

## البحوث والدراسات

### القضية الإسكانية في دولة الكويت (الأبعاد – المشكلات – والحلول)

إشراف

المستشار الاقتصادي

أ.د. رمزي سلامة

إعداد

مريم عبدالعزيز العبيد

باحث اجتماعي مبتدئ

إبريل 2009م

#### القضية الإسكانية في دولة الكويت الأبعاد – المشكلات – والحلول

مقدمة :

-المسكن هو المأوى الذي يأوي إليه الإنسان الذي تتحقق فيه الحاجات المادية من أكل ومشرب ورعاية الأطفال وحفظ الممتلكات والحصول على الهدوء واستقبال الأقارب والأصدقاء ، وبصفة عامة إنجاز الوظائف الأساسية والشخصية للأسرة . ولا يستطيع المواطنون – في كافة دول العالم – أن يقدموا وحدهم بإمكاناتهم المنفردة حلاً للقضية أو المشكلة الإسكانية ، بل لابد من المساهمة الجادة والفاعلة لكافة قطاعات الدولة في التصدي لها .

-ويتمحور مفهوم المشكلة الإسكانية حول بعدين : الأول كمي والثاني كفي أو نوعي .

أ -البعد الكمي للمشكلة : ويتمثل في قصور المتاح من الوحدات السكنية عن مقابلة الطلب عليها من قبل الفئات المختلفة عند مستويات مقبولة.

ب -البعد الكيفي للمشكلة : والمتمثل في عدم توفر المرافق والخدمات التي ترتقي بجودة الظروف السكنية من حيث الشروط الصحية والبنية التحتية ومدى قدرة المسكن على تحقيق القدر اللازم من الخصوصية والشعور بالاستقرار الذهني والنفسي وتوفير الإحساس بالأمان لقاطنيه.

وللاقتراب أكثر من واقع القضية الإسكانية في الكويت لابد من صياغة بعض الحقائق حولها وبالشكل التالي(1) :- )

أرقام وحقائق حول القضية الإسكانية في دولة الكويت (حتى بداية العام 2009 :

\*عدد السكان الكويتيين 1,054,589 نسمة حسب دليل الهيئة العامة للمعلومات المدنية.

\*متوسط معدل حجم الأسرة الكويتية 8,7 فرد لكل وحدة سكنية .

\*عدد الأسر الكويتية : 233,153 أسرة كويتية حسب دليل الهيئة العامة للمعلومات المدنية.



<http://www.majlesalommah.net/ct/run.asp?id=1407>

\*وفرت الدولة وحدات سكنية لعدد 91,607 أسرة كويتية ، أي ما نسبته حوالي 40% من إجمالي عدد الأسر الكويتية الحالية .  
\*تبلغ تكلفة البيت الحكومي حالياً حوالي 60 ألف دينار كويتي .  
\*يمنح المواطن الذي تخصص له قسيمة سكنية قرصاً إسكانياً بمبلغ 70,000 سبعون ألف دينار كويتي .  
\*تدفع المؤسسة لمستحقي الرعاية السكنية بدل إيجار شهري قدره 150 دك - شهر لحين الحصول على الرعاية السكنية.  
-والواقع أن المجتمع الكويتي قد نال اهتماماً متميزاً من جانب الدولة في مجال الرعاية السكنية منذ مطلع الخمسينات من القرن الماضي وحتى الآن ، فألى جانب توزيع مساحات شاسعة من القسام السكنية وقيام بنك التسليف والادخار بمنح القروض العقارية اللازمة لبناء وترميم وتجديد المساكن الخاصة ، قامت الدولة بتوزيع وحدات سكنية لأكثر من 91600 أسرة كويتية حتى الآن .

-وقد اقتضى الأمر بطبيعة الحال تطوير التشريعات الإسكانية لمسايرة متطلبات العصر في هذا القطاع الحيوي ، حيث صدر قانون الرعاية السكنية رقم 47 لسنة 1993م نتيجة التعاون بين السلطتين التنفيذية والتشريعية والذي أنشئت بموجبه المؤسسة العامة للرعاية السكنية بميزانية مستقلة لها مجلس إدارة ممثلاً لجميع الوزارات والهيئات الحكومية التي لها علاقة بتوفير الرعاية السكنية للمواطنين لضمان التنسيق بينها وبين أجهزة المؤسسة وتذليل العقبات التي تعترض تقديم المسيرة الإسكانية .  
وكذلك القانون رقم 27 لسنة 1995 وتعديلاته بشأن إسهام القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة والذي قطعت المؤسسة شوطاً كبيراً في تنفيذه .

- على أنه ومع تسارع معدلات النمو السكاني ، تزايدت معدلات الطلب على خدمة الرعاية الإسكانية الحكومية بصورة فاقت مثيلتها بالنسبة للمعروض من هذه الخدمة .. فكان أن شهدت الفترة الماضية فجوة بين المعروض والمطلوب من المساكن الحكومية . وقد أسفرت هذه الفجوة – بصفة عامة – عن نشوء مشكلة 'الطلبات المتراكمة' للحصول على خدمة الرعاية الإسكانية ، وما أدت إليه من تداعيات من حيث 'طول فترة الانتظار' بتأثيراتها الاقتصادية والاجتماعية السلبية .

-ومما زاد المشكلة الإسكانية تعقيداً ما ترسخ لدى المواطن الكويتي وعلى مر السنوات الستين الماضية من قناعة تامة بأحقية في تملك المسكن المستقل وليس مجرد الاستفادة من الخدمة الإسكانية ، وما ترتب على ذلك من تصور بأن الحكومة مسؤولة مسئولية كاملة عن توفير هذا الحق ، ومن ثم إيجاد الحلول الكفيلة بتصفية الطلبات المتراكمة .

منهج الدراسة :

تسعى الباحثة – بإتباع المنهج الاستقرائي الاستنباطي – إلى تشخيص ثم تحليل أسباب المشكلة الإسكانية في دولة الكويت والتعرف على أبعادها وتداعياتها بغرض الوصول إلى مجموع من المقترحات التي تشكل النتائج التي توصلت إليها في شكل مجموعة من التوصيات والحلول الممكنة لهذه المشكلة الحساسة والتي تستحوذ على اهتمام كافة الأسر في المجتمع الكويتي .

وهكذا تركز الدراسة على محاولة الإجابة على التساؤلات الثلاثة التالية :

- (1) ما هي أبعاد المشكلة الإسكانية في الكويت ؟ (التشخيص)
- (2) ما هي الأسباب التي أدت إلى ظهورها ؟ (التحليل)
- (3) ما هي النتائج والتوصيات ، وكيف السبيل إلى الحل ؟ (التوصيات )

عناصر الدراسة :

تتألف الدراسة من العناصر التالية :

- المقدمة ... (للتعرف على ماهية المشكلة البحثية. )
- الفصل الأول : أبعاد القضية الإسكانية في دولة الكويت .



<http://www.majlesalommah.net/ct/run.asp?id=1407>

- الفصل الثاني : الدور الحكومي في التعامل مع القضية الإسكانية .
- الفصل الثالث : أسباب المشكلة الإسكانية في دولة الكويت.
- الخاتمة والتوصيات.

## الفصل الأول أبعاد القضية الإسكانية في دولة الكويت

تمهيد:

-تعمل الدول على توفير الخدمة الإسكانية الجيدة لمواطنيها لما يتضمنه الإسكان من أبعاد اجتماعية واقتصادية وسياسية بالغة الأثر والأهمية . فالسكن ضرورة وحق مشروع لكل أسرة ، ولا يكتمل الشعور بالمواطنة الحقة إلا بتوافر السكن المريح والأمن الذي يحقق للمواطن ما يرتجبه من أمن واستقرار وطمأنينة له ولعائلته (1) .

-ولأن هناك علاقة تبعية وتأثير تبادلي بين الإسكان والسكان فإن القضية الإسكانية تدخل في صميم القضايا الاجتماعية برغم كل مكوناتها وأبعادها الاقتصادية والسياسية والإدارية والفنية والهندسية بل والثقافية في كافة المجتمعات . فالتزايد السكاني بمعدل معين يستلزم زيادة الإسكان بنفس المعدل وإلا تكثرت طلبات الحصول على سكن من جانب الأسر الجديدة ، وهنا تبدأ المشكلة الإسكانية في الظهور لتضغط بشدة على كافة الأجهزة المختصة في الحكومة والقطاع الخاص والجمعيات الأهلية والتعاونية ذات الصلة ، بل ومؤسسات التمويل والبنوك .

\*المعايير الدولية للإسكان الصحي :

ويانظر إلى المعايير الواجبة للإسكان الصحي فقد حددتها منظمة الصحة العالمية W.H.O في المجموعات الأربع التالية(2) :

أ -الاحتياجات الجسدية : وتتمثل في الاحتفاظ بدرجة حرارة مناسبة ونظافة وإضاءة كافية والوقاية من الضوضاء وتوفير أماكن لعب الأطفال .

ب - الاحتياجات النفسية : توفير جو الخصوصية للفرد – توفير حياة سوية للأسرة لأداء واجباتها ووظائفها – الإمكانيات الجمالية للمنزل والحي – الانسجام مع المعايير الاجتماعية السائدة .

