

تاريخ الـرسال (2015/10/12). تاريخ قبول النشر (2016/01/10)

د. رالد أحمد صالحه^{*1}

أقسام الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية، كلية الآداب،
الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين

* البريد الإلكتروني للباحث المرسل:

e-mail address: rsalha@iugaza.edu.ps

**أزمة السكن في قطاع غزة في ضوء
الحصار واعتداءات الاحتلال
الإسرائيلي خلال الفترة
من 2007-2015
"دراسة في جغرافية السكن"**

المخلص:

يواجه قطاع الإسكان في قطاع غزة، أزمة سكن حادة، وقد تفاقم بعد الحصار والاعتداءات الإسرائيلية الأخيرة خلال الفترة (2007-2015). وتهدف الدراسة التعرف إلى ملامح أزمة السكن ومؤشرات واتجاهاتها وأسبابها، وإبراز خطورتها وتقدير العجز المتراكم من الوحدات السكنية، وإيجاد حلول ذكية للحد من أزمة السكن. وتأتي أهمية الدراسة في أنها تسلط الضوء على قضية تمس الاحتياجات الأساسية للسكان، ومن غير المتوقع أن يرفع الحصار بشكل كامل، وعليه سيشهد القطاع وضعاً خطيراً لا تحمد عقباه. ومن أهم النتائج أن قطاع السكن، يعاني من العجز والضعف، ويظهر اختلالاً في العلاقة بين الطلب والعرض، وقدر متوسط الاحتياج السنوي من الوحدات السكنية نحو، 18114 وحدة سكنية. كما أن نحو 60% من السكان يعانون من أزمة سكن. ومن أهم التوصيات: أن تولي الحكومة اهتماماً بالإسكان وتعمل على دعم قطاع التمويل الإسكاني، وتقليل تكلفة بناء المساكن، واعتماد البناء الرأسي، والإسراع في الإعمار مستفيدين من تجارب الدول الأخرى.

كلمات مفتاحية:

أزمة السكن، الحصار، الحاجة السكنية.

**The Housing Crisis in the Gaza Strip under the Israel Siege
and Aggressions from 2007 to 2015
"A Study in the Housing Geography"**

Abstract

Gaza Strip housing sector faces acute crisis mostly accelerated during Israeli aggression and siege during (2007-2014).

The study aims to identify the aspects, indicators, directions and causes of the housing crises to show its seriousness and to estimate the accumulated shortages, so to seek smart solutions to limit these difficulties.

The study aimed to shed light on the crucial issues of the Palestinian community essential needs, without expectation of recent siege removal. Therefore, Gaza Strip will face dangerous circumstances with negative consequences on housing.

The most important results demonstrate that the housing sector suffers weakness, shortages and unbalance relationships between offers and demands. The average annual needs estimated is 18114 units, added to 60% of population suffering housing problems.

We recommended that the Government should paid more attention to support funding, reduces the construction coast, depends on vertical housing and to accelerate the reconstruction processes relying on other countries experiences

Keywords:

Housing Crisis, Siege, Housing Need.

المقدمة:

يواجه قطاع الإسكان في قطاع غزة منذ الاحتلال الإسرائيلي لفلسطين مشكلات عديدة، تمثلت في ظهور: - مخيمات اللاجئين، والمناطق العشوائية، والمناطق المتدهورة عمرانياً، إضافة إلى المساكن التي دمرت أو أُلْتُفِت؛ نتيجة للعدوان الإسرائيلي، خلال فترة الاحتلال الممتدة من 1967-2004، إضافة إلى الحصار المشدد، الذي فُرض على القطاع منذ يونيو 2007 واستمراره حتى إعداد هذه الدراسة عام 2015؛ وما نتج عنه من منع دخول المواد اللازمة لعمليات البناء والتعمير، وإقامة شبكات البنية الأساسية والمواد الخام اللازمة للصناعة، فانخفضت كميات الإسمنت التي سُمح بتوريدها إلى القطاع خلال الفترة من 2006 إلى 2012، لتتراوح من 0% إلى 5.76% من الاحتياجات السنوية لسكان القطاع (المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان، 2013: 4). مما أحدث خللاً كبيراً في توفير المساكن، والتي كانت أصلاً غير متوفرة بشكل كافٍ، ولا تتناسب مع الاحتياجات المرتبطة بالنمو السكاني، وهذا ضاعف من أزمة السكن، فضلاً عن العدوان الإسرائيلي على القطاع خلال الفترة من (2008-2014)؛ مما كان له أثارٌ طالت كثيراً من نواحي الحياة الاجتماعية والاقتصادية، بسبب تدمير جزء كبير من البنية التحتية، والقطاع الزراعي، والمنشآت الصناعية والمؤسسات الخدمية والوحدات السكنية، إذ تم تدمير عدد كبير من المساكن ما بين تدمير كلي، وحاد، ومتوسط، وبسيط. وقد بلغ عددها في الاعتداءات الثلاثة خلال الفترة من (2008-2014)، نحو 134605 وحدة سكنية منها 14948 تدمير كلي (مركز الميزان لحقوق الإنسان، 2012) و(وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2015: 6).

ولا شك أن إبطاء عمليات الإعمار والشروط السياسية والأمنية التي تفرضها الجهات المُتَعَهِّدة بتمويل الإعمار ودخول مواد البناء فاقمت أزمة السكن وزادت من الفروق، فيما بين العرض والطلب على الوحدات السكنية.

حدود الدراسة:

1. الحد المكاني (منطقة الدراسة):

تناولت الدراسة قطاع غزة، الذي ينقسم إدارياً إلى خمس محافظات، ويقدر عدد السكان في نهاية عام 2014 بحوالي 1760037 نسمة، ما نسبته 38.7% من سكان الأراضي الفلسطينية (قطاع غزة وال الضفة الغربية)، ويشكل السكان اللاجئين، لعام 2013 حوالي 65.3% من إجمالي سكان القطاع (ج.م.ح.ف.*)، الرمز المرجعي 2093، 2014: 50-53)، وتبلغ مساحة القطاع 365 كم²، أو ما يعادل 1.3% من جملة مساحة فلسطين التاريخية، وعليه تبلغ الكثافة السكانية العامة 4822 نسمة/كم². ونتيجة لصغر مساحة القطاع، مع وجود عدد كبير من المراكز العمرانية نجد أن متوسط التباعد بين المراكز العمرانية المختلفة في المحافظات يبلغ 4.2 كم، ويُعتبر هذا المتوسط منخفضاً؛ وهذا دليل على تقارب المراكز العمرانية، ومؤشراً على أن العلاقة قوية بينها، كما أن درجة التشتت منخفضة بشكل عام في محافظات غزة، إذ بلغ المتوسط العام 2.2، وتشير النتائج إلى أن صلة الجوار بين المراكز العمرانية في محافظات غزة بلغت 1.4، أي أن التوزيع متباعد ويقترب من العشوائية (من حساب الباحث^(**): مصدر عدد السكان والمساحة والمسافة بين المراكز العمرانية، وزارة الحكم المحلي، 2015). ونستنتج من المقاييس السابقة أن هناك تكديساً في المراكز العمرانية، نتج عنه اتصال عمراني بين عددٍ من مدن المحافظات، في حين من المتوقع أن يغطي هذا الاتصال العمراني مختلف المراكز العمرانية، وبالتالي سيؤثر سلباً على توفير الأراضي للاستخدام السكني.

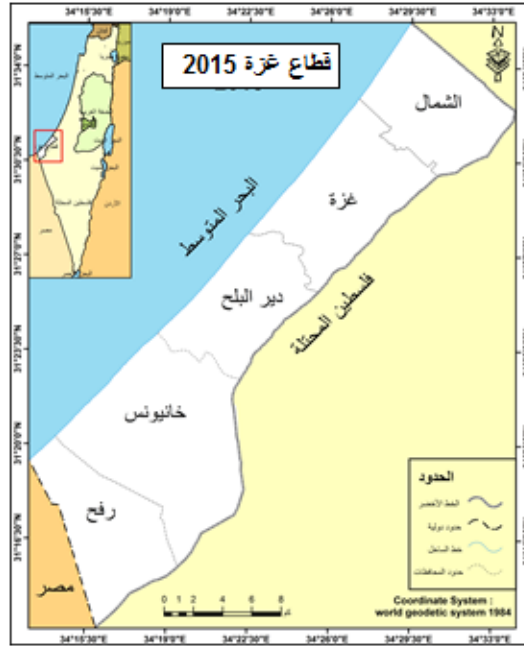
(*) ج.م.ح.ف - اختصار (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني).

(**) مصدر المعادلات:

معادلة متوسط التباعد والتجمع أو التشتت (الزوكة، وحامد، 1991: 34-35).

معادلة قرينة الجار الأقرب (شهادة، 1997: 203-207).

ويتخذ القطاع الشكل الطولي إذ يمتد من الشمال إلى الجنوب بطول 40 كم علي البحر المتوسط، ويختلف اتساعه من منطقة إلى أخرى، فيبلغ اتساعه عند بيت حانون 9.5 كم، ثم يضيق ليصل إلى 6.5 كم مقابل محافظتي غزة ودير البلح، ويصل إلى 6.9 كم عند مدينة القرارة، ثم إلى 12 كم مقابل مدينة خزاعة، ثم أقصى اتساع مع الحدود المصرية 12.6 كم تقريباً (من حساب الباحث باستخدام GIS). (انظر منطقة الدراسة الشكل (1))



شكل 1: منطقة الدراسة

المصدر: وزارة الحكم المحلي، 2015.

2. الحد الزمني للدراسة :

تغطي الدراسة الفترة (من 2007 إلى 2015)، أي منذ بداية الحصار الإسرائيلي للقطاع عام 2007 حتى عام 2015 ويتخلل هذه الفترة الاعتداءات الإسرائيلية الثلاثة على القطاع: اعتداء 2008/2009، واعتداء 2012 واعتداء 2014.*) أطلق الاحتلال مسميات مختلفة على الاعتداءات الإسرائيلية على القطاع وهذه التسميات تعكس نوعيتها والهدف من ورائها، وردت فصائل المقاومة الفلسطينية بتسميات أخرى فالعدوان الأول عام 2008/2009 أطلق عليه الاحتلال عملية الرصاص المسكوب وكان رد المقاومة الفلسطينية على هذه التسمية بالفرقان، بينما اعتداء 2012 أطلق عليه الاحتلال عملية عمود السحاب وكان رد المقاومة الفلسطينية على هذه التسمية بحجارة السجيل، أما الاعتداء الأخير 2014 أطلق عليه الاحتلال عملية العصف المأكول وكان رد المقاومة الفلسطينية على هذه التسمية بالعصف المأكول والبنبان المرصوص.

مشكلة الدراسة:

بالرغم من معاناة سكان القطاع من مشكلة السكن منذ احتلال فلسطين عام 1948 إلا أن الأزمة تفاقمت، وارتبطت بشكل أساسي بالموقف السياسي المتمثل بالحصار من ناحية، وما نتج عنه من توقف مشاريع الإسكان، والمرافق، والخدمات، والبنية التحتية، والعدوان المتكرر الذي أدى إلى تدمير آلاف المباني السكنية وغيرها من المنشآت خلال الفترة من 2008-2014، بالإضافة إلى إبطاء إعادة الإعمار، فمع أن

مشكلة إعادة الإعمار قد تكررت بعد عدواني 2009 و2012، إلا أن الموضوع بعد العدوان الأخير أخذ منحى أكثر أهمية وخطورة لأسباب منها: الدمار الهائل الناتج عن ذلك العدوان، والشروط السياسية والأمنية التي تفرضها الجهات المتهمة بتمويل الإعمار، وتداخل موضوع الإعمار مع الخلافات الفلسطينية الداخلية، مما أحدث خللاً كبيراً في توفير الاحتياجات من المساكن المرتبطة بالنمو السكاني، والمساكن المرتبطة بإعادة الأعمار والتي ستستغرق وقتاً طويلاً في ضوء الظروف السياسية الراهنة.

ومن هنا تبرز مشكلة الدراسة في: أزمة السكن في قطاع غزة في ضوء الحصار واعتداءات الاحتلال الإسرائيلي خلال الفترة من

2007-2015.

وتكمن أسئلة الدراسة فيما يلي:

1. ما العوامل المؤثرة في أزمة السكن في قطاع غزة خلال الفترة 2007-2014؟
2. ما أثر الاحتلال الإسرائيلي على تفاقم أزمة السكن؟
3. ما مظاهر أزمة السكن؟ وما الاحتياجات من الوحدات السكنية لتغطية العجز المتراكم والاحتياجات المستقبلية لضمان الاستقرار في توفير الحاجة السكنية المرتبطة بالنمو السكاني والظروف الطارئة؟
4. ما خطورة وأبعاد أزمة السكن على سكان في القطاع؟
5. ما طبيعة مشاريع الإسكان في قطاع غزة؟
6. ما الحلول الذكية للخروج من هذه الأزمة في ضوء التجارب الدولية في التعامل مع أزمة السكن؟

أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى:

1. التعرف على العوامل المؤثرة في أزمة السكن في قطاع غزة خلال الفترة 2007-2015.
2. تحديد مظاهر أزمة السكن وتقدير الاحتياجات السكنية المستقبلية من الوحدات السكنية في قطاع غزة.
3. إبراز خطورة وأبعاد أزمة السكن على السكان في القطاع.
4. صياغة رؤية مستقبلية ذكية لحل أزمة السكن في القطاع.

أهمية الدراسة:

تأتي أهمية الدراسة: في أنها تتناول مشكلة خطيرة تواجه سكان قطاع غزة. كونها تسلط الضوء على قضية تمس الاحتياجات الأساسية والملحة لسكان القطاع، وقد تسهم في تشخيص أزمة السكن، وقد تفتح هذه الدراسة رؤى وآفاق أمام المخططين في إعداد الاستراتيجيات والبرامج الخاصة بالإسكان والتعامل مع الأزمات.

فرضية الدراسة:

ينطلق البحث من فرضية مفادها أن الحصار والعدوان الإسرائيلي الأخير على قطاع غزة عام 2014، أدى إلى تفاقم أزمة السكن بسبب النقص الشديد والعجز المتراكم في عدد الوحدات السكنية، إلى جانب وجود وحدات سكنية غير ملائمة للسكن ولاسيما في مخيمات اللاجئين والمناطق العشوائية، مما يعني وجود عجز سكني كمي ونوعي في القطاع.

مسلمات الدراسة:

- هناك مجموعة من المسلمات التي يُسلم الباحث بصحتها دون الحاجة إلى إثباتها وإقامة الدليل عليها، فهي عبارة عن حقائق واضحة بذاتها أو بديهيات لا تحتاج إلى دليل وسيكون لها أثر على أزمة السكن مستقبلاً، وهذه الحقائق هي:
1. إن انخفاض متوسط حجم الأسرة في السنوات الأخيرة، والانخفاض الطفيف المتوقع في السنوات القادمة، لم يقلل من الطلب على المسكن، بل سيكون التأثير على نوعية المسكن من حيث المساحة والنمط.
 2. من غير المتوقع انخفاض أسعار الأراضي، في القطاع خلال الفترة القادمة، بل مرشحة إلى الارتفاع؛ بسبب محدودية الأرض، وارتفاع معدل النمو السكاني. وستشهد الوحدات السكنية ارتفاعاً كبيراً في الأسعار.
 3. من غير المتوقع أن يرفع الحصار عن قطاع غزة بشكل كامل في السنوات القليلة القادمة، وسيبقى عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي لفترات طويلة مما سيكون له آثار سلبية على قطاع الإسكان وعليه سيشهد القطاع وضعاً خطيراً لا تحمد عقباه.
 4. من غير المتوقع أن يكون هناك حلول إبداعية ذكية تتبناها الحكومة والقطاع الخاص بالمستوى المطلوب لأزمة السكن في الوقت القريب، تأخذ بالاعتبار محدودية الأرض، والنمو المتزايد للسكان، وانخفاض مستوى الدخل، وارتفاع نسبة البطالة لغالبية السكان وعدم الاستقرار السياسي.

منهجية البحث:

تم استخدام عدة مناهج كل منهج يفي بمتطلبات مرحلة معينة من الدراسة:

فالمنهج التاريخي يستخدم في معالجة البعدين السياسي والتاريخي لتحديد أثرهما على أزمة السكن وسيستخدم المنهج الوصفي في التعرف على ملامح مشكلة السكن، أما المنهج التحليلي فسيستخدم بأقسامه المختلفة: فاستخدام تحليل التباين لإبراز الاختلاف في حجم الأزمة على مستوى المحافظات، أما المنهج السببي "التأثيري" سيستخدم في تحديد العوامل المؤثرة على أزمة السكن وسيستخدم المنهج الاستقرائي في دراسة بعض المقاييس كنسبة التركيز والكثافات بأنواعها المختلفة وسيستخدم المنهج السلوكي للتعرف على آراء بعض شرائح المجتمع من خلال استطلاع للرأي. وبخصوص منهج السياسات والاستراتيجيات الحضرية: الذي ظهر عام 1990 يعد منهجاً ضرورياً لدراسة المشكلات التي تعاني منها المدن في الحاضر والمستقبل ووضع السياسات والاستراتيجيات اللازمة لمواكبة التغيرات والتطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية والديموغرافية والبيئية التي تتعرض لها المدن والمناطق الحضرية. ونتيجة لتداخل الموضوع بين عدة تخصصات: منها الجغرافيا والإسكان والاجتماع سيتم استخدام المنهج الموضوعي الخاص بـ **جغرافية السكن** في إطار إقليمي، وهو قطاع غزة.

طرق تحليل البيانات "الأساليب الإحصائية":

تم استخدام الأساليب الإحصائية أثناء الدراسة للحصول على إجابات أكثر دقة ونتائج تكتسب الثقة، وقد تنوعت الأساليب المستخدمة في الدراسة بتنوع البيانات والهدف من التحليل، فتم الاستعانة بمقاييس التشتت (Measures of Dispersion) كمؤشرات إحصائية لتحديد درجة التركيز أو التشتت سواء لتوزيع السكان أو المساكن. كما استخدمت الدراسة عدة اختبارات منها الجار الأقرب والتباعد ومعامل التجمع والتشتت. واستخدم الارتباط البسيط لقياس مدى العلاقة بين مقدار الترابط بين السكان والمساكن.

