

مجلة البحوث المالية والاقتصادية

مجلة علمية إلكترونية محكمة متخصصة في المجالات المحاسبية والمالية والإدارية والاقتصادية
تصدر عن قسم المحاسبة بكلية الاقتصاد بجامعة بنغازي

الطلب على الوحدات السكنية في الاقتصاد الليبي: دراسة حالة مدينة بنغازي (1970-2002)

Demand for Housing units in the Libyan Economy: Case Study of Benghazi City (1970-2002)

أ. أمل موسى عيسى محمد¹

الملخص

يعتبر الإسكان من القطاعات الأساسية والهامة لقيام التنمية وتحقيق التقدم الاجتماعي والاقتصادي لأي دولة، ويعد السكن من أهم مكونات الإسكان، وتأتي هذه الأهمية باعتبار أن السكن حاجة من الحاجات الأساسية والضرورية، ففي ليبيا مثلاً توفير السكن يأتي في قائمة أولويات أهداف التنمية البشرية. عليه تهدف هذه الدراسة إلى تتبع أهم التطورات السكانية والإسكانية في ليبيا، كما تسعى لمعرفة وتحديد أهم العوامل الاقتصادية والاجتماعية والديموغرافية والسياسية المؤثرة في الطلب على السكن من خلال تحليل الطلب على السكن في حالة مدينة بنغازي للفترة (1970-2002)، وذلك باستخدام أسلوب التحليل الكمي من خلال بناء وقياس نموذج مقترح لدالة تمثل الطلب على السكن في مدينة بنغازي للفترة (1970-2002). ويقوم هذا النموذج على أساس افتراض أن عدد تراخيص البناء تمثل مقياس للطلب على السكن والذي يتحدد طبقاً لمجموعة من المتغيرات الاقتصادية [الناتج المحلي الإجمالي كمقياس للدخل، تكلفة التشييد والبناء كمقياس للسعر]، والعوامل الديموغرافية [عدد السكان]، بالإضافة إلى المتغير الصوري وعامل الزمن. وقد توصلت الدراسة إلى أن المرونة الدخلية والسعرية أكبر من الواحد الصحيح، مما يدل على أن أي تغير في متغير الدخل والسعر لا يؤدي إلى تأثير كبير في الطلب على السكن، مما يعني أن الأفراد لا يعتمدون على دخلهم في الحصول على مسكن حيث أن مستوى الدخل للأفراد منخفض مقارنة بتكلفة التشييد، كما تبين من النتائج التي توصلت إليها الدراسة بأن عامل عدد السكان من ضمن العوامل التي تؤثر في دالة الطلب على السكن فدرجة استجابة الطلب على السكن لعامل عدد السكان مرتفعة، أي أن أي تغير في عدد السكان يؤدي إلى تأثير كبير للكميات المطلوبة من السكن. عليه هذه النتائج مهمة جداً في ضرورة تحديد ووضع إجراءات وسياسات إسكانية أكثر فاعلية لحل مشكلة السكن.

Abstract

This study aims to follow up the most important inhabitation and housing developments in Libya. It also endeavors to specify and get acquainted with the economic, social, demographic and political factors effecting on the dwelling demands by means of analyzing the period (1970-2002). For that purpose, the method of quantitative analysis was used by establishing and measuring of a proposed function pattern representing the demand on dwelling within the city of Benghazi throughout the period (1970-2002). This pattern is based on the supposition, that the number of building licenses is a criterion of the demand on dwelling, which is determined by a group of economic variables (The Gross Domestic Product as a criterion of income, costs of construction and building as a criterion of price), demographic factors (number of inhabitants), in addition to the pictorial variable and time factor. The study came to the conclusion, that the income and price elasticities are less than an integral one. That indicates to the fact that the variation in the income / price variable dose not effect heavily on the demand on dwelling. This means, that individuals do not rely on their incomes in obtaining dwelling, then their levels of income are very low, if compared with the cost of construction and building. The results reached by the study show, furthermore that factor of inhabitants number is one of the most important factors effecting on the function of the demand on dwelling. The degree of response of the demand on dwelling to the factor of inhabitants number is high, i.e any variation in the number of inhabitants leads to a great effect on quantities required for dwelling. Therefore, these results are of great importance in regard of the necessity of determining and setting up of more effective housing procedures and policies.

¹ محاضر بقسم الاقتصاد - بكلية الاقتصاد بجامعة بنغازي.

المقدمة:

يعد المسكن حاجة ضرورية للإنسان مثله مثل المأكل والملبس، الأمر الذي يدعو إلى الاهتمام به وتوفيره بشتى الطرق، كما يلعب الإسكان ونمط الاستيطان البشري دوراً أساسياً في تنظيم الحياة الاقتصادية والاجتماعية.

لقد عانت الكثير من دول العالم من مشكلة الإسكان، خاصة تلك التي شهدت هجرات داخلية أو خارجية إلى مدنها بغرض الاستيطان الدائم أو المؤقت بدافع اقتصادي أو اجتماعي وبالرغم من ذلك نجد أن الاهتمام الحقيقي بمشاكل الإسكان هو ظاهرة حديثة نسبياً، حيث ظهرت خلال السنوات الأخيرة تحذيرات بخطورة مشاكل الإسكان في دول أوروبا الغربية ومعظم الدول الصناعية، وفي الدول النامية بصورة خاصة، وذلك بسبب فقدان التوازن السكاني نتيجة لحركة الهجرة الداخلية من الريف إلى المدن، كما تزايدت حدة مشكلة الإسكان بفعل النمو السكاني المتزايد في تلك المدن.

إن الانتعاش الاقتصادي العام في المراكز الحضرية أدى إلى تحسن فرص النمو الاقتصادي مما نجم عنه هجرات وتركز شديد لمعظم السكان في المراكز الحضرية، في الوقت الذي لم تكن فيه هذه المراكز الحضرية مهيأة لاستيعاب تلك الهجرات فأصبحت هذه المراكز تعاني من ظاهرة تزايد الطلب على الوحدات السكنية¹.

هذا الوضع ليس بعيداً عن واقع السكن في ليبيا، فهناك عدد من المتغيرات ضاعفت من الأعباء الضخمة لهذا القطاع، وساهمت في ارتفاع الطلب على الإسكان، من بينها النمو السكاني المضطرد، فلقد شهدت ليبيا معدل نمو سكاني يعد من بين أعلى المعدلات في العالم² ومرور المجتمع بمرحلة التوسع الحضري، إضافة إلى انتقاله من مجتمع تغلب عليه البداوة والحراك المكاني المستمر إلى مجتمع مستقر. كما أن أكثر من 78% من عدد السكان يقيمون على الشريط الساحلي الذي تبلغ مساحته 21% من إجمالي المساحة الكلية في ليبيا العام 1973³.

وقد انعكست هذه الآثار على المدن الرئيسية في شكل ضغط الطلب على الوحدات السكنية والتي انصفت بمحدودية العرض منها خلال العقود الماضية.

لقد أوجدت هذه الأوضاع المبررات القوية لتدخل الدولة بشكل قوي في مجال البناء السكني، ولكنها لم تستطع لوحدها مجابهة الاحتياجات السكنية المتزايدة التي تمخضت عن المتغيرات الاقتصادية والسكانية الهائلة، فتبنت الدولة سياسات إسكانية ظهر الإسكان فيها كقطاع مهم بجانب القطاعات الأخرى في الدولة.

مشكلة وأهمية الدراسة:

حظيت مدينة بنغازي بالعديد من المشروعات الاقتصادية، مما جعلها تتبوأ مركزاً حضارياً مرموقاً بين المدن الليبية، الأمر الذي أدى إلى ازدياد عدد سكانها بشكل كبير، ترتب عنه زيادة في الطلب على السكن في مدينة بنغازي من عام إلى آخر خلال الفترة (1970-2002).

وقد صاحب هذا التطور الاقتصادي عجز كبير في المعروض من الوحدات السكنية مقارنة بالزيادة الكبيرة في عدد السكان كما يتضح من الجدول رقم (1)، حيث إن معدل نمو المساكن منخفض مقارنة بمعدل النمو

¹ الوحدة السكنية: هي عبارة عن كل مبني أو مكان يكون قابل لسكنه.

² ان نمو الأسر والسكان في ليبيا يتم علي أساس متوالية هندسية أما نمو الوحدات السكنية فيتم على أساس متوالية عددية وهنا تظهر المشكلة. ولمعرفة هذا المعدل يمكن الرجوع إلي:

- عبد الله شامية، محمد كعبية، "النمو السكاني وأثره على سوق الوحدات السكنية في الاقتصاد الليبي"، مجلة البحوث الاقتصادية، المجلد 7، العددان 1، 2، 1996، ص 39.

³ عبد الله شامية، محمد كعبية، مرجع سابق، ص 39.

السكاني المرتفع حيث يلاحظ أن نمو المساكن انخفض بمعدل نسبة مئوية 0.112-، خلال الفترة (1973-1984)، أما خلال الفترة (1973-1995) ارتفع نمو المساكن بمعدل وصل إلى 0.629 نسبة مئوية، وأن معدل نمو السكان خلال الفترة (1973-1984) كان حوالي 13.2 نسبة مئوية ووصل معدل نمو السكان خلال الفترة (1973-1995) إلى 14.9 نسبة مئوية الأمر الذي أدى إلى عدم التوازن بين الطلب وعرض السكن، وظهور مشكلة السكن في مدينة بنغازي.

