

النمو السكاني والاحتياجات السكنية في لواء بني عبيد محافظة إربد 1979 – 2024

بلال البايير وموسى سمحه*

ملخص

تناولت هذه الدراسة موضوع النمو السكاني وتقدير الحاجة السكنية للوحدات الإدارية في لواء بني عبيد. وهدفت إلى تحديد الحاجة السكنية المستقبلية للتجمعات السكنية في اللواء بالاعتماد على بيانات التعدادات السكانية، وذلك باستخدام أسلوب الإحصاء الوصفي لمعرفة معدلات النمو السكاني وبعض الطرق الكمية لحساب توقعات السكان في المستقبل، وتقدير الحاجة السكنية وحساب نسبة التآكل السنوي للمساكن، وأيضاً حساب الحاجة السكنية الناتجة عن تخفيض معدل الإشغال إلى 2.5 شخص / غرفة .

ومن أبرز النتائج التي توصلت إليها الدراسة أن المنطقة شهدت نمواً متسارعاً في أعداد السكان، حيث بلغ معدل النمو السكاني 4.6% خلال فترة 1979-1994 ثم انخفض خلال الفترة 1994-2004 إلى 2%، ودلت الدراسة على أن هناك 19.3% من السكان يعيشون بمعدلات إشغال أكثر من 3.5 شخص/ غرفة في لواء بني عبيد، وبينت الدراسة بأن الحاجة السكنية المقدرة لجميع السكان خلال فترة العشرين سنة 2004-2024 بلغت 10489 وحدة سكنية بمعدل سنوي بلغ 525 وحدة سكنية.

المقدمة:

تمثل الحاجة السكنية عدد الوحدات السكنية التقليدية أو غيرها من الوحدات السكنية الملائمة التي يجب تشييدها، أو المحافظة عليها لضمان بقاء الوضع الإسكاني في المستوى المطلوب خلال فترة زمنية محددة. فيشير آخر تعداد للسكان والمساكن الذي أجري في عام 2004 للواء بني عبيد (محافظة إربد)، إلى وجود 92533 نسمة و21427 مسكناً، مع الأخذ بالاعتبار متوسط عدد أفراد الأسرة والذي بلغ 5.45 نسمة ويتبين أن عدد سكان اللواء قد شكل آنذاك 16978 أسرة، ومن مقارنة هذا الرقم مع عدد المساكن يظهر أنه يوجد في منطقة الدراسة

© جميع الحقوق محفوظة للجمعية العلمية لكليات الآداب في الجامعات الأعضاء في اتحاد الجامعات العربية 2011.

* قسم الجغرافيا، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.

فانض سكاني مقداره 4448 مسكن، وأن هذه العملية الحسابية البسيطة لا يمكن وصفها إلا (بالمضللة)، ولا يمكن أن تعطي الدلالة الصحيحة عن مدى زيادة المساكن أو نقصها في منطقة الدراسة، ولذلك ستحاول هذه الدراسة تقدير الحاجة السكنية والنقص القائم فعلا في منطقة الدراسة (دائرة الإحصاءات العامة، 2004).

مشكلة الدراسة وأسئلتها:

في ضوء ما تقدم تبرز الحاجة إلى إجراء دراسة حول الحاجة السكنية في لواء بني عبيد (أيدون، الحصن، الصريح، كنم، النعيمة، شطنا)، الذي شهد نمواً سكانياً وعمرانياً كبيراً، يعزى إلى معدلات الهجرة المرتفعة في منطقة الدراسة، فقد تدفق اللاجئون الفلسطينيون إلى المنطقة، عامي 1948 و 1967، كما تسببت حرب الخليج في عام 1991 إلى عودة كثير من الأردنيين من دول الخليج، وقد بلغ معدل الزيادة في عدد السكان في منطقة الدراسة (4.6%) للفترة الزمنية ما بين 1979-1994، أما الفترة الزمنية 1994-2004 فقد بلغ (2%).

من هنا تتحدد مشكلة الدراسة في تقدير الحاجة السكنية لمنطقة لواء بني عبيد، وذلك من خلال الإجابة عن الأسئلة الآتية:-

- هل الأزمة السكنية موجودة فعلا في منطقة الدراسة؟
- ما اتجاهات النمو السكاني في المنطقة؟
- ما حجم الفجوة بين عدد الوحدات السكنية المتوفرة في منطقة الدراسة والوحدات السكنية المطلوب توفرها لسد الحاجة السكنية في المستقبل حتى عام 2024.

أهمية الدراسة وأهدافها:

تتلخص هذه الدراسة في أنها تتناول موضوعا ذا أهمية عالمية ووطنية، وكونها تشغل اهتمام كافة الحكومات الأردنية المتعاقبة تحديدا.

أما أهداف الدراسة فتتمثل بما يلي:

- 1- معرفة حجم مشكلة الإسكان وواقعها في منطقة الدراسة.
- 2- دراسة التجمعات السكانية والاختلاف فيما بينها من حيث معدلات النمو السكاني واحتياجاتها من المساكن، وربط التغييرات السكانية بالاحتياجات السكنية.
- 3- تحديد الحاجة السكنية المستقبلية للتجمعات السكنية في لواء بني عبيد.

منهجية الدراسة:

اعتمد الباحثان على الإحصاء الوصفي من خلال استخراج معدلات النمو السكاني لمنطقة الدراسة ككل خلال الفترة 1979 - 2004، وتقدير الحاجة السكنية الناتجة عن النمو السكاني وتشكيل الأسر وتقدير عدد السكان حتى عام 2024، وأيضا تقدير الحاجة من المساكن التي بحاجة إلى استبدال، والناتجة عن تآكل الوحدات السكنية Decay Rate، وحساب الحاجة السكنية الناتجة عن تخفيض معدل الإشغال إلى 2.5 شخص / غرفة، وحساب عدد المساكن المطلوب بناؤها حتى عام 2024.

