مجلة جامعة تشرين – سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية

اسم المقال: تقدير الفجوة السكنية في سورية ودراسة المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية المؤثرة فيها
اسم الكاتب: د. شكيب بشماني، براءة أبوكف
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/5386
تاريخ الاسترداد: 2026/11/04 01:51 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة تشرين – سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية – ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

Estimate The Housing Gap In Syria And Studying The Economic And Demographic Variables That Effect In

Dr. Shakib Bshmani*
Baraha' abokaff **

(Received 26 / 9 / 2019. Accepted 5 / 2 / 2020)

□ ABSTRACT □

The residential crisis considers urgent one of the problems which suffers from her the Syrian society, and that sight for lack of enough offered from the unities residential for coverage the increased request, and raved what importance estimate of this needs in scientific form confirms on Study of the favored variables economic and demographic in her.

The searching to presence reached residential gap between the request on the unities residential and available from her this gap afforded with about 766803mskn during the period 1990-2010, just as the residential searching through the use of technicality the factorial analysis to accumulation changeable economic and demographic influential in the gap in five laborers managed she: The demographic laborer economic and the housing laborer and the general level the economist in the country and the laborer and the financial , laborer just as presence of impact appeared having statistical evidence for the economic variables and demographic on the residential gap in Syria.

Key Words : Housing Gap- Economic Variable- Demographic Variable**.**

***Associate Professor, Department Of Statistic And Programming, Faculty Of Economic ,Tishreen University, Lattakia, Syria. Email:// Dr.Shakib Bshmani@gmail.com//**

****Graduate Student (Ph.D), Department Of Statistic And Programming, Faculty Of Economic , Tishreen University, Lattakia, Syria. Email ://bar.Abokaf@gmail.com//**

تقدير الفجوة السكنية في سورية ودراسة المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية المؤثرة فيها

الدكتور شكيب بشماني*

براءة أبوكف**

(تاريخ الإيداع 26 / 9 / 2019. قُبِل للنشر في 5 / 2 / 2020)

□ ملخّص □

تعتبر الأزمة السكنية أحد المشكلات الملحة التي يعاني منها المجتمع السوري، وذلك نظراً لعدم كفاية المعروض من الوحدات السكنية لتغطية الطلب المتزايد، وهذا ما يؤكد على أهمية تقدير هذه الاحتياجات بشكل علمي ودراسة اثر المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية فيها.

وقد توصل البحث إلى وجود فجوة سكنية بين الطلب على الوحدات السكنية والمتوافر منها قدرت هذه الفجوة بحوالي 766803مسكن خلال الفترة 1990–2010، كما تمكن البحث باستخدام تقنية التحليل العاملي إلى تجميع المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية المؤثرة في الفجوة السكنية بخمسة عوامل هي: العامل الاقتصادي والعامل الإسكاني والمستوى الاقتصادي العام في البلد والعامل الديموغرافي والعامل المالي، كما تبين وجود تأثير ذو دلالة إحصائية للمتغيرات الاقتصادية والديموغرافية على الفجوة السكنية في سورية.

الكلمات المفتاحية: الفجوة السكنية – المتغيرات الاقتصادية– المتغيرات الديموغرافية .

* أستاذ مساعد – قسم الإحصاء والبرمجة، كلية الاقتصاد، جامعة تشرين،اللاذقية، سورية.

Email:// Dr.Shakib Bshmani@gmail.com//

** طالبة دراسات عليا–(دكتوراه)،كلية الاقتصاد، قسم الإحصاء والبرمجة، جامعة تشرين،اللاذقية، سورية.

Email ://bar.Abokaf@gmail.com//

مقدمة:

يشكل نقص الوحدات السكنية أو عدم كفايتها لتغطية الاحتياجات الكلية أحد أوجه أزمة السكن التي تعاني منها سورية، حيث أن أعداد كبيرة من المواطنين لا تستطيع الحصول على المسكن المناسب لعدم توافره، وهذا الأمر يخلق حاجة لتقدير حجم الاحتياجات السكنية وحجم العجز أو الفائض في هذه الاحتياجات وما هي العوامل التي تسبب هذه الفجوة وتزيد من تفاقمها، وذلك على اعتبار أن نقص الوحدات السكنية أو عدم التوازن بين الاحتياجات الإسكانية والموارد الإسكانية يشكل أحد الاختلالات التي يعاني منها قطاع الإسكان، لذا يتوجب تقدير هذه الفجوة بشكل علمي ومعرفة دور العوامل الاقتصادية والديموغرافية في نشوئها سعياً لردم هذه الفجوة ومعالجتها. لذلك نحاول في هذه الدراسة وضع الأسس العلمية لتقدير الحاجة السكنية والفجوة السكنية في سورية واستخدام الأساليب الإحصائية لدراسة العوامل المؤثرة فيها.

مشكلة البحث:

يعاني قطاع الإسكان في سورية من أزمة حادة تجسدت على أرض الواقع بعدم توافر المساكن لجميع شرائح المجتمع وبخاصة الطبقات المتوسطة والفقيرة، نقص التمويل الإسكاني من قبل القطاعات المصرفية، ضعف هياكل المؤسسات المسؤولة عن الإسكان الاجتماعي، تعقيد التشريعات المتعلقة ببناء وتشييد المساكن. ومع تراجع متوسط الدخل الفردي وارتفاع الفجوة بين الأجور والأسعار بالإضافة على ضبابية القوانين العقارية والعمرانية والإيجارية تفاقمت هذه الأزمة حتى أصبحت إحدى المشاكل الملحة التي تنتظر الحل. وهنا يقدم البحث تساؤل حول دور العوامل المختلفة في تعميق أزمة السكن في سورية وزيادة حدتها. و يطرح التساؤلات التالية حول مدى تأثير المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية على قطاع الإسكان في سورية كمايلي:

- هل هنالك فجوة بين الاحتياجات السكانية والموارد الإسكانية ؟
- ماهي المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية المؤثرة في الفجوة السكنية؟

أهمية البحث وأهدافه:

تعتبر المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية من القضايا التي تستأثر بانتباه الباحثين وواضعي السياسات والاستراتيجيات التنموية الشاملة، حيث أن العلاقات المتبادلة والترابط بين النمو السكاني ومجالات التنمية الاقتصادية والأثر المتبادل والاسترجاعي بينهما قوي، ولاشك أن الأزمة السكنية التي يعيشها المجتمع منذ عدة عقود، هي نتاج لعدم مواكبة السياسات الإسكانية للتطورات الاقتصادية والديموغرافية الحاصلة في المجتمع لذا فهي مستمرة باستمرار الزيادات السكانية والتطورات الاقتصادية التي يشهدها المجتمع يومياً، وهذا ما يؤكد أهمية دراسة تأثير هذه المتغيرات على الوضع السكني العام والأزمة السكنية.

لذلك يهدف البحث إلى مايلي:

1. تقدير الاحتياجات السكنية وكذلك الفجوة السكنية في سورية.
2. دراسة تأثير المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية في الفجوة السكنية.

فرضيات البحث:

ينطلق البحث من فرضية رئيسية مؤداها :

عدم وجود تأثير ذو دلالة إحصائية للمتغيرات الاقتصادية والديموغرافية في الفجوة السكنية.

