Doi: 10.34120/0080-051-004-007
قدم في: نوفمبر 2020
أجيز في: يوليو 2021

The Challenges of Providing Housing in Nablus City: An Inductive Study for Decision-Making in the Field of Housing Development

Faisal Yousef Sabah
Mohammad Al-Khatib

Abstract

Objective: This study seeks to identify three aspects of housing: the challenges of providing housing in Nablus city, extrapolating the opinions of the population about their desires for the type of housing, and the policies seen by the population as possible for providing housing in the future. **Methodology:** The study used descriptive, inductive, and analytical approaches, and a random sample of 517 families was collected that accounted for 1.5% of the city's households for 2017. **Results:** The results showed that 91% of households are male led, while the size of family is 4.7 person's/family, and 40.2% of household heads work in the public sector. Also, 68.1% of the families live in an apartment, and 81.9% of them own their homes, while the degree of crowding is 1.5 persons per room. The analysis also showed that the decline in household income ranked first as an obstacle for families to own their own home with an average arithmetic of (4.30). In the second rank came the rising prices of prefabricated housing units with an average arithmetic of 4.25. In terms of population proposals for future housing, 80.4% of households believe that building new cities with various sizes is an appropriate solution. **Conclusion:** The absence of a foreseeable political solution in Palestine makes it difficult for planners to set a sustainable housing strategy, which has a negative impact on the housing sector..

Keywords: Nablus City, Housing Unit, Apartment, Residential Congestion, Economic Housing

تحديات توفير المسكن في مدينة نابلس: دراسة استقرائية لصنع القرار في مجال التنمية السكنية

فيصل يوسف صباح (*)

محمد أنور الخطيب (**)

ملخص

هدف الدراسة: سعت الدراسة إلى تعرف ثلاثة جوانب في المسكن، وهي: تحديات توفير المسكن في مدينة نابلس، واستقراء آراء السكان حول رغباتهم في نوع المسكن، والسياسات التي يراها السكان ممكنة لتوفير المسكن للمستقبل. **المنهجية:** استخدمت الدراسة المنهج الوصفي والاستقرائي. واختيرت عينة عشوائية بلغت (517) أسرة، تشكل ما نسبته (1.5%) من أسر المدينة لعام 2017. **النتائج:** أظهرت النتائج أن 91% من الأسر يقودها ذكر، فيما بلغ حجم الأسرة 4.7 أفراد/أسرة، و40.2% من أرباب الأسر يعملون في القطاع الحكومي. ويعيش 68.1% من الأسر في شقة، وأن 81.9% من الأسر يملكون مساكنهم، وبلغت درجة التزاحم 1.5 فرد لكل غرفة. وأظهر التحليل أن انخفاض دخل الأسرة جاء في الرتبة الأولى كمعوق أمام الأسر لامتلاك مسكنها بمتوسط حسابي قدره (4.30)، وحل في الرتبة الثانية ارتفاع أسعار الوحدات السكنية الجاهزة بمتوسط حسابي قدره (4.25). وعلى صعيد مقترحات السكان لتوفير المسكن في المستقبل فإن 80.4% من الأسر يرون أن بناء مدن جديدة بمساحات مختلفة حل ملائم، **الخلاصة:** غياب الحل السياسي في فلسطين يصعب بناء إستراتيجية للإسكان؛ ما ينعكس سلباً على قطاع الإسكان.

المصطلحات الأساسية: مدينة نابلس، الوحدة السكنية، الشقة، التزاحم السكني، المسكن الاقتصادي.

(*) أستاذ نظم المعلومات الجغرافية، كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات، الجامعة العربية الأمريكية، فلسطين، Email: faisal.sabah@aaup.edu

(**) دائرة الجغرافيا ودراسات المدن، كلية الآداب، جامعة القدس، Email: malkhatib@staff.alquds.edu

مقدمة

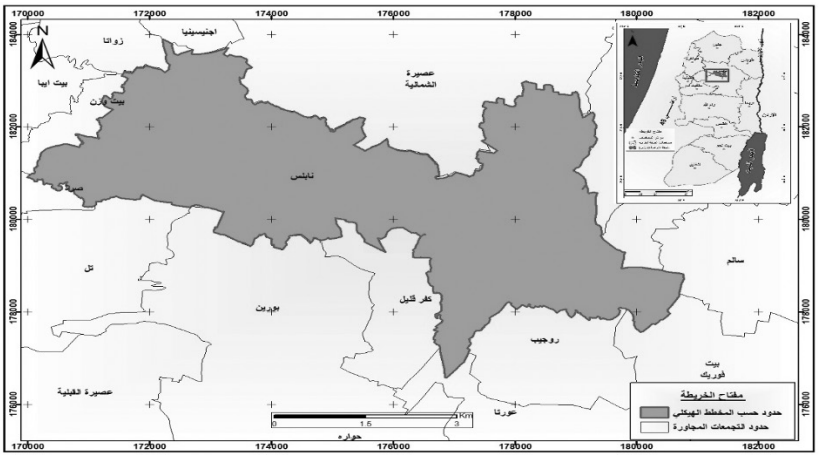
يعتبر المسكن أكبر استثمار عند الغالبية العظمى من الناس ، وهو في حد ذاته يمثل قيمة أكثر من الاستثمار المادي، ويعد المسكن من أهم مكونات الإستراتيجية الوطنية؛ كونه المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان ويتمتع بالخصوصية والانتماء، وأنه المكان الذي يجد فيه الأفراد أنفسهم ويحققون فيه احتياجاتهم الاجتماعية البيئية والاقتصادية (سليمان، 1996، 18). ويَعتَبر كثير من المفكرين عملية امتلاك المسكن من أهم العوامل التي توفر الاستقرار للإنسان وتوفر له مستوى أعلى من الراحة والرضا (العباسي، 2005). ويعتبر قطاع الإسكان من القطاعات المهمة والأساسية في التنمية، وتعاني كثير من الدول من مشكلة توفير المسكن الملائم والميسر لمواطنيها، وتختلف السياسة الإسكانية لتوفير المسكن والحصول عليه في البلدان، بحسب ظروفها وإمكاناتها الاقتصادية والاجتماعية وغيرها (الرجوب، والمومني، 2004 : 3). وترتبط الظروف السكنية ارتباطاً عضوياً بمدى تحسن الظروف الاقتصادية على المستوى القومي وتطورها، مع الأخذ في الاعتبار السياسات المؤثرة على المسكن باختلاف الدول والمدن. كما أن الزيادة في الإنفاق على الإسكان الناتجة عن التطور الاقتصادي تترجم على شكل عائد على الإسكان عند معدلات مختلفة بحسب الظروف الاقتصادية والاجتماعية في الدول المختلفة (النمر، 1995)؛ لذلك ارتبط تطور قطاع الإسكان الفلسطيني بالتغيرات السياسية الجديدة بعد توقيع اتفاق أوسلو وعودة آلاف الفلسطينيين مع القيادة الفلسطينية، للعيش في المدن الرئيسة في الضفة الغربية وقطاع غزة؛ مما أوجد فيها مناخات اقتصادية واجتماعية جديدة. نتج الأول عن تغير في مسارات الاستثمارات ونموها وقوتها، فيما ارتبط الثاني بدخول مجموعة سكانية فلسطينية مختلفة اجتماعياً عن المجتمع الفلسطيني إلى حد ما؛ لينتج الاختلاط وظهور أنماط اجتماعية جديدة مطالبها وآفاقها مختلفة عن المجتمع الذي رفدت إليه. وفي إطار الإستراتيجيات الوطنية للإسكان فإن الإستراتيجيات الإسكانية في أي بلد تهدف إلى تحسين مستوى المسكن ونوعيته، بالإضافة إلى أهداف فرعية تعبر عن قيود معينة، وفي الحالة الفلسطينية تشمل هذه القيود عوامل اجتماعية؛ مثل الحاجة إلى الحفاظ على الهوية الثقافية والتقاليد وتعزيزها وعلى عوامل اقتصادية خاصة بالاستفادة المثلى من الموارد الشحيحة، وعلى عوامل ديموغرافية تتعلق باستيعاب اللاجئين (أوديل، 1997، 159).

أولاً: الإطار العام للدراسة

1 - 1 - **منطقة الدراسة:** تقع مدينة نابلس وسط شمال الضفة الغربية، وتتمتع بموقع جغرافي مهم؛ فهي تتوسط إقليم المرتفعات الجبلية الفلسطينية وجبال نابلس، وتعد حلقة في سلسلة المدن الجبلية التي ترسم خط تقسيم المياه على طول امتداد القمم الجبلية من الشمال إلى الجنوب، وتقع على الطريق الرئيسة التي تمتد من صفد والناصرة شمالاً إلى الخليل جنوباً. وترتفع المدينة في المتوسط 550م عن مستوى سطح البحر، وهي تقع بين جبلي عيبال شمالاً وارتفاعه 940م وجرزيم جنوباً وارتفاعه 870م (جامعة القدس المفتوحة، 1995، 139). وتبعد مدينة نابلس عن العاصمة القدس 69 كم، وعن عمان 114 كم، وعن البحر المتوسط 42 كم (السجدي، 2002، 1).

