



الجمهورية اللبنانية  
وزارة التصميم العام

الجمهورية اللبنانية  
مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية  
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

## دراسة

عن سياسة وطنية للإسكان

الجزء الأول : الاوضاع السكنية

وزارة التصميم العام
مركز التوثيق
الرقم 669/A
تاريخ الدخول

آذار ١٩٧٤

الجمهورية اللبنانية  
وزارة التصميم العام

رقم الصادر: ١٧/١/٢٠٠٠  
بيروت في ١٧/٣/١٩٧٢

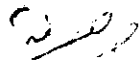
لمقام رئاسة مجلس الوزراء

الموضوع: دراسة عن سياسة وطنية للاسكان  
المرجع: قرار مجلس الوزراء تاريخ ١٩٧١/٥/١٩

كان مجلس الوزراء قد اتخذ قرارا بتكليف لجنة وزارية دراسة مشروع قانون جديد لـليجارات قامت بوضعه وزارة العدل . وقد ابدينا في حينه تحفظنا الكلي حيال هذا المشروع في مذكرتين رفعتا الى مقام المجلس ( المذكرة رقم ١٧/١/٤٢٦ تاريخ ١٩٧١/٥/٥ والمذكرة رقم ١٧/١/٤٦١ تاريخ ١٩٧١/٥/١٩ ) الذي كلفنا في جلسته المنعقدة بتاريخ ٧١/٥/١٩ وضع وتقديم دراسة اجتماعية واقتصادية بنية رسم سياسة وطنية للاسكان تضمن تشجيع حركة البناء في ضوء العدالة الاجتماعية .

وقد تمنا بتشكيل عيئة عمل لوضع هذه الدراسة فانتهت من اعداد اليزء الاول منها واذ نرفق لمقامكم ما انجزته الهيئة نأمل ان تعتمد كأساس تبني عليه سياسة سكنية مدعمة .

وزير التصميم العام



حسن مشرفي

الجمهورية اللبنانية

وزارة التصميم العام

قرار رقم ١ / ٢٥

بتشكيل هيئة عمل لتقديم دراسة عن سياسة وطنية للاسكان

ان وزير التصميم العام

بناء على المرسوم رقم ٥ تاريخ ١٣ / ١٠ / ١٩٧٠

بناء على قانون ١٢ حزيران ١٩٦٢ القاضي بتنظيم وزارة التصميم العام (ولا سيما المادتان ٤٢ و ٤٥ منه)

بناء على قرار مجلس الوزراء المتخذ في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٩ ايار ١٩٧١ .

يقرر ما ياتي :

المادة الاولى : تشكل لدى وزير التصميم العام هيئة عمل قوامها السادة :

- منير الخطيب

- مtry النمار

- عاصم سلام

- روبر كسباريان

- مروان محسن

- ادوار وادي

مهمتهم :

- استقصاء وجمع المعلومات الاحصائية والرقمية المتعلقة بالاسكان

- درس وتحليل وتبويب هذه المعلومات من النواحي العمرانية والاجتماعية والاقتصادية

بشكل شامل ومتكامل .

- تقديم المقترحات المؤدية الى رسم سياسة وطنية للاسكان تضمن تشجيع حركة البناء والعدالة الاجتماعية ويمكن ان تعتمد عليها الحكومة ، مستقبلا ، في التشريعات التي تتخذها في مجالات البناء ، والاسكان ، والايجارات .

المادة الثانية : يجوز لهذه الهيئة ، اذا مارات ضرورة لذلك ، ان تستعين بالاختصاصيين في حقل الاجتماع والاقتصاد والمال والقانون بعد موافقة وزير التصميم العام .

المادة الثالثة : تعقد الهيئة اجتماعاتها بناء على دعوة من وزير التصميم العام في مبنى وزارة التصميم العام .

المادة الرابعة : يعين السيد ادوار وارديني ، عضو الهيئة ، مقررا لها .

المادة الخامسة : على الهيئة ان تقدم تقريرها النهائي في نهاية الاربعة اشهر من تاريخ اول اجتماع تعقده .

المادة السادسة : يبلغ هذا القرار لمن يلزم .

بيروت نسي ٣١ ايار ١٩٧١

وزير التصميم العام

نسخة طبق الاصل

حسن مشرفية

الجمهورية اللبنانية

وزارة التصميم العام

قرار رقم ١ / ٨١

باعطاء هيئة عمل مدة اضافية

ان وزير التصميم العام

بناء على المرسوم رقم ٥ تاريخ ١٣ / ١٠ / ١٩٧٠

بناء على قانون ١٢ حزيران ١٩٦٢ القاضي بتنظيم وزارة التصميم العام

بناء على القرار رقم ١ / ٢٥ تاريخ ٣١ / ٥ / ١٩٧١ القاضي بتشكيل هيئة عمل لتقديم دراسة

عن سياسة وطنية للاسكان ،

بناء على المادة الخامسة من القرار رقم ١ / ٢٥ التي تحدد تقديم الدراسة بمهلة الاربعة

اشهر التي تلي اول اجتماع تعقده هيئة العمل .

وبما ان مديرية الاحصاء المركزي لاسباب محضرفنية ، لم تستطع لغاية تاريخ صدور هذا

القرار ، تزويد هيئة العمل المذكورة بالمعطيات الرقمية عن موضوع الاسكان

وتفرعاته ، اللازمة لها لوضع الدراسة المطلوبة .

يقرر ماياتي :

المادة الاولى : تعطى هيئة العمل المكلفة تقديم دراسة عن سياسة وطنية للاسكان

مدة اضافية قدرها شهران بدؤها تاريخ صدور هذا القرار لتقديم الدراسة

المطلوبة .

المادة الثانية : يبلغ هذا القرار لمن يلزم .

بيروت في ١٧ تشرين الثاني ١٩٧١

وزير التصميم العام

حسن مشرفية

نسخة طبق الاصل

يلغ الي :

اعضاء هيئة العمل

مديرية الاحصاء المركزي

المحفوظات .

## المحتويات

ص

### الباب الاول : القطاع السكني

- ١ - عدد المساكن وتوزيعها الجغرافي
- ٥ - حركة البناء
- ٨ - مكانة القطاع السكني والبناء في الاقتصاد اللبناني

### الباب الثاني : الوضع السكني

- ١٣ - مؤشرات اسوان الاسكان
- ٢١ - خصائص اسوان الاسكان

### الباب الثالث : الحاجات السكنية

- ٣٤ - تقديرات الحاجات السكنية
- ٣٨ - الطلب على المساكن

### الباب الرابع : اسباب المشكلة السكنية

- ٤١ - ارتفاع كلفة البناء الاجمالية
- ٤٨ - قوانين الابعارات وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية
- ٥٦ - تمويل البناء

الباب الاول

القطاع السكاني

يتناول بحثنا للقطاع السكاني النقاط التالية -

- (١) عدد المساكن وتوزيعها الجغرافي
- (٢) حركة البناء
- (٣) مكانة البناء والقطاع السكاني في الاقتصاد اللبناني

#### ١ - عدد المساكن وتوزيعها الجغرافي

=====

يقدّر عدد المساكن الرئيسية المشغولة بـ ٣٩٦٠٠٠ مسكن فسي لبنان منها - ١٨٣٠٠٠ مسكن في بيروت وضواحيها أي ما يقارب ٤٦,٢% من مجموع المساكن. وهذه النسبة المرتفعة جاءت نتيجة لسوء توزيع جغرافي للنشاطات الاقتصادية وللهجرة الخارجية والداخلية استتبعت سوءاً في التوزيع الجغرافي للسكان.

#### ١/أ - سوء توزيع جغرافي للنشاطات الاقتصادية -

يستدل من الاحصاءات المتوافرة لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي ان بيروت وضواحيها تستقطب ٦٩% من مجموع المؤسسات المسجلة لدى هذا الصندوق والتي تستخدم ٦٦% من مجموع الاجراء المبرح عنهم لديه.



جدول رقم ١ - توزيع المؤسسات والاجراء المصحح عنهم لدى الصندوق الوطني  
للضمان الاجتماعي حسب المناطق - ايار سنة ١٩٧١

المناطقة	عدد المؤسسات	%	الاجراء	%
بيروت	١٤٠٢٦	٥٨٦٥	٧٣٥٨٤	٥٧٦٦
ضواحي بيروت (١)	٢٤٨٩	١٠٦٤	١٠٥٤٠	٨٦٣
باقي جبل لبنان	٣٤٢٠	١٤٦٣	٢٨٨٧٤	٢٢٦٦
قضاء مارابلس	١٨٦٧	٧٦٨	٥٦٨٤	٤٤٤
باقي الشمال	٢٨٤	١٦٢	٣٥٤١	٢٦٨
البقاع	٨٤٣	٣٥٥	٢٩٠٣	٢٦٣
لبنان الجنوبي	١٠٤٣	٤٦٣	٢٦٠٩	٢٥٠
المجموع	٢٣٩٧٢	١٠٠٠٠	١٢٧٧٣٥	١٠٠٠٠

مصدر: - امانة الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي

### ب/١ - الهجرة الخارجية والداخلية

تمثل الهجرة الخارجية في انتقال الرعايا غير اللبنانيين الى لبنان والاقامة في ربوعه . وقد جاءت هذه الهجرة نتيجة احداث سياسية واقتصادية - هجرة الفلسطينيين بعد اقامة دولة اسرائيل وهجرة الارمن وهجرة الرعايا العرب هربا من عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في بلادهم اوسعيا وراء كسب معيشتهم .

وتدل الاحصاءات المادرة عن مديرية الاحماء المركزي ان عدد الاجانب المقيمين في لبنان في ١/١/١٩٧١ قد بلغ ١٧٧٠٦٧٥ مقيم ٨٦% منهم من الرعايا العرب معظمهم من السوريين والفلسطينيين ( باستثناء الفلسطينيين المقيمين في المخيمات ) .

(١) تشمل ضواحي بيروت برج حمود وقسما من قضاء بعبداء .

اما بالنسبة للهجرة الداخلية اى النزوح من القرى الى المدن فانها غالبا ما تربط بظاهرة التمدين التي تحدث تبعا لتاثيرات:-

عوامل استقطابية تجذب سكان القرى الى المدن وهي تتمثل في فرص العمل في القطاعين الصناعي والخدمات والمخريات الاخرى المتوافرة في المدن .

عوامل تنفيرية تحمل سكان القرى على مغادرة قراهم الى المدن . ومن اهم هذه العوامل: ضآلة الدخل وانخفاض مستوى المعيشة في القرى .

وتدل نتائج احصاء القوى العاملة ان عدد اللبنانيين المقيمين فسي بيروت وضواحيها قد بلغ عام ١٩٧٠ ٧٩٦٠٠٠٠ مقيم منهم ١٧٦٠٠٠٠ مقيم (٢٢%) مسجلون في دوائر نفوس لبنان الجنوبي ( ٨٩٠٠٠٠ منهم ولدوا في الجنوب) ، ٦٨٠٠٠٠ مقيم ( ٨%) مسجلون في دوائر نفوس البقاع و ٣٧٠٠٠٠ مقيم ( ٤%) مسجلون في دوائر نفوس لبنان الشمالي .

وتجدر الاشارة الى انه من مجموع ٣٠١٠٠٠٠ نازح من داخل الاراضي اللبنانية ومقيم حاليا في بيروت وضواحيها ٥٩% منهم نزحوا من خارج هذه المنطقة الجغرافية .

ج ١/ - سوء في التوزيع الجغرافي للسكان -

يعتبر موقع العمل من أهم العوامل التي تؤثر في اختيار المسكن . لذلك نرى ان عدم التوازن في توزيع النشاطات الاقتصادية بسين المناطق ينعكس في توزيع السكان المقيمين كما يستدل من نتائج احصاء القوى العاملة في لبنان عام ١٩٧٠

جدول رقم ٢ : توزيع السكان المقيمين وفقا لحجم التجمعات والمحافظات سنة ١٩٧٠

المجموع	البقاع	لبنان الجنوبي	لبنان الشمالي	جبل لبنان	بيروت	حجم المجموعة السكنية
٠٩٦٢٦٠	-	-	١٥٧٣٢٠	٤٦٤٠٧٠ (١)	٤٧٤٨٧٠	١٠٠٠٠٠ نسمة فما فوق
١٣٦٠٠٠	٤٥٥٧٠	٥٨٢٠٠	١٠٥٤٥	٢١٦٩٠	-	١٠٠٠٠٠ - ١٠٠٠٠
٦٨٤١٥	-	-	٩٧٢٠	٥٨٦٩٥	-	١٠٠٠٠ - ٥٠٠٠
١٨٧٢٦٠	٢٥٩٠٠	٣٦٠٦٠	٥٢٣٥٠	٧٢٩٤٥	-	٥٠٠٠ - ٢٠٠
٢٤٦٩٤٥	٥٤٧٨٠	٦٥٨٥٠	٢٢٩٩٥	١٠٣٣٢٠	-	٢٠٠٠ - ١٠٠٠
٣٩١٤٤٠	٧٧٢٦٥	٨٩٨٣٥	١١٢٠٠٥	١١٢٣٣٥	-	١٠٠٠ من قتل
١٢٦٦٣٢٥	٢٠٣٥٢٠	٢٤٩٩٤٥	٣٦٤٩٣٥	٨٨٣٠٥٥	٤٧٤٨٧٠	المجموع

المصدر = مديرية الاحماء المركزي

ان الكثافة السكانية الكبيرة التي نلاحظها في بيروت وضواحيها ( ٤٤٦١٪ من مجموع السكان المقيمين ) كان لا بد من ان تنعكس في طلب المساكن في هذه المنطقة .

(١) ضواحي بيروت اى: بعيدا والشياخ والغبيرى وفرن الشباك والحازميه والحدث و  
بيج البراجنة وحارة حريك وبيج حمود والبوشريه والدكوانه و  
سن الفيل والجديده .

## ٢) حركة البناء -

يتأثر التثمين في البناء بعدة عوامل من أهمها معدل المردود السنوي، وإمكانيات التمويل، والتحسين العقاري والضغط التضخمي.

$$\text{أ} - \text{معدل المردود السنوي}$$

ان معدل المردود السنوي هو عبارة عن نسبة الدخل السنوي الناتج عن التثمين الى الرأسمال المثمر. ويشكل المردود نوعاً من المكافأة للمثمر الذي يقبل بتثمين أمواله في البناء بالرغم من المخاطر التي يتعرض لها هذا التثمين. ومعدل المردود السنوي للتثمين في البناء يتأثر بدوره بعاملين رئيسيين: قيمة البناء ومستوى الطلب على المساكن.

$$\text{ب} / ٢ = \text{إمكانيات التمويل}$$

ان حجم التثمينات في البناء مرتبط بالتسهيلات التي تقدمها مؤسسات التمويل الى المثمرين. وهذه التسهيلات لا تقدم الا على ضوء تقييم يتم اثر تفحص ثلاثة عناصر رئيسية: ملائمة المثمر، قيمة مشروع البناء وإمكانيات التثمين في قطاعات اخرى.

$$\text{ج} / ٢ = \text{تطور حركة البناء}$$

يمكننا مراقبة تطور حركة البناء في لبنان من خلال تطوُّر المساحات المرخصة. غير ان الاحصاءات العائدة لهذه المساحات غير متوافرة لما قبل عام ١٩٦٢.

جدول رقم ٣ = تطور رخص البناء والمساحات المرخصة في لبنان ١٩٦٢ - ١٩٦٩

السنة	عدد الرخص	المساحات ( متر مربع )
١٩٦٢	٧٠٠٠	٢٥٦١٠٣٤
١٩٦٣	٨٠٠٠	٣٢٥٠٠٨٢
١٩٦٤	٨٥٠٠	٤٢٤٣٣٩٣
١٩٦٥	٨٥٠٠	٣٩٤٤٦٥٣
١٩٦٦	١٠٠٣٨	٤٦٠٠٤٥٠
١٩٦٧	٨٤٣٧	٣٧٥٨٤٢٦
١٩٦٨	٧٢٩٠	٣٤٧٧٥٢٧
١٩٦٩	٥٢٧٣	٣٠٠٠٠٠٠

المصدر = نقابة مهندسي بيروت وطرابلس

يلاحظ ان المساحات المرخصة ازدادت زيادة ملموسة خلال ١٩٦٢ - ١٩٦٤ ويمكن تفسير هذه الزيادة الكبيرة بالاقبال على استحصال رخص البناء تحسبا من صدور المخطط التنظيمي لبيروت وضواحيها المعروف بمخطط ايكوشار والذي صدر عام ١٩٦٥. وقد بلغت حركة البناء اوجها عام ١٩٦٦ وذلك لاسباب عدة اهمها التسهيلات التي كانت تقدمها المصارف لبناء المساكن. غير ان توقف بنك انترا عن الدفع في تشرين الاول سنة ١٩٦٦ ودخول الدول العربية في حرب مع اسرائيل في ٥ حزيران سنة ١٩٦٧ وبلوغ العرض للابنية الفخمة درجة فن الاشباع قد احدث تقلصا في حجم القروض المنوحة الى القطاع البناء.

وقد تطور حجم التثميرات في قطاع البناء على النحو التالي:

جدول رقم ٤ - تطور حجم التثمارات في البناء ( بملايين الليرات اللبنانية )

١٩٧٠	١٩٦٩	١٩٦٨	١٩٦٧	١٩٦٦	١٩٦٥	١٩٦٤	
٤٦٩٦٦	٤١٥٦٢	٣٨٢٦٣	٣٨٦٦٤	٤٧٧٦١	٣٦٨٦٣	٢٩٥٦٠	استثمارات في البناء
٩٠٥٦٠	٨٨١٦٧	٧٨٦٦٧	٧٥٨٦٨	٨٨٩٦١	٧٧٩٦٢	٦٩٧٦١	جمالي التثمارات
٥١٦٨	٤٧٦٠	٤٨٦٥	٥١٦٣	٥٣٦٦	٥١٦١	٤٢٦٣	نسبة التثمارات في البناء الى اجمالي التثمارات (%)
٩٦٦	٩٦٠	٨٦٩	١٠٦١	١٢٦٣	١١٦٣	٩٦٢	نسبة التثمارات في البناء الى الناتج المحلي القائم (%)
٩٦٣	٨٦٧	٨٦٦	٩٦٨	١١٦٩	١٠٦٦	٨٦٩	نسبة التثمارات في البناء الى الناتج القومي القائم (١)

المصدر = الحسابات الاقتصادية القومية

ان نسبة التثمارات في البناء الى اجمالي التثمارات تبدو مرتفعة جدا في لبنان عما هي عليه في بلد متقدم في النمو كالسويد . فاخذ قصرنا المقارنة على عام ١٩٧٠ تبين لنا ان هذه النسبة تبلغ ٥١٦٨% في لبنان ولكنها لا تتجاوز ٢٣٦٠% في السويد . وهذا دليل واضح على النزلة النسبية للتثمارات في القطاعات الاخرى في لبنان . واذنا قارنا نسبة التثمارات في البناء الى الناتج القومي القائم تبين لنا ان هذه النسبة هي ايضا مرتفعة في لبنان ان بلغت ٩٦٣% عام ١٩٧٠ بينما تتراوح بين ٤ و ٦% في البلاد المتكلمة النمو

(١) بسعر السوق

ان الاتجاه في تقلص حجم التثميرات في قطاع البناء لم يتوقف عام ١٩٧٠ كما يستدل من استهلاك الاسمنت في هذا العام ( ان بلغت الكمية المستهلكة ٩١٣٠٠٠ طن عام ١٩٧٠ مقابل ٩٦٢٠٠٠ طن عام ١٩٦٩ ) .

غير ان مؤشر استهلاك الاسمنت يدل على زيادة في حجم التثميرات عام ١٩٧١ بحيث ارتفعت كمية الاسمنت المستهلكة في هذا العام الى ٩٥٩٠٠٠ طن .

