جامعة الانبار

كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية

ا. د. بلال بردان علي الحياني

المرحلة الرابعة

جغرافية الاسكان

Housing geography

المحاضرة العاشرة

السياسات الإسكانية – المفهوم والعوامل والأدوات:

Housing policies – concept, factors, and tools

يعد الاسكان من المستلزمات الاساسية لحياة الانسان، وياتي تسلسل اهميته بعد الطعام والملبس، اذ ان الوحدة السكنية توافر المكان الذي تتم فيه اهم جوانب الفعاليات الانسانية على الصعيدين الفردي والاسري.

وهو مكون اساسي للتنمية الحضرية، والمشكلة الاسكانية ذات ابعاد عالمية، والسبب في ذلك يعود الى ان الاسكان ليس سلعة منتجة فقط بل هو عملية تفاعلية مركبة ومستمرة تعتمد على عدد كبير من المتغيرات اهمها الواقع الاقتصادي العام والخاص وكذلك تاثير الزيادة السكانية التي تولد ضغطا كبيرا على هيكلية الاستيطان البشري ونسيجه وتساعد على ظهور مشاكل عديدة اهمها تلك المتعلقة بتحديد الارض الصالحة والكافية لاستيعاب هذه الزيادات بالاضافة الى التزاحم الكثيف على الخدمات والبنى التحتية الاجتماعية والفنية للمناطق السكنية والذي يؤدي الى هبوط نوعي في مستوى الصحة العامة للمجتمع وكذلك الى حدوث مشاكل اجتماعية وانسانية متعددة.

وفي هذا الفقرة سوف يتم توضيح مفهوم السياسة الاسكانية (عواملها وادواتها واهدافها).

١. السياسات الإسكانية:

السياسات (policies) هي عبارة عن إرشادات وقواعد عامة وضعت لتحديد وضبط سير العمل،وبشكل يضمن تحقيق الاهداف، وهي ادوات توجيه تستخدم

عند صنع القرار كاطار يتم على اساسه وضع البرامج والمشاريع وتحديد اجراءات العمل (procedures) التي تقود الى تحقيق الاهداف . والسياسات على درجة كبيرة من الاهمية نظرا لانها تحدد سير العمل مستقبلا من ناحية وتعمل على احلال ورصد جميع الموارد لتحقيق الاهداف من ناحية اخرى، وهي بمثابة توجيهات توضح الاستراتيجية العامة التى يتم من خلالها تحقيق الاهداف.

والسياسة هي مجموعة من المبادى والمفاهيم التي تضعها المستويات العليا في اي تنظيم (الدولة او اي مؤسسة) لكي تستهدي بها مختلف المستويات الادارية عند وضع خططها ويسترشد به المخططون عند اتخاذ القرارات التخطيطية ويلتزم بها المنفذون .

والسياسات الإسكانية عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من جهة الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب .

ويمكن القول ان السياسة الاسكانية تعني، مجمل السياسات العامة الرامية للتأثيرعلى الشأن الاسكاني. والسياسة تعني هنا،الاعمال التنفيذية الملموسة من جهة ومن ناحية اخرى تعني تحديد الهدف الذي تتوجه اليه هذه الاعمال. ويمكن للمرء ان يفترض، في حالة سلطات ودوائر الدولة،عدم امكانية فصل الجهتين احدهما عن الاخرى وتعبر السياسة الاسكانية عن نفسها من خلال التدخل والتسيير المنظمُ لسوق الاسكان .وللوصول الى اهدافها تستخدم الادوات القانونية والسياسية المتوفرة لديها.

وفي المعنى الواسع للكلمة تشمل هذه السياسة كل اشكال الافعال وردود الافعال الصادرة من الناشطين والفاعلين في سوق الاسكان.

٢. أدوات أو آليات السياسات الإسكانية:

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، وإلى درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام ويكمن في مدى تحكم وتوجيه سياستها السكنية على حسب الأهداف المحددة، غير أننا وفي الغالب، يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي ما يأتي :

أ. **القوانين والاجراءات التنفيذية المتعلقة بالسكن:** ان القوانين والاجراءات التنفيذية المتعلقة بالسكن تحدد جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن.