منهجية البحث:

لتحقيق أهداف البحث تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لمناقشة الإطار النظري للدراسة بعد الاطلاع على الأدبيات المختلفة في موضوع قطاع الإسكان. ثم تم استخدام التحليل الإحصائي متعدد المتغيرات (التحليل العاملي، الانحدار المتعدد) لاختبار فرضية الدراسة وذلك عبر الاستفادة من البرنامج الإحصائي SPSS 20.0 for windows

بيانات البحث:

تم تقدير الفجوة السكنية في سورية ودراسة العوامل المؤثرة فيها وذلك خلال الفترة الزمنية1990 –2010. وقد تم الحصول على قيم هذه السلسلة من خلال المجموعات الإحصائية الصادرة عن المكتب المركزي للإحصاء.

متغيرات البحث:[1]

تم إجراء الدراسة على المتغيرات الآتية:

الجدول (1) متغيرات الدراسة*

نوع المتغير	رمز المتغير	اسم المتغير
مستقل	Y	الفجوة السكنية
تابع	X_{01}	الناتج المحلي الإجمالي
تابع	X_{02}	معدل النشاط الاقتصادي الخام
تابع	X_{03}	حجم موازنة قطاع الإسكان
تابع	X_{04}	قيمة الأرض
تابع	X_{05}	الرقم القياسي للإيجار
تابع	X_{06}	الرقم القياسي لأسعار مواد البناء
تابع	X_{07}	كلفة بناء المتر المربع
تابع	X_{08}	معدل الفائدة على القروض السكنية
تابع	X_{09}	متوسط الدخل الفردي
تابع	X_{10}	إجمالي رأس المال الثابت لقطاع الإسكان
تابع	X_{11}	إجمالي التمويل المصرفي للأغراض السكنية
تابع	X_{12}	نسبة النوع
تابع	X_{13}	معدل الزواج
تابع	X_{14}	معدل الإعالة
تابع	X_{15}	متوسط حجم الأسرة
تابع	X_{16}	نسبة الشباب
تابع	X_{17}	عدد السكان

المصدر: إعداد الباحثة

* **تم الحصول على قيم هذه المتغيرات من المجموعات الإحصائية للأعوام 1991-2011**

وقد تم تعريف متغيرات البحث كمايلي:

1-الفجوة السكنية: وهو متغير يعبر عن الفرق بين الوحدات السكنية المنفذة سنوياً والاحتياجات السكنية المقابلة ويرمز له y.

2-الناتج المحلي الإجمالي: مؤشر اقتصادي يقيس القيمة النقدية لإجمالي السلع والخدمات التي أنتجت داخل حدود البلد خلال مدة زمنية محددة ويرمز له x_{01}.

3-معدل النشاط الاقتصادي الخام: يحسب هذا المعدل من خلال قسمة عدد المشتغلين في الفئة العمرية 15-65 مقسوم على عدد السكان الإجمالي مضروب بألف ويرمز له x_{02}.

4-حجم موازنة قطاع الإسكان: وهو متغير يشير إلى الدور الاقتصادي لقطاع الإسكان، وهو يعبر عن إجمالي الموازنة المخصصة لقطاع الإسكان للقيام بدوره في المجتمع ويرمز له x_{03}.

5- قيمة الأرض: يعبر هذا المتغير عن إجمالي قيمة الأراضي المبنية في عام محدد، وهو متغير اقتصادي يرمز له x_{04}.

6- الرقم القياسي للإيجار: هو عبارة عن مؤشر إحصائي يقيس التغير النسبي الذي طرأ على أسعار الإيجارات وذلك بالنسبة لسنة معينة هي سنة الأساس، وهو متغير اقتصادي ويرمز له x_{05}.

7-الرقم القياسي لأسعار مواد البناء: هو مؤشر إحصائي يقيس التغير النسبي الذي طرأ على أسعار مواد البناء وذلك بالنسبة لسنة معينة هي سنة الأساس، وهو متغير اقتصادي ويرمز له x_{06}.

8-كلفة بناء المتر المربع: يعبر هذا المتغير عن متوسط تكلفة بناء المتر المربع الطابقي للمسكن الجيد وهو متغير اقتصادي يرمز له x_{07}.

9- معدل الفائدة على القروض السكنية: يشير هذا المتغير إلى نسبة الفائدة التي تتقاضاها المصارف في سورية على القروض العقارية، وهو متغير مالي يرمز له x_{08}.

10-متوسط الدخل الفردي وهو عبارة عن إجمالي الدخل القومي لسورية في عام محدد مقسوم على عدد السكان السوريين في نفس العام وهو متغير اقتصادي يرمز له x_{9}.

11-إجمالي رأس المال الثابت لقطاع الإسكان: يعبر هذا المتغير عن مجمل المبالغ النقدية التي تنفق على وسائط النقل والآلات والتجهيزات، كما ويشمل إجمالي المصاريف النقدية التي تنفق على إنشاء دور السكن والأبنية الصناعية والتجارية والتشييدات الأخرى. هذا المتغير يعتبر أحد المتغيرات الخاصة بقطاع الإسكان ويعبر عن وضعه الاقتصادي ويرمز له x_{10}.

12-إجمالي التمويل المصرفي للأغراض السكنية: يشير هذا المتغير إلى القروض التي يتم الحصول عليها من المصارف في سورية بهدف شراء أرض للبناء السكني أو لتمويل شراء أو تشطيب وتحسين السكن الشخصي وهو متغير اقتصادي يرمز له x_{11}.

13-نسبة النوع: يحسب هذا المتغير من خلال قسمة عدد الذكور على عدد الإناث وضرب الناتج بمائة. وهو متغير ديموغرافي يشير إلى حجم التوازن النوعي في المجتمع وهو متغير ديموغرافي يرمز له x_{12}.

14-معدل الزواج: وهو متغير ديموغرافي يحسب من خلال قسمة عدد حالات الزواج على إجمالي عدد السكان في عام محدد و ضرب الناتج بألف وهو متغير ديموغرافي يرمز له x_{13}.

15-معدل الإعالة: تم حساب هذا المتغير من خلال قسمة عدد السكان في الفئة العمرية 0-15 والسكان في الفئة العمرية 65- على عدد السكان في الفئة العمرية 15-65 وضرب الناتج بألف وهو متغير ديموغرافي يرمز له x_{14}.

16-متوسط حجم الأسرة: تم حساب هذا المتغير من خلال قسمة عدد السكان على عدد الأسر السورية[2] خلال فترة الدراسة ويرمز له x_{15}.

17-نسبة الشباب: يرمز هذا المتغير إلى نسبة السكان في الفئة العمرية 15-65 من إجمالي عدد السكان وهو متغير ديموغرافي يرمز له x_{16}.

18- عدد السكان: وهو متغير ضمن المتغيرات الديموغرافية يعبر عن إجمالي عدد السكان المتواجدين على أرض البلد في عام محدد ويرمز له x_{17}.

الدراسات السابقة:

تظهر المطالعة وجود عدد من الدراسات التي تناولت موضوع السكن من جوانب مختلفة منها:

1 . **المركز الاقتصادي السوري،2007- مشكلة السكن في سورية واستمرار الأزمة.**[3]

حاولت هذه الدراسة استعراض أزمة السكن في سورية والأسباب الحقيقية التي تقف وراء تفاقمها إلى الحد الذي وصلت إليه، إضافة إلى مناقشة التحركات الحكومية ومدى فعاليتها في التخفيف من هذه الأزمة وذلك من أجل استقراء وضع السكن في سورية مستقبلاً. لذلك ركزت الدراسة على الفجوة السكنية بين العرض والطلب، كما وسلطت الضوء على التشريعات العقارية والعمرانية ودورها في تعميق أزمة السكن كما تناولت دور الإيجار وبحثت في الخطط الخمسية العاشرة من حيث أهدافها الكمية والنوعية. وقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج منها:

- على الرغم من كثرة القوانين الناظمة لقضية السكن، إلا أنها أحد الأسباب الرئيسية وراء هذه الأزمة.
- يعد انتشار السكن العشوائي منفذاً أساسياً لتلبية الطلب على السكن لشرائح كبيرة من السكان في سورية

ولكنه حمل الكثير من المخاطر على موارد الدولة وحياة المواطنين والمظهر الحضاري للبلد.