وتقع على خط طول 35,16 ودائرة عرض 32,13 شمالاً (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2000، 70). بلغ عدد سكان مدينة نابلس، بحسب التعداد السكاني الأخير في فلسطين لعام 2017، نحو 155,545 نسمة، وهي بذلك تأتي بعد مدينة الخليل، التي تعد المدينة الكبرى من حيث الحجم السكاني في الضفة الغربية (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني،2019 أ، 32). وقد شهدت مدينة نابلس، شأنها شأن المدن الأخرى في فلسطين، تقلبات في النمو السكاني متأثرة بالظروف السياسية التي أحاطت بها؛ ففي عام 1922 بلغ عدد سكانها 15,947 وفي عام 1945 بلغوا 23,250 نسمة، وفي عام 1961 قفز عدد السكان ليصل إلى 45,980 نسمة؛ بسبب هجرة أعداد كبيرة من اللاجئين الفلسطينيين في أعقاب الحرب التي شنتها إسرائيل إبان احتلالها التراب الفلسطيني عام 1948 ومحاولتهم إيجاد مأوى لهم في مدن الضفة الغربية، ومنها مدينة نابلس، فيما وصل عدد سكان المدينة قبل حرب عام 1967 إلى نحو 53,000 نسمة. وتراجع بعدها حجم سكان المدينة بسبب احتلال كامل الأراضي الفلسطينية بعد الحرب الإسرائيلية عام 1967، وأصبح عدد سكان المدينة ما يقارب 44,000 نسمة؛ بسبب حركة النزوح التي شهدتها المدينة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2001، 27).

شكل 1
حدود منطقة الدراسة، 2018.



المصدر: المخطط الهيكلي لمدينة نابلس، 2018، بتصرف.

1 - 2 - **مشكلة الدراسة وأسئلتها:** في ظل تنامي خسارة الأراضي الفلسطينية ومصادرتها من قبل إسرائيل، وغياب الاستقرار السياسي والاقتصادي، فإن الاستقرار الاجتماعي المرتبط بهما حتماً مهدد، ولعل أهم احتياج أساسي مرتبط بتلك المتغيرات هو المسكن، واستكمالاً للعديد من الدراسات العديدة، التي حاولت تفسير مشكلة المسكن في فلسطين، جاءت هذه الدراسة الاستقرائية مختلفة لتحاول فهم معوقات توفير الوحدات السكنية وآمال السكان في سكن المستقبل. وينبثق عن هذه المشكلة الأسئلة الآتية:

1 – ما معوقات امتلاك المسكن في مدينة نابلس من وجهة نظر أسر العينة؟

2 – ما رغبات السكان في سكن المستقبل من وجهة نظر أسر العينة؟

3 – ما اقتراحات السكان لتوفير المسكن في المستقبل؟

1 - 3 - **أهداف الدراسة:** تهدف هذه الدراسة إلى:

1 – تعرّف معوقات توفير المسكن من وجهة نظر أسر العينة.

2 – استقراء آراء الأسر في عينة الدراسة على توجهاتهم في سكن المستقبل.

3 – تعرّف السياسات التي يقترحها السكان لتوفير المسكن خلال السنوات العشر القادمة.

1 - 4 - **أهمية الدراسة:** تنبع أهمية هذه الدراسة من:

1 – تعرّف المعوقات التي تقف أمام الأسر الفلسطينية في مدينة نابلس لامتلاك المسكن وإطلاع صانع القرار الفلسطيني على طبيعة تلك المعوقات؛ ما يسهم بالتفكير في سبل تذليلها والحد من تأثيراتها.

2 – تعد هذه الدراسة الاستقرائية ذات طابع استشرافي تساعد في صنع القرار المستقبلي لطبيعة المسكن الذي يرغب به السكان في المستقبل، وكذلك مقترحاتهم لتوفيره في السنوات المقبلة.

3 – رفد المكتبة الفلسطينية بإطار مفاهيمي يتعلق بمشكلات المسكن في فلسطين.

منهج الدراسة

1 - 5 - **منهج الدراسة:** استخدمت الدراسة المنهج الوصفي (المسح الميداني) من خلال استبانة لجمع البيانات من الأسر المستهدفة في الدراسة. ويتمثل فيها أيضاً المنهج الاستقرائي عبر تعرف رغبات السكان ومقترحاتهم لسكن المستقبل. والمنهج التحليلي في تحليل البيانات، وشملت أسئلة الاستبانة بيانات تتعلق بالخصائص الاقتصادية والاجتماعية للأسر، بعض خصائص الوحدة السكنية، معوقات توفير المسكن في المدينة ورغبات السكان في سكن المستقبل، ومقترحات السكان لتوفير المسكن للسنوات العشر القادمة.

1 - 6 - **مجتمع الدراسة:** اعتمدت الدراسة بيانات التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت،2017، أساساً لتقدير مجتمع الدراسة، وقد بلغ عدد الأسر في مدينة نابلس لعام 2017 نحو (34,447) أسرة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019 أ، 41). واختيرت عينة عشوائية، نسبتها 1.5 % من مجموع الأسر في المدينة؛ أي ما مجموعه (517) أسرة موزعة على جميع مناطق المدينة وأحيائها. تم جمعت البيانات مباشرة من الأسر عبر اختيار عينة عشوائية، مع الحرص على أن تشمل جميع مناطق المدينة وأحيائها، وكانت البداية من غرب المدينة؛ بحيث يختار البيت رقم (1) من الشارع الأول والبيت رقم (2) من الشارع الثاني...إلخ، وإذا كان المسكن عمارة سكنية اختيرت شقة من الطابق الأول، وفي العمارة الثانية اختيرت شقة من الطابق الثاني...إلخ. وأشرف أحد اعضاء فريق البحث على جمع البيانات مباشرة. وعند جمع الاستبانات تبين أن (7) استبانات لم تكن مكتملة؛ ومن ثم استبعدت من عملية التحليل.

1 -7 - **تصميم أداة الدراسة الميدانية وقياس ثباتها:** صمم الباحثان أداة الدراسة بالاستناد إلى أدبيات الإسكان عامة واستقراء آراء السكان في أحوالهم السكنية على وجه الخصوص، وبنيت الاستبانة على 5 أقسام، شمل القسم الأول البيانات الاجتماعية والاقتصادية، فيما شمل القسم الثاني خصائص الوحدة السكنية التي تعيش فيها الأسرة، أما القسم الثالث؛ فأتى على محاولة تعرف معوقات توفير المسكن، وتضمن اختيار درجة تقدير وفق مقياس ليكرت الخماسي، المتدرج من (1–5)، على النحو الآتي: أوافق بشدة وتساوي 5 درجات، وأوافق وتساوي 4 درجات، ولا أدري وتساوي 3 درجات، ولا أوافق وتساوي درجتين، ولا أوافق بشدة وتساوي درجة واحدة. أما القسم الرابع؛ فحاول تعرف رغبات السكان في المسكن لمعرفة مستوى الرضا عن سكنهم الحالي وإذا ما كانوا يتطلعون إلى مستوى سكني أفضل. أما القسم الخامس؛ فجاء لتعرّف مقترحات السكان لحل مشكلة توفير المسكن للسنوات العشر القادمة، واستخدم في الدراسة أيضاً مقياس ليكرت لأربعة خيارات. وللتأكد من صدق أداة الدراسة الميدانية نوقشت مع اثنين من ذوي الاختصاص للاطمئنان إلى ملاءمة فقرات الاستبانة وترابطها وارتباطها بأهداف الدراسة، وفي ضوء ملاحظاتهما أجريت التعديلات المطلوبة وكانت طفيفة. وللتأكد من ثبات الأداة استخرج معامل الثبات باستخدام معادلة كرونباخ ألفا لقياس الاتساق الداخلي لفقرات الاستبانة، وبلغت قيمة هذا المقياس (0.81)، وهي قيمة تدلل على ثبات الأداة وملاءمتها لأهداف الدراسة.

ثانياً: الإطار النظري والدراسات السابقة

(جميع التعريفات الواردة لاحقاً، بما فيها الأسرة، هي من المصدر المذكور في السطر التالي مباشرة)

2 - 1 - **مصطلحات الدراسة:** (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019 ب، 23)

الضفة الغربية: تشمل محافظات جنين، وطوباس والأغوار الشمالية، وطولكرم، ونابلس، وقلقيلية، وسلفيت، ورام الله والبيرة، وأريحا والأغوار، والقدس، وبيت لحم، والخليل.

التجمع: هو مساحة (مكان) من سطح الأرض مأهولة بالسكان دوماً، ولها سلطة إدارية رسمية، أو أي مساحة (مكان) من سطح الأرض مأهولة بالسكان على الدوام ومنفصلة جغرافياً عن أي تجمع مجاور لها، ومعترف بها عرفياً وليس لها سلطة إدارية مستقلة.

الأسـرة: فرد أو مجموعة من الأفراد تربطهم أو لا تربطهم صلة قرابة، ويقيمون في مسكن واحد، ويشتركون في المأكل أو في أي وجه متعلق بترتيبات المعيشة.

المسكن (الوحدة السكنية): هو مكان مستقل أو منفصل للسكن (مبنى أو جزء من مبنى) معد لإقامة أسرة معيشية واحدة، أو وحدة سكنية غير معدة للسكن لكنها مشغولة كمسكن لأسرة معيشية وقت التعداد. وقد تكون الوحدة السكنية مشغولة أو خالية، وقد تكون وحدة سكنية غير تقليدية مسكونة أو أي مكان آخر مسكون كمسكن لأسرة معيشية في وقت التعداد. وتشمل هذه الفئة مساكن من مختلف المستويات من حيث ديمومتها وصلاحيتها للسكن.

