نمو مطرد ومتزايد . بمعنى آخر فإن مرحلة الخمسينات والستينات شهدت مسارا اسكانيا طبيعيا تقريبا . مع نهاية الستينات واول السبعينات ظهرت المشكلة الاسكانية بصورة غير معهودة مطردة مما أجبر المسؤولين على انشاء الهيئة العامة للسكان عام ١٩٧٤ . وكان من أبرز العوامل التي سببت ذلك اثنان :

١ — سياسة التجنيس التي بلغت ذروتها في مرحلة الستينات .

٢ — التضخم الذي أدى الى ارتفاع الاسعار بصفة عامة واسعار مواد البناء بصفة خاصة عام ١٩٧٣ م .

أما اثر عامل **التجنيس** فهو ادخال اعداد كبيرة من الاسر ضمن التركيبة الاجتماعية للكويتيين ، خاصة وأن الغالبية العظمى من هذه المجاميع هي من ذوي الدخل المنخفضة ودون المنخفضة وقليل من متوسطي الحال اضافة الى كبر نسبة ابناء البادية بين هؤلاء من حديثي العهد بالسكن الحضري والحياة المدنية . هذه الاعداد الكبيرة التي اضيفت الى السكان المحليين بلا شك يعانون من عدم توفر السكن والوظيفة الملائمة ، لهذا فقد اضيفوا الى قوائم الانتظار المقدمة لاجل الحصول على السكن ، مما زاد من سعة البون بين العرض والطلب منذ ذلك الوقت ، كما زاد من نسبة ذوي الطبقات المنخفضة والمتوسطة ودونها .

أما عامل التضخم وارتفاع الاسعار فقد قلل من قدرة السكان الكويتيين على بناء المساكن بأنفسهم بالاعتماد على المدخرات فقط . ومعلوم ان معظم المتقدمين على طلب السكن لا يملكون شيئا في مناطق التثمين ، لهذا فلا بد من الاعتماد على الدولة في اعداد السكن مما زاد من حدة المشكلة .

رابعا — ومن العوامل التي زادت من حدة المشكلة الاسكانية في الكويت انعدام مساهمة القطاع الخاص في حل المشكلة الاسكانية للكويتيين ، اذ اقتصر دوره على توفير المسكن لغير الكويتيين من خلال السكن الاستثماري كما هو معلوم . وقضية انعدام أو شبه انعدام مساهمة القطاع الخاص في حل المشكلة الاسكانية يعود لاسباب عديدة منها ان المشاريع الاسكانية قد لا تعود بالربح المطلوب بالمقارنة مع المشاريع الاستثمارية السكنية لغير الكويتيين التي تدر ارباحا مستمرة . يضاف الى ذلك ان المحاولات التي قد تأتي من المسؤولين لاختصاص ميكانيكية اسعار الاراضي في البلاد كثيرا ما تصطدم مع ملاك الاراضي الذين لهم أثر كبير في رفع اسعار الارض بسبب عامل المضاربة عليها بين عدد قليل من الملاك . ومع ذلك كله فقد شهدت البلاد محاولات لتخفيض اسعار الاراضي كما في عام ١٩٧٨ بالنسبة لارض مشرف وكما هو الحال الان في اسعار الاراضي المطروحة في جنوب الكويت فيما يتعلق بالمبالغ التي تدفع مقدما لتملك الارض . وفي مقابلة مع احد مسؤولي بيت التمويل الكويتي اضافة الى تصريحات مسؤولي الجانب العقاري في بيت التمويل الكويتي نرى أن هناك أكثر من محاولة تبين مساهمة القطاع الخاص (٢٣)

ومن خلال عرض آراء بعض المسؤولين في بيت التمويل والبنك العقاري وشركة الاسواق التجارية دلت الآراء على أن دور القطاع الخاص يمكن أن يغطي مشاكل كثيرة تواجه الحكومة بشأن الاسكان ، اذ يشير مسئولو بيت التمويل مثلا الى ان مساهمة القطاع الخاص تعني توفير :

- ١ — اعداد اكبر من المساكن في فترة اقل .
- ٢ — انها ستوفر تصاميم أكثر تنوعا .
- ٣ — انها ستوفر على الدولة عناء التحمل الكامل للمشكلة الاسكانية .