2 - الشعبان، محمد.2014- الأسس العلمية لتقدير الحاجة السكنية والطلب السكني، دراسة تطبيقية لمدينة الفلوجة.[4]هدف هذا البحث إلى توضيح الجوانب النظرية لمفهومي الحاجة السكنية والطلب السكني والأساليب العلمي لتقديرهما وكيفية استخدامهما لحساب النقص والعجز السكني الحالي وحتى سنة الهدف مع اقتراح البدائل لمواجهة الحاجة السكنية في المدينة إذا ماثبت وجود تلك المشكلة. وانطلاقاً من فرضية عدم كفاية الرصيد السكني الحالي لمدينة الفلوجة لمواجهة الاحتياجات المستقبلية وباستخدام المنهج الوصفي التحليلي توصل البحث إلى تقدير احتياجات مدينة الفلوجة لعام 2017 وهي سنة الهدف، حيث توصل البحث إلى تقديرات علمية للحاجة السكنية في مدينة الفلوجة حتى سنة الهدف وهي:

- الحاجة السكنية بلغت 46679 مسكن يجب أن تكون الرصيد السكني المضاف حتى سنة الهدف.
- سيكون هناك عجز سكني يقدر بحوالي 29902 وحدة سكنية

8.Mulder;C.2006- Population And Housing: A two-Sided Relationship.[5]

السكان والإسكان: علاقة ثنائية الجانب. يختبر هذا البحث العلاقة بين حجم السكان والإسكان وذلك انطلاقاً من فرضية مؤداها وجود علاقة ارتباطية ثنائية الاتجاه بين السكان والإسكان. وقد تم تطبيق الدراسة على عدد من بلدان أوربا . وقد خلص البحث إلى مايلي:

- وجود علاقة ارتباطية قوية جداً ثنائية الاتجاه بين حجم السكان والإسكان، حيث إن حجم السكان يؤثر في الإسكان وحجم الإسكان يؤثر في حجم السكان.
- يمكن أن يعمل الإسكان كعامل جذب للمهاجرين أو منع للسكان القاطنين من الهجرة إلى أماكن أخرى.

10.Vajiranivesa,a.2008- Housing Demand Model: A case Study Of The Capital, Bangkok, Thailand.[6]

بعنوان: نموذج الطلب السكني–دراسة حالة العاصمة التايلندية بانكوك. سعت هذه الدراسة إلى التعرف على الطلب على السكن في العاصمة التايلندية بانكوك عن طريق استخدام نموذج محاكاة يجمع المتغيرات المشمولة في الدراسة. وهدفت الدراسة إلى التعرف على الفجوة الموجودة بين العرض والطلب على المساكن وذلك عن طريق معرفة الأسباب التي تولد الطلب على المساكن والعوامل المؤثرة على هذا الطلب. وبدراسة السوق العقاري في العاصمة بانكوك التي يبلغ عدد سكانها 20% من سكان البلد، وبدراسة سلسلة زمنية ممتدة بين عامي 1973–2006. وقد ركزت الدراسة على المتغيرات التالية: عدد السكان، معدل الولادات، معدل الوفيات، الزواج، الطلاق، الدخل، الأرقام القياسية لأسعار المساكن، قروض الإسكان. وقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج منها:

- إن العوامل الاقتصادية تعتبر من العوامل الرئيسية التي تدفع بمبيعات الإسكان الناتجة من الاحتياجات السكنية والتي تزيد من الطلب على الإسكان.
- إن عدد السكان يلعب دور مهم في ازدياد الاحتياجات السكنية خاصة عند الشريحة السكانية الناضجة في المجتمع.
- إن العوامل الاقتصادية تلعب دور حيوي من حيث تهيئة الظروف المالية التي تعزز أو تخفض الطلب على المساكن.

1–مدخل في الحاجة السكنية وكيفية تقديرها

1–1–مفهوم الحاجة السكنية

الحاجة السكنية هي عدد الوحدات السكنية التي يجب تشييدها لتحقيق التوازن المطلوب من حيث بقاء الوضع الإسكاني على مستوى معين مقبول خلال فترة زمنية محددة ، وهي تعكس حاجة أي إنسان لمسكن ملائم بغض النظر عن قدرته على دفع تكاليف هذا المسكن.[7] وتختلف الحاجة السكنية عن الطلب على الوحدات السكنية الذي يعبر عنه بالرغبة المدعمة بالقدرة الشرائية لتلبية الحاجة السكنية. ولا يعتبر الطلب الفعلي على الوحدات السكنية مقياساً جيداً للحاجة السكنية الكلية لأنه لا يقيس الطلب المحتمل على الوحدات السكنية والذي يمكن أن يؤثر على سوق الإسكان فيما لو دعمت الحاجة السكنية بالمقدرةالمالية.

1–2–مفهوم الفجوة السكنية والعجز السكني

ومقابل مفهوم الحاجة السكنية هنالك مصطلح الفجوة السكنية وهو عبارة عن الفرق بين عدد الأسر وعدد الوحدات السكنية المنجزة خلال فترة زمنية محددة، وقد يكون هذا الفرق موجب مما يؤدي إلى حدوث فائض في الوحدات السكنية، وقد يكون هذا الفرق سالب مما يؤدي إلى حدوث عجز في الوحدات السكنية، حيث يتوقف العجز السكني على ما يتم تشييده من وحدات سكنية، حيث كلما زاد عدد الوحدات السكنية قل العجز السكني وبالعكس، فإنه ينخفض بانخفاض عدد الوحدات السكنية المنجزة[8].

1–3–أهمية تقدير الحاجة السكنية

تظهر أهمية تقدير الحاجة السكنية بمايلي:

- التعرف على التوزيع الجغرافي للحاجة السكنية من خلال إظهار الرصيد السكني لمختلف مراكز السكن في الدولة وحساب الفجوة بين ما مطلوب من وحدات سكنية في تلك المراكز وما هو متوفر فيها، وبالتالي إمكانية تحديد مجمل الحاجة السكنية ضمن قطاع السكن.
- إعداد الخطط والاستراتيجيات الخاصة بالإسكان ووضع البرامج والمشاريع الاستثمارية اللازمة لتنفيذ هذه الخطط.
- تحديد حجم الفجوة بين الحاجة السكنية والطلب الفعلي وبين الطلب والعرض الإسكاني

- تساعد على تقدير حجم الدعم اللازم توفره لشرائح المجتمع ذات القدرة الشرائية المحدودة للحصول على وحدة سكنية تحقق الحد الأدنى من متطلبات الحياة الضرورية .