الدراسات السابقة: انقسمت الدراسات السابقة في مجموعتين كما يلي:

أ- مجموعة الدراسات التي ركزت على تقدير الحاجات السكنية بالاعتماد على طرق مختلفة من خلال تتبع حركة الأسر الجديدة والحاجة الناتجة عن النمو السكاني ومنها:-

1- قامت المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (2001)، بدراسة هدفت إلى تقدير الحاجة السكنية وأوضحت العناصر التالية:

- النمو السكاني وتشكيل الأسر.

- الحاجة الناتجة عن تخفيف معدلات الإشغال في المساكن التي يزيد معدل الإشغال فيها عن (2.5) فرد / غرفة.

- الحاجة إلى استبدال المساكن الهامشية.

- الحاجة الناتجة عن التآكل السنوي للمساكن المقبولة.

وقدرت دراسة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري أن الحاجة السكنية لعام 2010 لمحافظة إربد هي 5786 وحدة سكنية.

2- عالج تقرير صادر عن مؤسسة التجمعات الريفية في بريطانيا (UK.2006.)

-(Commission for Rural Communities):-

في تقدير الحاجة السكنية في الريف الإنجليزي للسنوات الخمس القادمة 2006-2011، حيث توصلت الدراسة وفقا لإحصاءاتها إلى أن هناك حاجة لأكثر من 14800 مسكن سنوياً للتجمعات التي يقل عدد السكان فيها عن 1500 نسمة (Small Villages)، وأن هناك 16000 مسكن سنوياً للتجمعات التي تتراوح بين 1500 نسمة و9999 نسمة (Small Villages and Market Towns)، لمواجهة المتطلبات الجديدة لهؤلاء الذين يقطنون المناطق الريفية، والمقصود بهم أرباب البيوت الجدد الذين سيشكلون من المجموعات العمرية من 16-35 سنة

والذين يسعون في الحصول على مسكن منفصل، أي أن مجموع الحاجة السكنية تقدر بـ 30800 مسكن سنويا .

3- أما التقرير الصادر عن مجلس مدينة نوتنجهام (Nottingham City Council.2006)، فقد عالج تقدير الاحتياجات السكنية في المدينة من خلال تتبع حركة الأسر الجديدة بحيث يعتبر ظهور أرباب بيوت جدد، من المطالب المتزايدة الجديدة، وهو محور أساسي ركزت عليه هذه الدراسة في عملية تقدير الحاجة السكنية، حيث أشارت البيانات التي تم جمعها عام 1996، إلى أن غالبية الأسر تنتقل في سن 18 و 19 و 20 سنة، وأيضا فيما يتعلق بالأسر توصلت الدراسة إلى أن 96% من الشباب كانوا قد انتقلوا من منازل ذويهم عندما بلغوا سن 33.

4- أما المهنا (1995) فقد أجرى دراسة بعنوان "الحاجة السكنية للفلسطينيين في الضفة الغربية وقطاع غزة (1994-2020)"، وهدفت إلى حساب الحاجة السكنية الناجمة عن استبدال المساكن الهامشية والقديمة والتالفة، ومن النتائج التي توصل إليها في دراسته أن هناك أزمة سكنية خانقة في الضفة الغربية وقطاع غزة على كل الصعد، وأن الحاجة السكنية الناتجة عن استبدال التالف من المساكن قدرت بحوالي 60.727 وحدة سكنية وللأسر الجديدة حوالي 114.589 وحدة سكنية، وفي عام 2020 ستكون حاجة الأراضي المحتلة من المساكن حوالي 718.827 وحدة سكنية.

ب- مجموعة من الدراسات التي ركزت على التزايد السكاني وعلاقته بالخدمات السكنية، وأيضا اتباع السياسات والاستراتيجيات لوضع الحلول المناسبة لحل المشكلة السكنية ومنها:-

1- أجرى كل من (Myers، et al، 2002) دراسة حول النمو السكاني وتقدير الاحتياجات السكنية

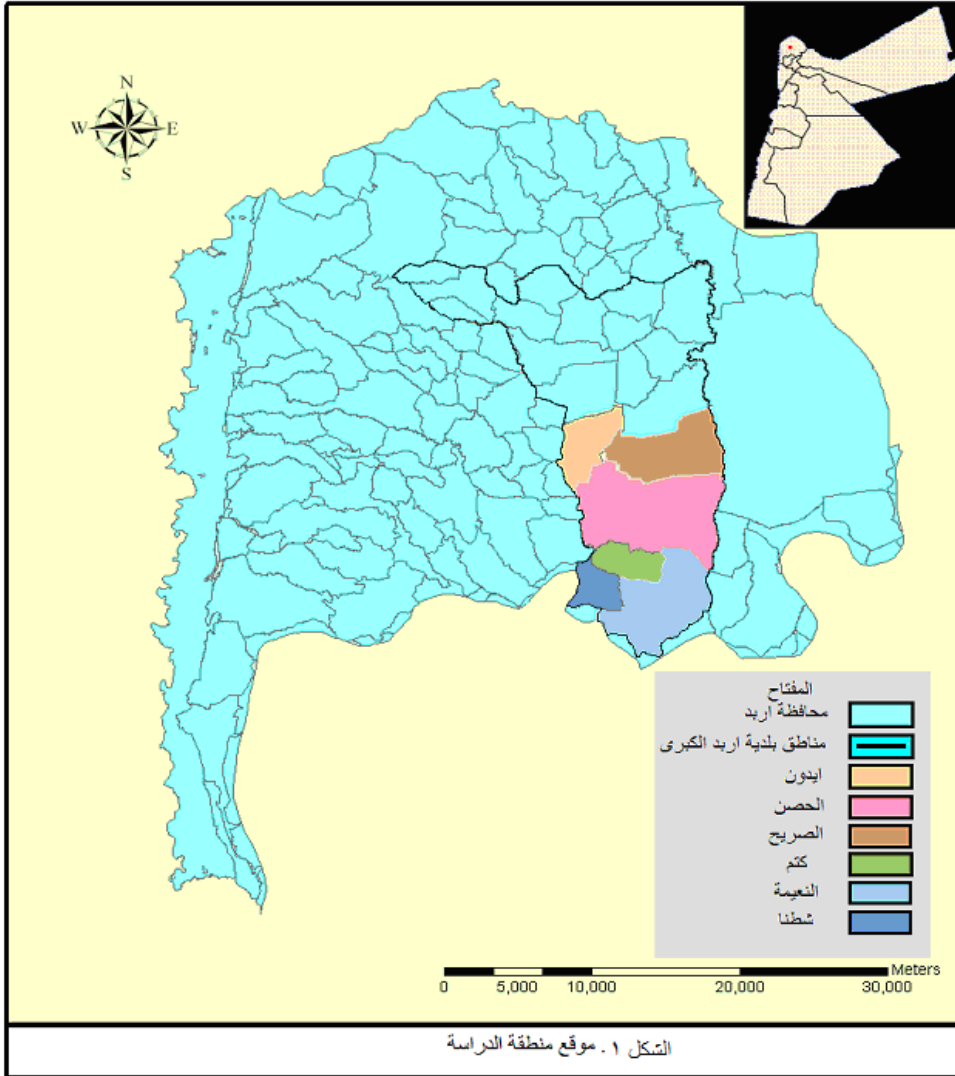
حيث طرحت إطارا نظريا، ووسائل أكثر دقة من أجل تقدير الحاجات السكنية وسط النمو والتغير السكاني في ولاية كاليفورنيا، ولقد افترض الباحثون بأن تقدير الحاجات السكنية تستند على إظهار حجم السكان وخصائصهم، وعلاقة ذلك بعدد الوحدات السكنية في ولاية كاليفورنيا. ولقد كشفت الدراسة عن تدني نسبة ملكية المنازل في الفترة الواقعة ما بين 1980-1990، وأيضا من النتائج التي توصلت لها الدراسة وجود فجوة كبيرة ما بين عدد السكان والوحدات السكنية خلال الفترة 1960-2000.