جدول (1)

عدد السكان ومعدل نموه وعدد المساكن ومعدل نموه في مدينة بنغازي

نسبة مئوية خلال سنوات التعداد 1973، 1984، 1995

السنوات	عدد السكان (بالألف نسمة)	معدل النمو في عدد السكان	عدد المساكن	معدل النمو في عدد المساكن
1973	304989	-	63677	-
1984	509854	13.2	56508	-0.112
1995	642243	14.9	103783	0.629

المصدر:-

- أمانة اللجنة الشعبية العامة للتخطيط الاقتصادي، نتائج التعداد العام للسكان للأعوام 73، 84، 95 على مستوى الجماهيرية، طرابلس، مصلحة الإحصاء والتعداد.

- أمانة التخطيط، النتائج النهائية للتعداد العام للمباني والمساكن للأعوام 73، 84، 95 على مستوى الجماهيرية، طرابلس، مصلحة الإحصاء والتعداد.

- إن معدلات النمو للسكان والمساكن قامت الباحثة بحسابها من البيانات المعطاة، باستخدام قانون معدل النمو بين عدة سنوات وهو كما يلي :-

حيث أن: $M = \sqrt[n]{f_1 / f_0 - 1}$ الفرق بين السنوات (طول الفترة الزمنية)، f_0 سنة الأساس، f_1 السنة الحالية، M معدل النمو بين عدة سنوات، كما يجب ملاحظة أن عدد السكان يشمل الليبيين وغير الليبيين.

ولمواجهة مشكلة السكن قامت الدولة بوضع بعض اللوائح والتشريعات الإسكانية المختلفة، بالإضافة إلى الكثير من الخطط التنموية الشاملة، كالخطة الثلاثية (1973-1975) وخطة التحول الاقتصادي والاجتماعي الخمسية (1976-1980) والخطة الخمسية (1981-1985)¹، كما كانت هناك خطة التحول الاقتصادي والاجتماعي في بنغازي (1986-1990)، ثم اعتمد البرنامج الثلاثي للتنمية (1995-1997) في ليبيا بوضع برنامج (60000) وحدة سكنية وهو مازال تحت الإنجاز خلال الفترة من (1996-2002).

ولغرض تحليل أبعاد هذه الخطط التنموية ورصد وتحديد آثارها الاقتصادية والاجتماعية يمكن القول أن: خلال الفترة (1973-1984)، وهي مرحلة الخطط الإنمائية الثلاث، قامت الدولة بتنفيذ مشروعات إسكانية ضخمة، ومن أهم المشاريع المنفذة في مدينة بنغازي هما مشروع 1015 وحدة سكنية، ومشروع 7000 وحدة سكنية، ومما ساعد على تنفيذ هاذين المشروعين الارتفاع الذي طرأ على إيرادات الدولة من العوائد النفطية نتيجة للارتفاع في الأسعار العالمية للنفط، الأمر الذي مكن من زيادة مخصصات مشروعات الإسكان في ميزانية التنمية.

أما خلال الفترة (1984-1995) انخفضت مساهمة ميزانية التنمية في بناء المساكن من 48.0% إلى 10.2% بسبب الانخفاض المتوالي في إيرادات الدولة من العوائد النفطية نتيجة لتدهور الأسعار العالمية للنفط منذ بداية الفترة، كما زاد من حدة المشكلة وجود موجات من التضخم وتراجع القيمة الحقيقية للعملة المحلية، فارتفعت

¹ عبدالحميد المقبرحي، "أثر التغيرات السياسية والاقتصادية على السياسات العامة للإسكان في ليبيا خلال الفترة 1969-1999"، رسالة ماجستير غير منشورة، قسم العلوم السياسية، كلية الاقتصاد، جامعة قاروينس، 2000، ص233.

تكاليف بناء المساكن الخاصة فزاد سعر الأراضي في مدينة بنغازي، وأهم مشروع إسكاني في مدينة بنغازي خلال هذه الفترة هو مشروع 602 وحدة سكنية¹.

وخلال الفترة (1996-2002) يمكن القول أن "أهم مشروع إسكاني هو مشروع 60000 وحدة سكنية موزع على ليبيا كانت حصة مدينة بنغازي 15000 وحدة سكنية زيدت فأصبحت 20800 وحدة سكنية، ولم يتم تسليم سوى 500 وحدة سكنية أما الباقي فبعضها مازال تحت الإنجاز والبعض الآخر توجد عليه مشاكل قضائية ولم يتم تنفيذها بعد"²، وبالرغم من إنشاء بعض هذه المشاريع السابق ذكرها إلا أن العجز التراكمي للوحدات السكنية في العام 2002 في مدينة بنغازي وصل إلى 30000 وحدة سكنية مطلوبة لمواجهة معدل النمو السنوي الطبيعي في السكان لمدينة بنغازي حيث ارتفع هذا المعدل بشكل مستقر وثابت، فقد كان 2% في الفترة (1970-1989)، ثم أصبح 2.5% حتى سنة 1999، واستمر هذا الثبات والاستقرار حتى عام 2002 تقريباً³.

إن مشكلة الإسكان تبدو واضحة في ليبيا بصورة عامة، وفي مدينة بنغازي بصورة خاصة، خلال العقود الثلاثة الماضية بسبب النمو المتزايد في عدد السكان الناجم عن النمو في عدد الأسر مقابل نمو في بناء المساكن بمعدل أقل في عدد المساكن وانخفاض مستوى الدخل الحقيقي للفرد وارتفاع تكلفة التشييد والبناء، ومحدودية دور القطاع الخاص في بناء وتأجير المساكن في ليبيا بسبب بعض القوانين والتشريعات الإسكانية المختلفة، بالإضافة إلى صعوبة الحصول على القروض من المؤسسات المالية المختلفة، وعدم اعتماد المخططات السكنية في المدن وانخفاض حجم الإنفاق على الوحدات السكنية خلال عقد التسعينات⁴.

وللوقوف على حدة المشكلة السكنية وتمهيداً لاقتراح السبل الكفيلة للحد من آثارها ستستعرض هذه الدراسة أهم العوامل المؤثرة في الطلب على السكن، وأخيراً تحليل جانب الطلب على السكن في مدينة بنغازي، خلال الفترة (1970-2002).

منطقة الدراسة:

مرت ليبيا بعدة تقسيمات للوحدات الإدارية، وذلك حسب القرارات الصادرة عن أمانة اللجنة الشعبية العامة أو مؤتمر الشعب العام، تم بموجبها تقسيم ليبيا إلى عدة بلديات، ثم إلى مؤتمرات التي تنقسم بدورها إلى محلات⁵، إلي أن تم تغيير التقسيم إلى شعبيات بدل البلديات، كما يلاحظ أن بعض قرى ومناطق الدواخل قد تنتقل تبعيتها من شعبية إلى أخرى خلال سنوات التعداد السكاني، والغرض الأساسي من هذا التقسيم إما لأغراض سياسية أو اقتصادية، وكذلك لتسهيل عملية جمع البيانات، ومن ثم نشر نتائج المسح الاجتماعي الشامل الذي تقوم به الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق على مستوى ليبيا، إلى جانب الأعمال الإحصائية الأخرى من نتائج التعدادات العامة للسكان والإحصائيات الحيوية...الخ.

¹ أحمد على محمود، "الإسكان في الجماهيرية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 6، 2000، ص 240.

² أمانة الإسكان والمرافق، مكتب التخطيط والمتابعة، تقرير عن قطاع الإسكان في مدينة بنغازي لعام 2000، بنغازي، 2000، ص 3.

³ - أمانة الإسكان والمرافق، مكتب التنفيذ، مذكرة عن قطاع الإسكان، بنغازي، 2000، ص 2-4.

- الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق، مكتب الإحصاءات السكانية لسكان مدينة بنغازي، بنغازي، 2002.

⁴ عبد الله شامية، محمد كعيبة، مرجع سابق، ص 56.

⁵ ج. ع. ل. ش، الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق، الإدارة العامة للإحصاء والتعداد، النتائج النهائية للمسح الاجتماعي الشامل للسكان الليبيين للعام 2000 لمدينة بنغازي، 2001، ص 5.

ونظراً لعدم وجود ثبات واستمرارية لهذه التقسيمات وإنما تغيرها طوال فترة الدراسة كما سبق التوضيح أعلاه، فسوف تختص هذه الدراسة بقياس الطلب على السكن في مدينة بنغازي والتي تشتمل على الأحياء المشتملة على (21) حي مرقمة، بالإضافة إلى حي السلاوي، ويوضح الجدول التالي منطقة الدراسة.