مصادر البحث وأدوات الدراسة (طرق جمع المعلومات):

تعتبر إصدارات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني أهم مصدر ستعتمد عليه الدراسة لتوفير البيانات السكانية والسكنية. وتم إعداد خريطة الأساس Base map اعتماداً على الخريطة المعتمدة للمحافظات والمراكز العمرانية من قبل وزارة الحكم المحلي لسنة 2014. كما أجرى الباحث عدداً من المقابلات من خلال التواصل الشخصي، أو عبر البريد الإلكتروني مع بعض الخبراء لمناقشة أزمة السكن والحلول الذكية التي يمكن أن تسهم في التخفيف من المشكلة كما التقى الباحث مع مجموعة نقاش بؤرية لنفس الغرض من وزارة الأشغال والإسكان قسم الإدارة العامة للسياسات والتخطيط العامة وتم ذكر أسماء الخبراء في قائمة المراجع، وتعرف الباحث على آراء بعض الشباب حول أزمة السكن وإبداء الرأي حول أسباب الأزمة وآثارها والحلول للتخفيف منها. من خلال استطلاع للرأي بأسلوب النماذج المكتوبة "الاستبانة" وتم توزيع 285 استبانة على طلبة الجامعة الإسلامية.

مفهوم أزمة السكن ومصطلحات الدراسة:

1. **الأزمة:** الأزمة لغة هي الضيق والشدة. وتعرف بأنها موقف مضطرب ومتوتر نتج عنه إحساس بالخطر يتطلب مجهوداً جباراً أو عظيماً للتعرف على متغيراته، وتفسير ظواهره، ومحاولة السيطرة على أحداثه، وتجنب مخاطرة من خلال التعرف إلى أسباب الأزمة والظروف التي أتاحت وجودها في ظل توفر رؤية مستقبلية ومعقدة تنتبأ بما سيحدث من تطورات (الرويلي، 2011: 1).
2. **أزمة السكن:** تعرف أزمة السكن بالمفهوم الضيق على أنها وجود طلب عالٍ على المساكن من دون أن يرافق هذا الطلب ازدياد مناسب من المساكن، بسبب نقص الإنشاءات السكنية الجديدة أو التوقف كلياً عن عمليات البناء والتشييد أو ارتفاع إيجارات المساكن على نحو يفوق القدرة الشرائية للأفراد ذوي الدخل المحدود، أما أزمة السكن بالمفهوم الواسع فتعرف على أنها عدم توفر المسكن الصالح أو الملائم الذي يحقق الاستقرار والرفاهية للأفراد ويتفق مع شروط المسكن الصحي (ناشور، 2012: 243).
3. **الحصار:** ويقسم إلى:
 - أ. حصار اقتصادي: حصار يراد به التضييق اقتصادياً على بلد من البلدان بمختلف الوسائل.
 - ب. حصار بحري: منع وصول المؤن والذخائر إلى موانئ العدو عن طريق البحر في وقت الحرب.
 - ج. حصار عسكري: إحاطة الجيوش للمدن أو الأهداف العسكرية، وقطع وسائل الحياة والاتصالات عنها؛ وذلك لدفع أهلها إلى الاستسلام (مختار، 2008).
4. **المشكلة أو الفجوة الإسكانية:** المشكلة أو الفجوة الإسكانية تتخذ أشكالاً مختلفة: منها فقدان المأوى، وما يترتب عليه من ظاهرة التشرد، أو النوم في الطرقات، والساحات العامة والدور والخرب، التي لا تصلح للسكن، أما الشكل الآخر فيتمثل بتعدد الأسر داخل المسكن (نورين، 2004: 3).
5. **الحاجة السكنية:** تعرف الحاجة السكنية بأنها مدى عجز الرصيد السكني من الناحيتين الكمية والنوعية أو كليهما معاً عن توفير سكن ملائم ومريح، وضمن المعايير والمؤشرات التصميمية التي تحددها عوامل المكان والزمان، بغض النظر عن القابلية الاقتصادية، فهي تشمل الحاجة الكلية للمأوى من دون الأخذ بعين الاعتبار إمكانيات الأسر في توفير ذلك (الهيبي، وآخرون، 2011: 4).
6. **الطلب على الوحدات السكنية:** يتمثل الطلب على الوحدات السكنية في نوعين هما: الطلب الإسكاني الفعال ويتمثل بالحاجة السكنية للأسر الراغبة في سكن والقادرة مادياً على تحقيقه، أما الطلب الإسكاني غير الفعال هو الحاجة السكنية للأسر الراغبة في سكن ولكنها غير

قادرة مادياً على تحقيقه، ويمثل الطلب غير الفعال أساس المشكلة السكنية لشرائح المجتمع واطئة الدخل والمعدومة، أو التي تعيش ظروفًا سكنية صعبة (الهيتمي، وآخرون، 2011: 4).

الدراسات السابقة:

- تقرير (وزارة الأشغال العامة والإسكان والمجلس النرويجي "NRC" 2013)، بعنوان: (الواقع الإسكاني في قطاع غزة): بين التقرير مشاريع الإسكان التي أشرفت عليها الوزارة، ووضحت الفئات المستهدفة، والمشاريع التي نفذت، والتي قيد التنفيذ، ومدى تغطيتها لحاجة قطاع الاسكان، وقدر العجز في الحاجة السكنية حتى عام 2011 نحو 75334 وحدة سكنية.
- دراسة (ج.م.ح.ف، رقم المطبوعة 1622، 2009)، بعنوان: (إسقاطات المساكن في الأراضي الفلسطينية حتى عام 2017): تناولت أعداد المساكن والأسر في غزة والضفة الغربية من 1967 مع تقدير الوحدات السكنية حتى عام 2017.
- دراسة (فايز فريجات وعصام الخطيب، 2009)، بعنوان: (واقع ظروف السكن في الأراضي الفلسطينية): هدفت إلى تحليل الأبعاد للظروف السكنية في الأراضي الفلسطينية، باستخدام منهاج DPSIR (الدوافع، الضغوط، الحالة، التأثير، الاستجابة) ومن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة، أن قطاع الإسكان في الأراضي الفلسطينية، يعاني من العجز والضعف. وأوصت الدراسة بتطوير ما هو قائم من المناطق السكنية وتوسيعه، والعمل على زيادة التركيز، وهذا الخيار له نتائج مستقبلية سيئة، أو القيام بإنشاء مجمعات سكنية جديدة، ذات نمط مميز قائم على توفير جميع متطلبات الحياة على أساس انخفاض التكلفة، أو الدمج بين البديلين.
- دراسة (الهنا، 1995)، بعنوان: (الأوضاع السكنية في الضفة والقطاع): قام الباحث في دراسته بمقارنة الأوضاع السكنية في الضفة الغربية وقطاع غزة مع الأوضاع في كل من الأردن "وإسرائيل"، ومن أبرز النتائج التي توصلت إليها الدراسة أن الفلسطينيين يعانون من نقص عدد الوحدات السكنية، وارتفاع معدل الإشغال للغرفة، أما بخصوص المعوقات الرئيسة للإسكان فتمثلت في ممارسات الاحتلال وتردي الأحوال المعيشية، ونقص الخدمات ودمار البنية التحتية وضعف الاستثمار.
- دراسة (أبو عون، 1994)، بعنوان: (دراسة آفاق التنمية المستقبلية في فلسطين): استعرض الباحث الأوامر العسكرية الصادرة من الاحتلال الإسرائيلي للاستيلاء على ممتلكات الفلسطينيين، والقيود المفروضة على البناء. تم تعرضت الدراسة إلى جذور مشكلة الإسكان وجوهرها في الأراضي المحتلة والتي لخصها في الاحتلال، ثم ناقش قطاعات الإسكان المختلفة من حيث نشاط كل قطاع والمشاكل التي يعاني منها ثم وضع مجموعة من الحلول والتوصيات ولا سيما تشجيع الإسكان التعاوني والشعبي.
- دراسة (الدقاق، 1981)، بعنوان: (مشكلة السكن في الأراضي المحتلة): فاشتملت على المؤشرات المرتبطة بها، كالطلب على المسكن والأهمية الاجتماعية والاقتصادية لمشاريع الإسكان، ومسئولية الأفراد والمجتمع، وأخيراً مشاكل التمويل، ومن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة، أن الأحوال السكنية السائدة في كل من الضفة والقطاع تبعث على القلق وتمس حياة الأغلبية الساحقة من السكان.
- دراسة (الأسدي، 2012)، بعنوان: (أزمة السكن قراءة في الأسباب والحلول): هدفت الدراسة إلى الكشف عن طبيعة الضائقة السكنية في العراق، وبعض الدول الإسلامية، مع التركيز بشكل أساسي على العراق، وتناولت الدراسة أهم الأسباب التي أدت إلى تفاقم أزمة السكن، ثم ناقش مشكلة المهجرين والمهاجرين في العراق، وأفرد جزء من الدراسة عن دور الإسلام في حل أزمة السكن، وتناول الوقائع التاريخية وتجارب الدول في مواجهة أزمة السكن، ومن أهم النتائج أن غياب استراتيجية وطنية لمعالجة أزمة السكن، أدى إلى تفاقم هذه الأزمة، ولا سيما بعد الحروب التي تعرضت لها المنطقة، ومن أهم التوصيات أن الحكومات لها الدور الأبرز في حل مشكلة السكن، بجانب الإعمار الشعبي والذي يعتبره الحل الأمثل.

- دراسة (NRC-Norwegian Refuge Council; 2015)

Title: How Syria's displaced millions struggle to Keep Aroof Over their Heads... No Place to Call Home

تناول التقرير أزمة السكن في الشرق الأوسط نتيجة للصراعات الدائرة وركز بشكل أساسي على الأزمة السورية والعراقية، حيث أن أربعة ملايين لاجئ يعيشون في الشرق الأوسط، وهذا أوجد مشكلة في الدول المضيفة، واحتوى التقرير على طبيعة أزمة السكن، ومشكلة الإيجارات، وعمالة الأطفال، وارتفاع معدلات الفقر بين المهجرين، وانعدام الأمن، والاطر القانوني في التعامل مع اللاجئين فيما يتعلق بالسكن والنواحي الأخرى. وأوصى التقرير بضرورة تلبية احتياجات السكان اللاجئين من المأوى، والعمل مع الدول المضيفة على دعم التنمية من خلال تحسين البنية التحتية العامة وخدمات المأوى، بالإضافة إلى تنفيذ استراتيجيات وطنية للإسكان لدعم الأسر الفقيرة، وإيجاد قوانين لحماية الملاك والمستأجرين.

التعقيب على الدراسات السابقة:

من خلال العرض السابق للدراسات التي أجريت خلال الفترة من 1981-1999 نجد أنها تناولت الأوضاع السكنية في الضفة والقطاع بشكل عام وركزت على دور الاحتلال الإسرائيلي في تفاقم مشكلة السكن، أما تقرير وزارة الأشغال العامة والإسكان فركز على مشاريع الإسكان التي أنجزتها الوزارة للتخفيف من مشكلة السكن، بالإضافة إلى تقدير الاحتياجات من الوحدات السكنية.

أما الدراسة الحالية فتعد من الدراسات الحديثة التي ركزت على الفترة التي تعرض فيها القطاع إلى الحصار والاعتداءات الإسرائيلية الثلاثة ولا سيما الحرب الأخيرة 2014 التي لم تتناولها أي من الدراسات السابقة، والتي أدت إلى تفاقم أزمة السكن بشكل كبير والتي قد تحتاج إلى وقت طويل قد يمتد إلى سنوات لمعالجة آثار العدوان الأخير 2014، كما أبرزت خطورة أزمة السكن وأبعادها على مستقبل السكان في القطاع، مع صياغة رؤية مستقبلية ذكية لحل أزمة السكن. كما اتسمت الدراسة بأدواتها التي تمثلت بمشاركة الخبراء في وضع الحلول الذكية.

محتوى الدراسة:

تحتوي الدراسة: على مقدمة، وخمسة محاور، ثم النتائج والتوصيات، والمحاور هي:

1. العوامل المؤثرة في تفاقم أزمة السكن في قطاع غزة خلال الفترة 2007-2014.
2. مظاهر أزمة السكن في قطاع غزة.
3. خطورة أزمة السكن وأبعادها على مستقبل السكان في القطاع.
4. استراتيجيات الإسكان في قطاع غزة وفي بعض الدول للحد من أزمة السكن.
5. الحلول الذكية لحل أزمة السكن في القطاع.

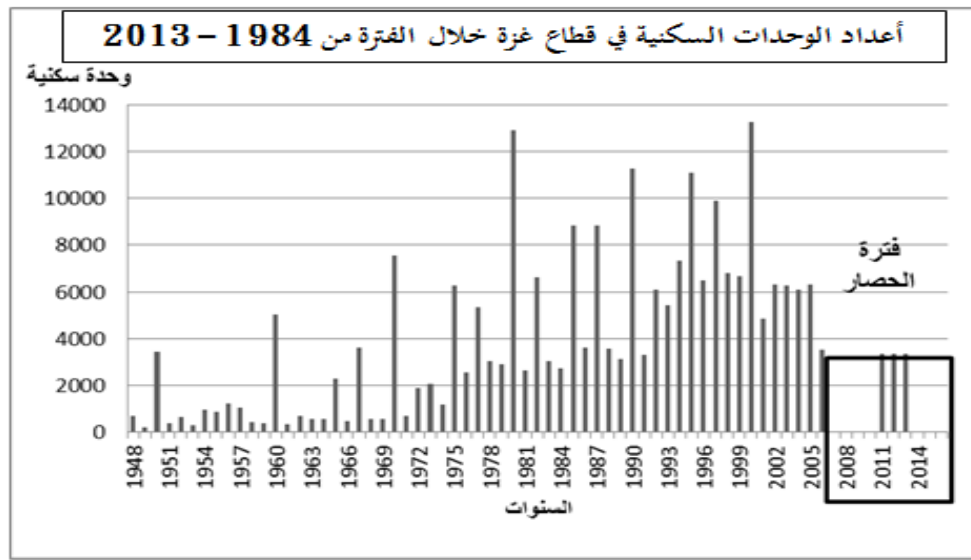
المحور الأول : العوامل المؤثرة في تفاقم أزمة السكن في قطاع غزة خلال الفترة 2007-2014

إن دراسة العوامل المؤثرة في تفاقم أزمة السكن في قطاع غزة 2007-2014 تبين ملامح أزمة السكن ومؤثراتها، والتغيرات التي حدثت في الواقع السكني نتيجة للحصار واعتداءات الاحتلال الإسرائيلي المتكررة على القطاع وتتمثل العوامل في التالي:

أولاً : انخفاض عدد الوحدات السكنية خلال الفترة من 2007-2014:

نتيجة للحصار المشدد والإغلاق المحكم الذي تعرض له قطاع غزة، ومنع "إسرائيل" إدخال مواد البناء منذ العام 2007 أدى الى توقفت أعمال البناء خلال الفترة من (2007-2011) وكانت الحركة العمرانية محدودة جداً أو شبه معدومة، في حين أدخلت مواد البناء عبر الأنفاق

بين قطاع غزة وسيناء بمصر لفترة محددة من (2011 حتى مايو 2013) ثم توقف دخولها بعد إغلاق الأنفاق بشكل تام في منتصف عام 2013 وهذا أدى الى توقف عملية البناء تماماً باستثناء المشاريع القطرية، فيما سمح الاحتلال ولأول مرة بعد عام 2007 بإدخال كميات محدودة من مواد البناء بداية شهر سبتمبر 2013، ثم عادت ومنعت إدخالها في الشهر التالي (جريدة الحياة الجديدة، العدد 166، 2014). ويمكن تقدير عدد الوحدات السكنية التي تم إنشاؤها وإعادة إعمارها بناءً على كميات مواد البناء التي توفرت في القطاع منذ 2007-2013 حسب بيانات الإدارة العامة للأمن الجمركي عن كميات مواد البناء بنحو 15 ألف وحدة سكنية منها حوالي 5000 وحدة سكنية "إعادة إعمار" وقرابة 10,000 وحدة سكنية نفذت بواسطة القطاع الخاص (مركز الميزان لحقوق الإنسان، 2013). بمعدل سنوي 1428 وحدة سكنية. في حين تجاوز المتوسط السنوي للوحدات التي كانت تُبنى قبل الحصار خلال الفترة من (1992-2006)، في معظم السنوات 6000 وحدة سكنية سنوياً (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 1622، 2009: 50-51). والشكل (2) يوضح أعداد الوحدات السكنية التي تم أنشاؤها خلال الفترة من 1948-2013.



شكل 2: يوضح أعداد الوحدات السكنية التي تم أنشاؤها خلال الفترة من 1948-2013

المصدر: السنوات من 1948-2006، ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 1622، 2009: 50-51. السنوات من 2007-2013، مركز الميزان لحقوق الإنسان، 2013.

