محددات الطلب علي الإسكان

د .فتحية الاوجلي*

المقدمة

يعتبر الإسكان من القطاعات المهمة من الناحية الاقتصادية والاجتماعية في البلدان الاجنبية والعربية ومن السلع الضرورية والمعمرة، لها سوق يقوم كغيره من الاسواق علي جانب الطلب والعرض و رغبة المستهلكين واستعدادهم لدفع أثمان مقابل الحصول علي الوحدات السكنية سواء بالشراء أو الإيجار ولذلك فالطلب يتأثر بالوضع الاقتصادي والاجتماعي للمستهلكين من خلال قدراتهم الشرائية، كما يعتمد الطلب اعتمادا رئيساً علي النمو السكاني والذي يخلق الحاجة إلى المساكن الجديدة وعلي دخل الأسرة وعلي التمويل الإسكاني المتاح ، وعلي مدي توافر البدائل التي تلبي احتياجات الأسر من أراضي مخدومة او مساكن للتمليك أو الاستيعاب بمساحات متفاوتة ومواقع تناسب الأسر المحتاجة ويجب علي الدول إن تدرسها في مخططاتها وإن تعمل علي توفير الأسواق الكافية والمختصة لتأمين هذه السلعة بسبب كثافة الطلب المستمر والمتسارع عليها من قبل فئات الأفراد في الدولة، فالسكن من ضرورات الحياة التي لا يستطيع الإنسان الاستغناء عنها بل وتجمع القواعد الدينية والطبيعية والأخلاقية والقانونية علي إن المسكن هو ضرورة أساسية لحياة جميع المخلوقات ، وهذا ما دفع دول العالم إلى المناداة بتوفير المسكن المناسب صحياً والذي يتناسب أيضاً مع الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والثقافية السائدة في مجتمع ما علي اعتبار إن المسكن وحدة اجتماعية تحقق الأمن والراحة للإنسان .

وبناء على ما سبق فقد جذب موضوع الإسكان بصفة عامة وجانب الطلب بصفة خاصة اهتمام المنظمات الدولية والإقليمية حتى اصبح قطاع الإسكان من أكثر القطاعات التي تتجه إليها الاستثمارات.

ومن هذا المنطلق فإن هذه الدراسة ستحاول استعراض موضوع محددات الطلب علي الإسكان ، و لتحقيق هذا الهدف سيتم تقسيم الورقة إلى ثلاث اقسام :

القسم الأول : مفهوم وأهمية الإسكان .

القسم الثاني: العوامل الرئيسية لزيادة للطلب علي الإسكان وخاصة في البلدان النامية .

القسم الثالث : الخاتمة .

* استاذ مساعد ، بقسم الاقتصاد ، كلية الاقتصاد ، جامعة بنغازي E-mail: flawgali@yahoo.com

القسم الأول: دراسة اهمية ومفهوم الإسكان

يعتبر السكن من ضرورات الحياة التي لا يستطيع الإنسان الاستغناء عنها بل وتجمع القواعد الدينية والطبيعية والأخلاقية والقانونية علي إن المسكن هو ضرورة أساسية لحياة جميع المخلوقات ، وهدا ما دفع دول العالم الي المناداة بتوفير المسكن المناسب صحياً والذي يتناسب ايضاً مع الاوضاع الاقتصادية والاجتماعية والثقافية السائدة في مجتمع ما علي اعتبار إن المسكن وحدة اجتماعية تحقق الامن والراحة للإنسان.

وهكذا برز مفهوم المسكن باعتباره سلعة مهمة يجب علي الدول إن تدرسها في مخططاتها وإن تعمل علي توفير الأسواق الكافية والمختصة لتأمين هذه السلعة بسبب تزايد كثافة الطلب المستمر والمتسارع عليها من قبل فئات الأفراد في الدولة، إذ يعتبر توفير المسكن الصحي والمناسب علي رأس أولويات واهتمامات الخطط بالنسبة للأفراد والجماعات للأجيال الحالية والمستقبلية وذلك مع تزايد عدد السكان وخاصة في الدول النامية.

كما إن المسكن من فئة السلع وليس الخدمات، ولكنه من السلع التي تختلف كثيرا عن باقي السلع المتداولة في الاسواق ومن هذه الاختلافات .

إن المسكن يعتبر من الاستثمارات الكبيرة في حياة الفرد كما إن المنزل يعتبر من السلع المعمرة ، وذلك في مقابل بعض البضائع الأخرى التي لا يتجاوز عمرها الافتراضي السنة أو السنتين وربما الشهر أو الشهرين إن العمر الافتراضي للمنزل قد يتجاوز الثلاثين سنه وربما أكثر من ذلك بكثير ، ولذلك فإنه ليست من السهولة بمكان إن يتم تسويق المنزل بشكل تقليدي ، كما إن علامات المنزل من ناحية نفسية أكثر ارتباطا من السلع الأخرى ، فالمسكن له علاقة قوية بالاستقرار ، فالعائلة تعيش في البيت معظم فترات حياتها ويرتبط افرادها بذكريات خاصة في كل زاوية منه .