1-4-الأساس الرياضي لتقدير الحاجة السكنية[9]

يتم حساب الحاجة السكنية والفجوة السكنية وفق الخطوات التالية:

1- يتم حساب الزيادات السنوية في عدد السكان من خلال قياس الفرق بين عدد السكان في السنة الحالية والسنة السابقة وفق العلاقة:

$$P_t=N_t-N_{t-1} \qquad (1)$$

حيث أن:

P_t :النمو السكاني في السنة t

N_t :عدد السكان في السنة t

N_{t-1} :عدد السكان في السنة t-1

2-لابد عند البدء في حساب الحاجة السكنية التعرف على عدد الأسر في السنة الأولى (سنة الأساس) كما لابد من اعتماد معيار متوسط حجم الأسرة أساس في تقدير الحاجة السكنية، وبالتالي يكون:

$$Need_t=\frac{Nt}{Fs}(2)$$

حيث أن:

$Need_t$ الحاجة السكنية في السنة t

Fs_t متوسط حجم الأسرة

3- وبالتالي يكون العجز أو الفائض بالوحدات السكنية يحسب من خلال العلاقة التالية:

$$Loss_t/Flow_t = N.H_t - Need_t \qquad (3)$$

حيث أن:

$Loss_t$ العجز السكني في السنة t

$Flow_t$ الفائض السكني في السنة t

$N.H_t$ عدد الوحدات السكنية في السنة t

النتائج والمناقشة:

تقدير الاحتياجات السكنية والفجوة السكنية في سورية للفترة 1990-2010

سيتم في هذا الجزء تقدير الاحتياجات السكنية والفجوة السكنية في سورية خلال الفترة 1990-2010 وذلك من خلال العلاقة بين عدد الوحدات السكنية المنفذة في القطاعين الخاص والتعاوني والزيادات السنوية للسكان وذلك من أجل معرفة مقدار العجز أو الفائض في الوحدات السكنية.

-اعتبارات التقدير

على اعتبار أن وسطي عدد أفراد الأسرة في سورية خمسة أفراد*، وعلى هذا الأساس سيتم حساب العجز التراكمي خلال 1990-2010 وذلك وفق الجدول التالي:

الجدول(2) تقدير الاحتياجات السكنية والفجوة السكنية خلال 1990-2010

العام	عدد الوحدات السكنية المنفذة سنوياً	الزيادة السنوية للسكان P_t	الحاجة السكنية	الفجوة السكنية
1990	19650	397000	79400	-59750
1991	20443	413000	82600	-62157
1992	24297	429000	85800	-61503
1993	31885	435000	87000	-55115
1994	41778	389000	77800	-36022
1995	49172	371000	74200	-25028
1996	38302	466000	93200	-54898
1997	26930	481000	93200	-66270
1998	20229	497000	96200	-75971
1999	16481	294000	99400	-82919
2000	15995	429000	58800	-42805
2001	14101	400000	80000	-65899
2002	17477	410000	82000	-64523
2003	27103	420000	84000	-54897
2004	58823	433000	86600	-27777
2005	80930	476000	95200	-14270
2006	84743	448000	89600	-10457
2007	103393	455000	89600	13793
2008	105439	472000	94400	11039
2009	101042	480000	96000	5042
2010	119579	494000	98800	20779
مجموع	1017792	9089000	1054400	-766803

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على المجموعة الإحصائية 1990- 2010

بلغ عدد الوحدات السكنية المنفذة في سنة الأساس 1990 حوالي 19650 وحدة سكنية، في حين أن الزيادة السنوية في السكان بلغت 397 ألف نسمة وبالتالي فإن الاحتياجات من الوحدات السكنية تحسب بالشكل التالي:

*** توصل المسح الصحي الأسري لعام 2011 أن وسطي عدد أفراد الأسرة السورية خمسة أفراد.**

$Need_{1990} = \frac{397000}{5} = 79400$ وحدة سكنية

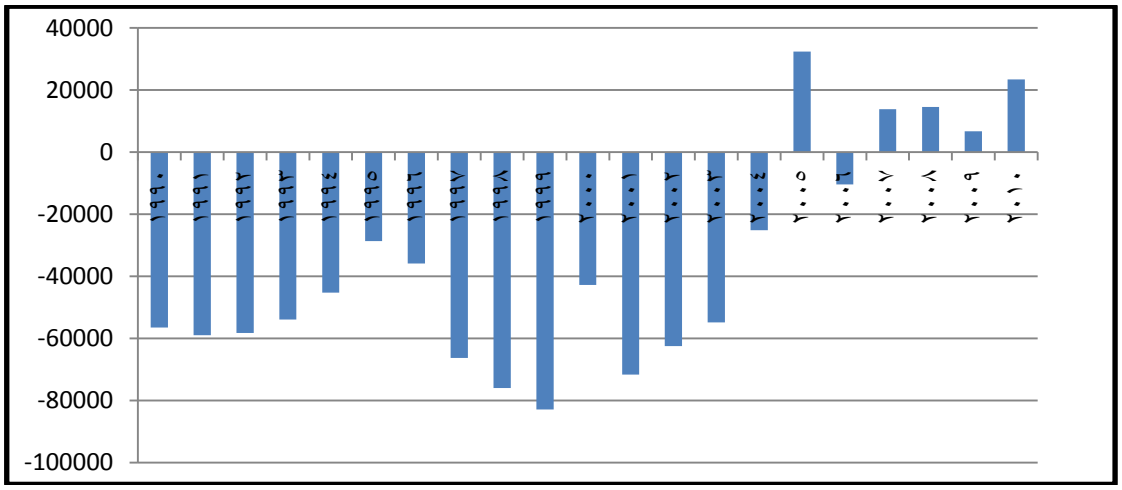
وبالتالي فإن الفجوة السكنية (العجز أو الفائض بالوحدات السكنية) يحسب كمايلي:

$Loss_{1990}/Flow_{1990}$ =19650−79400= −59750 وحدة سكنية

..... وهكذا حتى عام 2010

أن كل أسرة بحاجة إلى منزل للسكن، معنى ذلك أن العجز المتراكم في عدد الوحدات السكنية بلغ حتى عام 2006 حوالي 705230 ولكن عام 2007 زال العجز وتحول إلى فائض بحوالي 13793 ليعاود الفائض عام 2008 بحوالي 11039 مسكن، وكذلك الأمر بالنسبة لعامي 2009 و2010 فإن هنالك فائض في عدد المساكن يزيد عن عدد السكان. ولكن بالمحصلة يظهر أن هنالك عجز في الوحدات السكنية بلغ خلال الفترة المدروسة 1990−2010 حوالي **766803** مسكن.

ويوضح الشكل التالي مقدار العجز أو الفائض في الوحدات السكنية خلال الفترة 1990−2010



الشكل رقم (1)الاحتياجات السكنية والعجز السكني خلال الفترة 1990−2010

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على المجموعة الإحصائية 1991−2011

2−دراسة أثر المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية في الفجوة السكنية

إن وجود حالة من عدم التوازن بين الاحتياجات الإسكانية وبين الموارد الإسكانية أدى إلى وجود فجوة إسكانية −كما تبين لنا في الفقرة السابقة− ولاشك أن الفجوة الإسكانية وليدة جملة من العوامل الاقتصادية والديموغرافية والمالية..إلخ. وللوقوف على العوامل المؤثرة في هذه الفجوة، سنقوم باختبار أثر عدد من العوامل الاقتصادية والديموغرافية في الفجوة السكنية والتي من المحتمل أن يكون لها يد في نشوء هذه الفجوة وتطورها، وذلك عبر استخدام أساليب التحليل الإحصائي متعدد المتغيرات وتحديداً أسلوب التحليل العاملي الذي سيتيح لنا الفرصة في تجميع المتغيرات المدروسة في عدد أقل يلخص التباين المشترك بينها ومن ثم استخدام أسلوب الانحدار المتعدد. ولقد تم إجراء أسلوب التحليل العاملي باستخدام البرنامج الإحصائي SPSS وفق الخطوات الآتية:[10]