### ( ٣ ) مكانة القطاع السكني والبناء في الاقتصاد اللبناني

#### أ / ٣ - مكانة القطاع السكني

ارتفعت مساهمة القطاع السكني في الناتج المحلي القائم من ٢٥٠ مليون ليرة لبنانية عام ١٩٦٤ الى ٤٣٠٠٠٠ مليون ليرة لبنانية عام ١٩٧٠ اي بزيادة سنوية معدلها ١٦٥٪ . وقد ارتفعت هذه المساهمة من ٧٦٨٩٪ عام ١٩٦٤ الى ٨٦٨٪ عام ١٩٧٠ كما يستدل من الجدول رقم ٥ -

جدول رقم ٥ - مساهمة القطاع السكني في الناتج المحلي القائم ( بملايين الليرات )

السنة	مساهمة القطاع السكني	النسبة المئوية من الناتج المحلي القائم
١٩٦٤	٢٥٠٠٠	٧٦٨
١٩٦٥	٢٦٩٥١	٧٦٦
١٩٦٦	٢٨٤٥٠	٧٦٣
١٩٦٧	٣٠٠٠٠	٧٦٨
١٩٦٨	٣٣٥٥٠	٧٦٨
١٩٦٩	٣٨٥٥٠	٨٦٤
١٩٧٠	٤٣٠٥٠	٨٦٨

المصدر = الحسابات القومية

وقد ازدادت واردات الدولة والبلديات من ضريبة الاملاك المبنية خلال السنوات الماضية فارتفعت من ١٥٠٠ مليون ليرة بالنسبة للدولة في عام ١٩٦٢ ، الى ٤٧٠٨ مليون ليرة عام ١٩٧٠ اى بزيادة سنوية معدلها ١٦% . اما بالنسبة للبلديات فقد ارتفعت وارداتها من هذه الضريبة من ٥٠٧ مليون ليرة عام ١٩٦٠ الى ١٥٠٨ مليون ليرة عام ١٩٧٠ اى بزيادة سنوية معدلها ١٢% . واما واردات البلديات من رسم تسجيل سندات الابعار والرسم على بدل ايجار بيوت السكن فقد قدرت عام ١٩٦٦ بـ ١٣٠٥% مليون ليرة . وان عدم توافر جدول الحساب القطعي لقسم كبير من البلديات فسي الاعوام اللاحقة حال دون تمكيننا من تقدير واردات البلديات من هذه الرسوم في هذه الاعوام . نلخص بالارقام المتوافرة في الجدول التالي :

جدول رقم ٦ : تطور واردات الدولة والبلديات من قطاع البناء والسكن ( بملايين الليرات اللبنانية )

السنة	واردات الدولة من ضريبة الاملاك المبنية	ضريبة التعمير	واردات ابلديات من ضريبة الاملاك المبنية	رسم الانتقال	رسم الترابية	المجموع
١٩٦٠	١٥٠٠		٥٠٧	٠٠٩	٣٠٨	
١٩٦١	١٧٠٠		٦٠٤	١٠١	٤٠٠	
١٩٦٢	٢٠٠٩		٧٠٨	٢٠٠	٤٠٢	
١٩٦٣	٢١٠٠		٧٠٩	٢٠١	٤٠٤	
١٩٦٤	٢٦٠٤	٢٣٠٠	٩٠٩	١٠٦	٤٠٨	٦٥٠٧
١٩٦٥	٢٩٠١	٢٥٠٧	١٠٠٩	٢٠٤	٥٠٢	٧٣٠٣
١٩٦٦	٣١٠٧	٢١٠٨	١١٠٩	٢٠٤	٥٠٢	٧٣٠٠
١٩٦٧	٣٦٠٩		١٣٠٨	٢٠٩	٥٠٢	
١٩٦٨	٤١٠٢		١٥٠٤	٣٠٦	٤٠٨	
١٩٦٩	٤٢٠١	٢٦٠٥	١٥٠٨	٢٠٥	٤٠٩	٩١٠٨
١٩٧٠	٤٧٠٨			٨٠٤	٥٠٠	

يتضح لنا من هذا الجدول انه يمكن تقدير مجمل واردات الدولة والبلديات لسنة ١٩٦٦ بما يزيد عن ٨٥ مليون ليرة لبنانية ويرتفع هذا الرقم الى ما يزيد عن ١١٠ مليون ليرة لبنانية لسنة ١٩٧٠ .



ب/٣ - مِكانة قِطاعِ البِناءِ -

مفاعيل البِناءِ

يبدو ان لبِناءِ المساكن ثلاثة انواع من المفاعيل

- النوع الاول عبارة عن كون البِناءِ محركا للقاعات التي يشكل انتاجها مدخلات لقطاع البِناءِ . ويستدل من الحسابات القومية لعام ١٩٧٠ ان ٩٥٦٪ من مدخلات البِناءِ في القطاع الخاص تتكون من ( رُجع الجدول رقم ٧ ) :

- خامات غير معدنية
- معادن ، ماكينات ، اجهزة
- خشب ، ورق ، كاوتشوك

- النوع الثاني يتمثل في ان البِناءِ يستتبع تشييد ابنية غير سكنية ( مدارس ، محلات تجارية ، الخ ) واقامة صناعات لانتاج السلع التي يشتريها شاغل المسكن من اجل تجهيز مسكنه ( الاثاث ، الادوات المنزلية ) .

- النوع الثالث عبارة عن المالة التي تخلقها التثمارات المرتبطة ارتباطا ماديا بالبِناءِ ( التمديدات الكهربائية ، والمجارير ، اعمال الحدادة النجارة ) .

ان الاحصاءات عن القوى العاملة في قطاع البِناءِ هي التي تعطي الصورة الاوضح عن مكانة البِناءِ في الاقتصاد اللبناني . وتفيد هذه الاحصاءات ان عدد العاملين في هذا القطاع بلغ في نهاية عام ١٩٧٠ ٣٨٠٠٠٠ عامل اي ٦٦٪ من مجموع القوى العاملة في لبنان ( ٥٧٥٠٠٠٠ عامل ) (١)

القيمة المضافة في البِناءِ

تعتبر القيمة المضافة في قطاع ما مقياسا لاهمية هذا القطاع في اقتصاد بلد معين اذا ما ربطت بمجموع القيمة المضافة في هذا البلد . فقد بلغت مساهمة البِناءِ - في القطاعين العام والخاص - في القيمة المضافة الاجمالية عام ١٩٧٠ ٤٤٪ . وتنخفض هذه النسبة الى ٤٦٪ اذا اخذنا

(١) اذا اعتبرنا ان عدد سكان لبنان بلغ في نهاية عام ١٩٧٠ ٢٣٠٠٠٠٠٠ نسمة

بالاعتبار البناء في القطاع الخاص فقط. ( بالعملة المحلية )

جدول رقم ٧ - المبادلات بين قطاع البناء والاشغال العامة والقطاعات الاخرى  
سنة ١٩٧٠ ( بملايين الليرات )

البناء والاشغال العامة	البناء (الخاص والعام)	البناء (القطاع الخاص)	
٠٦٥	٠٦٤	٠٦٤	١ - انتاج الزراعة
-	-	-	٢ - انتاج تربية الماشية
٧٦٧	٦٦٥	٦٦٥	٣ - الطاقة والمياه
-	-	-	٤ - انتاج الصناعات الغذائية والزراعية
٠٦٦	٠٦٥	٠٦٥	٥ - انسجة وجلود وملبوسات
١٤٠٦١	١١٦٦٩	١١١٦١	٦ - خامات غير معدنية
١٧٣٥١	١٤٨٥١	١٣٧٥٢	٧ - معادن ماكينات واجهزة
٤١٥٥	٣٥٦٥	٣٢٦٩	٨ - خشب ورق وكاوتشوك
-	-	-	٩ - اثاث
-	-	-	١٠ - منتوجات مختلفة
-	-	-	١١ - البناء والاشغال العامة
-	-	-	١٢ - النقل والمواصلات
٦٦٤	٥٦٤	٥٦٥	١٣ - الخدمات
٢٦٦	٢٦٢	٢٦٥	١٤ - غيره
٣٧٢٥٥	٣١٨٥٥	٢٩٥٥١	المجموع
٢١٨٥٥	١٨٧٥٥	١٧٣٥٣	القيمة المضافة القائمة
٥٩١٥٥	٥٠٥٥٥	٤٦٨٥٤	الانتاج
			القيمة المضافة الاجمالية = ٤٢٤٤٢

الباب الثاني

الوضع السكاني

ان المشكلة السكنية غالبا ما تكون مطروحة في المدن بسبب تضخم عدد السكان فيها من جراء الزيادة الطبيعية والنزوح من القرى من جهة وبسبب عدم قدرة قطاع البناء على تلبية الحاجات السكنية لمختلف الفئات الاجتماعية من جهة اخرى .

يتناول بحثنا نقطتين :

١ - مؤشرات اسواق الاسكان

٢ - خصائص اسواق الاسكان .

١ - مؤشرات اسواق الاسكان :

يمكن اعتماد ثلاث مؤشرات لاسواق الاسكان :

أ ) نسبة بدل الايجار الى الدخل

ب) معدلات شعور المساكن

ج) كثافة اشغال المساكن .

١/١ - نسبة بدل الايجار الى الدخل

يعكس ثمن المسكن عاملين : كلفة بنائه والعلاقة بين حجم طلب المساكن وعرضها . وان العامل الثاني هو الاعم بالنسبة للابنية القديمة . فارتفاع اسعار المساكن يشكل حافزا على البناء كما ان انخفاضها يحمل على الامتناع عنه .

وارتفاع اسعار المساكن ينعكس في بدل ايجارها . فاذا لم يرتفع دخل الاسرة بنسبة مصادلة او لم يرتفع البتة ، ازداد العبء الايجارى على الاسرة . فالعبء الايجارى ان يعتبر مقياسا للجهد الذى تبذله الاسرة لسد حاجة سكانها .

يستدل من نتائج البحث الاحصائي ( بالعينه ) الذى قامت به مديرية الاحصاء المركزى عام ١٩٦٦ عن ميزانية الاسرة في بيروت وعواحيها ، ان نسبة بدل الايجار لمجموع مصروف الاسرة يتغير تبعا لتغير فئات المصروف . وتجدر الاشارة الى اننا اخذنا المصروف دون الدخل لكون الارقام العائدة الى المصروف تتميز بدقة اكبر .

جدول رقم ٨ - نسبة بدل الايجار الى مجموع مصروف الاسرة في بيروت وضواحيها  
١٩٦٦

فئات المصروف	نسبة بدل الايجار الى مجموع المصروف ( % )
اقل من ٦٠٠٠ ل.ل.	١٦,٣٢
٦٠٠١ - ١٢٠٠٠ ل.ل.	١٣,٨٥
١٢٠٠١ - ١٨٠٠٠ ل.ل.	١١,٩٣
١٨٠٠١ - ٢٤٠٠٠ ل.ل.	١٠,٤١
٢٤٠٠١ - ٣٠٠٠٠ ل.ل.	٩,٦٤
٣٠٠٠١ وما فوق	٧,٩٠

وتبلغ النسبة الوسطية لبذل الايجار الى الدخل ١١%.

يظهر لنا الجدول رقم ٨ - ان نسبة بدل الايجار الى مجموع المصروف هي ابر عند الفئات الدنيا منها عند الفئات العليا . ويعود ذلك الى ان دخل الفئات الدنيا ضئيل بشكل يجعل مصروفها متواضعا على الايجار يقتطع نسبة كبيرة من الدخل . ويمكن تفسير هذه الظاهرة بالقول انه كلما ارتفع دخل الاسرة يرتفع انفاقها على تحسين مستوى سكنها بنسبة اقل من ارتفاع انفاقها على شراء السلع الكاللية . وهكذا فان انخفاض نسبة المصروف على السكن والنفقة يستتبع زيادة ملموسة في نسبة المصروف على الالبسة والسيارات . وقد قدرت مرونة بدل الايجار بالنسبة الى مجموع مصروف الاسرة ب ٠,٠٨٠ . وعذا يعني انه كلما ارتفع مصروف الاسرة بنسبة ١٠٠% يرتفع المصروف على ايجار المسكن بنسبة ٨٠%.

يستدل من نتائج احصاء القوى العاملة ان عدد سكان لبنان بلغ عام ١٩٧٠ حوالي ٢٣٠٠٠٠٠٠ نسمة انطلاقا من معرفتنا لعدد السكان في هذا العام ولقيمة الدخل القومي في العام نفسه . يمكننا حساب دخل الفرد السنوي الذي بلغ ١٩٠٠ ل.ل . فاذا ضربنا هذا الرقم بمتوسط عدد افراد الاسرة ( ٥,٣ ) استطعنا معرفة دخل الاسرة السنوي ( ١٠٠٠٠ ل.ل ) . عندئذ يصبح بالامكان حساب نسبة بدل الايجار الى الدخل .

جدول رقم ٩ - متوسط بدل الايجار السنوي ونسبة بدل الايجار الى الدخل (١)

نوع المسكن	متوسط بدل الايجار السنوي لـ ٠	نسبة بدل الايجار الى الدخل (%)
بيروت وضواحيها		
عادي	١٢٠٥	١٢,٠
فخم	٣٩٧٠	٣٩,٧
جميع المساكن	١٦١٣	١٦,١
لبنان (جميع المحافظات)		
عادي	٨٦٩	٨,٦
فخم	٣٧٩٩	٣٧,٩
جميع المساكن	١١٠٤	١١,٠

وما يجب اخذه بالاعتبار هو نسبة بدل الايجار الى الدخل في بيروت وضواحيها حيث يعيس ٤٤,١% من السكان القيمين وحيث يشكل المستأجرون ٧٦,٥% من مجموع المستأجرين.

ان نسبة المساكن العادية الى مجموع المساكن في انخفاض مستمر نظرا الى اتجاه المشرين في قطاع البناء نحو تشييد ابنية فخمة. ويقتطع بدل ايجار المساكن في هذه الابنية ٣٩,٧% من متوسط دخل الاسرة. واذا اخذنا بالاعتبار جميع المساكن في بيروت وضواحيها تبين لنا ان نسبة بدل الايجار الى الدخل تنخفض الى ١٦,١% وتبدو هذه النسبة مرتفعة اذا قورنت بما يلاحظ في فرنسا حيث لا تتجاوز نسبة بدل الايجار الى مجموع مصروف الاسرة ٨,١%.

(١) يفترض انه لم يطرأ في عام ١٩٧٠ اي تغيير على بدل الايجار لعام ١٩٦٩

ب/ ١ - معدلات شغور المساكن :  
=====

يدل وجود المساكن الشاغرة على كون حجم عرض المساكن يفوق على طلبها . غير ان ما ينبغي اخذه بالاعتبار هو معدلات شغور المساكن القابلية للإيجار لا عددها المطلق . وقد يخفي الفائق الاجمالي في عدد المساكن نقصا في حجم بعض انواعها .

تسير الاحصاءات المتوافرة في مديرية الاحصاء المركزي ان معدلات شغور المساكن بلغت ٧% في بيروت و ٥% في ضواحيها . وبغية معرفة ما اذا كانت هذه المعدلات تشكل فائضا كان لزاما علينا اعتماد معدل مقبول للشغور ( ٤% ) . فما يفوق هذا المعدل يعتبر فائضا وما يقل عنه يعتبر نقصا . وبناء على ما تقدم يلاحظ ان هناك فائضا في عدد المساكن في بيروت وضواحيها .

فكيف يمكن تفسير التناقض بين وجود فائض من المساكن ووجود بدلات ايجار مرتفعة ؟ وبعبارة اخرى لماذا لا يستتب الفائق انخفاضا في بدلات الايجار؟ يمكن تفسير هذا التناقض بعاملين : عدم مرونة العرض والطلب على المساكن .

- عدم مرونة العرض -

ان عدم مرونة العرض معناه ان بدلات الايجار قد تبقى مرتفعة وان كان العرض يفوق الطلب . وذلك للأسباب التالية :

- ارتفاع كلفة البناء
- رغبة المورج في الحفاظ على بدلات ايجارات مرتفعة سعيا منه الى الحفاظ على ثمن مرتفع لبنانيته .
- رغبة المورج في استرداد الاكلاف بنيانيته باسرع وقت ممكن .
- حرية التعامل التي تسمح للمالك بزيادة بدلات الايجارات عند الاقتضاء اي عند انتهاء العمل بعقد الايجار .
- عدم قابلية الابنية الى الانتقال . وهذا ما يحول دون جلب الفائق من المساكن في منطقة ما الى الاماكن حيث طلب المساكن يفوق حجم عرضها .

- سهولة التثمين في البناء بالنسبة الى التثمين في القطاعات الاخرى.
- ارتفاع قيمة البناء عن جراء ارتفاع اسعار الاراضي والتضخم المالي
- عدم تدخل القطاع العام في اسواق الاسكان عن طريق بناء مساكن اجتماعية
- عدم مرونة الطلب :

- ان عدم مرونة الطلب معناه ان المستأجر قد يضطر الى دفع بدلات ايجارات مرتفعة لان حريرته محدودة في اختيار المسكن وذلك للأسباب التالية:
- وجود فئة من المقيمين من ذوي الدخل المرتفع الذين يستطيعون دفع بدلات ايجار مرتفعة.
  - تطور المتطلبات عند المستأجرين
  - تأثير ما يسمى " بالمحااة " او التقليد الذي يدفع بالفئات المتوسطة الدخل الى استئجار ابنية ذات بدلات مرتفعة.
  - الاعتبارات التي تفرس اختيار المسكن : مراكز العمل ، المدارس ، الاسواق ، اماكن التسلية ... إلخ ...

### ج / كثافة اشغال المساكن

تعتبر كثافة اشغال المساكن مؤشرا لمدى كفاية العرض في الاسواق الاسكان لسد الحاجات السكنية . وهي تتمثل في عدد الافراد في النرفة . فاذا اعتمدنا معيارا معيناً للاشغال اصبح باستطاعتنا القول ما اذا كانت كثافة الاشغال منخفضة او عادية او مرتفعة . وترتبط كثافة الاشغال غالبا بدخل الاسرة . غير ان معرفة متوسط عدد الافراد في النرفة الواحدة في بلد ما لا تكفي وحدها لتقييم كثافة اشغال المساكن فيه . وما يجب اخذه ايضا بالاعتبار هو توزيع الاسر ونقا لعدد افرادها في وحدات سكنية مختلفة المساحة .

ان وجود المساكن المشتركة وتضخم عدد افراد الاسرة الواحدة من شأنه زيادة كثافة الاشغال وتدل الاحصاءات المتوافرة ان هناك ٤٠٥٣٧٥ أسرة تعيش في ٣٩٥٨٢٠ مسكن رئيسي . وهذا يعني ان ٩٥٥٥ أسرة في لبنان تتقاسم



المساكن الرئيسية مع أسر أخرى أي ٢,٣٪ من مجموع الأسر، وذلك يعود إما لأسباب اقتصادية (عدم القدرة على دفع بدل الإيجار) وإما لأسباب شخصية وإذا أردنا معرفة كيف تتوزع ٩٥٥٥ أسرة بين المساكن الفخمة والمساكن العادية، لتبين لنا أن ٣٦٠ أسرة تتقاسم المسكن مع أسر أخرى في المساكن الفخمة (أي ١,١٪ من مجموع الأسر التي تعيش في مساكن فخمة) و ٩١٩٥ أسرة تتقاسمه في المساكن العادية (أي ٢,٤٪ من مجموع الأسر التي تعيش في مساكن عادية).

من أصل ٩٥٥٥ أسرة تعيش في مساكن مشتركة ٤٣٦٥ أسرة تسكن في بيروت وسواحيها أي ٤٥,٦٪ من مجموع الأسر التي تسكن في مساكن فخمة رئيسية هناك ١,٢٪ منها في مساكن مشتركة. وترتفع هذه النسبة إلى ٢,٥٪ في المساكن العادية. أما فيما يتعلق بمجموع الأسر فلا تتعدى هذه النسبة ٢,٣٪.

إن كثافة الأشغال التي تعتبر مقبولة أي عادية تختلف بين بلد وآخر. ففرنسا مثلاً تعتمد في تحديد كثافة الأشغال المقبولة المقياس التالي:

- غرفة لكل فرد (لدى الأسر التي يتراوح عدد أفرادها بين ١ و ٤)
- ٥ غرف لكل ٧ أفراد أي ١,٤٠ فرد لكل غرفة
- ٦ غرف لكل ٨ أفراد أي ١,٣٣ فرد لكل غرفة.

وفي لبنان، فإن تحديد كثافة الأشغال المقبولة قد ورد في الفقرة ٤ من المادة الثانية من المرسوم رقم ٤٧٨٠ تاريخ ٢٢ حزيران سنة ١٩٦٦ الذي أخضع أشغال المساكن الشعبية إلى الشروط التالية:

جدول رقم ١٠ - كثافة الأشغال في المساكن الشعبية

عدد الغرف الرئيسية	عدد الافراد
١	٢ - ١
٢	٤ - ٢
٣	٦ - ٣
٤	٨ - ٤
٥ - ٦	٦ فما فوق

المصدر : وزارة العمل والشؤون الاجتماعية

يستدل من هذا الجدول ان كثافة الاشغال المقبولة في نظر القانون اللبناني هي التي لا تتعدى الفردين في كل غرفة . وعلى ضوء هذا المعيار يمكننا القول ان كثافة الاشغال في لبنان مقبولة اذا اخذنا بالاعتبار جميع المساكن بصرف النظر عن توزيعها وفقا لمساحتها او عدد الغرف فيها . لكن لو اردنا معرفة كثافة الاشغال غير المقبولة في المساكن . موزعة وفقا لمساحة المساكن او لعدد الغرف في المسكن لتبين لنا :

- في بيروت وضواحيها :

فان كثافة الاشغال غير المقبولة نلاحظها في المساكن التي تقل مساحتها عن ٣٠ م<sup>٢</sup> . والتجبي تشكل ٢٢,٦% من مجموع المساكن في هذه الرقعة الجغرافية والتي تأوى ٢٠,٠% من مجموع المقيمين في بيروت وضواحيها (١) . واذا نظرنا الى كثافة الاشغال بالنسبة لعدد الغرف في المساكن تبين لنا ان كثافة الاشغال غير المقبولة متوافرة في المساكن التي لا يتجاوز عدد غرفها الاثني والتسي تضم ٤٠,٩% من المساكن والتي تأوى ٣٨,٨% من المقيمين في هذه المنطقة المدنية (٢) . في بيروت وحدها تظهر كثافة الاشغال غير المقبولة في المساكن التي تقل مساحتها عن ٢٣٠ م<sup>٢</sup> والتي تشكل ٢١,٧% من مجموع المساكن في بيروت والتي تضم ١٩,٦% من مجموع المقيمين فيها (٣) . واذا نظرنا الى كثافة الاشغال من ناحية عدد الغرف في المسكن ، تبين لنا ان كثافة الاشغال غير المقبولة متوافرة في المساكن التي لا يتجاوز عدد غرفها الاثني والتي تضم ٣٢,٦% من المساكن والتي تأوى ٣٠,١% من المقيمين في بيروت (٤) .

