

# إعلان

# إعلان

# إعلان

في دراسة إسكانية عن اليمن أعدها البنك الدولي:

## معدلات التخطيط الحالية غير واقعية ومخططات وحدات الأحياء غير كفؤة

تناسب عدد الوحدات السكنية مع القدرة الشرائية عند المواطنين مشكلة من مشاكل الإسكان



50.70 في المائة من سكان المدن الرئيسية يعيشون في ظروف سكن مزدهمة

صنعاء/سيا:

**أكدت دراسة إسكانية حديثة ضرورة تبني إستراتيجية دقيقة وعملية لتحسين وإعادة تخطيط المناطق الحضرية الهامشية في اليمن والعمل على تنمية حضرية مستدامة من خلال تطوير أحياء سكنية تسمح بالاستخدام المختلط والكثافات السكنية الحضرية.**

وأشارت الدراسة التي أعدها المهندسة التابعة للبنك الدولي (سوتيا سيروت) حول مراجعة الوضع الراهن للإسكان في اليمن إلى ضرورة الانتباه لمناطق الانتشار الحضري التي تحتاج إلى إعادة الهيكلة والتكيف وتحسين أمور المجتمع الإستشارية، ومساعدة مالكي بناء القطاع الخاص بأية تزايد تجمع بين كل من عوامل العرض والطلب والتغلب على عدم الإنسجام في المساكن المعروضة، وكذا ضرورة مراجعة وتأييل الأعمال الجارية لاستكمال الفكر الحضري.

ولفتت الدراسة إلى أن سبب الانتشار الحضري "التنوش" يعود إلى إقبال التزايد للحصول على أراضٍ سكنية رخيصة، وكذا الإستثمار التجميني.

ونوهت بأن النمو في المساكن العشوائية عملية مستمرة ومن غير المتوقع أن تتوقف قريباً الأمر الذي يضع الجهات الحكومية اليمنية أمام ضرورة ملحة للمزيد من البحث والدراسة من أجل التعرف على الآلية التي يمكن حل المشاكل بها الحاصلة حالياً وتفاذي تكرارها في المستقبل، بقدر الإمكان.

وأعتبرت الدراسة (التي تشمل مجال الإسكان الحضري) أن مشكلة السكن في اليمن ليست مسألة عدد الوحدات السكنية فقط ولكنها أيضاً مسألة تناسب عدد الوحدات السكنية والقدرة على الشراء، وصعوبة الحصول على الوحدات السكنية وعدم تناسب العرض مع الطلب.

وعرضت الدراسة وضع الإسكان الحالي بحسب نتائج تعداد 94م و2004م .. مشيرة إلى اختلاف نسب الإيجار من مدينة إلى أخرى حيث يستأجر 477 في المائة من العوائل في صنعاء، بينما يستأجر 169 في المائة من العوائل في عدن.. منوهة بعدم توفر أي معلومات جديدة يمكن الحصول عليها للمدن الأخرى.

وقالت الدراسة "هناك نسبة منخفضة نسبياً من الأكواد والسكن العشوائي تقدر بـ 23 في المائة، فيما توجد نسب كبيرة من العوائل الحضرية التي تعتمد على البنية التحتية الحضرية بموجب تعداد 2004 بنسبة 26 في المائة من المباني الحضرية غير الموصلة بأي شبكة إمداد مياه" .. مشيرة إلى تشارك حوالي 6 آلاف أسرة في صنعاء، و9500 أسرة في عدن.

وتشير الدراسة مستندة إلى بيانات التعداد إلى أن 50 - 75 في المائة من أسر المدن الرئيسية في الجمهورية يعيشون في ظروف سكن مزدهمة . وحذرت الدراسة من عمليات التوسع الحضري الذي لا يخضع للسيطرة، كون هذا التوسع يقود إلى الفوضى ووضع المدن وراء حدود الخدمات الجديدة، ناهيك أن هذا التوسع يجعل التخطيط الحضري أمراً نظرياً صرفاً، ويكون التخطيط بعيد الأمد أمراً لا جدوى منه إذا لم يستند على حقائق على أرض الواقع.

وأشارت الدراسة إلى أن معدلات التخطيط الحالية غير واقعية ومخططات وحدات الأحياء

وهي عبارة عن غرفة أو شقة توسيع للمنزل أو منزل صغير إضافي. وأشارت إلى أن بناء مالكي السكن للتأمين تمثل 5 في المائة من إجمالي إنتاج الإسكان و8 في المائة من إجمالي إنتاج الإسكان المستخدم، وتشمل منازل حرس قليلة التكلفة للحماية من الإستيلاء على قطعة أرض.

وأكدت الدراسة بأن بناء مالكي السكن للإستخدام الخاص وللإيجار وللتأمين لا تلبى الحاجة المطلوبة، ولتدعم أغلبية المساكن الحضرية مما يؤدي إلى انعكاس ذلك على الوحدات الشاغرة .. منوهة بأنها تحتاج إلى تلبية حاجة الإسكان الفعلية خصوصاً وأن منشآت البناء الملوكية يقدر لها بأن تفي بنسبة 93 في المائة من جملة الموجود من المساكن الحضرية الجديدة غير المستعملة.