أ- بنغازي المركز:		ب- البركة :	
المنطقة المركزية	1- حي البيان الأول.	داوود	12- داوود البحري.
	2- برنيق.		13- داوود القبلي.
	3- حي الجزيرة.	الفويهاة البحرية.	
	4- سيدي حسين.	الفويهاة الشرقية	14- حي خالد بن الوليد.
الصابري	5- الصابري الغربي.		15- الحدائق.
	6- الصابري الشرقي.		16- 2 مارس.
	7- حي السلام		17- الأنصار
لمحيشي	8- المختار.	الفويهاة الغربية	18- بنغازي الجديدة.
	9- علي بن أبي طالب.		19- حي الزيتون.
السلماني	10- السلماني الشرقي.	داوود الغربي	20- حي الأندلس.
	11- السلماني الغربي.	قاريونس	21- قاريونس.
ج- السلاوي:			
		22- بنينه.	
		23- بوعطني.	

هدف الدراسة:

1. تحديد أهم العوامل الاقتصادية والاجتماعية المؤثرة في الطلب على السكن.
2. تقدير وتحليل دالة الطلب على الوحدات السكنية في مدينة بنغازي.

منهجية الدراسة:

إن الأسلوب الذي اتبع في هذه الدراسة، هو الأسلوب التحليلي الوصفي لتحقيق الهدف الأول، في حين استخدم الأسلوب التحليلي الكمي لتحقيق الهدف الأخير وهو قياس لدالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي، باستخدام طريقة المربعات الصغرى العادية OLS.

فترة الدراسة:

الفترة الزمنية للدراسة هي (1970-2002)، ويرجع السبب الرئيسي لاختيار هذه الفترة أنها تميزت بأحداث وتغيرات اقتصادية كان لها دور فعال في التأثير على قطاع الإسكان في ليبيا كما إنها فترة كافية من حيث الطول، لمعرفة العوامل المحددة لطلب على السكن.

الإطار الكمي لقياس دالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي

المقدمة:

سيتم في هذا الإطار تقدير دالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي خلال الفترة (1970-2002)، وذلك بإجراء عدة تقديرات لصيغة دالة الطلب على السكن لبيان ومعرفة أفضل المتغيرات التي يمكن أن تؤثر وتفسر دالة الطلب على الوحدات السكنية في مدينة بنغازي. فمن خلال الدراسات التطبيقية يتضح أن هناك عدة صيغ ونماذج لدوال الطلب على السكن، بالإضافة إلى عدة عوامل "متغيرات" تؤثر في الطلب على السكن.

وعلى هذا الأساس سيتم في هذا الإطار تحديد أهم المتغيرات التي من الممكن أن تؤثر في الطلب على السكن في مدينة بنغازي، كما سيتم استخدام النموذج الملائم وذلك من خلال المنهج التجريبي "التطبيق العملي"، ومن ثم عرض نتائج تقديره وتحليلها اقتصادياً وقياسياً.

تعريف المتغيرات المستخدمة في التقدير:

أن هناك مجموعة من المتغيرات تؤثر في دالة الطلب على السكن بجانب متغيرات أخرى تخص حالة البلد محل الدراسة، فتتضمن دالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي على كل من : المتغير التابع وهو عدد تراخيص البناء السنوية وذلك لأن هذا المتغير ممثل للطلب على السكن، وهو الذي تهدف الدالة إلى تقديره، ثم تأتي بعد ذلك المتغيرات التفسيرية "المستقلة" وتشمل على الناتج المحلي الإجمالي كمثل للدخل، وتكلفة التشييد والبناء كمقياس للسعر، وعدد السكان الذي يعتبر من العوامل أو المتغيرات التي لها تأثير في الطلب على السكن، وكذلك تتضمن الدالة متغيرات أخرى مثل عامل الزمن، والمتغير الصوري والذي يمثل تطبيق مقولة البيت لسكانه، وأخيراً المتغير العشوائي الذي يشمل على جميع المتغيرات التي تؤثر في الطلب على السكن في مدينة بنغازي ولم يتم ذكرها في الدالة وذلك بسبب صعوبة قياسها، مثل الذوق والخدمات السكنية، أو بسبب عدم توفر البيانات الكافية عنها، أي أن هذا المتغير العشوائي يأخذ في الاعتبار كل المتغيرات المحذوفة والتي لها تأثير في دالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي مما يجعل الدراسة أكثر واقعية.

وعلى هذا الأساس يمكن تعريف وشرح المتغيرات التالية التي ستستخدم في قياس وتقدير دالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي، على النحو التالي¹:

1- عدد تراخيص البناء (Q_{dt}):

تستخدم بعض الدراسات التطبيقية عدد تراخيص البناء كمؤشر للدلالة على الكمية المطلوبة من السكن، لذا سيتم استخدام عدد تراخيص البناء ليمثل الطلب على السكن، أي أن أي زيادة في عدد تراخيص البناء تعني زيادة في الطلب على السكن.

من المعقول القول أن إجمالي الطلب على السكن في مدينة بنغازي يتمثل في عدد تراخيص البناء وعدد طلبات التمليك وال شراء والتأجير، ولكن في هذه الدراسة استُخدم عدد تراخيص البناء كمثل للطلب على السكن لأنه عندما يقال أن المعروض من المساكن هو تعداد المساكن ففي هذه الحالة تم احتساب المساكن التي سوف تُملك والتي ستُستأجر والتي ستُؤجر، إذاً هذه المساكن موجودة ومحسوبة في جانب العرض، أي يمكن اعتبار أن عدد طلبات التمليك وال شراء والتأجير هي عبارة عن عرض سكني تدخل في جانب العرض، كما أن أغلب الطلبات النهائية على السكن أو المساكن هي طلبات رخص لبناء مسكن مستقل بذاته ومُلك له، فإذا تم بأن شراء مسكن

¹ أنظر ملحق رقم (4).

في الفترة الحالية يعتبر هذا طلباً نهائياً علي السكن كما يمكن القول أن هذا المسكن قد تم بناؤه برخصة بناء في فترة سابقة، وبذلك سيكون في جانب الطلب في الفترة السابقة وليس العرض.

أما عن طلبات التأجير وتمليك شقة فهي طلبات ليست نهائية ولكنها مؤقتة والدليل على ذلك هو أن طلبات تمليك الشقق تعد قليلة جداً حيث وصل عدد طلبات التمليك لشقق في بنغازي منذ عام 1970 وحتى 2002 وفقاً للقانون رقم 88 لسنة 1975 إلى 756 شخص مُملك ، ووفقاً للقانون رقم 4 لسنة 1978 وصل عدد المواطنين المملكين إلى 1883 مواطن¹، وعلى الرغم من ذلك فإن هؤلاء المملكين يعتبر تمليكهم أو طلباتهم على هذه الشقق مؤقت وليس طلباً نهائياً، حيث سيتم بيعها في المستقبل وبناء مسكن ويكون هذا هو الطلب النهائي على السكن، إذاً مما سبق يمكن القول أن تراخيص البناء من الممكن أن يعتبر أفضل مقياس للطلب على السكن في مدينة بنغازي.

2- الناتج المحلي الإجمالي (Yt):

سيستخدم الناتج المحلي الإجمالي كمقياس للدخل نظراً لاختلاف دخول الأفراد، على أساس أنه أفضل مقياس عملي متوفر يمكن استخدامه في تحليل دالة الطلب على السكن وذلك على غرار بعض الدراسات التطبيقية. وبما أن النظرية الاقتصادية تفترض أن الارتفاع في الدخل سيؤدي إلى زيادة في الطلب على السكن، لذلك يمكن أن يعتبر هذا المتغير من المتغيرات التفسيرية في دالة الطلب على السكن، بحيث يؤثر تأثيراً (إيجابياً) وفي هذه الدراسة سوف يستخدم الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية كمقياس الدخل.

3- تكلفة التشييد والبناء (Pt):

توضح بعض الدراسات التطبيقية أن هذا المتغير يعتبر من ضمن أهم المتغيرات التفسيرية في دالة الطلب على السكن، حيث أن تكلفة التشييد والبناء تؤثر (سلبياً) في الطلب على السكن وذلك من خلال تأثيرها بمستويات الأسعار والأرباح كما تشير النظرية الاقتصادية إلى أن الارتفاع في تكلفة التشييد والبناء سيؤدي إلى انخفاض الطلب أو (انخفاض عدد تراخيص البناء)، ففي هذه الدراسة سيتم استخدام تكلفة التشييد والبناء للمتر المربع الواحد، مع العلم بأنه سيتم حسابها بالأسعار الحقيقية لسنة 1997.

4- عدد السكان (Nt):

إن عدد السكان يؤثر (إيجابياً) في الطلب على السكن، حيث إن هذا المتغير الديموغرافي يشتمل على عدد الأسر والتركيب العمري والنوعي للسكان وغيرها من المتغيرات الديموغرافية التي تؤثر في الطلب على السكن، لذلك ترى بعض الدراسات أن متغير عدد السكان مهم جداً عند تقدير دالة الطلب على السكن أو في مجالات السكن والإسكان²، وقد تم الحصول على عدد السكان من التعدادات السنوية والتقديرات السنوية لعدد السكان الليبيين في مدينة بنغازي والتي تم حسابها بمعدل النمو السنوي للسكان الليبيين.