2- تطرق (الغرايبة،2003) إلى دراسة "التزايد السكاني والتغيرات المحتملة على صعيد الخدمات الاجتماعية والموارد الطبيعية في الأردن خلال الفترة 2002-2010"، واستهدفت دراسته التعرف إلى الخدمات السكنية، إذ ارتفعت أعداد المساكن القائمة من حوالي(832) ألفاً عام 1994 إلى (926) ألفاً عام 2002 ويتوقع أن يبلغ العدد الكلي لهذه المساكن قرابة (1030) ألف مسكن بحلول عام 2010 من أجل استيعاب عدد يقدر بحوالي (1465) ألف أسرة في ذلك العام، حيث يتوقع أن يواجه قطاع الإسكان خلال السنوات العشر القادمة ضغوطاً سكانية.

3- قام جبور (2003) بإجراء دراسة تحت عنوان "استراتيجيات لحل المسألة السكنية في القطر السوري حلاً إنسانياً"، هدف من خلالها إلى تسليط الضوء على واقع الوضع السكني في القطر العربي السوري، وحساب الحاجة من المساكن لتغطية النقص القائم، وقد توصلت هذه الدراسة إلى أن عدد الوحدات السكنية التي ستكون قائمة في القطر في العام 2005 إذ ستشكل قرابة 2.782.000 وحدة سكنية، ومن مقارنة هذا العدد بعدد العائلات التي يفترض أن تكون قائمة في القطر في العام نفسه والبالغ 3.355.000 عائلة، ينتج أن النقص الذي سيكون قائماً في المساكن عام الانطلاق بالخطة (2005) يتمثل بـ 572.500 مسكن.

موقع منطقة الدراسة:

يقع لواء بني عبيد في الجزء الشمالي من المملكة الأردنية الهاشمية وتبعد مدينة الحصن عن العاصمة 80 كم باتجاه الشمال وتمتاز بوقوعها في منطقة تحيط بها السهول الزراعية الخصبة، وأيضاً تقع منطقة الدراسة في الجزء الجنوبي من بلدية اربد الكبرى وذلك بين درجتي عرض 32.31° و 32.24° شمال وبين خطي طول 35.50° و 35.56° شرقاً. ومنطقة الدراسة جزء من سهول حوران والتي تتميز بخصوبة أراضيها وسهولها، ويعتبر لواء بني عبيد متبايناً في تضاريسه، وتقطع سهوله أودية متعددة، وتقع في المنحدرات الشرقية لجبال عجلون، وهي منطقة تلال قليلة الارتفاع مفتوحة ومنتشرة، ولا توجد حدود طبيعية تفصل المنطقة عن المناطق الشرقية على العكس من المنطقة الغربية والجنوبية، حيث تبين أن سطح لواء بني عبيد يتراوح في الارتفاع ما بين 550 متر و1000 متر فوق مستوى سطح البحر. بينما تنخفض الأرض بالاتجاه شمالاً حيث الارتفاع يتراوح بين 500 - 650 متراً وكلما اتجهنا غرباً وجنوباً تبدأ المعالم الجبلية بالظهور. وفي هذه الدراسة سيتم بحث مجموعة من المناطق التي ضمت ضمن مناطق بلدية اربد الكبرى، وهي: (أيدون، الحصن، الصريح، النعيمة، كتم، شطنا). كما في الشكل رقم 1.



المصدر : بلدية أربد الكبرى/ بصرف من الباحثان

النمو السكاني في منطقة الدراسة 1979-2004:

تشير البيانات الواردة في الجدول رقم 1 إلى أن منطقة الدراسة تتميز بارتفاع معدلات النمو خلال الفترات الفاصلة بين التعدادات التي نفذت منذ عام 1979 ولغاية عام 1994، إذ لم تقل عن 4.6% خلال الفترة الفاصلة ما بين تعدادي 1979 و1994، وقد شكلت أعلى المعدلات التي عرفتتها منطقة لواء بني عبيد، وهذا دليل واضح على أثر الهجرات الخارجية إلى الأردن

والناتجة عن عودة الوافدين من منطقة الخليج العربي عامي 1991 و1992، بالإضافة إلى اعتبار السنوات التي أعقبت حرب سنة 1967 وحتى نهاية الستينات أكثر السنوات نمواً سكانياً، نتيجة لعامل الهجرة القسرية من فلسطين المحتلة إلى الأردن.