ويشير احد مسؤولي البنك العقاري في مقابلة شخصية الى ان مساهمة القطاع الخاص في البناء من خلال المشاريع الضخمة أو بمعنى آخر أسلوب الانتاج الضخم سيؤدي الى نتائج عديدة منها :

- (أ) مشاركة القطاع الخاص في حل المشكلة الاسكانية مع الحكومة .
- (ب) اعطاء الخبرة للشركات المحلية العقارية للمساهمة في حل المشكلة بدلا من جلب الشركات الخارجية .

(د) تخفيض اسعار مواد البناء والايدي العاملة الى حوالي الثلث او النصف من خلال أسلوب الانتاج الضخم .

(د) واخيرا تخفض هذه المشاريع الضخمة سعر الوحدة السكنية بالنسبة للمواطن اذا ما وضع في الاعتبار سقف للربح على الوحدة (٢٤) .

خامسا — مشكلة المضاربة بأسعار الاراضي حيث ينظر للارض كسلعة تجارية مما جعل سعر الارض في الكويت يرتفع عن سعر البناء ، وساهم عامل المضاربة هذا في عزل ذوي الدخول المتوسطة عن المساهمة في بناء مساكنهم بأنفسهم ، ويعني ذلك الاعتماد على الحكومة .

سادسا — ومما زاد في تفاقم المشكلة الاسكانية قلة المعروض من الاراضي للاستخدام السكني ، وبمعنى آخر ضيق المساحة الارضية عموما داخل التنظيم بالمقارنة مع الاراضي خارج التنظيم .

ان اثر هذا العامل يبرز اكثر لو اضعنا اليه ان كمية المعروض من العقار آخذ في التناقص يوما بعد يوم بعد ان يتم تحديد استخدام الاراضي خارج التنظيم من خلال الخطط الهيكلية رغم عدم وصول التنظيم ( التثمين ) اليها حتى الان مما سيجعل الاسعار تزداد بصورة كبيرة وبالتالي سيقفل من القدرة على البناء بمجهود شخصي .

سابعا — التسليم بأن الحكومة هي التي ستتولى الاسكان قلل من رغبة وهمة المواطن والملاك عموما في المساهمة لحل المشكلة الاسكانية . ان تبني التخطيط للرفاه الاجتماعي فسي الكويت يركز على توفير الخدمات بانواعها ، وهذا من نعم الله له الحمد ، لكن تأتي خطورته من انه يجعل المواطن غير منتج ومعتما على الدولة اعتمادا كلياً في توفير كل شيء حتى السكن . ان سياسة التعليم هذه التي تفرز سنويا آلاف من الخريجين والمصحوبة بالسياسة التوظيفية التي تحتم توظيف الكويتي بدرجة وظيفية معينة يعني انضمام آلاف من المواطنين الى شريحة الطبقة الوسطى والمنخفضة غير القادرة على بناء مساكنها بجهد لها الخاصة ، ويتضح هذا الامر لو علمنا ان سوق العقار هو حكر على ملاك الاراضي من خلال المضاربة وقلة حجم الاراضي المعروضة للبيع ، كل هذا منع المواطن من البناء أو القدرة على البناء كما منع المالك أن يساهم في حل الاسكان لانعدام الربح في هذه المشاريع من ناحية ولضمان الربح في المضاربة من ناحية أخرى .

لهذا كان من الاجدر ان يصاحب هذا التخطيط للرفاه الاجتماعي سياسة اقتصادية عقارية تمكن المواطن في أن يساهم في بناء بيته بنفسه .

