

المركز العربي لدراسات
30/1/1977

DOCUMENT

الأمم المتحدة

اللجنة الاقتصادية لآسيا

تموز/ يوليو 1977

الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

دراسة حول

سياسة اسكانية للبنان

اعداد

شعبة الانماء الاجتماعي والاستيطان البشري

المحتويات

الصفحة

١	.....	مقدمة
٣	.....	<u>الفصل الأول : الوضع السكاني في لبنان</u>
٦	.....	<u>الفصل الثاني : تقدير الحاجات السكنية</u>
٦	.....	( ١) تقدير النقص العالي في المساكن
٨	.....	( ٢) ابدال المساكن القديمة .
٨	.....	( ٣) ابدال المساكن المرتبطة .
٨	.....	( ٤) ازالة المشاركة في السكن .
٩	.....	( ٥) زيادة عدد السكان والعامل الديموغرافي .
١٠	.....	( ٦) الهجرة الداخلية من الريف نحو المدن .
١٢	.....	- خلاصة الحاجات السكنية في لبنان
١٣	.....	<u>الفصل الثالث : التوزيع الجغرافي للحاجات السكنية</u>
١٦	.....	- توزيع برنامج ١٩٧٨ - ١٩٨٢
١٧	.....	<u>الفصل الرابع : المشكلة السكنية في لبنان</u>
١٨	.....	- الدخل العائلي وتكلفة السكن
٢١	.....	<u>الفصل الخامس : نحو سياسة استوائية للبنان</u>
٢٣	.....	( ١) تدعيم المنافسة والعدن والهجرة نحو المدينة
٢٦	.....	( ٢) السياسة العقارية
٢٨	.....	- الضريبة على العقارات وعلى التحسين العقاري
٢٩	.....	- المساحات اللازمة لبرنامج ١٩٧٨-١٩٨٢
٣٠	.....	( ٣) قانون الأيجارات
٣٣	.....	( ٤) صناعة البناء
٣٤	.....	( ٥) تمويل مشاريع الاسكان
٣٧	.....	<u>الفصل السادس : برنامج البناء لفترة ١٩٧٨-١٩٨٢</u>
٤١	.....	- التوزيع العددي للبرنامج
٤٢	.....	- نصيب الدولة في تمويل هذا البرنامج
٤٥	.....	- مصادر التمويل
٤٧	.....	- ملخص الإجراءات المقترحة اعتمادها
٤٩	.....	- خلاصة

الملاحق : من رقم ١ الى ٩ .

مقدمة

بلغ الاقتصاد اللبناني أعلى درجات النشاط بين ١٩٧٢ و ١٩٧٤ . مما جعل المصرف المركزي على الملأب الى المصارف التجارية العاملة في السوق اللبنانية عدم زيادة حجم تسليفاتها أكثر من ٢٪ عما بلغته في السنة السابقة .

وقد بلغ أعلى مستوياته بالمعنى الانمائي سنة ١٩٧٣ وان كانت بعض ارقام ١٩٧٤ فأتت احياناً ارقام السنة السابقة ، والسبب في ذلك يعود الى حرب غريف ١٩٧٣ في المنطقة التي نأنا لها أثرها السلبي على الاقتصاد اللبناني .

فأذا ارتفعت ارقام التسليفات المصرفية والسياحة والترانزيت والتجارة الخارجية (بمعدل ٣٠٪) والصادرات الصناعية (بمعدل ٨٥٪) فانما ذلك يعود الى الزخم الذي أتسبه الاقتصاد اللبناني في سنتي ١٩٧٢-١٩٧٣ والتي التضم المالى وارتفاع اسعار السلع .

وانا سبيل قطاع البناء ارتفاعاً في قيمة مبيعات الشقق (بنسبة ٢٦٪) للأسباب التضخمية فان حساسية هذا القطاع وتأثره بالاضاع والتقلبات المحيطة بلبنان جعلت مساحات البناء المرخص لها تنخفض بنسبة ٤٥٪ .

والآن ، وبعد هذه الازمة ، فان ارادة المسؤولين تتجه نحو التخفيض للعودة سريعاً الى مستويات النشاط والنمو السابقة . لنأنا الاسئلة التي تلأج نفسها ثلاثياً امام كل من يريد ان يتأمل بصورة جيدة وسديدة شي : كيف السبيل لأقامة بنية اقتصادية متينة تتأثر باقل قدر ممكن بالاضاع الخارجية ، وهل ان الارش التي اعتدت في الماضي لا تزال صالحة ، ام ام الاعداء التي وصلت بلبنان الى هذه الاوضاع المتردية قد تكون مجالاً ، في ورشة اعادة البناء ، لاستنبال ايجابيات من مجموعة السلبيات التي عانى منها هذا البلد خلال سنتين وبالتالي نأنا يمكن الاستفادة من هذه الاوضاع لاعادة النظر بالبنية التنعية للاقتصاد اللبناني ام الالكفاء بترميمه ؟

هذه الاسئلة العامة التي تتبادر الى الالذهان هي ذاتها مطروحة للمناقشة بالنسبة لقطاع السكن وربما بعدة اأنا تكون هذا القطاع مرتبط ارتباطاً وثيقاً بكافة القطاعات الاقتصادية وبساس بشكل يجعله سريع التأثر باعداء واضاع ومصلبيات متعددة . وما يزيد بسرعة تقلباته شي روح المضاربع وغياب سياسة اسكانية وطنية تكبح جماح الحريسة المألقة في سوق السكن .

سوف نأناول اللجنة الاقتصادية لخرسي آسيا ، خلال هذه الدراسة ، تسليط الاضواء ، على شرائب الاوضاع السكنية في لبنان بالتأنا الذي تمكنها منه غياب الاعضاء الكفيلة والواجبة لهذا القطاع . نأنا ، بالاضافة الى الاعضاء العامة الواردة في المجموعات

الاحصائية اللبنانية لخاية سنة ١٩٧٣ فان المرجع الوحيد الذي يمكن الاعتماد عليه هو التحقيق عن القوى العاملة في لبنان (تحقيق بالصينة - تشرين الثاني ١٩٧٠) والذي تطرق في فصل من فصوله الى موضوع الاسكان . واذ كان هذا المرجع مفيدا فانه يصود الى سبع سنوات خلت وان الاحصاءات الوعيدة التي جاءت بعده هي احصاءات رغص البناء . وتجدر الاشارة الى ان احصاءات رغص البناء واستهلاك الترابية ذات قيمة محدودة جدا لانه لا يمكن انطلاقا منها سوى استخلاص بعض الاتجاهات بينما يصعب استنتاج ارقام ذات قيمة .

لذلك فقد حاولت اللجنة ، انطلاقا من ارقام تحقيق القوى العاملة (١٩٧٠) ، ان تقوم ببعض التقديرات للاوضاع سنة ١٩٧٥ وذلك انطلاقا من الاتجاهات التي ظهرت من خلال هذا التحقيق .

طبعا ان الارقام التي ظهرت انطلاقا من هذه التقديرات هي غير كاملة تغتد كثيرا من التفاصيل والوقائع المكملة لكنها على الاقل تشكل اطارا للصورة التي تقترب بقدر الامكان من الوضع الحالي . وتتمكن انطلاقا من ذلك تصور الجو الحقيقي للازمة السكنية في مسباتها ومجرياتنا ، وتقدم بعض الاقتراحات لمعالجتها .

سوف تتقدم اللجنة ببعض الاقتراحات على ضوء الصورة التي ستصل اليها وعلى ضوء بعض التأملات العامة حول طرق اسكان اللبنانيين بما قد يتجاوب مع تطلعاتهم المختلفة .

ولا بد من التأكيد ، منذ الان ، على اهمية دور الدولة في فعالية اي سياسة استانية . وعلى الضرورة في ان يتميز تدخل ومساعدة الدولة بالشجاعة والفعالية وسرعة التطور بسبب المتطلبات المستبعدة للمواطن والاقتصاد الوطني . وانه من الصعب ان يوضع كل الامل في انتظام السوق الحر ومرونته ليتأمن نجاح برنامج اسكاني يفي بحاجات المواطنين على اختلاف مداخيلهم .