الأسرة الفلسطينية: هي الأسرة الخاصة التي تكون فيها جنسية رب الأسرة فلسطينية. أما الأسرة غير الفلسطينية؛ فهي الأسرة التي تكون فيها جنسية رب الأسرة غير فلسطينية، بغض النظر عن جنسية باقي الأفراد.

متوسط حجم الأسرة (مؤشر): يمثل متوسط عدد الأفراد للأسرة الخاصة الواحدة ويساوي مجموع الأفراد لفئة معينة مقسوماً على عدد أسر تلك الفئة.

فيلا: هي مبنى قائم بذاته مشيد من الحجر النظيف عادة، ومعد أصلاً لسكن أسرة واحدة عادة، ويتكون من طابق واحد بجناحين أو من طابقين أو أكثر، يصل بينهما درج داخلي، ويخصص أحد الأجنحة في حالة الطابق الواحد أو الطابق الثاني للنوم، والجناح الآخر أو الطابق الأرضي للاستقبال والمطبخ والخدمات بمختلف أنواعها، كما يتوافر -في الغالب - للفيلا حديقة تحيط بها، بغض النظر عن مساحتها، بالإضافة إلى سور يحيط بها من الخارج، وكراج للسيارة، ويغطى السطح العلوي للفيلا بمادة القرميد، على الأغلب، ويمكن أن يوجد ضمن حدود الفيلا أحد المباني أو الملاحق ويكون من مكوناتها.

دار: مبنى معد أصلاً لسكن أسرة واحدة أو أكثر، وقد تتكون الدار من طابق واحد أو طابقين تستغلهما أسرة واحدة، وقد تكون الدار مقسمة إلى وحدات سكنية منفصلة، كل منها تشمل المرافق الخاصة بها، ويقيم في كل منها أسرة مستقلة؛ ومن ثم يعتبر كل مسكن شقة.

شقة: هي جزء من دار أو عمارة، تتكون من غرفة أو أكثر مع المرافق؛ من مطبخ وحمام ومرحاض، ويقفل عليها جميعاً باب خارجي، وهي معدة لسكن أسرة واحدة، ويمكن الوصول إليها عن طريق درج أو ممر يؤدي إلى الطريق العام.

حدود الدراسة: أجريت هذه الدراسة خلال الفصل الأول من العام الأكاديمي 2020/2019، داخل حدود مدينة نابلس؛ باستثناء المخيمات التابعة لها.

2-2- **الدراسات السابقة:** تناولت العديد من الدراسات الفلسطينية العربية والأجنبية قضايا الإسكان من جوانب مختلفة؛ فقد هدفت دراسة (العباسي، 2005) إلى استقراء رغبات السكان في مدينة الرياض وتعرّف العوامل المهمة لاختيار المسكن لدى ساكني الرياض، وقياس مدى استدراك المقدرة المالية لديهم في تحقيق رغباتهم. أظهرت نتائج الدراسة التأثير السلبي للتركيز على نموذج واحد، وهو الفيلا المعاصرة، وهو أغلى نموذج سكني ولا يستطيع بناءه إلا شريحة صغيرة من المجتمع، كما أن رغبة الحصول على مسكن يتناسب مع الإمكانات المادية لم يكن واضحاً لدى كثير من أفراد العينة، وهذا يعكسه الطلب على كثرة فراغات المسكن مقارنة بالدخل. وخلصت الدراسة إلى أهمية زيادة الوعي بمفهوم الإسكان الاقتصادي والعمل على تطوير أساليب جديدة في خفض كلفة المسكن.

وهدفت دراسة (صباح، 2008) إلى تعرّف المعوقات أمام توفير السكان للمسكن في مدينة طولكرم وتعرّف رغباتهم، ومقترحاتهم لحل المشكلة السكنية التي تواجه سكان المدينة. وأظهرت الدراسة أن 66.9% من الأسر تسكن في شقق، وفي مجال الرغبة في المسكن عبرت 82.3% من الأسر عن رغبتها في سكن مستقل، وأظهر المسح انخفاض نسبة ملكية المسكن؛ إذ بلغت 49.2% فقط؛ وهذا يعني أن أكثر من نصف الأسر تعاني من عدم الاستقرار، وبينت الدراسة أن عدم توافر وسائل تمويل تتوافق مع الشريعة الإسلامية من أبرز معوقات توفير المسكن في المدينة، يليها ارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء، وانخفاض دخل الأسرة. وتبين أن شيوع السكن الجماعي في المستقبل غير وارد، وأن رغبات السكان في سكن المستقبل لا تتوافق وإمكاناتهم الاقتصادية المحدودة. وأوصت الدراسة بضرورة تبني سياسات تيسير توفير المسكن الاقتصادي.

وهدفت دراسة (Rapelang et al., 2018) إلى فحص مدى ممارسة السكان حقهم في الحصول على سكن لائق في بلدية جو مورولونج في جنوب إفريقيا، وبينت أن الحصول على سكن لائق هو أكثر من مجرد مأوى، ويشمل عدداً من العناصر الأخرى؛ مثل ضمان الحيازة ، والوصول إلى الخدمات والمرافق الأساسية، ويجب أن يكون المسكن ميسور التكلفة ويمكن الوصول إليه، آمناً وصالحاً للسكن، ويتمتع بموقع جيد

فيما يتعلق بالفرص الاقتصادية وغيرها. كشفت الدراسة التي أجريت في بلدية جو مورولونج في مقاطعة الكاب الشمالية بشأن الحق في الحصول على سكن لائق، أن الحق في المسكن الملائم قد تحقق في أحسن الأحوال جزئياً فقط. كما كشفت أن الأبنية لا تفي بمعايير المسكن الملائم، وأن توفير المياه والصرف الصحي لا يزال يمثل تحدياً، وأن الوصول إلى المرافق الصحية والتعليمية ضعيف؛ بسبب الكثافة المنخفضة والمسافات الشاسعة بين التجمعات في منطقة الدراسة.

وفي دراسة تتعلق بالرضا عن المسكن تناولها (Gan et al., 2019) وهدفت إلى استكشاف محددات الرضا السكني في مدينة تشونج تشينج غرب الصين، أظهرت النتائج أن العمر والتعليم ودخل الأسرة وطول الإقامة ونوع المسكن لها تأثير كبير على الرضا السكني، وأوصت بإجراء التدخلات السياساتية ذات الصلة لتحسين الرضاء السكني في مساكن الإيجار العامة.

أما دراسة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2020 أ، 27) حول التنمية السكنية في فلسطين؛ فقد هدفت إلى رصد المؤشرات الحضرية، والخلفية العامة المرتبطة بالتنمية الإسكانية في فلسطين، واستعراض مؤشرات المسكن الملائم فيها، ورصد المعوقات والتحديات التي تحول دون تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة، والوقوف على المحددات والمشكلات والإمكانات، ووضع الأهداف الإستراتيجية، ثم إلقاء الضوء على السياسات المطلوبة لتحقيق التنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين. ورصدت الدراسة العديد من التحديات أمام التنمية السكنية، لعل منها أن الرصيد السكني في سوق الإسكان لم يلبِّ الطلب على المساكن لجميع مستويات الدخل، بل تركز على الدخول المرتفعة، بالإضافة إلى محدودية مشاركة المنظمات والجمعيات الخيرية في قطاع الإسكان، وقلة مساهمتها في توفير المساكن للأسر المتعسرة. وكان من توصيات الدراسة تصميم مشاريع إسكان مستدامة تشتمل على عدة نماذج من المساكن لتتناسب مع الحالة الفلسطينية؛ من حيث عدد الغرف والمساحة والتكلفة، على أن تكون هذه النماذج ملزمة للمستثمرين، وأوصت بزيادة الكثافة البنائية من خلال وضع سياسات تشجع البناء المتعدد الطوابق لتحقيق الجدوى الاقتصادية.

وقامت دراسة (Jayantha & Oladinrin, 2020) بتحليل العوامل التي تؤثر على ملكية المنازل في هونج كونج، وهي دراسة مسحية، استهدفت تعرف العوامل التي

تؤثر على ملكية المسكن، وتوصلت الدراسة إلى أن أهم ثلاثة عوامل تؤثر على ملكية المنازل هي: أسعار المنازل المرتفعة للغاية، والتكلفة العامة للضغوط المعيشية، وارتفاع مبلغ الدفعة المطلوبة مقدماً.

تلتقي هذه الدراسة مع الدراسات السابقة في أنها تشكل جميعاً فهماً واقعياً للتحديات والإشكاليات التي تواجه سكان المناطق المدروسة، فيما تترك لمتخذي القرار الفرصة للاطلاع على تلك التحديات والاحتياجات التي يتطلع السكان إلى تحقيقها مستقبلاً. أما ما يتعلق بدراسة طولكرم؛ فهي تأتي في الإطار نفسه والأهداف نفسها التي تسعى إلى تحقيقها هذه الدراسة، وتشكل مدن طولكرم، ونابلس وغيرهما من المدن حواضر مختلفة، وعبر دراسات ميدانية ولمدن مختلفة في فلسطين جاءت هذه الدراسات للكشف عن الفوارق السكنية للمؤشرات نفسها؛ ما يساعد صاحب القرار الفلسطيني على تعرف التباينات المكانية لبعض المؤشرات السكنية المهمة. فيما تختلف هذه الدراسة عن بقية الدراسات في المؤشرات وطريقة الدراسة ومنهجيتها المتبعة للكشف عن متطلبات التنمية السكنية في مناطق الدراسة المختلفة.