والسكن الملائم يتكون من مجموعة ضمانات ممنوحة للأسر والأفراد بموجب القانون الدولي.[1]

[1] - www.sis.gov.ps

1. تمتع جميع الأشخاص بدرجة من أمن الحيازة ، بحيث تضمن الحماية القانونية ضد الإخلاء القسري أو المضايقة أو غير ذلك من التهديدات .
2. إتاحة الخدمات والموارد والبنية التحتية بشكل مستدام .
3. القدرة على تحمل تكلفة المسكن ، وضرورة تامين إعانات السكن لغير القادرين علي ذلك .
4. الحماية من أي أمور تهدد الصحة .
5. إن يكون السكن سهل الوصول اليه .
6. وجود السكن في موقع مناسب من حيث القرب من المرافق العامة .
7. إن يعبر المنزل عن هوية المكان الموجودة فيه .

وبناء على ما سبق فقد جذب موضوع الإسكان اهتمام المنظمات الدولية والإقليمية حتى أصبح قطاع الإسكان من اكثر القطاعات التي تتجه اليها الاستثمارات .

ومع ذلك ورغم التقدم الذي تحقق في الجوانب الاقتصادية والتكنولوجية والاجتماعية والثقافية والعلمية لازالت غالبية سكان العالم حتى هذه الفترة لم تستطع إن تؤمن المسكن المناسب لكل عائلة فيها (الموسي ،عبد الرسول،2005 ص 156) مما سبب اتساع الفجوة بين البلدان والإقليم في تلبية هذه الحاجة الأساسية، كما إن هناك العديد من المشكلات الإسكانية والتي تعاني منها المدن العربية والتي من الممكن حصرها بالاتي. [1]

1. الفجوة بين النمو السكاني والزيادة في عدد الوحدات السكنية .
2. التفاوت الشديد في مستويات المعيشة بين المناطق الحضرية والريفية .
3. عدم الرغبة من قبل المستثمرين في مؤسسات القطاع العام والقطاع الخاص في الاستثمار في مجال الإسكان على اعتبار إن هذا القطاع مستنزف للموارد وليس مستثمر لها وإن عائدة طويل الأمد وغير ملموس بصورة مباشرة.
4. النظرة الضيقة لمفهوم المأوى والتي تعتبر المسكن على إنه مأوى بجدران مسقوفة توفر الحماية فقط لقاطنيه ويحتل حيزاً من الأرض وليس بالضرورة توافر المرافق والخدمات الأساسية ، مما ينعكس على إيجاد الإسكان الملائم في كثير من المدن العربية.
5. فشل السياسات الإسكانية المتبعة في بعض البلدان العربية في استغلال الإمكانيات الذاتية الاستغلال الأمثل خاصة في مجال تحسين الإسكان والمستوطنات البشرية وإقامة المرافق العامة .

[1] - مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري،2005 ص10

6. عدم الاهتمام بإجراء الترميمات والتحسينات على المباني السكنية القديمة بغية المحافظة عليها وزيادة العمر الافتراضي لها .
7. سوء تطبيق القوانين والتشريعات الخاصة بقطاع الإسكان ، وخاصة المعنية بالأراضي وملكيتها والتصرف فيها .
8. النقص في مواد البناء وما ترتب عليها من ارتفاع أسعارها ، إضافة إلي عدم وجود صناعات محلية مما ساهم في تفاقم المشكلة الإسكانية من حيث ارتفاع أسعار المسكن .
9. النقص في الكوادر الفنية وغير الفنية مما أنعكس ارتفاع مستويات الاجور لهذه الكوادر ، وبالتالي ارتفاع تكلفة المساكن .
10. إصرار المخططين والمصممين في المدن العربية على الالتزام بمعايير ونظم ومواصفات بناء ذات تكاليف عالية ، وتكون في العادة فوق إمكانيات الدولة مما يزيد المشكلة تفاقما .