لا يمكن منذ الان ، وبما توفر من معطيات ، تعد يد مواصفات مسكن عام ٢٠٠٠ ، الا انه يمكن توقع وافترض بعض الاتجاهات التي تصبر عن حاجات ومتطلبات السكن العائلي في اواخر هذا القرن .

لكن الهدف الذي يجب ان تسعى الى تحقيقه السياسة الاسكانية هو ان تصبح العائلة اللبنانية تتمتع ، في سوق السكن ، بمجال من الاختيار والمفاضلة ضمن نطاق دخلها .

الفصل الأول : الوضع السكاني في لبنان

لقد أظهر التحقيق عن القوى العاملة في لبنان (تشرين الثاني ١٩٧٠) ان عدد المتبعين (باستثناء التلسكيبين المقيمين في المعيمات) يبلغ حوالي ٢٠٠ ٢٦٠ ٢٠٠ نسمة وان ٤٤٢٠٠٠ بالمائة منهم يعيشون في بيروت وضواحيها . (١)

وقد تدر العدد الاجمالي للسكان الموجودة على الاراضي اللبنانية بحوالي ٤٨٤٠٠٠ مسكناً منها ٣٦٦٠٠٠ مسكناً رئيسياً مشغولاً و ٣٧٠٠٠ مسكناً شاغراً و ٥١٠٠٠٠ مسكناً ثانوياً .

وانما استعرضت مواصفات المساكن الرئيسية المشغولة والمعلومات المتوفرة عين القاطنين فيها يتبين ما يلي :

ان حوالي ٨٠٠٠٠ أسرة تعيش في مساكن مرتجلة (تخاشيب)
و ٢٥٠٠٠ أسرة تتناسم مسكنها مع عائلة اخرى

وان ٤٠ بالمائة من الاسر تعيش في مسكن مؤلف من غرفة رئيسية واحدة او غرفتين رئيسيتين

اي حوالي ٦٠٠٠٠ أسرة (يزيد متوسط عدد افرادها عن ٤ اشخاص)
تعيش في مسكن مؤلف من غرفة رئيسية واحدة

و ٩٦١٠٠٠ أسرة (يزيد متوسط عدد افرادها عن ٥ اشخاص)
تعيش في مسكن مؤلف من غرفتين رئيسيتين

وانه بالتالي ٤٢ بالمائة من الاسر (١٦٦٠٠٠) او ٥١ بالمائة من السكان

(١٦٦٠٠٠) يعيشون في مساكنهم بكثافة غير متبراة اي ما يزيد عن الشخصين في الغرفة الواحدة . (٢)

(١) عدد ت ضواحي بيروت في هذا التحقيق بالمناطق التالية : بعبداء ، الشياح ، الضبير ، فرن الشباك ، الحازمية ، الحدش ، بزن البرابنة ، حارة عريك ، بزن عمود ، البوشرية ، الكوانه ، سن الغيل والبيدة .

(٢) القوى العاملة في لبنان المجلد الاول الجداول رقم ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٥ و ٦ و ٧ و ٨ و ٩ و ١٠ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٥ و ١٦ و ١٧ و ١٨ و ١٩ و ٢٠ و ٢١ و ٢٢ و ٢٣ و ٢٤ و ٢٥ و ٢٦ و ٢٧ و ٢٨ و ٢٩ و ٣٠ و ٣١ و ٣٢ و ٣٣ و ٣٤ و ٣٥ و ٣٦ و ٣٧ و ٣٨ و ٣٩ و ٤٠ و ٤١ و ٤٢ و ٤٣ و ٤٤ و ٤٥ و ٤٦ و ٤٧ و ٤٨ و ٤٩ و ٥٠ و ٥١ و ٥٢ و ٥٣ و ٥٤ و ٥٥ و ٥٦ و ٥٧ و ٥٨ و ٥٩ و ٦٠ و ٦١ و ٦٢ و ٦٣ و ٦٤ و ٦٥ و ٦٦ و ٦٧ و ٦٨ و ٦٩ و ٧٠ و ٧١ و ٧٢ و ٧٣ و ٧٤ و ٧٥ و ٧٦ و ٧٧ و ٧٨ و ٧٩ و ٨٠ و ٨١ و ٨٢ و ٨٣ و ٨٤ و ٨٥ و ٨٦ و ٨٧ و ٨٨ و ٨٩ و ٩٠ و ٩١ و ٩٢ و ٩٣ و ٩٤ و ٩٥ و ٩٦ و ٩٧ و ٩٨ و ٩٩ و ١٠٠ .

ان هذه الارقام تصور الواقع لسنة ١٩٧٠ . فاندالاقا من المعلومات الاخرى التي وفرها التحقيق (١) اصبح من الممكن استخلاص معدل للنمو السنوي يعتمد في تقدير عدد المساكن الرئيسية في اول سنة ١٩٧٥ اي مباشرة قبل الاحداث . وقد جرى اختيار هذا التاريخ باعتبار انه خلال سنتي ١٩٧٥ و١٩٧٦ جرت في بعض المناطق تغييرات جذرية وتقلات سكانية قسرية وهجرة الى خارج البلاد وتحولات في استعمال بعض المنشآت لا يمكن في الوقت الحاضر معصرها او تقديرها . وانه يمكن اعتماد كتاريخ صالح نظريا لمتابعة معالجة هذا الموضوع بعد ان صدر المرسوم الاشتراعي الذي ينظم علاقة المالك والمستاجر والمرسوم الاشتراعي الذي تمنح الدولة بموجبه قرضا لمالكي المساكن التي تضررت من جراء الاحداث لترميم او اعادة بناء هذه المساكن . وانه بموجب هذه المراسيم الاشتراعية يتحتم على المالك اصلاح مسكنه واعادة المستاجر اليه بالشروط التعاقدية السابقة للاحداث . مما قد يعيد مجمل المساكن الى وضعها في ما قبل الاحداث .

اندالاقا من هذه المبادئ قد رعد المساكن الرئيسية في اول سنة ١٩٧٥ بما يقارب ٤٦٠.٠٠٠ مسكنا (٢) عين اصبح عدد السكان في لبنان حوالي ٢.٠٠٠.٠٠٠ نسمة (٣) ويستنتج من ذلك انه خلال الخمس عشرة سنة الاخيرة تم بناء العدد التقريبي التالي من المساكن على افتراض ان معدلات النمو خلال ١٩٧٠-١٩٧٥ كانت مماثلة لمعدلات النمو. الملاحظة منذ ١٩٦٠ (٤)

الفترة	العدد الاجمالي	المعدل السنوي
١٩٦٠-١٩٦٥	٧١٨٣٥ مسكنا	١٤٣٦٧ مسكنا
١٩٦٥-١٩٧٠	٤٤٠٥٥٠	٨٩١٠
١٩٧٠-١٩٧٥	٦٢٣٨٠	١٢٤٧٦
المعدل السنوي الحساب ١١٨٩٨٨ مسكنا		

ما يظهر انه منذ سنة ١٩٦٥ لم يتجاوز معدل البناء بالنسبة لعدد السكان : ٦ مساكن للاف نسمة وهي نسبة منخفضة بينما كان حجم التثميرات في قطاع البناء ومنذ ١٩٦٥ يقارب ٥٠ بالمائة من اجمالي التثميرات ونسبة التثميرات في البناء الى الناتج القومي القائم تزيد قليلا عن ٢ بالمائة وهي نسب مرتفعة .

ويجوز ذلك الى ان التثميرات في البناء تتجه اكثر الى البناء الفخم (حسب مفهوم قانون الايجارات) فقد ارتفعت نسبة المساكن الفخمة التي تتشأ من ٦ بالمائة منذ

(١) القوى العاملة في لبنان - المجلد الثاني ، جدول رقم ٢ و ١١ .

(٢) ملحق رقم ١ .

(٣) حسب التقديرات الواردة في كتاب : الوضع السكاني في لبنان تأليف يوسف كزيار وفيليب نارغ - منشورات الجامعة اللبنانية - بيروت ١٩٧٣ .

(٤) القوى العاملة في لبنان ، المجلد الاول ، جدول رقم ٣ والملحق رقم ١ .