¹ مقابلة شخصية مع مدير مكتب التمليك، أمانة الإسكان والمرافق، بنغازي.

² ترى بعض الدراسات إمكانية استخدام عدد الأسر عند تقدير دالة الطلب على السكن كمتغير تابع أو كمتغير مستقل، ولكن في هذه الدراسة تم استخدام عدد السكان لأن عدد الأسر يستخدم في حالة البيانات التفصيلية للأسر كاستخدام الاستبيان أو توفير سلسلة زمنية لعدد الأسر بالإضافة إلى ذلك فقد كانت هناك صعوبة في الحصول على عدد الأسر في منطقة الدراسة، ويمكن الرجوع في ذلك إلى كلاً من :-

- عبد الله شامية، محمد كعبية، مرجع سابق، ص 60 .

- جميل الجالودي، مرونة الطلب الدخلية على السكن في الأردن، مجلة الدراسات، العدد الثاني، المجلد الخامس والعشرون، 1998، ص 388 .

5-متغير الزمن (Tt) :

استخدمت بعض الدراسات التطبيقية التي درست موضوع طلب وعرض المساكن عنصر الزمن كمقياس يعبر عن تأثير مرور الزمن على طلب وعرض المساكن¹، لذلك سيتم استخدام الزمن كمتغير يبدأ من الواحد الصحيح إلى نهاية الفترة الزمنية، كمقياس يعبر عن تأثير مرور الزمن في الطلب على السكن، وبما أن فترة الدراسة (1970-2002) سيظهر تأثيره بوضوح خلال الفترة الزمنية الطويلة ويتوقع أن يكون تأثير هذا المتغير إما (سالباً) إذا كان عدد تراخيص البناء منخفض أو (موجباً) إذا كان عدد تراخيص البناء مرتفع، أي يتوقف على الوضع الخاص بالبلد.

7-المتغير الصوري (Dt) :

استخدم في هذه الدراسة متغير وهمي (وهو يمثل مقولة البيت لسكانه)، حيث بصدر القانون رقم 4 لسنة 1978 وبتطبيقه والتعديلات التي أجريت عليه كان له دور فعال في التأثير في الطلب على السكن، ومن المتوقع أن يكون تأثير هذا المتغير في الاتجاه المعاكس (سالباً)، وذلك لأن تطبيق مقولة البيت لسكانه قلل من الحافز الذي كان عند المستأجرين وساكني الشقق للحصول على رخصة بناء، ومن جهة أخرى أنعدم الحافز لدى ملاك المساكن لبناء مساكن جديدة بقصد تأجيرها. كما من الممكن أن يكون تأثير هذا المتغير تأثيراً إيجابياً أوفي نفس الاتجاه (موجب) إذا ما كان تطبيق مقولة البيت لسكانه أدى إلى زيادة الطلب على السكن (زيادة عدد رخص البناء) أي انخفاض عدد ساكني الشقق². فهذا المتغير يمثل وضع خاص بالاقتصاد الليبي.

تقدير دالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي:

بما أن هذه الدراسة هي دراسة استكشافية ولم توجد دراسة سابقة ومشابهة لها على أي مدينة من مدن ليبيا من قبل، فقد تم تطبيق عدة صيغ لتقدير دالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي"، حتى تمكنت الدراسة من استخلاص أفضل الصيغ، بالاستناد إلى النظرية الاقتصادية والدراسات السابقة لتقدير دالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي، باستخدام بيانات سنوية تغطي الفترة (1970-2002) وذلك باستخدام طريقة المربعات الصغرى الاعتيادية OLS³، وللوصول إلى المتغيرات المحددة لدالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي تم استخدام نموذج تكون فيه الكمية المطلوبة من السكن (Qdt) متغير تابع و باقي المتغيرات المستخدمة في الدراسة متغيرات مستقلة و يمكن صياغة الدالة كما يلي :-

$$Qd_t = f (Y_t, p_t, N_t, D_t, T_t, u) \quad (1-2)$$

حيث أن:-

Qd_t عدد تراخيص البناء في مدينة بنغازي، كممثل للطلب أو الكمية المطلوبة من السكن للفترة t.

Y_t الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية، كممثل للدخل للفترة t.

p_t تكلفة التشييد والبناء للمتر المربع الواحد ، كمقياس لسعر (بالأسعار الحقيقية) للفترة t.

N_t عدد السكان الليبيين في مدينة بنغازي للفترة t.

D_t المتغير الصوري "تطبيق مقولة البيت لسكانه" خلال الفترة t.

T_t عامل الزمن.

u المتغير العشوائي.

¹ انظر دراسة عبدالله شامية، محمد كعبية، مرجع سابق. ص 61 .

² محمد مصطفى سليمان، (البيت لسكانه) دراسة نظرية للمقولة في بلدية بنغازي، قضايا اقتصادية، الطبعة الاولى 1984. ص 210.

³ تم تقدير دالة الطلب على السكن باستخدام برنامج الحاسب الآلي (Microfit).

ولغرض تحليل الطلب على السكن في مدينة بنغازي، سيتم استخدام المعادلة (2-1) مصاغة في صورتها الخطية كما يلي: -

$$Q_d = a_0 + a_1 Y_t + a_2 P_t + a_3 N_t + a_4 D_t + a_5 T_t + u_t \quad (2-2)$$

والمعادلة (2-2) تفترض أن الكمية المطلوبة من السكن الفعلية تستجيب أو تتعدل آنياً بشكل مباشر في نفس الفترة للمتغيرات التي تحدث في المتغيرات التفسيرية، ومن المعادلة (2-2) يمكن إعادة كتابة المعادلة بالصورة الخطية التالية:-

$$Q_d = a + bY_t + cP_t + dN_t + fD_t + gT_t + v_t \quad (3-2)$$

حيث: -

$$a = a_0, b = a_1, c = a_2, d = a_3, f = a_4, g = a_5, v = u_t$$

والدالة علي هذا الشكل يمكن تفسير نتائجها ومعانيها الاقتصادية بسهولة، حيث ترمز كل من v_t, a إلي الثابت والخطأ العشوائي علي التوالي، وتمثل باقي المعاملات (b, c, d, f, g) معاملات دالة الطلب علي السكن، وبالرجوع إلي أدبيات النظرية الاقتصادية وإلي نتائج الدراسات السابقة يُتوقع أن يكون للمعاملات المختلفة بالدالة الإشارات التالية :-

($f, g < 0$) أو ($f, g > 0$) لأنهما يمثلان وضع خاص باقتصاد البلد المراد دراستها

$$c < 0 \quad d, b > 0$$

وبما أن الدالة خطية سيتم حساب مرونة الطلب علي السكن باستخدام المرونة بالمتوسط علي النحو التالي¹:-

المرونة للمتغيرات باستخدام المتوسط²:-

$$SE_Z = \frac{\bar{Z}}{Q_d}$$

حيث أن:

$$\bar{T}, \bar{D}, \bar{Q}_{t-1}, \bar{N}, \bar{P}, \bar{Y} = Z \quad \text{متوسطات المتغيرات}$$

$$g, f, e, d, c, b = \alpha \quad \text{المعاملات}$$

¹ - عبد القادر محمد عبد القادر، الاقتصاد القياسي: النظرية و التطبيق، الدار الجامعية، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 1998، ص 457.

- A.koutsoyiannis, **Theory of Econometrics**, second Edition, Macmillan Edition, London, 1977, p313

- مجدي الشوربجي، الاقتصاد القياسي: النظرية والتطبيق، القاهرة: الدار المصرية اللبنانية، الطبعة الأولى، 1994، ص ص 134 - 135.

² أنظر ملحق رقم (2).

سيتم تقدير المعادلة (2-3) من خلال عدة محاولات¹، حيث تم استخدام الأسلوب اللوغاريتمي، بالإضافة إلى استخدام فترات إبطاء لبعض المتغيرات المستقلة، كذلك أخذ فترة أبطأ

للمتغير التابع كما تم في بعض المحاولات إلغاء بعض المتغيرات المستقلة وإضافتها في حالات أخرى لمعرفة تأثيرها على الطلب على السكن في مدينة بنغازي، وحتى يتم اختيار النموذج الذي يعطي أفضل النتائج ويحتوي على أكثر عدد من المتغيرات المستخدمة في القياس، إلا أنه في كل هذه المحاولات السابقة لم يتم التوصل إلى نتائج مرضية².

كما تم معالجة مشاكل الارتباط الذاتي في هذه الدوال باستخدام نموذج كوكران إلى أنه لم يعطي نتائج مرضية. ولكن في محاولة أخرى تم باستخدام الأسلوب الخطي التوصل لتقديرات دالة الطلب على السكن الموضح بالجدول (1-2).

نتائج تقدير دالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي:

النتائج المعروضة في الجدول (2) توضح أفضل النتائج التي تم الحصول عليها عند تقدير دالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي خلال فترة الدراسة (1970-2002)، كما يوضح الجدول مروّنات الطلب على السكن التي تم إيجادها.

