

واقع قطاع الإسكان في قطاع غزة «التحديات.. التوصيات»

يواجه قطاع الإسكان في قطاع غزة، أزمة سكن حادة، وقد تفاقمت هذه الأزمة بعد الحصار والاعتداءات الإسرائيلية خلال الفترة (2008-2021). وتبرز خطورة الوضع الراهن والمستقبلي في العجز المتراكم من الوحدات السكنية، والخدمات والمرافق والوظائف ورفع مستوى المعيشة، وتحسين نوعية الحياة مما يشكل أبعادا خطيرة على مستقبل سكان قطاع غزة. ولا شك أن النمو السكاني والعمراني في القطاع لم يصاحبه تخطيط مماثل وموازي، وخطط تنموية شاملة لسد الفجوة من الاحتياجات المختلفة للسكان؛ مما أدى إلى تداعيات سلبية على البيئة الحضرية.

ومن أهم المحددات في التخطيط للأوضاع الراهنة والمستقبلية في قطاع غزة: هو الاحتلال الإسرائيلي، وعدم الاستقرار في النظام السياسي الفلسطيني؛ مما يؤدي إلى إفساح عملية التنمية، وتُعد الاعتداءات المتكررة على قطاع غزة خلال الفترة من العام 2008 وحتى العام 2021 وما نتج عنها من أثار مدمرة؛ استشرافاً واضحاً لاحتمالية تكرار هذه الاعتداءات في المستقبل، دليل أن الأوضاع السياسية في قطاع غزة لم تتغير، ولا شك أن الاستعداد لإدارة الكوارث لا يتلاءم مع الإمكانيات الضعيفة المتوفرة في قطاع غزة. ورغم هذا الواقع، لا يوجد ما يمنع من التخطيط العقلاني المستدام في القطاع.

ويعاني قطاع الإسكان من عجز كبير في الوحدات السكنية المطلوبة لمواجهة الزيادة الطبيعية في عدد السكان، خاصة وأن هناك العديد من الوحدات السكنية المأهولة حالياً في قطاع غزة تفتقر إلى المتطلبات الدنيا للسكن اللائق، إضافة إلى وجود أكثر من ألفي وحدة سكنية تم تدميرها خلال الاعتداءات المتلاحقة لم يتم إعادة إعمارها حتى تاريخ إعداد هذه الورقة.

المؤشرات الرئيسية لقطاع الإسكان:

بالرجوع إلى تقارير الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني وبلاستناد إلى دراسات وزارة الأشغال العامة والإسكان ودراسات الجهات الدولية فيما يتعلق بقطاع الإسكان فإن أهم المؤشرات¹ ما يلي:

- ما يزيد عن 62% من الأسر الفلسطينية في قطاع غزة تحتاج لبناء وحدة سكنية إضافية على الأقل حتى عام 2023
- إجمالي عدد الشقق السكنية المأهولة في قطاع غزة قدر بـ 334,710 وحدة سكنية
- حوالي 8% من الوحدات السكنية المأهولة في قطاع غزة تحتاج إلى إعادة بناء بصورة ملحّة لكي تصبح ملائمة للسكن.
- متوسط عدد عقود الزواج المحررة سنة 2021 قرابة 21 ألف عقد زواج جديد (القضاء الشرعي 2021).
- الاحتياج السنوي من الوحدات السكنية مقابل الزيادة السكانية الطبيعية ل يقل عن 15 ألف وحدة سكنية.
- قرابة 60 ألف وحدة سكنية تحتاج إلى ترميم وتأهيل كي تصبح لائقة للسكن الآدمي، بالإضافة إلى قرابة 26 ألف وحدة سكنية تحتاج إلى إعادة بناء بالكامل.
- 11.7% من الأسر تعيش في وحدات سكنية ذات كثافة عالية (أكثر من 3 في الغرفة) ترتفع إلى 15.6% في المخيمات.