ب. خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي: يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية.

ت. الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من قبل الدولة:

أولا: الضرائب: من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الإقتصاد من جهة، وكذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، تستعمل هذه الأخيرة

كأداة من أدوات السياسية السكنية، فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز الوحدات السكنية مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة ومن ثمة زيادة العرض السكني في السوق السكني، ومن هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على مشكلة أزمة السكن .

ثانيا : الإعانـات: تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكن من إحدى الطرق أو وسائل السياسية السكنية للتدخل في السوق السكني.

٣. أهداف سياسات الإسكان

وضعت السياسات الاسكانية لتحقيق الأهداف الاتية:

١. تخفيض عدد الأفراد والعائلات غير الساكنين في جميع أنحاء العراق.
٢. زيادة الكفاءة في إنتاج المساكن كما يتضح من انخفاض التكاليف.
٣. زيادة خيارات العراقيين بالنسبة لنوع السكن، والموقع، وميزات الإقامة.
٤. زيادة قدرة الحكومة على التصدي لاحتياجات الفئات الخاصة وأولئك الذين لا يستطيعون الحصول على سكن مناسب.
٥. تحسين جودة المساكن الجديدة، بما في ذلك كفاءة استخدام الطاقة والتأثيرات البيئية.
٦. تحسين قدرة أصحاب المنازل لتحسين وتوسيع المسكن الحالي.

٤.السياسة الوطنية للإسكان في العراق: تحدد سياسة الإسكان في العراق الخطوط العريضة لتنمية قطاع الإسكان في العراق. وتعبر عن الحاجة إلى تسريع الإنتاج لتلبية الطلب على المساكن وتمكين النمو الاقتصادي. وتنظر هذه

السياسات في الدور الأساسي الذي يجب أن يلعبه الإسكان في إعالة السكان المنتجين والمتنقلين، فضلاً عن أهمية هذا القطاع في الاستجابة لاحتياجات جميع العراقيين، بما يتفق مع الخصائص السكانية المتغيرة للبلد، وكذلك أهمية الاستثمار العام سواء بالنسبة للنمو في هذا القطاع ككل، أو لتوفير السكن للفئات الضعيفة وذات الدخل المنخفض.

ان السياسة الإسكانية في العراق تعتبر مزيج من المساهمات والإجراءات الهادفة لتلبية الطلب السكني ودعم الرصيد السكني ومن تلك الإجراءات ما يلي:

أولا: إدارة الأراضي: ثمة حاجة كبيرة إلى زيادة عرض الأراضي بأسعار معقولة في المناطق الحضرية والمناطق المحيطة بها في العراق. فالطلب على الأراضي لأغراض الإسكان يفوق قدرة الموردين في القطاعين العام والخاص معاً على تلبيته. وهذا يخلق تحدياً كبيراً للحكومات المركزية والمحلية على حد سواء.

ثانيا: بناء المساكن: لدى العراق تقاليد عريقة في بناء المساكن، ولكن في السنوات الأخيرة انحدر إنتاج بعض منتجي المساكن، تاركين غيرهم – ولا سيما الهيئات العامة – لمهمة كبيرة. وللاستجابة لتزايد العجز في المساكن، يتعين حشد طائفة واسعة من منتجي المساكن.

إن احتياجات العراق السكنية ليست كبيرة فحسب، وإنما متنوعة أيضاً. فسكان المناطق الحضرية يحتاجون مساكن عالية الكثافة متعددة الطوابق، تبنى عادة من قبل مؤسسات بناء كبيرة ذات رأس مال جيد. وفي الوقت نفسه، هناك طلب كبير على المساكن منخفضة الارتفاع لأسرة واحدة، والذي يمكن أن تلبيه مجموعة أوسع من مؤسسات البناء. معظم المساكن في العراق تشيد من قبل بناؤون صغار يعملون لحساب الزبون الفردي الذي يقدم تصميم وتمويل المنزل. وفي حين

أن قلائل من هذه المجموعة يقومون ببناء مشاريع كبيرة متعددة الطوابق، فإن مساهمتهم إجمالاً مهمة مع ذلك. إن جميع الخطوات التي يمكن اتخاذها لخفض التكاليف الثابتة لعمل هؤلاء البناءين ولتحقيق الاستقرار في الطلب على المساكن التي يوفرونها يعود بالفائدة على هذه الشركات، وتخدم الاحتياجات السكنية في العراق في نهاية المطاف.