---

(١)	راجع الملحق رقم ٣
(٢)	" " " ٤
(٣)	" " " ٥
(٤)	" " " ٦

وفي لبنان نكل نجد كثافة الاشغال غير المقبولة في المساكن التي تقل مساحتها عن ٢٣٠م<sup>٢</sup> والتي تشكل ١٧,٧% من مجموع المساكن والتي تأوى ١٤,٨% من المقيمين. وإذا نظرنا الى الكثافة من ناحية عدد الغرف في المسكن نلاحظ ان كثافة الاشغال غير المقبولة موجودة في المساكن التي لا يتجاوز عدد غرفها الاثني والتي تشمل ٣٩,٢% من مجموع المساكن والتي تأوى ٣٦,٠% من المقيمين (١)

وإذا شئنا مقارنة متوسط الكثافة في الغرفة ( عدد الافراد في الغرفة) في لبنان مع ما هو عليه الحال في بلدان اخرى لاتضع لنا ان هذه النسبة منخفضة بعض الشيء اذا قيست بما نلاحظه في سوريا (٢,٣) ولشها مرتفعة اذا قورنت بالبلدان التالية : قبرص (١,٥)، اليونان (١,٥)، اسرائيل (١,٦)، فرنسا (٠,٩)، السويد (٠,٨) الولايات المتحدة (٠,٧)، سويسرا (٠,٧) (٢).

والملاحظات التي ابديناها حول الكثافة في الغرفة بالنسبة للبنان ككل تنطبق على بيروت وعواحيها اذا قورنت بالمناطق المدنية في البلدان الافة الذكر.

وتتوزع المساكن في لبنان بالنسبة لكثافة الاشغال في الغرفة كما يلي :

جدول رقم ١١ - توزيع المساكن وفقا لكثافة الاشغال في الغرفة.

الكثافة في الغرفة	لبنان	بيروت وعواحيها	بيروت
اقل من ١,٥	١٨,٤	٣٨,٨	٤٩,١
١,٥ - ٢,٠	٤٢,٤	٢٠,٣	١٨,٣
٢,٠ - ٣,٠	٢٤,١	٢٣,٤	١٦,٧
٣,٠ او اكثر	١٥,١	١٧,٥	١٥,٩
المجموع	١٠٠,٠	١٠٠,٠	١٠٠,٠

(١) راجع الملحقين ١ و ٢

(٢) راجع الملحق رقم ١٨

يتضح لنا من الجدول رقم ١١ ان نسبة المساكن ذات الكثافة اقل من ١٥٠ تبلغ في لبنان ١٨,٤% وتبدو هذه النسبة منخفضة اذا قورنت بما نجده في البلدان التالية : سوريا ( ٢١,١% ) ، قبرص ( ٤٩,٧% ) ، اليونان ( ٤٨,٦% ) ، اسرائيل ( ٤٨,٤% ) ، فرنسا ( ٨٠,٢% ) ، السويد ( ٩٣,٢% ) ، الولايات المتحدة ( ٩٦,٠% ) ، سويسرا ( ٩٦,٥% ) .(١)

اما في بيروت وعواحيها فان نسبة المساكن ذات الكثافة اقل من ١٥٠ تبدو منخفضة اذا قورنت بالتجمعات المدنية في اليونان ( ٥٢,٠% ) ، قبرص ( ٥٨,٢% ) ، اسرائيل ( ٥١,٦% ) ، فرنسا ( ٨٠,٤% ) ، السويد ( ٩٣,٢% ) ولكنها مرتفعة اذا قيست بما نجده في سوريا ( ٢٤,٠% ) .

اما اذا اردنا معرفة نسبة المساكن التي تعادل او تزيد كثافتها عن ٣٠٠ لتبين لنا ان وضع لبنان ( ١٥,١% ) افضل من وضع بعض البلدان : سوريا ( ٤٣,٥% ) ، قبرص ( ١٧,١% ) ، اليونان ( ١٦,٣% ) ، ولكنه دون المستوى الذي بلغته البلدان التالية : اسرائيل ( ١٣,٢% ) ، فرنسا ( ٢,٨% ) ، السويد ( ٠,٣% ) ، الولايات المتحدة ( ٠,٣% ) ، سويسرا ( ٠,٢% ) .

## ٢ - خصائص اسوان الاسكان :

يتناول بحثنا لخصائص اسوان الاسكان الخصائص التالية :

- الوضع القانوني لاشغال المساكن
- نوعية المساكن
- حجم المساكن
- اعمار المساكن
- بدلات ايجار المساكن .

أ / ٢ - الوضع القانوني لاشغال المساكن

تدل نتائج احصاء القوى العاملة الذي قامت به مديرية الاحصاء المركزي ان الاسر في لبنان تتوزع من حيث وضع اشغالها القانوني كما يلي :

٤٣,٧ %	ملاكون
٣٣,٧ %	منها ملكية كاملة
١٠,٠ %	منها ملكية مشتركة
٤٨,٤ %	مستأجرون
٧,٩ %	الساكنون مجانا
١٠٠,٠ % (١)	المجموع

واذا قارنا نسبة تملك المساكن في لبنان بنسبة تملك المساكن في بلدان اخرى (٢) تبين لنا انها تقارب النسبة في فرنسا (٤٤,٧ %) وتنفوق عنها في البلدان التالية : سويسرا (٣٣,٧ %) ، تشيلي (٣٨,٨ %) ، مراكس (٣٧,٠ %) ، ولكنهما تقل عنها في البلدان التالية : تونس (٦٣,٦ %) ، العراق (٨٣,٠ %) ، اسرائيل (٥٨,١ %) ، المكسيك (٦٣,٨ %) ، الولايات المتحدة (٦١,٩ %) ، كندا (٦٦,٠ %) ، النرويج (٥٣,٠ %) (٣)

من حيث نوعية المساكن : تشكل الاسر التي تملك مساكن فخمة في لبنان ١,٨ % ومساكن عادية ٤١,٩ % من مجموع الاسر . اما الاسر التي تسكن في مساكن مستأجرة فمنها ٥,٧ % في مساكن فخمة و ٤٢,٧ % في مساكن عادية .

من حيث اعمار المساكن : تشكل الاسر التي تسكن في مساكن مستأجرة ، والتي تتراوح اعمارها بين ١٠ - ٥٠ سنة ٦١,٥ % من مجموع الاسر

(١) راجع الملحق رقم ٧

(٢) راجع الملحق رقم ١٩

(٣) راجع الملحق رقم ٧ و ١٩

وفي بيروت وضواحيها ، تتوزع الاسر من حيث وضع اشغالها القانوني للمساكن كما يلي :

١٨,٢ %	ملاكون
١٠,٧ %	منها : ملكية كاملة
٧,٥ %	ملكية مشتركة
٧٦,٥ %	مستأجرون
٥,٣ %	السائقون مجاناً
١٠٠,٠ % (١)	المجموع

وإذا قارنا نسبة تملك المساكن في بيروت وضواحيها بنسبة تملك المساكن المدنية في بلدان اخرى تبين لنا انها تقارب النسبة في سويسرا ( ١٨,٨ % ) لكنها اقل منها في البلدان التالية : مراكس ( ٣٢,٦ % ) ، تونس ( ٥٣,٤ % ) ، قبرص ( ٤٨,٥ % ) ، اسرائيل ( ٥٨,٢ % ) ، تشيلي ( ٣٨,٤ % ) ، المكسيك ( ٤٣,٩ % ) ، الولايات المتحدة ( ٥٨,٣ % ) ، كندا ( ٥٩,٣ % ) ، فرنسا ( ٣٧,٥ % ) ، النروج ( ٢٥,٥ % ) (٢) .

اما في بيروت وحدنا فان نسبة تملك الاسر للمساكن بلغت ١٧,٦ % منها ٨,٨ % ملكية كاملة و ٨,٨ % ملكية مشتركة (٣) . وقد ازدادت اعمية الملكية المشتركة بعد صدور قانون ٢٤ كانون الاول ١٩٦٢ الذي سد ثغرة قانونية عامة بتنظيم الملكية المشتركة وقد ازدهرت بعد صدوره تجارة بيع البنيات عن طريق بيع الشقق .

من حيث نوعية المساكن : تشكل الاسر التي تشغل مساكن فخمة مملوكة ١,٨ % وفي المساكن العادية المملوكة ٤١,٩ % من مجموع الاسر في لبنان . اما الاسر التي تشغل مساكن مستأجرة فمنها ٥,٧ % في مساكن فخمة و ٤٢,٧ % في مساكن عادية .

(١) راجع الملحق رقم ٨

(٢) راجع الملحق رقم ١٩

(٣) راجع الملحق رقم ٩

وتشكل الاسر التي تسكن في مساكن فخمة مملوكة ٢٤,٥% وفي المساكن العادية المملوكة ١٥,٧% من مجموع الاسر في بيروت وعواحيها. اما الاسر التي تسكن في مساكن مستأجرة فمنها ١١,٣% في مساكن فخمة و ٦٥,٢% في مساكن عادية (١).

وفي بيروت تشكل الاسر التي تسكن في مساكن فخمة مملوكة ٤,٥% وفي المساكن العادية المملوكة ١٣,٦% من مجموع الاسر. اما الاسر في المساكن المستأجرة فمنها ١٧,٥% في مساكن فخمة و ٦٠,٥% في مساكن عادية (٢).

من حيث اعمار المساكن: تشكل الاسر التي تسكن في مساكن مستأجرة والتي تتراوح اعمارها بين ١٠ - ٥٠ سنة ٢٩,٨% من مجموع الاسر في لبنان. وترتفع هذه النسبة الى ٤٩,٥% في بيروت وعواحيها والى ٥١,٩% في بيروت. اما الاسر التي تشغل مساكن مملوكة (بمن فئات الاعمار نفسها) فتشكل ٢٣,٦% من مجموع الاسر في لبنان وتنخفض الى ١٠,٢% في بيروت وعواحيها والى ٩,٥% في بيروت.

#### ب/٢ - نوعية المساكن :

يجرى تحديد نوعية المساكن عن ريتين :

الاولى: تعتمد على الخصائص المادية للمسكن اى بمهارة عامة مواد بنائه وتجهيزاته .  
الثانية: تركز على تقييم النوعية بواسطة سون الاسكان اى ببدلات الايجارات او باسعار بيع المساكن .

واذا كانت الخصائص المادية للمسكن تنعكس في بدل ايجاره ( او ثمنه ) فهذه الاخيرة تعكس ايضا تقييم سوق الاسكان بالنسبة الى خصائص اخرى كسهولة المواصلات ومدى تطور المنطقة حيث يوجد المسكن . . . الخ . . .

(١) راجع الملحق رقم ٩

(٢) راجع الملحقين رقم ٧ و ٨

لا تتوافر لدينا معلومات عن نوعية مواد بناء المساكن . غير ان نتائج احصاء القوي العاملة في لبنان تسمح لنا بتقسيم المساكن الى فخمة وعادية وفقاً للتحديد الذي ورد في قانون الايجارات الصادر في ٩ ايار سنة ١٩٦٧ . وقد تبين ان المساكن الرئيسية المشغولة في لبنان تتوزع من حيث نوعيتها على الشكل التالي :

٨٠	٠	%	مساكن فخمة
٩٢	٠	%	مساكن عادية
١٠٠	٠	%	المجموع

وفي بيروت وضواحيها يختلف ترتيب سون الاسكان من حيث نوعية المساكن عما هو عليه في لبنان ككل . وقد تبين ان المساكن في بيروت وضواحيها تتوزع كما يلي :

١٤	٧	%	مساكن فخمة
٨٥	٣	%	مساكن عادية
١٠٠	٠	%	المجموع

وفي بيروت ( النطاق البلدي ) تشكل المساكن الفخمة ٢٢,٢ % والمساكن العادية ٧٧,٨ % من مجموع المساكن الرئيسية المشغولة .

#### ج/٢ - حجم المساكن :

ان اعمية حجم المساكن تعود الى استعماله كقياس لاعلية السكن لتلبية الحاجات السكنية للأسرة . ومن البديهي ان يقال ان الدخل هو احد اهم العناصر التي تؤثر في تحديد حجم السكن . وبصورة عامة نقول ان المساحة المستأجرة او المشتراة تزداد بازياد دخل الاسرة . غير انه لاسباب تعود الى الملاءمة او الموقع هناك اسر تفضل اشغال مساكن صغيرة الاحجام رغم قدرتها المالية على استئجار مساكن اكبر حجماً .

ويُقاس حجم المساكن اما بمساحتها واما بعدد غرفها .



يستدل من الملحق رقم ١ ان ٦١,٤% من المساكن في لبنان لا تتجاوز مساحتها ٠٢٨٠ م<sup>٢</sup> وهي تمثل المساكن التي لا يتجاوز عدد غرفها الثلاثة، وترتفع هذه النسبة الى ٦٦,٦% في بيروت وضواحيها غير انها تنخفض الى ٥٦,٠% في بيروت (١).

ويتضح من الملحق رقم ٢ ان نسبة المساكن الصغيرة الاحجام اي المكونة من غرفة او غرفتين تمثل ٣٩,٢% من مجموع المساكن في لبنان. واذا لجأنا الى المقارنة مع بلدان اخرى نلاحظ انها منخفضة اذا قورنت بما هو عليه الحال في سوريا ( ٥٦,٩% ) ، قبرص ( ٥١,٥% ) ، اليونان ( ٥٢,٧% ) ، اسرائيل ( ٥٦,٩% ) ، غدير انها تبدو مرتفعة اذا قيست بالنسب التي نجد ما في فرنسا ( ٣٠,٠% ) ، السويد ( ٢١,٧% ) الولايات المتحدة ( ٦,٤% ) ، سويسرا ( ٦,٧% ) (٢).

وفي بيروت وضواحيها نجد ان المساكن المولفة من غرفة الى غرفتين تشكل ٤٠,٩% من المساكن. واننا نجد نسبة قريبة منها في قبرص ( ٤٠,٣% ) وفي سوريا ( ٤٥,٣% ) (٣).

فيما يتعلن بالمساكن المتوسطة الاحجام اي المولفة من ثلاثة الى اربعة غرف فانها تمثل ٤٢,٤% من مجموع المساكن في لبنان. ونجد النسبة نفسها في اسرائيل ونسبة قريبة منها في سويسرا ( ٤٤,٥% ).

وفي بيروت وضواحيها تشكل المساكن المتوسطة الاحجام ٣٩,٩% من مجموع المساكن في هذه الرقعة الجغرافية. وهذه النسبة قريبة عما تجده في قبرص ( ٤٠,٢% ) وسوريا ( ٤٠,١% ).

وفيما يتعلن بالمساكن الكبيرة الاحجام اي المولفة من خمسة الى ستة غرف فانها تمثل ١٤,٧% من المساكن في لبنان. ونجد نسبة قريبة منها في فرنسا ( ١٥,٦% ).

(١) راجع الملحقين رقم ٣ و ٥

(٢) راجع الملحق رقم ١٨

(٣) راجع الملحقين ٤ و ١٨

وتشكل المساكن الكبيرة الاحجام ١٥،١% من مجموع المساكن في بيروت وضواحيها . ونجد نسبة قريبة منها في سوريا ( ١٣،٣%) ، قبرص ( ١٦،٦%) ، فرنسا ( ١٣،٧%) .

اما فيما يعود الى المساكن الكبيرة جدا اي المؤلفة من ٧ غرف فما فوق فانها لا تشكل سوى ٣،٧% من مجموع المساكن الرئيسية المشغولة في لبنان . وهذه النسبة قريبة عما هو عليه الحال في فرنسا ( ٣،٥%) ، السويد ( ٣،٥%) ، وفيما بيروت وضواحيها ترتفع هذه النسبة الى ٤،١% من مجموع المساكن في هذه المنطقة المدنية .

وتجدر الاشارة الى انه في لبنان كما في البلدان الاوروبية (فرنسا، السويد ، سويسرا) تمثل المساكن المتوسطة الاحجام القسم الاكبر من المساكن خلافا لما نجده في بعض البلدان ( سوريا ، قبرص ، اليونان ، واسرائيل) حيث تمثل المساكن الصغيرة النسبة الكبرى من المساكن .

ويستدل من الاحصاءات المتوافرة ان متوسط عدد الغرف في المسكن في لبنان يبلغ ٣،١٠ . وهذا المتوسط منخفض بعض الشيء بالنسبة الى ما نجده في فرنسا ( ٣،٤) والسويد ( ٣،٦) ولكنه مرتفع اذا قيس بما نلاحظه في سوريا ( ٢،٥) ، اليونان ( ٢،٦) واسرائيل ( ٢،٣) واسباب هذا التفاوت تعود الى اعتماد مساحات اكبر للغرف في لبنان عما يحدث في البلدان الاوروبية .

#### العلاقة بين حجم المساكن ونوعيتها

يتضح من نتائج احصاء القوى العاملة في لبنان ان نسبة المساكن الفخمة ترتفع كلما ازدادت مساحة المسكن . ويحصل عكس ذلك بالنسبة للمساكن العادية .

ويستدل من هذه النتائج ان ٤١،٢% من المساكن الفخمة في لبنان تزيد مساحتها على ٢٠٠ م<sup>٢</sup> وتنخفض هذه النسبة الى ١٠،١% فيما يتعلن بالمساكن العادية .

وفي بيروت وضواحيها نجد ان المساكن الفخمة التي تقل مساحتها عن ٣٠ م<sup>٢</sup> تشكل ٢،٧% من مجموع المساكن التي لها نفس المساحة . غير اننا نلاحظ ان المساكن الفخمة التي تبلغ مساحتها ٢٠٠ م<sup>٢</sup> او اكثر تمثل ٤٧،٥% من مجموع المساكن التي لها نفس المساحة .

وفي بيروت ( النطاق البلدي ) يتضح ان من مجموع المساكن التي تقل مساحتها عن ٢٣٠م<sup>٢</sup> ٤٦,٤% منها مساكن فخمة و ٩٥,٤% مساكن عادية. اما المساكن التي تبلغ مساحتها ٢٢٠٠ او اكثر فان نسبة المساكن الفخمة فيها ترتفع الى ٤٦,٥% بينما تنخفض نسبة المساكن العادية الى ٥٣,٥ (١).

تشكل المساكن الفخمة التي تبلغ مساحتها ٢٨٠ او اكثر ٦٩,٩% من مجموع المساكن الفخمة. اما المساكن العادية التي لها نفس المساحة فان نسبتها لا تتجاوز ٣٦,٥% من مجموع المساكن العادية (١).

#### د / ٢ - اعمار المساكن:

لا يعد عمر المسكن ذا معنى للباحث الا اذا اخذ بالاعتبار صح خصائص اخرى للمسكن وبنوع خاص نوعيته. ومثال على ذلك فان معرفة اعمار المساكن التي تتجاوز الخمسين سنة في بلد ما ليست ذو فائدة تذكر اذا لم تتوفر لدينا معلومات عن حالة المساكن ووقوعها ٠٠٠ الخ ٠٠٠ وان كان عمر المسكن يعتبر مؤشرا لحالته فان معرفته غير كافية لانادتنا عن اعلية المسكن للسكن. كما ان تساوى مسكين من حيث العمر، لا يعني ان مدة الاستفادة من كل منهما للسكن متساوية ان هذه المدة تتغير نتيجة اعمال الصيانة.

يتضح من نتائج احصاء القوى العاملة بان المساكن في لبنان تتوزع من حيث اعمارها على النحو التالي:

جدول رقم ١٢ - تركيب سون الاستان في لبنان وفقا لاعمار المساكن الرئيسية المشغولة

النسبة المئوية من المساكن	عمر المسكن
١١,٣	اقل من ٥ سنوات
١٨,١	٥ - ١٠
٤٠,٢	١٠ - ٢٥
١٧,٤	٢٥ - ٥٠
١٢,٦	٥٠ سنة فما فوق
٠,٤	غير محدد
١٠٠,٠	المجموع

(١) راجع الملحق رقم ١١

يستدل من الجدول رقم ١٢ ان حوالي ٧٠% من المساكن في لبنان لا تتجاوز اعمارها الخمسة وعشرين سنة. وهذا دليل على حداثتها وتجديدها المستمر. وترتفع هذه النسبة في بيروت وعواحيها الى ٧٦,٠% . غير انها تنخفض الى ٦٥,٣% في بيروت ( النطان البلدي) (١).

### العلاقة بين اعمار المساكن ونوعيتها :

يتضح من الاحصاءات المتوافرة ان نسبة المساكن الفخمة الى مجموع المساكن التي تنتمي الى عمر معين ترتفع مع صغر اعمار المساكن (٢).

وتدل هذه العلاقة على ان المتعمدين في قطاع البناء يتجهون الى بناء المساكن الفخمة خاصة في المدن لاسباب عدة منها ارتفاع اسعار الاراضي وتطور المتطلبات عند المواطنين.

جدول رقم ١٣ - توزيع المساكن الرئيسية المشغولة في لبنان وفقا لاعمار المساكن ونوعيتها .