جدول رقم (1) ملخص المؤشرات الإحصائية المتعلقة بالنمو السكاني في فلسطين²

قطاع غزة	الضفة الغربية	فلسطين	الإسناد الزمني	المؤشر
2166269	3188387	5354656	2022	عدد السكان (مليون)
5936	563	889	2022	الكثافة السكانية (فرد/كم ²)
2.8	2.1	2.4	2022	معدل النمو %
72.5	73.5	73.2	2022	توقع البقاء على قيد الحياة للذكور (سنة)
75	75.7	75.4	2022	توقع البقاء على قيد الحياة للإناث (سنة)
5.7	4.7	5.1	2020	متوسط حجم الأسرة (فرد)
3.9	3.8	3.8	2017-2019	معدل الخصوبة الكلي %
12.7	11.7	12.1	2019-2020	معدل وفيات الرضع %

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

1 تقارير وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، تقارير مجموعة المأوى "Shelter Cluster"
2 https://www.pcbs.gov.ps/statisticsIndicatorsTables.aspx?lang=ar&table_id=1228

جدول رقم (2) عدد السكان المقدر في فلسطين حسب المحافظة من الفترة 2010-2022³

المحافظة	2017	2018	2019	2020	2021	2022
قطاع غزة	1876666	1932843	1989970	2047969	2106745	2166269
شمال غزة	364582	377279	390245	403457	416906	430546
غزة	644823	661607	678669	695967	713488	731212
دير البلح	269946	277964	286070	294260	302507	310820
خانيونس	366223	377819	389604	401582	413727	426056
رفح	231092	238174	245382	252703	260117	267635

جدول رقم (3) تقدير العجز في الوحدات السكنية لغاية 2023 بالاستناد إلى إحصاءات 2017⁴

#	البند	المصدر	العدد
1	عدد السكان في قطاع غزة 2017	الجهاز المركزي للإحصاء	1,899,290 نسمة
2	متوسط عدد أفراد الأسرة	الجهاز المركزي للإحصاء	5.6
3	عدد الوحدات السكنية المطلوبة	1/2	339 ألف وحدة سكنية
4	عدد الوحدات السكنية المتوفرة 2017	الجهاز المركزي للإحصاء	335 ألف وحدة سكنية
5	العجز في الوحدات السكنية 2017	3/4	4 آلاف وحدة سكنية
6	عدد الوحدات السكنية المغلقة	الجهاز المركزي للإحصاء	11 ألف وحدة سكنية
7	الاحتياج السنوي خلال 6 سنوات (2017-2023)	متوسط 14 ألف وحدة سكنية سنوياً	84 ألف وحدة سكنية
8	إجمالي العجز في الوحدات السكنية حتى عام 2023	5+6+7	99 ألف وحدة سكنية
9	عدد الوحدات السكنية التي تحتاج إلى إعادة بناء	8% من الوحدات السكنية حسب دراسة 0.08 NRC* بند 4	27 ألف وحدة سكنية
10	عدد الوحدات التي تم بناؤها (2018-2019)	حسب تقديرات البلديات وطلبات الترخيص والبناء	8 آلاف وحدة سكنية
11	إجمالي العجز في الوحدات السكنية حتى عام 2023	8+9+10	118 ألف وحدة سكنية

يتضح من التقديرات السابقة حجم الفجوة السكنية في قطاع غزة، حيث يقدر عدد الوحدات المطلوبة ما يزيد عن 118 ألف وحدة سكنية، وهذا يشير إلى حجم الأزمة السكنية التي يواجهها قطاع غزة، والعمل المطلوب بذله للتعامل ووضع الحلول والخطط لمواجهة هذه المشكلة التي تعتبر معيق كبير في التنمية المجتمعية.

⁴ وزارة الأشغال احتياجات الإسكان في قطاع غزة رؤية مستقبلية (2019-2023)

المواد التي تلزم لبناء منزل اعتيادي في غزة:

يقدّر قطاع المنازل الاحتياجات التالية على أساس أن المنزل عبارة عن 150 متر مربع ويشمل الأساسات ويكون لعائلة من 7 أفراد في المتوسط.⁵

جدول رقم (4) يوضح مواد البناء الأساسية من مواد البناء للمنزل الواحد الذي مساحته 150 متر⁶