إن الابتكار مهم لتحسين الأوضاع في قطاع الإسكان. تماماً كما تحسن التصاميم ومواد البناء المبتكرة من نوعية الوحدة السكنية، تمكن أساليب بناء المساكن المبتكرة العرض من الاقتراب من الطلب. وعلى الهيئات العامة والخاصة إيجاد طرق جديدة ومنتجة للعمل معاً في مشاريع وبرامج الإسكان. كما يمكن أن يستفيد العراق من النماذج الدولية القائمة للشراكات بين القطاعين العام والخاص، ويطور بعض الآليات الحقيقية المناسبة بصفة خاصة للمناخ التنظيمي والاقتصادي والاجتماعي للبلد.

ثالثا: تمويل الإسكان:

يشكل الإسكان الحصة الرئيسية من الأموال الأسرية والوطنية. فالبناء أو شراء منزل هو أكبر استثمار مالي فردي يمكن أن تقوم به معظم الأسر. وفي الوقت نفسه، يشكل السكن حصة كبيرة من القطاع المالي ككل (في الاقتصادات المتقدمة، غالباً تريليونات من الدولارات).

في حين أن تمويل الإسكان لديه إمكانية لمنافع اقتصادية عامة هامة لطائفة واسعة من الجهات الفاعلة، فإن أداء قطاع التمويل الإسكاني ليس جيداً هذه الأيام. ومن المهم أن نميز بين تمويل بناء المساكن، وهو تمويل تجاري على درجة كبيرة من المخاطرة، والتمويل العقاري، وهو نوع من التمويل أقل مخاطرة عندما يتم التأمين

على الملكية مما يمكن أن يحفز الطلب على المساكن الجديدة والحالية. في الوقت الحاضر، ليس هناك تمويل شامل للرهن العقاري في العراق. وثمة حاجة ماسة لنظام تحويل الحاجة السكنية الضخمة في العراق الى طلب فعال على السكن عن طريق الرهن العقاري طويل الأجل وقروض تحسين السكن قصيرة إلى متوسطة الأجل. وقد تم النظر في العديد من الجوانب المترابطة لهذا التحويل عند صياغة هذه السياسة.

فيما يخص الجوانب المؤسسية لتوفير تمويل الإسكان، فإن توسيع وتطوير نظام لمؤسسات التمويل الرئيسية، العامة والخاصة على حد سواء، أمر ضروري لتمكين تدفق الموارد إلى هذا القطاع بكفاءة بالنسبة لجميع فئات الدخل في جميع أنحاء العراق. على أية حال، استأنفت أقدم مؤسسة في القطاع، المصرف العقاري، وبعد التوقف عن الإقراض في عام ٢٠٠٣، تقديم القروض في عام ٢٠٠٧ فقط. ونتيجة لارتفاع معدل الخسارة، تم شطب معظم قروضه وهو الآن برأسمال قليل. بدأ الصندوق الوطني للإسكان بتقديم القروض السكنية في تموز ٢٠٠٥، ولكن في نهاية كانون الأول ٢٠٠٨ كانت القروض المقدمة فقط ٥٦٠،٦ في جميع أنحاء البلد، أو نحو ٠،١% من حاجات الإسكان الوطنية التي قدرت بنحو ٦٧٤٤١٢ في عام ٢٠٠٦ من قبل دراسة سوق السكن العراقية.

يتطلب تنشيط وتحويل قطاع تمويل الإسكان في العراق الكثير من بناء القدرات ليس فقط للمصرف العقاري والصندوق الوطني للإسكان، ولكن أيضاً بالنسبة للمصارف التجارية التي ترغب بالمشاركة في مشروع الإسكان الجديد. يدرب المسؤولين والموظفين في المصرف العقاري الصندوق الوطني للإسكان على إجراءات وأنظمة مؤسساتهم، والتي تقوم على شروط الإقراض المباشر للأفراد ومؤسسات الإنشاء.