وبخصوص العلاقة بين تطور عدد السكان والمساكن نجد أن معامل الارتباط البسيط بينهما خلال السنوات 1950-2014 كان ارتباطاً قوياً إذ بلغ 0.955 عند مستوى دلالة 0.000 وذلك للحاجة الملحة للمساكن لمواكبة الزيادة السكانية، وكانت العلاقة طردية قوية خلال معظم الفترات وإن كان هناك ارتفاع طفيف في معامل الارتباط خلال الفترتين، من 1950-1966، ومن 1994-2006، ليسجل 0.983، فيعود الارتفاع خلال الفترة الأولى إلى بناء مخيمات اللاجئين بعد حرب 1948، أما الفترة الثانية بسبب الطفرة العمرانية التي حدثت بسبب تحسن الأوضاع الاقتصادية والدعم الذي لاقتة السلطة عند قيامها. ولا شك أن انخفاض درجة الارتباط ولو بشكل بسيط خلال مرحلة الحصار من 2007-2014 عن الفترات السابقة لتسجل 0.926 أظهر أثر الاعتداءات والحصار المشدد على قطاع غزة. وتجدر الإشارة إلى زيادة نسبة الشقة السكنية إذ شكلت قبل الحصار عام 2006 نحو 49.4% (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 1339، 2007: 345)، في حين بلغت هذه النسبة 70% عام 2013 (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 2076، 2014: 77). وان كان هذا هو التوجه

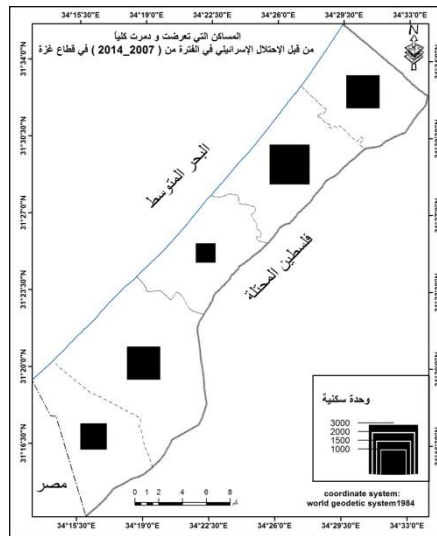
العام في قطاع غزة كما هو الحال في معظم دول العالم؛ إلا أن ارتفاع نسبة الزيادة بشكل لافت بنحو 41.7 % خلال الفترة من 2006-2013 على حساب الدار يعود الى النقص الحاد في مواد البناء وارتفاع أسعارها وصعوبة الحصول عليها في ظل الحصار المفروض مما صعب امتلاك المسكن الخاص "الدار" وبالتالي شراء الشقة السكنية من المستثمرين هي الوسيلة الأنسب والمتوفرة للحصول على المسكن. ثانياً: اعتداءات الاحتلال الإسرائيلي وسياسة هدم البيوت السكنية:

1. ممارسات الاحتلال تجاه مساكن الفلسطينيين قبل عام 2007:

يقنصر هذا البحث على تغطية الفترة الممتدة من عام 2007م إلى عام 2014 إلا إن سياسة هدم المنازل التي تمارسها سلطات الاحتلال الإسرائيلي قبل عام 2007 ذات انعكاس مباشر وخطير على العمران وعلى واقع السكن في قطاع غزة، وتعود جذور هذه السياسة إلى عام 1967م، أي منذ بدء الاحتلال الإسرائيلي للأراضي الفلسطينية المحتلة، حيث دمرت قوات الاحتلال آلاف منازل الفلسطينيين على خلفية نشاطات مقاومة ضد قوات الاحتلال، مما أدى إلى تشريد آلاف العائلات. وارتفعت وتيرة هذه السياسة، خلال الانتفاضة الأولى، بين عامي 1987-1994م، حيث هدمت قوات الاحتلال مئات المساكن لفلسطينيين على خلفية تنفيذ عمليات مقاومة ضد الاحتلال، لكن تراجعاً ملحوظاً طرأ على عدد المساكن التي دمرتها قوات الاحتلال الإسرائيلي على نفس الخلفية، مع قيام السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994م، واستلامها لصلاحياتها. إلا أن الفترة الممتدة من 2000 حتى 2006 شهدت تطوراً ملحوظاً في استهداف المباني السكنية من قبل قوات الاحتلال. حيث يلاحظ أن عدد المساكن التي هدمت منذ بدء انتفاضة الأقصى في سبتمبر 2000 م وحتى 2006 بلغت 7231 مسكناً منها 2969 مسكناً دمرت بصورة كاملة، أي بنسبة 41.1% من عدد المساكن المهدامة، نحو 4262 مسكناً بنسبة 58.9% دمرت بصورة جزئية (مركز الميزان لحقوق الإنسان، بيانات غير منشورة 2012).

2. المساكن المدمرة أثناء فترة الحصار والعدوان الإسرائيلي خلال الفترة من 2007-2014:

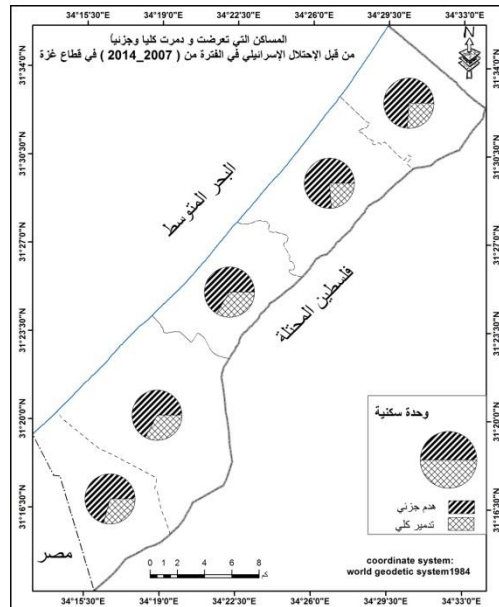
خلال الفترة من (2008-2014)؛ تعرض القطاع للعدوان الإسرائيلي المتكرر مما كان له آثاراً طالت كثيراً من نواحي الحياة الاجتماعية والاقتصادية، بسبب تدمير جزء كبير من المباني السكنية والبنية التحتية، والقطاع الزراعي، والمنشآت الصناعية والمؤسسات الخدماتية، وعدد كبير من المساكن ما بين تدمير كلي، وحاد، ومتوسط، وبسيط.



شكل 3: يوضح عدد المساكن التي دمرت كلياً خلال الفترة من (2007-2014)

المصدر: مركز الميزان لحقوق الإنسان، بيانات غير منشورة 2012 ووزارة الأشغال العامة والإسكان، 2015: 6.

يوضح الشكل السابق (3) أن عدد المساكن التي دمرت كلياً خلال تلك الفترة نحو 14948 مسكناً، وتعد محافظة غزة من أكثر المحافظات التي تعرضت مساكنها للتدمير الكلي، ولم يكن الفرق كبيراً بين محافظتي الشمال وخانيونس، أما محافظة دير البلح فسجلت المرتبة الرابعة، بينما كان أقل عدد من المساكن المدمرة كلياً في محافظة رفح.



شكل 4: يوضح عدد المساكن التي دمرت كلياً وجزئياً خلال الفترة من (2007-2014)

المصدر: مركز الميزان لحقوق الإنسان، بيانات غير منشورة 2012 ووزارة الأشغال العامة والإسكان، 2015: 6.

يلاحظ من الشكل (4) أن نسبة المساكن التي دمرت جزئياً تفوق المساكن التي دمرت كلياً لتبلغ النسبة في مختلف المحافظات ما بين 5.4%-10%. وتراوح نسبة التدمير الجزئي في مختلف المحافظات من 82%-94.6% وان كان هناك تفاوت بين المحافظات فيعتبر طفيفاً.

أ. العدوان الأول 2009/2008:

جدول 1 عدد المساكن المدمرة كلياً وجزئياً نتيجة العدوان الإسرائيلي على قطاع غزة خلال الفترة 2009/2008						
المحافظات	الشمال	غزة	دير البلح	خانيونس	رفح	الإجمالي
كلي	888	947	184	258	417	2694
جزئي	2607	5031	303	283	623	8847
الاجمالي	3495	5978	487	541	1040	11541

المصدر: مركز الميزان لحقوق الإنسان، بيانات غير منشورة 2012.

من نتائج العدوان الذي شن على القطاع اواخر عام 2008 واستمر حتى 17 يناير 2009م يبين الجدول (1) أنه تم تدمير نحو 2694 مسكناً بصورة كلية ونحو 8847 بصورة جزئية، وسجلت محافظة غزة المحافظة الأولى من حيث عدد البيوت المدمرة كلياً، وجزئياً إذ بلغت

5978 مسكناً أي نحو نصف إجمالي المساكن التي دمرت في القطاع، يليها محافظة الشمال 3495 بنسبة 30%، ثم محافظة رفح بالمرتبة الثالثة 1040 بنسبة 9%، وكانت النسبة متقاربة لكل من محافظتا خانيونس ودير البلح بنسبة 4.7%، و4.2% على التوالي. ويبدو جلياً أن هناك تبايناً أيضاً بين المحافظات في نسبة المساكن المدمرة كلياً، والمدمرة جزئياً، حسب المحافظات فكانت أعلى نسبة للبيوت المدمرة كلياً في محافظتي غزة والشمال بنسبة 35%، و33% على التوالي ثم 15.5% لمحافظة رفح وسجلت محافظتا خانيونس ودير البلح النسبة الأقل 9.5%، و6.8% على التوالي. أما بخصوص التدمير الجزئي فكانت أعلى نسبة في محافظة غزة 56.9%، يليها محافظة الشمال 29.5%، ثم رفح 7%، وأقل 4% لكل من محافظتي دير البلح وخانيونس.

ب. العدوان الثاني 2012:

امتد العدوان الإسرائيلي من 14-21 نوفمبر 2012 وقد بلغ عدد إجمالي المساكن المدمرة 2323 مسكناً منها 128 تدميراً كلياً ونحو 2204 تدميراً جزئياً (مركز الميزان لحقوق الإنسان، 2015).

ج. العدوان الثالث 2014 :

استمر العدوان الإسرائيلي على القطاع حوالي 50 يوماً خلال الفترة من 7/7 إلى 26/8/2014 وتعرضت مختلف مناطق القطاع للقصف الذي نتج عنه تدمير المباني السكنية والمنشآت والمؤسسات وشبكات البنية الأساسية.

جدول 2 عدد المساكن المدمرة كلياً وغير صالحة للسكن، وجزئياً بالغاً وجزئياً طفيفاً نتيجة العدوان الإسرائيلي على قطاع غزة عام 2014						
المحافظات	الشمال	غزة	دير البلح	خانيونس	رفح	الإجمالي
كلي	3027	4202	1695	2149	1181	12254
غير صالح للسكن	1393	1015	1233	1593	1368	6602
جزئي بالغ	835	1131	1078	944	1496	5484
جزئي طفيف	32468	16168	21508	18807	24721	113672
الإجمالي	37723	22516	25514	23493	28766	138012

المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2015:6.

ويبين الجدول (2) أن المباني التي تعرضت إلى أضرار خلال الحرب بلغت 138012 وحدة سكنية، منها 12254 بشكل كلي ونحو 6602 وحدة سكنية غير صالحة للسكن ونحو 119156 وحدة سكنية دمرت بشكل جزئي ما بين بالغ وطفيف، وبخصوص التوزيع الجغرافي للمساكن التي تعرضت للتدمير الكلي، فنجد أن محافظة غزة سجلت أعلى نسبة 34.3%، يليها محافظة الشمال 24.7%، ثم محافظة خانيونس 17.5%، والوسطى 13.8% وكانت أقل نسبة لمحافظة رفح بنسبة 9.6% من إجمالي المساكن التي تعرضت للتدمير الكلي. وحول مسؤولية الاحتلال "الإسرائيلي" عن أزمة السكن فأكد نحو 53% من المستطلعة آراؤهم أن الاحتلال هو السبب المباشر لأزمة السكن في قطاع غزة.

ثالثاً: ارتفاع تكلفة البناء والتشييد وأسعار الشقق السكنية وسوق الإيجارات:

نظراً لعدم توفر مواد البناء يعاني سكان القطاع من النقص الحاد والمتراكم من الوحدات السكنية وهذا أدى إلى ارتفاع أسعار الوحدات السكنية، وقُدرت تكاليف البناء للمتر المربع لسنة 2013 من 110-130 ديناراً بدون تشطيب ونحو 250 ديناراً للتشطيب الممتاز، ونحو

210 ديناراً للتشطيب المتوسط، ونحو 185 ديناراً للمتر المربع للتشطيب المقبول، وبذلك ارتفعت الأسعار ما بين 30% - 40% عما كانت عليه قبل الحصار (الصوالحة: 2014).

وجدير بالذكر أن أسعار الشقق السكنية لا تتناسب مع دخل الأسرة السنوي، الذي انخفض أثناء الحصار ليسجل نحو 1740 ديناراً أردنياً عام 2014 (Pcbs, Labour Force Survey, 2014:33). بينما كان دخل الأسرة السنوي أعلى عام 2004، أي قبل الحصار ليسجل 2459 ديناراً أردنياً (ج.م.ح. ف، مسح أثر الإجراءات الإسرائيلية، 2004:5)، وهذا يشير إلى أن معظم المساكن المبنية حديثاً متاحة لفئات الدخل المرتفع.

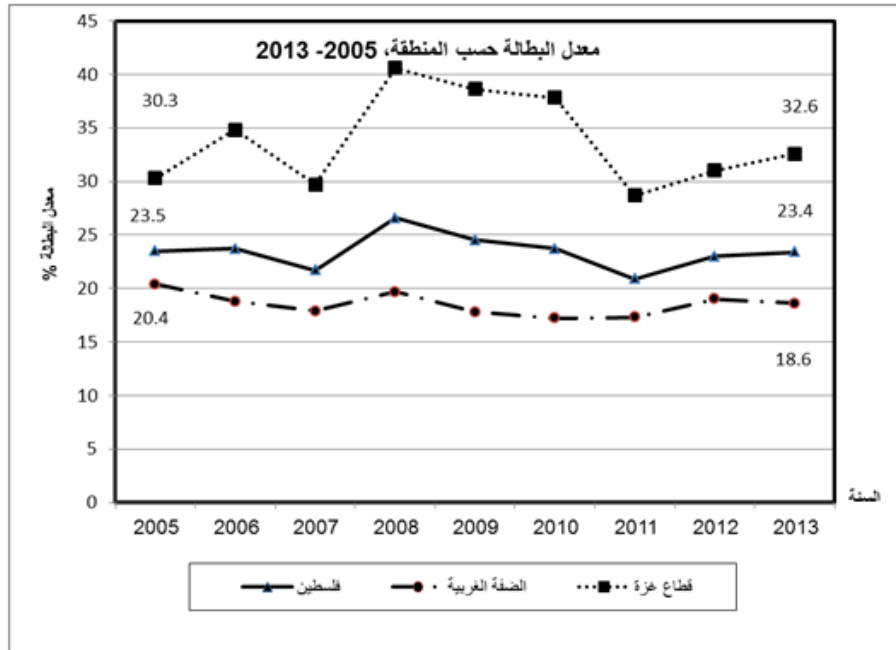
ومن البديهي أن يفضي النقص في عدد الوحدات السكنية إلى ارتفاع أجرة المساكن، فبلغ متوسط الأجرة الشهرية للمساكن المستأجرة في قطاع غزة 109 دنائير أردني والذي يشكل نحو 33.7% من دخل الأسرة الشهري، وتشير البيانات إلى أن نسبة الأسر التي تدفع أجرة شهرية تتراوح بين 100-149 ديناراً أردنياً تشكل 45.8%، ونسبة 8.9% للأسر التي تدفع أجرة شهرية تبلغ 150 ديناراً أردنياً فأكثر (ج.م.ح.ف، واقع الإسكان في القطاع، نوفمبر/ 2013).

ونتيجة للعدوان الأخير على قطاع غزة عام 2014 وتشريد مئات الآلاف من المواطنين عن مناطق سكنهم تفاقمت أزمة السكن القائمة أصلاً وازداد الطلب على المساكن المستأجرة لإيواء المشردين ممن دمرت بيوتهم أو أصبحت غير صالحة للسكن، وهذا أدى إلى ارتفاع إيجار الشقق السكنية بنحو 30% عما كانت عليه قبل الحرب.

وفي ضوء ما سبق من الطبيعي أن ترتفع نسبة المساكن المستأجرة لتسجل 8% عام 2013 (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 2076، 2014:78). ولعل هذه النسبة أصبحت أكثر بعد حرب 2014، بعد أن كانت 6.5% عام 2007 (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 1841، 2012:46). وإن كان هذا الارتفاع بسيط إلا أنه مؤشر على صعوبة امتلاك المسكن. وأظهرت نتائج استطلاع الرأي أن نحو 90% من المستطلعة آراؤهم يرون أن ارتفاع أسعار الشقق من الأسباب الرئيسة لأزمة السكن.

رابعاً: الحصار الاقتصادي خلال الفترة من 2007-2015:

إن حصار "إسرائيل" لقطاع غزة أدى إلى انهيار بنيته الاقتصادية، وإغلاق المعابر من جهة، والعدوان المتكرر على قطاع غزة من جهة ثانية، أدت إلى إهلاك الاقتصاد والأسواق، وجعل الاقتصاد الفلسطيني في حالة تخبط وتعبية وضعف، فالقيود والعمليات العسكرية الإسرائيلية، خلال السنوات الثماني الماضية، أفقدت الاقتصاد الفلسطيني مئات ملايين الدولارات سنوياً، كما أن العبء الضريبي على الفلسطينيين يبلغ 32% من إجمالي دخله، وبسبب ذلك شهد قطاع غزة انخفاضاً في متوسط الناتج الوطني للفرد من 1230 دولار عام 1993، إلى ما دون 1075 دولاراً عام 2013 (وكالات مشرق نيوز، 2013).



شكل 5: معدل البطالة حسب المنطقة 2013-2005
المصدر: ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 18:2014، 2078

وأدى الحصار إلى ارتفاع معدلات البطالة فيبين الشكل (5) أنها تراوحت من 32.6-40% خلال الفترة من 2008-2013، ومما يلاحظ أن أعلى معدل للبطالة كان بين الشباب في الفئة العمرية من 15-24 سنة 38.8%، يليها الفئة العمرية من 25-34 سنة 24.8% (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 1966، 2012: 16-20). بما يعني أن هذه الفئة هي المرشحة للانشار العائلي، وتكوين أسر جديدة ومن ثم الحاجة إلى المساكن فضلاً عن ارتفاع معدل الفقر بين السكان ليسجل 38.8%، كما أن حوالي 21.1% من الأفراد يعانون من الفقر المدقع (ج.م.ح.ف، 2014، اليوم العالمي للسكان). ومن ثم هذا يؤثر على الادخار والاستثمار، وعلى اقتناء المسكن، فيما يعتمد 80% من سكان القطاع على المساعدات الدولية ويعاني 70% من انعدام الأمن الغذائي (الأورومتوسطي، 2015: 16-26).

وقد أظهر تقرير للبنك الدولي أن الاقتصاد الفلسطيني في قطاع غزة شهد ضعفاً صعباً خلال السنوات الأخيرة التي سبقت العدوان عام 2014، ولعل العدوان الأخير فرض المزيد من الضغوط على الاقتصاد الفلسطيني الذي يعاني أساساً من ضغوطات وتراجع، إضافة إلى تراجع دخل الفرد، وبالنسبة للقوى العاملة، فهناك شخص واحد من بين اثنين في غزة عاطل عن العمل وخلال الفترة الواقعة ما بين العامين 2007 و2011، تجاوز متوسط النمو الاقتصادي السنوي نسبة 8%، إلا أن هذه النسبة تراجعت خلال العام 2013 لتصل إلى 1.9%، كما وصلت إلى -1% في الربع الأول من العام 2014. ويعاني ربع السكان الفلسطينيين من الفقر الذي تصل معدلاته في غزة إلى ضعف معدلاتها في الضفة الغربية نظراً لحالة الشلل التي شهدتها الأعمال التجارية الفلسطينية في القطاع جراء القيود المفروضة على حرية حركة الأشخاص والبضائع (World Bank: 2014).