1-التحقق من شروط تطبيق التحليل العاملي

1. التحقق من كفاية بيانات الدراسة

يتم التحقق من مدى كفاية بيانات الدراسة من خلال مؤشر K.M.O. ويبين الجدول التالي النتائج المتعلقة بكفاية بيانات الدراسة:

الجدول (3) اختبار KMO لكفاية البيانات

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.651
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	5998.107
	Df	190
	Sig.	.000

المصدر: تم إعداد هذا الجدول من قبل الباحثة بالاعتماد على برنامج SPSS 20.0 for windows

يقيس اختبار K.O.M (**KAISER-MEYER-OLKIN**)[11] درجة تجانس القيم، ويوضح كفاية البيانات لإجراء التحليل العاملي، وتتراوح قيمة الاختبار بين الصفر والواحد، وفي حالة زيادة قيمة الاختبار عن 0.5 يعني أن هناك درجة كافية من التجانس ومناسبة القيم لإجراء التحليل العاملي. يتبين من الجدول أن قيمة مؤشر كفاية حجم العينة تساوي 0.651 وهي أكبر من القيمة 0.5 وهذا ما يشير إلى أن البيانات كافية لإجراء التحليل العاملي.

2. التحقق من التوزيع الطبيعي للمتغيرات المدروسة

يتم التحقق من التوزيع الطبيعي من خلال عدة طرق منها رسم المدرج التكراري أو رسم الصندوق**BOXPLOT** أو إجراء اختبار كلمغروف – سميرونوف. ويبين الجدول التالي نتيجة اختبار كلمغروف- سميرونوف لمتغيرات الدراسة:

الجدول (4) اختبار التوزيع الطبيعي لمتغيرات الدراسة

	Kolmogorov-Smirnov		
	Statistic	df	Sig.
الناتج المحلي الإجمالي	.225	20	. 40
معدل النشاط الاقتصادي الخام	.271	20	.34
حجم موازنة قطاع الإسكان	.138	20	.200
قيمة الأرض	.190	20	.150
الرقم القياسي للإيجار	.238	20	. 221
الرقم القياسي لأسعار مواد البناء	.166	20	.201
كلفة بناء المتر المربع	.198	20	.115
معدل الفائدة على القروض السكنية	.217	20	. 552
متوسط الدخل الفردي	.203	20	.198
إجمالي رأس المال الثابت لقطاع الإسكان	.211	20	.1 71
إجمالي التمويل المصرفي للأغراض السكنية	.127	20	.200

.064	20	.231	نسبة الجنس
.761	20	.830	معدل الزواج
.430	20	.234	معدل الإعالة
.064	20	.684	متوسط حجم الأسرة
.230	20	.673	نسبة الشباب
.431	20	.211	عدد السكان

المصدر: تم إعداد هذا الجدول من قبل الباحثة بالاعتماد على برنامج SPSS 20.0 for windows

لدى حساب إحصائية كلمغروف –سميرنوف لمتغيرات الدراسة يتبين أن قيمة هذا الاختبار بالنسبة للمتغير x1 هي 0.225 عند درجات حرية 20 واحتمال دلالة 0.40 أكبر من 0.05 وكذلك الأمر بالنسبة لجميع المتغيرات الأخرى حيث أن قيمة احتمال دلالة الاختبار أكبر من 0.05 وبالتالي نقبل الفرضية الابتدائية والتي تقول بأن البيانات موزعة توزيع طبيعي،أي لا يوجد فرق جوهري بين توزيع البيانات والتوزيع الطبيعي.

2-إيجاد مصفوفة الارتباط بين المتغيرات المدروسة

تم إيجاد مصفوفة الارتباط بين المتغيرات الأصلية المدروسة نظراً لأنها مقاسة بوحدات قياس مختلفة. والجدول التالي يتضمن مصفوفة الارتباط بين المتغيرات المدروسة ومستوى معنويتها.

حيث تُظهر مصفوفة الارتباط وجود علاقات معنوية إحصائياً بين المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية التي يمكن أن تؤثر على الوضع الإسكاني بشكلٍ عام. وتتراوح قيمة معاملات الارتباط بين(0.997-0.423) وعلى العموم يمكن تصنيف درجة الارتباط بين المتغيرات إلى ثلاث مجموعات:[12]

المجموعة الأولى: مجموعة المتغيرات ذات الارتباط القوي أو المتين والتي تتراوح درجة ارتباطها بين [0.80- 0.90[منها: العلاقة بين الناتج المحلي الإجماليx_{01} ومتوسط الدخل الفردي x_{09} (.997) وكذلك العلاقة بين الناتج المحلي الإجمالي ورأس المال الثابت لقطاع الإسكان x_{10} (0.975) وهذا بالطبع يؤكد الارتباط القوي بين المستوى الاقتصادي العام والمستوى الاقتصادي للأفراد والقطاعات الاقتصادية أي قطاع الإسكان. ومن العلاقات القوية أيضاً الارتباط بين عدد السكانx_{17} وحجم موازنة قطاع الإسكان x_{03} (0.901) وكذلك العلاقة القوية بين إجمالي التمويل المصرفي للأغراض السكنيةx_{11} وبين معدل الفائدة على القروض السكنية x_{08} (0.887)

المجموعة الثانية: مجموعة المتغيرات ذات الارتباط المقبول التي تتراوح درجة ارتباطها بين[0.80-0.70] منها: العلاقة بين الرقم القياسي للإيجار مع الرقم القياسي لأسعار مواد البناء(0.76) وكذلك مع تكلفة المتر المربع (0.759). وكذلك العلاقة بين حجم موازنة قطاع الإسكان وعدد السكان (0.758).

المجموعة الثالثة: مجموعة المتغيرات ذات الارتباط الضعيف التي درجة ارتباطها < 0.70 منها:

العلاقة بين إجمالي التمويل المصرفي لأغراض السكنية ومعدل الزواج(0.66) وكذلك العلاقة بين كلفة بناء المتر المربع ومعدل الزواج(0.51) وكذلك العلاقة بين الرقم القياسي لأسعار مواد البناء ومعدل الزواج(0.543).