في حين لا يقدم المصرف العقاري قروضاً لشراء الوحدات السكنية القائمة حيث الوحدة هي الضمانة، لا يوجد نظام وطني للقروض العقارية في العراق. وبالتالي، يجب أن تعرف مؤسسات التمويل القائمة وكذلك المسؤولون في المصارف التجارية ووزارة التشييد والإسكان ووزارة المالية والبنك المركزي أن التمويل العقاري ليس تماماً مثل التمويل التجاري. وكما ذكر أعلاه، يستلزم الأمر إعادة تدريب العاملين في القطاع، وتمرير قوانين جديدة فيما يتعلق بمبادئ تأمين القرض وتنفيذه لتمكين النظام من العمل على نحو سليم.

فيما يتعلق بالجوانب المالية، يمكن أن يقوض الدعم الحكومي الذي لايفرض ويوجه بشكل سليم صلاحية أي نظام لتمويل الإسكان. وشروط الإقراض الحالية في كل من المصرف العقاري والصندوق الوطني للإسكان مدعومة بشدة. وهذا من شأنه أن يسمح لهما باستهداف الأسر ذات الدخل المنخفض. ومع ذلك، لكي يكونوا مؤهلين للحصول على قرض، على المقترضين امتلاك سند ملكية مسجل لقطعة أرض مخدمة، وعمل مؤمن لسبع سنوات على الأقل، وخطط لمنزل مستقل (عادة ما يكون طابق أرضي وطابق أول). ونتيجة لذلك، فإن معظم المستفيدين من القروض من ذوي الدخل المتوسط إلى الأعلى، ومعظم الأسر ذات الدخل المتوسط والمنخفض، والذين يحتاجون إلى الإسكان بشكل أكبر، غير مؤهلين.

ورغم أن المقترضين من ذوي الدخل المنخفض الذين يرغبون في تطوير منازلهم أو بناء منازل صغيرة على قطع الأرض الموجودة في الأراضي الهامشية قد يكونوا غير مؤهلين للحصول على قروض البناء، يمكن تأهيلهم لقروض أصغر قصيرة الأجل. إن آلية وضع وتنفيذ مقدم القرض لتحسين وتطوير المساكن جزء لا يتجزأ من أي نظام لتمويل الإسكان.

من الجانب القانوني، يجب أن يرتكز نظام التمويل السكني على قانون شامل لتمويل الإسكان ينص على التنفيذ عن طريق الرهن، وإعادة التملك، وإعادة بيع الضمانة، وهي الوحدة التي يجري تمويلها. في الوقت الحاضر، لا يملك العراق قانون الرهن العقاري الشامل هذا.

في حين أن لدى كل من المصرف العقاري والصندوق الوطني للإسكان شروط مفصلة للحصول على قرض، يجب أن تستند القروض نفسها إلى عقود القرض واجبة النفاذ قانوناً. وعادة ما تحدد هذه العقود شروط السداد، وجداول وفاء الدين، والإجراءات الواجب اتخاذها في حالة التخلف أو التقصير في سداد القروض. بالإضافة إلى ذلك، ليس من المؤكد ما إذا كانت طلبات الحصول على القروض لكل مؤسسة تستند على استمارة طلب وطنية قياسية. ويجب أن تنقل المعلومات الحرجة، مثل الغرض من القرض، التكلفة الإجمالية للوحدة التي سيتم شراؤها، والمرجع في حالة المعلومات الخاطئة، بلغة موحدة لجميع المقرضين.

رابعا: البنية التحتية للإسكان:

يخصص مقدمو البنية التحتية العراقيون لتوفير البنية التحتية الكاملة لجميع المناطق السكنية المخطط تنفيذها. ولهم دور تقليدي في مجال توفير البنية التحتية على أرض فارغة قبل التطوير، وهذا سيبقى جزءاً رئيسياً من عملهم في المستقبل، ولكن في المجال اللازم لمواكبة الطلب المتزايد كلما تحسن الاقتصاد واستجاب البنائون للطلب المكبوت على المساكن.