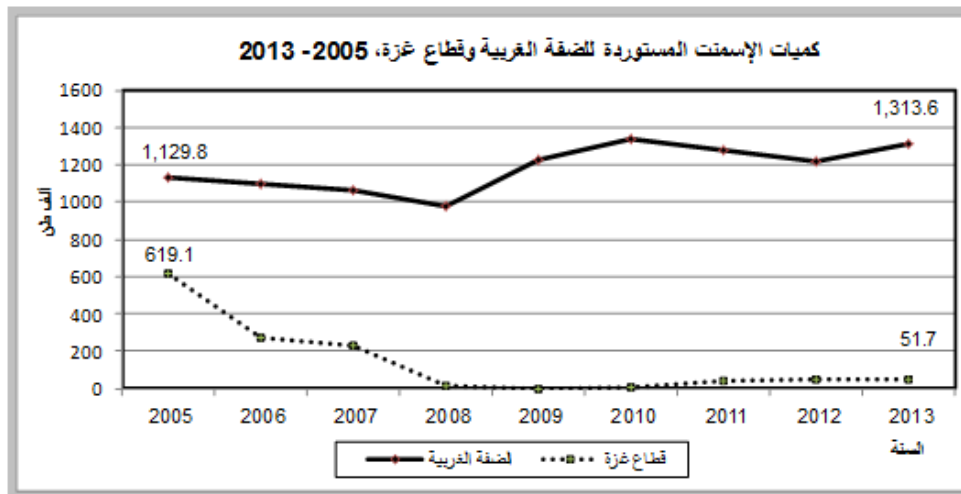
وفي ضوء ما سبق نجد أن قطاع غزة أمام أزمة سكن حقيقية لها تداعيات خطيرة في المستقبل وما يؤكد ذلك أن نحو 62.6% من الأسر في القطاع بحاجة إلى وحدة سكنية واحدة على الأقل خلال العشر سنوات القادمة، منهم 29.3% فقط لديهم القدرة المادية على بناء وحدات

سكنية خلال العشر سنوات القادمة، بواقع 23.6% من الأسر تستطيع بناء وحدة سكنية واحدة فقط و 5.7% من الأسر تستطيع بناء وحدتين فأكثر (ج.م.ح.ف، واقع الإسكان في القطاع، نوفمبر/ 2013).

خامساً: انخفاض كميات الإسمنت المسموح بها بدخول القطاع:

يوضح الشكل (6) بأن كميات الإسمنت المستوردة شهدت تراجعاً كبيراً في القطاع خلال الفترة من 2007-2013 وبلغت الكمية المستوردة نحو 150 ألف طن، كما يلاحظ أن الفترة الممتدة من منتصف 2008 حتى أواخر 2010 لم تدخل أي كميات أسمنت من الخارج فيما دخلت كميات بسيطة منذ نهاية 2010 - 2013 معظمها للمشاريع القطرية فقط، في حين نجد أن كميات الإسمنت المستوردة في الضفة الغربية في تزايد مستمر وهذا هو الوضع الطبيعي.

ووفقاً لتقديرات وزارة الأشغال العامة والإسكان للفترة من 2011-2015 فإن قطاع غزة يحتاج إلى 140 ألف وحدة سكنية جديدة (وزارة الأشغال العامة والإسكان، والمجلس النرويجي (NRC)، 2013: 1). في حين كمية مواد البناء التي تدخل الي القطاع في الوقت الحاضر محدودة جداً، وقُدِّرت كمية الإسمنت المستوردة منذ 2009 - 2013 نحو 149200 طن (معهد أبحاث السياسات الفلسطينية- ماس، وآخرون، 2012، 2014: 52). مع العلم أن متوسط كمية الأسمنت المطلوبة لبناء وحدة سكنية تبلغ مساحتها نحو 150 متراً مربعاً حوالي 50طن من الاسمنت تقريباً (شركة الأسرة العالمية للهندسة- افكو، 2015). قالت وكالة المساعدات الدولية "أوكسفام"، إن إعادة إعمار قطاع غزة، وبناء ما خلفته الحرب الإسرائيلية الأخيرة على قطاع غزة، قد يستغرق مائة عام في حال لم يتم رفع الحصار، وإدخال مواد البناء (فلسطين أون لاين).



شكل 6: كميات الإسمنت المستوردة للضفة الغربية وقطاع غزة 2005-2013

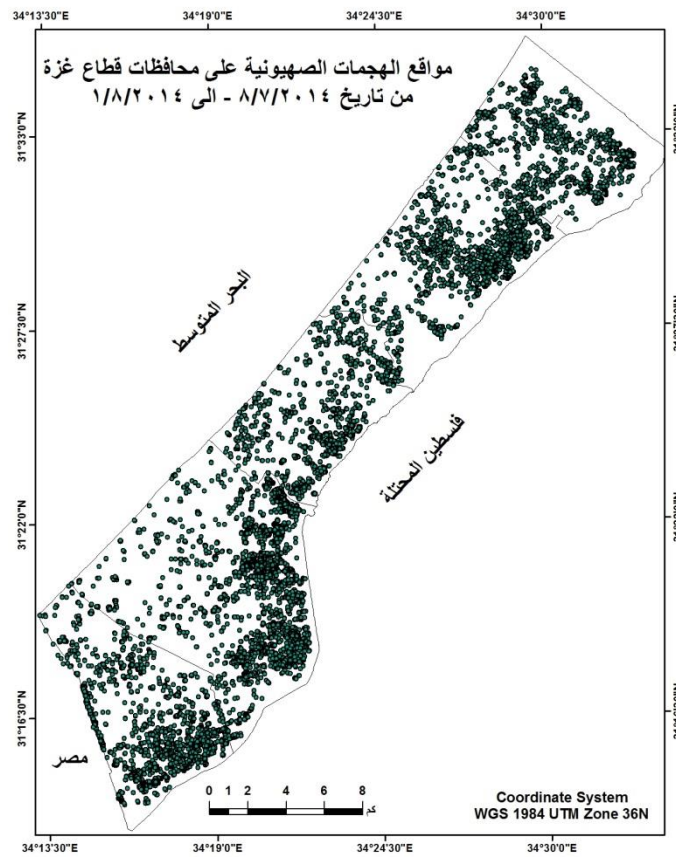
المصدر: ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 2078، 2014: 34.

وقد أفضى عدم السماح باستيراد الإسمنت انخفاض نسبة العاملين في البناء والتشييد، فبعد أن كانت النسبة 6% عام 2006 انخفضت إلى 4.2% عام 2007 وإلى 1% عام 2008 وإلى 0.9% عام 2009 وبدأت النسبة في الارتفاع لتسجل 3% عام 2010 ووصلت إلى 7% عام 2013، ويعود هذا الارتفاع إلى المشاريع القطرية وجزء كبير من هذه النسبة يعمل في الطرق (pcbs, Labour Force Survey, 2014: 33). ولكن هذه النسبة انخفضت بنحو 5.6% عما كانت عليه عام 2012 (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 2078، 2014: 34). بسبب توقف المشاريع القطرية لفترات خلال العام 2013.

سادساً: العامل الديموغرافي:

يعد النمو السكاني من أهم العوامل المؤثرة في تفاقم أزمة السكن، وله أثرٌ واضحٌ في زيادة الطلب على الوحدات السكنية، فبعد أن كان عدد السكان في القطاع 355900 نسمة عام 1967 (الدفاق، 1981: 28-29). قدر في منتصف عام 2013، حوالي 1760000 نسمة (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 2078، 2014: 19)، أي بزيادة 4.9 مرة، ويشكل السكان اللاجئون منهم 67%، ويقدر معدل النمو السكاني 3.5% (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 1952، 2012: 25).

وتؤثر ظاهرة الانتقال السكاني في المحافظات على الحاجة السكنية، وسوق العقارات، ويعود الانتقال السكاني لأسباب عديدة نذكر منها ما يخص موضوع البحث ألا وهي تعرض المناطق الحدودية للاجتياحات المتكررة من قبل الاحتلال وهذه المناطق الأكثر تضرراً في حالة العدوان على القطاع.



شكل 7: مواقع الهجمات الصهيونية على محافظات قطاع غزة من تاريخ 2014/8/1-2014/7/8

المصدر: Unitar;2014

والشكل (7) يبين المناطق المتضررة خلال الحروب السابقة وعليه أصبحت هذه المناطق غير مرغوبة للسكن على اعتبار أنها من المناطق الخطرة أمنياً، والتي تقع معظمها في المناطق الشرقية من القطاع، ولا بد من الإشارة إلى أن نسبة الأفراد الذين غيروا مكان إقامتهم خلال خمس سنوات ماضية 14.8%، منهم 66.5% ضمن التجمع نفسه، و20.4% ضمن المحافظة نفسها و9.7% انتقلوا إلى محافظة أخرى، ونحو 3.1% من خارج الوطن (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 1994، 2013: 33). وأدى ذلك إلى إيجاد بعض المشكلات من

الناحية الديمغرافية، والعمرانية، حيث إن المساكن الشاغرة محدودة، بجانب عقبات متنوعة، كنقص المرافق، وقصور الخدمات، ومشكلات المرور والازدحام، ولا سيما في المدن الرئيسية كمدينة غزة.

تعكس الكثافة السكانية المرتفعة حجم المشكلة السكنية في محافظات غزة، فبعد أن كانت الكثافة في عام 1947 نحو 219.2 نسمة/كم² (صالحه، 2003: 132-133)، ارتفعت إلى نحو 4822 نسمة/كم² عام 2014 (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 2078، 2014: 19)، أي بزيادة تبلغ إحدى وعشرين مرة عن عام 1947، وعليه يعد القطاع من أعلى المناطق كثافة للسكان في العالم، ومن المتوقع أن تصل الكثافة السكانية عام 2025 إلى 10939 نسمة/كم² أي بنسبة زيادة 134% عن عام 2013 (ج.م.ح.ف، الرقم المرجعي 423، 1999: 33). وتعتبر الكثافة الصافية (للكثافة المبنية) أكثر تعبيراً عن الكثافة العامة إذ بلغت في منتصف عام 2013 نحو 14285 نسمة/كم²، أما الكثافة السكانية للكتلة السكنية فبلغت للعام نفسه 24285 نسمة/كم² (مصدر عدد السكان: ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 2025، 2013: 26). (ومصدر المساحة: محي الدين الفراء، وزارة الحكم المحلي، 2013). وسيكون هناك تداعيات خطيرة، ستتركها الكثافة السكانية المتزايدة في إطار النمو السكاني غير المتوازن، والذي يتطلب توفير الخدمات والاحتياجات الأساسية للسكان، وتحسين الظروف الاقتصادية والاجتماعية. بلغت كثافة الكتلة السكنية لعام 20013 نحو 23898 مسكناً/كم² وتعتبر هذه الكثافة عالية، إذا ما قورنت بالمعايير الدولية، التي تتراوح من 10-15 ألف مسكن/كم² (غنيم، 2011: 116) وبالرغم من ارتفاع الكثافة السكنية في القطاع، إلا أنها تعتبر أحد الحلول لمشكلة السكن، بسبب الطلب المتزايد على المساكن في ضوء محدودية الأرض وإقامة المنطقة العازلة التي فرضها الاحتلال بمحاذاة حدود القطاع مع الخط الأخضر، والتي تشكل 20% من مساحة القطاع (ديب، وآخرون، 2012)، وتبلغ نسبة تركيز المساكن على الكتلة السكنية 29.1% وهذا يعني أن التوزيع غير متساوٍ، وقد يرجع ذلك إلى الواقع السياسي والإداري والاجتماعي في القطاع (مصدر بيانات مساحة الحدود الإدارية، وزارة الحكم المحلي، 2013).

سابعاً: العامل السياسي والإداري والانقسام الفلسطيني:

سبب الانقسام الفلسطيني الداخلي والحصار المفروض وسوء الأوضاع الأمنية حالة من الإرباك في العمل الإداري وفي عمل البنوك والقيام بوظائفها لعدم اليقين تجاه المستقبل، مما رفع درجة المخاطرة، وانعكس ذلك على انخفاض التسهيلات الائتمانية المصرفية الموجهة لقطاع البناء والتشييد فأصبح دورها في القطاع بعيداً كل البعد عن الدور التنموي واقتصر دورها بالكاد على الإقراض المحدود (أبو جامع، 2012: 107).

كما أدى الانقسام إلى قلة السيولة عند شريحة كبيرة من السكان، ولا سيما عاطلين عن العمل، والموظفين الذين لا يتقاضون رواتب بشكل كافٍ ومنظم أو الموظفين المقطوعة رواتبهم، وانعكس ذلك سلباً على قطاع الإسكان. وحول مسؤولية الجهات الحكومية والسياسية عن أزمة السكن فكانت نحو 47% من المستطلعة آراؤهم ترى بأن الحكومة الفلسطينية وعلى رأسها وزارة الإسكان لها دور في أزمة السكن. إن قطاع الإسكان يعاني من سوء التخطيط نظراً لضعف الأجهزة الإدارية واللوجستية، والقصور في سيطرة وتوجيه السلطات المحلية على بعض جوانب العملية العمرانية بشكل عام، بالإضافة إلى عدم توفر استراتيجية عامة وواضحة للتعامل مع المشاريع الإسكانية الكبرى، لتعطي نمطاً نموذجياً في التعامل مع هذه المشاريع (العيساوي، 2008: 135).

ثامناً: العامل الاجتماعي والثقافي:

أثرت التغيرات الاجتماعية والثقافية على ظروف السكن في القطاع، فلم يعد المتزوجون حديثاً يقبلون فكرة مشاركة أسرهم في المسكن، كما كان في السنوات الماضية، وهذا أدى إلى زيادة الطلب على المسكن بشكل أكبر، إلا أن انخفاض مستوى المعيشة وارتفاع أسعار الأراضي، يحول دون القدرة على امتلاك المسكن، ومن ثم تكون الأسر مضطرة للسكن الجماعي، ومن ناحية أخرى يعتبر البعض، أن السكن

الجماعي يخفف من الأعباء المالية والمصاريف؛ علي اعتبار أن استقلال أحد أفراد الأسرة في مسكن جديد يتطلب صرف مبلغاً كبيراً من المال، كثمن الشقة والأثاث وغيرها من المصاريف، كما يسهم السكن الجماعي في تخفيف الأعباء عن الشباب المقبلين على الزواج ولا تتوفر لديهم الإمكانيات المادية في توفير مسكن مستقل، ويبين استطلاع الرأي أن نحو 79% من المستطلعة آراؤهم يرون أن ثقافة الأسرة الفلسطينية والعادات والتقاليد لها دور في أزمة السكن.

المحور الثاني : مظاهر أزمة السكن في قطاع غزة

إن أزمة السكن في قطاع غزة تشتمل على اتجاهات متعددة منها وجود عجز سكني كبير بجانب الاتجاهات الأخرى المتمثلة بجودة المسكن ومواعمته لتوفير الحياة الإنسانية المناسبة، وتعكس هذه المظاهر الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للسكان وفيما يأتي توضيح لهذه المظاهر:

أولاً: العجز السكني وتقدير الحاجة السكنية:

تختلف طرق تقدير الاحتياجات السكنية، وإسقاطات المساكن، من خلال التجارب الدولية في هذا المجال، فالتجربة الأمريكية تعتمد على بيانات التعداد، مع تحديد المساكن المقامة، والمساكن المفقودة سنوياً. أما التجربة النرويجية، فتعتمد على نسبة المساكن إلى السكان، والاتجاهات المستقبلية في الزيادة والنقصان، وبناءً على البيانات المتوفرة حول المساكن التي تقام، والتي تدمر سنوياً وبيانات التعداد. وهناك طرق مختلفة تعتمد على إسقاطات الأسر، منها الطريقة البسيطة للنسبة بين الأسر المعيشية والسكان، وطريقة جدول الحياة، وطريقة الإحصاءات الحيوية، وطريقة متوسط حجم الأسرة، وطريقة معدل رئاسة الأسر، وتحدد الأمم المتحدة ثلاثة عوامل لتحديد الاحتياجات المستقبلية من المساكن، وهي الخصوبة، وحجم الأسرة، ومعدل المساكن الخالية والمغلقة (السلطان، 2003: 15-18).

وهناك طرق أخرى تعتمد على النمو السكاني، على اعتبار أنه أهم مكونات الحاجة السكنية، ويتم حسابها بحاصل ضرب 0.05% في عدد السكان في الفئة العمرية من 25-29 سنة (الهنا، 1995: 9). وهذه المعادلة لا تعطي نتائج ذات مصداقية عالية إلى الحاجة السكنية، وذلك لاختلاف معدلات تكوين الأسر من قطر إلى آخر. ويمكن تقدير الحاجة السكنية بصورة أولية عشوائية، من خلال تقدير عدد السكان، ثم طرح الرصيد السكني الموجود، الصالح للاستغلال، وقسمته على معدل حجم الأسرة، ولكن هذا الأسلوب مضلل، لأن الحجوم الأسرية تتدرج من أسر صغيرة إلى متوسطة ثم كبيرة، ولكل منها خصائص ومتطلبات مكانية (الرحماني، 2012: 46).

ويستخدم معدل الإشغال القياسي (Standard PPR)، من خلال تقدير الاحتياجات السكنية من الغرف، ثم تعاد ترجمتها إلى وحدات سكنية، حسب متوسط عدد غرف النوم بالمسكن (نورين، 2004: 12).

وتعتمد الحاجة السكنية أيضاً، على المباني التالفة والمرتبطة بالإحلال، وتنقسم هذه المباني إلى عدة أقسام هي: الحاجة الناجمة عن استبدال المساكن القديمة لعدم صلاحيتها للاستخدام، ولكن من الصعوبة بمكان وضع معايير ملائمة لتحديد المساكن غير الصالحة، ويحتاج الأمر إلى عمل مسوحات ميدانية، لعمر المبنى، وحالته، والجدوى الاقتصادية من تجديد المباني المطلوب إزالتها.

ويضاف إلى الحاجة السكنية، المساكن التي هُدمت نتيجة التغير في الاستعمالات: كشق الطرقات، وتوسيعها، أو غيرها من الاستخدامات، ويتمثل ذلك بالمخططات الهيكلية، بالإضافة إلى الحاجة السكنية الناجمة عن إزالة وإعادة تأهيل المناطق العشوائية، والحاجة الناتجة عن الحروب وما ينتج عنها من تدمير للمساكن، ويقدر معامل الإحلال المقترح، في منهجية الأمم المتحدة لتقدير الاحتياجات السكنية، في دول العالم الثالث هو 1% من إجمالي الرصيد السكني (نورين، 2004: 19) وتتفاوت معدلات الاندثار السنوي من المساكن بين (2-3)% من مقدار الرصيد السكني الموجود (الرحماني، 2012: 45). ويختلف معامل الإحلال من دولة إلى أخرى ومن فترة إلى داخل الدولة نفسها.