2 - 3 - التحديات الرئيسة أمام قطاع الإسكان في الضفة الغربية

منذ نشوء السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1993 بحسب اتفاقية أوسلو، لم يكن من السهل عليها تحديد جميع المعوقات التي تواجه قطاع الإسكان؛ ومن ثم تحديد الأهداف الإستراتيجية التي تلزم تنظيم القطاع بشكل حاسم؛ لأن المعلومات التي يتطلبها تحديد هذه الأهداف غير متوافرة بالشكل الكامل؛ إذ كان هناك نقص في البيانات المتعلقة بالحجم الفعلي للسكان وخصائص العائلة، وحالة المساكن وإمكانات التمويل، وتكاليف البناء، والبنية التنظيمية ... إلخ (جنسن، 1997، 134). وبعد تنفيذ التعداد الأول للسكان والمساكن والمنشآت عام 1997 اتضحت الصورة الجغرافية للأراضي الفلسطينية، وأصبح بالإمكان أن تحدد السلطة الفلسطينية إستراتيجية أولية لقطاع الإسكان، إلا أن هذا لم يتم، ما اعتبر قصوراً في عمل المؤسسة القائمة على رعاية هذا القطاع الاقتصادي والاجتماعي، ويأتي هذا على الرغم من التوصية الأساسية التي أوصى بها مؤتمر الإعمار الريفي والحضري لدولة فلسطين، الذي شهد مشاركة حكومية فلسطينية، بضرورة بناء إستراتيجيات طويلة الأمد للأراضي الفلسطينية (مركز دراسات الوحدة العربية، 1997، 34). وتركزت سياسة الإسكان في

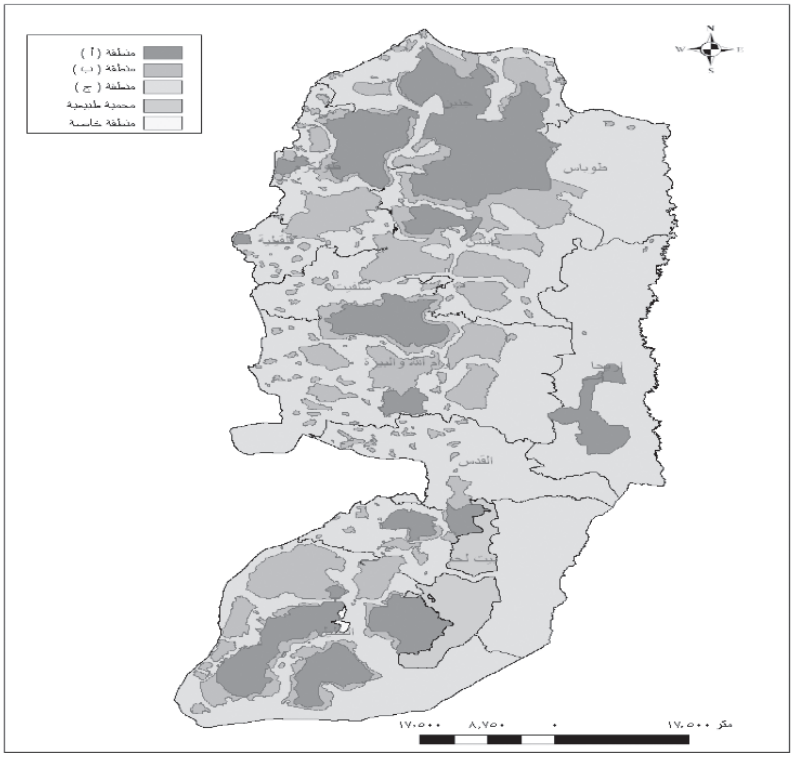
مجالين؛ الأول بحثي بالاشتراك مع البنك الدولي لمعرفة واقع الإسكان، والثاني ركز على العمل لحل المشكلات الملحّة عبر تطوير نظام جمعيات الإسكان وتشجيع قيامها لمساعدة ذوي الدخل المحدود، وتطوير سياسة للاستثمار تسمح للمستثمرين بشراء الأراضي العامة واستثمارها عقارياً، والتخطيط لبناء قرى صغيرة وإمدادها بالشبكات العامة، وتأسيس بنك للإسكان (زيارة، 1997، 64).

يواجه قطاع الإسكان الفلسطيني نوعين من التحديات، أحدهما داخلي والثاني خارجي، ولعل أبرز التحديات الداخلية التي أظهرتها دراسة (صباح، 2010، 79)، عدم وجود إستراتيجية شاملة لقطاع الإسكان، جعل معالجة القطاع وإدارته عشوائية؛ مما أدى إلى إحداث تشوهات أصابت قطاع الإسكان، يمكن ملاحظتها من خلال التجول في مدن الضفة الغربية وقراها؛ حيث البناء المخالف للقوانين؛ كالتعدي على الأراضي العامة، والتعدي على الارتدادات، والتعدي على الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء والحرجية. ويؤدي ضعف التنسيق بين المؤسسات التي يتعلق عملها بشكل مباشر، أو غير مباشر في قطاع الإسكان، مشكلة أخرى لمسها صباح الذي عمل في وزارة التخطيط الفلسطينية لثماني سنوات. وعلى صعيد البيئة السكنية المتدهورة في مخيمات اللاجئين الفلسطينيين؛ يلاحظ الاكتظاظ العمراني في بقعة جغرافية محدودة ينمو السكان ويتكدسون فيها ويطوعونها في حدود الإمكانات المتاحة؛ كالبناء عمودياً، وإضافة غرف جديدة على المسكن، يصاحب هذه الزيادة العمرانية تزايد وتراكم للمشكلة بدلاً من الحد منها. كما يواجه قطاع الإسكان فجوة نوعية بين العرض والطلب الإسكاني، تعود في معظمها إلى عدم تناسب المعروض مع الحاجة الفعلية للسكن (القدرة الشرائية)؛ ما يعني غياب المسكن الاقتصادي والمسكن الميسر الذي يُمكّن فئات الدخل المحدود والمتدني والأزواج الشابة من امتلاكه. ويعد ضعف الالتزام الحكومي في دعم الجمعيات الإسكانية، التي يرى المختصون في قطاع الإسكان أنها تؤدي دوراً مهماً في توفير المسكن لفئات الدخل المحدود -مشكلة ينبغي حلها وتبني سياسة دعمها وتطويرها. وتنقسم التحديات الخارجية إلى قسمين، أحدهما يتمثل -في السياسات والإجراءات الإسرائيلية المباشرة: وتأخذ أشكالاً وممارسات مختلفة، منها بناء المستعمرات، والجدار، والطرق الالتفافية، ومصادرة الأراضي لما تسمى بالدواعي الأمنية، وإقامة المواقع العسكرية وهدم المساكن بحجة عدم الترخيص. أما الثاني؛ فيتمثل في السياسات الإسرائيلية غير المباشرة، ولعل أبرزها ما أفرزته اتفاقية أوسلو التي قسمت الأراضي في الضفة الغربية إلى ثلاث مناطق، هي مناطق: (أ)، وتخضع كلياِ للسيطرة الفلسطينية، ومناطق (ب)، وتخضع

إداريا للسلطة الفلسطينية وأمنياً لإسرائيل، ومناطق (ج)، الواقعة تحت السيطرة الإسرائيلية؛ حيث التحكم الإسرائيلي الكامل في البناء والنمو العمراني وهدم أي بناء مخالف للتعليمات الإسرائيلية، غير القانونية بالأساس؛ مما يحد من إمكانية النمو العمراني الطبيعي وخاصة في الريف الفلسطيني؛ لأن غالبية التجمعات الواقعة في مناطق (ج) هي تجمعات ريفية، من المفترض أن لا تعاني من نقص الأراضي المسموح فيها بالبناء والتوسع العمراني، إلا أن الصورة في ريف الضفة الغربية معكوسة تماماً. وتعتبر محافظة بيت لحم من أكثر التجمعات في الضفة الغربية التي تقع معظم أراضيها ضمن المنطقة المصنفة (ج)، وتبلغ 86.6% من إجمالي مساحة المحافظة (وزارة التخطيط والتنمية الإدارية، 2009، 12) انظر شكل (2) وشكل (3).

شكل 2

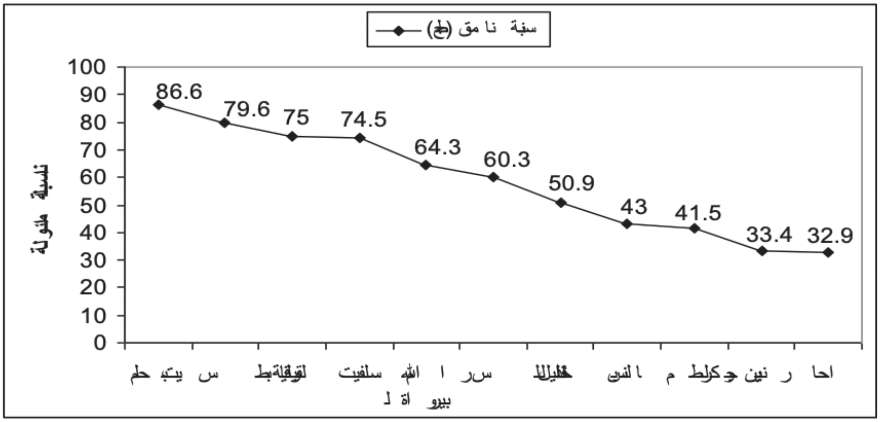
خريطة تصنيف الأراضي في الضفة الغربية بحسب اتفاقية أوسلو



المصدر: وزارة التخطيط، 2010، بتصرف فريق الدراسة.