ثلاثين سنة الى ٢٦ بالمائة لفترة ١٩٦٥-١٩٧٠ والى حوالي ٢٥ بالمائة لفترة ١٩٧٠-١٩٧٥ (١)
فتبنى مساكن كبيرة المساحة ومرفعة التلفة لا يملكها الا اصحاب الودائع العالية .

واستحالة للصورة عن الاوضاع السكنية في لبنان يتوجب لفت النظر الى عدد المساكن التي
تفتقر الى تجهيزات اساسية كالمطبخ والحمام والمرحاض والمياه والكهرباء . . . وقد كانت في
اواخر ١٩٧٠ بالحجم التالي : (٢)

<u>المناطق الريفية</u>	<u>لبنان بأكمله</u>	<u>وضع المساكن</u>
٤٨٠.٠٠٠	٦٢٠.٠٠٠	بدون مطبخ
٧٩٠.٠٠٠	١٢٣٠.٠٠٠	بدون حمام
٤٦٠.٠٠٠	٤٥٠.٠٠٠	بدون مرحاض
٢٣٠.٠٠٠	٤٥٠.٠٠٠	مرحاض خارجي او مشترك
٥٣٠.٠٠٠	٦٨٠.٠٠٠	بدون مياه جارية
٢٢٠.٠٠٠	٢٦٠.٠٠٠	غير مجهز بالكهرباء

هذا وان عدد المساكن التي يعود بناؤها الى اكثر من ٥٠ سنة يبلغ حوالي ٥٠٠.٠٠٠
مسكنا منها ٢٧٠.٠٠٠ مسكنا في المناطق الريفية .

(١) هذا في حال افتراض معدلات نمو مماثلة لمعدلات النمو الملائمة منذ ١٩٦٠ .
وتتدبر اللجنة الاقتصادية لضرب آسيا انه في الواقع تد تكون نسبة المساكن الفخمة اعلى من
٢٥ بالمائة .

(٢) القوى العاملة ، المجلد الثاني ، جدول رقم ٣ و ١١٩ .

الفصل الثاني : تقديرات الحاجات السكنية

سوف تتبع في تحديد الحاجات السكنية لغاية سنة ٢٠٠٠، الطرق والافتراضات التي تمكن قلة المعايير من اعتمادها . وسوف تستعمل الأسس والنسب التي تعطي ارقاماً تشتمل الحد الأدنى للحاجات . على كل تروى اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا انه يجب المباشرة باقرب وقت ممكن بتنفيذ برنامج اسكاني طالما ان امكانيات التنفيذ تبقى دون الحاجة ، على ان يباشرفي الوقت نفسه بتحقيقات ومسوحات شاملة تمكن من الوصول الى ارقام صحيحة لا ترقى للشك ، وان يتبع هذه الدراسات تعقيبات دورية لمعرفة التطورات ومقارنتها بالترقيات بخية اعاد النظر دوريا بالبرامج الموضوعة .

وفي هذا المجال اقترح اللجنة شوان يباشربتحقيق شامل عن المساكن في لبنان وان تنظم " مبلقة " تتضمن معلومات وافية عن كل مسكن وفي الوقت نفسه ان تنظم عملية اعطاء رخص البناء بحيث يستخلص منها دوريا عدد المساكن الجديدة ومواصفاتها وليس فقط المساحة الاجمالية للبناء المرخص له (١) كما ويسجل كل تحويل يجرى في استعمال البناء .

هذا وتتكون الحاجات السكنية من العناصر التالية :

- (١) تقدير النقص الحالي في المساكن
- (٢) ابدال المساكن القديمة
- (٣) ابدال المساكن المرتجلة
- (٤) ازالة المشاركة في السكن
- (٥) زيادة عدد السكان والحاجات الناجمة عن ذلك
- (٦) الهجرة الداخلية من الريف نحو المدن

اولا : تقدير النقص الحالي في المساكن

لقد ذكر سابقا ان التحقيق عن التوى العاملة في لبنان اظهر ان ١٦٦٠٠٠ مسكنا يعيش فيهم بانتظام غير مقبول ١١٩٠٠٠ نسمة ومن مراجعة الجداول التي تبين عدد المساكن وعدد المقيمين حسب عدد الغرف في المسكن ، يتبين ان اجمالي المساكن الرئيسية المشغولة تتضمن ١٢٣٠٠٠ غرفة يعيش فيها ٢٢٦٠٠٠ نسمة . (٢)

(١) طلبت الحكومة اللبنانية من اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا تقييم المعلومات الاحصائية المتوفرة واقترح ما يجب ان يقام به من دراسات وتحقيقات وقد قام فريق عمل من دائرة السكان في هذه اللجنة بهذه المهمة وهو في صدد اعداد تقريره الان . ومن جملة الاقتراحات التي سوف يتقدم بها : القيام بمسح شامل للمساكن في لبنان ووضع مبلقة للسكن تكون قاعدة لاصحاحات اخرى .

(٢) ملحق رقم ٢ .

ان انه يعيش ما متوسطه ١٧٣ شخص في الغرفة الواحدة وهذا رقم مرتفع اذا ما قارناه بالدول الاخرى والذي كثيرا ما يتدنى فيه هذا المعدل عن الشخص الواحد في الغرفة . فاذا افترضنا ان نمطين الاشغال العادي التي يمكن اعتمادها في هذه الدراسة تتمثل بما يلي :

عدد افراد الاسرة	عدد الغرف اللازمة	المعدل شخص/غرفة	توزيع العائلة
٤	٣	١٣٣	غرفة منامة للزوجين وغرفة للاولاد مع دار + المنقعات (مطبخ ، حمام ، غلاية)
٥	٤	١٢٥	غرفة للزوجين وغرفة للاولاد الذكور وغرفة للاناث مع دار + المنقعات
٦ و ٧	٥	١٣٠	غرفة للزوجين وغرفة للاولاد الذكور وغرفة للاناث وغرفة اضافية اما للحمام واما للمنامة حسب اعمار الاولاد او وجود شخص آخر مع دار + المنقعات

يتبين من ذلك ان المعدل المتبول هو ١٣٠ شخصاً للغرفة الواحدة تقريبا وبالتالي يجب ان يتوزع النقص في الأبنية = ١٦٣٥٠٠٠ غرفة (١) بينما لا يوجد سوى ١٢٣٠٠٠٠ غرفة فيكون النقص النسبي معدود ١٠٠٠٠٠٠ غرفة ، واذا ما افترضنا ان حجم المساكن المطلوبة يتوزع كما يلي :

- ٤٥٪ مساكن من ٣ غرف رئيسية
- ٤٥٪ مساكن من ٤ غرف رئيسية
- ١٠٪ مساكن من ٥ غرف رئيسية

يكون هذا النقص حوالي ١٠٠٠٠٠٠ مساكن . فاذا توزع هذا النقص على فترة ٢٢ سنة (١٩٧٨ - ٢٠٠٠) اتضح ويوجب بناء ٥٠٠٠٠٠ مساكن سنويا (٢) .

- (١) ان هذا الرقم يمثل الحد الأدنى للمعالجة لانه يفترض التوزيع المثالي بينما لا بد وان تبقى نسبة معينة من المساكن تبقى فيها كثافة الاشغال متدنية .
- (٢) لقد اعتمد توزيع سد هذه المعاجات على ٢٢ سنة (لخاية آخر هذا القرن) الا ان العسرة اللبنانية ، على ضوء الامانات المتوفرة ، يمنها اختصار هذه المدة .

ثانياً : ابدال المساكن القديمة

ان المعدل التقليدي المعتمد للاستيعاض عن المساكن القديمة بمساكن جديدة هو ١ بالمائة من عدد المساكن الرئيسية الموجودة على اساس ان عمر المسكن هو مائة عام . الا انه نظرا الى جدول توزيع المساكن في لبنان حسب اعمارها يتبين انه سنة ١٩٧٠ كانت توجد ١٢٢٦ بالمائة من المساكن تزيد اعمارها عن ٥٠ عاما اي ما يقارب ٥٠٠٠ مسكنا ، اما المساكن التي لم يكن يتجاوز عمرها في هذا التاريخ ٥٠ عاما لن يتجاوز عمرها ٨٠ عاما في آخر هذا القرن .