الجدول (2)

نتائج تقدير دالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي

$$Qd_t = a + bY_t + cP_t + dN_t + fD_t + gT_t + v_t$$

a (t)	b (t)	c (t)	d (t)	f (t)	g (t)	SSE	R^2 ($\bar{R}^2$)	$D.W$	F
5.6414 (1.5586) **	0.1038 ** (1.238)	-4.461 ** (-1.593)	0.0076 * (0.6832)	-3.139 *** (-2.725)	-0.218 ** (-1.487)	1.12E+07	0.70 (0.67)	(1.761)	20.33 6
						المروّنات			
						E_Y	E_P	E_N	E_D
						601.5	-28.64	1.91	-1.58

ملاحظات:

* المعامل معنوي عند مستوى 20%.

** المعامل معنوي عند مستوى 10%.

*** المعامل معنوي عند مستوى 0.05%.

تحليل نتائج تقدير دالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي:

يبين الجدول (1-2) نتائج تقدير دالة الطلب على السكن باستخدام المعادلة (2-3) فتظهر نتائج التقدير كما يلي: -

1- أن معامل الناتج المحلي الإجمالي (b) الذي يقيس الدخل كان يحمل الإشارة الموجبة المتوقعة والتي تتفق مع النظرية الاقتصادية، وذو معنوية إحصائية عند مستوى معنوية 20%، أي أن متغير الدخل يمارس تأثيراً معنوياً في الطلب على السكن كما بينت (قيمة t) ودرجة استجابة الطلب على السكن لهذا المتغير كانت أكبر من الواحد الصحيح، بمعنى أن زيادة متغير الدخل بنسبة (1%) يؤدي إلى زيادة الطلب على السكن بنسبة (0.103%) في نفس الاتجاه. ويمكن أن يفسر هذا الانخفاض في معامل الناتج المحلي الإجمالي ربما بسبب القروض والتسهيلات

¹ وذلك راجع لطبيعة هذه الدراسة باعتبارها دراسة استكشافية .

² لمعرفة بعض نتائج هذه المحاولات، أنظر ملحق رقم (3) .

(أي لا يعتمد على الدخل في شراء أو بناء مسكن) ولكن على الرغم من ذلك فإن هذه النتيجة تتفق مع الدراسات التطبيقية القائلة بأن المرونة الدخلية للطلب على السكن موجبة وأكبر من الواحد الصحيح.

[ترى بعض الدراسات بأن مرونة الطلب الدخلية تقترب من الواحد الصحيح (0.75)، في حين ترى بعض الدراسات الأخرى بأنها كبيرة وربما أكبر من الواحد الصحيح]¹.

2- يلاحظ من الجدول أيضاً أن معامل متغير تكلفة التشييد والبناء (C) الذي يقيس السعر السكني يحمل الإشارة الصحيحة، حيث المعامل له الإشارة السالبة المتوقعة مع النظرية الاقتصادية، كما أن متغير تكلفة التشييد يمارس تأثيراً معنوياً في الطلب على السكن عند مستوى معنوية إحصائية 10% كما بينت (قيمة t)، ويلاحظ أيضاً أن مرونة الطلب على السكن بالنسبة لهذا المتغير سالبة وأكبر من الواحد الصحيح، فعلى الرغم من أن استجابة الطلب على السكن للتغير في هذا المتغير أكبر من الواحد الصحيح إلا أنها تتفق مع النتائج التي توصلت إليها بعض الدراسات الأخرى، والتي ترى أن المرونة السعرية للطلب في مدى واسع، وقد يكون أكبر من الواحد الصحيح في عكس الاتجاه، إذاً أي زيادة في متغير تكلفة التشييد والبناء بنسبة (1%) يؤدي إلى انخفاض في الطلب على السكن بنسبة (4.46%-)، في عكس الاتجاه.

3- إن عدد السكان يعتبر من أهم العوامل المحددة للطلب على السكن، حيث توضح نتائج تقدير المعادلة أن معامل السكان (d) جاء كما هو مفترض يحمل الإشارة الموجبة، وكذلك يمارس تأثيراً معنوياً في الطلب على السكن كما تبين (قيمة t) عند مستوى معنوية 20% كما أن مرونة الطلب على السكن بالنسبة لهذا المتغير وصلت إلى (1.91)، أي أن درجة استجابة الطلب على السكن لهذا المتغير مرتفعة جداً. إذاً أي زيادة في متغير السكان بنسبة (1%) يؤدي إلى زيادة في الطلب على السكن (0.00767%) في نفس الاتجاه.

4- إن معامل المتغير الصوري (f) (تطبيق مقولة البيت لساكنه) جاء يحمل الإشارة السالبة، وهو يمارس تأثيراً معنوياً في الطلب على السكن عند مستوى معنوية (0.05%) وقيمة المرونة كانت أكبر من الواحد الصحيح وهذا يعني أن درجة استجابة الطلب على السكن لهذا المتغير مرتفعة جداً، أي زيادة هذا المتغير بنسبة (1%) يؤدي إلى انخفاض الطلب على السكن بنسبة (3.13%) بعكس الاتجاه، ويمكن أن تفسر الإشارة السالبة بأن تطبيق مقولة البيت لساكنه خفض عدد تراخيص البناء المشار إليها في الدراسة (بالطلب على السكن).

5- جاءت إشارة عنصر الزمن (T) سالبة، وهي بذلك تتفق مع النظرية الاقتصادية، كما أنه يمارس تأثيراً معنوياً في الطلب على السكن، كما تبين (قيمة t) عند مستوى معنوية 10%، إذاً زيادة مرور الزمن بنسبة (1%) تؤدي إلى انخفاض الطلب على السكن بنسبة (0.2188%)، ويتضح ذلك من مرونة الطلب على السكن لهذا المتغير التي وصلت إلى (-2.47) في عكس الاتجاه، أي أن درجة استجابة الطلب على السكن لهذا المتغير مرتفعة وأكبر من الواحد الصحيح.

6- تشير المعايير الإحصائية ($R^2, \bar{R}^2, D.W, F$) في الجدول (2-1) التي تم الحصول عليها بأن معامل التحديد R^2 يظهر بأن 70% من التغيرات في المتغير التابع أمكن تفسيرها بالتغيرات في المتغيرات المستقلة، أما معامل التحديد المعدل $\bar{R}^2$ فيظهر بأن 67% من التغيرات في المتغير التابع أمكن تفسيرها بالتغيرات في

¹ عادل عبد الغني محبوب، تقدير مرونة الطلب و العرض للوحدات السكنية في العراق ، تنمية الرفادين ، عدد 27 ، مجلد 11 ، 1989 ، ص 206.

المتغيرات المستقلة، كما يوضح الجدول أيضاً أن ارتفاع قيمة اختبار F والدالة على المعنوية الكلية للانحدار أي للمعادلة ككل، أيضاً غياب مشكلة الارتباط الذاتي وذلك كما هو واضح من خلال إحصائي $D.W^1$ ، كما أن أدنى خطأ في التقدير (SSE) يساوي $1.12E + 07$ ، إذاً كما تبين من خلال المعايير الإحصائية والاقتصادية والقياسية تعد المعادلة (2-3) مقبولة إحصائياً بالنسبة للدراسة.

خلاصة التقدير:

- 1- يتضح من النتائج أن إشارات معاملات الانحدار المقدر تتفق مع افتراضات النظرية الاقتصادية، مما يدل على اتفاق نتائج هذه الدراسة مع النموذج النظري الذي تم تبنيه.
- 2- أي أن كل هذه المتغيرات التي تم استخدامها ذات دلالة وأهمية اقتصادية وإحصائية.
- 3- كل معاملات إحصائية F الخاصة بكل متغير تشير إلى أن هناك أهمية إحصائية أو دلالة
- 4- إحصائية لهذه المتغيرات، على الرغم من انخفاضها في متغير السكان.
- 5- اتفاق كل من المرونة الداخلية والسعرية للطلب على السكن مع الدراسات التطبيقية الأخرى، والتي ترى بأن الأولى موجبة وأكبر من الواحد الصحيح والثانية سالبة وأكبر من الواحد الصحيح.
- 6- إن أهم متغير يحدد الطلب على السكن هو متغير عدد السكان، حيث إن مرونته تفوق الواحد الصحيح، بالإضافة إلى دلالاته الإحصائية والاقتصادية المهمة.
- 7- إن عنصر الزمن ذو أهمية كبيرة في التأثير في الطلب على السكن، حيث يتضح ذلك في المعادلة (2-3) فكانت نتائج الدالة إيجابية عند إضافة متغير الزمن، كما يمكن أن تفسر الإشارة السالبة لمعامل متغير الزمن بسبب وجود بعض القيود والعراقيل مثل ارتفاع تكاليف الحصول على تراخيص البناء مما أدى إلى انخفاض عدد تراخيص البناء مع مرور الزمن.
- 8- لقد تم تقدير المعادلة (2-3) في حالة وجود المقطع الثابت وفي حالة وجود المبطأ، ولكنها لم تعطي نتائج إيجابية أنظر معادلة (1) في ملحق (3)، كما تم تقدير الدالة بصيغتها اللوغاريتمية الخطية ولم تكن النتائج إيجابية أنظر معادلة (3)، في نفس الملحق (3).
- 9- لقد تم تقدير المعادلة (2-3) في حالة عدم وجود المقطع الثابت ولكنها لم تعطي نتائج إيجابية، أنظر معادلة (2) في ملحق رقم (3).