ومن هنا اتسع نطاق الاهتمام الدولي والرسمي الخاص بموضوع الإسكان ، وسلطت الأضواء على معالجة أسواق الإسكان كغيرها من أسواق السلع والخدمات حيث يعتبر الباحثون إن سلعة المسكن سلعة ضرورية مثل سلعة الطعام والشراب والدواء واللباس ، فلا بد من وجود سوق خاصة تتطور لتأخذ على عاتقها توفير الطلب على الوحدات السكنية في كل دول العالم كجانب هام من جوانب الرعاية الاجتماعية يرتبط بالصحة والتخطيط والاستخدام الأمثال والسياسة الاقتصادية والاجتماعية وخطط الدولة شانه في ذلك شأن أي حاجة أساسية أخري ، ومن هنا ظل الاهتمام بتوفير المسكن المناسب والصحي للأسرة وبالسعر المناسب يمثل تحديا حقيقا وصعبا أمام الأفراد والأسر والحكومات والمنظمات المحلية والدولية وخاصة لما ترتبط بالإسكان من آثار اقتصادية واجتماعية متعددة إذ تؤدي نشاطات الإسكان دورا كبيرا في تطوير الاقتصاد وتوفير فرص عمل جديدة بالإضافة إلي دورها في تلبية الاحتياجات الاجتماعية المختلفة ولهذا يعتبر قطاع الإسكان من القطاعات الريادية من الناحية الاجتماعية والاقتصادية ويتميز بقابلية التوسع والنمو ليحفز الدولة على تعظيم الانتباه لقطاع الإسكان وخاصة للأسباب الآتية :[1]

1. يحتل قطاع الإسكان أهمية خاصة بوصفه ابرز وسائل الاستقرار الاجتماعي سواء كان ذلك لمجتمعات البداوة أو المهاجرين من الريف إلي المدن أو للقوي العاملة المهاجرة عبر الحدود أو لتوطين العاملين بشكل مجاور لمواقع عملهم .

[1] - فهمي، نهي، 2000

2. تخفيف تكاليف الإيجارات على الفئات ذات الدخل المحدود والمنخفض مع رفع المستوي الصحي للمقيمين في الأحياء الشعبية والتي لا تتوفر على أدني مستلزمات إقامة الإنسان باعتباره فرداً او أسرة .
3. دعم التحول الاجتماعي لصالح الأسرة بتوفير السكن للأسر حديثة التكوين وسد رغبات الأسر في تبديل المسكن وتوسيعها وزيادة مستوي الخدمات وإدخال التعديلات على المساكن بما يتوافر مع دخول وطموحاتهم .
4. يمتاز قطاع الإسكان بانه أقل القطاعات الاستثمارية مخاطرة ومجازفة بها والسبب في ذلك إن نوع الاستثمار السكني مضمون الربح ومحسوب التكاليف ، وغير قابل للتلف السريع إذ يمكن إجراء التطوير والتعزيز السريع لإنقاذ مواقف الخسارة كما إن الموارد المستخدمة يمكن السيطرة عليها بسهولة يمكن إن يتم تخزينها لفترة طويلة ، حيث إن قطاع الإسكان من القطاعات المنافسة على عناصر الإنتاج كالعمل ورأس المال خاصة عندما تكون درجة المخاطرة في الصناعة أكبر منها في استثمار بناء المساكن .

وقد توقعت دراسات الأمم المتحدة [1] ،إن العام 2025 م سيشهد مشكلة سكنية سببها الزيادة السكنية المتوقعة والبالغة 2.2 مليار نسمة والتي ستتركز في المناطق الحضرية بنسبة 99% وهذه الزيادة ولن تؤثر على مساحة الأرض الزراعية الصالحة للزراعة فحسب وإنما سيؤثر في الطلب على المساكن الذي سيتضاعف بدوره ويضاعف حجم المشكلة السكنية .

وبناء عليه يمكن تعريف الإسكان بانه (إيواء شخص أو مجموعة من الأشخاص أو ممتلكات معينة للإقامة الدائمة أو المؤقتة بحيث يكون ذلك في مكان يتسم بالبيئة المناسبة وتوافر المرافق الأساسية ويعتمد علي قيمة اقتصادية مستمدة من الاستثمار الذي يولد عنه منافع مادية وغير مادية، إنتاجية واستهلاكية والموجه لأغراض السكن أو العمل أو الترفيه)

ومن المفهوم السابق نستمد أركانا أساسية للإسكان وهي على النحو الآتي [2]

1. إن الإسكان هو إيواء أو ملجأ والذي يعني إحاطة قطعة من الأرض بالجدران وتسقيفها فيتشكل مبنى بخصائص هندسية محددة والذي لاشترط به الحداثة أو التقليد وإنما المتانة والحماية وبذلك فالإسكان يمثل إحدى الحاجات الأساسية للإنسان كالغذاء والكساء .