وتشير البيانات في الجدول إلى انخفاض معدل النمو السكاني في الفترة 1979-1994 لمنطقة شطنا إذ بلغت -5.5. ويعود ذلك إلى هجرة عدد كبير من أبنائها إلى مدن المملكة الأخرى، وأوروبا وأستراليا وأمريكا فتناقص عدد السكان في عام 1994 ليصبح 165 نسمة، وزاد عدد السكان في عام 2004 ليصبح 277 نسمة، وربما يعود ذلك إلى عودة بعض المهاجرين إلى منطقة الدراسة وقت التعداد. وتشير الدراسات الى أن منطقة شطنا قد عمرت في بدايات القرن الماضي حتى وصل تعداد السكان فيها أكثر من 3 آلاف نسمة (المعاني، 2007).

الجدول 1. تطور حجم ومعدلات النمو السكاني في لواء بني عبيد تبعا للمنطقة للفترة 1979-2004

الرقم	المنطقة	عدد السكان 1979	عدد السكان 1994	معدل النمو السنوي % للفترة 1979-1994	عدد السكان 2004	معدل النمو السنوي % للفترة 2004-1994
1	أيدون	4497	14661	8.20	18187	2.2
2	الحصن	8341	16302	4.57	20239	2.18
3	الصريح	8428	15957	4.3	19227	1.9
4	النعيمة	5884	9993	3.6	12463	2.23
5	كتم	2462	4222	3.7	5515	2.7
6	شطنا	387	165	-5.5	277	5.3
7	مخيم الحصن	8629	14463	3.5	16625	1.4
8	المجموع	38628	75763	4.6	92533	2

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة والنسب من حساب الباحثين

تم حساب معدل النمو السكاني باستخدام المعادلة التالية:

$$r = t \sqrt{\frac{pt}{po}} - 1 \times 100$$

(الشلقاني، 1976)

حيث:

$$r = \text{معدل النمو السنوي للسكان.}$$

$$pt = \text{عدد السكان في تاريخ أو تعداد لاحق.}$$

$$po = \text{عدد السكان في تاريخ أو تعداد سابق.}$$

$$T = \text{طول الفترة الزمنية.}$$

وبشكل عام تشير البيانات الواردة في الجدول إلى انخفاض معدل النمو السكاني في الفترة 1994-2004، حيث بلغت بمنطقة لواء بني عبيد 2% تقريباً، وقد يعود ذلك إلى اعتماد النمو السكاني على الزيادة الطبيعية وانخفاض معدلات الهجرة الخارجية.

التوقعات المستقبلية للسكان في منطقة الدراسة:

تستخدم تقديرات السكان الاحتياجات المختلفة لهم من الخدمات الناتجة عن زيادتهم على المستوى الوطني أو المحلي، فعلى سبيل المثال تساعد تلك التقديرات المخططين في تقدير أعداد الوحدات السكنية بأنواعها، ويعتبر تقدير عدد السكان في المستقبل أيضاً أمراً ضرورياً لمخططي البرامج ومتخذي القرارات، حيث يساعدهم على تحديد المشكلات وأماكن تواجدها أثناء وضع خطط التنمية السكانية.

واستند الباحثان في تقدير حجم السكان لمناطق لواء بني عبيد على استخراج معدل النمو السكاني من تعدادي عام 1994، وعام 2004، ويوضح الجدول رقم 2 معدل النمو السكاني في مناطق لواء بني عبيد، وحجم السكان المتوقع في تلك المناطق وذلك باستخدام المعادلة التالية:

$$Pt = Po e^{rt} \quad (\text{الشلقاني، 1976})$$

حيث:

$$r = \text{معدل النمو السكاني}$$

$$Pt = \text{عدد السكان في تعداد أو تاريخ لاحق}$$

$$Po = \text{عدد السكان في تعداد أو تاريخ سابق}$$

$$t = \text{عدد السنوات الفاصلة بين التعدادين أو التاريخية}$$

$$e = \text{عدد ثابت (2.71828).}$$

الجدول 2. معدل النمو السكاني في مناطق لواء بني عبيد

المنطقة	تعداد السكان		النمو بين 1994 و 2004 %	عدد السكان المتوقع	
	1994	2004		2014	2024
أيدون	14661	18187	2.2	22661	28236
الحصن	16302	20239	2.18	25168	31299
الصريح	15957	19227	1.9	23249	28113
النعيمة	9993	12463	2.23	15529	19467
كتم	4222	5515	2.7	7224	9462
شطنا	165	277	5.3	470	798
مخيم الحصن	14463	16625	1.4	19123	21966
المجموع	75763	92533	2	113424	138043

المصدر: الجدول من إعداد الباحثين.

نلاحظ من الجدول السابق أن هناك تجمعات سيتضاعف حجم السكان فيها، وأخرى سيزداد عدد السكان فيها بشكل قليل، وفقاً للمعادلة الأسية في الإسقاط السكاني، فمن المتوقع أن يزداد عدد سكان اللواء عام 2014 ليصل إلى 113223 نسمة أي بنسبة (122.3%)، إلا أن نسبة الزيادة ترتفع أكثر عام 2024، لتصل إلى (149.9%) ويرجع ذلك إلى ارتفاع معدل النمو السكاني في الفترة السابقة، الأمر الذي يستدعي من متخذي القرار في مجالات التخطيط الحضري لتحديد المشكلات المستقبلية ووضع خطط التنمية السكانية بعين الاعتبار.