لذلك فانه يمكن اعتماد رقم ٥٠٠٠ مسكنا قد يما واجب ابدالها بمساكن جديدة من الان وحتى سنة ٢٠٠٠ . لكنه لا يجوز توزيعها بصورة متساوية لان المساكن القديمة كلما زاد عمرها كلما تدنت نسبتها لذلك فسوف يعتمد التوزيع التقريبي التالي طالما لا تتوفر معلومات اكثر عن عمر المساكن :

الفترة	عدد المساكن في السنة	اجمالي الفترة
١٩٧٨-١٩٨٣	٩٠٠	٤٥٠٠
١٩٨٣-١٩٨٨	١٧٠٠	٨٥٠٠
١٩٨٨-١٩٩٣	٢٥٠٠	١٢٥٠٠
١٩٩٣-٢٠٠٠	٣٥٠٠	٢٤٥٠٠
		٥٠٠٠٠

ثالثاً : ابدال المساكن المرتجلة

بلغ عدد المساكن المرتجلة سنة ١٩٧٠ حوالي ٨٠٠٠ مسكنا موزعة على كافة المناطق اللبنانية وقد تهدمت خلال الاحداث الاغيرة تجمعات كاملة منها لا يزال اهلها يقطنون في ابنية اخرى بصورة غير شرعية . لذلك يكون الاقتراح بضرورة الاستعاضة عنها بمساكن جديدة خلال فترة اقصر لا تتعدى الخمس سنوات اي بواقع بناء ١٦٠٠ مسكنا سنويا خلال الفترة ١٩٧٨-١٩٨٢ .

رابعا : ازالة المشاركة في السكن

تبين سنة ١٩٧٠ انه يوجد في لبنان ٩٥٥٥ أسرة تتقاسم مسكنها مع أسرة اخرى . الا ان هذه المشاركة في السكن تضاعف عدد افراد العائلة وتزيد كثافة الاشغال بحيث تصبح غير مقبولة وبالتالي تكون دخلت في التقديرات السابقة (بند اول) عند محاولة تقدير النقص في عدد الغرف بالنسبة لعدد السكان ليصبح الاشغال عاديا . لذلك يمكن اهمال هذا الرقم في تحديد الحاجات السكنية .

خاصة: زيادة عدد السكان والعامل الديموغرافي

ان التغيرات الواردة في كتاب الوضع السكاني الصادر اليه سابقا عن زيادة عدد السكان في لبنان تعطي رقما يتارب ٢٠٠٠٠٠٠٠ نسمة لعدد السكان لبنان في اول سنة ٢٠٠٠ وذلك في حال تدني الخصوبة السريع مع الوقت ، وهذا الافتراض يعطي الحد الأدنى للسكان ، الا ان الاحداث التي مرت بلبنان والضحايا التي تأتت عنها تدعو الى تقدير عدد السكان في اوائل ١٩٧٨ بما يزيد قليلا عما كانت عليه سنة ١٩٧٥ . بمعنى انه يمكن اعتماد رقم تقدير هو ٢٦٠٠٠٠٠٠ نسمة بتاريخ ١/١/١٩٧٨ ، واذا اعتمدت في هذه الدراسة نسب زيادة عدد السكان ذاتها التي اعتمدت في الكتاب الا تف الذكر لأصبح عدد السكان ٣٨٨١٢٠٠٠ نسمة في اول سنة ٢٠٠٠ فتصبح الزيادة لعدد السكان خلال فترة ١٩٧٨-٢٠٠٠ حوالي ١٢١٠٠٠٠ نسمة تتلعب ان يبنى لها حوالي ٢٥٥٠٠٠ مسكنا ان ما معدله بين ١١٥٠٠ و ١٢٠٠٠ مسكنا سنويا . ولا يستدعي الامر التوزيع تصاعديا من سنة الى سنة على اعتبار ان متوسط التزايد السكاني في السنوات الاولى سوف يكون في حدود ٦٠٠٠٠ نسمة ومن ثم يتدنى الى حوالي ٥٠٠٠٠ في اواخر هذا القرن . هذا وان تدني الخصوبة ينتج عنه تدني في متوسط عدد افراد الاسرة وليس في عدد الاسر . ولو توفرت اعصاف عن عدد العائلات في لبنان في تاريخين سابقين لكان من الممكن اعتماد طريقة اخرى لتقدير عدد الاسر مباشرة لانه كثيرا ما لوحظ ان نسبة نوع عدد السكان تختلف عن نسبة زيادة عدد العائلات .

هذا اذا لم يدخل في الحساب تأثير الهجرة الخارجية من وإلى لبنان على نسب زيادة عدد السكان . لكنه في تحليل واقعي للامور يقتضي الاعتراف بان من أهم التفسيرات التي سوف تنتج عن احداث لبنان هي الانخفاض في تيار الهجرة الخارجية وذلك بازداد عدد المهاجرين وتدني عدد الوافدين (١) .

في الستينات (١٩٦٤ - ١٩٦٨) كان المتوسط السنوي لعدد المهاجرين الى لبنان ٢٦٢٦٣ شخصا بينما كان عدد المهاجرين من لبنان في حدود ٢٥٥٠ شخصا ثم ارتفعت هذه الارقام خلال الفترة (١٩٦٩-١٩٧٢) الى ان اصبحت ٧٦٢٨٠ مهاجرا الى لبنان و ١٠٢٠٥ مهاجرا منه . ورغم ذلك كان مغبرا السكان الذين تتركوا الى التغيرات لتطور عدد السكان في لبنان يعتبرون الهجرة من وإلى لبنان غير ذي شأن فلا تؤثر على تديراتها . اما الان وبلاستناد الى ظواهر منمورة وليس الى ارقام اعصافية فقد توقفت الهجرة الى لبنان وارتفع حجم الهجرة من لبنان الى الخارج بشكل ملموس وقد يستمر هذا الاتجاه عدة سنوات قبل ان ينقلب ويرجع الى سابق عهده .

(١) الانماء الريفي والتحضري في لبنان - الدكتور رياض طباره (ايار ١٩٧٦)

لذلك يصبح من الواقعي اعتماد نسب لتزايد عدد السكان ادنى من النسب المعتدلة
في دراسة كبراج وفارج على الأقل لبضع سنوات :

النسبة المتوقعة	نسبة كبراج	
١١٥-١٢٠	٢٣	١٩٧٩-١٩٧٨
١٣٠-١٤٠-١٥٠-١٦٠-١٧٠	٢١	١٩٨٤-١٩٨٠
١٨٠	١٨	١٩٨٩-١٩٨٥
١٦٠	١٦	١٩٩٤-١٩٩٠
١٣٠	١٣	١٩٩٩-١٩٩٥

بهذه الطريقة وان دلالاتها من ٢٦٠.٠٠٠ نسمة لسكان لبنان في اول سنة ١٩٧٨ نصل
الى حوالي ٣٦١.٣٠٠ نسمة في اول سنة ٢٠٠٠ مما يستدعي بناء حوالي ٢٢٨.٠٠٠ مسكناً
موزعة تصاعدياً حسب زيادة عدد السكان وتدني متوسط عدد افراد العائلة (١).

على كل ، ان الهجرة الخارجية في لبنان تتأثر بصورة ملحوظة بالنشاط الاقتصادي وسوق
الاستخدام والعمل وكذلك بقرارات استتسابية تصدر عن السلطة في السماح او عدم السماح
لفئات معينة العمل في لبنان . واذا كان من الثابت حاجة لبنان الى عمال اجانب في قطاعات
معينة (البناء مثلاً) وعمال موسميين (في الزراعة مثلاً) فالامر يقتضي تأمين مساكن صغيرة
لهم للايواء المؤقت وحتى لا تلبأ هذه الفئات الى انشاء احياء جديدة من المساكن المرتجلة .