جدول (5) مصفوفة معاملات الارتباط للمتغيرات المدروسة ومستوى معنويتها

		R																
		X01	X02	X03	X04	X05	X06	X07	X08	X09	X10	X11	X12	X13	X14	X15	X16	X17
Sig(1-tailed)	الناتج المحلي الإجمالي	1.000	.565	.683	.643	.771	.782	.657	.765	.997	.975	.761	.465	.870	-.544	.656	.671	.724
	معدل النشاط الاقتصادي الخام	.012	1.000	. 653	.765	.691	.567	.556	.787	.889	.665	.778	.876	. 765	-.679	.697	.889	.758
	حجم موازنة قطاع الإسكان	.034	.000	1.000	.876	.832	.778	.891	.852	.668	.854	.989	.727	.632	.453	.768	.773	.903
	قيمة الأرض	.000	.012	.000	1.000	.799	. 985	.875	.889	.589	.677	.764	.453	.764	.776	.635	.887	.554
	الرقم القياسي للإيجار	.000	.033	.034	.000	1.000	.764	.759	.785	.644	.443	.601	.546	-.774	.667	-.766	.460	.335
	الرقم القياسي لأسعار مواد البناء	.022	.000	.000	.000	.022	1.000	.843	.654	.665	-.686	-.653	.894	.543	.654	.775	.764	.843
	كلفة بناء المتر المربع	.002	.034	.000	.000	.031	.000	1.000	.863	.978	.982	-.768	.870	.514	.-643	-.655	.750	.733
	معدل الفائدة على القروض السكنية	.000	.012	.000	.000	.001	.000	.000	1.000	.879	-.771	.887	-.432	.698	.678	.701	.711	.694
	متوسط الدخل الفردي	.001	.000	.023	.000	.000	.000	.000	.000	1.000	.754	.723	.452	.874	-.752	.776	-.725	.760
	إجمالي رأس المال الثابت لقطاع الإسكان	.000	.000	.033	.014	.000	.036	.000	.000	.001	1.000	.785	.433	.582	.423	.705	.563	.766
	إجمالي التمويل المصرفي	.003	.000	.000	.029	.000	.038	.004	.000	.002	.003	1.000	.422	.664	-.556	.636	.665	.717
	نسبة الجنس	.013	.000	.013	.000	.000	.000	.039	.000	.000	.004	.000	1.000	.621	.544	.436	.482	.445
	معدل الزواج	.000	.000	.000	.023	.000	.000	.000	.000	.000	.013	.000	.002	1.000	.698	.822	.548	.776
	معدل الإعالة	.004	.014	.000	.002	.004	.000	.020	.000	.033	.000	.000	.000	.025	1.000	.675	.543	.753
	متوسط حجم الأسرة	.025	.022	.023	.017	.000	.002	.002	.000	.002	.000	.000	.005	.000	.019	1.000	.651	.779
	نسبة الشباب	.013	.034	.000	.000	.036	.039	.037	.011	.000	.000	.000	.017	.003	.026	.000	1.000	.765
	عدد السكان	.014	.012	.000	.000	.027	.036	.000	.000	.005	.000	.000	.026	.000	.000	.000	.000	1.000

المصدر: تم إعداد هذا الجدول من قبل الباحثة بالاعتماد على برنامج SPSS 20.0 for windows

3-.إيجاد العوامل الأولية ونسبة ما يفسر كل منها:

وباستخدام طريقة المكونات الأساسية تم إيجاد العوامل الأولية ونسبة ما يفسر كل منها من إجمالي التباين كما في الجدول التالي:

جدول (6-5) العوامل الأولية وتبايناتها ونسبة ما يفسر كل منها من إجمالي التباين

Total Variance Explained						
Component العوامل	Initial Eigenvalues العوامل الأولية			Extraction Sums of Squared Loadings العوامل المستخلصة		
	Total الإجمالي	% of Variance نسبة التباين المفسر	Cumulative % نسبة التباين المفسر التجميعي	Total الإجمالي	% of Variance نسبة التباين المفسر	Cumulative % نسبة التباين المفسر التجميعي
1	9.896	58.210	58.210	9.896	58.210	58.210
2	2.196	12.916	71.126	2.196	12.916	71.126
3	1.545	9.089	80.214	1.545	9.089	80.214
4	1.382	8.127	88.341	1.382	8.127	88.341
5	1.122	6.600	94.941	1.122	6.600	94.941
6	.559	3.289	98.230			
7	.203	1.196	99.426			
8	.056	.327	99.753			
9	.042	.247	100.000			
10	3.928E-16	2.311E-15	100.000			
11	1.142E-16	6.719E-16	100.000			
12	3.924E-17	2.308E-16	100.000			
13	-2.224E-17	-1.308E-16	100.000			
14	-1.316E-16	-7.743E-16	100.000			
15	-2.310E-16	-1.359E-15	100.000			
16	-2.754E-16	-1.620E-15	100.000			
17	-4.031E-16	-2.371E-15	100.000			

المصدر: تم إعداد هذا الجدول من قبل الباحثة بالاعتماد على برنامج SPSS 20.0 for windows

-تم الحصول على 17 عامل أولي تفسر 100% من التباين الكلي في المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية المدروسة.

- تم الحصول على الجذور الكامنة للعوامل، حيث بلغت قيمة الجذر الكامن للعامل الأولي الأول (9.896) وبلغت قيمة الجذر الكامن للعامل الأولي الثاني (2.196)....الخ . ويُلاحظ أن الجذور الكامنة للعوامل الأولية تحقق الخاصية التالية:

$\lambda_1 > \lambda_2 > \lambda_3 \ldots\ldots\ldots \lambda_{17}$

أي يحظى العامل الأولي الأول بالتباين الأكبر، يليه العامل الثاني فالثالث وهكذا ..... . وتحسب نسبة ما يفسره العامل من إجمالي التباين الكلي في المتغيرات المدروسة من خلال العلاقة:

$$\frac{\lambda_i}{\sum_{i=1}^{17}\lambda_i}100^{13}$$

نسبة ما يفسره العامل الأولي الأول = $\frac{9.896}{17}100 = 58.21\%$

نسبة ما يفسره العامل الأولي الثاني = $\frac{2.196}{17}100 = 12.916\%$

–بلغت النسبة التراكمية للتباين المفسر 100%. فسر العامل الأولي الأول (85.21%) من التباين الكلي في المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية المدروسة. فسر العاملان الأوليان (58.21%+12.916=71.126) من التباين الكلي في المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية وهكذا .....

4–استخلاص العوامل

باستخدام معيار Kaiser لاستخلاص العوامل، تم استخلاص خمسة عوامل فسرت جميعها (94.941%) من التباين الكلي في المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية المدروسة. ولمعرفة فيما إذا كان هنالك ضرورة لعملية التدوير، قمنا بإيجاد مصفوفة معلومات العوامل التي تعطي فكرة عما إذا كانت عملية التدوير ضرورية أم لا:

الجدول (6) مصفوفة معلومات العوامل

Component Transformation Matrix					
Component	1	2	3	4	5
1	1	0	0	0	0
2	0	1	0	0	0
3	0	0	1	0	0
4	0	0	0	1	0
5	0	0	0	0	1

المصدر: تم إعداد هذا الجدول من قبل الباحثة بالاعتماد على برنامج SPSS 20.0 for windows

إذا كانت مصفوفة معلومات العوامل تأخذ شكل المصفوفة المحايدة معنى ذلك أن لا داعي لعملية التدوير وإلا فهي ضرورية. يتبين من الجدول (6–6) أن مصفوفة معلومات العوامل تأخذ شكل المصفوفة المحايدة وهذا ما يؤكد أن عملية التدوير ليست ضرورية.

5– إيجاد تشبعات العوامل المستخلصة

تعد التشبعات بمثابة معاملات ارتباط بين المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية مع العوامل المستخلصة. وتزداد أهمية المتغير بالنسبة للعامل كلما زاد تشبعه وفي حال كان معامل ارتباط المتغير بالعامل أقل من .040 يتم حذفه من العامل لعدم أهميته بالنسبة للعامل وبالتالي تساعد هذه العملية في تفسير العوامل. والجدول التالي يتضمن مصفوفة التشبعات للعوامل المستخلصة:

الجدول (7) تشبعات العوامل المستخلصة

Component Matrix[a]	
	Component

	1	2	3	4	5
قيمة الأرض	.994				
الرقم القياسي للإيجار	.856				
الرقم القياسي لأسعار مواد البناء	.987				
كلفة بناء المتر المربع	.856				
حجم موازنة قطاع الإسكان		.870			
إجمالي رأس المال الثابت لقطاع الإسكان		.805			
الناتج المحلي الإجمالي			.875		
متوسط الدخل الفردي	.996				
نسبة الجنس				.705	
معدل الزواج				.810	
معدل الإعالة				-.986	
متوسط حجم الأسرة				.949	
نسبة الشباب				.927	
عدد السكان				.968	
معل النشاط الاقتصادي الخام				.814	
معدل الفائدة على القروض السكنية					.912
إجمالي التمويل المصرفي للأغراض السكنية					.896

المصدر: تم إعداد هذا الجدول من قبل الباحثة بالاعتماد على برنامج SPSS 20.0 for windows

باستخدام التحليل العاملي تم تجميع المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية المؤثرة في الوضع الإسكاني في خمسة عوامل، العامل الأول تشبع بالمتغيرات الاقتصادية التالية: قيمة الأرض، الرقم القياسي للإيجار، الرقم القياسي لأسعار مواد البناء، كلفة بناء المتر المربع، متوسط الدخل. وقد فسر هذا العامل 58.210 %من إجمالي التباين الكلي في المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية. ويمكن أن نطلق على هذا العامل اسم العامل الاقتصادي.