#	المواد	للمنزل الواحد	التكلفة بالدولار ⁷
1	أسمنت	46 طن	6900
2	حديد تسليح	7.6 طن	6706
3	حصمة لعمل الباطون	102 طن	4500
4	حصمة للحجارة	40 طن	1765

حيث قدرت القيمة المالية للبيت المتوسط بحوالي 30-40 ألف دولار⁸، ومن الملاحظ أن هناك عدة مقترحات يمكن أن تخفض تكاليف الإنشاءات تتمثل فيما يلي:

- اعتماد بناء مدن جديدة
- منح تصاريح لعدد طوابق أكثر في المباني
- إنشاء مصانع لمواد البناء
- استخدام الأفكار الإبداعية المواكبة للبيئة
- تخصيص أراضي حكومية وعمل جمعيات إسكانية في مختلف المناطق

5 المجموعة العنقودية للمأوى، غزة. Shelter Cluster.

6 المجموعة العنقودية للمأوى، غزة. Shelter Cluster.

7 اتحاد الصناعات الإنشائية

8 مقابلة مع المهندس فيصل الشوا صاحب شركة الشوا للمقاولات

وهناك العديد من الصعوبات التي واجهت حركة هذه المواد على المعابر التجارية والبيئة المحيطة في قطاع الإنشاءات والمقاولات وتتمثل فيما يلي:

- منع الجانب الإسرائيلي دخول هذه المواد في كثير من الفترات الزمنية
- وجود نظام العمل بألية إعادة إعمار غزة GRM والتعقيدات الإدارية في وصول المنتجات ومواد البناء والتي كانت نتائجها الأساسية:
 1. ارتفاع الأسعار
 2. زيادة المدة الزمنية
 3. البطء في تنفيذ الإجراءات
 4. عدم وجود مرونة على النظام
- ارتفاع تكاليف الشحن والنقل
- ارتفاع أسعار الحديد عالمياً
- عدم أهلية المعابر التجارية وجاهزيتها
- الحروب والهجمات المتكررة على قطاع غزة
- الاحتياج المستمر مقابل الزيادة العالية في عدد السكان
- ضعف التكنولوجيا المستخدمة لعدم وجود حرية حركة لنقلها وعدم وجود إمكانيات لتطبيقها في واقع قطاع غزة.

منذ عام 2008، لم يتم صرف مخصصات الإرجاع الضريبي للمقاولين والتي تقدر بحوالي 35 مليون دولار⁹ مما تسبب في إفلاس العشرات من الشركات، كما اضطرت شركات أخرى لتسريح عاملين لديها، نظراً لعدم قدرتها على تحمل الأعباء المالية لتوظيفهم.

التحديات:

- الزيادة السكانية تفاقم من مشكلات قطاع غزة (البنية التحتية، الخدمات، الفقر، البطالة، المياه...)، ونظرا لسياق العشاشة والانكشاف لا يجري الاستفادة كما يجب من العنصر البشري (بل أصبح عبئا على التنمية)
- يعود ضعف قدرة الاقتصاد على تحقيق معدلات نمو تفوق الزيادة الطبيعية في عدد السكان إلى مجموعة من العوامل؛ أبرزها: استمرار حالة عدم اليقين، والجمود السياسي، والانقسام بالإضافة إلى الإجراءات والقيود والمعوقات الإسرائيلية، وضعف دور مؤسسات السلطة الفلسطينية.
- كان للتزايد المطرد في عدد السكان الفلسطينيين في قطاع غزة الذي لا تتعدى مساحته 365 كم2 (معدل نمو هو الأعلى في الدول العربية بنسبة 4-3%) أثره الكبير على الموارد الطبيعية وعلى البيئة بشكل عام، إذ ساهم في تراجع نسبة الأراضي الزراعية بسبب الحاجة للبناء والإعمار. تراجعت مساحة الأراضي الزراعية في قطاع غزة بنسبة 33% خلال 17 عاماً. ومن المشاكل الأخرى أزمة السكن (الحاجة إلى 15 ألف وحدة سنوياً)¹⁰، التصحر، الزحف العمراني.
- صغر المساحة مع ضعف الموارد الطبيعية والزيادة السكانية يندرج ككارثة على عدة صعد: التعليم والصحة والبنية التحتية. نصف سكان قطاع غزة من الأطفال وتقل أعمارهم عن 15 عاماً. ويعد هؤلاء غير منتجين في المجتمع وتزيد احتياجاتهم الاستهلاكية ما يزيد معدل عبء الإعالة على القطاع المنتج. فإذا أضيف الانقسام، والحصار وانخفاض النمو الاقتصادي وصعوبة التخطيط المستقبلي يمكن إدراك مدى الكارثة!
- البنى التحتية الأساسية كالكهرباء والمياه والصرف الصحي والخدمات الاجتماعية لا تكفي لمواكبة احتياجات الأعداد المتنامية للسكان، في الوقت الذي سيحتاج القطاع فيه إلى كميات مضاعفة من الكهرباء ومئات المدارس والمستشفيات الجديدة، وآلاف الوحدات السكنية.
- ثمة قاعدة معروفة تربط بين قدرة منطقة ما على استيعاب السكان وبين مصادر الطاقة واستهلاكها. تعتمد قدرة قطاع غزة على استيعاب سكانه ونموه السريع على توافر الغذاء والماء والأرض وأيضاً الطاقة. تراجع هذه القدرة أو ضعفها تعني إما المجاعة أو الهجرة. (وفي السياق الحالي الانفجار بمعنى عودة العنف). يواجه قطاع غزة أزمة طاقة خانقة (وقود وكهرباء)، وتلقي هذه الأزمة بظلالها على جميع مناحي حياة السكان. وإذا كان من الصعب فحص العلاقة المباشرة بين هذه الأزمة والنمو السكاني

- مع النمو السكاني، يزداد الضغط على الموارد المائية المحدودة. طبقاً لسلطة المياه الفلسطينية فإن 97% من مياه الخزان الجوفي في قطاع غزة ملوثة وغير صالحة للاستخدام الآدمي. حيث يعتبر الخزان الجوفي الساحلي هو المصدر الوحيد للمياه في قطاع غزة (علاوة على شراء حوالي 5 مليون متر مكعب من شركة ميكوروت سنوياً). يُستهلك من مياه ذلك الخزان ما يتراوح بين 200-220 مليون متر مكعب سنوياً، نصفها لاستخدامات الزراعة. يصل العجز المائي إلى 150 مليون متر مكعب سنوياً وهو يتصاعد باستمرار. علاوة على ذلك، يعاني الخزان الجوفي من التملح والتلوث بسبب الاستخدام الجائر لمياهه، وتسرب الكثير من الملوثات من مصادر عديدة (البحر، الصرف الصحي). من المشاكل ذات الصلة؛ زيادة كميات مياه الصرف الصحي، وصول محدود إلى بعض المناطق السكنية، الإفراط في استخدام الأسمدة والمبيدات الزراعية. إذن يعاني القطاع من ظاهرتي الإجهاد المائي والندرة، وهناك من يربط بين هاتين الظاهرتين والنمو السكاني (معظم المناطق التي تواجه الإجهاد المائي أو الندرة في العالم هي تلك ذات الموارد المائية القليلة، مع كثافة سكانية عالية وارتفاع معدلات نمو السكان).
- التقديرات على حرية الحركة والعبور المفروضة وعدم ثباتها وانعكاس ذلك على التنبؤ والتخطيط في قطاع الإسكان والتشيد

التوصيات:

أولاً: السلطة الفلسطينية

- تطبيق التوسع العمراني الذكي بدلاً عن التوسع العمراني العشوائي وتحويل المدن القائمة إلى مدن ذكية.
- تبني سياسة التجديد الحضري والحشو العمراني (تكثيف الاستخدام)
- إعادة النظر في المخطط الإقليمي للقطاع، والمخططات الهيكلية للمدن والقرى في ضوء المحددات والمشكلات التي يعاني منها القطاع بما يتوافق مع المدن الذكية
- اعتماد الاستراتيجيات والأنظمة والقوانين التي تؤدي إلى التخفيف من الأخطار البيئية كنقص الأراضي الزراعية، ونقص الموارد المائية والطاقة، والتلوث بأنواعه المختلفة والضجيج وتشويه المنظر العام، وانتشار الأمراض الصحية والاجتماعية.
- اعتماد الزراعة الحضرية التي توفر حلاً لتعويض النقص في الأراضي الزراعية.
- الاعتماد بشكل أساسي على السكن قليل التكلفة لإسكان الأزواج الشابة والأسر ذات الدخل المحدود والمتوسط.
- زيادة المخصصات المالية من موازنة السلطة، ودعم قطاع التمويل الإسكاني، وتشجيع الاستثمار، وتوفير الدعم الدولي، وإعادة النظر في أنظمة البلديات المتعلقة بتقسيمات قطع الأراضي، والعمل على تقليل مساحة القطع، واعتماد الحد الأدنى للمعايير الإسكانية، لتقليل تكلفة بناء المساكن، ولجعلها في متناول الأسر الأكثر تضرراً، وهي الأسر محدودة الدخل ومتوسطة الدخل، والتي تشكل النسبة الأكبر في القطاع.
- الاعتماد على البناء الرأسي متعدد الطوابق، والعمل على زيادة كثافة المسكن والكثافة البنائية، كأحد الحلول للمشكلة للحفاظ على المساحة المحدودة للأرض، مع مراعاة التوازن بين استخدامات الأرض المختلفة. لإيجاد بيئة سكنية مستدامة ومتوازنة.
- إعادة تأهيل المناطق العشوائية والأحياء القديمة ومخيمات اللاجئين.
- حل مشكلات الطابو والاراضي غير محددة المصير (الأراضي الحكومية) ورفع كفاءة التسجيل العقاري والطابو والرهن العقاري
- فتح المجال لبرنامج رهن عقاري وهذا يتطلب تفاعم واتفاقيات بالأساس مع سلطة الأراضي لافراز شقق وإصدار شهادة تسجيل خاصة بالشقة والتي سيستخدمها المشتري كضمان للحصول على تسهيلات " قرض " المؤسسات المالية والمصرفية مقابل رهن هذه الوحدة لصالح المؤسسة حتى السداد
- إعفاء مشاريع الإسكان التي تستهدف الشباب والجمعيات من أي رسوم أو ضرائب بشرط أن ينعكس ذلك على تخفيض التكلفة.
- العمل على تجهيز بنية تحتية مؤهلة تكون قادرة على الإيفاء بالخدمات المطلوبة للاستثمارات السكنية.

ثانياً: المجتمع المدني

- استخدام الحراك الدبلوماسي والشعبي والأهلي والحقوقى والإعلامي، لتوضيح حجم الأزمات المتراكمة التي يعيشها السكان في القطاع، وتداعياتها المستقبلية من أجل المساعدة في حل الأزمة. مستفيدين من الدراسات الأكاديمية والحكومية إلخ.
- عقد المزيد من ورشات العمل من قبل المؤسسات الوطنية والأجنبية والخبراء للوقوف على العقبات والفرص من أجل الوصول إلى تنمية مستدامة.
- الدعوة إلى إقامة صندوق إسكان وطني وبمشاركة مجتمعية عن طريق فرض ضريبة إسكان مدروسة على كافة العاملين ذوي الدخل المتوسطة والمرتفعة في جميع القطاعات في محافظات غزة تخصص لإقامة وحدات سكنية للشرائح الفقيرة من المجتمع.
- حث النظام المصرفي لعمل برامج متخصصة لدعم الإسكان العقاري.

ثالثاً: المجتمع الدولي

- دعم المشاريع السكنية لما لها دور فاعل في تحقيق التنمية المجتمعية
- الحشد والمناصرة لعدم تعرض الوحدات السكنية للقصف والدمار
- العمل على أخذ ضمانات حقيقية لدخول الاحتياجات المتعلقة في مواد البناء المختلفة بشكل مستمر وبدون تعقيدات
- العمل على بناء قدرات العاملين في القطاع السكني من خلال بناء برامج إقليمية ودولية لتبادل الخبرات والمعارف
- العمل على تخصيص برامج للفئات ذوي الدخل المحدود
- دعم منح وصناديق إقراض للإسكان والوحدات السكنية