[1] - world bank, 2000,p81-83
[2] - إدريس، محمد، بدون تاريخ، ص1

2. وجود شخص أو مجموعة أشخاص تغلب عليهم صفة الاستقرار في القيم الأسرية المتسمة في الانضباط في ضل الاستقرار السلوكي الفردي والجماعي .
3. ممتلكات معينة حيث إن كافة الموجودات المادية غير البشرية سواء كانت زراعية أو صناعية تعتبر ضمن الإسكان حيث إنها تخدم الإسكان كالمستودعات السلعية وغير السلعية .
4. الديمومة في الإقامة أو عدمها كالمنازل المملوكة أو المستأجرة سواء أكانت منازل مستقلة أم فنادق .
5. المجال، فمن المعروف إن هناك حدودا وموقعاُ فالمسكن يعني استغلال مورد اقتصادي متاح للبلد فلا بد من بيان تأثيراته سواء المحلية أو الإقليمية ، فمهما كان مجال البناء أفقياً او عمودياً ومدى تأثير هذين الاتجاهين على التنمية الاقتصادية فيما يتعلق بتكلفة البنية التحتية كما إن الإسكان يؤدي إلى استغلال مساحات من الأراضي إضافة إلى التأثيرات على الأمن والسلامة العامة والتأثيرات على القطاعات الإنتاجية الأخرى .
6. البيئة المناسبة إد من المفترض إن تتوفر في مبنى الإسكان و الخدمات الأساسية كافة لراحة المقيم بحيث يشبع كافة المتطلبات الحياتية .
7. المرافق الأساسية حيث يفترض إن تتوافر في مبنى الإسكان كافة الخدمات الأساسية لراحة المقيم بحيث يشبع كافة متطلبات الحياتية .
8. قيمة اقتصادية والتي تتمثل في إن يحقق الإسكان لصاحبه أو المقيم فيه عوائد اقتصادية أكثر من التكاليف التي يتم استثمارها في هذا الإسكان .

يري اقتصاديو السوق إن الإسكان هو استثمار يتحدد مردوده بناء على نوع الإسكان وحجمه وموقعه في اقتصاد أي دوله وطبيعة الظروف الاقتصادية التي تعاني منها الدول سوأ كانت في ركود أو تضخم أو انتعاش، ومن هذا يجب الإشارة إلي أهمية التمييز بين اعتبار الإسكان سلعة أو اعتباره خدمة فالإسكان سلعة اقتصادية من السلع الرأسمالية المعمرة ، ومن هنا فإن الاهتمام بسوق الإسكان وتشجيعه سيؤدى إلي زيادة النمو الاقتصادي ومن تم زيادة التنمية الاجتماعية .

ويأتي دور الإسكان ضمن النشاطات الخدمية لما يوفره هذا القطاع من حاجات أساسيه في الاستقرار والأمان والرفاه الاجتماعي فهو المكان الأنسب الذي يرتاح فيه الإنسان ويحقق فيه الطمأنينة، وبذلك يعتبر الإسكان شرطاَ أساسيا وسابقاً للعملية التنموية في أقطار العالم .

أما فيما يتعلق بالاقتصاد الوطني في أي دولة فإن الإسكان يعمل علي تحريك هذا القطاع من خلال مساهمته في إيجاد فرص عمل وتنشيط صناعة مواد البناء المحلية لتلك الدولة مما يعمل على زيادة الإنتاجية ويخلق فرصا جديدة للاستثمار.

لكل ما سبق تتواصل جهود البلدان المتقدمة والنامية على حد سواء في العمل على تحقيق التوازن في سوق الإسكان على إن يكون هناك عرض يكافئ الطلب من الوحدات السكنية باعتبار الإسكان كما أسلفنا الذكر من الاهتمامات الضرورية و الأساسية للإنسان ، خاصة مع النمو الحضري في المدن الرئيسية والذي ترك نتائج سلبيه على المناطق الريفية مما أدي إلى اتساع الفجوة بين هذه المناطق والتي من بينها النمو العمراني .

القسم الثاني: العوامل الرئيسية للطلب علي الإسكان وخاصة في البلدان النامية

يرتبط مفهوم الطلب على المساكن بالنمو السكني والرغبة في توفير المسكن من قبل قاطنيه والبحث عن مسكن جديد أو الرغبة في الاستقلال الأسري في مسكن جديد سواء للفرد أو الجماعة ، فالطلب علي الإسكان هو اقتران الرغبة بالقدرة على الدفع للحصول على مسكن معين بالشراء أو لاستجار ، وإذا كان الطلب على السلع والخدمات يحدد عادة بالشراء فإن ثبات المسكن يجعل الاستئجار أمرا متداولا ومستكملا لعملية الطلب في أسواق الإسكان فإذا اتخذ منحنى الطلب الاستاتيكي التقليدي على السلع والخدمات الاعتيادية حسب تصنيف أنجل [1] والذي يجعلها فيما بين مجموعتي السلع والخدمات (الترفيهية) والسلع والخدمات الضرورية ، وإذا اتخذ هذا المنحني ميلا سالبا تجاه تغيرات الأسعار وموجبا تجاه تغيرات الدخل فإن للطلب على الإسكان وضعا خاصا ضمن هذه السلع والخدمات الاعتيادية حيث يرتبط الوضع بواقع الاقتصاد المعني ، إن كان متقدما أو متخلفا ، غنيا او فقيرا ، وبمعدل نمو السكان ، وبمؤثرات أخرى ترتبط بالطلب على الإسكان والتي سنأتي إليها خاصة وإن السكن سلعة ثابتة ويمكن إن تعد ادخارا حقيقياً لمالكه ، ويجب التمييز بين نوعين رئيسين للطلب وهما:

الطلب الكمي : وهو طلب وحدات سكنية تحتوي الحد الأعلى من الامور الأساسية والضرورية لأي وحدة سكنية حيث يظهر الطلب الكمي على الوحدات السكنية في الدول النامية والتي تعانى من مشاكل كبيرة في توفير المساكن للآسر بسبب الظروف الاقتصادية والاجتماعية والتي تحد من قدراتها على تكريس اقتصاده لخدمة وإنعاش قطاع الإسكان فيها ،

[1] - ليفتويتش، ريتشارد،1989م، ص117

إذ إن هناك نقصا مستمرأ في عدد الوحدات السكنية المطلوبة في الدول النامية يقدر بحوالي 24 مليون وحدة سكنية سنويا [1].

الطلب النوعي : وهو طلب الوحدات السكنية التي تحتوي على تصاميم معمارية وهندسية أفضل من حيث المساحة وعدد الغرف وموقع السكن والترتيب الداخلي والخدمات ونوع النشاطات وطريقة البناء ولعل الطلب النوعي على المساكن هو من ميزات الدول المتقدمة والتي أخذت على عاتقها التفكير بنوعية مساكن أكثر جودة وأقل ازدحاماً فالصين هي إحدى الحضارات التي استوعبت التطور السكاني فأسرعت إلي إنشاء المجمعات السكنية منذ عام 1949 لاستيعاب زيادة سكانية تقدر بحوالي مليار نسمة ، حيث كان الدافع هو إيواء الأسر والعمل على حل مشاكل الازدحام لذلك أصبحت مشاريع الإسكان الجديدة في الصين هدفا وغاية فسرعان ما تمت تغطية الطلب الكمي ثم تم الانتقال الي تحسين نوعية المسكن من قبل أصحابها وزاد الطلب من قبلهم علي مساكن أفضل لتستوعب أعدادا أكبر بحيث تحقق لهم الرفاهية فعليه انتشرت فكرة التطوير السكني والنوعي في الصين حتى أصبحت أوضاع الإسكان بشكل أفضل .

وتشير تقارير الأمم المتحدة إلى إن الطلب على الإسكان يختلف عن الحاجة إليه بين الأسر والأفراد ، فالأسر ذات الدخول العالية لا تجد صعوبة في امتلاك المسكن اللائق بأفرادها ، وذلك لعدم توفر المقدرة المالية لهذه الأسر على امتلاك المسكن المناسب ، كما ويختلف الطلب على الإسكان باختلاف الدخل بمعني إن محددات الطلب على الإسكان تختلف مع اختلاف دخل الأسرة ، وعلى أية حال يمكن إن نعالج عددا من العوامل الرئيسة على الطلب على الإسكان وخاصة في البلدان النامية.

العوامل الرئيسة على الطلب على الإسكان وخاصة في البلدان النامية

اولا : معدل النمو السكاني . عندما يتغير النمو السكاني بمعدلات تفوق معدلات التغير في نمو الوحدات السكنية ، فإن الفجوة تتسع بين الطلب والعرض على الإسكان .

ثانيا : الدخل . يعتبر الدخل المتغير المستقل الذي يحدد الطلب على الإسكان لذلك فهناك مؤشران رئيسان يرتبطان بهذا العنصر، وهما متوسط نصيب الفرد من الدخل القومي وكيفية توزيع الدخل القومي للاقتصاد وفي كلا المؤشرات من المهم الوصول إلي مستوى يتم على أساسه تحديد الطلب على الإسكان حيث إن مرونة الطلب لتغيرات الدخل تكون عند الواحد

[1] - الموسي، عبد الرسول،2005 ص185

صحيح كما حدده إنجل وهو كاتجاه عام بحيث يتضمن المستويات المختلفة للطلب ولا تدخل المباني المظهرية ضمن هذا الاتجاه حيث إن السلع الترفيهية مرونتها الداخلية للطلب أكثر من الواحد الصحيح بحيث إن زيادة الدخل بنسبة (1%) تؤدي إلى زيادة الطلب بمعدل أكبر وذلك بعد بلوغ مستويات عالية من الدخل ، وهذا يعني إن التغير في الدخل في أي معدل ($\emptyset = f(m)$) فالطلب يتغير بنفس الاتجاه وبنفس المعدل (ابو القاسم، زينب،1993 ،ص81) كما إن معدل نمو متوسط دخل الفرد يؤثر على القدرات الاستثمارية ، علما بأن مرونة الطلب الدخليه=التغير في الكمية المطلوبة مقسومة على التغير في الدخل

$$Em = \frac{\frac{\Delta Q}{Q}}{\frac{\Delta m}{m}}$$

حيث إن

Em مرونة الدخل
Δm التغير في الدخل
ΔQ التغير في الكمية المطلوبة
m الدخل
Qالكمية المطلوبة