ثامنا — هناك مساحات كبيرة في الدولة خارج التنظيم مباشرة يمتلكها

اشخاص قليلون ولم يحيوها احياء يساعد على الانتفاع بها في حل المشكلة الاسكانية ، بمعنى آخر ان هذه المساحات ستثن بأسعار خيالية وبالتالي ستقل من قدرة الدولة على المساهمة مرة أخرى في توفير المسكن المجاني للمواطن . يلاحظ أيضا ان ملاك هذه الاراضي من المقتدرين اقتصاديا ومن غير المحتاجين لهذه الاراضي ، كما انهم من القادرين على الانتظار مدة طويلة حتى ترتفع اسعارها ، وبالتالي يعني هذا انها لا يمكن ان تطرح للمواطن الا بواسطة الحكومة او بواسطة شركات ذات سيولة كبيرة تتمكن من شرائها ، وهنا ايضا يظهر عامل ارتفاع السعر على اعتبار ان شراءها بسعر خيالي قد لا يمكن الشركة المشترية من ان تطرحها بسعر منخفض للمواطن الا ان يكون هناك ضمان حكومي على الاقل ، وهذا زاد من مشكلة الاسكان ، اذ جعل المواطن متكللا على الحكومة في بناء السكن ، اضافة الى عزوف القطاع الخاص في حل هذه المشكلة .

تاسعا — **عدم التعود على السكن في الشقق أو الاسكان الراسي** أيضا ساهم في تعقيد المشكلة الاسكانية . وكما اشرنا آنفا ان المشكلة في الكويت ليست مشكلة مساحة انها مشكلة سكن مستقل يرغب فيه كل مواطن تقريبا . هذا العامل جعل مشاريع مثل مشروع الصوابر محط استنفهام ويدعو الى وقفة تأمل من قبل اصحاب القرار بعد ان عزف الكثير عنه رغم ان موقعه في قلب المدينة . لعل عامل نبذ الشقق جعل الدولة تفكر مرة أخرى في طرح القسائم ثنائية لكن بحجم اصغر يصل ما بين ٣٠٠ — ٤٠٠ متر مربع لحل المشكلة الاسكانية . ان كثيرا من دول العالم استطاعت ان تحد من المشكلة الاسكانية باستخدام السكن الراسي لكن ما ينطبق على تلك الدول لا ينطبق على الوضع في الكويت نظرا لاختلاف الضوابط الاجتماعية والاقتصادية .

عاشرا — مما زاد من مشكلة الاسكان وتفاقمها حدوث ظواهر جديدة في الدولة بأثر الاحتكاك بالمجتمعات الاخرى مثل ظاهرة « **الخلو** » التي أنهكت كاهل المواطن وزادت من رغبته في السكن المجاني القادم من الحكومة وعزوفه عن السكن بالايجار . يضاف الى ذلك حدوث مشكلة الاسهم وسوق المناخ التي نسفت أسعار الاراضي وجعلت سوق العقار من اغرب الاسواق العقارية في العالم حيث ارتفعت أسعار الاراضي بدرجة خيالية جعلت الاراضي حكرا لفئة ترفع وتخفض بالاسعار دون الحاجة اليها احيانا . كل هذه العوامل زادت من اعتماد المواطن على الحكومة نظرا لانعدام قدرته على المساهمة الذاتية في الحصول على السكن المباشر بالشراء والبناء .

أحد عشر — من الضروري ان نبين أن الدولة لا تستطيع ولن تستطيع ان توفر السكن لكل مواطن مع هذا النمو السكاني المتزايد بفعل الزيادة الطبيعية وبفعل

سياسة التجنيس الجديدة التي يمكن ان تضم ١٠٠٠ شخص بأسرهم سنويا الى التركيبة السكانية في الكويت ، اذ يعني هذا طوابير جديدة فوق قوائم الانتظار للحصول على الخدمة السكنية . الحل الامثل لذلك هو مساهمة القطاع الخاص في طرح مشاريع ضخمة تحرك من السيولة الموجودة لدى الكثير من الشركات والملك بدلا من المضاربة على عدد قليل من الاراضي . كما انه من الضروري العمل على السيطرة على دينامية سوق العقار بصورة لا تبخس الملاك حقوقهم وفي الوقت نفسه تعطي المواطن الكويتي فرصة لان يساهم بنفسه في بناء سكنه عن طريق جهده الخاص ومدخراته . وفي الوقت نفسه نقول لا يمكن ان تظل الحكومة وحدها في ميدان المشكلة الاسكانية خاصة لو علمنا ان اكثر من ٨٠٪ من المجتمع الكويتي هم من الطبقة المتوسطة والمنخفضة ( واكثرها من الطبقات المنخفضة ) مما يعني انعدام القدرة على البناء بمجهود شخصي وبالتالي الاتكال على الحكومة في الحصول على المسكن .