ج - الوقاية من الأمراض : وتتمثل في توفير تمديدات مياه صحية وحمامات مناسبة والحماية من التلوث والحشرات وتوفير وسائل حفظ الأطعمة من الفساد .

د - الوقاية من الحوادث : مراعاة إقامة المسكن بحيث لا يتعرض السكان للحوادث أو الحرائق أو الصدمات الكهربائية أو التسمم بالغاز أو السقوط ووقاية الحي من مخاطر السيارات .

وإذا ما طبقنا المؤشرات السابقة على الواقع سوف نكتشف أن الإسكان مشكلة عالمية تعاني منها كافة الدول المتقدمة منها والنامية على حد سواء ولكن بدرجات متفاوتة .

وإذ لا يستطيع جميع السكان تلبية حاجتهم السكنية بدون مساعدة ودعم الحكومات ، لذا فقد تتحول 'مشكلة السكن' إلى 'أزمة إسكان' حين تعجز طوابير الانتظار الطويلة عن تحصيل السكن المناسب ، وحين تتكدس الطلبات في مواجهة العرض المحدود للوحدات السكنية المتاحة وتلك التي تحت الإنجاز ... وحين تتراكم أبعاد المشكلة بجانبها الكمي والنوعي عندئذ فإنها تعكس بوضوح درجة من درجات الفشل الحكومي في التصدي للمشكلة حتى أصبحت 'أزمة' إسكان !

وهنا يُطرح السؤال الهام التالي : ماذا عن الوضع الإسكاني في دولة الكويت ؟

الوضع الإسكاني الحالي في الكويت (حتى بداية العام 2009):

تتلخص 'أزمة الإسكان' بالكويت في الملامح الثلاث التالية :

(1) فجوة العرض والطلب : في مقابل 174,600 طلب قدم إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية(3) للحصول على وحدة سكنية (بيت – قسيمة – شقة) تم تسليم وتنفيذ 91600 وحدة على مدى الفترة من 1974 وحتى نهاية أكتوبر 2008م(4) ، وهكذا يتبقى 83000 أسرة كويتية على قائمة الانتظار ... ويمثل هذا العدد فجوة العرض والطلب على الإسكان في الكويت وبنسبة 47,5% من إجمالي الطلبات ، بمعنى آخر أن الدولة استطاعت تنفيذ ما نسبته 52,5% فقط من إجمالي الطلبات

- على الإسكان حتى تاريخ كتابة هذه الدراسة .  
 (2) طول فترة الانتظار : والتي تتراوح ما بين 10 - 17 سنة .  
 (3) عدم مراعاة كافة الجوانب الكيفية في المسكن (الهندسية والبيئية والاجتماعية) ونقص بعض الخدمات الضرورية (الحدائق والملاعب والجمعيات التعاونية والمراكز الصحية ومراكز الشباب) وفقاً للمعايير الدولية الواجبة للإسكان الصحي .  
 أمثلة :  
 -منطقة علي صباح السالم (أم الهيمان سابقاً حوالي 6000 وحدة سكنية) المساكن فيها قريبة من المنشآت النفطية وغيرها التي تثير الغبار والتلوث  
 -منطقة الظهر تبين أن الأرض في بعضها مبنية على تربة رخوة وحدثت بعض الإنهيارات والفجوات الأرضية .  
 -لقد أصبح وجود مسكن ملائم هاجس حقيقي لكل شاب كويتي لم يحصل على مسكن حكومي.

الآثار السلبية للمشكلة الإسكانية في الكويت :

أسفر طول فترة الانتظار للحصول على السكن عن ظهور مجموعة من المشكلات الاقتصادية والاجتماعية وفيما يلي أهم تلك المشكلات :

- 1 - الوضع النفسي السيئ واليأس الذي يصيب الأسرة من طول فترة الانتظار وبخاصة ذوي الدخل المحدود .
- 2 - اضطراب الشباب المتزوج إلى السكن مع أسرهم أو أقاربهم مما يشكل عبئاً على تلك الأسر وارتفاع معدلات الازدحام داخل المسكن الواحد وآثاره الصحية والنفسية السيئة .
- 3 - المعاناة التي يتعرض لها المواطنون الذين يضطرون للإقامة في مسكن بالإيجار ضمن نمط وأسلوب ومستوى اجتماعي لحياة اختلفت عما درجوا عليه في بيئتهم المحلية الأصلية ، ناهيك عن الارتفاع المستمر والحاد في مستويات الإيجار .
- 4 - زيادة حجم الأسرة للمتقدمين خلال فترة الانتظار (من 2 إلى 7 أفراد أو أكثر . )
- 5 - تحمل ميزانية الدولة لمبالغ متراكمة مقابل بدل الإيجار كان يمكن توفيرها لو لم تطل فترة الانتظار . إذ بلغت مصروفات بدل الإيجار للسنة المالية 2007-2008 ما يزيد عن 135 مليون دينار لعدد المنتفعين البالغ 77454 أسرة (مع العلم أن عدد المنتفعين ببديل الإيجار للعام المالي 2008-2009 قد بلغ 81487 منتفعاً) . وتشير إحصائية صادرة عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية إلى بلوغ إجمالي بدل الإيجار المنصرف منذ العام المالي 1991-1992 إلى العام المالي 2008-2009 إلى ما قيمته 810,412,891 مليون د.ك بمتوسط يزيد قليلاً عن الـ 45 مليون دينار كل سنة خلال السنوات السبع عشرة الأخيرة (انظر الجدول. )

جدول بمصروفات بدل الإيجار في دولة الكويت  
 للسنوات المالية 1991-1992 إلى 2008-2009 (بالدينار الكويتي)

السنة المالية	المبلغ المنصرف	الحالات الجديدة	إجمالي عدد المنتفعين
1992/1991	15,391,118	5024	14251
1993/1992	16,607,674	4670	15721
1994/1993	21,324,807	4897	19631
1995/1994	25,025,329	5212	21548

21215	5575	24,437,732	1996/1995
25452	5803	28,203,918	1997/1996
28785	5167	32,846,592	1998/1997
27044	7976	32,085,080	1999/1998
28920	6584	34,803,740	2000/1999
32104	5.88	37,762,202	2001/2000
34841	6353	39,317,892	2002/2001
33500	8199	38,119,366	2003/2002
38226	6976	42,777,214	2004/2003
41131	8159	47,617,435	2005/2004
37759	12539	44,356,258	2006/2005
70013	36049	108,651,485	2007/2006
77454	11357	135,165,468	2008/2007
81487	6482	95,919,754	(*)2009/2008
810,412,890			الإجمالي الكلي

المصدر : المؤسسة العامة للرعاية السكنية ، الكويت ، يناير 2009م.  
 (\*)المبلغ المنصرف عن جزء من السنة المالية 2008-2009(حتى شهر نوفمبر 2008).  
 ملحوظة : بعد تعديل المادة (19) من القانون 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والصادر بالقانون رقم 26 لسنة 2006 ، زيد مقدار بدل الإيجار من 100 د.ك إلى 150 د.ك ، مع تقرير صرفه لجميع أصحاب الطلبات دون استثناء وبغض النظر عن مقدار الراتب الشهري والذي كان قبل التعديل بحد سقف أعلى 900 د.ك ، وقد ترتب على ذلك التعديل طفرة في المبالغ المنصرفة كبديل إيجاري من 44,3 مليون د.ك للعام 2005-2006 إلى 108,7 مليون في العام التالي 2006-2007.

6 - وأخيراً يجب الإشارة إلى أن التسليم بأن الحكومة هي التي ستتولى عملية الإسكان قلل من رغبة المواطنين والملاك عموماً في المساهمة بحل المشكلة الإسكانية . ولقد تكفلت الحكومة في الكويت بالتخطيط لتوفير السكن للكويتيين ، ولكن هذا النوع من التخطيط على الرغم من إيجابياته الكثيرة تكمن خطورته في أنه يجعل من المواطن شخصاً يتكالب على كفايته على الدولة في توفير كل شيء حتى أقصى خصوصيات الإنسان والأسرة كما يعطل جهد المواطن في توفير السكن الملائم له منتظراً ومتأكداً أن الحكومة ستدبر له كل شيء . وهكذا لم تقتصر المسألة على انعدام الدافع لدى هذه الأسرة لحل مشكلاتها الإسكانية بالاعتماد على نفسها ، وإنما غداً نوعاً من تسجيل الأحقية في وحدة سكنية تقدمها له الحكومة(5) .

وهنا لابد من مراجعة أبعاد وكيفية تعامل الحكومات المتعاقبة في دولة الكويت مع تلك القضية ؟ وهو موضوع الفصل التالي.