الاحتياجات السكنية في لواء بني عبيد

العرض الإسكاني في لواء بني عبيد خلال الفترة 1979 - 2004:

تشير نتائج التعدادات العامة للسكان والمساكن التي أجرتها دائرة الإحصاءات العامة أن عدد الأسر قد ارتفع من 5824 أسرة عام 1979 إلى 11949 أسرة عام 1994، وإلى 16978 أسرة عام 2004 بمعدل زيادة سنوية قدرت للفترة 1979-1994 بـ 408 وللفترة 1994-2004 بـ 502 أسرة. في حين ارتفع عدد المساكن من 6950 مسكن عام 1979 إلى 14874 مسكن عام 1994 ووصل إلى 21427 مسكن عام 2004 وذلك بمعدل زيادة سنوية للفترة 1979-1994 بـ 528 مسكن وللفترة 1994-2004 بمعدل زيادة سنوية قدرت بـ 655 مسكناً كما هو مبين في الشكل التالي:

□□"!-□□"!%□□□□□□□□	"	655	502
□□"!-□□"□□□□□□□□	!	528	408
□ □□□!!	2004		21427
□ □□!"			16971
	1994	14874	
		11949	
	1979	6950	
		5824	

الشكل 2. معدل الزيادة السنوية للأسر والمساكن في لواء بني عبيد خلال الفترة 1979-2004

يلاحظ أن معدل الزيادة السنوية في العروض من المساكن قد فاق معدل الزيادة السنوية للأسر. نستنتج بأن هناك عدم توازن في القطاع الإسكاني حيث أن العرض الإسكاني قد سجل فائضا مقداره 655 مسكنا سنويا خلال الفترة 1994-2004، وان العرض الإسكاني يسجل فائضا مقابل الطلب حيث تسجل عجزا في تلبية الحاجة السكنية لشريحة كبيرة في منطقة الدراسة.

وضع المساكن والسكان في تعداد عام 2004:

كما أشير سابقا بالنسبة لآخر تعداد المساكن والسكان والذي أجري في عام 2004 للواء بني عبيد، بوجود 92533 نسمة و21427 مسكناً مع الأخذ بالاعتبار متوسط عدد أفراد الأسرة والذي بلغ 5.45 نسمة. وتبين أن عدد سكان اللواء قد شكل آنذاك 16978 أسرة ومن مقارنة هذا الرقم مع عدد المساكن يظهر على أنه يوجد في منطقة الدراسة فائض سكني مقداره 4448 مسكن، وأن هذه العملية البسيطة لا تعطي الدلالة الصحيحة عن مدى زيادة أو نقص المساكن في منطقة الدراسة، وذلك لسببين هما:

أولاً: أن نسبة 18.1% من المساكن القائمة في لواء بني عبيد هي مساكن خالية غير مستعملة. وهذا بدورة يدل على أن هناك فئة كبيرة لا تستطيع امتلاك هذه المساكن وهذه الفئة من ذوي الدخل المحدود، وأيضاً هناك مؤشر جيد من حيث إنها تعتبر رصيماً مستقبلياً لمنطقة الدراسة ومساهمتها في احتمالية انخفاض معدل التزاحم في منطقة الدراسة ككل (دائرة الإحصاءات العامة، 2004).

ثانياً: أن معدل الإشغال الفعلي بلغ في تعداد 2004 (2.63) شخص / غرفة نوم حيث يدل هذا المؤشر على وجود نقص وأزمة سكنية حقيقية في منطقة الدراسة.

ولإيجاد مقدار حجم النقص الحاصل الفعلي في لواء بني عبيد في عام التعداد 2004، لا بد من مراعاة عدة أمور هي:

- 1- حساب أعداد الغرف الإضافية اللازمة للمساكن التي يزيد معدل إشغال الغرف فيها عن 2.5 شخص / غرفة بحيث يصبح المعدل 2.5 شخص / غرفة.
- 2- توصل تعداد السكان والمساكن لعام 2004 إلى وجود 145 براكية وبيتين من بيوت الشعر، وهي تعتبر مساكن غير مقبولة.
- 3- أظهرت نتائج التعداد العام للسكان والمساكن لعام 2004 وجود 23 أسرة جماعية أي وجود أكثر من أسرة داخل المسكن الواحد، وعموماً لا يكاد يوجد اكتظاظ أسر في المساكن في منطقة الدراسة.

مع أخذ هذه الأسس وإعادة الحساب يمكن التوصل لتقدير النقص القائم من المساكن على الشكل التالي:

عدد المساكن التي كانت قائمة 21427

عدد المساكن الخالية 3873

1- عدد المساكن المشغولة 17554

2- مساكن غير مقبولة 153

3- الأسر الجماعية 23

4- عدد المساكن الناتجة عن

تخفيف معدلات اكتظاظ الأفراد

في الغرف 979

عدد المساكن القائمة والمشغولة 16399

حيث تبين أن هناك نقصاً فعلياً قائماً لسنة الأساس (2004) مقداره 572 مسكناً.

إن النتائج السابقة تتطلب من الهيئات الرسمية ومؤسسة الإسكان والتطوير الحضري والقطاع الخاص والحكومي أن تتبنى إستراتيجية فعالة لتفادي النقص القائم في المساكن في منطقة الدراسة على المدى البعيد، ويجب الأخذ بعين الاعتبار أسر ذوي الدخل المحدود والأسر الفقيرة، إذ يعد توفير السكن الملائم من الأولويات المهمة لتغطية الحاجة المتنامية لها.

تقدير الحاجة السكنية في لواء بني عبيد خلال الفترة 2004 – 2024:

وتضم التقديرات للحاجة السكنية الناتجة عن:

1- النمو السكاني وتشكيل الأسر:

بلغ عدد سكان اللواء 92533 نسمة في عام 2004 وبلغ معدل حجم الأسرة 5.45 وهذا المعدل يتوقع له الانخفاض خلال الفترات المقبلة بمعدل 6% تقريبا. حيث قام الباحثان بتوقع معدلات النمو السكاني. ومعدل حجم الأسرة كما هو مبين في الجدول رقم 3.

الجدول 3. توقعات معدل حجم الأسرة في لواء بني عبيد للفترة 2004-2024

الفترة	*معدل النمو السكاني %	معدل حجم الأسرة
2009-2004	2	5.45
2014-2010	2	5.12
2019-2015	2	4.81
2024-2020	2	4.52

*مع افتراض ثبات معدل النمو السكاني.