فانخفاض الدخل القومي بشكل عام يؤدي إلى انخفاض متوسط نصيب الفرد من هذا الدخل مما يترتب عليه تراجع قدرته المالية في إن يكون من ذوي الطالبين الفعليين للمساكن .

وهنا يفترض إن نؤكد على الدخل الحقيقي الذي يربط النقدي بالمستوى العام للأسعار واعتمادا على الدخل يمكن إن نحدد القدرة الشرائية للمستهلكين في طلبهم على الإسكان، وهنا مع ارتفاع معدلات التضخم في أسواق السلع والخدمات إذ تنخفض القدرات الشرائية لذوي الدخول المحدودة والمنخفضة ، مما يقلل كثيرا طلبهم على المساكن ، وبالمقابل في حالات ارتفاع الدخل الفردي النقدي وثبات أو انخفاض المستوى العام للأسعار يزداد الطلب على الإسكان.

ثالثا : السعر. يرتبط هذا العامل بالعامل السابق حيث إن متغير الأسعار بوصفه محدداً للطلب على الإسكان مهم جدا من خلال العلاقة العكسية التي تربط ارتفاع السعر والكمية المطلوبة وعند التطرق إلي هذا العامل فإننا نتحدث عن اسعار المساكن والإيجارات وذلك عن طريق التمييز بين كون المسكن مستأجراً لان ذلك يؤثر علي الطلب، فزيادة نسبة الإيجارات بالنسبة إلى أسعار المساكن تدفعنا إلى الاهتمام بالتغيير الذي يحدث في الإيجارات عند التغير في أسعار المباني ،

الأمر الذي يؤدي إلي التحول في الطلب من الشراء إلي الإيجار أو العكس لذلك يجب إن يتم التركيز والاهتمام بالمرونة إذ تفيدنا في التواصل إلي الأرقام التقريبية لدرجة التأثير فيما بينها علي الأخر ، كما إن هذا الجانب مهم في التوقعات المستقبلية للباحثين عن مسكن سواء للشراء أو للإيجار ويرتبط ذلك بالتضخم أي بانخفاض القوة الشرائية للنقود ، لذلك لابد من الاهتمام بنسبة الإيجارات إلي الأسعار ونسبة أسعار المباني إلي المستوى العام للأسعار حسب الأرقام القياسية حيث إن هاتين النسبتين تؤثر إن على الطلب بالاتجاه نحو الشراء أو نحو الايجار ، فإذا توقع الطالب للوحدات السكنية تضخماً وعدم استقرار في الأسعار في سوق الإسكان فإنه سوف يتجه نحو التمليك لآن أسعارا لإيجارات تكون خاضعة لحركة الأسعار في هذه السوق مع الاهتمام بمرونة الطلب السعرية التي تمثل درجة الاستجابة أو الحساسية للسلعة المعنية (الإسكان) من حيث زيادة او انخفاض الكميات المطلوبة منها عند تغير سعرها وتتحدد هذه المرونة بالتغيير النسبي في الكمية المطلوبة (من المساكن) والتغيير النسبي في أسعار السلع (المساكن نفسها) وترجع أهمية قياس المرونة علي الإسكان من أهمية تنسيق القطاع الاقتصادي وتنظيم سوق الإسكان، فقد حققت الدول المتقدمة باستخدام المعادلة السابقة تنظيماً وتنسيقاً مستقبلياً لأسواق الإسكان مثل الولايات المتحدة الأمريكية التي حققت تنسيق القطاع الاقتصادي بحيث ينظم 80 مليون وحدة سكنية عائلية تحتوي على 105 مليون من الأيدي العاملة و15 مليون منشاة أعمال ، وثمة علاقة بين الإيراد الكلي للكمية المباعة من السلعة مضروبة في سعر تلك السلعة والمرونة في الطلب إذ إن مرونة الطلب ترتبط بانخفاض الأسعار وزيادة الكميات المطلوبة وهنا يزيد الإيراد الكلى والعكس صحيح .[1]

ومن العوامل التي توتر في مرونة الطلب السعرية علي الإسكان.