شكل 3

التوزيع النسبي لمحافظات الضفة الغربية بحسب مساحة المنطقة (ج)



المصدر: من رسالة الدكتوراه للباحث الأول في هذه الدراسة .

ثالثاً: الإطار التحليلي

تحليل نتائج الدراسة الميدانية ومناقشتها: يتضمن هذا الجزء من الدراسة استعراض نتائج الأقسام الخمسة المكونة لاستبانة الدراسة الميدانية، ويمكن استعراضها على النحو الآتي:

3 - 1 - **الخصائص الاجتماعية والاقتصادية:** ويشمل هذا الجزء خصائص كل من رب الأسرة، وحجم الأسرة، ودخل الأسرة، ومهنة رب الأسرة. وقد أظهرت نتائج المسح ارتفاع نسبة الأسر التي يقودها الذكور، وشكلت ما نسبته 91%؛ أي ما يعادل 464.1 أسرة من أصل 510 أسر كانت بياناتها كاملة؛ وهو ما يعكس طبيعة المجتمع الفلسطيني الأبوي، وهذه نتيجة تعدّ متقاربة مع نتائج المسح الأخير في فلسطين لعام 2017؛ حيث أظهرت النتائج أن 90% من الأسر في فلسطين يرأسها ذكر؛ بواقع 90% في الضفة الغربية و91% في قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2020 ب، 42)؛ وهو ما يزيد من فرص قدرة الأسرة على توفير المسكن؛ لأن الذكور هم الأقدر على العمل وتوفير المال اللازم لبناء الوحدة السكنية أو شرائها. أما من حيث حجم الأسرة؛ فقد بلغ عدد أفراد عينة الدراسة 2397 نسمة؛ وبذلك بلغ معدل حجم الأسرة 4.7 أفراد. ويتقارب هذا المعدل إلى حد ما،

مع معدل حجم الأسرة في الضفة الغربية، البالغ 4.8 أفراد، ويتطابق مع محافظة نابلس، التي يبلغ فيها معدل حجم الأسرة 4.7 أفراد، فيما بلغ معدل حجم الأسرة في مدينة نابلس 4.5 أفراد (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019 أ، 41). ومن حيث المؤشرات الاقتصادية، شملت عينة الدراسة جميع أحياء المدينة التي يلاحظ فيها تباين واختلاف في المستويات الاقتصادية؛ ما انعكس على واقع البيانات التي جمعت. وأظهرت الدراسة أن 13% من الأسر دخلها الشهري أقل من 2000 شيكل، فيما بلغت نسبة أصحاب الدخل المتوسط (ما بين 2000 و3999 شيكلاً)، 51.2%، وشكلت نسبة أصحاب الفئة الثالثة (4000 و5999 شيكلاً)، نحو 20.1%، وشكلت نسبة الأسر التي دخلها الشهري 6000 شيكلاً فأكثر نحو 15.7%. يذكر أن هذا المؤشر يخضع للأوضاع الاقتصادية السائدة في فترة المسح، الذي نفذ قبل انتشار وباء فيروس كورونا، ولو أجرينا هذا المسح الميداني للعينة نفسها بعد انتشار الفيروس لربما وجدنا أن مستويات الدخل قد تغيرت، وارتفعت شريحة الأسر التي تتلقى دخلا أقل من 2000 شيكل. وهذا ما يعد تحدياً أمام المجتمع نحو توفير المسكن الملائم. وتعكس مستويات الدخل طبيعة المهنة التي يمارسها رب الأسرة؛ فقد أظهرت النتائج أن ما نسبته 40.2% من أسر العينة يعملون في القطاع الحكومي، وهذا ما يفسر شيوع فئة الدخل المتوسط في العينة. فيما عملت 1% من الأسر في الزراعة، وهذا يعكس طبيعة المساحة الزراعية الضئيلة المتوافرة في المدينة من جهة، وتوجه السكان للعمل في غير الأعمال الزراعية حتى في خارج المدينة من جهة أخرى. أما من يعملون في مجال التجارة؛ فبلغت نسبتهم 34.5%، وفي مجال الصناعة 13.1%، فيما يعمل ما نسبته 11.2% من أرباب الأسر في القطاع الخاص والأعمال الحرة.

3 - 2 - **خصائص الوحدة السكنية:** يشمل هذا الجزء تعرّف أربعة مؤشرات، هي: نوع المسكن، حيازة المسكن، التزاحم السكني، الشبكات العامة. ومن حيث نوع المسكن بينت نتائج المسح الميداني أن ما نسبته 68.1% من الأسر تعيش في شقة ضمن عمارة سكنية، وأن ما نسبته 30.7% من السكان يسكنون في دار، وهذه تكون مستقلة إلى حد ما، فيما بلغ عدد الأسر التي تسكن في فيلا بحسب العينة 1.2%. وقد أظهرت نتائج مسح الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني لمحافظة نابلس أن نسبة الأسر التي تسكن في منطقة حضرية وتعيش في شقة سكنية وصلت إلى 74.8% والتي تعيش في دار 23.5%، أما الفيلا؛ فيعيش فيها ما نسبته 1.7% من

سكان المحافظة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019 ج، 39). وقد جاءت هذه المقارنة مع المناطق الحضرية؛ كون مدينة نابلس حيزاً حضرياً، ولعدم توافر بيانات لهذا المؤشر على مستوى المدينة أجريت المقارنة في كل الحضر الموجود في محافظة نابلس، ويعتقد فريق البحث أن النتائج على مستوى المدينة ليست بعيدة بل متقاربة جداً. وتعكس سيادة نظام الشقق نقص الأراضي والتوجه نحو ما يمكن أن يطلق عليه الاستغلال المركز للأرض؛ كون المدينة مدينة تعليمية وصناعية ومركزاً تجارياً مهماً في شمال الضفة الغربية، كما تعكس تباين المستويات الاقتصادية بين الأسر، وهو عكس ما يرغب فيه السكان، كما أظهرت نتائج المسح الميداني. وعلى مستوى الحيازة السكنية (ملكية المسكن) أظهر المسح الميداني أن غالبية الأسر في العينة تملك المسكن الذي تعيش فيه، وبنسبة 81.9%، فيما بلغت النسبة 83.6% بحسب الإحصاء الفلسطيني، لمناطق الحضر في محافظة نابلس (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019 ج، 39)، وهي نسبة متقاربة مع ما توصلت إليه الدراسة الميدانية لمدينة نابلس. وبالمقارنة مع نسبة الأسر التي تملك مسكنها في الضفة الغربية للأعوام 1997 و2007 و2017، فقد بلغت 75.3 و 81.1 و 85.4 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019 ب، 41). ويرى فريق البحث أن مؤشر الملكية من جهة يعكس نسبة الأسر المالكة لمسكنها ومن جهة أخرى ارتفاع شريحة الأسر المستقرة اجتماعياً؛ لأن المسكن واحد من عوامل استقرار الأسرة وسلامة مكونها الاجتماعي وصحتها النفسية. وفي السياق نفسه يرى فريق البحث أنه لو توافرت بيانات تفصيلية أكثر حول طريقة التملك، من خلال الدخل المباشر للأسرة، أو من خلال نظام الإقراض البنكي - وهو نظام يربط الأسرة بعملية السداد وفي غالبه طويل الأجل خاصة للأسر ذات الدخل المحدود؛ لكان الحكم على مستويات الاستقرار الاجتماعي والنفسي للأسرة أكثر دقة؛ لأن ما يعيب نظام التملك عبر البنوك هو غياب الاستقرار السياسي؛ ومن ثم التقلبات الاقتصادية وتعثر الأسر في السداد ومراكمة الديون وزيادة نسب الفائدة؛ وهو ما يترتب عليه تعرض الأسرة لعدم الاستقرار الاجتماعي. واستكمالاً لخصائص الوحدة السكنية، أظهر المسح الميداني أن الأسر التي تستأجر المسكن الذي تعيش فيه قد بلغت نسبتها 17.6%، فيما تعيش ما نسبته 0.5% من الأسر في مساكن مقابل عمل.

ويعد مؤشر التزاحم السكني من المؤشرات الضرورية للتخطيط الاجتماعي والاقتصادي، كما يستدل من خلاله على المناطق التي تعاني من ضائقة سكنية،

أو تلك التي تتمتع بقدر من الراحة في هذا المجال. فكلما كان نصيب الفرد من المساحة الكلية للمسكن أكبر قلت درجة التزاحم، وكان عدد الأفراد بالنسبة للغرفة الواحدة أقل، وغالباً ما يدل ذلك على تحسن الوضع الاقتصادي والاجتماعي لذلك الفرد، أو لتلك الأسرة. وكلما ارتفع متوسط عدد الأفراد بالنسبة للغرفة الواحدة، فإن ذلك يعني ضائقة سكنية تؤثر في الجوانب الاجتماعية والنفسية للأشخاص الساكنين في ذلك المنزل (أحمد، وتايه، 2019)، وقد أظهرت نتائج تحليل عينة الدراسة أن عدد الغرف في عينة الدراسة 1581 غرفة؛ بمعدل 3.1 غرف لكل وحدة سكنية، واستناداً إلى عدد الأفراد في عينة الدراسة، البالغ 2397 نسمة، فإن درجة التزاحم 1.5 فرد/ غرفة في مدينة نابلس، وهي متقاربة مع درجة التزاحم في فلسطين لعام 2017، البالغة 1.4 فرد لكل غرفة. وبالمقارنة مع إحصاءات سابقة فإن تحسناً طرأ على هذا المؤشر؛ إذ بلغت درجة التزاحم في فلسطين لعام 1997 نحو 1.9 فرد لكل غرفة، و 1.6 فرد لكل غرفة عام 2007 (صباح، 2010، 67) وهذا مؤشر على تحسن ظروف المسكن، خاصة مع تراجع نسبة الأسر الممتدة لصالح الأسر النووية.