ويضاف إلى حساب الحاجة السكنية الوحدات السكنية الخالية الناتجة عن الحراك أي لا بد من إضافة نسبة من المساكن لا تقل عن 3% لأغراض الحراك كأن تكون لأولئك الذين يرغبون تغيير مناطق سكنهم بسبب تغير مواقع أعمالهم، أو كأن تكون لأغراض البيع أو الإيجار، وتعتمد هذه النسبة على الحراك المتوقع وهي ضرورية (الرحماني، 2012: 45). ووفقاً لمنهجية الأمم المتحدة لتقدير الاحتياجات السكنية تم نسبة الشاغر بـ 8% (نورين، 2004: 21).

وعلى ضوء ما سبق يمكن تقدير الحاجة السكنية في محافظات قطاع غزة للفترة من (2007-2017) باستخدام طريقة معدل النمو السكاني، مع تحديد الحاجة المرتبطة بالشاغر أو الاحتياط، بالإضافة إلى استبدال بدل التالف، وتقليل الازدحام ليصل إلى 2 فرد/غرفة.

جدول 3 العجز السكني ووتقدير الحاجة السكنية خلال الفترة من 2007-2017 في قطاع غزة					
السنوات	عدد الأسر الجديدة خلال الفترة من 2007-2017 ⁽¹⁾	عدد المساكن المطلوبة للأسر الجديدة ⁽²⁾	الحاجة المرتبطة بنسبة الشاغر ⁽³⁾	الوحدات التالفة للاستبدال ⁽⁴⁾	إجمالي عدد الوحدات المطلوبة ⁽⁶⁾
2007-2017م	138447	138447	11075	31621	181143

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على.

عدد الأسر سنة 2007 (214770 أسرة) - (ج.م.ح.ف، رقم المطبوعة 1860، 2012: 61).

1. عدد الأسر المتوقع 2008-2017 (353217 أسرة) - (ج.م.ح.ف، رقم المطبوعة 1622، 2009: 76).

2. ناتج الفرق بين عدد الأسر خلال الفترة من 2007-2017.

3. وفقاً لمنهجية الأمم المتحدة لتقدير الاحتياجات السكنية في دول العالم الثالث قدرت نسبة الشاغر بـ 8% من الاحتياجات السنوية (نورين، 2004: 21).

4. الوحدات التالفة للاستبدال (معامل الاحلال)، وهي المساكن التي يجب أن تتلف ويعد بناؤها، قدرت بنحو 31621 مسكناً، وتم حسابها على النحو التالي:

- المساكن العشوائية غير الشرعية وغير صالحة للسكن نحو 6343 مسكناً (المصري، 2012: 217).
- المساكن التي تحتوي على غرفة واحدة في قطاع غزة 7109 (ج.م.ح.ف، رقم المطبوعة 1841، 2012: 64).
- المساكن التي هدمت بشكل كلي خلال اعتداءات الاحتلال الإسرائيلي على القطاع خلال الفترة من 2007-2014 نحو 14948 مسكناً.
- البيوت التالفة وتقدر بنسبة 1.5% من إجمالي الرصيد السكني حسب منهجية الأمم المتحدة لتقدير الاحتياجات السكنية في دول العالم الثالث (نورين، 2004: 21)، ويقدر في القطاع نحو 3221 مسكناً عام 2007م. مع العلم أن نسبة البيوت التالفة من المتوقع أن تكون أكثر من ذلك، لأن معظم المباني في القطاع الموجودة في المخيمات والمناطق العشوائية والمناطق القديمة قد تخطت عمرها الافتراضي.

نستنتج من الجدول (3) أن الاحتياج من الوحدات السكنية خلال العشر سنوات، للفترة من 2007-2017 تقدر بنحو 181143 وحدة سكنية، بمتوسط سنوي 18114 وحدة سكنية.

أما بخصوص الوحدات السكنية التي تم إنشاؤها خلال عام 2007 (1689 وحدة سكنية) (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 1622، 2009: 51). (وخلال الفترة من 2011-2013) ما يقارب من 15000 وحدة سكنية، وهذه الفترة تخللتها الانفراجة العمرانية التي شهدتها قطاع غزة بعد دخول كميات من مواد البناء عبر الأنفاق (وزارة الأشغال العامة والإسكان، والمجلس النرويجي (NRC)، 2013). وعليه فإن ما تم

بناؤه خلال الفترة من 2007-2014 لا يغطي الاحتياجات المطلوبة لعام واحد. ومن المتوقع الانتهاء من بناء 21584 وحدة سكنية خلال الفترة من 2014-2017 وهي المشاريع الممولة من الحكومة القطرية (وزارة الأشغال العامة والإسكان، والمجلس النرويجي (NRC)، 2013) وهذا يؤكد خطورة أزمة السكن في القطاع حيث إن عدد الوحدات السكنية التي أنشئت وسيتم إنشاؤها خلال فترة الدراسة من 2007-2017 لا تشكل سوى 21% من الاحتياجات السكنية لنفس الفترة وبالتالي هناك عجز كبير متراكم من الاحتياجات السكنية، وما يؤكد هذا العجز أن نسبة الأسر التي تحتاج إلى وحدات سكنية جديدة خلال العقد القادم، نحو 71% من أسر القطاع (ج.م.ح.ف، رقم المطبوعة 1737، 2010: 40) ويؤكد ذلك أيضاً ما اظهره استطلاع الراي الذي أجراه الباحث أن نحو 60% من السكان يعانون من أزمة سكن ولكن بدرجات متفاوتة.

ثانياً: متوسط مساحة المسكن:

يبلغ متوسط مساحة المسكن في القطاع 142م² (ج.م.ح.ف، مؤشرات السكن، 2013). وبالتالي يكون نصيب الفرد من مساحة المسكن 21م²، وهذا يندرج تحت مسمى الإسكان فوق المتوسط، حسب المعيار الفلسطيني (وزارة الإسكان، السياسات الإسكانية العامة، 1997: 3). فالمعايير التي تطمح إليها الدول المتقدمة تتراوح ما بين 25م² بالنسبة للشقق السكنية، و35م² لنمط الدار "منازل"، مع مراعاة العلاقة بين المساحة السكنية والكثافة البنائية، والخدمات الضرورية وفق متطلبات، ومفاهيم التكنولوجيا الحديثة (الحيدري، 1989: 261). ومن اللافت أن متوسط مساحة المسكن في مخيمات اللاجئين نحو 50م² (أبو حلو، 2006: 12). ويختلف نصيب الأسر من مساحة مسطح المسكن، فنحو 12.2% من الأسر، تعيش في مساكن أقل من 80م²، وتسجل الفئة من 120-159م² أكبر نسبة 34%، يليها الفئة من 81-119م²، نحو 24.4%، ثم الفئة من 160-199م² نحو 17.6%، وأقل نسبة 11.8% للمساحة التي تزيد عن 200 متر مربع (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 1737، 2010: 59).

ثالثاً: كثافة الغرفة ودرجة التزامح:

بلغ المتوسط العام لنصيب المسكن من الغرف لإجمالي محافظات غزة عام 2012 نحو 3.6 غرفة/مسكن، ولم يتغير هذا المتوسط حسب نتائج تعدادي 1997 و2007. (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 1919، 2012: 71)، أما بخصوص المساكن حسب عدد الغرف فنجد أن المساكن التي تحتوي على غرفتين فأقل تشكل 17.3%، وتقاربت النسب للمساكن التي تحتوي على ثلاث غرف، وأربع غرف، وخمس غرف لتسجل نحو 31% لكل فئة، أما المساكن التي تحتوي على ست غرف فأكثر فتشكل 5.9% (ج.م.ح.ف، رقم 1841، 2012: 64). وسجلت كثافة المسكن 1.6 فرد/غرفة لسنة 2013، وشكلت الأسر التي تسكن وحدات سكنية ذات كثافة انشغال منخفضة أقل من 2 فرد/غرفة نحو 54.2%، ونحو 31.8% ذات كثافة انشغال متوسطة من 2 إلى أقل من 3 أفراد/غرفة، فيما بلغت نسبة الأسر التي تسكن وحدات سكنية ذات كثافة إشغال عالية 3 أفراد فأكثر للغرفة نحو 14% (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 2076، 2014: 80). وعموماً ليس معنى ذلك أن الأسر لا تعاني من ضائقة سكنية لأن كثافة الأشغال محسوبة لكل الغرف بشكل عام وليس لغرف النوم فقط. ويرى الباحثون أن درجة التزامح المثالية تكون عندما تصل إلى فرد واحد في الغرفة، وبذلك يكون المستوى الصحي والاقتصادي مرتفعاً، كما يذهب المعهد الدولي للإحصاء، إلى أن التزامح السكني يبدأ عند وجود أكثر من فردين بالغين في حجرة واحدة (عبد الهادي، 1989، ج2: 720). ودرجة التزامح من المتغيرات التابعة، التي تتأثر عكسياً بعدد المساكن المنتجة، فكلما توفرت المساكن بشكل أكبر، كلما تناقصت درجة التزامح، أو إشغال الغرفة، ويتحدد بموجب هذا المعيار حجم الفجوة الإسكانية القائمة، ولعل هذا مؤشر واضح على ارتفاع درجة التزامح داخل المساكن في القطاع خلال السنوات الأخيرة في ضوء عدم توفر المساكن الجديدة وتوقف قطاع الإنشاءات.

رابعاً: انخفاض نسبة الوحدات السكنية الشاغرة:

ومن المؤشرات المهمة التي تؤثر في سوق العقارات السكنية نسبة الوحدات السكنية الشاغرة حيث سجلت الوحدات السكنية المغلقة والمهجورة 4.7%، أما الوحدات الشاغرة فبلغت 5.5% (ج.م.ح. ف، الرمز المرجعي 1622، 2009: 47). وهذه النسبة قليلة مقارنة بالمعايير الدولية، والتي حددت بـ8% (نورين، 2004: 20). وهنا لا بد من الإشارة أن معظم الوحدات السكنية الشاغرة في القطاع لا تلبى حاجة ذوي الدخل المحدود والأزواج الشابة.

خامساً: الحالة الانشائية للمساكن وجودة المرافق:

لعل ما يلفت الانتباه، أن نحو 99.8% من أسر قطاع غزة تسكن مساكن مبنية من الطوب الإسمنتي، أو الإسمنت المسلح، أو الحجر النظيف "الرخام"، كما أن نحو نصف الأسر تسكن مساكن يعود إنشاؤها إلى ما بعد عام 1994، وتشكل نسبة الأسر التي تسكن مساكن يعود إنشاؤها إلى ما بين الأعوام 1967-1994 نحو 44%، وباقي النسبة للأسر التي تسكن مساكن يعود إنشاؤها إلى ما قبل عام 1967 (ج.م.ح.ف، واقع الإسكان في القطاع، نوفمبر/ 2013). وليس معنى ذلك أن حالة المساكن في القطاع ذات مستوى ممتاز، كونها تستخدم الإسمنت المسلح أو حديثة البناء، إلا أنها تتنوع بين المستوى الرديء والمتوسط والممتاز. فعدد كبير من المساكن مسقوفة بمواد بناء مؤقتة، كالأسبست والصفائح، ولا سيما في مخيمات اللاجئين، التي بنيت بشكل مؤقت في أوائل الخمسينات لحين عودة اللاجئين إلى ديارهم ولكن بقيت هذه المخيمات حتي يومنا دون تطوير يتناسب مع حجم التزايد السكاني فلم تتغير المساحة منذ الستينات إذ بلغت نحو 5869 دونماً (4: UNRWA-Field Office; Gaza 2000) وتشكل المخيمات 1.6% من مساحة القطاع، وقدر عدد سكانها عام 1958 نحو 219423 نسمة (الهيئة العربية العليا لفلسطين، 1958) بينما ارتفع العدد ليصل إلى نحو نصف مليون لاجئ حتى عام 2013 (UNRWA: 2013) أي أنه ارتفع نحو 2.3 مرة. كما يضم القطاع سبعة وأربعين منطقة عشوائية، تبلغ مساحتها نحو 10948 دونماً، وتضم 12809 مسكناً، ويسكنها عام 2010 نحو 92274 نسمة (المصري، 2012: 79، 139، 217). ويحتوي القطاع أيضاً على عدد من الأحياء القديمة؛ فمعظم هذه المناطق تعاني من سمات التخلف في الجوانب العمرانية كقدم المباني، وعشوائيتها، والتصرفات الفردية في الامتداد العمراني والكثافات السكانية المرتفعة، كما تعاني من نقص المرافق والخدمات وعدم كفاءة شبكات الحركة والاتصال مثل الشوارع الضيقة - الحارات مما يصعب معه وصول الخدمات إلى المنطقة مثل سيارات الإسعاف وسيارات المطافئ. وهذه المناطق تداعت عبر الزمن بحيث ساءت حالتها وأصبحت في حاجة ماسة لأعمال التحسين أو الارتقاء أو الإزالة.

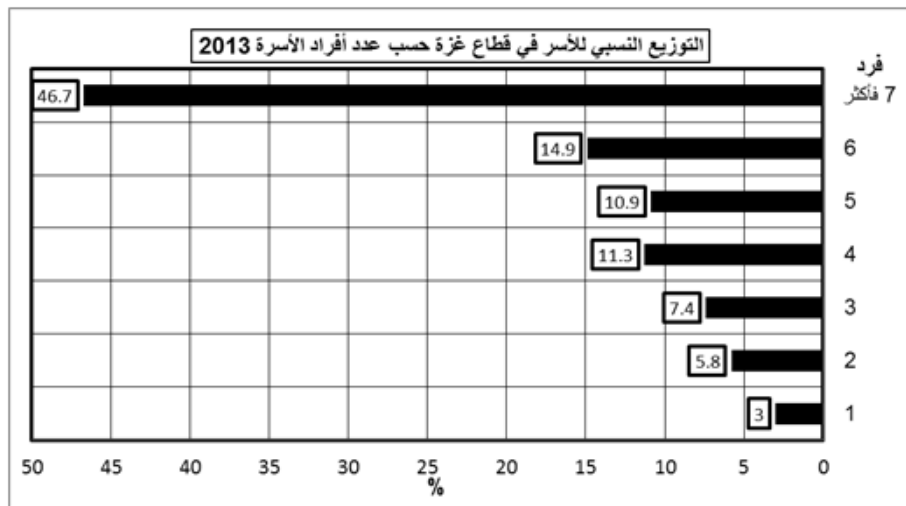
ومن المظاهر التي يمكن أن تُرى على عدد كبير من المباني عدم تشيدها من الخارج، ومخالفة قوانين البناء والتنظيم، وعدم معالجة الأضرار التي تنتج عن القدم، أو سوء الحالة الإنشائية، مما يترك أثراً على المظهر العام للمناطق السكنية، فالواجهة المعمارية لبعض المباني مشوهة، ويغلب عليها اللون الرمادي، ألا وهو لون الإسمنت، هذا فضلاً عن؛ عدم وجود إبداع في التصميم، وانقاده للروح المعمارية، حيث نجد التكرار والتقليد في التصميم، ويظهر استطلاع للرأي في دراسة "أبو وردة" أن نسبة 78% من المستطلعة أراؤهم غير راضين عن مظهر منزلهم الخارجي (أبو وردة، والبرعي، 2007: 6).

وبالرغم من أن 99.9% من أسر القطاع تسكن في مساكن تتصل بشبكة مياه عامة، (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 2017، 2013: 18-19). إلا أن نحو 45% من السكان يتلقون إمدادات المياه لفترات تتراوح بين 6-8 ساعات كل يومين و10% من السكان يحصلون على المياه لفترات تتراوح بين 6-8 ساعات مرة كل أربعة أيام (فريق المناصرة التابع لائتلاف المياه والصرف الصحي والنظافة "EWASH" بدون تاريخ). وبخصوص جودة المياه، فنحو 90% من المياه المزودة للسكان، تعتبر المياه غير مناسبة للشرب (Amnesty International uk., et al.2011:6) ويعزى ذلك إلى ارتفاع نسبة الملوحة والنترات، بنسبة أعلى من الموصى بها دولياً (Coastal

2: (Municipalities Water Utility' 2010). وبخصوص المياه العادمة، نجد أن حوالي 16.9% من الأسر، تقيم في مساكن موصولة بحفر امتصاصية، أو صماء للتخلص من المياه العادمة، في حين أن هناك 83.1% من الأسر تتصل بالشبكة العامة (ج.م.ح.ف، 2014، اليوم العالمي للسكان). وهذا أثر على جودة المياه. كما أثر انقطاع التيار الكهربائي في كثير من الأحيان لأكثر من 12 ساعة يومياً على جودة الحياة في القطاع (Oxfam International, 2015).

سادساً: نوع وحجم الأسرة:

ويعد المجتمع في قطاع غزة مجتمعاً فتيماً، إذ تقدر نسبة الأفراد في الفئة العمرية من (0-14) سنة 2013 نحو 44.1% من مجمل سكان القطاع (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 2025، 2013: 57) مما ينبئ بتزايد عدد الأسر وزيادة الطلب على المساكن، بل أن زيادة عدد الأسر سيؤثر على المستوى الاجتماعي والاقتصادي في ظل الحصار وشح الموارد، كما يؤثر نوع الأسرة في الحاجة السكنية، فالأسر النووية تشكل نحو 80% من إجمالي الأسر، وهذا النوع من الأسر في الأغلب، لا يوجد لديه مشكلة تزاحم سكني نظرياً، على اعتبار أن كل أسرة تحتاج إلى مسكن، ولكن فعلياً قد يعاني جزء من هذه الأسر من مشكلة سكن، ومن ثم هذا يؤثر على الحاجة السكنية، ومن هذه المشاكل صغر مساحة المسكن، وزيادة إشغال الغرفة بأكثر من فردين، والانشطار العائلي لبعض أفراد الأسرة للزواج، أما المشكلة تكون أكبر في حالة الأسر الممتدة، والتي تشكل 18% من إجمالي الأسر (ج.م.ح.ف، الرمز المرجعي 2093، 2014 : 54)، حيث إنها تعاني من التزاحم السكني نتيجة للسكن الجماعي والذي ينتج عنه في الغالب عدم توفر الخصوصية، والتفكك الأسري والمشكلات العائلية نتيجة لوجود أكثر من أسرة بالمسكن، وتعود ظاهرة السكن الجماعي إلى أسباب تاريخية تتعلق بالظروف السياسية التي كانت سبباً في إقامة مخيمات اللاجئين، بالإضافة إلى الأسباب الاقتصادية المتمثلة بانتشار الفقر والبطالة وتدني مستويات المعيشة، وارتفاع أسعار الأراضي مما أدى إلى عدم مقدرة معظم الأسر إلى تحسين أوضاعهم السكنية أو اقتناء مساكن جديدة.