1. وجود بدائل جيدة للطلب على الإسكان فكلما زادت البدائل لامتلاك الإسكان كان الطلب على المساكن أكثر مرونة .
2. أهمية المسكن في ميزانية الأسرة فكلما زادت نسبة مساهمة الإسكان من دخل الأسرة وميزانيتها كان الطلب على الإسكان أكثر مرونة .
3. تعدد استعمالات المساكن يزيد المرونة في الطلب عليها .
4. ضرورة السلعة وهذه الضرورية مختلفة من مكان لآخر إذ تقل المرونة مع زيادة نسبة ضرورة السلعة السكنية وزيادة الطلب عليها .
5. القدرة على الدفع التي ترتبط بحجم دخل المستهلك إذ تزيد المرونة مع انخفاض الدخل .

[1] - ابو القاسم، زينب،1993 ،ص73

هـذا مـع ضـرورة الاهتمـام بالعـبء السـعري والـذي يتحملـه الطالـب للوحـد السـكنية والـذي يستدل عليـه مـن خـلال جمـع السـعر الـذي يـدفع للمالـك مضـافاً إليـه مـا يتحمـل المشـتري أو المستأجر من ضرائب ورسوم لذلك فعندما تكون الضرائب والرسوم على ملكية الوحدة السكنية تزيد من العبء على دخل الأسرة إذ إن أمامها الخيار بالاتجاه نحو التملك أو الإيجار وبما إن الإيجار معفي من الضرائب فزيادة السعر مضافا اليه العبء الضريبي على المستأجر يدفع به إلى تحول الطلب من الايجار إلى التمليك [1] .

وفي دراسة للبنك الدولي على الدول العربية تبين إن نسبة الإيجار إلي الدخل تنخفض بشكل منتظم لارتفاع الدخل في المدن العربية إلا إن هذه النسبة ترتفع بارتفاع الدخل من مدينة إلى أخرى هذا بالإضافة إلى أسعار المرفقات السكنية صغيرة الحجم أو كبيرة الحجم وبمواصفات معينة بنوعية مواد البناء وبمواقع وبخدمات ومرافق التي قد تصل إلى نسبة عالية من تكاليف البناء للوحدات السكنية.

وفي بريطانيا على سبيل المثال انخفضت أسعار المساكن بنسبة 1% نظراً للركود التقليدي الذي حدث في سوق الإسكان البريطاني حيث وصل سعر المسكن حوالي 38 ألف دولار والذي كان قبل فترة الركود حوالي 45 ألف دولا [2] .

وبالمقابل تفاقمت مشكلة الإسكان في كثير من الأقطار النامية بسبب التغير في السياسات الاقتصادية مما خلق فجوة في سوق الإسكان من جانب الطلب فتراجعت أسعار المساكن وتراجع الطلب عليها بسبب الكساد الاقتصادي الذي أحاط بتلك الأسعار نتيجة الفائض الكبير في المساكن المعدة للبيع بأثمان باهظة والتي تكون أكثر من قدرة الطلب الفعال على هذا النوع من المساكن وبسبب التململ الشديد لمواطني تلك الدول فقد ظهرت فوانين تعزيز الإيجار الشهري والسنوي وتدعمه من أجل تغطية الكساد الحاصل في سوق الإسكان من جانب عنصر الطلب وسياسات تحدد الطلب الفعال على المساكن [3] .

[1] - معروف هوشيار، 2008،ص50
[2] - www.planning in sudiaarab.gov.sa
[3] - الموسي، عبد الرسول، بدون تاريخ، ص175

رابعا : أسعار السلع .

أ. السلع البديلة : هي السلع التي يمكن إن تستخدم بوصفها بدائل للطلب على السلعة الأصلية كأن يستأجر الوحدة السكنية بدلاً من بنائها وبدلا من دفع تكاليف كبيرة في وحدة سكنية داخل المدينة بإمكانه الحصول عليها بأثمان أقل في الضواحي القريبة من المركز إضافة توفر بدائل تقترن بالنظام والتصميم الهندي للمسكن .

ب. السلع الأساسية : هي العناصر الأساسية التي تلزم لبناء الوحدات السكنية كالأراضي والتي تمثل أقوى العقبات من خلال ارتفاع أسعارها إضافة إلى عناصر مواد البناء والتي يتطلبها بناء المسكن .

وتشير الدراسات التي تمت في قطاع الإسكان إن قيمة الارض قد تزيد عن 50% من التكلفة الكلية للمنزل لذلك يجب إن تسعي جميع الحلول المقترحة للتعامل مع هذا العنصر بمرونة فائقة حتى تسيطر علي أسعار المساكن حيث ترجع الكثير من الحلول إلى التحكم بعنصر الأرض و ما يرتبط بها من مساحة بحيث تكون أصغر ومناسبة للبناء وخاصة البناء المتعدد الطوابق بحيث تضم أكثر من وحدة سكنية وهذا يعني التوجه نحو البناء العمودي وليس الافقي والذي لا يتطلب من مساحات كبيرة من الاراضي[1].