اما من حيث توافر الشبكات العامة؛ فبلغت نسبة تغطية الشبكات العامة من المياه والكهرباء 100%؛ حيث تغطي شبكتا المياه والكهرباء جميع الوحدات السكنية المستهدفة في المسح، أما شبكة الصرف الصحي؛ فأظهر المسح أن 94% من المساكن مربوطة بشبكة الصرف الصحي، في حين تعتمد باقي الأسر على الحفر الامتصاصية. ويعد توافر الشبكات مؤشراً على رفاهية الأسرة واستقرارها ومؤشراً على التنمية الاجتماعية والاقتصادية؛ إذ إن توافر المياه والطاقة يتيح الفرصة للاستثمار والبناء والتطوير المستدام.

3-3 - **معوقات امتلاك المسكن:** طرح فريق البحث سؤالاً متشعباً على أفراد عينة الدراسة، مؤداه: (ما الصعوبات التي واجهتكم في طريق توفير مسكنكم الحالي؟ وما المعوقات التي قد تحول دون توفير أحد أفراد الأسرة لمسكنه في المستقبل؟ أو ما معوقات امتلاك المسكن في مدينة نابلس من وجهة نظركم؟ وإذا كانت الأسرة مستأجرة لمسكنها ما المعوقات التي تحول دون امتلاكها لمسكنها؟). واستخرجت المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والرتب والدرجات للمعوقات التي ترى الأسر أنها تقف أمام توفير المسكن في مدينة نابلس. انظر جدول (1).

جدول 1

المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والرتب والدرجات لمعوقات امتلاك المسكن في مدينة نابلس من وجهة نظر أسر العينة

	المعوقات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الرتبة	الدرجة
1	انخفاض دخل الأسرة	4.30	0.91	1	كبيرة
2	ارتفاع أسعار الوحدات السكنية الجاهزة	4.25	0.82	2	كبيرة
3	صعوبة الحصول على قروض لتمويل المسكن	4.08	0.70	3	كبيرة
4	السياسات الإسرائيلية	3.92	0.55	4	كبيرة
5	ارتفاع أسعار الأراضي	3.92	0.62	5	كبيرة
6	عدم توافر المرافق العامة في منطقة البناء المستهدفة	3.82	1.13	6	كبيرة
7	قطعة الأرض التي تملكها خارج حدود التنظيم	3.82	1.19	7	كبيرة
8	ارتفاع الفوائد البنكية على قروض الإسكان	3.62	1.25	8	متوسطة
9	ارتفاع أسعار مواد البناء	3.03	1.36	9	متوسطة
10	عدم توافر وسائل تمويل لبناء مساكن متوافقة مع الشريعة الإسلامية	2.81	1.12	10	منخفضة
	مجموع الدرجات الكلية	3.76	0.18		متوسطة

المصدر: من نتائج الدراسة الميدانية.

يلاحظ من جدول (1) أن انخفاض دخل الأسرة جاء في المرتبة الأولى كمعوق أمام الأسر لامتلاك مسكنها بمتوسط حسابي قدره (4.30) وبدرجة كبيرة، ويعزى ذلك إلى تدني مستويات الدخل، وقد بينت الدراسة سابقاً أن 64.2% من أسر العينة دخلهم الشهري ما بين قليل ومتوسط، وهذا مرتبط بطبيعة مهنة أرباب الأسر، التي يعمل أكثر من نصف أربابها في الوظائف الحكومية، وهي وظائف -في غالبها- متدنية أو متوسطة الدخل، لذلك من الطبيعي أن يشكل تدني الدخل تحدياً ومعوقاً رئيساً أمام الأسر الفلسطينية لامتلاك مسكنها. وجاء في الرتبة الثانية وبمتوسط

حسابي قدره (4.25) ارتفاع أسعار الوحدات السكنية الجاهزة وبدرجة كبيرة. ويرى الباحثان أن الاكتظاظ السكاني ومحدودية الأرض في مدينة نابلس وضعف إمكانات التوسع عوامل دفعت باتجاه رفع أسعار الأراضي؛ ما ينعكس على التكلفة الكلية لإنشاء المباني والوحدات السكنية. فمدينة نابلس مدينة جامعية، ومركز صناعي وتجاري لشمال الضفة الغربية؛ لذلك هي وجهة جاذبة للهجرة الريفية من مختلف المحافظات، وخاصة لأهداف التعليم والتجارة؛ وهذا ما يرفع من مستوى التحديات أمام الأسر لامتلاك مسكنها. فيما حل في الرتبة الثالثة، كمعوق لامتلاك المسكن، صعوبة الحصول على قروض لتمويل المسكن بمتوسط حسابي قدره (4.08) وبدرجة كبيرة. ويرى الباحثان أن التقلبات السياسية والاقتصادية التي مرت بها فلسطين؛ بسبب الحروب المختلفة بعد قدوم السلطة الفلسطينية، ونتيجة الحصار المالي وقطع الرواتب لفترات مختلفة جعل من إمكانية كفالة الموظف أو غيره لموظف أو لشخص آخر من أجل الحصول على قرض محل خوف؛ لأن توقف الراتب يجعل عملية السداد مستمرة من الكفيل؛ ومن ثم تنامت ظاهرة الخوف من الكفالة؛ ما يصعب ظروف الحصول على قرض من قبل الأسر، وبخاصة المتدنية الدخل والمتوسطة الدخل. في حين حل في الرتبة الرابعة ارتفاع أسعار الأراضي والسياسات الإسرائيلية وبمتوسط حسابي قدره (3.92) لكل منهما، وهذه عوامل طبيعية تعاني منها جميع المدن، وبخاصة في الضفة الغربية التي تحيط بها المستعمرات الإسرائيلية أو تصادر أراضيها سلطات الاحتلال الإسرائيلي، وقد وجدت هذه السلطات أن مجموعة القوانين الانتدابية بشأن تخطيط استخدامات الأراضي وتنظيمها، التي وضعت أواخر الثلاثينيات وأوائل الأربعينيات من القرن الماضي، فرصة وقاعدة قانونية ملائمة لتحقيق أهدافها وتسويغ إجراءاتها لحصر التوسع العمراني الفلسطيني في أضيق مساحة ممكنة. وقد نصت تلك القوانين على عدم جواز البناء دون ترخيص، وعلى أن أي ترخيص يجب أن يكون منسجماً مع المخططات الإقليمية والهيكلية والتفصيلية (عبد الله، 2015، 77). وهذا يزيد من وتيرة التنافس على المكان؛ ومن ثم ارتفاع أسعار الأراضي والبناء وأسعار الوحدات السكنية.

أما في الرتبتين السادسة والسابعة؛ فحلت معوقات عدم توافر المرافق العامة في منطقة البناء المستهدفة، ومعوق وجود قطعة الأرض خارج حدود التنظيم (المخطط الهيكلي) بمتوسط حسابي قدره (3.82) وبدرجة كبيرة لكليهما. وهذا يدلل على أن مضاعفة جهود الإدارة البلدية ضرورية لتوصيل شبكات البنية التحتية إلى

جميع مناطق المدينة، ومطلوب، وبمستوى متوسط، توسيع المخطط الهيكلي للمدينة؛ بما يحقق احتياجات السكان.

اما الرتبة الثامنة؛ فكانت لارتفاع الفوائد البنكية على قروض الإسكان بمتوسط حسابي قدره (3.62) وبدرجة متوسطة، وقد أظهرت بيانات سلطة النقد الفلسطينية للعامين 2018 و2019، أن سعر الفائدة على القروض بشكل عام بلغ 5.87% و 5.93% دولار على التوالي (سلطة النقد الفلسطينية، https://www.pma.ps/ar/Statistics// MonthlyStatisticalBulletin, 21.09.2020). أما في الرتبة التاسعة؛ فجاءت أسعار مواد البناء وبمتوسط حسابي قدره (3.03) وبدرجة متوسطة، علماً أن الباحثين توقعا أن يأخذا موقعاً متقدماً بسبب الارتفاع الكبير في أسعار مواد البناء والتشطيب مقارنة بمستويات الدخل. فيما حل في الرتبة العاشرة معوق عدم توفير برامج تمويل متوافقة مع الشريعة الإسلامية وبمتوسط حسابي قدره (2.81)؛ ما يعني معرفة أفراد العينة بحقيقة توافر البرامج الإسلامية؛ حيث يوجد في فلسطين ثلاثة مصارف كبيرة وبفروع مختلفة تعمل وفق الشريعة الإسلامية، وهي: (البنك الإسلامي العربي، والبنك الإسلامي الفلسطيني، وبنك الصفا الإسلامي)، بالإضافة إلى بعض مؤسسات الإقراض غير البنكية، التي توفر برامج تمويلية متوافقة مع الشريعة الإسلامية.