وما عدا هذا التحدي المستمر لتلبية احتياجات البنية التحتية للتنمية السكنية الجديدة في العراق، هناك ثلاثة سياقات أخرى تشكل فيها البنية التحتية عائقاً لتنمية قطاع الإسكان في المناطق الحضرية العراقية حالياً:

- الأراضي المخدومة سابقاً ولكنها بحاجة إلى تحسينات رئيسية في توفير الخدمات (الأحياء المخدومة).
- الأراضي التي يتم تخصيصها رسمياً ويمكن تطويرها، ولكن لم يتم توفير البنية التحتية الكافية فيها (الأحياء غير المخدومة).
- الأراضي المطورة بشكل غير رسمي ولم يتم تخديمها (السكن العشوائي).

في المناطق المخدومة سابقاً، هناك تغطية شاملة تقريباً للبنية التحتية الأساسية – المياه والصرف الصحي والطاقة الكهربائية والطرق. ومع ذلك، فإن جودة الخدمة الموجودة مقاسة بانقطاع الخدمة (الماء والكهرباء) وانخفاض القدرات المحلية (الصرف الصحي وتصريف المياه والطرق) غالباً ما تكون أقل بكثير من قدرة النظام القياسية والعامة. وهناك حاجة ملحة ومستمرة إلى استعادة مستويات كافية من الخدمة من خلال البنية التحتية الحالية.

يمثل توسيع نطاق الخدمات القائمة إلى المناطق غير المخدمة والنامية أولوية لتوفير المساكن لأن نقص الأراضي المخدومة عقبة رئيسية لإنتاج المساكن. بالإضافة إلى ذلك، ثمة حاجة إلى الخدمات في المناطق غير النظامية التي يجري تنظيمها في المناطق المخصصة للتطوير المستقبلي.

خامسا: إدارة وصيانة المساكن:

تعاني ١٠-٥ ٪ من المباني المستأجرة التي تعود إلى الحكومة من مجموعة مختلفة من الأمور المثير للقلق. أولاً، يقع كثير من هذه الوحدات في بنايات عالية صيانتها أكثر تعقيداً ويمكن أن تكون مكلفة. ثانياً، الإيجارات منخفضة وبصفة عامة لا علاقة لها بالقيمة الأساسية لتلك الممتلكات أو حتى بتكاليفها المتكررة. ثالثاً، لا يستهدف الدعم الضمني الناتج ذوي الدخل المنخفض أو

الفئات الضعيفة، مما يشوه سوق الإيجار ككل ويقضي على أية فرصة لتوليد الدخل من أجل صيانة وتوسيع المساكن.

سادسا: الإسكان ومواد البناء:

وتتضمن هذه السياسة امكانية دعم المواد الانشائية المختلفة من خلال ايجاد اليات تطوير المنشآت القائمة والتي تسهم بصورة مباشرة من توفير المواد الاولية للبناء والتشيد وبالتالي دعم المواطنين وباسعار مدعومة وضمن برمجة زمنية لتسديد المبالغ مقابل تجهيز المواطنين بالمواد الانشائية اللازمة لتشييد الوحدات السكنية.

اعتمدت السياسة الاسكانية في العراق على تحديد معايير النمط الاسكاني على الاعتبارات الفضائية الاتية:-

١. لا يجوز ان تشغل الوحدة السكنية بأكثر من اسرة واحدة.
٢. ان تتضمن الوحدة السكنية على عدد من الفضاءات المغلقة (الغرف) وهذه يجب ان تتناسب مع عدد افراد الاسرة بحيث لا تقل الفضاءات على ثلاثة فضاءات مغلقة ويمكن ان يشغل كل منها من قبل شخصين بالغين وطفل لا يزيد عمره على عشر سنوات.
٣. ضرورة ان يتوفر المطبخ والحمام والمرحاض.
٤. ضرورة ان يكون الدار مجهزاً بالقوة الكهربائية وشبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة المجاري لتصريف المياه القذرة مع مراعاة المتطلبات وضرورة الراحة البيئية كالمساحات والهواء واشعة الشمس.

٥. ان تتوفر للمسكن كافة الخدمات الاجتماعية التعليمية والصحية والمساحات الخضراء وان تكون له علاقة مباشرة مع وسائط النقل ضمن معايير المسافة الممكنة.