نوعية السكن	عمر السكن	فخم	عادي	المجموع
اقل من ٥ سنوات		٢,٤	٨,٩	١١,٣
٥ - ١٠		٢,٧	١٥,٤	١٨,١
١٠ - ٢٥		٢,٥	٣٧,٧	٤٠,٢
٢٥ - ٥٠		٠,٣	١٧,١	١٧,٤
٥٠ سنة فما فوق		٠,١	١٢,٥	١٢,٦
غير محدد		-	٠,٤	٠,٤
المجموع		٨,٠	٩٢,٠	١٠٠,٠

(١) راجع الملحق رقم ١٣

(٢) راجع الملحق رقم ١٢

ويلاحظ انه من مجموع المساكن التي تقل اعمارها عن ٥ سنوات في بيروت وعواحيها ٣٤,٤% منها مساكن فخمة و ٦٥,٦% مساكن عادية. غير اننا اذا نظرنا الى المساكن التي تبلغ اعمارها ٥٠ سنة واكثر، يتضح لنا ان المساكن الفخمة لا تشكل سوى ١,٤% بينما تمثل المساكن العادية ٩٨,٦%.

وغني عن البيان ان المساكن الفخمة متركزة في بيروت وعواحيها. فهي تشكل ١٤,١% من المساكن التي تقل اعمارها عن ٢٥ سنة بينما لا تتجاوز هذه النسبة في لبنان ككل ٧,٦%. وترتفع هذه النسبة الى ٢١,٠% في بيروت (النطاق البلدي) اي انها تشكل ٩٤,٩% من مجموع المساكن الفخمة في بيروت.

#### العلاقة بين اعمار المساكن ومساحتها:

تظهر نتائج احصاء القوى العاملة ان هناك اتجاها نحو انخفاض نسبة المساكن الصغيرة اي التي تقل مساحتها عن ٢٣٠ م<sup>٢</sup>. فبينما كانت هذه المساكن تشكل ٣٥,٥% من مجموع المساكن التي يبلغ عمرها ٥٠ سنة واكثر في بيروت وعواحيها، نلاحظ ان نسبتها انخفضت الى ١٢,٤% من مجموع المساكن التي تقل اعمارها عن ٥ سنوات. غير ان اتجاها مماكسا يتضح لنا فيما يتعلق (١):

- بالمساكن التي تتراوح مساحتها بين ٣٠ - ٢٨٠ م<sup>٢</sup>. فبينما كانت نسبتها ٢٦,٧% من مجموع المساكن في بيروت وعواحيها والتي تبلغ اعمارها ٥٠ سنة فما فوق يتبين لنا ان هذه النسبة ارتفعت الى ٤٠,٧% فيما يعود الى المساكن التي تقل اعمارها عن ٥ سنوات.

- بالمساكن التي تتراوح مساحتها بين ٨٠ - ٢١٢٠ م<sup>٢</sup>. فبينما كانت نسبتها ١٦,٤% من مجموع المساكن في بيروت وعواحيها والتي تبلغ اعمارها ٥٠ سنة واكثر نلاحظ ان هذه النسبة ارتفعت الى ٢٧,٨% فيما يعود الى المساكن التي تقل اعمارها عن ٥ سنوات (٢).

اما في بيروت (النطاق البلدي) فان الملاحظات التي ابديناها لا تصح الا فيما يتعلق بالمساكن التي تقل مساحتها عن ٢٣٠ م<sup>٢</sup> والمساكن التي تتراوح مساحتها بين ٨٠ - ٢١٢٠ م<sup>٢</sup>. ويلاحظ ايضا في بيروت ان هناك اتجاها واضحا نحو تشييد مساكن تتراوح مساحتها بين ١٢٠ - ٢٢٠٠ م<sup>٢</sup> (٣).

(١) راجع الملحق رقم ١٤

(٢) راجع الملحق رقم ١٤

(٣) راجع الملحق رقم ١٥

٢/٥ - بدلات ايجار المساكن

سبب لنا وقلنا ان بدلات ايجار المساكن تتأثر بعاملين : كلفة البناء الاجمالية ( ثمن الارض وكلفة البناء ) والعلاقة بين العرض والطلب . ويتمنذر علينا التاكيد عما اذا كان المالك او " منتج البناء " يرغب في الحصول على مردود عادي او مرتفع قدر المستطاع . غير انه يصبح بالامكان الاجابة على هذا التساؤل اذا عرفنا احد الامرين : هل يقصد من وراء البناء القيام بتثمين طويل الامد ام تحقيق ربح عن طريق بيعه ؟ ففي الحالة الاولى يكفي المثمر بطلب بدل ايجار مصقول وفي الحالة الثانية يسعى المثمر الى فرض بدل ايجار مرتفع .

من حيث العلاقة بين متوسط بدل الايجار السنوي وعمر المسكن ونوعيته تتوزع المساكن في لبنان على الشكل التالي :

جدول رقم ١٤ - العلاقة بين متوسط بدل الايجار السنوي وعمر المسكن ونوعيته في لبنان بالنسبة للمساكن الرئيسية المشغولة .

نوعية المسكن			عمر المسكن
الاجمالي ل.ل	عادي ل.ل	فخيم ل.ل	
١٧٣١	١٠٩٣	٤٠٤١	اقل من ٥ سنوات
١٤٣٥	٩٩٧	٣٨٣١	١٠ = ٥
١٠٦٧	٨٩٦	٣٥٦١	٢٥ - ١٠
٨٢٢	٧٦٧	٣٦٦٤	٥٠ - ٢٥
٥٧٨	٥٥٣	٣٥٩٧	٥٠ سنة فما فوق
٦٧٠	٥٧٩	٣٣٥٠	غير محدد
١١٠٤	٨٦١	٣٧٩٩	جميع الاعمار

يختلف بدل الايجار باختلاف نوعيته ضمن فئة اعمار مسيئة . فمتوسط بدل الايجار للمسكن الفخم ( جميع الاعمار ) يمثل ٤،٤ اضعاف متوسط بدل ايجار المسكن العادي .

يتضح من الجدول رقم ١٤ ان متوسط بدل ايجار المسكن العادي ينخفض بتقادمه اذ ان الطلب على اشغاله يتضاءل على مر الزمن . وهذه الظاهرة لا تصح بالنسبة للمساكن الفخمة الا فيما يعود الى المساكن التي تقل اعمارها عن ٢٥ سنة . اما المساكن الفخمة التي تفوق اعمارها ٢٥ سنة فهي في معظمها عبارة عن مساكن كبيرة الاحجام عمد اصحابها بعد اخلائها من المستأجرين الى تجهيزها وفقا لمواصفات الابنية الفخمة كما نص عليها قانون ٩ ايار سنة ١٩٦٧ . غير ان مساكننا على المساكن العادية في لبنان من حيث انخفاض متوسط بدل الايجار تهما لتقادم البناء بنطين على اجمالي المساكن في لبنان ( مساكن فخمة وعادية مجتمعة ) وذلك لكون المساكن العادية تمثل ٩٢،٠ % من مجموع المساكن الرئيسية المشغولة في لبنان .

يستدل من الملحق رقم ١٤ ان متوسط بدل ايجار المسكن الفخم يمثل ٣،٢ اضعاف متوسط بدل ايجار المسكن العادي في بيروت وضواحيها و ٣،١ في بيروت ( النطان البلدي ) . ان متوسط بدل ايجار المسكن العادي في كل من بيروت وضواحيها وبيروت وحدها ، ينخفض تباعا لتقدم المسكن . اما متوسط بدل ايجار المسكن الفخم فالملاحظات التي ابدناها آنفا تبقى صحيحة . غير ان متوسط بدل ايجار المساكن الفخمة في بيروت ، يبدو اكبر مما نلاحظه في بيروت وضواحيها . وهو يفوق متوسط بدل ايجار المساكن التي تقل اعمارها عن ٥ سنوات وذلك لكون المساكن العادية القديمة الكبيرة الاحجام التي حولت الى مساكن فخمة تشكل نسبة اكبر مما هو عليه الحال في بيروت وضواحيها مجتمعة .

## الباب الثالث

### الحاجات السكينة



الحاجات السكنية والطلب على المساكن في نسر البعر لا يتعديان كونهما تسميتان لمسمى واحد . غير انه في الواقع هناك بعر الاختلاف بينهما . فتلبية الطلب على المساكن لا تأخذ بالاعتبار الا الطلب المليء اى الصادر عن اسر او افراد يستطيعون دفع ثمن السكن او بدل الايجار بينما تلبية الحاجات السكنية تهدف الى تأمين مسكن مقبول لكل اسرة او فرد بغض النظر عن امكانياته المالية . فالحاجات السكنية اذن ليست سوى طلب بالقوة على المساكن قد يصح في حال توافر بعر الشروط طلبا بالفعل .

بتناول بحثنا تباعا :

١ - تقديرات الحاجات السكنية

٢ - الطلب على المساكن .

### ١ - تقديرات الحاجات السكنية

تتكون الحاجات السكنية من العناصر الرئيسية التالية :

أ - العوامل الديموغرافية

ب - ابدال المساكن القديمة والمساكن المرتجلة

ج - سد النقص الحالي .

أ - ١ - العوامل الديموغرافية  
=====

تعتبر العوامل الديموغرافية العنصر الرئيسي بين عناصر الحاجات السكنية ويمكن ان يتم تقدير عدد المساكن اللازمة لسد هذه الحاجات اما عن طريق معرفة الزيادة السكانية واما عن طريق معرفة متوسط عدد عقود الزواج .

### الطريقة الاولى

اظهرت نتائج احصاء القوى العاملة ان عدد سكان لبنان قد بلغ في نهاية عام ١٩٧٠ ٢٣٠٠٠٠٠٠ نسمة . وان طبقنا على هذا الرقم معدل زيادة سنوية ٢٪ استطعنا تقدير عدد سكان لبنان في نهاية عام ١٩٨٠ ( ٢٨٠٥٠٠٠٠ نسمة ) .  
ومكذا فان الزيادة السكانية خلال الاعوام ١٩٧١ - ١٩٨٠

تبلغ ٥٠٥٠٠٠٠ نسمة. وإذا اعتبرنا ان الاسرة اللبنانية مؤلفة من ٥.٣ اشخاص  
تبين لنا ان الحاجات السكنية خلال هذه الفترة الزمنية تقدر بـ ١٥٠٠٠ مسكن  
اي ١٥٠٠ مسكن في السنة.

### الطريقة الثانية

يستدل من الاحصاءات الصادرة عن المديرية العامة للاحوال  
الشخصية ان المعدل السنوي لزيادة عدد عقود الزواج قد بلغ خلال الاعوام  
١٩٦٠ - ١٩٧٠ ١٦٢٪. وإذا اعتمدنا هذا المعدل لاجراء تمديدات  
لاتجاهات عدد عقود الزواج خلال العشر اعوام المقبلة اي لنهاية نهاية عام  
١٩٨٠ اتضح لنا ان المتوسط السنوي لعدد عقود الزواج يبلغ حوالي ١٨٠٠٠  
عقد. وإذا اعتبرنا ان ٢٦٣٪ من هذه الاسر يتقاسمون المسكن مع اسر اخرى  
تقدر عندئذ الحاجات السكنية السنوية المتتابة عن عقود الزواج الجديدة بحوالي  
١٧٦٠٠ مسكن. وإذا اعتبرنا ايضا ان المتوسط السنوي لعدد الوفيات خلال  
هذه الفترة الزمنية ١٢٨٠٠ وفيه وان متوسط عدد افراد الاسرة هو ٥.٣ يكون  
مجموع المساكن المرتقب اخلاؤها سنويا من جراء هذه الوفيات ٢٦٠٠ مسكن.  
فيمكن عندئذ تقدير الحاجات السكنية الناجمة عن عوامل ديموغرافية بحوالي  
١٥٠٠٠ مسكن.

يختلف حجم الحاجات السكنية الناجمة عن عوامل ديموغرافية  
باختلاف الطريقة المتبعة فحين انه باتباع الطريقة الاولى تقدر الحاجات السكنية  
بـ ١٥٠٠٠ مسكن في السنة يلاحظ ان حجم هذه الحاجات يقدر بحوالي  
١٥٠٠٠ مسكن اذا اخذنا في تقديرنا لها بالطريقة الثانية. ويمكن ان يخزي  
هذا التفاوت الى انه في بعض الحالات يبقى الزوجين في مسكن والديهم.  
وحيث انه يتعذر تقدير نسبة هذه الحالات فاننا نعتمد رقما وسطيا يبلغ  
حوالي ١٢٠٠٠ مسكنا.

ب- ١ = ابدال المساكن القديمة والمساكن المرتجلة  
=====

يصعب تقدير عدد المساكن القديمة التي تستوجب ابدالها  
بمساكن جديدة ذلك ان بقاءها صالحة للسكن رهن بعوامل عدة منها:

- من الناحية التقنية ! فان عمر المسكن يرتبط بمواد البناء التي استعملت لتشييده وبالجهود التي تبذل لصيانته
- من الناحية الاجتماعية فان عمر المسكن يتعلق بالمستوى السكاني الذي يتطلع اليه السكان نتيجة التنمية الاقتصادية
- من الناحية الاقتصادية فان عمر المسكن رهن بإمكانية شاغله المادية او بالاعانة المالية التي تقدمها الدولة له يخية اقامة مسكن جديد عوضا عن مسكنه القديم .

غير انه يمكن تقدير عدد المساكن القديمة التي تستدعي الابدال عن طريق افتراض معدل سنوي للابدال . فاذا اعتبرنا هذا المعدل ١% وان المتوسط السنوي لعدد المساكن التي يرتقب تشييدها خلال العشر سنسوات المقبلة ١٢٠٠٠ مسكن يكون مجموع المساكن التي يرتقب ابدالها ٥٣٠٠٠ مسكن

#### - ابدال المساكن المرتجلة

يعود انشاء المساكن المرتجلة ( اكواخ ، تخاشيب الخ ٠٠٠٠ ) في المناطق المدنية اللبنانية الى اسباب الازمة واسباب دائمة .

#### الاسباب الطارئة نذكر منها:

- هجرة الارمن التي يعود تاريخها الى الحرب العالمية الاولى
  - هجرة الفلاحين من جنوب سوريا
  - تمركز اللاجئين الفلسطينيين الذي يغادرون المخيمات حول المدن .
- الاسباب الدائمة وهي النزوح من القرى الى المدن وقد اتينا على ذكرها في قسم سابق من هذا البحث .

يستدل من نتائج احصاء القوى العاملة في لبنان ان عدد المساكن المرتجلة في لبنان قد بلغ في عام ١٩٧٠ حوالي ٨٠٠٠ وحدة سكنية موزعة جغرافيا كما يلي =

٤٢٩٠	بيروت
١٠٨٠	ضواحي بيروت
٤٥٠	مدن اخرى
<u>٢١٤٥</u>	المناطق القروية
<u>٧٩٦٥</u>	المجموع

يتضح لنا انه يجب تشييد حوالي ٦٠٠٠ مسكن سنويا للاستعانة عن المساكن القديمة والمساكن المرتجلة .

#### ج - ١ - سد النقص الحالي -

اتضح لنا من الاحصاءات المتوافرة ان المساكن التي يزيد عدد شاغليها عن اثنين في الغرفة الواحدة تشكل حوالي ٣٦% من مجموع المساكن المشغولة في لبنان اي ١٧٥٠٠٠ مسكن . غير ان هذه الكثافة لا ترتدى البعدا خطرا وملحنا الا في ١٥% من المساكن اي في حوالي ٦٧٠٠٠ مسكن منها ٨٠٠٠ مسكن مرتجل ( تخاشيب واكواخ ٠٠٠ ) فيكون مجموع المساكن التي يجب ازالة كثافة الاشغال فيها ٥٩٠٠٠ مسكن . وازا اردنا الاستعانة عنها خلال ثلاثين سنة تحتم بناء ٢٠٠٠ مسكن سنويا .

#### د - ١ - اجمالي الحاجات السكنية

استنادا الى ما تقدم في الفقرات السابقة يمكن تقدير الحاجات السكنية ب ٢٠٠٠٠ مسكن سنويا موزعة وفق عوامل هذه الحاجات كما يلي =

١٢٠٠٠	العوامل الديموغرافية
٦٠٠٠	ابدال المساكن القديمة والمساكن المرتجلة
<u>٢٠٠٠</u>	سد النقص الحالي
<u>٢٠٠٠٠</u>	المجموع

## ٢ - الطلب على المساكن

بالإضافة الى العوامل الديموغرافية التي مر ذكرها في محاولتنا تقدير الحاجات السكنية يتاثر الطلب على المساكن بالعوامل التالية = المداخيل، التسليف، ثمن المسكن، العادات السكنية والتطور الاجتماعي.

### أ - المداخيل

اظهرت التجارب ان الطلب على المساكن يتاثر الى حد بعيد بالمداخيل وبصورة عامة يمكن القول ان الطلب على المساكن يزداد بازديادها ويعبر عن هذه العلاقة بمرونة المداخيل بالنسبة للطلب على المساكن (١). وتختلف هذه المرونة باختلاف فئات الدخل. فالطلب على المساكن غير مرن عند الفئات التي يعتبر دخلها منخفض جدا وهذه الظاهرة نجدها ايضا عند الفئات التي يعتبر دخلها مرتفع جدا. غير انه يلاحظ عكس ذلك عند الفئات الواقعة بين هاتين الفئتين.

وتظهر الزيادة في طلب المساكن اما بالمساحة واما بالتنوع. فارتفاع الدخل يجعل بالمستطاع استئجار مسكن يؤمن الرفاهية، او بالانتقال من حي الى آخر او من مسكن في بناء يحتوي على عدة شقق الى مسكن مستقل. كما سيصبح بالامكان استئجار مسكن اكبر مساحة، والانتقال من مسكن ذي غرفتين الى مسكن يحتوي على اربعة غرف وان ارتفاع الدخل يمكن ان ينتج عنه طلب جديد على المساكن وذلك ان هذا الارتفاع من شأنه التشجيع على الاقدام على الزواج.

وتجدر الاشارة الى ان توزيع الدخل القومي يعتبر ايضا من العناصر التي تؤثر على الطلب على المساكن. واذا اعتبرنا ان ارتفاع الدخل يؤثر على هذا الطلب في الفئات الوسطى من الدخل يصبح بالامكان عندئذ توقع ازدياد الطلب بمعدل اكبر كلما توزع الدخل القومي بصورة افضل

---

(١) راجع بهذا الشأن مؤشرات اسواق الاسكان فقرة أ/١ نسبة بدل الايجار الى الدخل.

ب - ٢ . التسليف

يشكل شراء المسكن عبئا كبيرا على ميزانية الاسرة لذلك فان الذين يستطيعون شراء مسكنهم نقدا هم قلة وان الاكثية الساحقة من الاسر تلجأ الى الاقتراض لتمويل شراء مسكنها . ويرتبط التمويل بالسياسة التي يتبعها القيمون على مؤسسات التسليف فيزداد الطلب على المساكن بازياد التسهيلات التي تقدمها هذه المؤسسات ويتقلص عند زوال هذه التسهيلات .

ج - ٢ : ثمن المسكن  
=====

يتاثر الطلب على المساكن بثمن مبيعها الحالي او المرتقب فيتهافت الناس على الشراء اذا توقعوا زيادة في ثمن مبيع المساكن ويمتنعوا عنه اذا توقعوا هبوطا .

ولا بد من الاشارة هنا الى ان الطلب على المساكن لا يتاثر بثمنها فحسب بل ايضا بثمن سلع استهلاكية منافسة لها كالسيارات . ويمكننا ان نتساءل الان حول ما اذا كان الطلب على المساكن بالنسبة الى ثمنها من او ام لا والجواب على ذلك هو ان مرونة هذا الطلب ضعيفة لكون المساكن سلعا ضرورية .

د - ٢ : العادات السكنية والتطور الاجتماعي  
=====

لا يجب ان يغرب عن اليبال ما للتطور الاجتماعي والعادات السكنية من تأثير على الطلب على المساكن . فان انحلال روابط الاسرة ووجود مراكز استقلالية خارجها ( مركز العمل والتسليه والاندية الخ ) كلها عوامل تحمّل على البحث عن الاستقلال عن الاسرة وهذه الظاهرة تتمثل في سكن الفرد قبل الزواج في مسكن مستقل عن مسكن اسرته الامر الذي يسهم في زيادة الطلب على المساكن .

## الباب الرابع

### اسباب المشكلة السكنية

1

اتضح لنا لدى تفحصنا للمشكلة السكنية ان لهذه الانية ثلاثة اسباب

رئيسية :

- ١ - ارتفاع كلفة البناء الاجمالية
- ٢ - قوانين الابعادات وانمكساتها الاجتماعية والاقتصادية
- ٣ - تمويل البناء

#### ١ - ارتفاع كلفة البناء الاجمالية

تعتبر كلفة البناء الاجمالية من اهم العوامل التي تسهم في زيادة  
المبى الابعارى . وتشمل هذه الكلفة ثمن الارض وكلفة البناء .

#### أ / ارتفاع اسعار الاراضي

ان نسبة ثمن الارض الى كلفة البناء الاجمالية كثيرة التغير وهي غالباً  
ما تتراوح بين ٢٥ و ٣٥ % في التجمعات المدنية . ومن العوامل التي تكمن وراء تغيرها  
البيئة السكنية ومعدل الاستثمار وتجهيز البناء .

وقد شهد لبنان في السنوات الماضية ارتفاعاً كبيراً في اسعار الاراضي .  
غير ان الاحصاءات الدقيقة التي تظهر هذا الارتفاع غير متوافرة . وقد استعرضنا عنها  
باحصاءات تقريبية حصلنا عليها من دائرة رسم الانتقال في وزارة المالية وهي تعطي  
فكرة عن تطور الاسعار الاراضي خلال السنوات ١٩٥٦ - ١٩٦٩ فقط في بيروت  
وفرن الشباك .