3 - 4 - رغبات السكان (نوع المسكن)

طرح فريق البحث أربعة خيارات على الأسر في عينة الدراسة حول رغبتهم في نوع المسكن الذي يفضلون، بغض النظر عن المسكن الذي يعيشون فيه؛ وذلك بهدف استقراء مستوى الرضا عن السكن الحالي. وقد بينت نتائج الدراسة الميدانية أن غالبية الأسر لديها الرغبة في سكن مستقل (دار)، ويشكلون ما نسبته 85.1%، وهذا مؤشر على عدم الرضا عن المسكن الحالي وخاصة للأسر التي تعيش في شقق سكنية. ويرى فريق البحث أن الانحياز الكبير للعيش في سكن مستقل يؤكد تحول الأسر والميل نحو العيش بعيداً عن تأثيرات الآخرين والتأثر أو التأثير على حريتهم، ولا شك أن العيش في شقق سكنية وفي عمارات متعددة الطوابق يخلق إشكاليات بين الأسر حول الخدمات والمرافق الملحقة والتنظيف والصيانة والإزعاج ونشر الغسيل على حمايات النوافذ والفرندات (البرندات او البلكونات) وهذه ظواهر أشارت إليها أسر العينة في بند الملاحظات أو الإضافات، وخاصة في المناطق الشعبية. فيما أظهر التحليل رغبة ما نسبته 9% من الأسر العيش في شقة ضمن عمارة سكنية.

فيما فضل 5.9% من الأسر العيش في فيلا. ويعد تعرف حجم الفجوة بين مكان السكن الحالي والمسكن المرغوب فيه عاملاً مساعداً على استقراء مستوى الرضا عن المسكن، ويرى الباحثان أن ردم الهوة ليس ممكناً، ومن خلال استقرائهما للظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية مجتمعة، فإن التوجه نحو العيش في شقق سكنية سيبقى في تزايد مستمر.

3 - 5 - مقترحات السكان لتوفير المسكن للسنوات العشر القادمة

اقترح الباحثان خمسة تدخلات سياساتية لمعرفة آراء الأسر المستهدفة في المسح في أنجع السبل لمساعدة السكان لامتلاك مسكنهم في المستقبل، وينظر الباحثان بأهمية إلى معرفة آراء السكان واقترابهم أكثر من الواقع؛ ما يساعد صانع القرار على توجيه بوصلة تخطيط الاحتياجات في الاتجاهات التي تحقق رغبة السكان. انظر جدول 2.

جدول 2

توزيع أسر العينة بحسب مقترحات توفير المسكن في المستقبل

السياسات المقترحة	موافق%	متوسط %	غير موافق %	لا أدري %
التوسع في البناء الطابقي	29.4	11	47.8	11.8
برامج تمليك بتقسيط ميسر وفوائد قليلة تستهدف الأزواج الشابة وذوي الدخل المحدود	61	28.4	9.8	0.8
تشجيع القطاع الخاص على بناء شقق صغيرة وتكلفة مناسبة	76.5	11.8	6.8	4.9
بناء مدن جديدة بمساحات مختلفة (سكن اقتصادي)	80.4	10.8	0	8.8
توفير برامج تأجير منتهية بالتمليك من خلال جمعيات الإسكان التعاوني	58.8	23.5	7.9	9.8

المصدر: من نتائج الدراسة الميدانية.

يظهر من جدول 2 توجه السكان نحو دعم بناء مدن جديدة وشقق سكنية بمساحات مختلفة واقتصادية في الوقت ذاته، ويرى الباحثان أن ذلك يعبر عن توجه السكان نحو تخفيض الضائقة والاكتظاظ السكني في مدينة نابلس خاصة والمدن

عامة، وقد حصل هذا المقترح على أعلى نسبة تأييد مشكلاً 80.4% من أسر العينة الدراسية، ولعل لبناء المدن الجديدة العديد من الحسنات، أهمها أنه يفتح المجال أمام تهيئة آلاف فرص العمل المباشرة وغير المباشرة، ويسهم في تراجع معدلات البطالة، ويشكل مقترحاً مهماً في برنامج البناء والإعمار المقاوم للحفاظ على الأرض من الاستيطان الإسرائيلي. في حين حل مقترح تشجيع القطاع الخاص بناء شقق صغيرة وتكلفة مناسبة ثانياً، وبنسبة قدرها 76.5% من أسر العينة، ويعتقد الباحثان أن ارتفاع نسبة تأييد هذا المقترح تعود إلى مجموعة من العوامل، منها: محاولة التغلب على عقبات الدخل المنخفض وصعوبات الحصول على تمويل من مؤسسات الإقراض، وسيادة الأسرة النووية، وتوجه الأسر نحو تنظيم النسل، ورغبتها في عدد محدود من الأطفال، كلها عوامل تدفعها للموافقة على تشجيع المسكن الاقتصادي.

وجاء مقترح برامج تمليك بتقسيط ميسر وفوائد قليلة تستهدف الأزواج الشابة وذوي الدخل المحدود في المرتبة الثالثة؛ حيث أيدت هذا المقترح 61% من الأسر، ولأن أدبيات الدراسات الجغرافية في الإسكان قد طرحت مثل هذا المقترح، وكذلك بعض إستراتيجيات الإسكان في المنطقة العربية، فإن الباحثين غير متأكدين من إمكانية تطبيق مثل هذا المقترح؛ كون مؤسسات الإقراض مؤسسات ربحية بالدرجة الأولى؛ ومن ثم لا يمكن أن يجتمع التقسيط الميسر وطويل الأمد والفوائد القليلة معاً؛ لأن طول أجل السداد يعني رفع نسبة الربح. وهذا لا يعني عدم دراسة مثل هذا المقترح؛ وربما تطويره ومناقشته مع مؤسسات الإقراض في فلسطين. وحل مقترح توفير برامج تأجير منتهية بالتمليك من خلال جمعيات الإسكان التعاوني في المرتبة الرابعة، وأيده 58.8% من الأسر في عينة الدراسة، وفي حدود علم الباحثين، لا توجد أية مشاريع تديرها جمعيات إسكان تعاونية، وما ينتشر في فلسطين تحت اسم الإسكان التعاوني، إنما هو إسكانات للمعلمين أو الدبلوماسيين أو المهندسين ... إلخ، وهذا يسمى (Co-Housing) المسكن التشاركي، ويكون محصوراً في فئة بعينها، وغالباً ما تكون أصحاب مهنة معينة. لذلك يرى الباحثان أن تشجيع الإسكان التعاوني في فلسطين سيسهم في توفير المسكن الملائم، وخاصة اقتصادياً، للأزواج الشابة، ولاسيما في ظل الضائقة الاقتصادية التي تعيشها الأراضي المحتلة والمستمرة ما استمر الاحتلال. ويرى جريس حبش أن نجاح توجه جمعيات الإسكان التعاوني يتطلب توفير ثلاثة عوامل أساسية داعمة، هي: توفير الأراضي بأسعار معقولة، توفير مؤسسات للتسليف، البنية التحتية (حبش، 2003، 36). ويرى الباحثان

أن تبني الإستراتيجية القائمة على دعم الإسكان التعاوني يعد من السياسات الناجعة لحل مشكلات توفير المسكن مستقبلاً. أما مقترح التوسع في البناء الطابقي؛ فلم يوافق عليه سوى 29.4% من الأسر، ويعتقد الباحثان أن رفض هذا المقترح نابع من صعوبات تواجه السكان في العيش في الشقق السكنية، ولكن في المقابل تشير الظروف السياسية والاقتصادية والجغرافية إلى أنه لا يمكن توفير المسكن مستقبلاً للفئات المحتاجة إليه إلا بالاستناد إلى خيار المسكن المتعدد الطوابق، بالإضافة إلى الأنواع الأخرى.

رابعاً: نتائج الدراسة وتوصياتها

4 - 1 - أهم النتائج

1 – ارتفاع نسبة الأسر التي يقودها الذكور، وشكلت ما نسبته 91%.

2 – إن 13% من الأسر دخلها الشهري أقل من 2000 شيكل، فيما بلغت نسبة أصحاب الدخل المتوسط ما بين 2000 و3999 شيكل، 51.2%، وشكلت نسبة أصحاب الفئة الثالثة 4000 – 5999 شيكل، 20.1%، والأسر التي دخلها الشهري 6000 شيكل فأكثر شكلت ما نسبته 15.7%.

3 – إن ما نسبته، 40.2% من أسر العينة تعمل في القطاع الحكومي، فيما عملت 1 % من الأسر في الزراعة، وبلغت نسبة من يعمل في مجال التجارة 34.5%، ونسبة من يعمل في مجال الصناعة 13.1% فيما يعمل ما نسبته 11.2% من أرباب الأسر في القطاع الخاص والأهلي والأعمال الحرة.

4 – إن ما نسبته 68.1% من الأسر تعيش في شقة ضمن عمارة سكنية، وإن ما نسبته 30.7% من السكان يسكنون في دار، فيما بلغ عدد الأسر التي تسكن في فيلا، بحسب العينة، 1.2%.

5 – إن غالبية الأسر في العينة تملك المسكن الذي تعيش فيه وبنسبة 81.9%، أما الأسر التي تستأجر المسكن الذي تعيش فيه؛ فبلغت نسبتها 17.6%، فيما تعيش ما نسبته 0.5% من الأسر في مساكن مقابل عمل.