ان الدول الاوروبية التي تتبع النظام الحر لا تظهر فيها المشكلة رغم ان مساهمتها في القطاع السكني قليلة . ففي الولايات المتحدة تساهم الحكومة الفيدرالية بمقدار ٣٪ فقط في حل المشكلة الاسكانية وترتفع في بريطانيا الى ٣٣٪ .

ان مرجع هذا يعود الى المراقبة المستمرة لسوق الاراضي حتى لا يعزل المواطن عن الحصول على سكنه بنفسه بمدخراته ، اضافة الى ذلك قيام الشركات العقارية والقطاع الخاص بطرح الاراضي او حتى المساكن الجاهزة للناس بأسعار معقولة تتلاءم مع المواطن او بطريقة الاقتساط المريحة .

ومن خلال مقابلاتنا مع المسؤولين في القطاع الخاص اشار البعض بضرورة وجود ضمان حكومي للقطاع الخاص لكي يساهم في حل المشكلة الاسكانية من خلال ضمان السداد الشهري للبيوت من خلال دفعة مقدمة من المواطن يعقبها اقتساط مضمونة من الحكومة .

ثاني عشر — وما زاد من تفاقم المشكلة الاسكانية ان الحكومة نفسها تساعد على تعقيدها احيانا من خلال اعلانها بالتكفل بتقديم قروض جديدة لمن يريد ان يرمم او يعدل من عمارة البيوت المقدمة من قبل الهيئة العامة للسكان . ان هذا العامل له اثر كبير حيث يصل حجم هذه القروض احيانا ما بين ٥٠٠٠ — ١٠٠٠٠ دينار للشخص ، ولو تصورنا كمية القروض المقدمة للترميم لعرفنا حجم المشكلة ماديا . ومن جانب آخر ان استعداد الحكومة لتقديم هذه القروض يعني ان مشاريعها الاسكانية ليست بمستوى الكفاءة المطلوبة او ان الشركات المقاولات لم تحسن اداء واجبهما وبالتالي يعني هذا ايضا عدم احكام الرقابة عليها . ومن المظاهر الجديدة التي

يمكن ان تضاف الى ذلك الطلبات الجديدة المقدمة من السكان الذين حصلوا على سكن للدخل المحدود ويريدون قروضا جديدة لاضافة طابق ثان حيث ان هذا الطلب سيزيد من العبء الملقى على عاتق الحكومة .

ثالث عشر — ومما زاد من تفاقم المشكلة الاسكانية ما يمكن ربطه بالفقرة السابقة وهو **قصر عمر البيت الذي تبنيه الحكومة** بسبب سوء الاشراف وعدم الاخلاص بالعمل من قبل كثير من الشركات المنفذة ، ولهذا فاذا كان متوسط عمر البيوت التي بنيت بعد المخطط الهيكلي الاول ١٩٥٢ حوالي ١٥ سنة فان البيوت الحالية لا يزيد متوسط عمرها عن ٥ سنوات واحيانا دون ذلك . وتعود أسباب ذلك ايضا للعمارة نفسها التي قد لا تلائم الطقس من ناحية وطبيعة المواد المختارة من ناحية ، ومحصلة ذلك كله ان يأتي الضغط على الحكومة من قبل فئات ثلاث ، واحدة تطلب ترميم البيت الذي تخلعت واجهاته ، واخرى تطلب قرضا لاضافة طوابق جديدة ، وفئة ثالثة تريد قرضا أو بيتا جديدا .