ومن خلال احتساب الزيادة السنوية للسكان وقسمتها على معدل حجم الأسرة تم تقدير حجم الحاجة السكنية الناتجة عن النمو السكاني. كما هو مبين في الجدول 4.

الجدول 4. الحاجة من المساكن نتيجة النمو السكاني في لواء بني عبيد للفترة 2005-2024

السنوات	عدد السكان المقدر	الزيادة في عدد السكان	الحاجة من المساكن نتيجة النمو السكاني	عدد الأسر المتوقع
2005	94420	1887	346	17324
2009	102360	7940	1457	18781
2014	113223	10863	2121	22113
2019	125257	12034	2501	26040
2024	138724	13467	2979	30691
المجموع	138724	46191	9497	30691

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، 2004.

2- الحاجة من المساكن التي بحاجة إلى استبدال:

بلغ عدد المساكن المشغولة 17554 مسكناً تبعاً لتعداد 2004، وقد تم تقسيم المساكن إلى مقبولة وقد قدرت ب 17407 وغير مقبولة ب 147 مسكناً. حيث عرفت المساكن المقبولة بأنها المساكن المبنية من مواد دائمة وهي بحالة جيدة وتصلح للسكن، وأيضا تعتبر المساكن التي تحتاج إلى الصيانة والترميم مقبولة. أما المساكن غير المقبولة فهي المساكن الهامشية وهي تشمل البراكيات والخيم. حيث توصل التعداد إلى وجود 145 براكية وبيتين من الشعر لعام 2004 (دائرة الاحصاءات العامة، 2004).

ولتقدير الوحدات السكنية اللازمة لسد الطلب الناتج عن استبدال المساكن غير التقليدية لا بد من أخذ معدل الإشغال للمسكن الواحد بعين الاعتبار، حيث يمكن اشتقاق معدل الإشغال للمسكن الواحد بالنسبة للأسر من خلال قسمة عدد الأسر التي تسكن مسكناً تقليدياً (فل، بيوت، شقق) على عدد المساكن المقبولة والمشغولة (المستعملة) بأسر من خلال:

$$\text{عدد المساكن المطلوبة} = \text{عدد المساكن المنوي استبدالها} \div \text{معدل الإشغال للمنزل}$$

(الروابدة، 1988)

معدل الإشغال للمسكن الواحد = عدد الأسر ÷ عدد المساكن التقليدية المستعملة
حيث بلغ عدد الأسر التي تسكن مسكناً مقبولاً 16824 أسرة

أما معدل الإشغال للمسكن الواحد = $17554 \div 16824 = 0.96$ أسرة للمسكن الواحد. فإن المساكن اللازمة نتيجة استبدال المساكن غير التقليدية وغير المقبولة 147 ÷ $0.96 = 153$ وحدة سكنية.

3- تقدير الحاجة الناتجة عن تآكل (اهتلاك) الوحدات السكنية:

من خلال المعادلة التالية:

مجموع نسبة التآكل السنوي للمساكن المقبولة = (المساكن المقبولة التي بنيت في عام 1994) - (المساكن المقبولة التي بنيت قبل عام 1994 وما زالت قائمة في عام 2004)

والنتيجة تقسم على عدد المساكن المقبولة في عام 1994. ولتحديد نسبة الاستبدال السنوي من خلال المعادلة التالية:

$$\text{Annual Decay Rate} = \frac{\text{Total Decay Rate (2.4)}}{10} * 100$$

$$0.24 = \frac{11259 - 14874}{14874} \quad \%2.4 = \frac{0.24}{10}$$

(المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، 2001)

ولتطبيق هذه النسبة على إجمالي المساكن المشغولة والبالغة 17554 مسكناً حسب التعداد لعام 2004، فإن الحاجة السكنية الناتجة عن تآكل المساكن تقدر بـ 421 مسكناً على مستوى اللواء، وقد افترض في هذه الدراسة استبدال هذه المساكن على مدى 20 سنة بحيث يصبح 21 مسكناً سنوياً.

4- تقدير الحاجة السكنية الناتجة عن تخفيض معدل الإشغال إلى 2.5 شخص/غرفة:

حيث تم حساب أعداد الغرف الإضافية اللازمة للمساكن التي يزيد معدل إشغال الغرف فيها عن (2.5 شخص/غرفة) بحيث يصبح المعدل 2.5 شخص / غرفة حيث وصل معدل إشغال الغرف لمنطقة الدراسة 2.63 شخص / غرفة وهي نسبة مرتفعة مقارنة مع الدول المتقدمة حيث يتراوح ما بين (1.2) في هنغاريا، لاتفيا، ولتوانيا وينخفض إلى (0.50) في كل من بلجيكا والمملكة المتحدة وأيضاً تبقى النسبة مرتفعة مع باقي الدول العربية ففي السعودية والجزائر بلغ معدل الاشغال 2 شخص / غرفة. (مدانات وآخرون، 1985).

إن تخفيض معدلات الإشغال العالمية تتوقف على زيادة عدد الغرف بالنسبة إلى عدد الأشخاص بواسطة زيادة عدد الوحدات السكنية أو زيادة عدد الغرف في المساكن التي ستقام أو إضافة غرف للمساكن القائمة، وستعتبر هذه الدراسة أن معدل الإشغال المكون من أكثر 2.5 شخص للغرفة مؤشراً يدل على الإشغال الكثيف تحت أي ظرف (مدانات، وآخرون، 1985). والجدول 5. يبين الحاجة من الغرف الإضافية لتخفيف معدلات الاكتظاظ.