جدول رقم ١٥ - تطور اسعار الاراضي ١٩٥٦ - ١٩٦٩  
( بالليرات اللبنانية )

سعر المتر المربع للـ ١٩٦٩	سعر المتر المربع للـ ١٩٥٦	المنطقة
٤٠٠٠ - ٣٠٠٠	٣٠٠٠ - ٢٠٠٠	باب ادريس
٢٥٠	١٠٠	كورنيش النهر
٣٠٠ - ٢٠٠	١٥٠	حي السيوفي
١٢٠٠ - ٨٠٠	٦٠٠ - ٣٠٠	شارع الحمراء
٦٠٠	١٢٥	شوران
٤٠٠ - ٣٥٠ - ٣٠٠	٧٥	رملة البيضاء
٣٠٠ - ٢٥٠	٦٠	كورنيش المزرعة
٤٠٠ - ٣٠٠ - ٢٥٠	٨٠	بدارو - كفوري

المصدر: وزارة المالية - دائرة رسم الانتقال

ولما كان ارتفاع اسعار الاراضي من اسباب زيادة الصب الايجارى كان لا بد من التطلُّق الى اهم العوامل التي تؤثر على هذا الارتفاع اى العرض المحدود للاراضي المعدة للبناء وزيادة الطلب على هذه الاراضي.

العرض المحدود للاراضي المعدة للبناء

يعرف العرض المحدود للاراضي المعدة للبناء انه محلي اى انه في اغلب الاحيان لا يوجد نقص في الاراضي المعدة للبناء على مستوى قومي بل على مستوى محلي في مناطق معينة وبسبب خاص في التجمعات المدنية.

ويتميز العرض المحدود للاراضي المعدة للبناء في المناطق المدنية الى سببين رئيسيين: تصرف مالكي الاراضي والتخطيط العقارى.

تصرف مالكي الاراضي:

ويلاحظ ان اراضى تم اعدادها اى بالتالي صالحة للبناء لا تنتقل ملكيتها

الى الراغبين في البناء عليها . وعذا التصرف من قبل الملاكين من شانه جعل عرض الاراضي المعدة للسكن محدودا .

واذا كان رفض بيع الارض من قبل مالكيها يستند احيانا الى رغبته في البناء عليها حينما يتوافر لديه المال اللازم ، فان التمسك بالاراضي وعدم الرغبة في بيعها يرتكز في كثير من الحالات على الرغبة في الاتجار بها في الظروف الملائمة التي تمكن كبار الملاكين من تحقيق ربح وبيع . ويشجع هذا النوع من التصرف عدم وجود ضريبة على الاراضي المعدة للبناء .

### التخطيط العقاري

ينتج التخطيط العقاري عن التنظيم المدني الذي يمكن تعديده بانه مجموعة من الاجراءات الفنية والادارية والاقتصادية والاجتماعية التي تساعد على النمو المتكامل والعقلاي والانساني للتجمعات السكانية .

ويتجسد التنظيم المدني بمخططات تحد من العرض للاراضي وذلك عن طريق :

- لحظ الاماكن التي يمنع البناء فيها والاماكن المشجرة
- تحديد المساحة الدنيا لقطع الاراضي التي سيصار الى افرازها
- تحديد المساحة الدنيا لقطع الاراضي الموجودة لتصبح صالحة للبناء
- تحديد معدل الاستثمار السطحي او نسبة الانحلال السطحي للبناء الى مساحة قطعة الارض .
- تحديد معدل الاستثمار الاجمالي او نسبة المساحة المبنية الاجمالية الى مساحة قطعة الارض .

وتجدر الاشارة الى اسعار الاراضي ترتفع من جراء تنفيذ اشغال التنظيم المدني كشن الطرق مثلا .

### زيادة الطلب على الاراضي المعدة للبناء

تعود زيادة الطلب على الاراضي المعدة للبناء الى عوامل مختلفة نذكر اعمها :  
الزيادة السكانية والنزوح من القرى الى المدن ، عدم توافر امكانيات كافية لتشيير رؤوس الاموال والتنمية الاقتصادية .

## الزيادة السكانية والنزوح من القرى الى المدن

ان الطلب المتزايد على الاراضي في المدن وضواحيها والمتأتي عن الزيادة السكانية والنزوح من القرى الى المدن يعود الى ثلاثة التمدن والتصنيع. ويهدف الطلب على الاراضي ليس فقط لتأمين المساكن بل ايضا لغايات اخرى: الصناعة الترفيه ، مرافق عامة ، طرقات ، مستشفيات الخ . . . وان تركيز الطلب في المدن ينتج عن حاجة الانسان الى العيش على مقربة من مركز عمله . وبالرغم من وفرة الاراضي ، فان المجال لجميع الاستعمالات التي يطلبها الانسان محدود بعوامل الوقت والمسافة وسهولة الوصول وكلفته وسرعته .

عدم توافر امكانيات كافية لتثمين رؤوس الاموال

في لبنان كما في البلدان النامية الاخرى لا توجد امكانيات كافية لتثمين رؤوس الاموال لضيق السوق وهذا الامر يحتمل اصحاب الرساميل على توظيفها في الاراضي المعدة للبناء .

## التنمية الاقتصادية

يمكننا القول ان هناك ثلاثة عوامل تؤثر على غاية استعمال الاراضي تنتج عن التغييرات التقنية والاقتصادية والاجتماعية . وهي تقصير المسافات بفضل تحسين وسائل المواصلات والنقل ، وزيادة المداخل ونمو وسائل الترفيه وهذه التغييرات لها مفاعيلها على تثمين استعمال الارض : ففي المدن تتحول الابنية السكنية الى مكاتب للأعمال التجارية وفي القرى تتحول الاراضي الزراعية الى اراض غير زراعية .

ان الاراضي الواقعة في نطاق المدن تستعمل اما لتشييد ابنية سكنية واما لتشييد ابنية للأعمال التجارية والخدمات الاخرى . وبما ان التنمية الاقتصادية وارتفاع مستوى المعيشة صحبها زيادة في مقدار مساهمة قطاع الخدمات في الناتج القومي وان هذا القطاع يتركز في التجمعات المدنية الكبرى فان الطلب على الاراضي في الاحياء الواقعة في اواسط المدن يزداد نتيجة هذا الاتجاه .

ويتصف طلب الاراضي الواقعة في اواسط المدن بعدم مرونته وذلك لان المؤسسات التي تقدم الخدمات تحقق ربحا مرتفعا نسبيا مما يمكنها من مزاحمة الافراد والمؤسسات الصناعية على شراء هذه الاراضي .

وان كون قيمة الارض محددة بامتانية البناء فيها فان زيادة كثافة البناء في الاحياء الوسطية في المدن من شأنه ان يسبب ارتفاعا في اسعار الاراضي وتنتقل هذه الزيادة الى الاحياء المجاورة حيث اصحاب الاراضي يرتقبون زيادة في كثافة البناء على اراضيهم .

### ارتفاع كلفة البناء

يعكس ثمن المسكن كلفة بنائه والملاقة بين حجم الطلب على المساكن وحجم عرضها . وبما ان ارتفاع ثمن ( وايجارات ) المساكن الجديدة يحد جزئيا الى ارتفاع كلفة البناء كان علينا ان نحاول البحث عن اسباب هذا الارتفاع . وقد تبين لنا ان هناك سببا اقتصاديا واسبابا اخرى غير اقتصادية .

### ب/١- السبب الاقتصادي

ان ارتفاع كلفة البناء يتأتى بصورة عامة اما عن ارتفاع كلفة مواد البناء واما عن ارتفاع الاجور .

### هل ارتفعت اسعار مواد البناء ؟

لا تنتج الصناعة البنائية كافة للمواد لسد متطلبات قطاع البناء والاشغال العامة . فلا بد ان من اللجوء الى الاستيراد لتغطية الفرق بين المتطلبات والانتاج المحلي .

جدول رقم ١٦ - تطور اسعار الجملة لمواد البناء في بيروت  
( المعدل السنوي بالبيرات اللبنانية )

١٩٧٠	١٩٦٩	١٩٦٨	١٩٦٥	١٩٦٠	١٩٥٥	١٩٥٠	وحدة التسمير	بيان البضائع
٥٩,٥	٥٩,٥	٥٩,٥	٥٩,٥	٥٨	٦٣,٦	٧٥	طن	التربة الوطنية
١٦,٥	١٤,٦	١٤	١٤	١٢	١٢	١١,٤	المائة	مربعات الاسمنت
٢٤٧,٩	٢٢٦,٦	١٨٥	١٨٠	١٩٠	١٩٤,١	١١٩,٧	متر مكعب	خشب الشوح
٥٠٠	٤٢٧,٥	٣٢٧,٦	٣٠٨	٤٠٠	٤٣١,٥	٣٣٨	طن	الحديد المبروم (قطر ١٢م)
-	٠,٥٣	٠,٤٥	٠,٤٧	٠,٥٨	٠,٥٧	٠,٥٨	كلغ	مسامير باريس
٥٩,٢	٦٠,٦	٦٠,٣	٤٣,٧	٤٠	٣٢	٤٥	طن	الكلس الحي
٤,٢	٤,٢	٤,٢	٤	٣,٥	٢,٢	٢,٠	متر مربع	زجاج النوافذ (تخانة ٢م)
٤,٤	٤,٤	٤,٠	٣,٥	٦,٢	٦	٥,٣	كلغ	البويا الوطنية

اذا نظرنا الى تطور اسعار الجملة لمواد البناء في بيروت خلال السنوات ١٩٥٠ - ١٩٧٠ يتبين لنا ما يلي :

- انخفاض سعر طن التربة من ٧٥ ل.ل. الى ٥٩,٥ ل.ل. ويمر هذا الانخفاض الى زيادة الانتاج الوطني نتيجة انشاء شركة تربة ثانية عام ١٩٥٥.
- ارتفاع بطيء في اسعار مربعات الاسمنت
- ارتفاع كبير في اسعار خشب الشوح
- اتجاه نحو انخفاض سعر الحديد المبروم ( قطر ١٢م ) قبل عام ١٩٦٩. ويعود هذا الاتجاه الى رغبة المصدر الاجنبي في الاحتفاظ بحصته في السوق المحلي بالرغم من ارتفاع التعرفة الجمركية لحماية الانتاج الوطني. غير انه اعتبارا من شهر شباط ١٩٦٩ بدأ سعر الحديد المبروم يرتفع وقد استقر في نهاية عام ١٩٧٠ على ٥٠٠ ل.ل. للطن الواحد
- ارتفاع بطيء في سعر الكلس الحي
- ارتفاع كبير في سعر زجاج النوافذ
- اتجاه نحو انخفاض سعر البويا الوطنية.

## ارتفاع الاجور

تشكل الاجور حوالي ٢٠٪ من كلفة بناء المتر المربع. وهذا يعني ان ارتفاع الاجور سينمكس حتما على هذه الكلفة.

ان تطور الاجور مرتبط بتطور الرقم القياسي لـغلاء المعيشة. لكن تطوّر الاجور تدعى لتطور الرقم القياسي لـغلاء المعيشة يحدث بعد مرور فترة من الزمن وبمفنى النسبة او بنسبة اقل.

وقد ارتفع الرقم القياسي لـغلاء المعيشة في لبنان منذ عام ١٩٥٣ الى نهاية عام ١٩٧٠ بنسبة ٤٨٪ حسب التقديرات الرسمية وتقديرات النقابات المتحدة. الامر الذى ادى الى زيادة اجور الداملين في قطاع البناء. فقد كانت اجرة العامل غير الماهر ٣ ل.ل. وللعامل الماهر ٧ ل.ل. عام ١٩٥٠ فاصبحت ٧ ل.ل. و ١٨ ل.ل. عام ١٩٧٠.

## العوامل غير الاقتصادية

ان قوانين الابحارات التي صدرت اعتبارا من قانون ٧ ايار ١٩٥٤ (التي ادخلت مفهوما جديدا على الابنية هو مفهوم الابنية الفخمة) ورغبة بعض فئات المقيمين في لبنان في الاقامة في ابنية مجهزة بوسائل اراحة ادت الى ارتفاع كلفة الابنية وبالتالي الى ارتفاع اسعار الابنية ( والايحارات).

واذا اعتبرنا ان كلفة المتر المربع للبناء العادى ( اى البناء غير المجهز بمصعد وتدفئة وتكييف عواء الخ ٠٠٠ ) تتساوى ١٠٠ ل.ل. فان تجهيز البناء بمصعد قد يرفع الكلفة الى ١١٠ ل.ل. واذا اضفنا الى ذلك تكييف الهواء فان الكلفة تقارب ١٥٠ ل.ل. وتجدر الاشارة الى ان اضافة هذه التجهيزات وتجهيزات اخرى من شأنه التأثير على نوعية مواد البناء المستعملة مما يستتبع هذا الارتفاع في كلفة البناء.

## ٢ - قوانين الايجارات وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية

تميزت قوانين الايجارات التي صدرت بعد نشوب الحرب العالمية الثانية بثلاث ميزات :

- الاولى وهي تمديد عقود الايجارات الابنية على اختلاف انواعها باستثناء الايجارات المعقودة قبل عام ١٩٤٣. والفترة الزمنية التي عمل فيها بهذا التمديد هي التي سبقت صدور قانون ٧ ايار ١٩٥٤.

- الثانية وهي تمديد عقود ايجارات الابنية العادية والاخذ بمبدأ حرية التعامل بين المؤجر والمستأجر فيما يعود الى الابنية الفخمة والفيلات. طبقت هذه الاحكام القانونية بعد صدور قانون ٧ ايار ١٩٥٤ وقبل صدور قانون ٩ ايار ١٩٦٧.

- الثالثة وهي العودة الى القانون العادي (مع بعض التقييد) الى حرية التعامل بين المؤجر والمستأجر فيما يعود الى الابنية على اختلاف انواعها التي تشأ بعد صدور قانون ٩ ايار ١٩٦٧.

### ما هي الابنية الفخمة

حدد قانون ٩ ايار ١٩٦٧ الابنية الفخمة بما يلي :

١ - احتوائها على :

- جهاز التدفئة يعمل بصورة متواصلة من ١٥ تشرين الثاني لغاية ٣١ اذار من كل سنة على الاقل
- مصعد كهربائي ( الا اذا كان البناء بولفا من نابقين على الاكثر)
- جهاز للديار او خزان خاص بيوءم وعول الماء لجميع شقق البناية طوال السنة
- ماء ساخن حار دون انقطاع طوال السنة ويؤمن بواسطة جهاز مركزي او جهاز خاص لكل مسكن
- سنادون بريد اكل مسكن عند مدخل البناية
- وجود بواب عقيم في مدآن خاص عند مدخل البناية بصورة مستمرة وفي مكان يمكن الاشراف الفعلي على المدخل.

## ضرورة اعادة النظر بخصائص البناء الفخم

اثبت الواقع ان خصائص البناء الفخم كما حددتها قانون ٩ ايار ١٩٦٧ غير كافية لجعل كل بناء يحوزها فخماً . فان ابنية عادية مبنية بمواد رخيصة لا يمكن اعتبارها فخمة بمجرد تجهيزها بمصعد كهربائي ومياه ساخنة وتدفئة مركزية الخ . . . . . ان البناء العادي المعتبر فخماً والمؤلف من عدة اوابن اصبح لا غنى عن تجهيزه بمصعد كما ان امياه الساخنة والتدفئة المركزية يؤمنها المالك حتى ولو لم يكن المستاجر بحاجة اليها بغية تصنيف بنايته في فئة الابنية الفخمة . عدا وفي عملية تصنيف الابنية الفخمة لا بد من التشديد على العناصر المائدة الى مستوى الجودة في مواد البناء ومختلف التجهيزات والاتقان في العمل والاستعمال .

## مفهوم مبدأ حرية التعامل

ان مبدأ حرية التعامل بين المؤجر والمستأجر مستمد من النظرية الليبرالية القائلة بالتوازن التلقائي بين العرض والطلب الذي يتم على الشكل التالي :

— ان ارتفاع بدلات الايجارات من شأنه زيادة مردود الابنية والاقبال على التثمين في قطاع البناء . فينتج من جراء ذلك ازدياد في عدد المساكن وتضخم في عروض التاجير .

— وعندما يفوق العرض على الطلب تنخفض بدلات الايجارات وينقص بالتالي مردود الابنية وينقل من جراء ذلك حجم الاستثمارات في قطاع البناء مما يستتبع نقصاناً في عروض التاجير وارتفاعاً في بدلات الايجارات .

وقد اثبت علم الاقتصاد ان النظرية الليبرالية لا تنطبق على الواقع السكاني لان التوازن بين العرض والطلب يتمرن في سيره الى عوائق وعقبات تحول دون حصوله . وتتمثل هذه العقبات بعدم مرونة العرض والطلب فيما يتعلق بالمساكن

## الانعكاسات الاجتماعية لقوانين الايجارات

بتناول بحثنا تبعاً انعكاسات التمديد القانوني لحقوق الايجارات وانعكاسات حرية التعامل .



## انعكاسات التمديد القانوني لعقود الايجارات

اشرنا فيما تقدم الى التمديد القانوني الذي يتعلق بالايجارات المعقودة بعد أول تموز ١٩٤٣ وقبل صدور قانون ١ ايار ١٩٦٧ ( فيما يتعلق بالابنية التي شيدت قبل صدوره ) . ان هذا التمديد يرمي الى حماية المستأجرين الذين يعجزون عن دفع بدلات الايجارات اذا ما اخذ بمبدأ حرية التعامل . فالتمديد اذن اجراء مؤقت محرم للزوال عندما تزول الاسباب التي اوجبت العمل به اي عندما تتوافر امام المستأجرين امكانية استئجار مساكن بدلات في متناول ميزانية اسرتهم .

قد يقال ان التمديد يلحق ضررا بمصالح المؤجر لان ارتفاع الاسعار عبر الزمن بسبب انخفاض في القوة الشرائية للعملات وبالتالي يحدث تقلصا في المدخول الحقيقي للمؤجر . غير ان الضرر الذي يمكن ان يتعرض له المؤجر هو اقل بكثير من الضرر الذي يتعرض له المستأجر لان قسما كبيرا من المؤجرين يكون اثناء الفترة الزمنية التي مرت بلى عقد الايجار قد استوفى كامل او القسم الاكبر من الراسمال الذي ونظف في البناء .

## انعكاسات مبدأ حرية التعامل بين المؤجر والمستأجر

يتعرض المستأجر من جراء اعتماد مبدأ حرية التعامل بينه وبين المؤجر الى ضرر يتخذ الشكل التالي :

- زيادة العبء الايجارى بالنسبة للدخل
- اضطراب نفسي
- نفقات اخرى اضافية

وعدد الاسر التي تتضرر نتيجة الاخذ بمبدأ حرية التعامل يختلف باختلاف مدى شمولها للمساكن . فاذا اخضع له جميع المساكن الرئيسية المشغولة بلغ عدد الاسر المتضررة حوالي ١٩٦٠٠٠ أسرة (١) موزعة جغرافيا كما يلي :

٢٣٨,٧ ٪ في بيروت

(١) حصلنا على هذا الرقم عن طريق عملية غرب عدد الاسر في المساكن الرئيسية المشغولة ( ٤٠٥٠٠٠ أسرة ) بنسبة عدد الاسر المستأجرة ( ٤٨,٤ ٪ )

٣٤,٥ ٪ في عواحي بيروت

١٦,٦ ٪ في مدن اخرى

١٠,٢ ٪ في المناطق الريفية

وإذا اقتصر تطبيق هذا المبدأ على المساكن الرئيسية الفخمة بلغ عدد الاسر المتضررة حوالي ٢٣٠٠٠ أسرة (١) موزعة جغرافيا على النحو التالي :

٦٦,٥ ٪ في بيروت

١٨,٩ ٪ في عواحي بيروت

٧,٠ ٪ في مدن اخرى

٧,٦ ٪ في المناطق الريفية

وإذا انقلنا الى عدد الاسر التي تشغل مساكن رئيسية فخمة الى عدد الاسر التي تقطن في مساكن رئيسية عادية ( ١١٠٠٠ أسرة) اعتبرها قانون ٩ ايار ١٩٦٧ بحكم الفخمة ( وهي المساكن التي سبقت بعد صدور هذا القانون) يصبح العدد الاجمالي للأسر المتضررة ٣٤٠٠٠ أسرة

ربما تصبح بدلات ايجارات المساكن في متناول مختلف فئات المستأجرين يمكننا القول ان حرية التعامل تشكل سلاحا بيد المؤجر ( وان يكن قانون الايجارات تم وضعه على عاتقه دفع تعريفين مختلفين باختلاف مدة عقد الايجار) لزيادة المصروف الايجاري على المستأجرين . وتحدث هذه الزيادة نتيجة زيادة بدل الايجار دون زيادة موازية في الدخل الامر الذي يثقل كاهل المستأجر ويضطره غالبا الى عصر نفقات اخرى ضرورية لاسرته .

ان اثنائية طلب اخلاء المأجور من قبل المؤجر تعرض المستأجر لضغط مستمر من قبل اصحاب الابنية الفخمة والابنية العمادية المعتبرة بحكم الفخمة مما يجعله يعيش في قلق مستمر ويحرمه من الشعور بالاستقرار في المسكن الذي يشغله .

ان اختيار المسكن كما رأينا في مصر حديثنا عن تمويل البناء يخضع لاعتبارات موضوعية واعتبارات شخصية . وان اشغال المسكن مدة عدة سنوات يخلق تعلقا به ويحمل المستأجر على تجهيزه بتجهيزات تتناسب وادائه وان حمله على (١) ان هذا الرقم هو حصص نسبة ضرب عدد الاسر التي تشغل مساكن رئيسية فخمة ( موزعة في بيروت وعواحيها والمدن الاخرى والمناطق الريفية) بنسبة عدد الاسر المستأجرة في كل من هذه المناطق .