- –العامل الثاني تشبع بالمتغيرات الاقتصادية التالية: حجم موازنة قطاع الإسكان، إجمالي رأس المال الثابت لقطاع الإسكان. وقد فسر هذا العامل 12.619% من إجمالي التباين الكلي في المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية. ويمكن أن نطلق على هذا العامل اسم العامل الإسكاني.
- –العامل الثالث تشبع بالمتغير التالي: الناتج المحلي الإجمالي. وإذا كان الناتج المحلي الإجمالي يعبر عن المستوى الاقتصادي للبلد وبالتالي يمكن أن يمكن أن نطلق على هذا العامل اسم المستوى الاقتصادي العام. وقد فسر هذا العامل 9.089 % من إجمالي التباين الكلي في المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية.
- –العامل الرابع تشبع بالمتغيرات الديموغرافية التالية: نسبة الجنس، معدل الزواج، معدل الإعالة، متوسط حجم الأسرة، نسبة الشباب، عدد السكان، معدل النشاط الاقتصادي الخام. وقد فسر هذا العامل 8.127 من إجمالي التباين الكلي في المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية. ويمكن أن نطلق على هذا العامل اسم العامل الديموغرافي.
- –العامل الخامس تشبع بالمتغيرات المالية التالية: معدل الفائدة على القروض السكنية، إجمالي التمويل المصرفي للأغراض السكنية. وقد فسر هذا العامل 6.6% من إجمالي التباين الكلي في المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية. ويمكن أن نطلق على هذا العامل اسم العامل المالي.

وهكذا تمكنا باستخدام طريقة التحليل العاملي من تجميع المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية المؤثرة في الوضع الإسكاني بخمسة عوامل هي: العامل الاقتصادي والعامل الإسكاني وعامل المستوى الاقتصادي والعامل الديموغرافي والعامل المالي.

6-تحليل التباين للعلاقة بين العوامل الاقتصادية والديموغرافية والفجوة السكنية

لمعرفة مدى تأثير العوامل الاقتصادية والديموغرافية في الفجوة السكنية، تم إجراء تحليل التباين للعلاقة بين قيم العوامل الخمسة التي تم استخلاصها من خلال التحليل العاملي الواردة قيمها في الملحق (1) وقيم الفجوة السكنية الواردة في الجدول (2) فحصلنا على النتائج التالية:

الجدول رقم (8) تحليل التباين للعلاقة بين العوامل الاقتصادية والديموغرافية والفجوة السكنية

مصدر التباين Source of variance	مجموع المربعات s.s	درجات الحرية d.f	متوسط المربعات M.s	قيمة إحصائية الاختبار f	القيمة الاحتمالية p-value
الانحدار regression	1797.038	5	359.407	10.8008	0.000
الخطأ resedual	360.259	15	24.0173		
المجموع total	2157.297	20			

المصدر: تم إعداد هذا الجدول من قبل الباحثة بالاعتماد على برنامج SPSS 20.0 for windows

نلاحظ قمية اختبار فيشر، الذي سجلت قيمته المعنوية pvalue=0.000 وهي أصغر من مستوى الدلالة 0.05 مما يشير إلى معنوية الانحدار وأن واحد على الأقل من العوامل الخمسة له تأثير معنوي على الفجوة السكنية. وبالتالي نرفض الفرضية الصفرية ونقر بوجود تأثير ذو دلالة إحصائية للمتغيرات الااقتصادية والديموغرافية على الفجوة السكنية في سورية. ولكن لمعرفة أي العوامل له تأثير معنوي في الفجوة السكنية قمنا بإيجاد معاملات الانحدار للعلاقة بين العوامل الاقتصادية والديموغرافية والفجوة السكنية كما في الجدول التالي:

الجدول (6-9)معاملات الانحدار للعلاقة بين العوامل الاقتصادية والديموغرافية والفجوة السكنية

Modelالنموذج		معاملات الانحدار غير المعيارية Unstandardized Coefficients	قيمة إحصائية الاختبار	القيمة الاحتمالية
		B	t	p-value
	(Constant)	51487.832	-6.929	.006
	FAC-1العامل الاقتصادي	1420.292	1.353	.003
	FAC-2العامل الإسكاني	-653.940	-.885	.000
	FAC-3المستوى الاقتصادي	-1283.711	.992	.015
	FAC-4العامل الديموغرافي	540.458	.833	.000
	FAC-5العامل المالي	-177.421	.298	.004

المصدر: تم إعداد هذا الجدول من قبل الباحثة بالاعتماد على برنامج SPSS 20.0 for windows

يشير معامل الانحدار إلى مدى أهمية وتأثير المتغير المستقل المدروس بالنسبة للمتغير التابع. وبحسب الجدول السابق تظهر معنوية تأثير كل من العامل الاقتصادي الذي بلغت قيمته الاحتمالية (p-value=0.003) وهي أصغر من مستوى الدلالة 5% ، كما نجد أن العامل الإسكاني له تأثير معنوي حيث أن قيمته الاحتمالية تساوي 0.000 وهي أصغر من مستوى الدلالة 5% وهذا الأمر ينطبق على كل من المستوى الاقتصادي والعامل الديموغرافي والمالي اللذين تبلغ قيمهم الاحتمالية (0.015، 0.000,0.004) وهي أصغر من مستوى الدلالة 5%.وبالتالي تصبح معادلة الانحدار بين العوامل الاقتصادية والديموغرافية والفجوة السكنية بالشكل التالي:

Y=51487.832+1420.292 FAC-1+653.940 FAC-2-1283.711 FAC- 4 -3+540.458FAC -177.421FAC-5

ومن ناحية أخرى لدى مطالعة قيم معاملات الانحدار يظهر بالدرجة الأولى تأثير العامل الاقتصادي في الفجوة السكنية حيث نال القيمة الأعلى لمعاملات الانحدار، وهنا لابد من ذكر أن العامل الاقتصادي يشمل تأثير كل من أسعار الأراضي المعدة للبناء وتكلفة الإكساء للمسكن والرقم القياسي لأسعار ومواد البناء، وهذا الأمر بات ملحوظ جداً حيث ساهم ارتفاع أسعار الأراضي و الإكساء إلى ارتفاع أسعار المساكن وبالتالي إلى قلة العرض المناسب والكافي من الوحدات السكنية. ويأتي المستوى الاقتصادي بالدرجة الثانية من حيث التأثير في الفجوة السكنية يليه العامل الإسكاني ثم العامل الديموغرافي ثم المالي.

ومن ناحية التأثير الإيجابي والسلبي نجد أن كل من العامل الاقتصادي والديموغرافي له تأثير إيجابي على الفجوة السكنية أي أن الفجوة سوف تتوسع بزيادة هذه العوامل في حين أن الفجوة سوف تتقلص لدى زيادة كل من المستوى الاقتصادي وزيادة الدعم الإسكاني و المالي.