سادساً : الهجرة الداخلية من الريف نحو المدن

من المعلوم انه يتأتى عن الهجرة من الريف نحو المدينة طلباً اضافياً على المساكن في
المدينة وشغور في المساكن الريفية في الوقت الذي لا يحصل طلب يذكر على المساكن الريفية التي
شغرت من جراء هذه الهجرة . فتتعمد عادة الى مساكن ثانوية يسكنها اصحابها في اشهر
الصيف . ويؤكد ذلك ارتفاع نسبة المساكن الشاغرة في المناطق الريفية عنها في المدن :

المساكن الشاغرة بالنسبة للمساكن الرئيسية

في المناطق الريفية	في المدن	
١٣٦٦%	٥٦٨%	جبل لبنان
١٤١٥%	٨٤٣%	لبنان الشمالي
١٢٦٥%	٨٤٤%	لبنان الجنوبي
١٠٨٧%	٢٤٦%	البقاع

واذا نظر الى ارقام توزيع النازحين بحسب مكان الاقامة السابق ومدى الاقامة واخذ بعين
الاعتبار ارقام النازحين من المناطق الريفية الى المدن اللبنانية لتبين انها تتراوح بين ١٠ آلاف

و ١٢ الف شخصاً سنوياً ، الامر الذي يشكل ضرورة تأمين ٢٠٠٠ ر.سكناً اضافياً في السنة .

من المعلوم ان الهجرة الداخلية من المناطق الريفية الى المدن تتأثر بموامل متعددة اقتصادية (استغلال بيروت لما يزيد على ثلثي النشاطات الاقتصادية) و تربوية (التعليم العالي ينحصر في بيروت) واعياناً أمنية (مشكلة الجنوب) . ويمكن للدولة ان تؤثر بالتدابير التي تتخذها في توزيع النشاطات الاقتصادية على المناطق وتشجيع انشاء صناعات او مراكز استغلال تخلق فرص عمل ان تعد من هذا النزوح لذلك يمكن (في الوقت الحاضر على الاقل) عدم ادخال هذا الرقم في الحسابات و يستعاض عنها بتدابير ومساعدات وتسهيلات تقدم لتحسين المسائل القائمة التي لا تتوفر فيها الشروط الصحية او التجهيزات الاساسية والتي وردت في جدول سابق ويستحسن ان توجه نحو المناطق الريفية .

ملاحظة : تبقى فجوة في هذه التقديرات لجهة الفرق الذي ظهر بين التقديرات الناتجة عن التحقيق عن القوى العاملة في لبنان لعدد السكان وتقديرات كرجاج وفارج والتي بلغت حوالي ١٤٠٠٠٠ نسمة سنة ١٩٧٠ وكذلك الحاجات التي استجبت في الفترة بين سنة ١٩٧٠ وسنة ١٩٧٥ والتي تتراوح تقديراً بين ٣٤٠٠٠ و ٣٧٠٠٠ وحدة سكنية . وكذلك الحاجات الجديدة الناتجة عن الاعداد والتي قد لا تعالجها المراسيم الاشتراعية التي صدرت . تجدر الاشارة الى هذه الامور على سبيل التذكير لاخذها بعين الاعتبار عند القيام باى تعديلات جديدة .

خلاصة الحاجات السكنية في لبنان

برنامج ١٩٧٨ - ٢٠٠٠

<u>المجموع</u>	<u>زيادة السكان</u>	<u>المساكن المرتجلة</u>	<u>المساكن القديمة</u>	<u>النقص الحالي</u>	
١٣٨٠٠	٦٣٠٠	١٦٠٠	٩٠٠	٥٠٠٠	١٩٧٨
١٤٢٠٠	٦٧٠٠	١٦٠٠	٩٠٠	٥٠٠٠	١٩٧٩
١٤٨٠٠	٧٣٠٠	١٦٠٠	٩٠٠	٥٠٠٠	١٩٨٠
١٥٥٠٠	٨٠٠٠	١٦٠٠	٩٠٠	٥٠٠٠	١٩٨١
١٦٢٠٠	٨٧٠٠	١٦٠٠	٩٠٠	٥٠٠٠	١٩٨٢
١٦١٠٠	٩٤٠٠		١٧٠٠	٥٠٠٠	١٩٨٣
١٦٨٠٠	١٠١٠٠		١٧٠٠	٥٠٠٠	١٩٨٤
١٧٦٠٠	١٠٩٠٠		١٧٠٠	٥٠٠٠	١٩٨٥
١٧٨٠٠	١١١٠٠		١٧٠٠	٥٠٠٠	١٩٨٦
١٨٠٠٠	١١٣٠٠		١٧٠٠	٥٠٠٠	١٩٨٧
١٩٠٠٠	١١٥٠٠		٢٥٠٠	٥٠٠٠	١٩٨٨
١٨٧٠٠	١١٢٠٠		٢٥٠٠	٥٠٠٠	١٩٨٩
١٨٩٠٠	١١٤٠٠		٢٥٠٠	٥٠٠٠	١٩٩٠
١٩١٠٠	١١٦٠٠		٢٥٠٠	٥٠٠٠	١٩٩١
١٩٣٠٠	١١٨٠٠		٢٥٠٠	٥٠٠٠	١٩٩٢
٢٠٥٠٠	١٢٠٠٠		٣٥٠٠	٥٠٠٠	١٩٩٣
٢٠٥٠٠	١٢٠٠٠		٣٥٠٠	٥٠٠٠	١٩٩٤
١٩٥٠٠	١١٠٠٠		٣٥٠٠	٥٠٠٠	١٩٩٥
١٩٦٠٠	١١١٠٠		٣٥٠٠	٥٠٠٠	١٩٩٦
١٩٨٠٠	١١٣٠٠		٣٥٠٠	٥٠٠٠	١٩٩٧
٢٠٠٠٠	١١٥٠٠		٣٥٠٠	٥٠٠٠	١٩٩٨
٢٠٢٠٠	١١٧٠٠		٣٥٠٠	٥٠٠٠	١٩٩٩

المجموع العام ١١٠.٠٠٠ ٥٠.٠٠٠ ٨.٠٠٠ ٢٢٨.٠٠٠ اى حوالي ٤٠٠.٠٠٠ سكتا

الفصل الثالث : التوزيع الجغرافي للحاجات السكنية

انطلاقاً من الارقام التي وردت بالنسبة للبنان ككل ومن توزع السكان والمساكن على المناطق اللبنانية يمكن محاولة توزيع الحاجات على ثلاث مناطق رئيسية ويتقن على المسؤولين في الحكومة اللبنانية التوزيع المفصل بين الاقضية والمدن وضواحيها والقرى . . . يقتصر التقسيم في هذه الدراسة على الشكل التالي :

- (١) مدينة بيروت وضواحيها
- (٢) المدن الاخرى
- (٣) المناطق الريفية

اولاً : توزيع النقص الحالي

المناطق	عدد السكان	عدد الخريف المتوفرة	عدد المساكن اللازمة	النسبة المئوية
بيروت وضواحيها	٩٣٩٠٠٠	٧٢٢٥٠٠	١٥٢٥٠٠	٤٢ر٠٠٠
المدن الاخرى	٣٣٩٠٠٠	٢٦٠٠٠٠	٥٥٠٠٠	١٥٠ر٠٠٠
المناطق الريفية	٨٤٨٠٠٠	٦٢٥٥٠٠	١٩٢٥٠٠	٥٣ر٠٠٠
المجموع	٢٠٢٦٠٠٠	١٤٣٥٠٠	٢٢٣٥٠٠	٤٠٠ر٠٠٠

توزع سنويا على الشكل التالي :

بيروت وضواحيها	١٩٠٠ مسكنا
المدن الاخرى	٧٠٠
المناطق الريفية	٢٤٠٠
المجموع	٥٠٠٠ مسكنا

ثانياً : توزيع المساكن التديمة

المناطق	عدد المساكن	النسبة المئوية
بيروت وضواحيها	١٢٦٤٥	٢٥٣%
المدن الاخرى	١٠٣٦٥	٢٠٨%
المناطق الريفية	٢٦٨٨٠	٥٣٩%
المجموع	٤٩٨٩٠	١٠٠%

لبرنامج الخمس سنوات المقبلة يكون التوزيع على الشكل التالي :

بيروت وضواحيها	٢٠٠ مسكنا
المدن الاخرى	٢٠٠
المناطق الريفية	٥٠٠
المجموع	٩٠٠ مسكنا

ثالثا : توزيع المساكن المرتجلة

المناطق	عدد المساكن	النسبة المئوية
بيروت وضواحيها	٥٣٧٠	٦٧٤٪
المدن الاخرى	٤٥٠	٥٧٪
المناطق الريفية	٢١٤٥	٢٦٩٪
المجموع	٧٩٦٥	١٠٠٠

لبرنامج الخمس سنوات المقبلة يكون التوزيع على الشكل التالي :

بيروت وضواحيها	١١٠٠ مسكنا
المدن الاخرى	١٠٠
المناطق الريفية	٤٠٠
المجموع	١٦٠٠ مسكنا

رابعا : العامل الديموغرافي وتوزيعه على المناطق

لقد اجمع علماء السكان على ان نسب ازدياد عدد السكان في بيروت سوف يكون في حد و حد ٤٪ لغاية اخر هذا القرن اي ان بيروت سوف تستقطب تقريبا مجمل زيادة عدد السكان خاصة ابتداء من اوائل الثمانينات. مما يعني ان مجمل عدد السكان خارج بيروت وضواحيها سوف يبقى ثابتا ، وازا ما اخذ وضع مدينة طرابلس بعين الاعتبار وربما صيدا وزحلة والزيادات في عدد سكانها لتبين انه لا بد ان يتدنى بالنتيجة عدد سكان المناطق الريفية .