الاخلاء يعرض الاثاث لاضرار من جراء النقل فضلا عما يربته الاخلاء من اعباء على المستأجر.

لم يكن لجوء الدول الاوربية الى اعتماد مبدأ حرية التعامل سوى تدبير مرحلي . ففي انكلترا مثلا ثم تحرير عقود الايجارات بطريقتين : الاولى : بتحرير عقود الابنية الباعطة الاكلاف ومن بعد ما تحرير الابنية الاقل كلفة . والثانية تحرير العقود بعد اخلاء الماجور او بوفاة المستأجر . وقد كان التحرير المرحلة الاخيرة لتطور بدو بالتدبير ومر بالرقابة على الايجارات قبل اعتماد التحرير .

ولما كان التحرير يلحق ضررا ببعض فئات المستأجرين نتيجة زيادة العبء الايجارى كان لا بد من دفع تعويضات الى الفئات المتضررة : تفويض المسكن في فرنسا والاعانات في جمهورية المانيا الاتحادية .

انعكاسات زيادة بدلات الايجارات المعقودة قبل اول تموز ١٩٤٣

ان زيادة بدلات ايجارات المساكن التي عقدت ايجاراتها قبل اول تموز ١٩٤٣ يتأثر بها عدد كبير من الاسر يتراوح بين ٤٠٠٠٠ - ٤٥٠٠٠ أسرة (١) . موزعة جغرافيا كما يلي :

٢٧,٩ %	في بيروت
٨,٦ %	في ضواحي بيروت
١٨,٢ %	في مدن اخرى
٤٥,٣ %	في للمناطق الريفية

(١) تم الحصول على هذا الرقم عن طريق :  
أ - تقدير عدد المساكن التي تزيد اعمارها عن ٢٥ سنة  
ب - تخفيض من العدد المقدر في (أ) عدد المساكن للفخمة ( التي تقع ضمن نفس فئات الاعمار )

ج - تقدير عدد الاسر التي تسكن في هذه المساكن  
د - تقدير عدد الاسر المستأجرة وذلك بصرب عدد الاسر المقدر في ( ج ) بنسبة عدد الاسر المستأجرة .

هـ - تخفيض ما يتراوح بين ٣٠٠٠ - ٨٠٠٠ أسرة من عدد الاسر الذي حصلنا عليه في (د) وهذا التخفيض يمثل عدد الاسر التي تركت مسكنها القديم لاشغال مسكن جديد .

انعكاسات الاخذ بمبدأ " البديل العادل " في تحديد بدلات ايجارات المساكن  
العادية المسقودة ايجاراتها بعد اول تموز ١٩٤٣ والخير معتبرة بحكم الفخمة .

ان ارتفاع اسعار الاراضي يفوق بكثير الزيادة في مداخيل اكثرية المستأجرين  
وان الاخذ بمبدأ " البديل العادل " في تحديد بدلات ايجارات المساكن الرئيسية  
العادية التي عقدت ايجاراتها بعد اول تموز ١٩٤٣ والخير معتبرة بحكم الفخمة  
يؤدي الى ارتفاع بدلات الإيجارات ارتفاعاً قوياً ومفاجئاً قد يخلق ظلمة اجتماعية  
لعدد من الاسر يتراوح بين ١١٨٠٠٠ - ١٢٣٠٠٠ أسرة .

الانعكاسات الاقتصادية لقوانين الايجارات او العلاقة بين قوانين الايجارات وحركة  
البناء .

لقد بينا في محرر تحليلنا للقطاع السكني وقطاع البناء اهمية البناء بالنسبة  
لاقتصاد اللبناني . ونحن الان بصدد معرفة تأثيرات قوانين الايجارات على حركة  
البناء اي مدى تأثير التمديد القانوني وعربة التعامل على هذه الحركة . وقد لجأنا  
الى هذا التحليل رغبة منا في احلال الموعوية مكان التخمينات الاعتابية بعد ان  
علمنا ان اعتماد عربة التعامل بين الموءجر والمستأجر بالنسبة للابنية على اختلاف  
انواعها التي شيدت بعد ٩ ايار ١٩٦٢ كان يقصد منها تنشيط حركة البناء والانتقال  
من مرحلة الركود التي يتخبط فيها الى مرحلة الازدهار دافعا عجلة الاقتصاد اللبناني  
الى الامام . يستنتج مما تقدم ان عربة التعامل تشجع التثيمات في قطاع البناء  
بينما التمديد القانوني لعقود الايجارات يحدث **قلصاً** في حجم هذه التثيمات .  
فاين الحقيقة من هذا الاستنتاج ؟

من حيث المبدأ ان تمكين اصحاب البنايات من زيادة بدلات الايجارات  
عند انتهاء مدة عقد الايجار من شأنه ان يزيد دخل البنايات ويشكل بالتالي  
حافزاً على التثيمير في قطاع البناء . غير ان الاحصاءات المتوافرة تدل على ان الواقع  
يختلف تطلماً عن المبدأ كما سنبين ادناه .

نبدأ بتفحص المعطيات الاحصائية العائدة الى بيروت وطرابلس والتي ترجع  
الى الفترة الزمنية الممتدة بين الاعوام ١٩٥٢ - ١٩٧٠ ومن ثم نلاحظ تطور المساحات  
المرخصة في لبنان خلال الاعوام ١٩٦٢ - ١٩٦٩ .

جدول رقم ١٧ - تطور المساحات المرخصة في بيروت وطرابلس ١٩٥٢ - ١٩٧٠

السنة	المساحة المرخصة (م.م)	السنة	المساحة المرخصة (م.م)
١٩٥٢	٣٨١٤١٢	١٩٦٢	٧٥٦٢٣١
١٩٥٣	٣٨٨٠١٣	١٩٦٣	٩٠٧٢٢٠
١٩٥٤	٧٩٧٨٤٩	١٩٦٤	٨٤٦٥٠٢
١٩٥٥	٧٢٩٨٨٧	١٩٦٥	١٢٢٠٠٧٧
١٩٥٦	٦٢٠٥٩٠	١٩٦٦	١٥٨٢٠٠٠
١٩٥٧	٤٩٨٥١٤	١٩٦٧	٨٦٧٠٠٠
١٩٥٨	٤٣٣٧٤٨	١٩٦٨	٨٤٣٠٠٠
١٩٥٩	٧١٢٩١٤	١٩٦٩	٨٢٤٦٤٥
١٩٦٠	٨٣٨٤١٣	١٩٧٠	٦٨٩٠٠٠
١٩٦١	٧٨٨٤٢٠		

المصدر: مديرية الاحصاء المركزي

يلاحظ من خلال قراءة الجدول اعلاه ما يلي:

- ازدياد المساحات المرخصة في عامي ١٩٥٤ و ١٩٥٥ وهي الفترة التي كانت عقود الايجارات فيها خاضعة للتمديد القانوني
- تقلص المساحات المرخصة اعتباراً من عام ١٩٥٧ ولغاية نهاية عام ١٩٥٨، وذلك بالرغم من ظهور حرية التعامل لأول مرة في قانون الايجارات الصادر في ٧ ايار ١٩٥٤ وقد لحظ قانون (٢) حزيران ١٩٥٦ ايضاً حرية التعامل.
- اتجاه نحو تزايد المساحات المرخصة، وقد بلغ أوجه عام ١٩٦٦.
- تقلص مستمر في المساحات المرخصة اعتباراً من عام ١٩٦٦ نتيجة توقف بنك انترا من الدفع وحرب حزيران ١٩٦٧ والوضع السياسي غير المستقر في منطقة الشرق الاوسط وبلوغ الصن للمساكن/درجة من الاشباع وقد حدث هذا الانكماش في حركة البناء بالرغم من صدور قانون ٩ ايار ١٩٦٧ الذي قضى فضلاً عن تحرير عقود ايجارات الابنية الفخمة بالعمل بحرية التعامل في العقود الطائفة الى الابنية العادية التي تنشأ بعد صدوره.

ان احصاءات المساحات المرخصة في مجتمع الاراضي اللبنانية غير متوافرة لما قبل عام ١٩٦٢ لتمكيننا من تتبع تطورها وتبيان تأثير تشريع الايجارات عليها مدة من الزمن تعادل المدة التي راقبنا خلالها تطور المساحات المرخصة في بيروت وطرابلس. ومهما يكن من امر نلاحظ ( راجع ص ٦ ) ان المساحات المرخصة ازدادت زيادة ملموسة خلال ١٩٦٢ - ١٩٦٤. ويمكن تفسير هذه الزيادة الكبيرة بالاقبال على استحصال رخص البناء تحسبا من صدور المخطط التنظيمي لبيروت وضواحيها المعروف بمخطط ايكوشار والذي صدر عام ١٩٦٥.

وقد انخفضت هذه المساحات في عام ١٩٦٥ ثم عادت الي الارتفاع في عام ١٩٦٦ فبلغت ذروتها فيه . لكنها تقلصت في عام ١٩٦٧ والسنوات اللاحقة لاسباب ذكرت انفا وذلك بالرغم من شمول حرية التعامل الابنية العادية التي انشئت بعد صدور قانون ٩ ايار ١٩٦٧.

يستدل اذن من تطور حركة البناء في السنوات الماضية ان تنشيط قطاع البناء ليس وقفا على تحرير عقود الايجارات بقدر ما هو مرهون بمعامل اخرى من اعمها الاستقرار السياسي والتمويل المصرفي .

### ٣ - تمويل البناء

يتميز تمويل البناء في لبنان بالانعدام المؤسسات المختصة للتسليف لهذا القطاع. وينتج عن هذا الانعدام ارتفاع في كلفة البناء كما ستيين لنا فيما بعد.

يتناول بحثنا تباعا طرق التمويل ونتائج غياب مؤسسات للتمويل.

#### اولا - طرن التمويل

يتم تمويل البناء اما عن طريق المصارف واما بطرق اخرى.

#### ١ - التمويل المصرفي للبناء

تحتد العاصمة اللبنانية مكانة مرموقة في القطاع المصرفي بالنسبة الى منطقة الشرق الاوسط. ويعود ازدهار هذا القطاع الى ما بعد نهاية الحرب العالمية الثانية. ففي عام ١٩٤٥ كان عدد المصارف الهامة لا يتعدى السبعة وقد بلغ عدد المصارف العاملة في نهاية عام ١٩٧٠ ٧٣ مصرفا (١).

غير ان المصارف على وفرة عددها لا تضم ايا من المصارف المختصة في التسليف لقطاع البناء. ان هذا الامر متروك للمصارف التي تتقبل الودائع.

#### التمويل عن طريق الودائع المصرفية

بميل الافراد الى تفضيل الادخار الذي يتسم بتابع السيولة على سواء. اما اذا نظرنا الى هذا الامر من ناحية الطلب على رؤوس الاموال يتبين لنا ان حاجات التمويل للاجل المتوسط والبعيد تفوق بكثير حاجات التمويل القصير الاجل. وهذا ما يظهر ضرورة الربط بين الافراد المدخرين وطلبي رؤوس الاموال. ويعود هذا الدور الى المصارف.

---

(١) باستثناء بنك التسليف الزراعي والعقاري والصناعي ( فرع ادارة المصارف)

ان مشكلة تحويل الموارد القصيرة الاجل الى استثمارات اطول مدى تعود الى زمن ظهور المصارف في العالم غير ان الجديد في الامر هو حجم هذه الظاهرة والاعتماد لنافعتها وللحد الذي يجب ان تتوقف عنده والاجراءات الواجب اتخاذها للحيلولة دون التعرض الى المخاطر.

ان ازدياد الودائع المصرفية يضيف عليها صفة الاستقرار. اذ انه يمكن استعمال قسم منها في عمليات بفون مداها الزمني مدى الودائع.

وفي لبنان بالرغم من اندام المؤسسات المصرفية المختصة التي تتعاطى التسليف لقطاع البناء نرى ان تمويل هذا القطاع يتم جزئيا عن طريق المصارف، غير انه يتمتعر علينا معرفة حجم القروض المصرفية الممنوحة للبناء لان المعطيات الاحصائية المستقاة من تقارير مصرف لبنان تتعلق في الواقع بالقروض العقارية ( بالرغم من تسميتها بـ "تسليفات للبناء" ) التي يستعمل قسم منها في تمويل البناء.

جدول رقم ١٨ - تطور حجم القروض المصرفية العقارية (بملايين الليرات اللبنانية)

<u>السنة</u>	<u>حجم القروض</u>
١٩٦٤	١٤١,٠
١٩٦٥	١٧٧,٠
١٩٦٦	١٩٥,٥ (١)
١٩٦٧	٢١٢,٧ (٢)
١٩٦٨	٢٣٠,٦ (١)
١٩٦٩	٢٢٢,٧ (٢)
١٩٧٠	٢٤٢,٩ (٢)

المصدر: تقارير مصرف لبنان

- (١) لا تشمل القروض الممنوحة في الاعوام ١٩٦٦ و ١٩٦٧ و ١٩٦٨ قروض بنك انترا وقروض مصرف التسليف الزراعي والصناعي والعقاري.
- (٢) لا تشمل القروض الممنوحة في عامي ١٩٦٩ و ١٩٧٠ قروض بنك انترا وقروض مصرف التسليف الزراعي والصناعي والعقاري وقروض المصارف الموعومة عليها اليد والمصارف التي قررت تصفيتها الذاتية.



ويمكن تفسير اعطاء القروض لتمويل البناء بالموامل التالية:

- وفرة الودائع المصرفية
- التنافس القائم بين المصارف
- العلاقة بين مدراء المصارف والزبائن
- ضالة امكانيات التثمين في قطاعات اخرى.

### وفرة الودائع المصرفية

ان وفرة الودائع المصرفية تعود الى عدة عوامل منها: انتشار عادة وضع الادخار في المصارف عند الافراد، تدفق رؤوس الاموال من البلدان العربية وبلدان المهجر والجهود التي تبذلها المصارف لاجتذاب الودائع.

وتدل الاحصاءات الصادرة عن مصرف لبنان ان حجم الودائع المصرفية بلغ في ٣١ كانون الاول ١٩٧٠ ٤١٢٦٠٠٠٠٠٠٠ ل.ل (٦٤,٤% منها بالعملة اللبنانية)

### التنافس القائم بين المصارف

تشكل ودائع الطلب وودائع التوفير الجزء الاكبر من الودائع المصرفية. (٩٦,١% في نهاية عام ١٩٧٠). وهذا الامر من شأنه ان يحمل المصارف من حيث العبدأ على قصر عملياتها على الاجل القصير. غير ان الواقع منابر تماما للمبدأ ان المصارف اللبنانية لا تتردد في اعطاء قروض للبناء للاجل المتوسط بشكل غسير صريح كان تعطى القروض في بادئ الامر للاجل القصير ثم تجدد مدة القرض لسنوات اخرى الا في الحالات التي يطرأ فيها تدنور على حالة المدين المالية او تظهر عوامل اخرى تسع نهاية للاتقان القائم بين المصرف ومدينه.

ان كون المصارف اللبنانية اقل حرصا من المصارف الاجنبية العاملة في لبنان من حيث انتقاء زبائنها ناتج عن التنافس القائم فيما بينها في اجتذاب هؤلاء.

### العلاقة بين مدراء المصارف وزبائنهم

ان زبائن المصارف الرئيسيين هم عادة من الاشخاص المصرفيين من قبل هذه المؤسسات مما يسهل استعمال القرض لغاية مغايرة للغاية التي اعطي من اجلها . فالقرض الذي يمنح لغاية تجارية مثلاً يمكن ان يستعمل لتمويل البناء . وقد حظرت المادة ١٦١ من قانون النقد والتسليف هذه العملية . غير ان صعوبة مراقبة كيفية استعمال القرض تحول دون منعها .

ومن المسلم به ان تقسماً عاماً من مطلوبات المصارف التجارية يمكن ان يكون ودائع طلب فيكون بالتالي عرضة لتقلبات ملحوظة . فضلاً عن ان حصول انخفاض في قيمة موجودات هذه المصارف يؤدي الى عدم ملاءمتها من الناحية التكنيكية ، اي جعل قيمة موجوداتها دون قيمة مطلوباتها وعندما يدعون الى القول ان تحويل موارد المصارف من الاجل القصير الى الاجل البعيد يلقي حدوداً تتغل بالسيولة والضمانة . وان تباينها ادى في الماضي الى توقف بنك انترنا عن الدفع والى ازمة السيولة التي عانتها مصارف اخرى تم وصح اليد عليها .

### ٢ - التمويل غير المصرفي للبنان

ان عدم معرفتنا بحجم مساهمة القطاع المصرفي في تمويل البناء حال دون معرفتنا مقدار التمويل غير المصرفي اي ما يتبقى بعد اقتطاع مساهمة المصارف من قيمة التثمينات في البناء .

ان رؤوس الاموال المستعملة في التمويل غير المصرفي يملكها اما لبنانيون واما اجانب .

### أ - مساهمة اللبنانيين في التمويل غير المصرفي للبنان

ان رؤوس الاموال التي يملكها اللبنانيون لها اما مصدر محلي او مصدر

اجنبي

### المصدر المحلي

ان رؤوس الاموال العتائية عن مصدر محلي لها مصادر متعددة ستقتصر فيما يلي على ذكر أهمها :

- المداخيل الناتجة عن المساهمة في الانتاج وبنوع خاص في القطاع الخاص
- بيع الاراضي
- القروض من الافراد : افراد العائلة ، الاقارب ، الاصدقاء .
- تمويلات الاستملاكات التي تدفصها الادارات العامة والبلديات

### المصدر الاجنبي

ورؤوس الاموال اللبنانية ذات المصدر الاجنبي عي عبارة عن رؤوس الاموال وارساليات المهاجرين اللبنانيين واليد العاملة اللبنانية والمؤسسات اللبنانية المتمركزة خاصة في افريقيا والبلدان العربية واميركا .

### ب/٢- مساهمة غير اللبنانيين في التمويل غير المصرفي للبنان

تشكل رؤوس الاموال المثمرة في قطاع البناء من قبل غير اللبنانيين جزءا من رؤوس الاموال المتدفقة على لبنان ويمكن تفسير هذا التدفق بعاملين اساسيين :

- النظام السياسي والاقتصادي في لبنان
- توافر رؤوس الاموال في البلاد العربية تبحث عن امانيات التثمين في الخارج .

لقد عانت بعض الدول العربية في السنوات الماضية من عدم الاستقرار السياسي كما ان نشاطها الاقتصادي تميز بتوسع القطاع العام على حساب القطاع الخاص وهذا العاملان حصلا اصحاب رؤوس الاموال في هذه البلدان على تهريبها الى لبنان حيث الاستقرار السياسي وحرية تنقل رؤوس الاموال .

كان لظهور البترول في البلدان العربية ان وجدت اموال طائلة بين ايدي حكومات هذه البلدان التي لم تستطع توظيفها محليا . فانتقل قسم منه الى البلدان الخارجية منها لبنان .

وتشير الاحصاءات الواردة في ميزان المدفوعات اللبناني الى ان الاستثمارات الاجنبية المباشرة في العقارات قد تلورت خلال السنوات ١٩٦٦ - ١٩٦٩ على الشكل التالي :

جدول رقم ١٩ - الاستثمارات الاجنبية المباشرة في العقارات  
( بملايين الليرات اللبنانية )

<u>السنة</u>	<u>قيمة الاستثمارات</u>
١٩٦١	٤٣,٣
١٩٦٢	٤٠,٥
١٩٦٣	٣٧,٥
١٩٦٤	٣٤,٥
١٩٦٥	٣٣,١
١٩٦٦	٣٤,٩
١٩٦٧	٣٨,٢
١٩٦٨	٤٩,٥
١٩٦٩	٥٥,٠

المصدر: مديرية الاحصاء المركزي، ميزان المدفوعات اللبناني  
١٩٦٠ - ١٩٦٩

وقد اظهرت دراسات ميزان المدفوعات اللبناني ان قسما كبيرا من هذه الاستثمارات يتعلق بعقارات مبنية.

يوظف الاجانب اموالهم في العقارات في لبنان بدوافع مختلفة منها : تنويع موجوداتهم ، شراء اراضٍ للبناء ، فيما بعد ، شراء مساكن لسكنهم ، شراء ابنية للربح ، الاتجار بالعقارات . وقد وجد تجار العقارات منهم تشجيعا لهم في القانون المنشور بالمرسوم رقم ١١٦١٤ الصادر بتاريخ ٤ كانون الثاني ١٩٦٩ ، والذي يتعلق باكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان ان المادة ١٧ منه قد نصت على اعفاء كل لبناني يشتري من غير لبناني عقارا كائنا في لبنان من رسوم التسجيل .

## ثانيا - نتائج غياب المؤسسات المختصة لتمويل البناء

يتناول بحثنا تباعا نتائج غياب التسليف الطويل الاجل ونتائج حصر التسليف المتوسط الاجل وغير الصريح بفترة من السكان .

### ١ - نتائج غياب التسليف الطويل الاجل

المسكن سلحة محمرة اى انه يقدم خدمات السكن امدة طويلة تعقب شراؤه كما ان استهلاك المسكن يتطلب زمنا طويلا . وان شراء المسكن يتطلب توافر راسمال عند المشتري الامر الذى يحملنا على القول ان الافراد الذين يستطيعون تمويل شراء مسكن دون اللجوء الى الاقتراض من المصارف لا يشكلون سوى قلة من الافراد كما ان هناك افرادا قليلا العدد يستطيعون تسديد ما يترتب عليهم من ديون نتيجة شراء مسكن في مدة لا تتجاوز الخمس سنوات .