الخاتمة

يهدف هذا البحث إلى تحديد وتحليل أهم العوامل المؤثرة في الطلب على السكن في مدينة بنغازي، وذلك لغرض معرفة أسباب المشكلة السكنية فاعتمدت الدراسة أسلوب التحليل الكمي، وذلك باستخدام طريقة المربعات الصغرى لتقدير دالة الطلب على السكن في مدينة بنغازي خلال الفترة (1970-2002)، وقد توصلت الدراسة إلى الاستنتاجات والمقترحات التالية: -

¹ يمكن النظر إلى اختبار H. بدل النظر إلى اختبار D.W لمعرفة مشكلة الارتباط الذاتي لأن اختبار D.W لا يمكن تطبيقه في حالة ما إذا كان النموذج المقدر يتضمن متغيراً تابعاً ذا فترة إبطاء كمتغير تفسيري. لذا يتم الاعتماد بصورة أساسية في كشف الارتباط الذاتي على اختبار H، في حالة احتواء النموذج المقدر على متغير تابع ذا فترة إبطاء كمتغير تفسيري.

انظر: مجدي الشوريحي، مرجع سابق، ص 201.

- تدل القيمة الإحصائية لاختبار على عدم وجود مشكلة ارتباط ذاتي بين قيم المتغيرات العشوائية مما يعني أن الأخطاء المعيارية للمعاملات المقدرة غير متحيزة عند مستوى معنوية 2.5 %.

أولاً - الاستنتاجات:

- من خلال تقدير دالة الطلب على السكن أمكن استنتاج التالي: -
1. أن متغير الدخل يؤثر في دالة الطلب على السكن، حيث نلاحظ أن الدخل له دلالة اقتصادية وله دلالة إحصائية، فيمكن أن نفسر أنه ذو دلالة اقتصادية لأنه يتفق مع النظرية الاقتصادية على الرغم من انخفاض معامل، فهذه النتيجة طبيعية ومتوقعة لأن المواطن في بنغازي لا يعتمد على دخله في الحصول على سكن.
 2. أن المرونة الدخلية للطلب على السكن موجبة وأكبر من الواحد الصحيح في مدينة بنغازي أي أنها تقع في مدى واسع، كما إنها تتفق مع نتائج بعض الدراسات السابقة.
 3. أن معامل تكلفة التشييد (c) كان ذو دلالة اقتصادية فهو يتفق مع النظرية الاقتصادية التي تنص على العلاقة العكسية بين السعر والكمية المطلوبة، فكما ارتفعت تكلفة التشييد والبناء كلما أنخفض الطلب على السكن، كما أن هذا المعامل ذو دلالة إحصائية، وإن المرونة السعرية جاءت سالبة وأكبر من الواحد الصحيح، فهي تتفق مع نتائج بعض الدراسات السابقة.
 4. إن مرونة الطلب الدخلية أكبر من مرونة الطلب السعرية مما يدل على فاعلية بعض السياسات الإسكانية إذا ما تم رفع الدخل.
 5. إن عامل عدد السكان يظهر العلاقة الطردية مع الطلب على السكن، أي أنه ينسجم مع الإشارة المتوقعة، كما إنه ذو دلالة إحصائية ومعنوية فترة ثقة مرتفعة، ودرجة استجابة الطلب على السكن له مرتفعة، أي أن هذا العامل يعتبر من أهم العوامل المؤثرة في الطلب على السكن.
 6. إن معامل عنصر الزمن جاء يحمل الإشارة السالبة، ويمكن تعليل الإشارة لسالبة بمعنى آخر [مع مرور الزمن أنخفض الطلب على السكن (عدد تراخيص البناء) بسبب صعوبة الحصول على تراخيص البناء، كما أن تكلفة الحصول على رخصة بناء تمثل 10% كحد أدنى من أجمالي تكلفة الوحدة السكنية نفسها¹].
 8. إن درجة استجابة الكمية المطلوبة من السكن للتغير في المتغير الصوري مرتفعة، مما يدل على أن تأثير هذا المتغير ظهر في الأجل الطويل بعد تطبيق مقولة البيت لسكانه، حيث ساهمت في حل جزء من المشكلة السكنية، وهذا يلاحظ من الإشارة السالبة التي توضح أن تطبيق مقولة البيت لسكانه خفضت الطلب على السكن (عدد رخص البناء).
 9. إن سلعة السكن تتميز بخصوصية تجعلها تختلف عن بقية السلع، لذلك يمكن إضافة متغيرات جديدة في دالة الطلب على السكن غير متغيري السعر والدخل.
 10. إن مرونة الطلب على السكن في الاقتصاد الليبي مرتفعة، وخاصة المرونة الدخلية والسعرية وهذا الارتفاع في المرونة يدل على أن أي تغير في المتغيرات المستخدمة في التقدير يؤدي إلى تغيرات كبيرة في الطلب على السكن مما يعني أنه للتأثير على الطلب على السكن يجب إتباع إجراءات وسياسات إسكانية أكثر فاعلية لحل المشكلة السكنية.

ثانياً - المقترحات:

1. بما أن متغير عدد السكان من ضمن المتغيرات التي تؤثر في دالة الطلب على السكن، يُرى ضرورة القيام بدراسات عن معدلات النمو السكاني السنوي لمعرفة الاحتياجات السنوية للمساكن، ومقابلتها بمعدل مماثل من المساكن، لحل المشكلة السكنية.

¹ عبد الحميد المقيرحي، مرجع سابق، ص 63

2. العمل على خفض تكلفة التشييد أو أسعار المساكن مع زيادة دخول الأفراد واستغلال المواد المتوفرة حالياً بما يتناسب مع إمكانيات وطبيعة وظروف الدولة الاقتصادية.
3. توفير تراخيص البناء والتشييد للمواطنين الراغبين في البناء مع تخفيض تكلفة الحصول على رخصة البناء.
4. توفير المعلومات بصورة واضحة ودقيقة عن كافة المدن الليبية وبشكل تفصيلي عن الإحصائيات السنوية لعدد السكان والأسر بالإضافة إلى الإحصائيات الاقتصادية المختلفة حتى لا يكون عدم توفر المعلومات والبيانات عقبة أمام الباحثين والدارسين وواضعي السياسات الإسكانية.

الملاحق

ملحق (1)

جدول (د-1)

مخصصات ميزانية التحول حسب القطاعات خلال الفترة (1997-2002)

مليون دينار ليبي

القطاعات	السنوات	1997	1998	1999	2000	2001	2002	المجموع الكلي	
								القيمة	%
قطاع إنتاج السلع.		338.6	100.4	238.6	313.0	305.3	553.1	1849.0	10.6
الزراعة والثروة الحيوانية والبحرية.		83.6	17.5	30.9	163.2	149.8	183.7	628.7	3.6
الصناعة والطاقة.		255.0	82.9	207.7	149.8	155.5	369.4	1220.3	7.0
قطاعات اقتصادية خدمية.		142.3	146.0	224.5	432.0	482.2	687.7	2114.7	12.2
الإسكان والمرافق.		95.0	80.9	130.5	234.1	292.5	454.1	1287.1	7.4
المواصلات والنقل.		47.3	65.1	94.0	197.9	189.7	233.6	827.6	4.8
قطاعات خدمية اجتماعية.		143.8	118.8	218.5	450.9	409.0	1268.0	2199	12.6
التعليم والتكوين والشباب والرياضة.		77.5	76.8	130.4	324.0	216.1	738.8	1563.6	8.9
الصحة والضمان الاجتماعي.		52.8	27.3	69.2	107.4	135.7	406.2	798.6	4.6
العدل والأمن العام.		6.3	10.5	11.7	10.3	43.3	72.1	154.2	0.9
الإعلام والثقافة.		7.2	4.2	7.2	9.2	13.9	50.9	92.6	0.5
قطاعات أخرى.		220.2	108.7	112.5	345.1	342.5	1192.9	2321.9	13.4
الاقتصاد والتجارة.		5.2	5.7	9.2	6.3	5.7	33.0	65.1	0.37
التخطيط والمالية.		3.0	4.5	5.4	240.5	12.0	106.1	371.5	2.1
السياحة.		-	-	-	-	1.1	3.7	4.8	0.03
تنمية المناطق.		112.0	48.5	50.0	98.3	103.9	177.4	590.1	3.4
دعم النهر الصناعي العظيم.		100.0	50.0	30.9	-	-	365.1	546.0	3.1
تنمية الموارد البشرية.		-	6.0	-	-	-	169.1	175.1	1.0
فرق العمل والأجهزة التنفيذية.		-	6.0	17.0	-	7.0	-	30.0	0.17
تصفية التزامات سابقة واحتياطي الطوارئ.		-	-	-	-	188.0	315.7	503.7	2.9
أخرى.		-	-	-	-	24.8	22.8	47.6	0.27
المجموع الكلي		847.1	485.2	794.1	1541.0	1539.0	3701.7	17391.2	100.0

المصدر: مصرف ليبيا المركزي، النشرة الاقتصادية 2003، إدارة البحوث والإحصاء، جدول 31، ص 70.