<http://www.majlesalommah.net/ct/run.asp?id=1407>

- (1) د. محمد رشيد الفييل : 'الإسكان الحكومي في دولة الكويت – دراسة تحليلية للنواحي الاجتماعية والجغرافية' مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، الكويت 1998، ص:237.
- (2) عبدالرؤف عبدالعزيز الجرداوي : 'الإسكان في الكويت' كاظمة للنشر والتوزيع ، الكويت ، 1978 ، ص:32.
- (3) أنشئت الهيئة العامة للإسكان في العام 1974 ، وتسلمت المؤسسة العامة للرعاية السكنية مهامها في العام 1993 (أنظر تطوير الرعاية السكنية بالكويت في الفصل الثاني من هذه الدراسة )
- (4) المصدر : 'دور المؤسسة العامة للرعاية السكنية في تطبيق السياسة الإسكانية بدولة الكويت' ، تقرير للمؤسسة في نوفمبر 2008 (غير منشور. )
- (5) د. محمد رشيد الفييل ، المرجع السابق ، ص : 352.

## الفصل الثاني الدور الحكومي في التعامل مع القضية الإسكانية

### تمهيد

مع بداية ظهور النفط في أواخر الأربعينيات من القرن الماضي حدثت تغييرات في الحياة الاجتماعية والاقتصادية بالمجتمع الكويتي ، فقد عرفت الكويت بدايات التخطيط العمراني الحديث وما استدعاه من نزح ملكيات وهدم بيوت بغرض تحسين المدينة وتجميلها وإقامة المرافق المختلفة بها . صاحب ذلك قدوم أعداد كبيرة من الوافدين العرب والأجانب للاستفادة من فرص العمل المتوفرة وبالأجور المرتفعة .

كذلك شهدت فترة الخمسينات والستينات تدفق أعداد كبيرة من بدو الصحراء للاستقرار في أطراف المدينة وضواحيها سعياً وراء فرص العمل واتخاذ بعضهم (العشش) مساكن لهم (1) . وقد تواكب هذا ما شهدته تلك الحقبة من تغييرات في شكل العائلة الممتدة في المجتمع الكويتي (أي التي تضم الأب والأم والأولاد المتزوجين والأحفاد أو الأشقاء المتزوجين وأطفالهم) حيث تراجعت أعدادها بالتدرج وأصبحت تشكل أقلية في المجتمع ( 22,4% فقط من العائلات) مقابل 59,1% من العائلات الصغيرة أو 'النواة' (والتي تضم الزوج والزوجة والأطفال فقط) وهذا أدى إلى زيادة الطلب على المساكن من جانب هذه العائلات الصغيرة الحجم (2) وهكذا يمكن التأريخ لبدايات ظهور مشكلة الإسكان إلى بداية الخمسينات من القرن الفائت ومع ذلك يرى البعض أنه ليس من السهل تحديد البداية الحقيقية للمشكلة الإسكانية في الكويت ، ذلك أن هذه المشكلة كان لها وجود حتى قبل ظهور النفط لكن الفرق - في نظرهم - كان أنه بسبب ضعف الدخل آنذاك على مستوى الدولة والأفراد وعدم وجود التخطيط الحضري الجاد لهذا كان الحصول على مسكن ملائم أو مسكن خاص مشكلة لا يقدر عليها كثير من الناس . أما في المجتمع النفطي فطبيعة المشكلة تدعو للغرابة ، ذلك أنه قد تحسنت مستويات الدخل بل وزادت عن الحاجة كما ظهر التخطيط الحضري الفعال والمدروس ، لكن مع هذا ظهرت مشكلة الحاجة للسكن وبصورة مطردة ومتزايدة لتضم النسبة الكبرى من السكان (3) .

### التطور التاريخي للدور الحكومي في القضية الإسكانية :

-ترجع بداية اهتمام الحكومة ببناء مساكن لذوي الدخل المحدود إلى العام 1954 ، ففي شتاء هذا العام هطلت أمطار غزيرة وسيول متدفقة تسببت في هدم الكثير من البيوت الطينية القديمة وتركت أصحابها بلا مأوى سوى الالتجاء إلى المدارس أو البيوت الجاهزة التي سمحت لهم البلدية بسكناها ، وفي 26-12-1954 أصدر مجلس الإنشاء بوصفه الجهة التي كانت تضطلع بتقرير السياسة السكانية والعمرانية في ذلك الوقت ، قراراً ببناء 2000 وحدة سكنية توزع على المستحقين (4) .

-وفي عام 1956 أسست الحكومة 'دائرة أملاك الحكومة' التي كان من أبرز اختصاصاتها توزيع بيوت ذوي الدخل المحدود ، ثم تشكلت عام 1958 'لجنة الإسكان' من بعض مديري الدوائر الحكومية لتحمل المسؤولية مع دائرة أملاك الحكومة ، ونظراً لانشغال مديري الدوائر بأعمالهم فقد شكلت لجنة جديدة هي 'لجنة توزيع المساكن' من بعض الأهالي وأصحاب الأعمال الحرة ، وقد قامت اللجنة بتوزيع البيوت الجاهزة على المستحقين من ذوي الدخل المحدود ، وفي نفس العام تقدمت دائرة أملاك الحكومة باقتراح إلى مجلس الإنشاء لتخصيص ( 1000 ) قسيمة سكنية مساحة كل منها 500م2 لذوي الدخل المحدود على أن تقوم الحكومة بتقديم قروض تمكنهم من البناء بمعرفتهم (لم يكن من تعريف لذوي الدخل المحدود ، إنما يتم التوزيع على أساس تقرير الجهة الحكومية لاستحقاق الأسر الفقيرة للمسكن . )

-وفي عام 1960 تأسس بنك الائتمان برأسمال قدره 7,5 ملايين دينار كويتي لتيسير القروض العقارية للمواطنين ، وبعد أن أثبت البنك نجاحه كمؤسسة تقدم خدماتها للمواطنين على شكل قروض صدر قانون في عام 1965 لتطوير نشاط البنك تحت اسم 'بنك التسليف والإدخار' ليقوم أيضاً بمهمة بناء البيوت السكنية برأسمال قدره 25 مليون دينار حتى وصلت ميزانية البنك عام 1976 إلى 320 مليون دينار كويتي مما يدل على توسع البنك في نشاطه وإسهامه في تقديم القروض للمواطنين بهدف بناء المساكن وتوسعة وصيانة المباني القائمة . كما قام البنك بتوفير المرافق الضرورية للمناطق السكنية مثل المساجد والمدارس وبناء المساكن الشعبية كبديل لمساكن العشيش (5) .



<http://www.majlesalommah.net/ct/run.asp?id=1407>

-وفي عام 1961 ضُمَّت دائرة أملاك الحكومة إلى 'إدارة الإسكان' بوزارة المالية والاقتصاد (المالية حالياً) ، ولما كثر عدد المراجعين مع عدم وجود مساكن جاهزة لهم ، أتفق على تحويل طالبي البيوت القديمة والحديثة إلى 'دائرة الشئون الاجتماعية' في ذلك الوقت لبحث حالتهم وتقرير الأكثر استحقاقاً للبيوت لتعطي لهم الأولوية .

-وفي 17 يناير 1962 صدر المرسوم الأميري رقم (2) لعام 1962 بجعل وزارة الشئون الاجتماعية والعمل الجهة المختصة بتلقي الطلبات وتوزيع البيوت على مستحقيها وفقاً للأولويات المعمول بها وبعد إجراء البحث الاجتماعي (6) .

-وفي أول يوليو 1974 صدر القانون رقم ( 15 ) لعام 1974 بإنشاء 'الهيئة العامة للإسكان' للاضطلاع بمهمة بناء البيوت لذوي الدخل المحدود وبناء المساكن الخاصة والعمارات الاستثمارية والمجمعات السكنية وبناء العمارات وبيعها بطريقة الشقق والطوابق ، ثم إعطائها صلاحيات واسعة وإعفانها من الرقابة المسبقة ومنحها حرية التصرف بالنسبة للمناقصات وتثمين بعض المواقع ودفع قيمتها فوراً ورصد لها حينذاك رأس مال قدره 200 مليون دينار لخمس سنوات .

-وإدراكاً من الحكومة بأهمية الإسكان في المجتمع فقد استحدثت وزارة خاصة للإسكان في التشكيل الوزاري لعام 1975 حيث صدر المرسوم الأميري بتاريخ 11 مارس 1975 بإنشاء 'وزارة الإسكان' التي ضمت إدارة الإسكان وقسم التحصيل بوزارة الشئون الاجتماعية والعمل وأوكل إليها مهمة توفير وتوزيع البيوت الحكومية والتخطيط للتنمية الإسكانية بوجه عام ، وقد ضمت الوزارة الجديدة إدارات خاصة للطلبات والبحوث تقوم بمهام التخصيص والتوزيع والمتابعة بجانب المكتب الفني الذي يتولى إعداد البحوث والدراسات الخاصة بالإسكان من النواحي الاجتماعية والاقتصادية والقانونية والإحصائية .

-وبتاريخ 23 يوليو 1975 عقد مجلس الوزراء الكويتي جلسة استثنائية بحث خلالها 'السياسة الإسكانية للدولة' وقرر اختيار المنطقة الأميرية الواقعة على امتداد الشريط الساحلي جنوب الطريق الدائري السادس وشمال منطقة الرقة لتكون منطقة سكنية نموذجية تتوفر فيها القسام السكنية التي تكفي جميع الطلبات المستحقة لدى بنك التسليف والإدخار والبلدية والطلبات المتوقعة في السنوات الخمس القادمة .. وقد تقرر أن تكون مساحة القسيمة الواحدة 2م750 وأن تتراوح قيمتها بين 1250 750 - ديناراً ، كما حددت البلدية مناطق أخرى توزع فيها القسام في كل من حولي والجھراء وفيلكا واستراحة الحجاج .