رابع عشر — ومن الاسباب التي يمكن اضافتها ضمن هذا السياق **الشعور النفسي** والتصورات التي تنتاب الشباب من مجرد تسمية مساكنهم أو حتى تسميتهم من قبل الحكومة بفئات الدخل المنخفض أو المحدود أو حتى المتوسط مما يدفعهم الى ضرورة تغيير شكل المساكن تماما حتى لا ينظر اليهم كذلك . ويمكن مشاهدة هذه الظواهر في مشرف وبيان وفي خيطان حيث مساكن الدخل المتوسط ، اذ يجد المرء انه لا يستطيع ان يميز بين المساكن المقدمة من الحكومة وبين تلك التي بناها اصحابها بطريقة القسيمة والقرض . ولعل هذا هو السبب الذي دفع الحكومة للتفكير في العودة الى عملية القسائم والقروض منعا للتضاد الاجتماعي والمشاكل النفسية . ومما يمكن اضافته ايضا هو ان الحكومة باتباعها سياسة « خلط الاضداد » عندما تخلط قطعاً سكنية في مناطق معينة تضم سكناً خاصاً مع سكن متوسط وسكن ذي دخل منخفض وبالتالي يدفع هذا العمل اصحاب السكن الحكومي الى المسارعة في تعديل واجهاتها حتى تتكافأ مع السكن الخاص في المظهر الخارجي .

خامس عشر — مما زاد من تفاقم المشكلة الاسكانية ما يمكن تسميته **بالزيادة المطردة والمرتفعة في تكاليف بناء الوحدات السكنية الخاصة** بزيادة سنوية تصل احيانا الى ١٠٪ مما ادى الى ضعف قدرة الناس على بناء بيوتهم بأنفسهم . فتشير المعلومات التي قدمها الجانب الاقتصادي من الدراسة التي اعدتها جمعية المهندسين الى أن تكلفة بناء الوحدة الخاصة مستوى « فوق المتوسط » قد زاد في فترة ست سنوات من ٥٤ الف دينار للوحدة عام ١٩٧٥ لتصل الى ٩٩ الف دينار عام ١٩٨١ م . (كانت في عام ١٩٨٠ حوالي ٩٠ الف دينار للوحدة ) وقد علمنا آنفا

ان المتقدمين بطلب للاسكان يشكلون غالبية من الدخول المنخفضة والمتوسطة التي لا تطبق هذه التكاليف المتزايدة .

سادس عشر — ومن المستجدات التي طرحها المهتمون بحل المشكلة الاسكانية في الونة الاخيرة ان من الاسباب التي زادت من تفاقم المشكلة ان الحكومة تتبع سياسة فيها شيء من التناقض . فمثلا هي تشجع الزواج عن طريق المنح والقروض كما توفر زيادة في الراتب عن كل طفل يضاف للأسرة بمعنى اخر انها تشجع ظهور « الاسر المستقلة » وبينما في الوقت نفسه لا توازي هذه السياسة سياسة التسارع في انشاء المساكن المستقلة .

سابع عشر — وكما مر بنا من خلال البحث ان الحكومة تتبع سياسة التعليم بكافة مستوياته اضافة الى تعليم الكبار وتقرن ذلك بسياسة حتمية لتوظيف الكويتي الحاصل على الشهادات العلمية على اختلاف درجاتها بمعنى اخر هي تشجع على الاستقلال الاقتصادي للأفراد واسرهم . بينما في المقابل لا يتكافأ عدد الخريجين في الجامعة والمعاهد التعليمية سنويا مع عدد البيوت ، اذ ان النسبة تصل احيانا الى ٣ اسر جديدة يقابلها مسكن جديد كما مر بنا سابقا . ولما كان التعليم هدفا ساميا لا نستغني عنه ولا يمكن تحويله او تعطيله لا بد من ان يتناسب العرض مع الطلب او يتقارب معه .