ملحق (2)

كيفية حساب مرونة الطلب على السكن

أولاً - مرونة الطلب الدخلية E_y :

$$E_y = \frac{dQ_d}{dy} \times \frac{\bar{y}}{Q\bar{d}}$$

$$E_y = b \times \frac{\bar{y}}{Q\bar{d}}$$

$$E_y = 0.1038 \times \frac{8695.0242}{1.50039} = 601.5$$

حيث إن:-

$\bar{Y}$ متوسط الدخل.

$Q\bar{d}$ متوسط الطلب على السكن.

b معامل الدخل.

ثانياً - مرونة الطلب السعرية E_p :

$$E_p = \frac{dQ_d}{dp} \times \frac{\bar{p}}{Q\bar{d}}$$

$$E_p = c \times \frac{\bar{p}}{Q\bar{d}}$$

$$E_p = -4.4617 \times \frac{9.63040}{1.50039} = -28.64$$

حيث إن:

$\bar{p}$ متوسط تكلفة التشييد.

$Q\bar{d}$ متوسط الطلب على السكن.

c معامل التكلفة.

ثالثاً - مرونة الطلب لعدد السكان E_N :

$$E_N = \frac{dQ_d}{dN} \times \frac{\bar{N}}{Q\bar{d}}$$

$$E_N = d \times \frac{\bar{N}}{Q\bar{d}}$$

$$E_N = 0.00767 \times \frac{374.51}{1.50039} = 1.91$$

حيث إن:

$\bar{N}$ متوسط السكان.

$\bar{Qd}$ متوسط الطلب على السكن.

d معامل السكان.

رابعاً- مرونة الطلب للمتغير الصوري ED:

$$E_D = \frac{dQ_d}{dD} \times \frac{\bar{D}}{Q \bar{D}}$$

$$E_D = f \times \frac{\bar{D}}{Q \bar{D}}$$

$$= -3.1395 \times \frac{0.757575}{1.50039} = -1.585 E_D$$

حيث إن:

$\bar{D}$ متوسط المتغير الصوري.

$\bar{Qd}$ متوسط الطلب على السكن.

f معامل المتغير الصوري.

خامساً- مرونة الطلب لمتغير الزمن ET :

$$E_T = \frac{dQ_d}{dT} \times \frac{\bar{T}}{Q \bar{d}}$$

$$E_T = g \times \frac{\bar{T}}{Q \bar{d}}$$

$$E_T = -0.21880 \times \frac{17}{1.50039} = -2.4790$$

حيث أن:

$\bar{T}$ متوسط عنصر الزمن.

$\bar{Qd}$ متوسط الطلب على السكن .

g معامل متغير الزمن.

ملحق (4)

تعريف المتغيرات المستخدمة في التقدير

Qd	عدد تراخيص البناء السنوية كممثل للطلب على السكن.
Y_t	الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية كممثل للدخل.
P_t	تكلفة التشييد والبناء للمتر المربع الواحد كممثل لسعر.
N_t	عدد السكان الليبيين في مدينة بنغازي.
D_t	المتغير الصوري (مقولة البيت لسكانه).
T_t	عامل الزمن كممثل للتقدم التقني.

ملاحظة: تكلفة التشييد والبناء بالأسعار الحقيقية بأسعار سنة أساس 1997.

المتغيرات المستخدمة في التقدير

جدول (4-أ)

عدد تراخيص البناء في مدينة بنغازي (Qd) للفترة (1970-2002)

السنة	Qd	Qdt
1970	3671	3.671
1971	3575	3.575
1972	4562	4.562
1973	5994	5.994
1974	5342	5.342
1975	3080	3.080
1976	1679	1.679
1977	1179	1.179
1978	859	0.859
1979	968	0.968
1980	936	0.936
1981	1547	936
1982	1258	1547
1983	685	1258
1984	376	0.376
1985	467	0.467
1986	384	0.384
1987	435	0.435
1988	690	0.690
1989	989	0.989
1990	1369	1.369
1991	537	0.537
1992	523	0.523
1993	538	0.538
1994	1102	1.102
1995	871	0.871
1996	640	0.640
1997	1015	1.015
1998	1086	1.086
1999	1116	1.116
2000	721	0.721
2001	618	0.618
2002	701	0.701

المصدر:

1- الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق - بنغازي، للفترة 1970-1990.

2- أقسام التخطيط للفروع الثلاثة بنغازي المركز، البركة، السلاوي، للفترة 1991-2002.

* Qdt عدد الرخص بالمليون، وتم الحصول عليها بقسمة Qd على ألف.

المتغيرات المستخدمة في التقدير

الناتج المحلي الإجمالي "بالأسعار الجارية، والأسعار الثابتة"، (Y) للفترة (1970-2002)

م.د.ل.*

السنة	الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية (Y _t)	الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الحقيقية عام 1980 (Y ₁ =Y ₁₁)	الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الحقيقية بأسعار عام 1997 (Y ₂ =Y ₂₂)
1970	1288.3	5936.2	7106.7
1971	1586.5	6066.4	7262.5
1972	1753.0	6315.1	7560.3
1973	2182.3	6541.8	7831.7
1974	3795.7	6557.4	7850.3
1975	3674.3	6924.0	8289.3
1976	4768.1	8491.4	10165.7
1977	5585.0	9199.3	11013.2
1978	5736.5	9896.7	11848.1
1979	6140.0	8290.5	9925.2
1980	10277.3	10277.3	12303.7
1981	9401.0	8651.2	10357.1
1982	9372.8	9045.9	10829.5
1983	8931.9	8671.2	10381.0
1984	8363.9	8447.8	10113.5
1985	8050.2	8385.1	10038.4
1986	7131.5	9728.6	11646.9
1987	6249.7	8420.5	10080.8
1988	6767.0	9531.8	11411.3
1989	7518.0	9766.7	11692.4
1990	9285.0	10907.8	13058.5
1991	8805.1	10710.2	12822.0
1992	9125.0	10428.7	12485.0
1993	9287.5	11020.3	13193.2
1994	9913.5	11119.7	13312.3
1995	10582.5	10855.7	12996.1
1996	11782.5	10875.3	13018.5
1997	12888.0	10765.3	12888.0
1998	11985.9	11004.8	13174.6
1999	14285.8	11763.9	14083.6
2000	17800.0	12084.8	14467.7
2001	17640.7	12181.4	14583.3
2002	24981.2	12591.1	15073.7

* م.د.ل تعني مليون دينار ليبي.

المصدر:

1- إحصائية التقرير الاقتصادي العربي الموحد- أعداد مختلفة.

2- مصرف ليبيا المركزي، النشرة الاقتصادية، الربع الأول، 2003، المجلد 43.

* م.د.ل تعني مليون دينار ليبي.

جدول (4- ج)

تكلفة التشييد والبناء في مدينة بنغازي بالأسعار الاسمية، وبالأسعار الحقيقية
(C) للفترة (1970-2002)

د.ل.² * م.د.ل.² ***

السنة	تكلفة التشييد والبناء بالأسعار الاسمية (C)	تكلفة التشييد والبناء بالأسعار الحقيقية عام 1980 (C ₁)	تكلفة التشييد والبناء بالأسعار الحقيقية لعام 1997 (C ₂)	تكلفة التشييد والبناء بالأسعار الحقيقية لعام 1980 (C ₁₁)	تكلفة التشييد والبناء بالأسعار الحقيقية عام 1997 (P)	تكلفة التشييد والبناء بالأسعار الحقيقية عام 1997 (Pt) ***
1970	100	460.8	551.6	249.6	840.3	0.8403
1971	100	382.4	457.8	203.4	684.9	0.6849
1972	100	360.2	431.3	215.2	724.6	0.7246
1973	100	299.8	358.9	226.7	673.4	0.6734
1974	100	172.8	206.8	141.7	719.4	0.7194
1975	100	188.8	225.6	202.0	680.3	0.6803
1976	150	267.1	319.8	246.1	828.7	0.8287
1977	150	247.1	295.8	278.4	937.5	0.9375
1978	150	258.8	309.8	218.4	735.3	0.7353
1979	150	202.5	242.5	178.2	600.0	0.6000
1980	150	150.0	179.6	150.0	505.1	0.5051
1981	150	138.0	165.3	146.5	493.4	0.4934
1982	158	152.5	182.6	136.0	457.9	0.4579
1983	158	153.4	183.6	123.2	414.7	0.4147
1984	158	159.6	191.1	109.4	368.3	0.3683
1985	158	164.7	197.0	100.3	337.6	0.3376
1986	158	215.5	258.0	70.8	238.3	0.2383
1987	158	212.8	254.9	62.9	211.5	0.2115
1988	158	222.5	226.4	61.9	208.2	0.2082
1989	158	205.2	245.7	64.9	218.9	0.2189
1990	158	185.6	222.2	59.6	200.5	0.2005
1991	158	192.2	230.1	63.1	212.4	0.2124
1992	250	285.7	342.1	94.9	319.3	0.3193
1993	250	296.6	355.1	86.5	291.4	0.2914
1994	250	280.4	335.7	85.6	288.4	0.2884
1995	250	256.5	307.0	76.8	258.5	0.2585
1996	250	230.7	276.2	76.3	256.9	0.2569
1997	250	208.8	250	74.3	250.0	0.2500
1998	250	229.5	274.8	58.8	198.1	0.1981
1999	275	226.5	271.1	60.3	202.9	0.2029
2000	275	186.7	223.5	808.7	272.8	0.2728
2001	275	189.9	227.3	81.3	273.9	0.2739
2002	275	138.6	165.9	90.2	303.9	0.3039

المصدر:

1- أمانة الإسكان والمرافق، مكتب التنفيذ، بنغازي.