لكنه تسهيلا لوضع برنامج اسكاني وانسجاما مع الاسس التي اعتمدت للبنان يمكن نظرا لوضوح مدينة بيروت اعتماد نسبة ازدياد سكان تبلغ ضعفي ما اعتمد للبنان والا نملأ من رقم لعدد السكان يبلغ

.....ر.ر. (١) هذا يتبين انه يتوجب بناء الاعداد التالية من المساكن :

٥٣٠٠ مسكنا	١٩٧٨
٥٧٠٠	١٩٧٩
٦٣٠٠	١٩٨٠
٧٠٠٠	١٩٨١
<u>٧٧٠٠</u>	١٩٨٢
٣٢٠٠٠ مسكنا	المجموع

ولا يبقى الار.ر. مسكنا توزع سنويا على :

٣٠٠ مسكنا	المدن الاخرى
<u>٧٠٠</u>	المنطقة الريفية
١٠٠٠ مسكنا	المجموع

توزيع برنامج ١٩٧٨-١٩٨٢

بيروت وضواحيها

<u>المجموع</u>	<u>زيادة السكان</u>	<u>المساكن المرتجلة</u>	<u>المساكن القديمة</u>	<u>النقص الحالي</u>	
٨٥٠٠	٥٣٠٠	١١٠٠	٢٠٠	١٩٠٠	١٩٧٨
٨٩٠٠	٥٧٠٠	١١٠٠	٢٠٠	١٩٠٠	١٩٧٩
٩٥٠٠	٦٣٠٠	١١٠٠	٢٠٠	١٩٠٠	١٩٨٠
١٠٢٠٠	٧٠٠٠	١١٠٠	٢٠٠	١٩٠٠	١٩٨١
١٠٩٠٠	٧٧٠٠	١١٠٠	٢٠٠	١٩٠٠	١٩٨٢
<u>٤٨٥٠٠</u>					

المدن الاخرى

١٣٠٠	٣٠٠	١٠٠	٢٠٠	٧٠٠	١٩٧٨
١٣٠٠	٣٠٠	١٠٠	٢٠٠	٧٠٠	١٩٧٩
١٣٠٠	٣٠٠	١٠٠	٢٠٠	٧٠٠	١٩٨٠
١٣٠٠	٣٠٠	١٠٠	٢٠٠	٧٠٠	١٩٨١
١٣٠٠	٣٠٠	١٠٠	٢٠٠	٧٠٠	١٩٨٢
<u>٦٥٠٠</u>					

المناطق الريفية

٤٠٠٠	٧٠٠	٤٠٠	٥٠٠	٢٤٠٠	١٩٧٨
٤٠٠٠	٧٠٠	٤٠٠	٥٠٠	٢٤٠٠	١٩٧٩
٤٠٠٠	٧٠٠	٤٠٠	٥٠٠	٢٤٠٠	١٩٨٠
٤٠٠٠	٧٠٠	٤٠٠	٥٠٠	٢٤٠٠	١٩٨١
٤٠٠٠	٧٠٠	٤٠٠	٥٠٠	٢٤٠٠	١٩٨٢
<u>٢٠٥٠٠</u>					

الفصل الرابع : المشكلة السكنية في لبنان

لقد استعرضت في الفصول السابقة الاوضاع الحالية والحد الأدنى لسد الحاجات السكنية . واذا كانت لا تتوفر معلومات عن الاوضاع المادية للأسر التي تعيش في مساكنها بانتظام غير متبول او في مساكن لا تتوفر فيها الحد الأدنى للصحة فإنه من المسلم به ان هذه الحالات هي الاضعف اقتصاديا .

واذا تبين ان تشعيرات القطاع الخاص في قطاع البناء تبلغ اعجاب ونسب مرتفعة فان هذا المجهول يوء من مساكن بانثرها " فخمة " ذات مستوى رفيع لا تتناسب مع متطلبات وامكانات الفئات التي تحتاج الى مسكن .

ومن نتائج هذه الاوضاع ان هناك زحام في المساكن القديمة والابنية العادية وهناك شحور في الابنية " الفخمة " . وهاتان الظاهرتان لا تعوض الواحدة منهما عن الاخرى لان مبدأ الابعية المتصلة لا ينطبق على هذه الاوضاع . ذلك ان السكان ينقسمون الى ثلاث فئات :

(١) فئة على درجة كافية من الغنى بحيث تستطيع الدخول الى سوق المساكن الفخمة سواء عن طريق الاجارة او عن طريق التملك دون مواجهة اية مشكلة مادية .

(٢) فئة اخرى تتالف من الاسر التي تقيم في مساكن قديمة او صغيرة سواء استاجرتها مباشرة منذ مدة ام انها آلت اليها عن آباءها وهي تتعلق بها نظرا لاجاراتها المنخفضة وان كانت غالبا لا توفر وسائل الراحة ولا تتوفر فيها التجهيزات الضرورية .

(٣) فئة اخيرة قد تكون الاكبر عددا وهي التي تشمل الاسر الحديثة التكوين والوافدين الى المدن والموظفين والاجراء والمستخدمين من ذوي الدخل المنخفضة . هذه الفئة هي التي يلازمها كابوس السكن .

لذلك فإنه لا يكفي اعطاء الحاجات السكنية او تقديرها ثم توزيعها جغرافيا لتحديد وحالة المشكلة من جميع ابعادها .

ان الحاجات السكنية التي حددت احكامها هي ما تسمى " الحاجات الموضوعية " اي نتيجة المقارنة بين حجم المساكن المتوفرة مع حجم المساكن اللازمة لايوا جميع سكان البلد ، حسب قواعد ومعايير يمكن اعتبارها ملائمة بوضرة عامة ، ويغض النظر عن الاوضاع الاقتصادية للذين هم بحاجة الى هذه المساكن . الا انه يجب الاخذ بالاعتبار مفهومها جدا كبيرا الالهية ، وقد يكون بيت التصيد في كل سياسة اسكانية ، وهو مفهوم " الطلب الطلي " والذي يتعلق بالمساكن التي يجب تأمينها حسب مواصفات وتكاليف متناسبة مع الامكانات المالية للسكان وكذلك متطلباتهم بالنسبة لسكنهم .

لكنه لا يمكن تكوين اي فكرة واضحة عن هذا "الطلب الملمي" ما لم تتوفر معلومات عن عدة امور اهمها :

- (١) الدخل العائلي للفئات التي تحتاج الى مسكن .
- (٢) النسب المئوية من دخلهم التي يقبلون تخصيصها لاستئجار المسكن الملائم لهم دون ارقاق مادي .
- (٣) النسب المئوية من دخلهم التي يقبلون تخصيصها لتملك مسكن ملائم لهم .
- (٤) حجم الادخار لدى هذه الفئات والجزء منه الذي يقبلون تخصيصه لسكنهم وكذلك مدى ميلهم الى الادخار بهدف اقتناء مسكن لهم .