خامسا : ارتفاع نسبة الشباب . إن ارتفاع نسبة الشباب إلى مجموعة السكان وتزايد حركات الموارد البشرية الداخلية والخارجية ينعكس على نمط الإسكان المطلوب وذلك بسبب تغير أذواق المستهلكين ورغباتهم في اختيار مسكن معين ووفقا لتصاميم معينة ولاشك إن توفير المساكن التي تحقق جميع إيجار الوحدات السكنية نظرا لتلبيتها لهذه الرغبات والأذواق والعكس صحيح .

سادسا : توقعات المستهلكين . إن توقعات المستهلكين حول أسعار الوحدات السكنية والأوضاع الاجتماعية والاقتصادية للمستقبل قد تؤثر على زيادة أو انخفاض الطلب على هذه الوحدات حيث إن اهتمام المستفيد والمستخدم لأي وحدة سكنية إن يحصل عليها بالشراء أو الإيجار بأقل الأثمان ، فإذا توقع المستهلك ارتفاع أسعار المساكن فإنه سوف يسعى للحصول على ما يحتاج اليه من وحدات سكنية بأسرع وقت ممكن مما يزيد من الطلب والذي ينعكس على أسواق الإسكان بالتوسع فتزداد البدائل السكنية وتتنوع المواصفات وتتباين أسعار المساكن المختلفة مما يتيح أمام المستهلكين تحقيق المنفعة القصوى من الإسكان في أسواق تنافسية مفتوحة .

[1] - عباس، نبيل محمد علي، 2002، ص9

القسم الثالث: الخلاصة .

إن الكمية المطلوبة من الوحدات السكنية تتأثر بشكل طردي بالدخل الأسرى وبالزيادة في أعداد السكان وهذا ما يؤكد علي أن التزايد في أعداد السكان يكون له دور كبير في زيادة الكمية المطلوبة من الوحدات السكنية إضافة الى أن الأسعار تعتبر من المحددات الأساسية في الطلب علي الإسكان وإن هذا الطلب يزداد بانخفاض الاسعار أي إن هناك علاقة عكسية بين الاسعار والطلب علي الإسكان وعلية نجد أنه رغم الزيادة في أسعار الإيجارات إلا إن هناك طالباً علي الوحدات السكنية وهذا ما يؤكد الاهمية للمسكن على المسكن بوصفه أحد السلع الضرورية التي لا تستطيع الآسر الاستغناء عنه مهما كانت الإيجارات.

تعتبر سلعة الإسكان سلعة ضرورية بشكل عام وذلك طبقاً لما تشير إليه المرونة الدخلية للطلب علي الإسكان وهذا يعني إن الطلب علي هذه السلع سوف يكون قليل التأثير بارتفاع اسعار الوحدات السكنية لآنه لا توجد بدائل كاملة للإسكان.

المراجع العربية:

1. ابو القاسم الطبولي ، زينب المصري، مقدمة في الاقتصاد الجزئي، الطبعة الثانية، دار الكتب الوطنية، بنغازي ،ليبيا ، 1993.
2. إدريس محمد ، تطوير اساليب تحقق الاقتصادية في المسكن- جامعة ام القرى ، جدة السعودية ،بحث منشور بدون تاريخ.
3. ريتشارد ه. ليفتويتش، نظام الاسعار وتخصيص الموارد، ترجمة اليمإني و الزليطني ، منشورات جامعة قاريونس، بنغازي، ليبيا،1989.
4. عباس نبيل محمد علي ،اثر العوامل والمتغيرات المختلفة علي سعر الاراضي السكنية وبالتالي سعر المسكن ، بحث منشور، جدة السعودية، 2002.
5. فهمي نهي السيد، المسائل الاجتماعية ومفهوم التخطيط الإسكاني والتخطيط الحضري- مجلة تنمية المجتمع ،العدد 5، 2000
6. مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري-الاستراتيجية الوطنية للإسكان - عمان الاردن،2005
7. معروف هوشيار، اقتصاديات الإسكان-جامعة البلقاء، الاردن، 2008
8. الموسي ،عبد الرسول،2005 التغيرات الاجتماعية وأثرها علي المناطق السكنية- ورقة مقدمة لندوة الخبراء العرب حول التخطيط الإسكاني والمستوطنات البشرية في البلدان العربية الدوحة قطر ، بدون تاريخ .

المراجع الإنجليزية:

1. Molpezzi, S.and Ball,G.Rent Control In Developing Countries.

2. World Bank Discussion,Paper';129,1991.

3. World Bank, World Development Report in 2000,Washington,D.C

المواقع الالكترونية:

1. www.planning in sudiaarab.gov.s
2. www.sis.gov.ps