* م.د.ل.² دينار ليبي للمتر المربع الوحدة.

** تم الحصول على الأسعار الحقيقية بحسابها من الأسعار الاسمية.

*** (م.د.ل.²) بالمليون دينار ليبي لكل متر مربع، تم الحصول على Pt بقسمة P على 1000.

تابع ملحق (4)

المتغيرات المستخدمة في التقدير

جدول (4-د)

عدد السكان الليبيين في مدينة بنغازي (N) للفترة (1970-2002)

بالآلاف نسمة

السنة	عدد السكان الليبيين في مدينة بنغازي (Nt)
1970	217.84
1971	222.19
1972	226.64
1973	231.17
1974	235.79
1975	240.51
1976	245.32
1977	250.23
1978	255.23
1979	260.33
1980	268.14
1981	276.19
1982	284.47
1983	293.01
1984	364.21
1985	375.14
1986	386.39
1987	397.98
1988	409.92
1989	422.22
1990	434.88
1991	443.57
1992	452.45
1993	461.47
1994	470.73
1995	480.14
1996	489.75
1997	504.44
1998	519.57
1999	535.16
2000	551.21
2001	567.75
2002	584.78

المصدر:

1- أمانة التخطيط، التعدادات العامة للسكان الاعوام 1973-1985-1995.

2- الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق - بنغازي.

المتغيرات المستخدمة في التقدير

جدول (4- هـ)

مقولة البيت لسكانه (Dt)، وعامل الزمن (Tt)

السنة	Dt	Tt
1970	0	1
1971	0	2
1972	0	3
1973	0	4
1974	0	5
1975	0	6
1976	0	7
1977	0	8
1978	1	9
1979	1	10
1980	1	11
1981	1	12
1982	1	13
1983	1	14
1984	1	15
1985	1	16
1986	1	17
1987	1	18
1988	1	19
1989	1	20
1990	1	21
1991	1	22
1992	1	23
1993	1	24
1994	1	25
1995	1	26
1996	1	27
1997	1	28
1998	1	29
1999	1	30
2000	1	31
2001	1	32
2002	1	33

أولاً: المراجع العربية:

أ-الكتب:

- 1- الشورجي، مجدي، الاقتصاد القياسي-النظرية والتطبيق، القاهرة، الدار المصرية اللبنانية، الطبعة الأولى، 1994.
- 2- عبدالقادر، محمد عبدالقادر، الاقتصاد القياسي بين النظرية والتطبيق، الدار الجامعية، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 1998.

ب-الدوريات:

- 1- الأشهب، خالص حسني، النمو السكاني ومشكلة السكن في بغداد حتى سنة 2000: معالجات واقتراحات جدية للحد من توسع مشكلة السكن، مجلة النفط والتنمية، العدد 9، 1980، ص ص 93-102.
- 2- الجالودي، جميل، مرونة الطلب الدخلية على السكن، مجلة دراسات، العدد 2، المجلد 25، 1998، ص ص 386-392.
- 3- شامية، عبدالله، كعبية، محمد، النمو السكاني وأثره على سوق الوحدات السكنية في الاقتصاد الليبي، مجلة البحوث الاقتصادية، العدد 1، 2، 1996، ص ص 39-75.
- 4- محبوب، عادل عبد الغني، حول تقدير مرونة الطلب والعرض للوحدات السكنية في العراق، مجلة تنمية الرافدين، العدد 27، المجلد 11، 1989، ص ص 199-221.
- 5- محمود، أحمد علي، الإسكان في الجماهيرية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 6، 2000، ص ص 237-257.
- 6- محمود، أحمد علي، دور الأساليب التقليدية في بناء المساكن في الجماهيرية، دراسات في المال والأعمال، العدد 2، 1993، ص ص 137-167.

ج-الإحصاءات والتشريعات والتقارير:

- 1- الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية، أمانة اللجنة الشعبية العامة للتخطيط، "النتائج النهائية للتعداد العام للمباني والمساكن والمنشآت لعام 1973 على مستوى الجماهيرية"، طرابلس: مصلحة الإحصاء والتعداد، 1977.
- 2- اللجنة الشعبية العامة للتخطيط، "النتائج النهائية للتعداد العام للسكان 1973"، طرابلس: مصلحة الإحصاء والتعداد، 1977.
- 3- الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية، أمانة التخطيط، "المسح الاقتصادي والاجتماعي في الجماهيرية العربية الشعبية الاشتراكية 1975-1978"، 1979.
- 4- الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية، أمانة اللجنة الشعبية العامة للتخطيط الاقتصادي، نتائج التعداد العام للسكان لعام 1984 على مستوى الجماهيرية"، طرابلس: مصلحة الإحصاء والتعداد، 1988.
- 5- الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية، أمانة التخطيط، "النتائج النهائية للتعداد العام للمباني والمساكن لعام 1984 على مستوى الجماهيرية"، طرابلس: مصلحة الإحصاء والتعداد، 1988.
- 6- الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية، أمانة التخطيط، تقديرات أولية لعدد السكان الليبيين حسب النوع والبلديات للسنوات (1985-1990)، طرابلس، مصلحة الإحصاء والتعداد، 1990.
- 7- الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية، الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق، "النتائج النهائية للتعداد العام للمباني والمساكن والمنشآت لعام 1995"، طرابلس: الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق، 1998.
- 8- الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية، الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق، الإدارة العامة للإحصاء والتعداد، "النتائج النهائية للمسح الاجتماعي الشامل للسكان الليبيين للعام 2000 لمدينة بنغازي، 2001.

- 9- الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية، الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق، "النتائج النهائية للتعداد العام للمباني والمساكن والمنشآت لعام 1995"، طرابلس: الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق، 1998.
- 10- الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية، الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق، الإحصائيات الحيوية والبشرية، أعداد مختلفة.
- 11- الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية، الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق، الكتيب الإحصائي، العدد الثامن، 2002.
- 12- الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية، الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق الكتيب الإحصائي، العدد الثاني، 2001.
- 13- أمانة الإسكان والمرافق، مذكرة عن وضع قطاع الإسكان، مكتب التنفيذ، بنغازي، 2000.
- 14- اللجنة الشعبية العامة، تقرير مصرف ليبيا المركزي للعرض على المؤتمرات الشعبية لعام 2000.
- 15- أمانة الإسكان والمرافق، بنغازي، مكتب التخطيط والمتابعة، تقرير عن قطاع الإسكان في مدينة بنغازي لعام 2000، بنغازي، 2000.
- 16- الهيئة الوطنية للمعلومات والتوثيق، مكتب الإحصاءات السكانية، سكان مدينة بنغازي، بنغازي 2002.

هـ-الدراسات والندوات العلمية: -

- 1- المقيرحي، عبد الحميد، "أثر التغيرات السياسية والاقتصادية على السياسة العامة للإسكان في ليبيا خلال الفترة 1969-1999"، رسالة ماجستير غير منشورة، قسم العلوم السياسية، كلية الاقتصاد، جامعة قاريونس، بنغازي، 2000.
- 2- المغيربي، محمد زاهي، المقيرحي، عبد الحميد، تقييم السياسات العامة للإسكان في ليبيا خلال الفترة 1969-1999، ورقة مقدمة إلى مؤتمر التنمية الاقتصادية في ليبيا بين الماضي والمستقبل للفترة 14-2002/12/16، طرابلس.
- 3- سليمان، محمد مصطفى، "البيت لسكانه" دراسة نظرية وتطبيقية للمقولة في إطار بلدية بنغازي، "قضايا اقتصادية"، المركز العالي لأبحاث ودراسات الكتاب الخضر، الطبعة الأولى، 1984.

و-المقابلات:

- 1- مقابلة شخصية مع مدير مكتب التملك، أمانة الإسكان والمرافق، بنغازي.

ثانياً: المراجع الأجنبية:

A-The Books:

1. Mills E. S, Hamilton .W. B, **Urban Economics**, Third Edition Scott, Foresmann and Co, Glenview, Illinois, 1984.

B- The Journals:

- 1.Carliner. G, Lnome Elasticity of Housing demand, **Review of Economics Statistics**, No55, 1973. pp523-532

C- Unpublished Dissertation

- 1.Shernana, Farhat Saleh, A compartive Evaluation of Public Housing Programs in the Libyan Arab Republic, PH.D Dessertation, Oklahoma State University, 1975 (Unpublished).