وان غياب التسليف الطويل الاجل يحرم العديد من ذوى الدخل المتوسط من تملك المساكن كما يثقل كاهلهم بالفوائد ذات المعدلات المرتفعة في حال اقتراضهم من المؤسسات المصرفية او من مصادر اخرى .

### ٢ - نتائج حصر التسليف المتوسط الاجل وغير الصريح بفترة من السكان

لا يستفيد من التسليف المتوسط الاجل غير الصريح سوى فئة معينة من السكان عم في غالبيتهم من التجار الذين يتعاملون مع المصارف وان التاجر عندما يفكر بتوطين امواله في قطاع البناء ياخذ بالاعتبار عاملين :

- السعي الى تحقيق الربح الاكبر
- الرغبة في استعادة امواله الموقوفة باقرب مدة زمنية .

ان الرغبة في تحقيق الربح الاكبر مهينة على القطاع التجارى . ولكن هذه الرغبة تصطدم بعقبة تتمثل في تجانس السلع الموجودة في الاسواق . غير ان المساكن تختلف عن غيرها من السلع بكونها غير متجانسة . فهناك خصائص تميز المساكن بعضها عن بعض منها ما هو موضوعي ومنها ما هو شخصي . فالخصائص الموضوعية عسي

عبارة عن النوعية والمساحة والموقع الخ ٠٠٠ اما الخصائص الشخصية فليست سوى  
الاعتبارات التي تؤخذ بالاعتبار في اختيار المسكن اى:

- اشغال مسكن يقع على مسافة ملائمة من مركز العمل
- سهولة الوصول الى المراكز التجارية والمدارس والمستشفيات
- الاعتبارات الجمالية والمقربة من اماكن التسلية .

هذه العوامل مجتمعة من شأنها ان تمكن التاجر الذى يوظف امواله  
في قطاع البناء من فرن بدلات ايجارات مرتفعة للمساكن التي يشيدها .

ان الخدمات التي يقدمها بناء ما لمالكه عي عبارة عن مجموعة المداخل  
التي يتقاضاها صاحب البناء طيلة سنوات عمالية وان القيمة الحالية لمدخول السنة  
الخامسة مثلا عي دون القيمة الحالية لمدخول في السنة الرابعة وبمباراة اخرى فان  
القيمة الحالية لبناء ما ليست سوى مجموعة من الخدمات السنوية التي تنخفض قيمتها  
بمرور الزمن .

غير ان التجار يبالون في تقديرهم لمقدار الانخفاض في قيمة البناء  
اذ انهم يظهرن البنائة وكأنها من التجهيزات الصناعية التي تستهلك بعد مرور  
بشعة سنوات على اقتنائها . لتعير طلب بدلات ايجارات مرتفعة . بينما يتلف الواقع  
عن ذلك اذ ان قيمة المقار ترتفع على مرور السنين الامر الذى يغطي تدني المداخل  
اضعافا .

## جدول بالملاحق

رقم الملحق	
١	توزيع المساكن الرئيسية والمقيمين في لبنان وفقا لمساحة المسكن ، متوسط عدد المقيمين في المسكن وفي الغرفة .
٢	توزيع المساكن الرئيسية والمقيمين في لبنان وفقا لعدد الغرف في المسكن ، متوسط عدد المقيمين في المسكن وفي الغرفة .
٣	توزيع المساكن ، المعدل الوسطي للغرف والمقيمين في المسكن وفي الغرفة ، وفقا لمساحة المسكن في بيروت وضواحيها .
٤	توزيع المساكن ، المعدل الوسطي للمقيمين في المسكن وفي الغرفة وفقا لعدد الغرف في المسكن في بيروت وضواحيها .
٥	توزيع المساكن ، المعدل الوسطي للغرف والمقيمين في المسكن وفي الغرفة وفقا لمساحة المسكن في مدينة بيروت .
٦	توزيع المساكن ، المعدل الوسطي للمقيمين في المسكن وفي الغرفة وفقا لعدد الغرف في المسكن في مدينة بيروت .
٧	توزيع الاسر في لبنان وفقا لنوع المسكن وملكيته .
٨	توزيع الاسر في بيروت وضواحيها وفقا لعمر المسكن ونوعيته والوضع القانوني للاشغال .
٩	توزيع الاسر في بيروت وفقا لعمر المسكن ونوعيته والوضع القانوني للاشغال .
١٠	توزيع المساكن في بيروت وضواحيها وفقا لمساحتها ونوعيتها .
١١	توزيع المساكن في بيروت وفقا لمساحتها ونوعيتها .
١٢	توزيع المساكن في بيروت وضواحيها وفقا لاعمار المساكن ونوعيتها .
١٣	تركيب سوق الاسكان في بيروت وفقا لاعمار المساكن .
١٤	توزيع المساكن في بيروت وضواحيها وفقا لاعمار المساكن ومساحتها .
١٥	توزيع المساكن في بيروت وفقا لاعمار المساكن ومساحتها .
١٦	العلاقة بين متوسط بدل الايجار السنوي وعمر المسكن ونوعيته في بيروت وضواحيها للمساكن الرئيسية المشغولة .
١٧	العلاقة بين متوسط بدل الايجار السنوي وعمر المسكن ونوعيته في بيروت وضواحيها للمساكن الرئيسية المشغولة .
١٨	توزيع المساكن في بعض البلدان وفقا لعدد الغرف ، لعدد الاغراد في الغرفة ، لعدد الغرف في المسكن وكثافة الاشغال .
١٩	الوضع القانوني لاشغال المساكن في بعض البلدان .

ملحق رقم ١ - توزيع المساكن الرئيسية والمقيمين في لبنان وفقاً لمساحة المسكن ، متوسط عدد المقيمين في المسكن وفي الغرفة .

متوسط عدد المقيمين في الغرفة	متوسط عدد المقيمين في المسكن	توزيع المقيمين		توزيع المساكن		متوسط عدد الغرف في المسكن	المساحة بالامتار المربعة
		%	العدد	%	العدد		
٣٥٤٧	٤٥٤٨	١٤٥٨	٣١٥٣٤٥	١٧٥٧	٧٠٢٧٥	١٥٢٩	أقل من ٣٠
٢٥٠٧	٥٥٥٠	٤٤٥٨	٩٥١٥٧١	٤٣٥٧	١٧٢٩٥٠	٢٥٦٥	٣٠-٨٠
١٥٤٠	٥٥٦٠	٢٧٥١	٥٧٦٠٦٠	٢٦٥٠	١٠٢٧٥٠	٤٥٠٠	٨٠-١٢٠
١٥١١	٥٥٥٩	٩٥٤	١١٩٦٩٥	٩٥٠	٣٥٧١٥	٥٥٠٢	١٢٠-٢٠٠
٠٥٨٩	٥٥٧٧	٣٥٦	٧٥٩٣٠	٣٥٣	١٣١٤٠	٦٥٤٤	٢٠٠ فما فوق
١٦٦٩	٥٥٣٩	٠٥٣	٥٣٤٠	٠٥٣	٩٩٠	٣٥١٨	غير محدد
١٥٧٢	٥٥٣٦	١٠٠٥٠	٢١٢٣٩٤٠	١٠٠٥٠	٣٩٥٨٢٠	٣٥١٠	المجموع



ملحق رقم ٢- توزيع المساكن الرئيسية والمقيمين في لبنان وفقا لعدد الغرف في المسكن ، متوسط عدد المقيمين في المسكن وفي الغرفة :

عدد الغرف في المسكن	توزيع المساكن		توزيع المقيمين		متوسط عدد المقيمين في الغرفة	متوسط عدد المقيمين في المسكن
	العدد	%	العدد	%		
١	٥٦٦٤٠	١٥٦١	٢٥٧٥٢٠	١٢٦١	٤٦٣١	٤٦٣١
٢	٢٥٢٠٠	٢٤٦١	٥٠٨٩٦٥	٢٣٦٩	٢٦٦٦	٥٦٣٢
٣	٨٦٧٨٥	٢٢٦٧	٥٠٢٠٢٥	٢٤٦٠	١٥٨٨	٥٦٦٦
٤	٧٧٨٢٠	١٦٦٧	٤٢٤٨٨٢	٢٠٦٥	١٥٣٩	٥٦٥٨
٥	٤١٥٠٥	١٠٦٥	٢٣٣١٧٥	١١٦٠	١٥١٢	٥٦٦٢
٦	١٦٥٣٠	٤٦٢	٩٤٥٩٠	٤٦٥	٠٦٩٥	٥٦٧٢
٧	٦٦٧٥	١٦٧	٣٨٢٥٠	١٦٨	٠٦٨١	٥٦٧٣
٨	٢٥٥٠	٠٦٦	١٥٦٠٠	٠٦٧	٠٦٧٦	٦٦١١
أكثر من ٨	١٨٦٠	٠٦٥	١٢٢٢٥	٠٦٦	٠٦٧٣	٦٦٥٧
غير محدد	٣٧٣٥	٠٦٩	١٦٧١٠	٠٦٩	٠٠٠	٥٦٢٧
المجموع	٣٩٥٨٢٠	١٠٠٦٠	٢١٢٣١٤٠	١٠٠٥٠	١٥٧٢	٥٦٣٦

ملحق رقم ٣- توزيع المساكن المعدل الوسطي للزرف والمقيمين في المسكن وفي الغرفة وفقا لمساحة المسكن في بيروت وضواحيها.

النسبة المئوية المئوية من المقيمين	عدد المقيمين في الغرف	عدد المقيمين في المسكن	عدد الغرف في المسكن	النسبة المئوية من المساكن	المساحة
٢٠٠٠	٣٥٥٣	٤٤٥٣	١٤٢٨	٢٢٤٦	اقل من ٢م <sup>٣٠</sup>
٤٣٤٧	١٤٩٤	٥٤٣٤	٢٤٧٤	٤٢٤٠	٢م <sup>٣٠</sup> - ٢م <sup>٣٠</sup>
٢٣٤٢	١٤٢٣	٥٤١٨	٤٤١٩	٢٣٤٠	٢م <sup>٣٠</sup> - ٢م <sup>٣٠</sup>
٩٤١	١٤٠١	٥٤٢٣	٥٤٢٥	٨٤٧	٢م <sup>٣٠</sup> - ٢م <sup>٣٠</sup>
٣٤٨	٠٤٨١	٥٤٥٤	٦٤٧١	٣٤٥	٢م <sup>٣٠</sup> فما فوق
٠٤٢	٠٤٧٧	٣٤٧٥	٤٤٨٧	٠٤٢	غير محدد
١٠٠٠٠	١٤٦٥	٥٤١٣	٣٤١٠	١٠٠٠٠	المجموع

ملحق رقم ٤ - توزيع المساكن المعدل الوسطي للمقيمين في المسكن وفي الغرفة وفقاً لعدد الغرف في المسكن في بيروت وضواحيها

عدد المقيمين في الغرفة	عدد المقيمين في المسكن	النسبة المئوية مسن المقيم	النسبة المئوية من المساكن	المساحة
٤٥٣٧	٤٥٣٧	١٥٥٠	١٧٥٥	١
٢٥٦٠	٥٥٢٠	٢٣٥٨	٢٣٥٤	٢
١٥٨٢	٥٥٤٨	٢١٦٦	٢٠٦٣	٣
١٥٢٩	٥٥١٦	١١٦٦	١١٦٦	٤
١٥٠٤	٥٥٢٢	١٠٥٧	١٠٥٥	٥
٠٥٨٨	٥٥٢٩	٤٥٨	٤٥٦	٦
٠٥٧١	٥٥٣٢	٢٥١	٢٥٠	٧
٠٥٧٥	٦٥٠٦	١٥٠	٠٥٩	٨
٠٥٧٠	٦٥٣٥	٠٥٧	٠٥٥	٩
٠٠٠٠	٥٥٠٢	٠٥٧	٠٥٧	غير محدد
١٥٦٥	٥٥١٣	١٠٠٥٠	١٠٠٥٠	المجموع

ملحق رقم ٥ - توزيع المساكن الممدول الوسطي للفرد والمقيمين في المسكن وفي الغرفة ٥  
وتنقا لمساحة المسكن في مدينة بيروت \*

النسبة المئوية المئوية من المقيمين	عدد المقيمين في الغرف	عدد المقيمين في المسكن	عدد الغرف في المسكن	النسبة المئوية المساكن من المساكن	المساحة
١٩٤٦	٣٤٤٣	٤٤٤٨	١٤٣٠	٢١٤٧	٢ م ٣٠ من اقل
٣٤٤٩	١٤٧٠	٥٥٠٥	٢٤٩١	٣٤٤٣	٢ م ٨٠ - ٣٠
٢٥٤٠	١٤١٥	٤٤٩٦	٤٤٣٠	٢٥٤٠	٢ م ١٢٠ - ٨٠
١٣٤٩	١٤٠٠	٥٤٢٦	٥٤٢٦	١٣٤٠	٢ م ٢٠٠ - ١٢٠
٦٤٣	٩٤٨١	٥٤٤١	٦٤٧٣	٥٤٧	٢ م ٢٠٠ فصا فوق
٠٤٣	١٤٤٣	٥٥٥٧	٣٤٨١	٠٤٣	غير محدد
١٠٠٤٠	١٤٤٣	٤٤٩٦	٣٤٤٥	١٠٠٤٠	المجموع

ملحق رقم ٦ - توزيع المساكن و المعدل الوسطي للمقيمين في المسكن وفي الغرفة وفقا لعدد الغرف في المسكن  
في مدينة بيروت \*

عدد الغرف	النسبة المئوية من المساكن	النسبة المئوية من المقيمين	عدد المقيمين في المسكن	عدد المقيمين في الغرفة
١	١٥٤٩	١٣٥٨	٤٤٢٨	٤٤٢٨
٢	١٦٥٧	١٦٤٣	٤٤٨٧	٢٤٤٣
٣	١٨٤٣	١٩٥٥	٥٦٢٨	١٤٧٦
٤	٢٢٥٢	٢٢٥٠	٤٤٩٢	١٤٢٣
٥	١٤٤٩	١٤٤٤	٥٥٠٨	١٥٠١
٦	٧٥٠	٧٤٤	٥٦٢٦	٥٨٧
٧	٢٤٩	٣٤٢	٥٦٢٦	٥٧٥
٨	١٤٤	١٤٧	٦٥٠٧	٥٧٥
٩ فما فوق	٥٨	١٥٠	٦٤٢٩	٥٧٠
غير محدد	٥٧	٥٧	٤٤٨٢	٠٠٠
المجموع	١٠٠٥٠	١٠٠٥٠	٤٤٩٦	١٤٤٣

ملحق رقم ٧ - توزيع الاسر في لبنان وفقا لنوع المسكن وملكيته :

لعمري	النوع	الملاكون	الملاكون بالشراكة	المستأجرون	الساكون مجاناً	المجموع
٥-٠	فخم	١٠٨٠	٢٣٤٠	٥٦٧٠	٣١٥	٦٤٠٥
	عادي	١٣٦٣٥	٥٧٦٠	١٣٦٠٥	٢٨٨٠	٣٥٩١٠
	المجموع	١٤٧١٥	٨١٣٠	١٦٢٧٥	٣١٩٥	٤٥٣١٥
١٠-٥	فخم	٨٥٥	١٣٥٠	٨٢٠٥	٤٠٥	١٠٨١٥
	عادي	٢٠٣٢٥	٨٠٤٠	٢٩٤٦٠	٤٦٦٥	٦٢٤٦٠
	المجموع	٢١١٨٠	٩٣٩٠	٣٧٦٦٥	٥٠٧٠	٧٣٣٠٥
٢٥-١٠	فخم	١٠٢٥	٣٧٥	٨١٦٠	٤٨٠	١٠٠٥٠
	عادي	٤٩٨٣٠	١٢٩٨٥	٨٠٤٦٠	١٠٤٢٥	١٥٢٧٠٠
	المجموع	٥٠٨٦٥	١٢٣٦٠	٨٨٦٢٠	١٠٩٠٥	١٦٢٧٥٠
٥٠-٢٥	فخم	٢٥٥	١٠٥	٧٨٠	٤٥	١١٨٥
	عادي	٢٦٣٤٠	٦٠١٥	٣١٤٤٠	٥٨٢٠	٦٩٦١٥
	المجموع	٢٦٥٩٥	٦١٢٠	٣٢٢٢٠	٥٨٦٥	٧٠٨٠٠
٥٠ واكثر	فخم	١٦٥	١٥	١٦٥	٤٥	٣٦٠
	عادي	٢٢٥٤٥	٤٤٤٠	١٧٦٥٥	٦٦٥	٥١٥٨٥
	المجموع	٢٢٧١٠	٤٤٥٥	١٨١٢٠	٦٦٦٠	٥١٩٧٥
سير محدود	فخم	-	١٥	١٥	-	٣٠
	عادي	٥٥٥	٦٠	٣٦٠	١٦٥	١٢٠٠
	المجموع	٥٥٥	٧٥	٤٠٥	١٦٥	١٢٣٠
جميع الاعمار	فخم	٣٣٩٠	٤٢٠٠	٢٢٦٦٥	١٢٦٠	٣١٨٧٥
	عادي	١٣٢٢٣٠	٣٦٢٣٠	١٧٣٣١٠	٣٠٦٣٠	٢٧٣٥٠٠
	المجموع	١٣٦٦٢٠	٤٠٥٣٠	١٩٦٣٠٥	٣١٩٢٠	٤٠٥٣٧٥
جميع الاعمار (النسبة المئوية)	فخم	٠٥٨	١٥٠	٥٥٧	٠٥٣	٧٥٩
	عادي	٣٢٥٩	٦٥٠	٤٢٥٧	٧٥٦	٩٢٥١
	المجموع	٣٣٥٧	١٠٥٠	٤٨٥٤	٧٥٩	١٠٠٥٠

ملحق رقم ٨ - توزيع الاسر في بيروت وضواحيها وفقا لعمر المسكن ونوعيته والوضع القانوني للاشغال  
( نسبة مئوية )

عمر المسكن	نوعه	ملكية كاملة	ملكية مشتركة	مستاجرین	دون بدل	المجموع
اقل من ٥ سنوات	فخم	٠٥٢	١٥٠	٢٥٧	٠٥٢	٤٥١
	عادي	٠٥٧	١٥٥	٤٥٩	٠٥٧	٧٥٨
	المجموع	٠٥٩	٣٠٥	٧١٦	٠٥٩	١١٥٩
١٠-٥	فخم	٠٥٢	١٥٦	٤٥١	٠٥٢	٥٥١
	عادي	١٥٠	١٥٤	٣٠٥٤	٠٥٨	١٣٥٦
	المجموع	١٥٢	٣١٠	٣٥٠٥	١٥٠	١٨٥٧
٢٥-١٠	فخم	٣٥٤	١٥١	٤٥١	٠٥٢	٤٤٨
	عادي	٤٥٥	١٥٦	٢٢٦٦	١٥٧	٣٠٥٤
	المجموع	٤٥٩	٣٠٧	٢٧١٧	١٥٩	٤٥٤٢
٥٠-٢٥	فخم	-	-	٣٥٠	-	٣٥٤
	عادي	٢٥٧	١٥٩	١١٥٩	٠٥٩	١٦٦٤
	المجموع	٢٥٧	١٥٩	١٢٥٩	٠٥٩	١٦٦٨
٥٠ سنة وما فوق	فخم	-	-	-	-	-
	عادي	١٥٠	٣٥٤	٥٥٢	٠٥٦	٧٥٢
	المجموع	١٥٠	٣٥٤	٥٥٢	٠٥٦	٧٥٢
غير محدد	فخم	-	-	-	-	-
	عادي	-	-	٠٥٢	-	٠٥٢
	المجموع	-	-	٠٥٢	-	٠٥٢
جميع الاعمار	فخم	٠٥٨	١٥٧	١١٥٣	٠٥٦	١٤٥٤
	عادي	٦٥٩	٥٥٨	٦٥٥٢	٤٥٧	٨٥٥٦
	المجموع	١٠٥٧	٧١٥	٧٦٥٥	٥٥٣	١٠٠٠٠

ملحق رقم ١ - توزيع الاسر في بيروت وفقا لعدد المسكن ونوعيته والوضع الثانوي للاسفال (نسبة مئوية)