### الهوامش :

(١) هو جزء من حديث طويل عن أنس رضي الله عنه أخرجه أبو داود ، انظر « جامع الاصول في احاديث الرسول » ، ابن الاثير الجزري ، ج ١ ، صفحة رقم ٦١٤ ، تحقيق عبد القادر الارناؤوط .

(٢) المقدمة ، باب « في ان الصنائع تكتل بكمال العمران الحضري وكثرته » ص ٧١٤ ، طبعة دار الكتاب اللبناني — بيروت (١٩٧٩ م) .

(٣) طالع مثلا نظريات برجس Burgess ، وهويت Hoyt ، وهاريس Harris ، وهرد Hurd في كتاب Bourne L.S (ed.), 1971 Internal structure of the City, Oxford University Press, N.Y.

(٤) Robson, B. 1975 "Urban social Areas, Oxford university press: Oxford, P. 17.

(٥) (B.D. Clark & M.B. Gleave (ed.) 1973, Social Patterns in cities, Institute of British Geographers, P. 71, etc....)

(٦) Western, J. "The cultural and environmental diminsions to Housing"

(Housing in Third World: Perspectives on Policy and Practice, Hamish S. Murison, J. Plea, (eds.) 1979, London, The Macmillan Press Ltd., p. 54).

(٧) Brigham, E. "The Determinants of Residential Land Values", in L. Bourne (eds.) 1971, Internal Structure of the city, N.Y.: Oxford University Press, pp. 166. 169.

Hill, A. 1969 "Aspects of Urbanization in ,Kuwait" Unpublished Ph.D. Thesis, (٨) Darham University.

(٩) الاسكان في دولة الكويت «الجوانب الاقتصادية» ، جمعية المهندسين الكويتية ، ١٩٨٢ ، ص ١٣ .

(١٠) تقرير جمعية المهندسين الاقتصادي السابق الذكر ، ص ١٥ .

(١١) نفس المصدر ، مستقى من جدول رقم ٥ ص ١٦ .

(١٢) Western, J. "The cultural and environmental dimensions to housing", in, H.S. Murison and J. Plea, (eds.) 1979, **Housing in Third world countries, Perspectives on Policy and Practice**; London: The Macmillan Press Ltd., PP. 45 etc.....

(١٣) Form, W. "The Place of Social structure in the Determination of Landuse: some Implication for a Theory of Urban Ecology", in Bourne, L. (ed.) 1971 etc..... P.180-184.

Robson, B. 1975, **Urban Social Areas**, Oxford: Oxford University Press, P.P. 53 etc. (١٤)

(١٥) أنظر مثلاً :

E. Kaiser & S. Weiss, "Planning Policy and the Residential Development Process", and M. Hurst "The structure of Movement and Household Travel behavior", In, L. Bourne, 1971, **Internal structure of the city**, P. 188 and 248 etc.....

(١٦) أنظر مجلة المدينة العربية ، عرض لكتاب « المدينة العربية : التطور بالوظائف البنية والتخطيط » للدكتور خالص الاشعب عرض عبد نجم الريحاني ، العدد ١١ ، السنة الثالثة ، ربيع الثاني ١٤٠٤ هـ ، يناير ١٩٨٤ ، ص ٤٤ ... الخ

وانظر : الاشعب ، د. خالص ، ١٩٨٢ ، **المدينة العربية** ، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم ، معهد البحوث والدراسات العربية — بغداد .

(١٧) انظر مثلاً د. عبد الباسط عبد المعطي « بعض العوامل الاقتصادية والاجتماعية المؤثرة في التخطيط للاسكان في البلاد العربية » ، ندوة الخبراء العرب حول التخطيط للاسكان والمستوطنات البشرية في البلدان العربية ، نظمها المعهد العربي للتخطيط في الكويت .

(١٨) أنظر تقرير جمعية المهندسين « الجوانب العامة لنشاط الاسكان في دولة الكويت تقرير نهائي » ، ربيع الثاني ١٠٤٢ هـ ، فبراير ١٩٨٢ ص ١٢ وما تلاها ، وانظر كذلك عبد الرؤوف الجرداوي ، ١٩٧٨ « الاسكان في الكويت » الكويت كاظمة للنشر ، ص ٥١ وما تلاها .