الدخل العائلي وكلفة السكن :

لم تتوفر معلومات كثيرة عن مستوى المداخيل في لبنان سوى بعد ول (١) عن توزيع الاجراء بحسب فئات الاجور (نيسان ١٩٧٤) لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي .
وانا كانت فئة المضمونين لا تعالي فكرة واضحة عن مداخيل كافة اللبنانيين فانها تشكل اطارا بعد ذاته وتمثل نسبة عالية من القوى العاملة في لبنان .

لقد اظهرت تعقيقات سنة ١٩٧٠ ان القوى العاملة في لبنان تبلغ حوالي ٥٤٠.٠٠٠ شخصا . وان حوالي ١٩٪ منهم يعملون في القطاع الزراعي ويمكن اعتبار مداخيلهم ادنى من فئة المضمونين ، وكذلك ١٣٪ منهم يعملون في الادارات العامة والجيش اللبناني وقوى الامن وان متوسط دخلهم يزيد قليلا عن ٥٦٠ ل.ل شهريا . (٢)

اما بالنسبة للمضمونين الذين كانوا يمثلون حوالي ٢٧٪ من القوى العاملة سنة ١٩٧١ فقد بلغوا سنة ١٩٧٥ حوالي ٢٦٠.٠٠٠ اجيرا (٣) وانا اخذ بعين الاعتبار نسبة غلاء المعيشة وقدرها ١١٪ التي حصلوا عليها سنة ١٩٧٥ لاصبح توزيع الاجراء بحسب فئات الاجور على الشكل التالي :

أقل من ٣٣٣ ل.ل في الشهر	٢٧٨٢٪
من ٣٣٣ الى ٥٥٥ ل.ل	٤٣٥٠٪
من ٥٥٥ الى ٨٣٢٥٠ ل.ل	١٤٦٢٪
من ٨٣٢٥٠ الى ١١١٠ ل.ل	٥٥٠٪
من ١١١٠ الى ١٣٨٧٥٠ ل.ل	٣٠٢٪
من ١٣٨٧٥٠ الى ١٦٦٥ ل.ل	١٧٣٪
أكثر من ١٦٦٥ ل.ل في الشهر	٣٨١٪
	١٠٠.٠٠

(١) ملحق رقم ٥

(٢) جريدة الانوار بتاريخ ١٤ نيسان ١٩٧٧ (ص ٤)

(٣) ملحق رقم ٦ .

ما يعني انه لا يزال حوالي ٢٨ بالمائة من المضمونين لا يتعدى دخلهم السنوي ٤٠٠٠ ل.ل و ٨٦ بالمائة من المضمونين لا يتعدى دخلهم السنوي ١٠٠٠٠ ل.ل وان معدل الدخل الشهري للمضمونين (بعد تعديل سنة ١٩٧٥) هو قريب جدا من معدل دخل موظفي الدولة ان يبلغ حوالي ٥٦٤ ل.ل .

يقتضي الامر الان مقارنة هذه العداخيل مع كلفة المساكن المتوسطة التي يمكن بناؤها .

ان نطاق المساكن الواجب تأمينها تتمثل بما يلي :

- مسكن مؤلف من ثلاث غرف رئيسية ومستلزماتيا ، المساحة بين ٧٠ و ٨٠ م^٢
- مسكن مؤلف من اربع غرف رئيسية ومستلزماتيا ، المساحة بين ٨٥ و ١٠٠ م^٢
- مسكن مؤلف من خمس غرف رئيسية ومستلزماتيا ، المساحة بين ١٠٠ و ١٢٠ م^٢

وانا اعتدت كلفة متوسطة للمتر المربع من البناء بما فيه ثمن الارض بحوالي ٥٠٠ ل.ل للمتر المربع الواحد (١) تكون كلفة المساكن متراوحة بين ٣٥٠٠٠ ل.ل و ٦٠٠٠٠ ل.ل .

فان اذا اخذ المسكن الصغير (٣٥٠٠٠ ل.ل) وتساوى ثمنه على ١٥ سنة بفائدة ٦٪ لبلغ القسط السنوي حوالي ٣٦٠٠ ل.ل مما يتطلب ان يكون الدخل السنوي للمستفيد من هكذا مسكن حوالي ١٢٠٠٠ ل.ل على اساس انه لا يجوز ان يتعدى الحبة من جراء التملك للمسكن ٣٠ بالمائة من دخل الاسرة .

اما المسكن الذي يبلغ ثمنه ٦٠٠٠٠ ل.ل فالاعباء التي سيرتبها ، بالشروط نفسها ، تكون حوالي ٦٢٠٠ ل.ل سنويا ما يعني ان الدخل السنوي يجب ان يكون في حدود ٢٠٠٠٠ ل.ل .

مساحة المسكن م ^٢	كلفة المسكن ل.ل	القسط السنوي ل.ل	الدخل السنوي اللازم ل.ل
٧٠	٣٥٠٠٠	٣٦٠٠	١٢٠٠٠
٨٠	٤٠٠٠٠	٤١٢٠	١٣٧٠٠
٨٥	٤٢٥٠٠	٤٤٠٠	١٤٧٠٠
١٠٠	٥٠٠٠٠	٥١٥٠	١٧٢٠٠
١٢٠	٦٠٠٠٠	٦١٨٠	٢٠٦٠٠

وانا ما تحولت هذه المساكن الى مساكن للايجار على اساس ان بدل الايجار يبقى في حدود ٧٪ من كلفة المسكن (٦٪ + ١٪ للصيانة) . وانما ما اعتبر انه لا يجوز ان تتعدى اعباء الايجار ٢٠ بالمائة من الدخل السنوي للأسرة لتبين ما يلي :

(١) هذا سعر تربيبي على ضوء التديرات المتدولة نظرا لتقلبات الاسعار الحالية لمواد البناء . ولا يزال من المصن التاشير عليه بتدبير يمكن ان تتخذها الادارة اللبنانية على غرار ما اتخذه الحكومة من تدبير بالنسبة للترابة فندني سعر الدان بحوالي ٣٠ ليرة لبنانية .

كلفة المسكن ل/ل	الايجار السنوي ل/ل	الدخل السنوي اللازم ل/ل
٣٥٠٠٠	٢٤٥٠	١٢٢٥٠
٤٠٠٠٠	٢٨٠٠	١٤٠٠٠
٤٢٥٠٠	٢٩٧٥	١٤٨٧٥
٥٠٠٠٠	٣٥٠٠	١٧٥٠٠
٦٠٠٠٠	٤٢٠٠	٢١٠٠٠

يلاحظ ان معدل المداخيل اللازمة هي نفسها اكان ذلك بالنسبة للمالك او للايجار وهي مداخيل مرتفعة لا تتوفر الا لدى ١٠ بالمائة من المضمونين على الاكثر .

يمكن ان تثار قضية تعدد المداخيل في الاسرة الواحدة . لكن التديرات تعيل الى القول ان نسبة تعدد المداخيل في الاسرة الواحدة ليست مرتفعة حتى الان في لبنان ، وهي على كل غير ثابتة . وان الاسر التي يحمل فيها اكثر من شخص هي غالبا ما تكون أسر كبيرة ويلزمها عادة مساكن كبيرة . وفي هذا المجال تجدر الاشارة الى ضرورة القيام بتحقيق حول تعدد المداخيل في الاسرة الواحدة وتحليل تأثيرها على اوضاع الاسرة .

يتضح مما ورد اعلاه ورغم اعتماد سعر التكلفة للمسكن (علما ان سعر مبيع المساكن في السوق العادية وقبل الاحداث لم تكن في الواقع ادنى من ذلك) لماذا لا يتمكن اللبناني المحدد الدخل من اقتناء المسكن الذي يلائم اوضاعه .

يبقى اذن السؤال التالي قائما : كيف السعي الى تأمين مساكن ملائمة بالاعداد التي سبق ان حددت اعلاه وبالوقت نفسه بما يتناسب مع امكانيات الاسر التي تبغى تملك مسكن لها ؟

الفصل الخامس : نحو سياسة اسكانية للبنان

يعتزل المسكن موقعا خاصا وعماما في توازن حياة الاسرة . الا ان قضية السكن لا تشكل قطاعا مستقلا في البنية الاقتصادية ، وان هذه المشكلة لا يمكن معالجتها من خلال منظار محدود . لانها مشكلة ذات ابعاد واسعة ومتشعبة تتعلق بمعالجة مباشرة بالسائل الاجتماعية والمالية والاقتصادية والتنظيمية والعتارية والفنية . . . وهي بالتالي تؤثر على مجرى التوظيفات العامة في البلد . كما وان هذه المعالجة تتطلب مساهمة القطاع العام والقطاع الخاص والانفراد .