الاستنتاجات والتوصيات:

الاستنتاجات

1-هنالك عجز في الوحدات السكنية بلغ خلال الفترة المدروسة 1990-2010 حوالي 766803 مسكن.

2-باستخدام التحليل العاملي تم تجميع المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية المؤثرة في الفجوة السكنية في خمسة عوامل:

- العامل الأول وهو العامل الاقتصادي وقد تشبع بالمتغيرات الاقتصادية التالية: قيمة الأرض، الرقم القياسي للإيجار، الرقم القياسي لأسعار مواد البناء، كلفة بناء المتر المربع، متوسط الدخل. وقد فسر هذا العامل 58.210 %من إجمالي التباين الكلي في المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية.

-العامل الثاني وهو العامل الإسكاني وقد تشبع بالمتغيرات الاقتصادية التالية: حجم موازنة قطاع الإسكان، إجمالي رأس المال الثابت لقطاع الإسكان. وقد فسر هذا العامل 12.619% من إجمالي التباين الكلي في المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية.

-العامل الثالث وهو المستوى الاقتصادي وقد تشبع بالمتغير التالي: الناتج المحلي الإجمالي. وقد فسر هذا العامل 9.089 % من إجمالي التباين الكلي في المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية.

-العامل الرابع وهو العامل الديموغرافي وقد تشبع بالمتغيرات الديموغرافية التالية: نسبة الجنس، معدل الزواج، معدل الإعالة، متوسط حجم الأسرة، نسبة الشباب، عدد السكان، معدل النشاط الاقتصادي الخام. وقد فسر هذا العامل 8.127 من إجمالي التباين الكلي في المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية.

–العامل الخامس وهو العام المالي وقد تشبع بالمتغيرات المالية التالية: معدل الفائدة على القروض السكنية، إجمالي التمويل المصرفي للأغراض السكنية. وقد فسر هذا العامل 6.6% من إجمالي التباين الكلي في المتغيرات الاقتصادية والديموغرافية.

3– وجود تأثير ذو دلالة إحصائية للمتغيرات الاقتصادية والديموغرافية على الفجوة السكنية في سورية، حيث يمارس العامل الاقتصادي التأثير الأكبر في الفجوة السكنية، يليه المستوى الاقتصادي والعامل المالي اللذين يمارسا تأثير سلبي على الفجوة السكنية، في حين يمارس العامل الديموغرافي والعامل الإسكاني تأثير إيجابي على الفجوة السكنية

التوصيات:

بناء على النتائج السابقة وحل مشكلة الفجوة السكنية نقدم التوصيات التالية:

1–إيلاء قضية أزمة السكن الأهمية الكبرى وضرورة تضافر الجهود لحلها، ولن يكون هذا الحل نهائي وجذري دون اعتماد الأساليب العلمية والبعد عن الآراء والتكهنات الغير واقعية ويكون ذلك بتشجيع الباحثين لتسليط الضوء أكثر على هذه الأزمة ودراستها بشكل علمي وموضوعي.

2–ضرورة تبني الحكومة سياسة إسكانية واضحة المعالم مستقاة من التجارب العالمية، بهدف خلق وضع إسكاني متوازن يقضي على الأزمة السكنية الحالية ويمكّن كافة شرائح المواطنين من امتلاك المسكن المناسب بسهولة ويسر، ويمكن أن يتم ذلك من خلال مايلي:

– إصدار كافة القوانين اللازمة لتنظيم عملية تسعير المساكن لتكون عملية منظمة ومضبوطة ومطابقة للمواصفات الحقيقية للمسكن وتحت إشراف الدولة بما يضمن القضاء على عملية المضاربة العقارية وبالتالي يؤدي إلى تخفيض أسعار المساكن الذي يعتبر العامل الأول في خلق الأزمة السكنية.

– تقديم الحوافز والتسهيلات المادية والإدارية للقطاع الخاص للمساهمة في خلق عرض من المساكن المنخفضة التكاليف والموجهة لشرائح الدخل المحدود.

– نشر مفهوم الإسكان الاجتماعي بدلاً من إسكان الرفاهية لدى القطاع الخاص وتحفيزه على المساهمة في تأمين هذا النوع من السكن إلى جانب القطاعين العام والتعاوني.

– تسهيل وتبسيط إجراءات الحصول على التصاريح البنائية اللازمة بما يساعد على زيادة معدل نشاط قطاع الإسكان.

– تفعيل وتنشيط دور الجمعيات السكنية التعاونية لتقوم بدورها في سد فجوة الطلب على المساكن من قبل شرائح متوسطي الدخل.

– تركيز نشاط مؤسسات الإسكان بشكل رئيسي في تنفيذ برامج الإسكان الاجتماعي من خلال تنفيذ وحدات سكنية منخفضة التكاليف ولمدة زمنية كافية لخلق فائض من العرض على المساكن منخفضة التكاليف يوازي العرض على المساكن ذات التكاليف المرتفعة.

– التوسع بمشاريع السكن الشباب

3–تفعيل الدور المصرفي اكثر في حل مشكلة السكن، ويتم ذلك من خلال:

– زيادة المساهمة المجتمعية للبنوك وتقديم جزء من تمويلها لمشاريع الإسكان للمساهمة بعملية التنمية وحل المشكلات الاجتماعية.

– تخفيض البنوك لنسب الفائدة على القروض السكنية، والتأكد من اتجاه هذه القروض للإسكان وليس للاستهلاك.

- المشاركة بين القطاع المصرفي العام والخاص لوضع رؤية للحد من مشكلة السكن.

References:

1. Statistical Yearbook1991-2011,CentralBureau Of Statistical,Damascus, Syria
2. www.cbssyr.sy
3. -Syrian Economic Center, Problems Of Housing In Syria And Continuing It ,2007
4. Al Shaban,M.The Scientific Bases For Estimating The Need And Demand Housing, Application Study For Faloga City .Ostaz Magazine, vol 209,N°1, Bagdad,Iraq.
5. Mulder; C. *Population And Housing: Atow-Sided Relationship* .Demographic Research,Vol15,13,Rostock,Germany.2010.
6. Vajiranivesa, A. Housing Demand Model: A case Study Of The Capital, Bangkok, Thailand. Lulu Press ©,Northcarolina. U.S.A.2008.
7. Housing Policies Management , Public Corporation For Housing And Urban Development, Estimate The Need Of Housing Between 2002-2010 And Response Automations For Goal Slide, Aman,Gordan,2010,P12
8. Al Shaban,M.The Scientific Bases For Estimating The Need And Demand Housing, Application Study For Faloga City .Ostaz Magazine, vol 209,N°1, Bagdad,Iraq,P2,4
9. Selvam;P, Research Methodology.1nd.ed. Phi Learning Private Limited, Newdelhi,India,2010,P45
10. -GODA,M. Development Statistical Analysisby Spss. 1nd.ed.Waell For ,Aman,Gordan,2008,P32-56
11. ALABASI,H. Factor analysis, Applications In Social Science Using Spss. Studying Institute And Statistical Research , Division Of Statistic ,Azhar University, 2011,P24
12. Alrifai,Abdhadi,Correlation And Time Series , Books Directorate And Publication University ,Teshreen University,Lattakia, Syria,P31-32
13. Ockasha,kh.Using Spss Organism In Statistical Data Analysis.1 nd.ed. ,Azhar University, Cairo, Eygept,2002,p35