ان التناسب بين عدد افراد الاسرة وبين مساحة الوحدة السكنية التي تعيش فيها مسألة ذات اهمية كبيرة جداً، تتجاوز حدودها حدود الوحدة السكنية وتدخل ضمن ضوابط استعمالات الارض.

لقد وضعت الوحدات السكنية في اربعة اصناف على اساس المساحة وهي:-

١. الوحدة السكنية الصغيرة المساحة . ٢. الوحدة السكنية المتوسطة المساحة.

٣.الوحدة السكنية الكبيرة المساحة. ٤. الوحدة السكنية الكبيرة جداً في مساحتها.

لقد تم توزيع هذه الاصناف الاربعة الى نوعين من الانماط السكنية التي تؤثر في المساحات المقررة تأثيراً محدداً وهي:-

النمط الاول:- السكن العمودي واتخاذ الشقة كوحدة سكنية في العمارات المنخفضة الارتفاع والتي لا يزيد ارتفاعها على اربعة طوابق.

النمط الثاني:- السكن الافقي واتخاذ الدور المنفردة كوحدات سكنية.

نستنتج من ذلك النمط الاسكاني وحجم الاسرة عاملان مؤثران على تحديد الوحدة المساحية للوحدة السكنية.

التصنيف الذي الذي يوضح المساحات الاستعمالية في فضاءات الوحدة السكنية:

١. الفضاءات التي يمكن استعمالها للنوم وتتكون من فضاء المعيشة والاستقبال وغرف النوم.
٢. الفضاءات الخدمية وتتكون من المطبخ والحمام ودورة المياه والمخازن.
٣. فضاءات الحركة الداخلية والتي تتمثل في المسالك الداخلية التي تربط بين فضاءات الوحدة السكنية الواحدة.

وهنالك تصنيف اخر لفضاءات الوحدة السكنية والذي يعتمد على الجهة التي تستعمل الفضاء ودرجة الخصوصية في الاستعمال، وعلى هذا يمكن تسمية الفضاءات بـ(النطاق) وهي:-

١. النطاق(الجزء) العام وهو المجال المحدد في مقدمة المدخل الرئيسي والمدخل الرئيسي للوحدة السكنية.
٢. النطاق(الجزء) شبه العام ويشمل على فضاء الاستقبال من الوحدة السكنية.
٣. النطاق(الجزء) الشبه خاص ويشمل على فضاءات المعيشة والطعام والمطبخ والحمام والمرافق الصحية حيث امكانية استعمالها من قبل غير افراد الاسرة الساكنة كالضيوف مثلاً.
٤. النطاق(الجزء) الخاص ويشمل على الغرف المخصصة للنوم باعتبارها اجزاءً خاصة بالاستعمال من قبل افراد الاسرة فقط.

وتختلف التحديدات المساحية لفضاءات الوحدة السكنية الواحدة من حالة الى اخرى تبعاً لتأثير عاملين مهمين وهما:-

أ. حجم العائلة التي تسكن الدار ويقاس بعدد الافراد.

ب. النمط الاسكاني ويقسم الى قسمين: اما دور منفصلة عن بعضها على نمط السكن الافقي، واما شقق متجمعة في عمارات معينة على نمط السكن العمودي.

٥. السياسات الاسكانية في بعض بلدان العالم:

ان مدى تدخل الدولة في مجال الاسكان هو عادة نقطة الاختلاف في السياسات الخاصة بحل مشاكل الاسكان.فبعض الدول تعتمد نشاط القطاع الخاص في تحقيق سياسات وبرامج الاسكان بينما تعتمد دول اخرى على نشاط القطاع العام والخاص ، وبعض الدول تعتمد على نشاط القطاع العام ، اما القطاع الخاص فان دوره يكاد يكون معدوما.

ان تدخل الدولة يعتبر ضروري حتى في البلدان ذات الاتجاه الاقتصادي الحر ، اذ يمكن ان تلعب دورا مهما في مجالات التمويل والتنظيم والادارة والبناء وتملك الارض.