-وبتاريخ 31-5-1982 صدر مرسوم أميري بتشكيل 'المجلس الأعلى للإسكان' برئاسة رئيس مجلس الوزراء أو من يفوضه ، وعضوية وزير الإسكان وتسعة أعضاء من ذوي الكفاءة والخبرة ، يتم اختيارهم بقرار من مجلس الوزراء وذلك لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد .

-طبقاً للمرسوم يتولى المجلس الأعلى للإسكان تحديد الأهداف ورسم السياسات الإسكانية ضمن خطة التنمية العامة للدولة . ويقوم بوجه خاص بما يأتي

- 1- وضع سياسة إسكانية واضحة المعالم لفترات طويلة على ضوء النمو السكاني
- 2- اقتراح الخطط والنظم والقوانين التي تلزم لتحقيق أهداف السياسة السكانية
- 3- متابعة تنفيذ الخطط والسياسات الإسكانية
- 4- القيام بالدراسات والبحوث المتعلقة بالإسكان .

-وفي يوليو عام 1986 رأت الحكومة ضرورة توحيد الجهات المشرفة على الإسكان في جهة واحدة توفيراً للوقت والجهد الإداري والفني ، وتم دمج الهيئة العامة للإسكان مع وزارة الإسكان ، وبذلك أصبحت الهيئة تقوم بتخطيط وتصميم وتنفيذ وتوزيع المساكن الحكومية على الأسر المستحقة للرعاية السكنية .

-وبتاريخ 1989 أصدرت الهيئة العامة للإسكان 'نظام الرعاية السكنية' بالقرار الوزاري رقم (1116-1989) .



<http://www.majlesalommah.net/ct/run.asp?id=1407>

-في العام 1993 أنشئت 'المؤسسة العامة للرعاية السكنية' والمنشأة بالقانون رقم (47) لسنة 1993 وهي مؤسسة عامة ذات ميزانية مستقلة تخضع لإشراف الوزير المختص بشؤون الإسكان ، وتختص بمهام التخطيط والإنشاء والتوزيع للمناطق والوحدات السكنية وخدماتها وذلك وفقاً للتفصيل التالي :

مهام وأنشطة المؤسسة العامة للرعاية السكنية  
(1) تخطيط وتصميم وتنفيذ الضواحي والمدن الإسكانية متكاملة الخدمات .

(2) تقوم المؤسسة بإنشاء الوحدات السكنية بالإضافة إلى ما يلي  
\* البنية التحتية من (شبكات طرق ، شبكات صرف مياه الأمطار ، شبكات الصرف الصحي ، شبكات المياه العذبة وقليلة الملوحة ، الأعمال المدنية لشبكات الهاتف وشبكات كابلات كهرباء الضغط المتوسط والمنخفض وإنارة الطرق) وذلك بالتنسيق مع الوزارات والجهات الحكومية المعنية  
\* مباني المرافق العامة وهي مخافر شرطية قيادية وفرعية ، مراكز صحة ومستوصفات ، مساجد محلية رئيسية ومساجد جامعة تسع 2000 مصلي ، مساكن للأئمة والمؤذنين ، مراكز ضاحية رئيسية وفرعية أسواق مركزية ، محلات تجارية ، صالات متعددة الأغراض ، أفرع الغاز ومجمعات حكومية ، روضات أطفال ، مدارس للبنين والبنات ابتدائية ، متوسطة ، ثانوية بالإضافة إلى أفرع المحلات التجارية ومباني محطات المحولات الكهربائية الفرعية .

(3) تتولى المؤسسة العامة للرعاية السكنية توزيع وحدتها السكنية على مستحقيها من المواطنين حسب الأولوية التاريخية لتقديم طلبات السكن

استراتيجية المؤسسة العامة للرعاية السكنية  
\*تقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بوضع خططها الخمسية لإنجاز المشاريع الإسكانية وبالتنسيق مع وزارات الدولة وتتولى بلدية الكويت توفير الأراضي اللازمة لإنشاء المشاريع الإسكانية عليها  
\*بدأت المؤسسة بالخطة الخمسية الأولى عام  
\*انتهت الخطة الخمسية السادسة في مارس عام

\*يجري حالياً تنفيذ الخطة الخمسية السابعة ( 2006-2007-2010-2011) ، كما تم إعداد مشروع الخطة الخمسية الثامنة (2011-2012-2015-2016)

\*وفرت الدولة منذ العام 1954 حتى إنشاء الهيئة العامة للإسكان في العام 1974 عدد 15400 وحدة سكنية  
\*إجمالي الوحدات السكنية التي وفرتها المؤسسة العامة للرعاية السكنية منذ بدء نشاطها (الهيئة العامة للإسكان سابقاً) وحتى نهاية أكتوبر عام 2008 قد بلغت 47154 بيتاً + 27965 قسيمة + 1088 شقة) بالإضافة إلى 2257 وحدة سكنية قيد الإنجاز ، أي بإجمالي 78464 وحدة سكنية (ثمانية وسبعون ألفاً وأربعمائة وأربعة وستون) وحدة سكنية ، وعليه تكون الدولة قد وفرت حتى تاريخ 91607 وحدة سكنية ، 45 مدرسة ثانوية ، 227 مسجد ، 28 مركز ضاحية ، 193 مجموعة محلات ، 16 مخفر شرطة ، 21 مركز صحي بالإضافة إلى 66 مرفق عام قيد الإنجاز  
\*بلغت القيمة الإجمالية للمبالغ المنصرفة على المشاريع الإسكانية حتى سبتمبر 2008 (2,561,911,000 د.ك) ملياران وخمسمائة وواحد وستون مليون وتسعمائة وأحد عشر ألف دينار كويتي  
\*تشمل الخطة الخمسية السابعة الجاري تنفيذها حالياً ، والخطة الخمسية الثامنة القادمة عدد 76078 وحدة سكنية على النحو التالي

أ ( عدد 6710 وحدة سكنية بمدينة جابر الأحمد ، تم الانتهاء من تنفيذ عدد 1030 قسيمة بقطاع (B) والانتهاء من تنفيذ 805 قسيمة بقطاع (A5)

ب (عدد 3576 وحدة سكنية بمدينة سعد العبدالله ، تم الانتهاء من تنفيذ عدد 714 قسيمة بقطعة 9 + عدد 605 قسيمة بقطعة 11 ، وقريباً سيتم الانتهاء من تنفيذ عدد 781 بيتاً بقطعة 10 ، وسيتم الانتهاء من تنفيذ عدد 652 بيتاً بقطعة 8 أيضاً ليتم الانتهاء من تنفيذها في عام 2011

ج) عدد 9579 (تسعة آلاف وخمسمائة وتسعة وسبعون) وحدة سكنية بمدينة صباح الأحمد ، تم طرح الطرق الرئيسية للمدينة وسيباشر بالتنفيذ في نهاية هذا العام كما سيتم طرح الضواحي السكنية للتنفيذ تباعاً في بداية العام القادم

د) عدد 35844 (خمسة وثلاثون ألفاً وثمانمائة وأربعة وأربعون) وحدة سكنية بمدينة الخيران

هـ) عدد 508 (خمسمائة وثمانية) وحدة سكنية بمشروع النهضة الإسكاني تم توزيعها على المواطنين

و) عدد 1746 (ألف وسبعمائة وستة وثلاثون) وحدة سكنية بمشروع شمال غرب الصليبيخات ، سيتم طرحها للتنفيذ في



<http://www.majlesalommah.net/ct/run.asp?id=1407>

بداية العام القادم  
ز (عدد 18000 (ثمانية عشر ألف) وحدة سكنية 12600 قسيمة + 5400 بيتاً) بمدينة المطلاع ، جاري إعداد المستندات  
لترج أعمال تخطيط وتصميم المشروع في بداية العام القادم  
ح) إعادة تأهيل عدد 135 (مائة وخمسة وثلاثون) بيتاً في مشروع الظهر  
ط (جميع أعمال الطرق وخدمات البنية التحتية وكذلك مباني المرافق العامة ، بالإضافة إلى محطات محولات الكهرباء  
الفرعية لجميع المشاريع الإسكانية أعلاه.

-في أكتوبر 2008 ، وضمن برنامج عملها للفصل التشريعي الثاني عشر ( 2009-2008 – 2011-2012) قدمت الحكومة  
متمثلة في المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية رؤيتها للمشاريع المزمع تنفيذها ضمن البرنامج بغرض تطوير الرعاية السكنية  
وتوفير القروض اللازمة لمستحقيها ، مؤكدة على توجيهها لإشراك القطاع الخاص في تخطيط وتصميم وتنفيذ وتمويل  
المشاريع الإسكانية المشار إليها في البرنامج .