الجدول 5. الحاجة من الغرف الإضافية لتخفيض معدلات الاكتظاظ في لواء بني عبيد لعام 2004

المجموع	6+	6-5	5-4	4-3	3-2	2-1	
عدد السكان	309	1026	6501	10207	44633	29857	92533
فرد / غرفة	7.5	5.5	4.5	3.5	2.5	1.5	2.19
عدد الغرف الفعلي	41	187	1445	2916	17853	19905	42347
المعدل المطلوب	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	1.5	2.05
عدد الغرف المطلوبة	123	411	2601	4082	17853	19905	44975
عدد الغرف الناقصة	82-	224-	1156-	1166-	صفر	صفر	2628-

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة 2004. وعدد الغرف الناقصة من حساب الباحثين.

يبين الجدول السابق أن هناك 32% من السكان معدل إشغالهم 1.5 شخص للغرفة وأن 48% من السكان يعيشون بمعدل 2.5 شخص للغرفة وأن 11% من السكان يعيشون بمعدل 3.5 شخص للغرفة وأن 7% من السكان يعيشون بمعدل 4.5 شخص للغرفة، وأن 1% من السكان يعيشون بمعدل 5.5 شخص للغرفة وأن 0.3% من السكان يعيشون بمعدل 7.5 شخص

للغرفة أي أن 19.3% من السكان يعيشون بمعدلات إشغال أكثر من 3.5 شخص للغرفة في لواء بني عبيد ككل.

وبعد تحديد الغرف الناقصة والبالغة 2628 حسبت أعداد الوحدات السكنية المكافئة لعدد الغرف الإضافية لتخفيف معدلات الاكتظاظ بالاعتماد على حجم الأسرة ومعدل عدد الغرف الناتج من خلال المعادلة التالية:

$$1- \text{معدل الإشغال} = \text{عدد السكان} \div \text{عدد الغرف المطلوبة}$$

$$\text{معدل الإشغال} = 92533 \div 44975 = 2.05$$

$$2- \text{الوحدات الناقصة} = \frac{\text{عدد الغرف الناقصة} \times \text{معدل إشغال الغرفة}}{\text{معدل حجم الأسرة}} \quad (\text{الروابدة، 1988})$$

$$\text{الوحدات الناقصة} = \frac{2.05 \times 2628}{5.45} = 979 \text{ مسكناً لسنة الأساس، 2004.}$$

وقد افترض في هذه الدراسة إضافة أعداد الغرف الناقصة لتخفيف معدلات الاكتظاظ إلى 2.5 شخص / غرفة وعلى مدى 20 سنة بحيث يصبح 49 مسكناً سنوياً.

إجمالي الاحتياجات الإسكانية والمطلوب بناؤها حتى عام 2024 في اللواء:

إن النقص الذي سيكون قائماً في المساكن عام الانطلاق بالخطة (2004) يتمثل بـ 572 مسكناً ومن خلال المعادلة التالية سيتم حساب عدد المساكن المطلوب بناؤها حتى عام 2024.

$$\sum W = A + B + C$$

حيث إن:

A: عدد المساكن المطلوب بناؤها لتغطية حاجة النمو السكاني خلال الفترة (2004-2024).

B: عدد المساكن المطلوب بناؤها لتغطية النقص المفترض أن يكون قائماً في بداية الفترة (2004)

C: عدد المساكن المطلوب بناؤها للتعويض عن المساكن قيد الاهتراء.

$\sum W$: مجموع المساكن اللازمة.

هكذا يمكن عمل خطة تشمل أربع خطط لإزالة النقص القائم فعلاً لسنة الأساس (2004) والفترة المستقبلية لعام 2024. والجدول 6 يبين إجمالي عدد المساكن المطلوب بناؤها حتى عام 2024 في لواء بني عبيد، ومن خلال الاستناد على الجدول رقم 4 تم تقدير عدد الأسر، وأيضاً حساب عدد الوحدات السكنية لتغطية حاجة النمو السكاني.

الباير وسمحه

الجدول 6. إجمالي عدد المساكن المطلوب بناؤها حتى عام 2024 في لواء بني عبيد

الخطة الرباعية	السنوات	عدد الأسر المتوقع	عدد الوحدات اللازمة لتغطية حاجة النمو السكاني (A)	عدد الوحدات اللازمة لتغطية النقص القائم في سنة الأساس (B)	عدد الوحدات اللازمة لتغطية (A+B)	عدد الوحدات التي يفترض أنها ستكون قائمة	إزالة النقص القائم	مساكن مهترئة %2.4 (C)	عدد المساكن المطلوب بناؤها ضمن كل خطة W
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
						(000+6)	7-3		9+6
الأولى	2004	16978	1896	143	2039	16399	572-	105	2144
الثانية	2009	18781	2121	143	2264	18438	343-	105	2369
الثالثة	2014	22113	2501	143	2644	20702	1411-	105	2749
الرابعة	2019	26040	2979	143	3122	23346	2694-	105	3227
	2024	30691				26468	4223-		
المجموع			9497	572				420	10489

المصدر : دائرة الإحصاءات العامة 2004 والجدول من إعداد الباحثين.

فلاحظ من الجدول بأن الحاجة السكنية المقدرة لجميع السكان خلال فترة العشرين سنة (2004-2024) تبلغ 10489 وحدة سكنية بمعدل سنوي يبلغ نحو 525 وحدة سكنية.

النتائج والتوصيات:

النتائج:

- 1- شهدت منطقة الدراسة نمواً متسارعاً في أعداد السكان والمساكن، فكان عدد سكان المنطقة في عام 1979 38628 نسمة ازداد إلى 75763 نسمة عام 1994 ثم إلى 92533 نسمة في نهاية عام 2004، رافق ذلك نمو عمراني وزيادة في أعداد المساكن حيث كانت 6950 مسكناً في عام 1979 ارتفعت في عام 1994 لتصل إلى 14874 مسكناً وفي عام 2004 وصلت إلى 21427 مسكناً.
- 2- بلغ معدل النمو السكاني في لواء بني عبيد 4.6% خلال الفترة الزمنية 1979-1994 ووصل خلال الفترة 1994-2004 إلى 2% والسبب في ذلك اعتماد النمو السكاني على الزيادة الطبيعية وانخفاض معدلات الهجرة الخارجية.
- 3- بينت الدراسة على أن هناك فجوة ما بين العرض والطلب حيث سيتزايد عاماً بعد آخر مما يعني تفاقم المشكلة السكنية خاصة لذوي الدخل المحدود، فقد سجل العرض الإسكاني فائضاً مقداره 655 مسكناً سنوياً خلال الفترة 1994-2004، وهذا الفائض في الإسكان لذوي الدخل المرتفعة والذي يتسم بارتفاع قيمة إيجاراته وفي الوقت نفسه يوجد نقص في الإسكان رخيص التكاليف، فارتفعت نسبة المساكن الخالية إلى أن وصلت عام 2004 إلى 18.1%، وهو مؤشر جيد في الواقع من حيث مساهمتها في تخفيض معدل التضخم في منطقة الدراسة ككل وأيضاً تعتبر رصيماً مستقبلياً.
- 4- دلت الدراسة على أن هناك 19.3% من السكان يعيشون بمعدلات إشغال أكثر من 3.5 شخص/غرفة في لواء بني عبيد ككل.
- 5- في الواقع لا يوجد بيانات إحصائية دقيقة تبين في أي نوع من المساكن يوجد العجز، إلا أن الشواهد تدل على أن هناك فائضاً في الإسكان لذوي الدخل المرتفعة.
- 6- نتيجة للزيادة المطردة في عدد السكان في لواء بني عبيد ارتفعت نسبة الإشغال بالغرفة الواحدة بالمناطق السكنية حيث بلغت 2.63 شخص / غرفة.
- 7- بينت الدراسة بأن الحاجة السكنية المقدرة لجميع السكان خلال فترة العشرين سنة (2004-2024)، بلغت 10489 وحدة سكنية بمعدل سنوي يبلغ نحو 525 وحدة سكنية.

التوصيات:

- 1- التوصية للجهات التمويلية، كالشركات العقارية وغيرها، بإنتاج المساكن بما يتناسب مع احتياجات الأسر ذات الدخل المتدني وقدراتها، مع العلم بأن المساكن الخالية في لواء بني عبيد بلغت 3873 بحيث يوفر هذا الفائض إشباعاً لذوي الدخل المرتفع.
- 2- تشجيع إنشاء الجمعيات التعاونية لغايات الإسكان وخاصة بين فئات الدخل المتدني.
- 3- توفير الأراضي السكنية بالمساحات والمواقع التي تلائم كافة شرائح المجتمع، مع الأخذ بعين الاعتبار التوجه نحو الأراضي غير الصالحة للزراعة.
- 4- تفعيل دور المشاركة الشعبية في البناء كأساس لحل مشكلة الإسكان والاعتماد على القاطنين أنفسهم في عملية بناء مسكنهم، والبعد عن الشركات المتخصصة في أعمال البناء.

Population Growth and Housing Needs in Bani Obaid District Irbid Governorate, 1979-2024

Bilal AL-Bayer and Musa Samha, Department of Geography, University of Jordan, Amman, Jordan.

Abstract

The aim of this study is to examine population growth rates, and housing needs in Bani Obaid sub-governorate. For this purpose, the study took into consideration the population growth, and the housing needs in the region. The study based on population census data used descriptive statistical method to estimate population growth rates. The study also used certain quantitative methods to find out population projections in future, the annual decay rate of houses, and counted housing need resulted from decreasing occupancy rate to 2.5 person/room.

The analysis of the study showed that the district witnessed rapid population growth. For instance, the population growth rate was 4.6% during 1979-1994. while it decreased to 2% during 1994-2004. The study, as a result, found that is 19.3% of population have occupancy rates of more than 3.5 person/room in the district. However, the study explained that the estimated housing needs for the whole district is 10489 housing units during 2004-2024, which equals 525 housing units annually.

المصادر والمراجع:

- جبور، زهير. (2004)، استراتيجيات لحل المسألة السكنية في القطر السوري حلاً إنسانياً، مجلة جامعة البعث، جامعة البعث، 25(10)، 48-58.
- دائرة الإحصاءات العامة. (1979)، التعداد العام للسكان والمساكن، عمان، الأردن.
- دائرة الإحصاءات العامة. (1994)، التعداد العام للسكان والمساكن، خصائص السكان، المجلد 2، عمان، الأردن.
- دائرة الإحصاءات العامة. (2004)، النتائج النهائية للتعداد العام للسكان والمساكن، عمان، الأردن.
- الروابدة، عقيل. (1988)، سوق الإسكان في الأردن 1971-1984، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمان - الأردن.
- سمحة، موسى. (2009)، أثر التحضر على التركيب السكاني للمدن الأردنية، مجلة جامعة دمشق، مقبول للنشر.
- الشلقاني، مصطفى. (1976)، طرق التحليل الديموغرافي، الكويت: جامعة الكويت.
- الغرايبة، فيصل. (2003)، التزايد السكاني والتغيرات المحتملة على صعيد الخدمات الاجتماعية والموارد الطبيعية في الأردن خلال الفترة 2002- 2010، جرش للبحوث والدراسات، 8، (1)، ص35-64.
- مدانات، سهيل والعاروري، فتحي والخرابشه، عبد الحليم. (1985)، "السكن والسكان في الأردن"، وقائع ندوة السكان والتنمية في الأردن، عمان، الأردن.
- المعاني، جروان. (2007)، محافظة إربد وبعض من مشاهيرها، ط1، الرمثا: (د، ن).
- المهنا، إبراهيم. (1994)، الحاجة السكنية للفلسطينيين في الضفة الغربية وقطاع غزة، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.
- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري. (2001)، دراسة الحاجة السكنية للفئة المستهدفة، عمان، الأردن.

Commission for Rural Communities.(2006), Calculating Housing Needs in Rural England. <http://www.ruralcommunities.gov.uk>

Myers, D., Pitkin, J. and Park, J. (2002), Estimation of Housing Needs amid Population Growth and Change, *Housing Policy*, 13 (3), 567-596.

Nottingham City Council. (2006), Housing Need Estimates. <http://www.nottinghamcity.gov.uk>