مؤشرات اقتصادية عامة

الناتج المحلي الإجمالي: في العام 2021 نما الناتج المحلي الإجمالي في الأراضي الفلسطينية بنسبة 7.1%، بعد انكماشه بنسبة 11.3% في العام 2020 بسبب جائحة كورونا، حيث تركز الانتعاش الجزئي في الضفة الغربية، بمعدل 7.8%، وبلغ النمو في غزة 3.4%، وكان هناك تحسن في أداء جميع القطاعات عدا القطاع الزراعي والذي انكمش بنسبة 3%، وكان الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في عام 2021م أقل بنسبة 5.1% عن مستوى ما قبل الجائحة.

نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي: لم يكن النمو في العام 2021م كافياً لتعويض الدخل المفقود في العام 2020م، حيث فقد نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي في العام 2020م حوالي 15.1% عما كان عليه في العام 2019م، ولكنه عاد ليُسجل ارتفاع بنسبة 4.2% في العام 2021م.

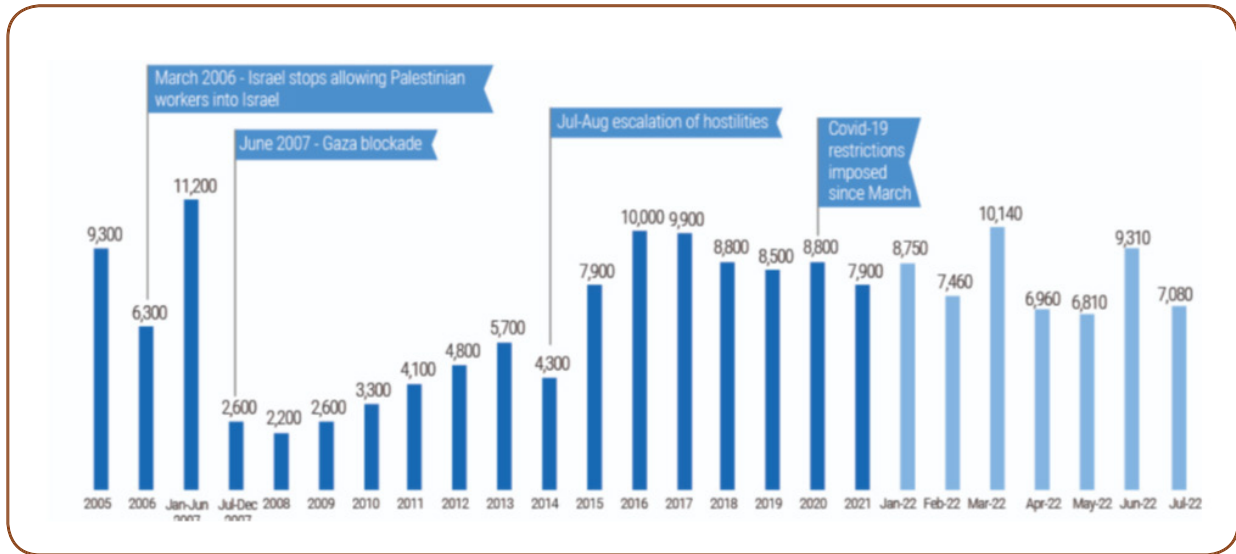
البطالة: على الرغم من الانتعاش الاقتصادي في العام 2021م، ظلت البطالة في الأراضي الفلسطينية المحتلة مرتفعة، إذ بلغت 26%، وفي غزة، ظل أكثر من نصف القوة العاملة عاطلين عن العمل، وبلغ متوسط الأجر 48% من نظيره في الضفة الغربية، وحصل 83% من العاملين على أقل من الحد الأدنى للأجور (435 دولار). أما في الضفة بلغت نسبة البطالة 17%، مع حصول 7% من القوة العاملة على أقل من الحد الأدنى للأجور، وعلى الرغم من تمتع النساء الفلسطينيات بمعدلات تعليم أفضل وسنوات دراسة أكثر مقارنة بالرجال، إلا أن 54% من النساء عاطلات عن العمل بالمقارنة بـ 30% من الرجال.