وهكذا نجد أن هناك هيئات ووزارات كانت (ومازال بعضها) تقوم بالتخطيط والإشراف والتنفيذ في مجال تقديم الخدمات  
الإسكانية (أنظر الشكل المرفق) ، وجميع هذه الهيئات والوزارات ظلت تسهم بشكل أو بآخر في التعامل مع القضية الإسكانية  
وسوف نوجز مهام كل منها فيما يلي :

الجهات المشرفة على تقديم الخدمات الإسكانية في الكويت :

1- البلدية : تلعب البلدية دور أساسي من خلال قيامها بإنجاز المخطط الهيكلي للدولة الذي يتم من خلاله وضع الاستعلامات  
المختلفة للأراضي ، كما تقوم بعمل الدراسات التفصيلية للمواقع التي يمكن تخصيصها للأغراض السكنية وتحديد الاحتياج  
من الوحدات السكنية اللازمة بأنواعها المختلفة وبحسب التوقعات المستقبلية للسكان وما تتطلبه من مرافق وخدمات عامة  
وذلك على مدى سنوات الخطة .

2- بنك التسليف والادخار : يقوم البنك بتوزيع القروض الإسكانية للأسر التي تحصل على قسائم من الدولة أو التي تشتري  
قسائم وليس بمقدورها دفع تكاليف البناء ، وكذلك مساعدة الأسر التي تحتاج مساكنها إلى توسعة أو ترميم .

3- وزارة الأشغال والكهرباء والماء : تقوم بتأمين مرافق العامة من طرق وساحات ومواقف سيارات وتعييدها وحفر  
المجاري وإنشاء الحدائق وتشجير الشوارع وبناء منشآت المرافق العامة من مدارس ومستشفيات وأسواق ومراكز ضواحي  
ومساجد ... الخ كما تقوم بوضع المواصفات وتصميمها وطرحها في مناقصات عامة وتشرف على البناء وتتسلم المساكن  
من المقاولين .

4- وزارة الإسكان (حالياً وزارة الدولة لشئون الإسكان والتنمية الإدارية) : تقوم بالمشاركة في وضع خطط الإسكان ضمن  
خطة التنمية العامة للدولة ، كما تشرف على المشروعات الإسكانية وتتعاون مع الهيئة العامة للإسكان والجهات المعنية ،  
وتتولى جميع قضايا الإسكان بشكل عام .

5- المؤسسة العامة للرعاية السكنية (سابقاً الهيئة العامة للإسكان) : الجهة المسؤولة عن توفير المساكن لجميع الأسر  
الكويتية المستحقة للرعاية السكنية الحكومية بأنواعها المختلفة ، كما هي مسؤولة عن تصميم وإنشاء المشروعات  
الإسكانية أي تقوم بدورها في مجالين رئيسيين هما : الدراسات والتصميمات الخاصة بمشروعات ومناقصات الإسكان ،  
والإشراف على تنفيذ مشروعات الإسكان .

الهيئات ذات الصلة بتوفير الخدمات الإسكانية في دولة الكويت :



<http://www.majlesalommah.net/ct/run.asp?id=1407>

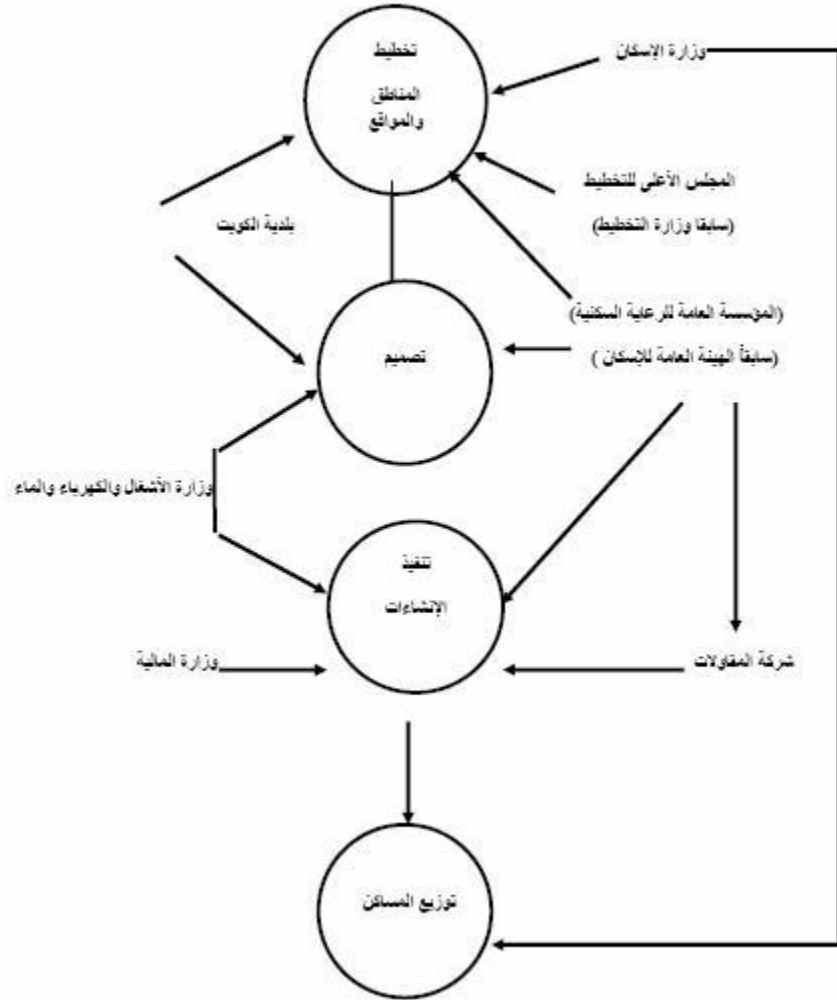
- 6 المجلس الأعلى للتخطيط (سابقاً وزارة التخطيط) : يتولى دراسة المشروعات الإسكانية المقترحة من الجهات الحكومية والمؤسسات العامة والهيئات العامة وتقييمها في ضوء الخطة العامة للدولة ، بإضافة اقتراح ومتابعة السياسات العامة للتخطيط .

- 7 شركات الاستثمار والمقاولات : وهي التي يوكل إليها مهام البناء والتشييد للمشروعات الإسكانية ، وتقوم أيضاً بتوفير العمالة والمعدات التي تستخدم في تنفيذ مشروعات الإسكانية المختلفة .

مما سبق يتضح لنا وجود عدة أجهزة حكومية تختص بمعالجة مسألة الإسكان في الكويت بعضها تداخلت اختصاصاته مع البعض ، وبعضها يقوم بجانب من الإسكان كبنك التسليف والادخار يكمل جوانب تقوم بها جهات أخرى كما هو الشأن في المؤسسة العامة للرعاية السكنية وبلدية الكويت وشركات الاستثمار .  
والواقع أن تعدد الجهات المسؤولة عن البناء والتخطيط ووضع البرامج وتمويل عمليات الإسكان يفقد أية خطة وحدتها وانسجامها ويؤثر على تكاليف البناء وسوء الإدارة للمشروع ويجعل المواطن يتردد على عدة جهات لإنجاز معاملته وما يتبع ذلك من تعقد الإجراءات والروتين .

ويقودنا هذا إلى ضرورة البحث عن الأسباب التي جعلت من القضية الإسكانية في الكويت مشكلة تمثلت في طول طوابير الانتظار للحصول على السكن ، وإيضاً في عدم مثالية المواصفات التي يجب توافرها في السكن المتاح أو المعروف من جانب الدولة للمواطنين .

الهيئات ذات الصلة بتوفير الخدمات الإسكانية في دولة الكويت :



- (1) العشة : مسكن مكون من عدة غرف مبنية من الخشب المغطى باللباد والقار ولا تتوفر بها المرافق الصحية الضرورية
- (2) الدكتور - فهد الشاقب : 'حول حجم وبنية العائلة العربية الكويتية' ، دراسة ميدانية أجريت عامي 1973-1974 ، أنظر : مجلة العلوم الاجتماعية - كلية التجارة - جامعة الكويت ، يوليو 1976 ، ص : 81
- (3) د. وليد المنيس : ' الضوابط الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة في الطلب على السكن بالكويت ' ، مجلة دراسات والجزيرة العربية ' ، العدد الثاني والأربعين ، السنة الحادية عشر - إبريل 1985م ، ص : 56
- (4) عبدالرؤوف الجردي : ' الإسكان في الكويت ' ، كاظمة للنشر ، 1978 ، ص : 53-50
- (5) يوسف محمد الشايجي : دور بنك التسليف والادخار في سياسة الإسكان والتوطين ، الموسم الثقافي الرابع لرابطة الاجتماعيين بالكويت ، 1971 ، ص : 373-365
- (6) وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل : إسكان ذوي الدخل المحدود ، 1972 ، ص : 12

### الفصل الثالث

## أسباب المشكلة الإسكانية في دولة الكويت

ترجع مشكلة الإسكان في الكويت إلى أسباب كثيرة ساهمت جميعها في ظهور المشكلة وتعقيدها والتي يمكن تلخيصها في الآتي:

أولاً : أسباب حكومية :

وتتمثل في:

- غياب التخطيط الجيد وقصور الدور الحكومي في توفير السكن للمواطنين على المدى الطويل ، أي عدم وجود خطط إسكانية شاملة منذ البداية قائمة على التخطيط السليم المتكامل . ونلاحظ أن حل القضية الإسكانية قد ترك لمدى قدرة الأجهزة المسؤولة عن الإسكان على تلبية بعض الاحتياجات الإسكانية للمجتمع الكويتي .  
إن التخطيط الواعي المدروس في ظل المعطيات الإحصائية له أهمية في دولة صغيرة مثل الكويت فلو كان هناك تخطيط واعي وجيد لإسكان الأجيال القادمة لأمكن التوصل إلى حلول معقولة أنياً ومستقبلياً لهذه المشكلة.