شكل 8: التوزيع النسبي للأسر في قطاع غزة حسب عدد أفراد الأسرة 2013
المصدر: (ج.م.ح.ف، رقم 2093، 2014: 53)

يتضح من الشكل (8) أن نحو ثلثي الأسر تحتوي علي ستة أفراد فأكثر، أي إنها أسر كبيرة الحجم وهذا يتطلب عدداً كافياً من الغرف، لا يقل عن أربع غرف، ثلاث منها للنوم لكل مسكن (ج.م.ح.ف، رقم 1841، 2012: 64). وهذا مؤشر كافٍ على وجود ضائقة سكنية في القطاع.

المحور الثالث: خطورة أزمة السكن وأبعادها على مستقبل السكان في القطاع

إن أزمة السكن في قطاع غزة ستفجر أزمات عدة أخرى، وإن المشكلات المتعددة التي تواجه السكان تشكل إنذاراً خطيراً على مستقبل السكان بشكل عام والنازحين الذين دمرت مساكنهم بشكل خاص ويمكن تلخيص هذه المشكلات بالتالي:

1. مشكلة اصحاب المساكن المدمرة نتيجة اعتداءات الاحتلال الاسرائيلي:

واجه السكان النازحون من مساكنهم نتيجة للاعتداءات الإسرائيلية والذين يقدر عددهم 110 ألف نسمة من مشكلات عديدة نتيجة لتدمير مساكنهم (World Bank: 2014)، حيث كانوا يعيشون ظروفاً صعبة داخل مراكز الإيواء (المدارس) التي تفقر لأبسط المقومات اللازمة للحياة الأدمية وبالذات خلال فصل الشتاء (مركز راشيل كوري الفلسطيني لحقوق الانسان: 2015). والجدير بالملاحظة أنه بسبب عدم وجود تناسب بين مساحة المكان المعد للأسر النازحة في المدارس، وعدد الأسر، أدى إلى تفشي بعض الأمراض، وتعد الأمراض الجلدية كالجرب أكثر الأمراض انتشاراً (شحادة، 2015)، كما أن النزوح يولد أمراضاً نفسية قاسية وله آثار اقتصادية وخيمة على النازحين أنفسهم، ولعل اختلاط العوائل وبخاصة المراهقين والأطفال في بنايات غير معدة للسكن سواء المدارس أو البيوت الجاهزة قد يؤدي إلى انتشار بعض المشكلات الاجتماعية، ومن البديهي أن ينعكس ذلك على الطلبة النازحين.



صورة 1: كرفان من الصفيح

أما بخصوص بعض النازحين الذين تسلموا بيوتاً جاهزة من الصفيح (كرفانات) فقد يكونون أحسن حالاً من النازحين في مراكز الإيواء بالمدارس في ضوء الحصار الخانق، والمستمر على قطاع غزة منذ ما يقرب ثمان سنوات حيث يعاني القطاع من نقص كبير في العقارات السكنية وعدم توفر مواد البناء، وقد تم إعداد مواصفات فنية لمشروع الوحدات السكنية المتنقلة بما يتناسب مع مواد التصنيع المتوفرة في قطاع غزة بسبب منع الاحتلال الإسرائيلي إدخال مواد التصنيع التي تتناسب مع المعايير الدولية. ويقوم المشروع على تجهيز 1000 وحدة سكنية متنقلة مما سيساهم في إيواء عدد من العائلات التي هدمت منازلها خلال العدوان الإسرائيلي على القطاع (الهيئة العربية الدولية لإعمار غزة: 2015).

ولا شك أن بعض النازحين لا يفضلون السكن في مراكز الإيواء أو "الكرفانات" ولجأوا إلى استئجار مساكن بالرغم ارتفاع أسعار الإيجارات نتيجة للطلب المتزايد والنقص الكبير في العقارات كما سبق ذكره.

2. هجرة الشباب:

من أخطر نتائج العدوان الأخير على قطاع غزة جعل بعض الشباب يبحث بطريقته الخاصة عن الوسيلة التي تمكنه من الهجرة فوراً وبأسرع وقت، سواء كانت هجرة قانونية والتي تحتاج إلى وقت كبير ولا يفضلها الشباب لصعوبتها. أو الهجرة غير القانونية وهي الأسهل لسرعة الهجرة بالرغم من المخاطر الشديدة التي يتعرض لها الشاب المهاجر أثناء القيام بالهجرة غير القانونية، وذلك للبحث عن فرص أفضل للدراسة أو العمل أو الحياة. لأنهم يرون فيها حلاً للخروج من الظروف الحياتية السياسية، أو الاقتصادية، أو الاجتماعية و النفسية التي يعانون منها. ويرى نحو 84% من المستطلعة آراؤهم أن أزمة السكن لها دور في هجرة الشباب، بينما يرى نحو 18% غير ذلك. وتعتبر ظاهرة هجرة الشباب من الطواهر القديمة في غالبية دول العالم الثالث فهي ظاهرة اجتماعية نتيجة ظروف الحياة الإنسانية الصعبة التي تعيشها تلك الدول وتمثل هجرة الشباب هدراً للطاقات والكفاءات الفتية، وهذا الهدر له آثاره على بناء المجتمع ونمائه (حجازي، 2014). كما تؤثر سلباً على قضية الصراع السكاني بين الفلسطينيين والاحتلال والذي يسعى بشتى الوسائل إلى تضيق الخناق على السكان ولا سيما الشباب لإجبارهم على الهجرة لضمان التفوق الديمغرافي لليهود على الفلسطينيين.

المحور الرابع: مشاريع الإسكان في قطاع غزة وفي بعض الدول للحد من أزمة السكن

قبل الحديث عن مشاريع الإسكان الفلسطينية للتعامل مع أزمة السكن لا بد من الإشارة إلى أن مشاريع الإسكان في القطاع تأثرت بالظروف السياسية التي مر بها القطاع، وهذا أثر بدوره على أزمة السكن والبيئة السكنية بشكل واضح وسيتم تقسيم هذا المحور إلى عدة أقسام وهي على النحو التالي:

1. مشاريع الاسكان خلال الانتداب البريطاني والإدارة المصرية والاحتلال الإسرائيلي خلال الفترة من (1918-1993):

المشاريع التي كانت خلال فترة الانتداب البريطاني من 1917-1947 كانت مقصورة على مدينة غزة، أما فترة الإدارة المصرية 1948-1966 فتم توزيع قسائم سكنية بجانب مشروع سكني مكون من عدة مبانٍ لأسر الشهداء في حي النصر، أما مشاريع الاحتلال الإسرائيلي ارتبطت بأهداف سياسية وأمنية واقتصرت المشاريع على سكان المخيمات وتنوعت المشاريع بين قسائم سكنية وشكلت الجزء الأكبر وبعض المشاريع المتمثلة بالمباني السكنية. وإذا ما قيّمنا تلك المشاريع ومساهمتها في حل أزمة السكن في القطاع، لا شك أن أي مشروع إسكان يستهدف فئة معينة من السكان ويسهم في توفير جزء من الاحتياجات السكنية، ولكن جميع المشاريع السابقة استنزفت مساحات واسعة من الأراضي ولم تراعى محدوديتها. ولعل عدم توفر الخدمات المالية والتمويل المناسب لأغراض السكن أثرت سلباً على الاستثمار في مجال العقارات.

2. المشاريع الإسكانية الفلسطينية (1994-2015):

أما السياسة الإسكانية الفلسطينية فتتوزع بين توزيع القسائم وتوزيع الشقق السكنية، فبعد قيام السلطة الفلسطينية مباشرة عام 1994 تم توزيع عدد من القسائم وإقامة عدد من مشاريع الاسكان استهدفت العائدين وبعض أفراد الأجهزة الأمنية العسكرية والمدنية، أما مشاريع الإسكان التابعة للمجلس الفلسطيني للإسكان فقام بعمل مشاريع إسكان استهدفت شريحة الموظفين والبيع بنظام الأقساط الشهرية، وأهم ما يميز السياسة الفلسطينية عن السياسات السابقة هو مشروع التعاونيات الإسكانية والتي استهدفت فئة الموظفين القاديين على تسديد ثمن الأرض للحكومة وتمويل عملية البناء. ويمكن أن نخلص أن معظم المشروعات السابقة لم تستهدف فئة ذوي الدخل المحدود أو الأزواج الشابة. ومن

اللافت أن المشاريع الوحيدة التي استهدفت العائلات المتضررة من الاعتداءات الإسرائيلية خلال الفترة من 2000-2005 هي مشاريع وكالة الغوث الدولية "الأونروا" في محافظتي رفح وخانيونس.

ولعل التسهيلات المالية الكبيرة من البنوك خلال الفترة من 1994-2006 كان لها دورٌ رئيسٌ في إنتاج الإسكان وتطويره لدى القطاع الخاص، بما يعني أن القطاع الخاص أسهم بتوفير الجزء الأكبر من الاحتياجات السكنية. مع العلم أن هذه التسهيلات من البنوك تقلصت بشكل كبير بعد عام 2006 بسبب الانقسام السياسي الفلسطيني.

3. إعمار قطاع غزة بعد اعتداءات الاحتلال الإسرائيلي:

لا تقتصر عملية إعادة الإعمار على بناء ما تهدم من مبانٍ، حيث إن عملية الإعمار تتمثل بتفاعل مجموعة من العوامل التكنولوجية والاجتماعية والاقتصادية، كما أن الإعمار يمر بأربع فترات وهي ما قبل الكارثة، وفترة الإغاثة الفورية، وفترة إعادة التأهيل وفترة إعادة البناء والإعمار (Baradan; 1999:1).

ومن أهم توصيات وحدة التنمية وإعادة الإعمار بعد الحرب بجامعة يورك هو تعزيز المشاركة القوية بين مختلف الجهات ومن بينها الأوساط الأكاديمية بهدف حل المشاكل المتعددة والمعقدة التي نتجت عن الحرب، وتشدد على أهمية تعزيز المفاهيم وتصميم البرامج لتسهيل وضع رؤية لتحقيق الانتعاش التي تمكن الشعوب المتضررة ومؤسساتها لتولي دوراً مركزياً، ودعم بناء قدرات الموارد البشرية لتطوير النظم الإدارية المناسبة والاستجابات المؤسسية في الانتقال من إدارة الأزمة إلى برامج التنمية على المدى الطويل (University of York: 2014).

ومن ناحية أخرى فإن مرحلة إعادة الإعمار تحتاج إلى قرار سياسي من القوة الحاكمة، داخلية كانت أم خارجية. فقرار إعادة الإعمار في الاتحاد السوفياتي بعد الحرب العالمية الأولى، و الحرب العالمية الثانية، كان قراراً داخلياً في إطار الحصار الخارجي من مراكز النظام الرأسمالي العالمي، وبالتالي كانت إعادة الإعمار تعتمد على الموارد المادية والبشرية المتاحة داخلياً فقط. أما إعادة بناء ألمانيا الغربية وكوريا الجنوبية واليابان بعد الحرب العالمية الثانية، فكان قراراً من المحتل الأمريكي لدواعي استراتيجية أميركية في إطار الصراع ضد المعسكر الاشتراكي. وتقرر القوة الحاكمة بشكل أساسي، سياسات إعادة الإعمار. وتعني هذه السياسات تحديد الأهداف النهائية والوسيلة لإعادة الإعمار، كما وسائل إعادة الإعمار ومصادر التمويل المتاحة الداخلية والخارجية. وتختلف استهدافات إعادة الإعمار باختلاف مصالح القوى الحاكمة أو المسيطرة، والفلسفات الاقتصادية والاجتماعية التي تتبناها، كما تختلف باختلاف الظروف التاريخية "الجيوستراتيجية" للدول المعنية (أبو مصلح، 2013).

وفي ضوء ما سبق فإن الحالة الفلسطينية في قطاع غزة مختلفة عن الاتحاد السوفيتي الذي يمتلك الموارد البشرية والمادية بالرغم من الحصار المفروض عليه، فقطاع غزة يفتقر الي كل مقومات إعادة الإعمار حيث إن الاحتلال الإسرائيلي يتحكم بالمعابر ومن ثم لن يكون إعمار في قطاع غزة دون موافقة الاحتلال والولايات المتحدة الامريكية والاتحاد الاوروبي ودعم مادي من الجهات المانحة وانهاء الانقسام الفلسطيني. بدليل أن الاحتلال وافق على إدخال مواد البناء لقطاع غزة لإعادة الإعمار ولكن تحت رقابة دولية تحسباً من وصول المواد لفصائل المقاومة الفلسطينية. يرى نحو 68% السكان المستطلعة أراؤهم أن إعادة الإعمار سيخفف من أزمة السكن بينما 32% يرون غير ذلك.

4. التجربة التركية والسنغافورية في حل المشكلة السكنية:

ثمة تجارب دولية أسهمت في التخفيف أو حل أزمة السكن، ما يجعل من المهم جدا الاستفادة من تجارب الدول الأخرى في التعامل مع مشكلاتها الإسكانية إلا أن هذه التجارب قد لا تتناسب بشكل كامل مع الواقع في قطاع غزة فعلى سبيل المثال سيتم عرض تجربتين التركي والسنغافورية فقط، والتي تعد من أفضل التجارب الدولية في حل أزمة السكن:

أ. التجربة التركية:

استطاعت تركيا حل أزمة السكن خلال سنوات معدودات، وتمثل الحل التركي بضخ أموال كبيرة فضلاً عن التسهيلات الحكومية للبناء والتملك بإشراك القطاع الخاص حتى قضت على مشكلة السكن واستطاعوا بناء 6 ملايين وحدة سكنية، ويذكر أن غالبية الشعب التركي يعاني من الفقر أو ضعف السيولة فلا يستطيع شراء أرض أو سكن خاص، وبالتالي كان لدعم المساكن وتمليكها للمواطن، ووضع تسهيلات حكومية كبيرة للبنوك والشركات دوراً في بناء تلك الوحدات السكنية، ومن تلك التسهيلات أن تقوم الحكومة مع البنوك بتمويل وإقراض المواطنين قروض طويلة الأمد حيث يدفع المواطن التركي بما يعادل تقريباً 2666 دولار أمريكي كدفعة أولى ثم تتبعها دفعات بسيطة سنوياً تتناسب مع دخل المواطن التركي وحلت الحكومة التركية مشكلة العشوائيات ببناء شقق سكنية وتمليكها للمواطنين في نفس المكان (زاهد، 2013).

لا شك أن التجربة التركية أسهمت في حل أزمة السكن، ويمكن الاستئناس بها من قبل الفلسطينيين ولكن استنساخ هذه التجربة وتطبيقها علي قطاع غزة، قد يكون صعباً للغاية وذلك للأسباب التالية:

1. ندرة الأراضي الحكومية في القطاع والتي من المتوقع أن تختفي تماماً في السنوات القادمة أمام الاحتياجات المستقبلية من استخدامات الأرض المختلفة للسكان.
2. انخفاض متوسط دخل الفرد في قطاع غزة عما هو في تركيا.
3. الحصار المشدد والقيود المفروضة من قبل الاحتلال علي إدخال مواد البناء.
4. ضعف الاقتصاد الفلسطيني وتبعيته للاقتصاد الإسرائيلي.
5. ضعف دور البنوك في دعم قطاع الإسكان والإقراض العقاري بسبب عدم الاستقرار السياسي والانقسام الفلسطيني.
6. اعتماد قطاع غزة في على المساعدات الدولية والمشاريع الإغاثية والتي ترتبط بالسياسة الدولية.
7. ضعف الإطار المؤسسي الذي له الدور الأكبر في إدارة هذه الأزمة.

ب. التجربة السنغافورية:

أن من أبرز التجارب الناجحة في الحد من مشكلة السكن التجربة السنغافورية، فعندما استقلت سنغافورة لم تكن تعاني فقط من نقص شديد في المساكن بل ومن رداءة شديدة فيما هو قائم، ولإصلاح هذا الوضع قامت بإنشاء هيئة الإسكان والتنمية وكلفتها بمهمة توفير مساكن عالية النوعية ومنخفضة التكلفة للمواطنين ودعمتها في هذه المهمة بإعطائها الحق في الشراء القسري للأراضي الخاصة التي تراها مناسبة لإقامة مساكن عامة بسعر يعادل فقط 20% من القيمة السوقية لتلك الأراضي. وقد حقق توحيد عملية بناء المساكن من خلال الهيئة كفاءة عالية في تخطيط الموارد وتوجيهها ما مكنها من الحصول على الأراضي، ومواد البناء، والعمالة بتكاليف متدنية، كما لعب إنشاء هذه المساكن خلال الستينات والسبعينات دوراً مهماً في تأمين عدد كبير من فرص العمل ومكنت تلك العمالة من اكتساب مهارات عالية، وللمواطن الخيار في أن يسكن مستأجراً أو أن يشتري الوحدة التي يسكنها بالتقسيط، وقد حددت الأقساط السنوية بحيث لا تزيد كثيراً عن القيمة الإيجارية للوحدة ما شجع معظم المواطنين على شراء الوحدات التي يسكنونها، وحددت أسعار تلك الوحدات بأقل من التكلفة الإنشائية كما استبعدت تكلفة الأرض

تماماً من سعر الوحدة، بحيث أصبحت الوحدات السكنية الحكومية تباع بأسعار تقل بنسبة تتراوح من 50% إلى 70% من قيمة الوحدات السكنية الخاصة، والذي كان من نتيجته أن 93% ممن سكنوا في الإسكانات العامة امتلكوا الوحدات التي خصصت لهم (السلطان، 2012). يمكن الاستفادة من التجربة السنغافورية والتي تعتبر تجربة رائدة وناجحة ولكن من الصعوبة بمكان إسقاطها بالكامل في قطاع غزة فموضوع الشراء القسري للأراضي الخاصة التي تراها وزارة الإسكان مناسبة لإقامة مساكن عامة بسعر يعادل فقط 20% من القيمة السوقية لتلك الأراضي، فالقانون الفلسطيني لا يسمح بذلك، ولكن يمكن شراء أراضٍ في مواقع تكون أسعارها رخيصة بالإضافة إلى استخدام الأراضي الحكومية على أن يتم استبعاد تكلفة الأرض تماماً من سعر الوحدة، وهذا سيقفل من أسعارها. أما موضوع ترك الاختيار للمواطن في أن يسكن مستأجراً أو أن يشتري الوحدة التي يسكنها بالتقسيط، وأن تحدد الأقساط السنوية بحيث لا تزيد كثيراً عن القيمة الإيجارية للوحدة فهذا يمكن تطبيقه بل سيشجع معظم المواطنين على شراء الوحدات التي يسكنونها. أما بخصوص انخفاض سعر الوحدة السكنية الحكومية بنسبة تتراوح من 50% إلى 70% من قيمة الوحدات السكنية الخاصة فهذا يحتاج إلى أموال طائلة قد لا تتوفر لدى السلطة الفلسطينية التي تعتمد بالكامل في إقامة المشروعات السكنية على المساعدات الخارجية. ولكن من الملاحظ أن التجربة السنغافورية تعتمد بشكل أساسي على الجهد الحكومي، بينما التجربة التركية تميزت بإشراك القطاع الخاص مع إعطاء تسهيلات كبيرة للبنوك، وبالنسبة لقطاع غزة يمكن الدمج بين مساهمة الحكومة وإعطاء تسهيلات للقطاع الخاص.