مرا المسكن	النوع	ملكية كاملة	ملكية مشتركة	مستاجرین	دون بدل	المجموع
اقل من ٥ سنوات	فخم	٠٥٢	١٥٦	٣٥٣	٠٥٢	٥٥٣
	عادي	٠٥٢	١٥٢	٢٥٢	٠٥٥	٤٥١
	المجموع	٠٥٤	٢٥٨	٥٥٥	٠٥٧	٦٥٤
١٠-٥	فخم	٠٥٣	١٥٠	٥٥٨	٠٥٣	٧٥٤
	عادي	٠٥٣	١٥٣	٥٥١	٠٥٧	٧٥٤
	المجموع	٠٥٦	٢٥٣	١٠٥٩	١٥٠	١٤٥٨
٢٥-١٠	فخم	٠٥٥	٠٥٢	٧٥١	٠٥٣	٨٥١
	عادي	٣٥٠	١٥٤	٢٦٥٧	١٥٦	٣٢٥٧
	المجموع	٣٥٥	١٥٦	٣٣٥٨	١٥٩	٤٠٥٨
٥٠-٢٥	فخم	٠٥١	٠٥١	٠٥٧	-	٠٥٩
	عادي	٢٥١	١٥٣	١٧٥٤	١٥٠	٢٢٥٦
	المجموع	٣٥٠	١٥٤	١٨٥١	١٥٠	٢٣٥٥
٥٠ سنة فما فوق	فخم	-	-	٠٥١	٠٥١	٠٥٢
	عادي	١٥٢	٠٥٧	٨٥٥	٠٥٧	١١٥١
	المجموع	١٥٢	٠٥٧	٨٥٦	٠٥٨	١١٥٣
غير محدد	فخم	-	-	-	-	-
	عادي	٠٥١	٠٥٠	٠٥١	٠٥٠	٠٥٢
	المجموع	٠٥١	٠٥٠	٠٥١	٠٥٠	٠٥٢
مختلف الاعمار	فخم	١٥١	٢٥٦	١٧٥٠	٠٥٩	٢١٥٩
	عادي	٧٥٧	٥٥٩	٦٠٥٠	٤٥٥	٧٨٥١
	المجموع	٨٥٨	٨٥٨	٧٧٥٠	٥٥٤	١٠٠٥٠



ملحق رقم ١٠ - توزيع المساكن في بيروت وضواحيها وفقا لمساحتها ونوعيتها (نسبة مئوية)

مساحة المسكن نوعية المسكن	اقل من ٢٣٠م <sup>٢</sup>	٢٨٠-٣٠	٢٨٠-١٠م <sup>٢</sup>	٢٠٠-١٢٠م <sup>٢</sup>	٢٠٠م <sup>٢</sup> فما فوق	غير محدد
فخم	٢٧	٨٠	٢٣٠	٤٢٣	٤٧٥	٢٤
عادي	٩٧٣	٩٢٠	٧٧٠	٥٧٧	٥٢٥	٩٧٦
المجموع	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠

مساحة المسكن نوعية المسكن	اقل من ٢٣٠م <sup>٢</sup>	٢٨٠-٣٠	٢٨٠-١٠م <sup>٢</sup>	٢٠٠-١٢٠م <sup>٢</sup>	٢٠٠م <sup>٢</sup> فما فوق	غير محدد	المجموع
فخم	٤٣	٢٣٠	٣٦٠	٢٥١	١١٥	٢٠	١٠٠٠
عادي	٢٥٨	٤٥٢	٢٠٧	٥٩	٢٢	٢٠	١٠٠٠

مساحة المسكن نوعية المسكن	اقل من ٢٣٠م <sup>٢</sup>	٢٨٠-٣٠	٢٨٠-١٠م <sup>٢</sup>	٢٠٠-١٢٠م <sup>٢</sup>	٢٠٠م <sup>٢</sup> فما فوق	غير محدد	المجموع
فخم	٠٦	٣٤	٥٣	٣٧	١٧	٠	١٤٧
عادي	٢٢٠	٣٨٥	١٧٧	٥٠	١٩	٠	٨٥٣
المجموع	٢٢٦	٤١٩	٢٣٠	٨٧	٣٦	٠	١٠٠٠

ملحق رقم ١١ - توزيع المساكن في بيروت وفقاً لمساحتها ونوعيتها (نسبة مئوية)

مساحة المسكن نوعية المسكن	أقل من ٢٣٠	٢٨٠-٣٠	٢٨٠-١٢٠	٢٢٠-١٢٠	٢٢٠٠ فما فوق	غير محدد
فخيم	٤٦	١٦٥	٢٩٦	٤٠٧	٤٦٥	٣٣٣
عادي	٩٥٤	٨٣٥	٧٠٤	٥٩٣	٥٣٥	٦٦٧
المجموع:	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠

مساحة المسكن نوعية المسكن	أقل من ٢٣٠	٢٨٠-٣٠	٢٨٠-١٢٠	٢٢٠-١٢٠	٢٢٠٠ فما فوق	غير محدد	المجموع
فخيم	٤٤	٢٥٤	٣٣٢	٢٤٣	١٢٤	٣	١٠٠٠
عادي	٢٦٤	٣٦٧	٢٢٧	٩٩	٣٩	٤	١٠٠٠

مساحة المسكن نوعية المسكن	أقل من ٢٣٠	٢٨٠-٣٠	٢٨٠-١٢٠	٢٢٠-١٢٠	٢٢٠٠ فما فوق	غير محدد	المجموع
فخيم	١٠	٥٧	٧٥	٥٣	٢٧	١	٢٢٣
عادي	٢٠٣	٢٨٧	١١٧٨	٧٧٠	٢١	١	٣٧٧
المجموع:	٢١٣	٣٤٤	٢٥٣	١٣٠	٥٨	٢	١٠٠٠

ملحق رقم ١١ - توزيع المساكن في بيروت وفقا لمساحتها ونوعيتها (نسبة مئوية)

مساحة المسكن نوعية المسكن	اقل من ٢٣٠	٢٨٠-٣٠	٢٨٠-١٢٠	٢٢٠٠-١٢٠	٢٢٠٠ فما فوق	غير محدد
فخم	٤٦	١٦٥	٢٩٦	٤٠٧	٤٦٥	٣٣٣
عادي	٩٥٤	٨٣٥	٧٠٤	٥٩٣	٥٣٥	٦٦٧
المجموع:	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠

مساحة المسكن نوعية المسكن	اقل من ٢٣٠	٢٨٠-٣٠	٢٨٠-١٢٠	٢٢٠٠-١٢٠	٢٢٠٠ فما فوق	غير محدد	المجموع
فخم	٤٤	٢٥٤	٢٣٢	٢٤٣	١٢٤	٣	١٠٠٠
عادي	٢٦٤	٣٦٧	٢٢٧	٩٩	٣٩	٤	١٠٠٠

مساحة المسكن نوعية المسكن	اقل من ٢٣٠	٢٨٠-٣٠	٢٨٠-١٢٠	٢٢٠٠-١٢٠	٢٢٠٠ فما فوق	غير محدد	المجموع
فخم	١٠	٥٧	٧٥	٥٣	٢٧	٠	٢٢٣
عادي	٢٠٣	٢٨٧	١١٧٨	٧٧٠	٣١	٠	٢٧٧٧
المجموع:	٢١٣	٣٤٤	٢٥٣	١٣٠	٥٨	٢	١٠٠٠

ملحق رقم ١٢

توزيع المساكن في بيروت وضواحيها وفقا لاعمار المساكن ونوعيتها

المجموع:	عدادي	نفسم	نوعية المسكن	
			عمر المسكن	
١١١٩	٧٨	٤١	اقل من ٥ سنوات	
١٨٨٨	١٢٦٦	٥٢	١٠-٥	
٤٥٤٤	٤٠٦	٤٨	٢٥-١٠	
١٦٨٨	١٦٣	٥٠	٥٠-٢٥	
٦٩	٦٨	٠١	٥٠ فما فوق	
٠٢	٠٢	٠٠	غير محدد	
١٠٠٠	٨٥٣	١٤٧	المجموع العام:	

توزيع المساكن في بيروت وضواحيها وفقا لاعمار المساكن ونوعيتها

المجموع:	عدادي	نفسم	نوعية المسكن	
			عمر المسكن	
١٠٠٠	٦٥٦	٢٤٤	اقل من ٥ سنوات	
١٠٠٠	٧٢٣	٢٧٧	١٠-٥	
١٠٠٠	٨٩٤	١٠٦	٢٥-١٠	
١٠٠٠	٦٦٩	٣١	٥٠-٢٥	
١٠٠٠	٩٨٦	١٤	٥٠ فما فوق	
١٠٠٠	٩٣٤	٦٦	غير محدد	

ملحق رقم ١٣

تركيب سوق الاسكان في بيروت وفقا لاعداد المساكن ( نسبة مئوية )

النسبة المئوية من المساكن	عمر السكان
٩٫٤	اقل من ٥ سنوات
١٥٫٠	١٠ - ٥
٤٠٫٩	٢٥ - ١٠
٢٣٫٦	٥٠ - ٢٥
١١٫٠	٥٠ سنة فما فوق
٠٫١	غير محدد
١٠٠٫٠	المجموع

## ملحق رقم ١٤

توزيع المساكن في بيروت وضواحيها وفقا لاعداد المساكن ومساحتها ( نسبة مئوية )

المجموع	غير محدد	أقل من ٢٠٠ م <sup>٢</sup> فما فوق	١٢٠-٢٠٠ م <sup>٢</sup>	٨٠-١٢٠ م <sup>٢</sup>	٣٠-٨٠ م <sup>٢</sup>	أقل من ٢٠ م <sup>٢</sup>	مساحة المسكن عمر المسكن
١٠٠٠	٠	٥	١٤	٢٧	٤٠	١٢	أقل من ٥ سنوات
١٠٠٠	٠	٢	٩	٢٨	٤٣	١٥	٥-١٠
١٠٠٠	٢	٢	٦	٢٠	٤٦	٢٣	١٠-٢٥
١٠٠٠	٢	٤	١٠	٢١	٣٤	٢٩	٢٥-٥٠
١٠٠٠	٥	٨	١٢	١٦	٢٦	٣٥	٥٠ فما فوق
١٠٠٠	١٠	٠	٣	٣	١٢	٥٠	غير محدد

المجموع	غير محدد	أقل من ٢٠٠ م <sup>٢</sup> فما فوق	١٢٠-٢٠٠ م <sup>٢</sup>	٨٠-١٢٠ م <sup>٢</sup>	٣٠-٨٠ م <sup>٢</sup>	أقل من ٢٠ م <sup>٢</sup>	مساحة المسكن عمر المسكن
١١٩	-	٦	٧	٣	٤	٥	أقل من ٥ سنوات
١٩٠	-	٥	٨	٥	٨	٢	٥-١٠
٤٥٣	-	١	٢	٩	٢١	١٠	١٠-٢٥
١٦٨	-	٧	٧	٣	٥	٤	٢٥-٥٠
٦٩	-	٦	٩	١	٨	٢	٥٠ فما فوق
٠	-	-	-	-	٠	-	غير محدد
١٠٠٠	-	٥	٨	٢٣	٤٢	٢٢	المجموع العام

ملحق رقم ١٥

توزيع المساكن في بيروت وفقاً لآعمار المساكن ومساحتها  
(نسبة مئوية)

المجموع	غير محدد	٢٠٠٠ فما فوق	١٢٠٠-٢٠٠٠	٨٠-١٢٠ م	٣٠-٨٠ م	اقل من ٣٠ م	مساحة المسكن عمر المسكن
١٠٠٠٠	-	٨,٥	٢٢,٣	٣٠,٩	٢٧,٧	١٠,٦	اقل من ٥ سنوات
١٠٠٠٠	-	٦,٠	١٥,٣	٣٢,٧	٣٤,٠	١٢,٠	١٠ - ٥
١٠٠٠٠	٠,٢	٤,٢	١٠,٠	٢٥,٢	٤٠,٦	١٩,٨	٢٥ - ١٠
١٠٠٠٠	٠,٤	٥,٥	١٢,٣	٢٢,٩	٣٢,٢	٢٦,٧	٥٠ - ٢٥
١٠٠٠٠	-	١١,٠	١٤,٧	١٦,٥	٢٢,٠	٣٥,٨	٥٠ فما فوق

المجموع	غير محدد	٢٠٠٠ فما فوق	١٢٠٠-٢٠٠٠	٨٠-١٢٠ م	٣٠-٨٠ م	اقل من ٣٠ م	مساحة المسكن عمر المسكن
٩٤٤	-	٠,٨	٢,١	٢,٩	٢,٦	١,٠	اقل من ٥ سنوات
١٥٠٠	-	٠,٩	٢,٣	٤,٩	٥,١	١,٨	١٠ - ٥
٤٠٠٩	٠,١	١,٧	٤,١	١٠,٣	١٦,٦	٨,٩	٢٥ - ١٠
٢٣٤٦	٠,١	١,٣	٢,٩	٥,٤	٧,٦	٦,٣	٥٠ - ٢٥
١٠٠٩	-	١,٢	١,٦	١,٨	٢,٤	٣,٩	٥٠ فما فوق
٠,٢	-	-	-	-	-	٠,٢	غير محدد
١٠٠٠٠	٠,٢	٥,٨	١٣,٠	٢٥,٣	٣٤,٣	٢١,٣	المجموع الصافي

ملحق رقم ١٦

العلاقة بين متوسط بدل الابجار السنوي وعمر المسكن ونوعيته  
في بيروت وضواحيها للمساكن الرئيسية المشغولة

الاجمالي	نوعية المسكن			عمر المسكن
	غير محدد	عادي	فخم	
٢٥٣٥	-	١٥٩٥	٤٣٢١	اقل من ٥ سنوات
٢١٠٧	١٢٧٠	١٣٩٨	٣٩٥١	١٠ - ٥
١٤٣٠	١٠٨٠	١١٦٤	٣٦٧٦	٢٥ - ١٠
١١٥٣	٦٧٧	١٠٦٣	٣٩٢٨	٥٠ - ٢٥
١٠٣٩	-	٩٧٨	٥٢٢٤	٥٠ سنة فما فوق
٨٦٤	-	٦٨٦	٣٣٥٠	غير محدد
١٦١٣	١٠٧٧	١٢٠٥	٣٩٧٠	جميع الاعمار



ملحق رقم ١٧

العلاقة بين متوسط بدل الايجار السنوي وعمر المسكن  
ونوعيته في بيروت للمساكن الرئيسية المشغولة

نوعية المسكن			عمر المسكن
اجمالي ل.ل.	عادي ل.ل.	فخيم ل.ل.	
٣٤٥١	١٨٧٤	٤٦٣٦	اقل من ٥ سنوات
٢٩٥٥	١٧٢٢	٤٢١٤	٥ - ١٠
١٨٢٨	١٣٧٤	٣٦٧٩	١٠ - ٢٥
١٢٦٩	١١٥٢	٣٩٨١	٢٥ - ٥٠
١٠٩٣	١٠٢١	٥٢٢٤	٥٠ سنة فما فوق
٩٢٩	٥٥٩	٥٠٠٠	غير محدد
١٩٣٤	١٣١٨	٤١٢٠	جميع الاعمار

ملحق رقم ١٨ - توزيع المساكن في بعض البلدان وفقا لعدد الغرف ، لعدد الافراد في الغرفة ، لعدد  
الغرف في المسكن ، ولكافة الاشغال

اسم البلد	السنة	موقع	توزيع المساكن وفقا لعدد الغرف			عدد المساكن في السكن	متوسط الاشغال (عدد الافراد في الغرفة)	توزيع المساكن وفقا لعدد الافراد في الغرفة			
			٢ - ١	٣ - ٤	٥ - ٦			٧ او اكثر	١٤ - ٢٠	٢٠ - ٣٠	٣٠ او اكثر
سوريا	١٩٦٠	أ	٥١,٥	٣٦,١	١٠,٧	٢,٧	١,٥	٤٩,٧	١١,٧	٢١,٥	٢٤,٨
	١٩٦٠	ب	٤٠,٣	٤٠,٢	١٦,٦	٢,٩	١,٣	٥٨,٢	١١,٨	١٧,٧	٣٥,٦
	١٩٦٠	ج	٥٧,٦	٣٣,٩	٧,٥	١,٠	١,٦	٤٥,١	١١,٦	٢٣,٦	٢٤,٣
قبرص	١٩٦٠	أ	٥٢,٧	٣٨,٥	٧,٥	١,٣	١,٥	٤٨,٦	١٣,٦	٢١,٥	٢٤,٨
	١٩٦١	أ	٥٢,١	٣٨,٠	٨,٤	١,٤	١,٤	٥٢,٥	١٣,٢	٢٠,٤	٣٥,٦
	١٩٦١	ب	٥٣,٥	٣٩,٠	٦,٣	١,١	١,٦	٤٣,٩	١٤,١	٢٣,١	٢٤,٣
اسرائيل	١٩٦٦	أ	٥٦,٩	٤٢,٤	٠,٦	٠,٠	١,٦	٤٨,٤	١٤,٥	٢٣,٩	٢٤,٨
	١٩٦٦	ب	٥٣,٣	٤٦,١	٠,٦	٠,٠	١,٥	٥١,٦	١٤,٩	٢٢,٨	٢٤,٨
	١٩٦٦	ج	٧٦,١	٢٣,١	٠,٨	٠,١	٢,١	٣٠,٩	١٢,٦	٢٩,٥	٢٤,٣
نرويج	١٩٦٨	أ	٣٠,٠	٥٠,٩	١٥,٦	٣,٥	٠,٩	٨٠,٢	٩,٢	٧,٨	٧,٨
	١٩٦٨	ب	٣١,٨	٥١,٧	١٣,٧	٢,٧	٠,٩	٨٠,٤	٩,٣	٧,٦	٧,٦
	١٩٦٨	ج	٢٥,٧	٤٨,٩	٢٠,١	٥,٥	٠,٩	٧٩,٨	٨,٩	٨,٢	٨,٢
السويد	١٩٦٥	أ	٢١,٧	٥٤,٣	٢٠,٥	٣,٥	٠,٨	٩٣,٢	٤,٣	٢,٢	٢,٢
	١٩٦٥	ب	٢٤,٥	٥٣,٤	١٩,٠	٣,١	٠,٨	٩٣,٢	٤,٢	٢,٢	٢,٢
	١٩٦٥	ج	١١,١	٥٧,٨	٢٦,٢	٤,٩	٠,٧	٩٣,١	٤,٨	١,٩	١,٩

اسم البلد	السنة	موقع المساكن	توزيع المساكن وفقا لمدد الغرف			عدد الغرف متوسط الاشغال (عدد الاغراق اقل من ١٥)	توزيع المساكن وفقا لمدد الاغراق في الفترة	عدد المساكن متوسط الاشغال (عدد الاغراق اقل من ١٥)	عدد المساكن في الفترة	عدد الاغراق في الفترة	اسم البلد	
			١ - ٢	٣ - ٤	٥ - ٦							٧ او اكثر
الولايات المتحدة	١٩٦٠	أ م ر	٦٤	٣٢٤٤	٤٥١	١٦١	٩٦٥٠	٠,٧	٤٩	٠,٧	الولايات المتحدة	
			٧,٢	٣٣٨٣	٤٥٣	١٤,٢	-	٠,٦	٤٨	٠,٦	الولايات المتحدة	
			٤,١	٣٠,١	٤٤,٨	٢١,٠	-	٠,٧	٥,١	٠,٧	الولايات المتحدة	
سويسرا	١٩٦٠	أ م ر	٦,٧	٤٤,٥	٣٤,٨	١٤,٠	٩٦,٥	٠,٧	٤,٨	٠,٧	سويسرا	
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	سويسرا
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	سويسرا

المصدر : المجموعة الاحصائية السنوية للأمم المتحدة ١٩٧٠

أ = اجمالي المساكن  
 م = مساكن مدنية  
 ر = مساكن ريفية

# الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية  
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

ملحق رقم ١٩

## الوضع القانوني لاشغال المساكن في بعض البلدان

اسم البلد	السنة	موقع المساكن	ملئية %	مستأجرون %
مراكش	١٩٦٠	اجمالي	٣٧,٠	٥١,٣
		مساكن مدنية	٣٢,٦	٥٨,٨
		مساكن ريفية	٦١,٠	١١,١
تونس	١٩٦٦	اجمالي	٦٣,٦	٢٣,٥
		مساكن مدنية	٥٣,٤	٣٤,٦
		مساكن ريفية	٧٩,٧	٦,٠
العراق	١٩٥٦	اجمالي	٨٣,٠	١٢,٨
قبرص	١٩٦٠	مساكن مدنية	٤٨,٥	٤٤,٨
اسرائيل	١٩٦٦	اجمالي	٥٨,١	٣٣,٦
		مساكن مدنية	٥٨,٢	٣٦,٥
		مساكن ريفية	٥٧,٤	١٠,٩
شيلي	١٩٦٠	اجمالي	٣٨,٨	٣٩,٣
		مساكن مدنية	٣٨,٤	٤٩,٤
		مساكن ريفية	٤٠,٢	٩,٠
المكسيك	١٩٦٠	اجمالي	٦٣,٨	٣١,٣
		مساكن مدنية	٤٣,٩	٥١,٩
		مساكن ريفية	٨٧,٥	٦,٦
الولايات المتحدة	١٩٦٠	اجمالي	٦١,٩	٣٨,١
		مساكن مدنية	٥٨,٣	٤١,٧
		مساكن ريفية	٧١,٢	٢٨,٨

تابع الملحق رقم ١٩

اسم البلد	السنة	موقع السكن	ملكية %	مستأجرين %
كندا	١٩٦٠	اجمالي	٦٦,٠	٣٤,٠
		مساكن مدنية	٥٩,٣	٤٠,٧
		مساكن ريفية	٨٣,١	١٦,٩
فرنسا	١٩٦٨	اجمالي	٤٤,٧	٤٣,٠
		مساكن مدنية	٣٧,٥	٥٠,٨
		مساكن ريفية	٦٢,١	٢٤,٣
سويسرا	١٩٦٠	اجمالي	٣٣,٧	٦٢,٦
		مساكن مدنية	١٨,٨	٧٩,٠
		مساكن ريفية	٥٢,٨	٤١,٤
النرويج	١٩٦٠	اجمالي	٥٣,٠	٤٢,٩
		مساكن مدنية	٢٥,٥	٧٠,٩
		مساكن ريفية	٦٩,٢	٢٦,٣

المصدر: المجموعة الاحصائية السنوية للأمم المتحدة عام ١٩٧٠