ويؤخذ على التعامل الحكومي مع تلك القضية ما يلي :

أ ( أن الحكومة تعاملت مع جوهر القضية بشيء من التناقض فمثلاً هي تشجع الزواج عن طريق المنح والقروض والعلوات الاجتماعية عن كل طفل يضاف للأسرة) والزواج يعني ظهور أسرة جديدة وزيادة الطلب على السكن) وقد صاحب ذلك أن الأسر الكويتية الممتدة اتجهت نحو التفتت إلى أسر نووية غدت تشكل 60% من إجمالي الأسر الكويتية مما أدى إلى تراكم عدد الطلبات وبمعنى آخر أن الحكومة تشجع ظهور ' الأسر المستقلة' وفي الوقت نفسه لا توازي هذه السياسة بسياسة متسارعة لإنشاء المساكن المستقلة .

ب) بما أن الحكومة شجعت التعليم بكافة مستوياته إضافة إلى تعليم الكبار وربطت ذلك بسياسة لتوظيف الكويتيين الحاصلين على الشهادات العلمية على اختلاف درجاتها بمعنى آخر هي تشجع على الاستقلال الاقتصادي للأفراد وأسره بحيث يزيد عدد الخريجين في الجامعات والمعاهد التعليمية سنوياً عن عدد البيوت فكانت النتيجة أن النسبة وصلت إلى ثلاث أسر جديدة مقابل مسكن واحد جديد!!

إن سياسة التعليم هذه تفرز سنوياً آلاف الخريجين والمصحوبة بالسياسة التوظيفية تعني بالضرورة انضمام آلاف المواطنين الجدد إلى شريحة الطبقة الوسطى غير القادرة على بناء مساكنها بجهودها الخاصة والتي تعتمد على الحكومة في توفير السكن(1).

ج) ومن الأسباب الحكومية لمشكلة الإسكان بالبلاد ما يرجع إلى القرارات الإدارية والتنظيمية وإلى أخطاء في التطبيق وتجاوزات في ممارسة الأجهزة الإدارية التي تتولى كل منها جانباً من جوانب مشكلة الإسكان ونعرض لتلك المشاكل الإدارية الحكومية على النحو التالي :

- غياب التنسيق والتكامل بين الهيئات والمؤسسات المسؤولة عن الإسكان مما عرقل - كما ذكرنا - تنفيذ خطط الإسكان وتسبب في تأخير تصميم وتنفيذ الكثير من المشاريع الإسكانية نتيجة لتعدد وتداخل المسؤوليات والاختصاصات بين الجهات بالإضافة إلى الروتين المعقد الذي ينخر في جسد الجهاز الإداري للدولة.

- تخبط الجهاز الإداري المسؤول في تنفيذ مشروعات الإسكان والأسلوب غير العلمي المتبع ، فالواقع المائل أمامنا يشهد خطأً متناثرة لنماذج متعددة للإسكان بعضها يقوم به القطاع العام والآخر يضطلع به القطاع الخاص دون رابط أو خطة متكاملة تجمع بينهما ، وأكثر من ذلك هناك التصريحات اللامعة البراقة لكبار المسؤولين عن وضع خطة تحل مشكلة الإسكان في خمس سنوات وأحياناً في عام واحد وبناء عشرات الآلاف من الوحدات السكنية في فترة وجيزة ، والذي يقرأ هذه التصريحات يتصور أنه بالإمكان حل مشكلة الإسكان في عامين أو ثلاثة والذي يدقق في الأمر يكتشف أن هناك حوالي 83 ألف طلب على قائمة الانتظار ، إن الأمر يتصل بزيادة السكان وتوفير الأرض للقسامم وإعداد المرافق العامة وتوافر مواد البناء والأيدي العاملة وكلها أمور تحتاج من الجهاز الإداري إلى دراسة دقيقة وتنسيق وتكامل وشمولية التعامل مع القضية(2).

ثانياً : أسباب ديموغرافية:

وتتعلق بتزايد معدلات النمو السكاني في الكويت ، ويمثل النمو السكاني أهم الضوابط المؤثرة في القضية الإسكانية وتنقسم أسباب النمو السكاني إلى طبيعية (ناتجة عن زيادة المواليد على الوفيات) أو غير طبيعية (ناتجة عن الهجرة الخارجية . )

ومن المعلوم أن 61,4% من المجتمع الكويتي هم شباب تحت سن الرابعة والعشرين ، وهي إشارة قوية إلى انه مجتمع فتى ينتقل فيه الشبان والشابات إلى سن الزواج بمعدلات متسارعة ومتصاعدة ، ومعدل الزواج للكويتيين يبلغ 14 لكل ألف من السكان في سن الزواج (3) . )

نلاحظ أن معدل النمو السكاني يتشكل من متوسط نمو الكويتيين وغير الكويتيين فنجد معدل نمو غير الكويتيين (3,8%) سنوياً (الناتج عن الهجرة) هو أعلى من معدل نمو الكويتيين (2,7%) أي النمو الطبيعي وأن نسبة الكويتيين تبلغ 39,2% من إجمالي السكان مقابل 60,8% غير كويتيين (4) . وهذا يفسر كيف أن النسبة الأعلى من السكان في الكويت تشكل من الوافدين وهنا ينشط دور القطاع الخاص في التعامل مع قضية إسكان غير الكويتيين .

ثالثاً : قصور مساهمة القطاع الخاص:

من المؤكد أن القطاع الخاص قد اقتصر دوره على توفير المسكن لغير الكويتيين من خلال السكن الاستثماري كما هو معلوم . وقضية انعدام أو شبه انعدام مساهمة القطاع الخاص في التخطيط لحل المشكلة الإسكانية يعود لأسباب أهمها أن المشاريع الإسكانية الحكومية قد لا تعود بالربح المطلوب للقطاع الخاص إذا ما قام هو بتنفيذها مقارنة مع المشاريع الاستثمارية السكنية لغير الكويتيين التي تدر غالباً أرباحاً مستمرة (5) . ومن الملفت في هذا الشأن ، إن الدول في الغرب والتي تتبع النظام الحر لا تظهر فيها المشكلة الإسكانية بشكلها الحاد التي هي عليه في دولة الكويت ذات الموارد المالية والفوائض الكبيرة ، (والفارق في السياسات بالطبع) ففي الولايات المتحدة الأمريكية تسهم الحكومة الفيدرالية بمقدار 3% فقط في حل المشكلة الإسكانية وترتفع في بريطانيا إلى 33% (6) . بينما تكاد حكومة الكويت تلتزم بحلها بنسبة 99% . والواقع أن الدول ذات الطابع الليبرالي الحر غالباً ما تضع على عاتق القطاع الخاص مهمة توفير السكن على أن تراعى حكوماتها التنسيق مع الأجهزة المختصة ضمن خطط قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل في ظل تخطيط حضري متقن ومدروس .

رابعاً : أسباب جيواقتصادية :

أ - السبب الجغرافي ، ويتعلق بقلة المعروض من الأراضي للاستخدام السكني : تعاني الكويت من مشكلة محدودية الأراضي المعروضة وأن ما يستخدم من الأراضي يشكل 7% فقط من مساحة الكويت في حين تحتكر الدولة أكثر من 90% من الأراضي ، حيث لا تخرج معظم الأراضي في الكويت عامة عن كونها أراضي امتيازات بترولية لشركة نبط الكويت أو أراضي تحتاج إلى بنية تحتية مكلفة لإيصال الخدمات ، أو أراضي بها عوائق مختلفة مثل المنشآت العسكرية أو خطوط الضغط العالي الكهربائية ، وتمديدات أنابيب بترولية .

وتتملك شركة نبط الكويت حقوق امتياز على الأراضي الكويتية بما يعادل 80% من إجمالي مساحة الكويت (7) . ويذكر أحد المسؤولين بشركة نبط الكويت أن الشركة لا تقوم بالتنازل عن الأراضي إلا إذا طلبت منها الجهات الرسمية تخصيص بعض المواقع لها ، وعلى أساسه تقوم الشركة بدراسات مستفيضة حول وضع هذه الأراضي وخلوها من أي مصادر للثروة الطبيعية

وصلاحياتها ببنياً ، وقد قامت الشركة بالاستغناء عن حوالي 4700 كيلو متر مربع منذ عام 1997 إلى مارس 2007 (8) . صاحب هذه الظاهرة (أي قلة المعروض من الأراضي للسكن) ارتفاع كبير في أسعار الأراضي المتاحة ، ويرجع ذلك أساساً إلى العوامل التالية :

ب- السبب الاقتصادي ارتفاع أسعار الأراضي : مرجع ذلك إلى ما يلي :

\*توافر المقدرة التمويلية المرتفعة لدى بعض المستثمرين بالقطاع الخاص .