المحور الخامس: الحلول الذكية لحل أزمة السكن في القطاع

- بناءً على ما أجراه الباحث من المقابلات الشخصية مع بعض الخبراء واللقاء بمجموعة النقاش البؤرية لمناقشة أزمة السكن، والحلول الذكية التي يمكن أن تسهم في التخفيف من المشكلة والتي سبق ذكرها في أدوات الدراسة وبناءً على التجربتين التركية والسنغافورية يمكن تلخيص الحلول الذكية بما يلي:
1. يلزم في هذا الإطار توفير سوق إسكان تداولي للوحدات السكنية يتناسب مع دورة حياة الأسرة، مثلاً توفير وحدات صغيرة للأزواج الجدد (لا تتجاوز 60 متراً) وعندما تنمو الأسرة يتم بيع هذه الوحدات لأسرة جديدة أخرى وشراء منزل أوسع، ولتسهيل العملية تتم إدارتها من خلال شركات إسكان، بالإضافة إلى عمل تصميمات مرنة لوحدات سكنية صغيرة للأزواج الشابة بحيث تكون قابلة للدمج لكل وحدتين بعد عدة سنوات عندما يزداد عدد أفراد الأسرة وتتوفر إمكانيات مادية لديهم، وأظهرت نتيجة الاستطلاع الذي أعده الباحث أن نحو 68% يرفضون السكن في مساكن ذات مساحة صغيرة لا تتجاوز 60 متراً مربعاً، بينما وافق نحو 32% على هذا الاقتراح، وأعتقد أن حجم الأسرة والثقافة الأسرية أثرت على القبول أو الرفض للمساكن ذات المساحة الصغيرة منخفضة التكاليف.
 2. يمكن أيضاً استخدام الأنماط الأفقية المضغوطة في البناء بكثافات عالية مثل البيوت الصفية (بدون ارتدادات جانبية من الجهتين) أو شبه المتصلة (بدون ارتدادات جانبية من جهة واحدة) وذلك للتوفير في مساحات القسائم.
 3. لا بد من زيادة العرض في سوق الأراضي من خلال تشجيع مشاريع إفراز جديدة، وهذا من شأنه خفض سعر الأرض إلى نحو مقبول مما يمكن القطاع الخاص من إيجاد فرصته في قطاع الإسكان.
 4. لا بد من تشريع قوانين لتشجيع الاستثمار في قطاع إسكان محدودي الدخل (معظم الاستثمار الحالي هو في مجال الإسكان الفاخر كونه مربحاً)، مثل إلزام كل شركة إسكان بأن تكون نسبة مئوية معينة من استثماراتها موجهة لخدمة هذه الفئة، وكذلك البنوك لا بد من إلزامها باستثمار جزء محدد من أصولها في هذا القطاع المهمش.
 5. لا بد من البحث عن صيغ إسلامية لنظام الرهن العقاري وتشجيعه وإلزام البنوك بتقديم هذه الخدمة.

6. لا بد من تشجيع قطاع الإسكان الإيجاري ووضع ضوابط له كونه يخدم شريحة كبيرة من السكان، وعدم ترك المستأجرين عرضة لطلب إيجارات باهظة كما هو الحال الآن.
7. بعد فشل سياسة المساكن العامة (Public housing) ونظام التأجير بهدف التمليك، إضافة إلى فشل نظام توفير الأرض والخدمات من الحكومات كبرنامج مساعدات لإسكان الفقراء وذوي الدخل المحدود بما يشكل من أعباء لا تقوى عليها كثير من الدول النامية بإمكانياتها المحدودة، فإن دور القطاع الخاص لا بد أن يعزز، وأن تدعم الحكومات فئة الفقراء عبر القطاع الخاص، أو عبر توفير مبانٍ بمساحات صغيرة، وبتشطيبات متواضعة لكنها آمنة وصحية، وتكون هذه الوحدات مدعومة من الحكومة، وربما تعفي من رسوم الترخيص والضرائب. ويرى 90% من السكان المستطلعة آراؤهم أن القطاع الخاص سيساهم في حل أزمة السكن.
8. دراسة احتياجات السوق المحلي من السكن من حيث: المساحات، والتمليك أم الإيجار، ونسب الفئات ذات الدخل المختلفة في القطاع والتي تحتاج وحدات سكنية لتقليل الفجوة بين العرض والطلب ولإمداد السوق بالمطلوب وفق قدرات وحاجات المجتمع.
9. تعزيز دور الرقابة الحكومية والمتابعة لضمان الالتزام.
10. لا يفضل إقامة مشاريع إسكان بنظام الوحدات السكنية المنفصلة، التي تقوم ببنائها الأونروا للمتضررين، بسبب الآثار السلبية لهذه المشاريع على الأراضي المحدودة المتوافرة.
11. تطبيق نظام التكرار للوحدات النمطية يوفر في تكاليف التصميم والبناء، كذلك الاتجاه نحو التصنيع المسبق سيقلل الإعاقات المتوقعة في المواقع، ويقلل التكلفة والمخلفات الناتجة عن البناء.
12. تعاني العديد من دول العالم الغنية منها والفقيرة من مشكلة سكنية مع تباينها من دولة إلى أخرى. إلا أن المشكلة السكنية في قطاع غزة أكثر تعقيداً في ظروف ليس أقلها ضيق المساحة، وعدد السكان الكبير، ولا أشدها الحصار الإسرائيلي المتواصل على القطاع منذ عام 2007 فما بينهما كثير ومؤلم. هذا الوضع المعقد يفرض على أصحاب القرار التفكير ملياً في كيفية حل هذه الأزمة.
13. تبني فكرة "بناء المجمعات السكنية من الاسمنت -وبنسبة أقل مما هو مطلوب في الأبنية التقليدية- والألمنيوم والزجاج وألواح الألكابوند والأسطح الخشبية والنقطة الداخلية من الجبس فهذا خيار أقل تكلفة من البناء التقليدي ويمكن التنفيذ في مثل هذه المرحلة المعقدة التي لا يسمح فيها بدخول الكميات المطلوبة من مواد البناء". ولكن هذه الفكرة تتطلب التفكير المعمق للموازنة بين كل الظروف المعقدة في القطاع.
14. إنشاء صندوق للإسكان يتولى إعادة الإعمار وبتبني سياسات واستراتيجيات ذكية تساهم في حل مشكلة السكن في القطاع.
15. استبدال الأراضي الحكومية مرتفعة الثمن بالأراضي ذات الملكية الخاصة الأقل ثمناً مما يوفر مساحة أكبر من الأراضي وتكلفة أقل للوحدة السكنية.

النتائج:

1. شهدت المراكز العمرانية في محافظات غزة، تطوراً سريعاً، نتيجة لزيادة معدل النمو السكاني، في حين لم يصاحب النمو السكاني تخطيط مماثل ومواز، لسد الفجوة، من الاحتياجات السكنية، ولا سيما من ذوي الدخل المحدود، والمتوسط.
2. قلصت المنطقة العازلة التي فرضها الاحتلال، والتي تشكل 20% من مساحة القطاع، من فرص الامتداد العمراني باتجاه الشرق، بمحاذاة الشريط الحدودي مع فلسطين المحتلة في ضوء محدودية الأرض أصلاً.

3. شهدت الفترة من (2006-2014) انخفاضاً في أعداد المساكن التي بُنيت لتسجل أقل من 1500 وحدة سكنية سنوياً، وذلك بسبب تشديد الحصار وعدم إدخال مواد البناء إلى القطاع سواءً من الاحتلال الاسرائيلي أو من مصر إلا للمشاريع القطرية وأخيراً تم إدخال كميات محدودة جداً لإعادة الاعمار.
4. تتمثل العوامل المؤثرة في تفاقم أزمة السكن في قطاع غزة خلال الفترة 2007-2014، في انخفاض عدد الوحدات السكنية والحصار الاقتصادي، وانخفاض كميات الإسمنت المستوردة واعتداءات الاحتلال الاسرائيلي المتكررة والتي تسببت في تدمير عدد كبير من البيوت السكنية بالإضافة إلى ارتفاع تكلفة البناء والتشييد وأسعار الشقق السكنية وسوق الإيجارات فضلاً عن العامل الديموغرافي والانقسام السياسي الفلسطيني والعامل الاجتماعي والثقافي. وحول المسؤولية عن أزمة السكن في القطاع فكانت نتائج استطلاعا الرأي علي النحو التالي: 53% من المستطلعين يؤكدون علي مسؤولية الاحتلال "الإسرائيلي" ونحو 90% من المستطلعة آراؤهم يرون أن ارتفاع أسعار الشقق من الأسباب الرئيسة لأزمة السكن، ونحو 47% من المستطلعة آرائهم ترى بأن الحكومة الفلسطينية وعلى رأسها وزارة الإسكان لها دور في أزمة السكن. بينما 79% من المستطلعة آراؤهم يرون أن ثقافة الأسرة الفلسطينية والعادات والتقاليد لها دور في أزمة السكن.
5. إن قطاع الإسكان في قطاع غزة، يعاني من العجز والضعف، والمشكلة في جزء منها نقص في معروض المساكن، وفي جزئها الآخر، ارتفاع تكلفة المعروض؛ وعليه فإن الوضع الحالي للإسكان في القطاع، يظهر اختلالاً في العلاقة بين الطلب والعرض على مستوى نوعيات الإسكان المختلفة، وقد تضرر قطاع الإسكان أضرار بالغة وجسيمة، في السنوات الأخيرة، مما أدى إلى تفاقم مشكلة السكن التي كانت قائمة أصلاً، أكثر من أي وقت مضى، وجعل القطاع أمام أزمة سكن حقيقية، لها تداعيات خطيرة في المستقبل وما يؤكد ذلك تقرير أوكسفام أن إعادة إعمار قطاع غزة قد يستغرق مائة سنة حسب المعدلات الحالية من مواد البناء التي تدخل القطاع إن لم يتم رفع الحصار الإسرائيلي. أما الاتجاهات الأخرى للمشكلة غير العجز في الوحدات السكنية فيتمثل بجودة المسكن ومواعمته لتوفير الحياة الإنسانية المناسبة وقد تم تفصيلها في متن البحث.
6. إن أزمة السكن في قطاع غزة ستفجر أزمات عدة أخرى، وإن المشكلات المتعددة التي تواجه السكان تشكل إنذاراً خطيراً على مستقبل السكان بشكل عام والنازحين الذين دمرت مساكنهم بشكل خاص، ومن أهم هذه المشكلات مشكلة سكن اصحاب المساكن المدمرة وتأخير سن الزواج والعنوسة وهجرة الشباب. ويؤكد نحو 95% من المستطلعة آراؤهم أن مشكلة السكن من الأسباب المباشرة لتأخر سن الزواج وارتفاع نسبة العنوسة في القطاع. ويرى نحو 84% من المستطلعة آراؤهم أن أزمة السكن لها دور في هجرة الشباب، بينما يرى نحو 18% غير ذلك.
7. لا شك أن مشاريع الإسكان التي أقيمت خلال الفترات المختلفة من 1948 حتى 2014 وفرت جزءاً من الاحتياجات السكنية، ولكن معظم هذه المشاريع استنزفت مساحات واسعة من الأراضي ولم تراعى محدوديتها ولم تستهدف ذوي الدخل المحدود أو الأزواج الشابة.
8. تعد كثافة المساكن كبيرة على مساحة الكتلة العمرانية، إذا ما قورنت بالمعايير الدولية، إلا أنها أحد الحلول لمشكلة السكن، بسبب محدودية الأرض، ولا يعني ذلك أن الأرض مستغلة الاستغلال الأمثل، بدليل انخفاض الكثافة البنائية، والتي تشير إلى سيادة البناء الأفقي، وغالباً ما يكون على حساب الأراضي الزراعية.
9. يعود ارتفاع أسعار الوحدات السكنية بشكل مضاعف عن سعرها الحقيقي إلى ارتفاع أسعار الأراضي، وارتفاع أسعار مواد البناء، والنقص الحاد والمتراكم، في الوحدات السكنية، وهذا بدوره أثر على القدرة الشرائية لدى مختلف الطبقات الاجتماعية، ولا سيما محدودة

- الدخل أو متوسط الدخل حيث إن نحو 62.6% من الأسر في القطاع بحاجة إلى وحدة سكنية واحدة على الأقل خلال العشر سنوات القادمة، منهم 29.3% فقط لديهم القدرة المادية على بنائها.
10. الخيارات أمام الحكومة الفلسطينية محدودة تجاه مشكلة السكن، في ضوء محدودية الموارد، وضعف مصادر التمويل، والظروف السياسية المعقدة، وعليه فإن القطاع الخاص له الدور الأبرز، في إنتاج الإسكان وتطويره.
11. لا شك أن التجربة التركية والسنغافورية أسهمت في حل أزمة السكن في بلادهما، ولكن استنساخ هذه التجارب وتطبيقها بالكامل على قطاع غزة، قد يكون صعباً للغاية وذلك لاختلاف الظروف في تلك الدول عن قطاع غزة، ولكن يمكن الاستفادة من تلك التجارب بجانب الأفكار الأخرى التي توصلت إليها الدراسة.
12. إن الاحتياج من الوحدات السكنية خلال العشر سنوات، للفترة من 2007-2017 بنحو 181143 وحدة سكنية، بمتوسط سنوي 18114 وحدة سكنية.
13. بعد التوجه نحو بناء العمارات السكنية متعددة الطوابق، توجه إيجابي، وجاء هذا إدراكاً من السكان والمستثمرين بمحدودية الأرض وارتفاع أسعارها بالإضافة إلى عدم توفر مواد البناء، وإن توفرت تكون بأسعار مرتفعة وهذا أدى إلى صعوبة امتلاك المسكن الخاص وبالتالي شراء الشقة السكنية من المستثمرين هي الوسيلة الأنسب والمتوفرة للحصول على المسكن.
14. يفنقر قطاع غزة إلى كل مقومات إعادة الإعمار حيث إن الاحتلال الإسرائيلي يتحكم بالمعابر ومن ثم لن يكون إعمار في قطاع غزة دون موافقة الاحتلال والولايات المتحدة الأمريكية والاتحاد الأوروبي ودعم مادي من الجهات المانحة وإنهاء الانقسام الفلسطيني. كما أن الحلول المطروحة سواء من خلال السياسة الاسكانية الفلسطينية أو من المجتمع الدولي من خلال خطط إعادة الإعمار لا تعالج الوضع من جذوره، وإنما تركت تصورات للحل من خلال مؤتمر القاهرة للإعمار دون تحليل الواقع والبدء في التنفيذ، يرى نحو 68% السكان المستطلعة أراؤهم أن إعادة الإعمار سيخفف من أزمة السكن في القطاع بينما 32% منهم يرون غير ذلك.

التوصيات:

1. ضرورة الاستفادة من الحلول التي توصلت لها الدراسة من خلال اللقاءات التي أجراها الباحث مع الخبراء من خلال المقابلات أو باللقاء المتمثل بالمجموعة البورية من وزارة الأشغال العامة والإسكان، بالإضافة إلى التجريبتين التركية والسنغافورية بما يتناسب مع الحالة الفلسطينية مع سعي الحكومة إلى توفير الدعم المالي سعياً لتطبيق ما أمكن من تلك التجريبتين.
2. نتيجة للظروف التي وضعها الاحتلال والدول المانحة على دخول الأسمنت ومواد البناء يمكن الاعتماد على تركيب المباني والتي يستعمل فيها الجدران الخرسانية المسلحة السابقة الصنع ومن أهم إيجابيات هذا النوع من البناء سرعة التنفيذ وقلة التكلفة مقارنة بالطريقة التقليدية أما أهم السلبات لهذا النوع من المباني أقل قوة ومتانة من المباني التي تقام وتصب في الموقع بالكامل.
3. الاعتماد بشكل أساسي على السكن قليل التكلفة لاسكان الأزواج الشابة والأسر ذات الدخل المحدود والمتوسط.
4. أوصت السلطة الوطنية الفلسطينية، بإقامة صندوق إسكان وطني وبمشاركة مجتمعية عن طريق فرض ضريبة إسكان مدروسة على كافة العاملين ذوي الدخل المتوسط والمرتفعة في جميع القطاعات في محافظات غزة تخصص لإقامة وحدات سكنية للشرائح الفقيرة من المجتمع.
5. أن تسعى الحكومة الفلسطينية إلى سد الفجوة، من الاحتياجات السكنية، وذلك بتنفيذ سياساتها وخططها الاستراتيجية، تجاه الإسكان، من خلال زيادة المخصصات المالية من موازنة السلطة، ودعم قطاع التمويل الإسكاني، وتشجيع الاستثمار، وتوفير الدعم الدولي، وإعادة

النظر في أنظمة البلدية المتعلقة بتقسيمات قطع الأراضي، والعمل على تقليل مساحة القطع، واعتماد الحد الأدنى للمعايير الإسكانية، لتقليل تكلفة بناء المساكن، ولجعلها في متناول الأسر الأكثر تضرراً، وهي الأسر محدودة الدخل ومتوسطة الدخل، والتي تشكل النسبة الأكبر في القطاع.

6. الاعتماد على البناء الرأسي متعدد الطوابق، والعمل على زيادة كثافة المسكن والكثافة البنائية، كأحد الحلول للمشكلة للحفاظ على المساحة المحدودة للأرض، مع مراعاة التوازن بين استخدامات الأرض المختلفة. لإيجاد بيئة سكنية مستدامة ومتوازنة.

7. إعادة تأهيل المناطق العشوائية والأحياء القديمة ومخيمات اللاجئين وإزالة بعض المناطق العشوائية غير الشرعية مع توفير البدائل المناسبة والمريحة للسكان، وإيجاد قوانين تضمن النواحي الجمالية لواجهات المباني المعمارية، وتوفير بيئة سكنية جيدة، من خلال معالجة المشاكل المتعلقة بالمياه والكهرباء والصرف الصحي.

8. على المستوى السياسي معالجة الأسباب التي أدت الى تضرر قطاع الاسكان، كالحصار وإغلاق المعابر، وتدهور البنية الاقتصادية، والانقسام الفلسطيني.