6 – بلغ معدل عدد الغرف 3.1 غرف/ وحدة سكنية، وبلغت درجة التزاحم 1.5 فرد / غرفة.

7 - بلغت نسبة تغطية الشبكات العامة من المياه والكهرباء 100 %، أما شبكة الصرف الصحي؛ فأظهر المسح أن 94% من المساكن مربوطة بشبكة الصرف الصحي.

8 - يرى ما نسبته 85% من الأسر أن هناك معوقات أمام امتلاكهم للوحدة السكنية، سواء للأسر المالكة أو المستأجرة للمسكن.

9 - انخفاض دخل الأسرة جاء في المرتبة الأولى كمعوق أمام الأسر لامتلاك مسكنها، بمتوسط حسابي قدره (4.30) وبدرجة كبيرة، وجاء في الرتبة الثانية وبمتوسط حسابي قدره (4.25) ارتفاع أسعار الوحدات السكنية الجاهزة وبدرجة كبيرة، فيما حل في الرتبة الثالثة كمعوق لامتلاك المسكن صعوبة الحصول على قروض لتمويل المسكن بمتوسط حسابي قدره (4.08) وبدرجة كبيرة ، وفي الرتبة الرابعة جاء ارتفاع أسعار الأراضي والسياسات الإسرائيلية وبمتوسط حسابي قدره (3.92) لكل منهما، أما في الرتبة السادسة؛ فحلّ كل من معوقات عدم توافر المرافق العامة في منطقة البناء المستهدفة، ومعوق وجود قطعة الأرض خارج حدود التنظيم (المخطط الهيكلي) بمتوسط حسابي قدره (3.82) وبدرجة متوسطة لكليهما، وأخيراً جاء ارتفاع الفوائد البنكية على قروض الإسكان بمتوسط حسابي قدره (3.62) وبدرجة متوسطة.

10 - حاز مقترح بناء مدن جديدة بمساحات مختلفة (سكن اقتصادي) أعلى نسبة تأييد مشكلاً 80.4% من أسر العينة الدراسة.

11 - جاء مقترح تشجيع القطاع الخاص على بناء شقق صغيرة وتكلفة مناسبة ثانياً وبنسبة قدرها 76.5%.

12 - جاء مقترح برامج تمليك بتقسيط ميسر وفوائد قليلة تستهدف الأزواج الشابة وذوي الدخل المحدود في المرتبة الثالثة؛ حيث أيدت هذا المقترح 61 % من الأسر.

13 - أما مقترح التوسع في البناء الطابقي؛ فلم يوافق عليه سوى 29.4 % من الأسر.

التوصيات

في ضوء ما توصلت إليه الدراسة الميدانية من نتائج ومؤشرات يمكن الاستناد إليها في بناء إستراتيجية الإسكان في فلسطين، فإن الدراسة توصي بما يأتي:

1 - تشجيع القطاع الخاص على توفير وحدات سكنية صغيرة وبأسعار مناسبة.

2 – تبني نهج الإسكان التعاوني ودعمه وتشجيعه.

3 – التوجه نحو بناء مدن جديدة وبوحدات سكنية اقتصادية.

4 – تبني النهج التمكيني في دعم الأسر لإنشاء مساكنها وتوفير أكبر مساحة ممكنة ومخدومة بشبكات البنية التحتية.

5 – تشجيع الأسر على البناء الاقتصادي القليل التكلفة في ظل التقلبات السياسية والاقتصادية؛ ما يساعدهم على الادخار على المدى البعيد لمواجهة التقلبات الناجمة عن الصراع مع الاحتلال الإسرائيلي.

المراجع

أحمد، حسين؛ وتايه، حنان. (2019). درجة التزاحم السكني في الأراضي الفلسطينية، *المجلة الأردنية للعلوم الاجتماعية، 12*(3)، 299 – 310.

أوديل، آلان. (1997). الحاجة الإسكانية وتوفرها في فلسطين: نطاق المسح الإسكاني. *مؤتمر الإعمار الريفي والحضري لدولة فلسطين*، نقلا عن كتاب «إعادة إعمار فلسطين القضايا– الخيارات– السياسات– الإستراتيجيات»، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت: لبنان.

جامعة القدس المفتوحة.(1995). *جغرافية فلسطين*. منشورات جامعة القدس المفتوحة. عمان: الأردن.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2000). *دليل التجمعات السكانية: محافظة نابلس*. المجلد السادس.

الجهاز المركزي للإحصاء. (2001). *التعداد العام للسكان و المساكن والمنشآت 1997*: سلسلة تقارير المدن –مدينة نابلس.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2019 أ). *التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: المؤشرات الأساسية حسب نوع التجمع*. رام الله–فلسطين.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2019 ب). *التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017 تقرير المساكن - النتائج النهائية*، الضفة الغربية. رام الله – فلسطين.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2020 أ). *التنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين 2007، 2017*، رام الله– فلسطين.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2019ج). *التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن، النتائج النهائية*، محافظة نابلس. رام االله - فلسطين.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2020 ب). *المرأة والرجل في فلسطين، قضايا وإحصاءات*. رام الله- فلسطين.

جنسن، رولف. (1997). إستراتيجيات الإسكان في فلسطين، وجهة نظر من غزة، في: مؤتمر الإعمار الريفي والحضري لدولة فلسطين، نقلاً عن كتاب «إعادة إعمار فلسطين القضايا- الخيارات-السياسات- الإستراتيجيات»، *مركز دراسات الوحدة العربية*، بيروت، 1997.

حبش، جريس. (2003). *السياسات الإسكانية والتحضر ملامح قطرية: المملكة الأردنية الهاشمية*، الأمم المتحدة، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي أسيا (الاسكوا) نيويورك، 2003.

الرجوب، عبد الحميد؛ والمومني، خالد عارف. (2004). السياسة الإسكانية الحالية في الأردن ودورها في الحصول على المسكن الميسر، *في ندوة الإسكان الميسر*، الهيئة العليا لتطوير مدينة السعودية.

زيادة، محمد. (1997). تحديات وفرص، في: مؤتمر الإعمار الريفي والحضري لدولة فلسطين، نقلاً عن كتاب «إعادة إعمار فلسطين القضايا- الخيارات- السياسات- الإستراتيجيات»، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت: لبنان.

السجدي، آمال. (2002). *بلدة نابلس القديمة في صور: قبل الاجتياح الإسرائيلي في نيسان 2002م وبعده*. عمان: الأردن.

سلطة النقد الفلسطينية، أسعار الفائدة على الفوائد والقروض، https://www.pma.ps/ar/Statistics//MonthlyStatisticalBulletin, 21.09.2020

سليمان، أحمد منير. (1996). *الإسكان والتنمية المستديمة في الدول النامية*. دار الراتب الجامعية بيروت: لبنان.

سمير، عبد الله. (2015). *تأثير الانتهاكات الإسرائيلية على قطاع الإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة*. معهد أبحاث السياسات الاقتصادية-ماس.

صباح، فيصل. (2008). معوقات توفير السكن في مدن الضفة الغربية- طولكرم حالة دراسية ، *مؤتمر التخطيط العمراني*، جامعة النجاح الوطنية، ، نقلاً عن كتاب «البحوث العلمية للمؤتمر»، المحور الثالث والرابع، ج2، 2008، 141-125

صباح، فيصل. (2010). *السكن في الضفة الغربية مع التطبيق على محافظة رام الله والبيرة – دراسة جغرافية*، [رسالة دكتوراه غير منشورة]، معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة/ 2010.

العباسي، غازي بن سعيد. (2005). دراسة استقرائية لرغبات السكان في مدينة الرياض، *مجلة الهندسة*، (8)، 797–810.

مركز دراسات الوحدة العربية. (1997). *إعادة إعمار فلسطين القضايا–الخيارات–السياسات–الإستراتيجيات، مؤتمر الإعمار الريفي والحضري لدولة فلسطين*، بيروت: لبنان.

النمر، نادية علي سالم. (1995). السياسة الاقتصادية لإسكان محدودي الدخل، *المجلة المصرية للتنمية والتخطيط*، *3*(2)، 27 – 37.

وزارة التخطيط والتنمية الإدارية (2010). *قاعدة بيانات الإدارة العامة للتخطيط المكاني*، بيانات غير منشورة.

Gan, X., Zuo, J., Baker, E., Chang, R., & Wen, T. (2019). Exploring the determinants of residential satisfaction in public rental housing in China: a case study of Chongqing. Journal of Housing and *Built Environment*, *34*(3), 869-895

Jayantha, W; Mesthrige, O; Olugbenga, T.(2020). An analysis of factors affecting homeownership: a survey of Hong Kong households. *Journal of Housing and Built Environment*, *35*(3), 939-956

Rapelang, T, Nel, V,& Stewart, T. (2018). Exercising the Right to access adequate housing in Joe Morolong Local Municipality, Rural, South Africa. *Journal of Housing and Built Environment, 33*(3), 695-714

للاستشهاد:

صباح، فيصل يوسف، والخطيب، محمد أنور. (2023). تحديات توفير المسكن في مدينة نابلس: دراسة استقرائية لصنع القرار في مجال التنمية السكنية. *مجلة العلوم الاجتماعية*، *51*(4)، 215 - 242.

To Cite:

Sabah, F. & Al khatib, M. (2023). The Challenges of Providing Housing in Nablus City: An Inductive Study of Decision-Making in the Field of Housing Development. *Journal of the Social Sciences, 51*(4), 215-242.