\*دخول بعض المؤسسات المالية ذات القدرات المرتفعة في سوق العقارات لاستثمار أموالها في مشاريع تجارية بالدرجة الأولى .

<http://www.majlesalommah.net/ct/run.asp?id=1407>

\*للحكومة دور منشط لسوق الأراضي من خلال تدخلها بشراء ما يلزمها من أراضي خاصة لتنفيذ المشاريع العامة بأسعار تفوق الأسعار السائدة في السوق .  
\*الهدم للمنطقة العامة بعد عملية التثمين والاستملاك بأسعار عالية .  
\*المضاربات العقارية التي مارسها ولم يزل يمارسها بعض أصحاب رؤوس الأموال الكويتيين الذين يتعاملون مع الأراضي وكأنها سلعة تجارية مما جعل سعر الأراضي في الكويت يرتفع للغاية . فالمضاربة على الأراضي رفعت أسعارها بصورة خالية وقللت من مقدرة الأفراد على شراء مساكنهم بأنفسهم اعتماداً على مدخراتهم التي لا تغطي شيئاً من سعر الأرض وهذا دليل على أن عامل المضاربة ساهم في عزل ذوي الدخل المتوسطة والمنخفضة عن المساهمة في بناء مساكنهم بأنفسهم واعتمادهم على الحكومة .

-جدير بالذكر أن هناك مساحات كبيرة في أراضي الدولة خارج التنظيم يمتلكها أشخاص قليلون ولم يحيوها بما يساعد على الانتفاع بها في حل المشكلة الإسكانية ، بمعنى آخر أن هذه المساحات ستتمن بأسعار خيالية وبالتالي ستقتل من قدرة الدولة على المساهمة مرة أخرى في توفير المسكن المجاني للمواطن . يلاحظ أيضاً أن ملاك هذه الأراضي من المقتردين اقتصادياً ومن غير المحتاجين لهذه الأراضي ، كما أنهم من القادرين على الانتظار مدة طويلة حتى ترتفع أسعارها ، وبالتالي يعني هذا أنها لا يمكن أن تطرح للمواطن إلا بواسطة الحكومة أو بواسطة شركات ذات سيولة كبيرة تتمكن من شرائها ، وهنا أيضاً يظهر عامل ارتفاع السعر على اعتبار أن شراءها بسعر خيالي قد لا يمكن الشركة المشترية من أن تطرحها بسعر منخفض للمواطن إلا أن يكون هناك ضمان حكومي على الأقل ، وهذا كله زاد من مشكلة الإسكان ، إذ جعل المواطن – كما ذكرنا – متكللاً على الحكومة في بناء السكن ، إضافة إلى عزوف القطاع الخاص عن المساهمة في حل هذه المشكلة(9) .

خامساً : أسباب ترجع للمالية العامة للدولة :

لم يعد ينظر إلى عملية التنمية الإسكانية على أنها نوع من الخدمة التي تقدم للمواطنين في عزلة عن الاعتبارات الاقتصادية إذ أن العديد من أسباب مشكلة الإسكان يعود بالأساس إلى عوامل تدخل في صميم المالية العامة للدولة ونوضحها فيما يلي :

- 1 - منذ البداية عند تقديم الخدمة الإسكانية والدولة آخذة على عاتقها المسؤولية الكاملة من الناحية المالية ، ولذا فقد ارتبطت دائماً مشاريع الإسكان بخطة الحكومة في الإنفاق العام حسب ما تسمح به الميزانية العامة للدولة وحسب ما يستوعبه السوق المحلي لما تضخه الدولة من أموال لتحريك الاقتصاد المحلي .  
ولكن من ضمن سياسة الإنفاق الحكومي السنوي هناك مبلغ محدد للإنفاق في مجال الإسكان وهذا المبلغ والذي يشكل نسبة معينة من الميزانية العامة للدولة يخضع تحديده لعدة اعتبارات اقتصادية وسياسية ، منها على سبيل المثال تطور أسعار النفط في السوق العالمية وأثرها على الفوائض المالية للدولة وغير ذلك من العوامل المالية المتعددة التي تحكم استخدامات الدولة لميزانيتها في مجالات الإنفاق المتنوعة.
- 2 - قد يحصل في بعض الأحيان انتهاء الأرصدة المخصصة لعملية البناء والإسكان (ولو أنه في كثير من الأحيان لا تصرف جميع مخصصات الإسكان لسبب أو لآخر) فلا بد من انتظار الميزانية الجديدة . مما يؤثر على سرعة التنفيذ والانجاز .
- 3 - بصفة عامة يتسم التمويل العقاري بالمحدودية حيث هناك بنك التسليف والادخار ، إلى جانب البنوك التجارية التي توجه جزء من الأنتمان المصرفي نحو تمويل قطاع البناء والتشييد بصورة عامة ، وكلها تحكمها حدود مالية ولائحة عديدة .
- 4 - كذلك لوحظ ارتفاع تكاليف البناء بصورة كبيرة جداً كنتيجة لارتفاع أجور الأيدي العاملة وارتفاع أسعار مواد البناء والارتفاع الجنوني في أسعار الأراضي .  
كل هذه الاعتبارات المالية والاقتصادية تؤثر كثيراً في تأخر مواكبة الطلب الكبير على الخدمات الإسكانية في دولة الكويت للمعروض من المساكن والأراضي.

سادساً : أسباب فنية :

مثل التأخير في إنجاز المشاريع الإنشائية مما يؤدي إلى تراكم الطلبات ويرجع التأخير إلى عدة عوامل ومنها : العمالة ، التصميم ، الإدارة ، المقاول الرئيسي ، هيئة الإشراف ، متطلبات الجودة ، مواد البناء ، ونتاجها باختصار فيما يلي :

\*أسباب التأخير نجمها فيما يلي :

السبب : التفاصيل :

- 1- العمالة أ – الصعوبة في إيجاد العمالة المطلوبة.
  - ب- الصعوبة في إصدار تصاريح العمل.
  - ج- محدودية قدرات وكفاءات العمالة عند إسناد العمل إليها.
  - د – الإنتاجية المنخفضة للعمالة بسبب الأجور المتدنية.
  - هـ- عدم توافق العمالة في بيئة الكويت بسبب تنوع خلفياتها الأجنبية.
- 2- التصميم - الأوامر التغييرية التي تصدر أثناء التنفيذ نتيجة لوجود أخطاء في الخرائط وانعدام التنسيق بين التصميم المختلفة وعدم وضوح في الخرائط حيث يترتب على ذلك اضطراب في العمل والتأخر في الإنجاز.
- 3- الإدارة أ – عدم كفاءة الإدارة من قبل ممثلي الهيئة العامة للإسكان.
- ب- عدم وجود متابعة وإشراف لضمان سير العمل بشكل أفضل .
- ج – وما يتعلق بطبيعة العلاقة والتنسيق بين المقاول ومقاول الباطن والافتقار في بعض الأحيان لمقاول الباطن ذي الكفاءة الإنتاجية المطلوبة هذا إلى جانب صعوبة التحكم في نشاطه .
- 4- المقاول الرئيس - نقص الخبرة المطلوبة من جانب المقاول ونقص الخبرة لدى المهندسين لأداء المشاريع بهذا الحجم.
- 5- هيئة الإشراف - انخفاض مستوى جهاز الإشراف لهذا الحجم من المشاريع
- 6- متطلبات الجودة أ – الشدة في تطبيق قياسات حفظ الجودة مما يعرقل سير العمل ويؤخر إنجازه في المدة المحددة له .
- ب- عدم المرونة في تقبل المواد البديلة ووجود طرف ثالث الذي يقوم بالفحص مما ينتج عنه تأخير .
- 7- مواد البناء - عدم توافرها بصورة كافية في بعض الأحيان لإتمام المشروع في الوقت المطلوب وكذلك طول الوقت اللازم لاعتماده من قبل جهة الإشراف .

الخاتمة

في استطلاعها الرابع للرأي الذي أجرته إدارة البحوث والدراسات بمجلس الأمة في مايو 2008 حول 'أولويات الناخب الكويتي' احتلت القضية الإسكانية بالإجماع مكانتها في قلب سلم الأولويات العشر للمواطنين .

والمشكلة أنه على الرغم من توفر كل الإمكانيات من الأراضي والفوائض المالية ، إلا أن التعامل مع القضية (حكومياً) قد تسبب في إبطاء معدل نمو العرض المتاح من القسائم والبيوت بما لا يتناسب مع الزيادة السريعة المتسارعة في الطلب على الوحدات السكنية .

وسوف يظل المؤشر الحقيقي على استمرار 'المشكلة' – وربما تحولها إلى 'أزمة' – هو طابور الانتظار الطويل للحصول على المسكن الملائم 83 ألف أسرة كويتية من أصل 174600 أسرة لازالت على قائمة الانتظار وبمعدل 47,5% من إجمالي الطلبات التي قدمت منذ العام 1974 وحتى نهاية أكتوبر 2008 م .