9. استخدام الحراك الدبلوماسي والشعبي والحقوقي والإعلامي، لتوضيح حجم الأزمة الإسكانية المتراكمة التي يعيشها السكان في القطاع، وتداعياتها المستقبلية من أجل المساعدة في حل الأزمة مستفيدين من الدراسات الأكاديمية والحكومية المختلفة.

ومن أهم العوامل المؤثرة في تفاقم أزمة السكن في القطاع انخفاض عدد الوحدات السكنية والحصار الاقتصادي، وانخفاض كميات الإسمنت المستوردة، واعتداءات الاحتلال الاسرائيلي المتكررة والتي تسببت في تدمير عدد كبير من البيوت السكنية، بالإضافة إلى ارتفاع تكلفة البناء والتشييد وأسعار الشقق السكنية وسوق الإيجارات، فضلاً عن العامل الديموغرافي والانقسام السياسي الفلسطيني والعامل الاجتماعي والثقافي.

ومن أهم النتائج أن قطاع السكن، يعاني من العجز والضعف، ويظهر اختلالاً في العلاقة بين الطلب والعرض بدليل أن 60% من السكان يعانون من أزمة سكن، وقد ضاعف من حجم الأزمة إبطاء عمليات الإعمار والشروط السياسية والأمنية التي تفرضها الجهات المتعهدّة بتمويل الإعمار ودخول مواد البناء، ويقدر الاحتياج من الوحدات السكنية خلال العشر سنوات، للفترة من 2007-2017 بنحو 181143 وحدة سكنية .

ومن أهم التوصيات: ضرورة تبني الحلول التي توصلت لها الدراسة من خلال اللقاءات التي أجراها الباحث مع الخبراء، والاستفادة من التجربتين التركية والسنغافورية بما يتناسب مع الحالة الفلسطينية والاعتماد بشكل أساسي على السكن قليل التكلفة نظراً للضائقة الاقتصادية التي يعاني منها السكان، فضلاً عن إقامة صندوق إسكان وطني بمشاركة مجتمعية وتوفير الدعم الدولي والاعتماد على البناء الرأسي متعدد الطوابق، والعمل على زيادة كثافة المسكن والكثافة البنائية بسبب محدودية الأرض. ولا بد من معالجة الأسباب التي أدت الى تضرر قطاع الاسكان، كالحصار وإغلاق المعابر، وتدهور البنية الاقتصادية. ولا شك أن استخدام الحراك الدبلوماسي والشعبي والحقوقي والإعلامي، لتوضيح حجم الأزمة الإسكانية المتراكمة التي يعيشها السكان في القطاع، وتداعياتها المستقبلية سيكون لها أثر إيجابي باتجاه حل الأزمة.

قائمة المراجع:

أولاً: المراجع العربية:

أبو جامع، نسيم حسن. أثر الانقسام السياسي على دور البنوك التجارية في تمويل الاقتصاد الغزي. مجلة الجامعة الإسلامية - غزة للدراسات الاقتصادية والإدارية. م(20). ع(1). 2012م، 105-128.

- أبو حلو، مسلم فايز. السكن العشوائي غير المنظم في المدن الفلسطينية "المشاكل والسياسات في ظل الظروف السياسية والإقليمية". ندوة تنمية المدن العربية في ظل الظروف العالمية الراهنة. القاهرة: جامعة الدول العربية (24-26-2006).
- أبو عون، جودت. *آفاق التنمية المستقبلية في فلسطين*. "صائد الاقتصادي". السنة السادسة. العدد 95. كانون الثاني، 1994م.
- أبو مصلح، غالب. (2013/5/27م). محاضرة حول إعادة الأعمار ومتطلباته الاجتماعية والاقتصادية. تاريخ الاطلاع (2015/6/27)، موقع: (<http://www.alhoukoul.com>).
- أبو وردة، نسيلاء، والبرعي، أزهار. المظهر المعماري الخارجي للمباني السكنية في قطاع غزة وإمكانية تحسينه باستخدام تطبيقات الحاسوب. ورقة مقدمة إلى المؤتمر الهندسي الثاني للإعمار والتنمية. فلسطين: كلية الهندسة - الجامعة الإسلامية بغزة، (3 أبريل 2007م).
- الأسيدي، ناصر حسين. (2012م). قراءة في الأسباب والحلول. ملتقى الشباب الثقافي - بغداد. تاريخ الاطلاع (2015/12/29)، موقع: <http://www.alshirazi.net>
- الأغا، هبة. تقدير دالة الطلب الكلي على الإسكان في فلسطين -دراسة حالة قطاع غزة (1997-2013). رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية غزة، فلسطين، 2015م.
- الأورومتوسطي لحقوق الإنسان. (2015م). اختناق غزة في قضية الأزمة الإنسانية. تاريخ الاطلاع (2015/5/30)، موقع: (<http://www.euromedmonitor.org>)
- ج.م.ح.ف: مسح أثر الإجراءات الإسرائيلية على الأوضاع الاقتصادية للأسر الفلسطينية "مؤتمر صحفي" رام الله - فلسطين. أيلول، 2004م.
- ج.م.ح.ف: إسقاطات المساكن في الأراضي الفلسطينية، حتى عام 2017. الرمز المرجعي: 1622. رام الله - فلسطين. 2009م.
- ج.م.ح.ف: مسح ظروف السكن 2010. الرمز المرجعي: 1737. رام الله - فلسطين. 2010م.
- ج.م.ح.ف: الفلسطينيون في نهاية عام، 2012. الرمز المرجعي: 1952. رام الله - فلسطين. 2012م.
- ج.م.ح.ف: التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت -2007 النتائج النهائية-تقرير المساكن -قطاع غزة. الرمز المرجعي: 1841. رام الله - فلسطين. 2012م.
- ج.م.ح.ف: كتاب محافظات قطاع غزة الإحصائي السنوي، 2011. الرمز المرجعي: 1919. رام الله - فلسطين. 2012م.
- ج.م.ح.ف: فلسطين في أرقام، 2012. الرمز المرجعي: 1966. رام الله - فلسطين. 2013م.
- ج.م.ح.ف: كتاب فلسطين الإحصائي السنوي 2013 رقم 14. الرمز المرجعي: 2025. رام الله - فلسطين. 2013م.
- ج.م.ح.ف: مسح الظروف الاجتماعية والاقتصادية للأسر الفلسطينية، 2012: النتائج الأساسية. الرمز المرجعي: 1994. رام الله - فلسطين. 2013م.
- ج.م.ح.ف: (2013). مؤشرات السكن. رام الله - فلسطين. تاريخ الاطلاع (2015/3/2)، موقع: (<http://www.pcbs.gov.ps/pcbs>)
- ج.م.ح.ف: أداء الاقتصاد الفلسطيني 2013. الرمز المرجعي: 2078. رام الله - فلسطين. 2014م.
- ج.م.ح.ف: اليوم العالمي للسكان "بيان صحفي". 11 يوليو 2014م.
- ج.م.ح.ف: كتاب فلسطين الإحصائي السنوي، 2014: رقم "15". الرمز المرجعي: 2093. رام الله - فلسطين. 2014م.
- ج.م.ح.ف: واقع الإسكان في قطاع غزة "ورشة عمل". غزة - فلسطين. نوفمبر / 2013م.
- ج.م.ح.ف: السكان في الأراضي الفلسطينية 1997-2025. الرمز المرجعي: 423. رام الله - فلسطين. 1999م.
- ج.م.ح.ف: مسح ظروف السكن 2000 النتائج الرئيسية. الرمز المرجعي: 736. رام الله - فلسطين. 2001م.

- ج.م.ح.ف: خصائص الأنشطة الخدمية في الأراضي الفلسطينية، دراسة تحليلية وصفية من قاعدة بيانات الميسوح الاقتصادية 2005. الرمز المرجعي: 1339. رام الله- فلسطين. 2007م.
- ج.م.ح.ف: المرأة والرجل في فلسطين، قضايا وإحصاءات 2013. الرمز المرجعي: 2015. رام الله- فلسطين. 2013م.
- ج.م.ح.ف: مسح البيئة المنزلي، 2013: النتائج الأساسية. الرمز المرجعي: 2017. رام الله- فلسطين. 2013م.
- ج.م.ح.ف: كتاب محافظات قطاع غزة الإحصائي السنوي، 2013. الرمز المرجعي: 2076، رام الله- فلسطين. 2014م.
- ج.م.ح.ف: النتائج النهائية للتعداد 2007. الرمز المرجعي: 1860. تقرير السكان - قطاع غزة - رام الله - فلسطين. 2012م.
- جريدة الحياة الجديدة. أزمة السكن تطحن قطاع غزة. العدد 166. 2014م. تاريخ الاطلاع (2015/2/12)، موقع: <http://www.alhsyatp.net>
- حجازي، غادة. (2014م). هجرة الشباب الفلسطيني إلى الخارج (الأسباب. المخاطر. الحلول). تاريخ الاطلاع (2015/3/12)، موقع: <http://ppc-plo.ps/ar/print.php?id=50>
- الحيدري، علي محمد. (1989م). مشكلة حماية بيئة المدينة العربية من المخلفات الصلبة-حلول ومعالجات. ورقة مقدمة إلى مؤتمر النمو العمراني الحضري في المدينة العربية - المشاكل والحلول. ج(1). الرياض: المعهد العربي لإنماء المدن، (22-27 مارس 1986م).
- الدقاق، إبراهيم. مشكلة السكن في الأراضي المحتلة. ط2. بيروت: المؤسسة العربية للدراسات والنشر، 1981م.
- ديب، لؤي. وآخرون. سياسة دولة الاحتلال الإسرائيلي بإنشاء المناطق العازلة البرية والبحرية في قطاع غزة "أهم الانتهاكات الناتجة عن المناطق العازلة" (يناير 2010-ديسمبر 2011). الشبكة الدولية للحقوق والتنمية (GNRD) ومؤسسة الضمير لحقوق الإنسان. 2012م.
- الرحماني، صباح فاضل. الإسكان تخطيط وسياسات. عمان: دار الحامد للنشر والتوزيع، 2012م.
- الرويلي، علي. الأزمات، تعريفها -أبعادها -أسبابها. الرياض: جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، 2011م.
- زاهد، محمد. (2013م). صحيفة الونام الإلكترونية. تاريخ الاطلاع (2015/4/17) موقع: <http://www.alweeam.com>
- الزوكة، محمد، وحامد، نوال. في جغرافية الريف. الاسكندرية: دار المعرفة الجامعية، 1991م.
- السلطان، عبد الرحمن. (2012م). العدد 14537. تاريخ الاطلاع (2015/3/14) موقع: <http://www.al-jazirah.com>
- شحادة، نعمان. الأساليب الكمية في الجغرافيا باستخدام الحاسوب. الأردن: دار صفاء للنشر والتوزيع، 1997م.
- شحادة، وهيب: استشاري أمراض جلدية (مقابلة شخصية، مارس 2015).
- شركة الأسرة العالمية للهندسة -افكو. غزة- فلسطين. 2015م.
- صالحة، راند أحمد. الاستخدام السكني للأرض في محافظات غزة. رسالة دكتوراه غير منشورة، معهد البحوث والدراسات العربية، 2003م.
- الصوالحة، نبيل: نائب عميد كلية الهندسة بالجامعة الإسلامية (اتصال شخصي، مارس 2014).
- عبد الهادي، حامد عبد المقصود. (1989م). النمو الحضري ومشكلات الإسكان بمدينة القاهرة. ورقة مقدمة إلى مؤتمر النمو العمراني الحضري في المدينة العربية - المشاكل والحلول. ج(2). الرياض: المعهد العربي لإنماء المدن، (22-27 مارس 1986م).
- العسيوي، أسامة. (2008). حلول مقترحة لمشاريع الإسكان منخفضة التكاليف في قطاع غزة. مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الطبيعية والهندسية. م(16). ع(1). 2008، 131-154.
- غنيم، عثمان محمد. معايير التخطيط فلسفتها وأنواعها ومنهجية إعدادها وتطبيقاتها في مجال التخطيط العمراني. عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، 2011م.

- فريجات، فايز، والخطيب، عصام. واقع ظروف السكن في الأراضي الفلسطينية. ج.م.ح.ف. رقم المطبوعة: 1632. رام الله- فلسطين. 2009م.
- فريق المناصرة التابع لائتلاف المياه والصرف الصحي والنظافة (EWASH). (د. ت). تاريخ الاطلاع (2015/7/28)، موقع: www.ewash.org
- فلسطين أون لاين. تقرير أوكسفام حول إعمار قطاع غزة. تاريخ الاطلاع (2015/3/26)، موقع: <http://felesteen.ps>
- محي الدين الفراء، وزارة الحكم المحلي، 2013.
- مختار، أحمد. (2008). المعجم: اللغة العربية المعاصرة. عالم الكتب القاهرة، تاريخ الاطلاع (2015/3/22)، موقع: (<http://shamela.ws>)
- مركز التخطيط الفلسطيني. (د. ت). تاريخ الاطلاع (2015/4/22)، موقع: (<http://ppc-plo.ps>).
- المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان: الحق في السكن في قطاع غزة. تقرير حول المنازل المدمرة خلال العدوان الإسرائيلي على قطاع غزة الفترة من 27 ديسمبر 2008-18 يناير 2009. غزة. 2012م.
- مركز الميزان لحقوق الإنسان: بيانات غير منشورة. غزة - فلسطين. 2012م.
- مركز الميزان لحقوق الإنسان: بيانات غير منشورة. غزة - فلسطين. 2015م.
- مركز الميزان لحقوق الإنسان: ورقة حقائق "السكن في قطاع غزة أزمة يفاقمها الحصار. غزة - فلسطين. أكتوبر، 2013م.
- مركز راشيل كوري الفلسطيني لحقوق الإنسان. (2015م). تاريخ الاطلاع (2015/2/11). موقع : (www.rachelcenter.ps).
- المصري، إيمان جابر. السكن العشوائي في قطاع غزة. رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الإسلامية غزة، فلسطين، 2012م.
- معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية "ماس"، ج.م.ح.ف، سلطة النقد الفلسطينية: المراقب الاقتصادي والاجتماعي. ع(30-35). 2012م و 2014م.
- مقابلات شخصية وتواصل عبر البريد الإلكتروني: م. ناجي سرحان وكيل وزارة الأشغال العامة والسكان الفلسطينية. ود. عمر عصفور رئيس قسم العمارة بكلية الهندسة بالجامعة الإسلامية. ود. سهير عمار من قسم العمارة بالجامعة الإسلامية بغزة. ود. أسامة بدوي من وكالة الغوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين. د. فيصل صباح من قسم نظم المعلومات الجغرافية من الجامعة العربية الأمريكية بالضفة الغربية.
- مقابلات وجلسة نقاش حول الحلول الذكية لأزمة السكن من خلال مجموعة بؤرية من وزارة الأشغال والسكان قسم الادارة العامة للسياسات والتخطيط العامة بالسلطة الفلسطينية وتتكون من: م. ناجي الهندي المستشار الفني للوزير ود. جواد الأغا وم. حاتم النبريص وم. نرمين زعرب وم. سرين البحيصي.
- ناشور، إلهام. تحليل اتجاهات أزمة السكن في محافظة البصرة. مجلة دراسات البصرة. السنة السابعة. ع(14). 2012م.
- نورين، فضل. (2004م). تحديد الاحتياجات الإسكانية في المملكة العربية السعودية خلال الفترة (2005-2024).
- الهناء، إبراهيم سليمان. الحاجة السكنية للفلسطينيين في الضفة الغربية وقطاع غزة 1999-2020. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، الجامعة الأردنية، الأردن، 1995م.
- الهيثي، محمد والبدران، جواد ومنشد أحلام. تقدير الحاجة الفعلية والوظيفية للسكن الحكومي في مدينة بعقوبة والبدائل المطروحة. مجلة ديالى للعلوم الانسانية. ع(53). 2011م، ص4.

الهيئة العربية الدولية لإعمار غزة: (2015م). "تقرير بدء توزيع (كرفانات) جاهزة للمتضررين ممن تهدمت منازلهم اثر الحرب الإسرائيلية الأخيرة على قطاع غزة حرب"، فلسطين، غزة. تاريخ الاطلاع (2015/6/26)، موقع: (gaza@imargaza.org)
الهيئة العربية العليا لفلسطين: خريطة الأماكن التي يسكنها اللاجئون الفلسطينيون. القاهرة.
وزارة الإسكان: الإدارة العامة للسياسات والتخطيط الحضري، دائرة السياسات والنظم والقوانين. فلسطين. 1997م.
وزارة الأشغال العامة والإسكان والمجلس النرويجي (NRC): الواقع الإسكاني في قطاع غزة. غزة - فلسطين. 2013م.
وزارة الأشغال العامة والإسكان: تقرير نصف شهري-شهر مارس- جهود وزارة الأشغال العامة والإسكان بعد العدوان 2014. غزة- فلسطين. 2015م.

وزارة الحكم المحلي. غزة - فلسطين. 2014م.

وزارة الحكم المحلي. غزة - فلسطين. (2015م). تاريخ الاطلاع (2015/2/7)، موقع: <http://molg.ps>

ثانياً: المراجع الأجنبية:

- Amnesty International UK, et al. (2011). **Continuation of the Gaza Blockade**. Viewing history (9/9/2015), Website: (www.amnestyusa.org).
- Baradan. (1999). **Analysis of the Post- Disaster Reconstruction Process Following Turkish Earthquakes; Izmir Institute of Technology; Turkey**. Viewing history (6/4/2015), Website: (<http://www.torrossa.it>).
- Coastal Municipalities Water Utility' (CMWU). (2010). **Water Status in the Gaza Strip and Future Plans**. Viewing history (28/12/2015), Website: <http://commerce.iugaza.edu.ps/Portals>.
- (NRC) Norwegian Refuge Council. (2015). **No Place to Call Home - How Syria's displaced millions struggle to Keep Aroof Over their Heads**. Viewing history (29/12/2015), Website: <http://www.ncciraq.org/ar/ngos-ar/ngo>.
- (Oxfam) International. (2015). Viewing history (7/3/2015), Website: (www.oxfam.org).
- Pcbs. **Labour Force Survey: Round; Cq1/2014**. Press Report on the Labour Force Survey Results. Ramallah. Palestine. 2014.
- Unitar. (2014). **United Nations Institute for Training and Research**. Viewing history (7/3/2015), Website: (<https://www.unitar.org>).
- University of York. (2014). **Post-war Reconstruction and Development Unit**. Viewing history (11/4/2015), Website: (<http://www.york.ac.uk>)
- UNRWA: **Fact Sheets**. July, 2000. Field Office, Gaza
- UNRWA: 2013.
- Word Bank. (2014) . Viewing history (7/3/2015), Website: (<http://www.albankaldawli.org>).