وفي ما يخص سياسات الإسكان المتبعة في بعض بلدان العالم العربي وكيف استطاعت هذه البلدان ان تنجح في القضاء على الفجوة السكنية وان توفر إعدادا كبيرة من الوحدات السكنية خلال فترات زمنية معينة وقد تم لها ذلك من خلال استخدام مجموعة من التدابير والتي شملت ما يأتي:

- تطوير الجانب المؤسساتي اي إنشاء مؤسسات متخصصة بالإنتاج الواسع للوحدات السكنية. توفير الأراضي المخدومة اللازمة لإنشاء الوحدات السكنية.
- توفير الأموال اللازمة لإنشاء الوحدات السكنية.
- تشجيع الاستثمار في قطاع الإسكان من خلال توفر التسهيلات القانونية والإدارية والمالية للمستثمرين.

- إصدار القوانين والتشريعات التي تسهل من عملية الإنتاج الواسع للوحدات السكنية. توفير خدمات البنى التحتية الخاصة بالمجمعات السكنية.
- توفير الخدمات الاجتماعية الضرورية لشاغلي الوحدات السكنية الجديدة.

ان عدد السكان في تزايد مستمر في جميع انحاء العالم وعلى الاخص في الدول النامية وان الحاجة الى الاسكان تبقى حاجة مستمرة ليست فقط لزيادة عدد سكان المدن بل ان للدور السكنية فترة حياة محدودة. لذلك فأن مخطط المدن يجب ان يضع في حسبانه عند التخطيط للوحدات السكنية عدة متغيرات لأنها تحدد والى حد كبير معادلة العرض والطلب بالنسبة لعدد الدور السكنية في اية مدينة كانت وهذه المتغيرات او الاعتبارات هي:-

١. **عدد الدور السكنية الموجودة فعلاً:-** معرفة الكثافة الاسكانية امر مهم جداً لأنه بواسطتها يمكن تقدير عدد الدور السكنية الصالحة للسكن في مدينة معينة، وعدد الغرف في كل دار او عدد الغرف بالنسبة لكل هكتار. والهدف من احتساب الكثافة هي معرفة المساحة المطلوبة بالنسبة لعدد السكان الذين هم في حاجة الى الدور السكنية.

٢. **نمط الوحدة السكنية:-** من الضروري معرفة أنماط مختلفة من الوحدات السكنية ضمن مساحة معينة من الارض لان لكل نوع من انواع هذه الوحدات خصائصها ومتطلباتها المعينة . وان اي دراسة او مسح اسكاني يجب ان يشمل على دراسة انماط مختلفة من الوحدات السكنية مثل عمارات سكنية- وحدات سكنية منفصلة اي مستقلة – وحدات سكنية متلاصقة، وفي الدول الاوربية هنالك مساحات معينة منها بيوت متنقلة اي كرافانات هي الاخرى تحتسب الى جانب الوحدات السكنية واعدادها يجب ان تؤخذ بنظر الاعتبار وايضاً احجامها ومساحتها.

٣. اشغال الوحدة السكنية:- يمكن قياس اشغال الوحدة السكنية من خلال عدد الغرف المتوفرة في الوحدة السكنية التي يشغلونها، ويعتقد البعض ان اعتبار عدد افراد الاسرة للوحدة السكنية الواحدة السكنية الواحدة والافراد لعدد الغرف التي يمكن اشغالها فعلاً لا يعتبر تقديراً دقيقاً لمعرفة درجة الازدحام في الوحدة السكنية.

ولأجل تفادي هذا الاشكال في الدراسات الاسكانية تم استخدام اسلوب اكثر تعقيداً في الدراسات الاجتماعية والتي تدرس ليس فقط وسعة الوحدة السكنية للأسرة الواحدة بل تحسب فرق العمر ونوع الجنس.

٤.الحالة العمرانية للوحدة السكنية:-

ان المعلومات المتعلقة بالحالة العمرانية للوحدة السكنية تعتبر مهمة جداً لكي يحدد المخطط للوحدة السكنية طبيعة وحجم مشكلة الاسكان في مدينة معينة، وان تلك المعلومات سوف تسهل له اجراء مقارنة معالحالة العمرانية للوحدات السكنية في مدنٍ اخرى