ومن غرائب تلك القضية – وحقائقها في آن نذكر ما يلي :

أ - أن الكويتيين والمقيمين (السكان) يعيشون على 8% فقط من المساحة الجغرافية للدولة ، ويبقى 92% منها فضاءاً صحراوياً تحتكره في معظمه شركة نفط الكويت .

<http://www.majlesalommah.net/ct/run.asp?id=1407>

- ب- أن الموارد المالية للدولة والتي تراكمت كفوائض على مدى السنوات العشر الأخيرة تمكن الدولة من بناء كويت جديدة مرة ثانية دون صعوبة ، ناهيك عن حل القضية الإسكانية لمواطنيها !
- ج- أن %61,4 من المجتمع الكويتي هم شباب تحت سن الرابعة والعشرين وهي إشارة قوية إلى أنه مجتمع فتي ينتقل فيه الشباب والشابات إلى سن الزواج بمعدلات متسارعة ومتصاعدة (وهنا يكمن الخطر من إمكانية تحول المشكلة الإسكانية إلى 'أزمة' إسكان إذا ما استمر التباطؤ في التعامل الحكومي مع القضية. )
- د- أن 5% فقط من الأراضي التي تشكل مساحة الكويت كافية لحل المشكلة الإسكانية تماماً .

لقد أسفرت الدراسة عن وجود المؤشرات الدالة على الآثار السلبية اجتماعياً وسلوكياً على شباب المجتمع الكويتي الذي هو أكثر من نصف الحاضر وكل المستقبل والذي يستحق كل الرعاية .

وإذا كانت الفجوة القائمة بين الطلب الكلي والعرض الكلي للمساكن تعتبر من المعالم الأساسية على المستوى الكمي ، فإن القصور على المستوى الكيفي أبلغ أثراً وأعمق مدى .

كل تلك الأبعاد تُرتَّبُ - لاشك - على الحكومة مسنولية الالتزام بإعادة ترتيب أوراق القضية الإسكانية ، لاسيما وأن مجلس الأمة ولجنته المتخصصة الدائمة للإسكان قد أولت هذا الموضوع كل الرعاية بالنقاش وتقديم العديد من الملاحظات والاقتراحات بقوانين لتحسين شروط الحصول على السكن سواء من الناحية الإجرائية أو المالية أو النوعية أو القانونية وإدخال فئات لم يشملها القانون 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية .

إن الحكومة مطالبة بإيجاد الحلول المبتكرة والحاسمة لمشكلة لا تتوقف عن التطور للأسوأ مع زيادة عدد الشباب والشابات الكويتيين في سن الزواج . وهذا ما يقودنا مباشرة إلى طرح أهم التوصيات التي خرجنا بها من هذه الدراسة .

- (1) د. وليد المنيس ، مرجع سابق ، ص 72.
- (2) عبدالرؤف الجرادوي ، مرجع سابق ، ص: 94.
- (3) د. محمد رشيد الفيل ، مرجع سابق ، ص 183 .
- (4) وزارة التخطيط : 'المجموعة الإحصائية السنوية 2007' ، العدد 44 ، ص : 44،42.
- (5) د. عبدالله رمضان الكندري : 'مشكلة الإسكان في دولة الكويت - دراسة تحليلية تقويمية' ، دراسة نشرتها الجمعية الجغرافية الكويتية ، (بدون تاريخ نشر. )
- (6) د. وليد المنيس ، مرجع سابق ، ص: 68 .
- (1) أنظر : 'انطلاق فعاليات مؤتمر ومعرض صناع العقار الأول الذي يقيمه اتحاد العقاريين' ، جريدة القبس الصادر في 22 ديسمبر 2008- السنة 37- العدد 12774 ، ص: 44.
- (8) جريدة القبس : 'القطاع النفطي جزء من المشكلة الإسكانية' ، العدد الصادر في 13 مايو 2008 ، ص : 52.
- (9) د. وليد المنيس ، مرجع سابق ، ص: 69.

### التوصيات

1- توحيد الجهات المسؤولة عن الإسكان وفي إطار خطة شاملة متكاملة وجيدة تتصدى في مدى زمني محدد للقضاء على المشكلة الإسكانية بالبلاد. ونقترح أن يتم تشكيل مجلس للأعمار يكون تابعاً مباشرة لمجلس الوزراء ، يتولى وضع هذه الخطة وتنفيذها على أن يضم هذا المجلس الموحد أبرز القيادات والكفاءات المشهود لها بالنزاهة والخبرة في المجال الإسكان من كافة المؤسسات التي ترتبط بشكل أو بآخر بالقضية الإسكانية في الكويت ومع توفير الميزانية اللازمة والموارد المالية الكافية لضمان سلامة وجدية التخطيط والتنفيذ .

2- توفير الأراضي الصالحة للسكن وفق منظومة عمرانية متكاملة الخدمات تضمنها مشروع المخطط الهيكلي للدولة والذي يشمل خطة التطوير العمراني في الفترة من 2005 إلى 2030م.

وفي هذا الإطار ، لا بد من إيجاد الطريقة التي تدفع بشركة نفط الكويت إلى الإسراع في الإفراج عن الأراضي الصالحة لإنشاء التجمعات العمرانية الجديدة وكسر احتكارها لأكثر من 80% من أراضي الدولة .  
كما أن هناك اقتراح يراه البعض مناسباً بأن يصدر قانون يفرض على الدولة بيع مساحات شاسعة من الأراضي سنوياً مقسمة على مختلف القطاعات في مزاد علني بصفة دورية لمدة من 10-15 سنة ، وعلى أن توزع الحكومة هذه الأراضي على النقابات وجمعيات النفع العام : أطباء ، مهندسين ، معلمين ... الخ . وتقوم تلك الجمعيات بالإسهام في بناء المساكن بالتصاميم التي يرغبها أعضاؤها وتدبير القروض اللازمة للبناء .

3- التوسع في إنشاء المدن الجديدة المتكاملة الخدمات خارج حدود المنطقة الحضرية بحيث تكفي لاستيعاب الزيادة المتوقعة للنمو السكاني لحوالي 2,5 مليون نسمة ، وذلك على منوال مدن : الصبية بالشمال ( 260 ألف قسيمة بحلول 2015 ) ، والخيران في الجنوب ( 40000 وحدة سكنية بنهاية 2011 ) والمطلاع بالشمال ( 15000 قسيمة ) وجميعها لم يبدأ تنفيذها بعد .

- وهناك مزايا هامة لإنشاء المدن الجديدة على بعد كاف من مدينة الكويت لتمكينها من العمل كمراكز نمو مستقلة في مجال العمالة والخدمات وهذه المزايا هي  
\* إنشاء مناطق قريبة من الساحل وذات إمكانية ترفيهية جيدة  
\* تشييد مستوطنات مصممة على مستوى عال تتخللها شبكات طرق غير مزدحمة بحيث يمكن تنفيذها مخططة ومنظمة  
\* إيجاد نقاط النمو الأساسية خارج نطاق المنطقة العمرانية الحالية وبذلك تساعد على حل مشاكل الإسكان والعمالة والمواصلات  
\* إيجاد توزيع أكثر مساواة وانسجاماً للسكان عامة والعمالة خاصة في الدولة  
\* إعداد مستوطنات عمرانية كبيرة تمثل مستقبلاً نقطة ارتكاز للمزيد من النمو العمراني على المدى البعيد .

4- تشجيع الحكومة لمشاركة القطاع الخاص في مشاريع الإسكان على المديين المتوسط والطويل . ولا شك بأن مساهمة القطاع الخاص من خلال المشاريع الضخمة أو بمعنى آخر أسلوب الإنتاج الضخم Mass production سيؤدي إلى النتائج الإيجابية التالية

- إعطاء الخبرة للشركات المحلية العقارية للمساهمة في حل المشكلة بدلاً من جلب الشركات الخارجية  
- تخفيض أسعار مواد البناء والأيدي العاملة إلى حوالي الثلث أو النصف من خلال أسلوب الإنتاج الضخم  
- هذه المشاريع ستخفف سعر الوحدة السكنية بالنسبة للمواطن ، خاصة إذا ما وضع في الاعتبار - سقف للربح على الوحدة

- توفير أعداد أكبر من المساكن في فترة أقل

- إيجاد تصاميم أكثر تنوعاً

- إعفاء الدولة من عناء التحمل الكامل للمشكلة الإسكانية

ومن أجل مشاركة القطاع الخاص وخلق دور له في توفير المساكن لا بد من بيان الدور الأمثل للحكومة ويتمثل في التالي :  
- ضمان توفير الأراضي الكافية في مواقع مناسبة وبأسعار معقولة لمواجهة احتياجات التوسع الإسكاني بواسطة القطاع



<http://www.majlesalommah.net/ct/run.asp?id=1407>

الخاص

- -ضمان توفير الخدمات العامة الحيوية لمناطق التوسع الإسكاني طبقاً لجدول زمني
- تشجيع التنوع في استثمارات الإسكان الخاص عن طريق تطوير وسائل التمويل الموجودة وإيجاد حوافز مالية من خلال إستراتيجية بيع أراضي الحكومة.