الفقر: وفق عمليات المحاكاة التي أجراها البنك الدولي في العام 2022م فقد سجل الفقر في الأراضي الفلسطينية المحتلة 35.6% من السكان، وفي غزة يعيش 60% من السكان تحت خط الفقر، وهذه الأوضاع الاقتصادية الصعبة يلخصها وجود قطاع غير رسمي كبير يمثل 60% من القوة العاملة ويتلقى معظم العاملين أقل من الحد الأدنى للأجور (435 دولار)، حيث تتسبب هذه الأجور في تصنيف كثير من الفلسطينيين العاملين على أنهم فقراء.

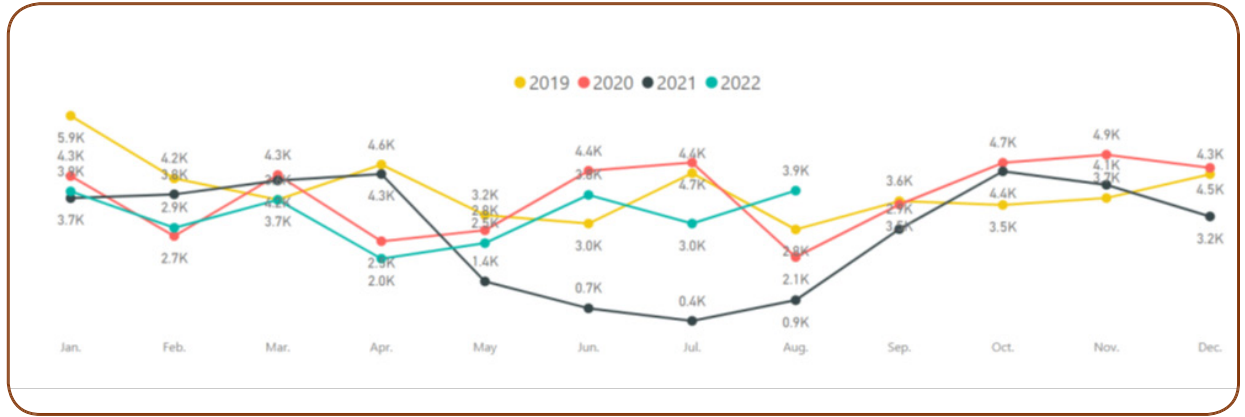
عدد الوحدات السكنية التي تضررت في حرب مايو 2021:

الإجمالي	عدد الوحدات المتضررة جزئياً		عدد الوحدات المهتمة كلياً	المحافظة
	ضرر ضعيف ومتوسط	غير صالح للسكن		
31,330	30628	295	407	محافظة الشمال
17,925	16537	428	960	محافظة غزة
3,788	3578	130	80	محافظة الوسطى
5,997	5774	66	157	محافظة خان يونس
1,970	1663	40	67	محافظة رفح
61,010	59,339		1,671	الإجمالي

حركة الواردات بالشاحنة:



حركة مواد البناء الأساسية " اسمنت - حديد - حصى " بالشاحنة:



Month	2019	2020	2021	2022
Jan.	5936	4294	3693	3877
Feb.	4230	2663	3798	2887
Mar.	3652	4324	4174	3648
Apr.	4607	2521	4349	2046
May	3234	2819	1428	2469
Jun.	3002	4440	696	3781
Jul.	4373	4661	353	3003
Aug.	2841	2089	917	3898
Sep.	3613	3519	2851	
Oct.	3508	4657	4423	
Nov.	3697	4877	4057	
Dec.	4345	4519	3195	

المعلومات والآراء الواردة في هذه الورقة لا تعكس بالضرورة الرأي الرسمي لشبكة المنظمات الأهلية الفلسطينية ومؤسسة فريدريش إيبيرت الألمانية - فلسطين



تم إعداد هذه الورقة ضمن مشروع "تعزيز قدرات المجتمع المدني للاستجابة للاحتياجات الناتجة عن النمو السكاني المتسارع في قطاع غزة"

الذي تنفذه شبكة المنظمات الأهلية الفلسطينية PNGO بالشراكة مع: مؤسسة فريدريش إيبيرت الألمانية FES