(١٩) تقرير البنك الدولي ، مايو ١٩٨٠ « قطاع السياسة الاسكانية بدولة الكويت » تقرير أولي ، وزارة التخطيط ، ص ٦٠ .

(٢٠) اضافت الحكومة ايضا الشقق السكنية كما في مشروع الصراير وايضا منح الارض والقرض او منح الارض بسعر رمزي في جنزب الكويت وتفسير مساحاته .

(٢١) تقرير جمعية المهندسين السابق الذكر ، ص ٢٨ — ٣٠ .

(٢٢) تقرير جمعية المهندسين السابق الذكر ، ص ٢٨ — ٣٠ .

(٢٣) اجريت مقابلة مع الاستاذ فيصل الزامل نائب المدير لشئون التخطيط في بيت التمويل اضافة الى الاطلاع على تصريحات المهندس سليمان البريكان للصحافة بشأن مشاريع بيت التمويل الاسكانية .

(٢٤) من المعلومات التي عرضتها الدراسة التي اعدتها جمعية المهندسين **الجانب الاقتصادي** عن تكلفة الوحدات السكنية التي تتولى انشاءها الهيئة العامة للاسكان ، ما يدل على أن المشاريع الضخمة تخفض تكلفة الوحدة . فمثلا تراوحت تكلفة بناء الوحدة السكنية بين (١٣ر٢) ، (١٦ر٢) الف دينار للدخل المحدود ، بينما تراوحت في ثمانية مشاريع بين (٢٧ر٧) حوالى (٣٦) الف دينار لذوي الدخل المتوسط . ويعني هذا ان المتوسط (١٩ر٤) الف دينار للوحدة السكنية في الدخل المحدود وحوالى (٣٢ر٢) الف دينار لوحدة الدخل المتوسط . ووضح من خلال ذلك ان الفرد يستطيع ان يتولى هذه التكاليف بنفسه بدلا من الحكومة ، أنظر ص ٤٥ ، ٤٦ من التقرير .

### المصادر :

- (١) ابن خلدون ، المقدمة ، ١٩٧٩ ، طبعة دار الكتاب : بيروت .
- (٢) ابن الاثير ، **جامع الاصول** ، بتحقيق عبد القادر الاناؤوط .
- (٣) جمعية المهندسين ، « الجوانب العامة لنشاط الاسكان في دولة الكويت » تقرير نهائي ، ربيع ثان ١٤٠٢ هـ ، فبراير ١٩٨٢ .
- (٤) جمعية المهندسين ، الاسكان في الكويت : الجوانب الاقتصادية ١٩٨٣ الكويت .
- (٥) البنك الدولي ، « قطاع السياسة الاسكانية بدولة الكويت » تقرير اولي ، مايو ١٩٨٠ وزارة التخطيط : دولة الكويت .
- (٦) الجرداوي ، عبد الرؤوف ، **الاسكان في الكويت** ، ١٩٧٨ ، كاظمة : الكويت .
- (٧) Bourne, L.S. (ed.) 1971, **Internal Structure of the City**, Oxford University Press; N.Y.
- (٨) Clark, B.D. & Gleave, M.B. (eds.), 1973, **Social Patterns in Cities**, Alden & Mowbray: Oxford.
- (٩) Golany, J. 1976, **New Town Planning**, Wiley Int.: N.Y.
- (١٠) Hamish, S. & Murison, J. Plea (eds.), 1979, **Housing in Third World: Perspective on Policy and Practice**, The Macmillan Press: London.
- (١١) Hill, A. 1969, "Aspects of Urbanization in Kuwait", Unpublished Ph.D. Thesis, Durham University.
- (١٢) Robson, B., 1975, **Urban Social Area**, Oxford University Press: Oxford.
- (١٣) Mcconnell, S. 1981, **Theories for Planning**, Heinemann: London.