كما أكدت الدراسة أن معظم المنشآت الملوكية تعاني من المخاطر وذلك بسبب عدم تخطيط المناطق الحضرية "الرخيصة" وقطع الأراضي الملوكية التي كثيراً ما ينشأ الصراع حولها ..

وأضافت: " أنه قد يتم إنشاء المساكن في مواقع غير آمنة كما قد يشك البعض ما إذا كانت المخططات الجديدة ستراعي مسألة استثماراتهم، فضلاً عن أن الإستثمارات الخاصة ذات الأهمية قد لا تكون آمنة لمن يرغبون في البناء من الملاك الذين تمت مقابلتهم مما يضطرونهم إلى السعي بأنفسهم لبدل الجهود لإسكانهم".

ونوهت الدراسة بأن 20 في المائة على الأقل من الأسر التي هي في حاجة إلى مساعدة خاصة زيادة على دعم البناء التحتي للحصول على السكن الأكثر ضرورة. وأشارت إلى أن غالبية المساكن الحضرية أي بما نسبته نحو 85 في المائة يمكن أن تفي بالتزامات امتدادات الأراضي ووحدات الإسكان من "غرفة - غرفتين".

فيما تحتاج 20 - 50 في المائة من المساكن الحضرية إلى مساعدات إضافية على أن تكون في شكل إمدادات بنية تحتية ومنح رأسمال إضافية لسد الفراغ بين إمكانية عملية السداد وتكاليف الأراضي والإنشاءات السكنية. وقالت الدراسة إن مراعاة خيارات إسكان التزام الأراضي هي المفضلة كثيراً على نظام إسكان الشقق وأنها خيارات عملية لتزويدهم بالممرات المفضلة والتي توضع بأن حاجة الإسكان الحضري الجملة تتطلب عملية ووحدات الإسكان بالتزام الأراضي. وأكدت الدراسة على ضرورة مواكبة الإمدادات مع الطلب ودعم البناء المالكين من خلال تسهيل عملية الوصول إلى قطع الأراضي "المخدمة" أي التي تتوفر فيها الخدمات الضرورية، وتوفير مبالغ الإسكان من خلال القروض الفورية واعتماد الضمان للسكان المحتاجين، وتوفير الأمن للبناء الملاك والإنجازات المتطورة لخدمات البنية التحتية بمعايير مبدئية مبسطة .. لافتة إلى أن دعم البناء الملاك يزيد من إمكانية المرافق السكنية.

وأشارت الدراسة إلى ضرورة التعرف بالمساكن التي تحتاج إلى مساعدات خاصة وإعداد نظام الوصول إلى المجموعات المستهدفة، وإعادة تخطيط وتطوير المناطق الجغرافية الصعبة، والتعرف بمعايير مشروع الإسكان للإستهداف الذاتي وتطبيق معايير تكلفة منخفضة فعيلة لتخفيف مخاطر الخيارات السكنية حتى تصبح جيدة وفعالية لجذب السكان.

وأكدت الدراسة على ضرورة الوضع في عين الإعتبار معايير وخيارات السكن الحالي من خلال برنامج الإسكان العام.

يذكر أن هذه الدراسة تأتي ضمن عدد من الدراسات نفذها فريق من البنك الدولي لإعداد تقارير أولية عن وضع الإسكان والمناطق العشوائية في اليمن، والتي سيتم في ضوءها إعداد سياسة إسكانية ملائمة تغطي الاحتياج الإسكاني لجميع فئات المجتمع، وخاصة ذوي الدخل المحدود.



الأسكان المستخدم وتشمل فلاً ومساكن من نوع الشقق الخاصة نفذها مشروع بنك عدن الإسلامي.

فيما تمثل استثمارات العقارات البديل لعائد الإستثمارات السببية في النظام المصرفي نسبة 20 في المائة من إجمالي إنتاج الإسكان و4 في المائة من إجمالي الإسكان المستخدم وتشمل عمارات سكنية ذات طابق أرضي تجاري على طول الطرق الرئيسية، وتستخدم أسلوب البناء الشائع على طول الطرق الرئيسية في صنعاء ودمار واب وتعز وعدن.

وأشارت الدراسة إلى أن الإستثمارات في ذات المستوى المتطور والتي تشمل بيوتاً بنيت بواسطة المينيين الذين يعيشون في الخارج تمثل نسبة 10 في المائة من إجمالي إنتاج الإسكان و2 في المائة من إجمالي إنتاج الإسكان المستخدم وتمثل فلاً وإسكان شقق من نوع الفلل الحضرية مثل الفلل السبع التي بناها الأخوة السبعة في محافظة إب والذين يعملون في الولايات المتحدة الأمريكية.

وفيما يخص بناء مالكي السكن للإستخدام الخاص أفادت الدراسة بأنها تمثل 50 في المائة من نسبة إنتاج الإسكان و66 في المائة من نسبة إنتاج الإسكان المستخدم وتمثل المساكن الشائعة في المناطق الحضرية الحالية وفي أطراف معظم المدن وهي عبارة عن بيوت أسن مفردة غالباً ماتتوسع عبر الزمن.

وبينت الدراسة بأن بناء مالكي السكن للإيجار لتوليد دخل كجزء من دخل العائلة الإستراتيجية تمثل 13 في المائة من إجمالي إنتاج الإسكان و19 في المائة من إنتاج الإسكان المستخدم،