يجب ان تعتمد سياسة الاسكان في لبنان على التحليل العلمي لجميع المعطيات واقتراح التدابير الناجمة لاعادة بعض التوازن بين العرض والطلب في سوق السكن . وذلك بهدف الاستمساة عن المبادرات الفردية والمنزلة التي اذات الى نقص (shortage) وعدم موافقة (incompatibility) ، باطار منظم من التدابير الفعالة لتنمية عروة البناء حسب المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية للبنان واللبناني .

ان التعارض الوثيق بين الاقتصاد المعمر والسلطة العامة الموجهة من الضرورة بمكان لتنفيذ اى خطة سكنية ويجب الاعتراف بان كل من الفريقين يملك قسما من الوسائل القليلة بحل مشكلة السكن او بعضها . فاذا كانت دينا ميسرة القطاع الخاص ضرورية ولا يستعاض عنها بسهولة فان دور القطاع العام هو اساسي لتخصيم وتنفيذ ما يتعارض مع المتطلبات الحقيقية والبيئة للمواطن .

لذلك ترى اللجنة ضرورة اقتراح توجيهيات وتدابير تعتمد على الفريقين باعتبارهما متممين بعضهما لبعض بحيث يحتفظ كل فريق بدوره ولا يقوم احد بدور الاخر بل يساعد على تأديته وعلى حل المشاكل التي تعترضه . فلا يقوم القطاع العام بالاعمال التي يقوم بها القطاع الخاص بصورة مرضية ويقبل القطاع الخاص بتعارن ومضى وصاية القطاع العام عند ما تقضي بذلك المستلزمات الاقتصادية والاجتماعية العامة .

تجدر الاشارة هنا انه امام الارتباك الوثيق بين تمويل مشاريع الاسكان والانماء الاقتصادي يجب ان تعكس جميع الاقتراحات والقرارات لهذا التمويل مستلزمات سياسة اقتصادية واجتماعية صالحة للواقع اللبناني .

لذلك يجب ان تركز السياسة الاسكانية على اعصاءات دقيقة لان معالجة الانعكاسات الاقتصادية تكون سريعة وايجابية اذا ما اعتدت على ارقام تصور الواقع .

في لبنان اليوم حاجات سكنية لا تلبى ومسكن لا تطلب . فتأمين القروض لا مجال لطويها مثلا ليس الحل الوحيد وان كان حلا جذريا بعد ذاته في هذا القطاع ، بل يجب التخطيط له بصورة دقيقة أي لا يحدث انعكاسات تضخمية على الاقتصاد اللبناني .

ان المسألة التي يواجهها المسؤول في لبنان يمكن ايجازها بالنقطتين التاليتين :

(١) يوجد في الوقت الحالي فرق كبير بين المبالغ الواجب توظيفها في السكن المنخفض الكلفة لسد الحاجات المتزايدة لمعدود الدخل والمبالغ الضخمة التي توظف حالياً في مشاريع لها طابع اجتماعي او في البناء العادي . وقد تبين في الفصول السابقة كيف ان نسب البناء الفخم هي بارشفاق مستمر . كيف يمكن سد هذا العجز ؟

(٢) يوجد كذلك تفاوت بين ثمن المسكن ودخل الفرد المعدود الدخل وبالتالي قدرته على الدفع .

كيف يمكن تحسين اوضاع المشترى وما هي التسهيلات التي يجب تأمينها له ليتمكن من اقتناء مسكنه ؟

جواباً على ذلك وانطلاقاً من مصطلحات لبنانية تعكس من تعبئة الجهود المالية في اطار تعظيم توجيهي لمجري التوظيفات العامة والخاصة تلخص التدابير الضرورية بما يلي :

اولاً : وضع برنامج منسق للحاجات السكنية

يجب على الادارة التي تتولى امور الاسكان ان تقوم بالكاسات والتحققات اللازمة لتنظيم بيانات مفصلة عن الحاجات السكنية (التي قدرت بصورة مبدئية) وان تضع مخططاً واقعياً تقيم فيه امكانات تلبية هذه الحاجات باعتبار انه يمكن تصنيف مشاريع الاسكان بصورة عامة وفق الفئات التالية :

- (١) الابنية السكنية التي يقوم بتنفيذها القطاع الخاص ، في مطلق الاحوال ، بدون اي تشجيع او مساعدة من القطاع العام .
- (٢) الابنية السكنية التي يمكن ان يقوم بتنفيذها القطاع الخاص شرط حصوله على مساعدات او قروض او ربما كفالات من القطاع العام .
- (٣) المساكن الشعبية المخصصة للفئات المعوزة من السكان والتي لا يمكن ان تنشأ الا بمساعدة القطاع العام المباشرة .

ثانياً : وضع مخطط اقتصادي

امام المصطلحات التي ستتجمع من هذا التحليل يوضع مخطط اقتصادي ومالي لتحديد :

- (١) الحاجة المالية اللازمة لتمويل كل من فئات المساكن الواردة اعلاه .
- (٢) الامكانات المالية المتوفرة والتي يجب تخصيصها او توجيهها او تشجيع تكوينها لتتأمن المبالغ اللازمة .
- (٣) نصيب كل من القطاع العام والخاص والفرد في هذه التوظيفات .

ثالثاً : التدابير الصلحية

ان المخال والارتقاع لا تشكل سياسة اسكانية بحد ذاتها ، بل هي الاساس لاتخاذ تدابير فعالة تتعلق بتشريعات يجب سنّها ومؤسسات يجب انشاؤها او تطويرها ، اذا وجدت ، وهي تتعلق :

- (١) بالاطار المهيكل : تنظيم واعداد وتجهيز المناطق والمدن وتأثيرها على الهجرة نحو المدينة ، السياسة المتتارية والتشريع الضريبي ، توانين الاجارات ، صناعة البناء . . .
- (٢) الاطار المالي : مصرف لتمويل مشاريع الاسكان ، صناديق الادخار للسكن . . .
- (٣) الاطار الفردي المنظم : تشجيع الفرد مناصفة في المناطق الريفية على الادخار والاستراض لتوسيع اوضاعه السكنية . تشجيع انشاء الجمعيات التعاونية لبناء المساكن ، تنظيم وتشجيع المجهود الذاتي لبناء المساكن .
- (٤) اطار التنظيم الاداري : اعادة تنظيم الادارة التي تتولى امور الاسكان في اجهزتها الادارية والفنية بما يمكنها القيام بالاعباء الملقاة على عاتقها .

(١) تنظيم المناطق والمدن وتأثيره على الهجرة نحو المدينة

ينمو عدد سكان المدن بسرعة أكبر من تزايد عدد السكان بصورة عامة . ولا يرتبط نمو المدينة فقط بزيادة عدد سكانها ، بل كذلك وبصورة رئيسية بمتطلبات الفرد المتزايدة الى المجالات المدنية . فارتفاع المستوى المعيشي والتقدم الاقتصادي الاجتماعي ، الثقافي والتقني بالاضافة الى ارتفاع مستوى التعليم والخدمات والترويح ، جميعها عوامل تضاعف الحاجة الى مجالات مدنية .

وقد اظهرت الدراسات التي رضعتها مكاتب الامم المتحدة المتخصصة ان مضاعفة عدد السكان في مدينة ما يتطلب ثلاثة اضعاف الاراضي التي تشغلها حاضرا .

ومدينة بيروت اصبحت نموذجاً لتداعيات التوازن الديمغرافي والاقتصادي في لبنان . لان بيروت وضواحيها تستقبل على اقل من واحد بالمائة من الاراضي اللبنانية اكثر من ٤ بالمائة من سكان البلد ويترجم ذلك بنسبة عالية من الهيمنة (١) كما وان ٧٠ بالمائة او ما يزيد من النشاطات

(١) " . . . ان احد مقاييس هذه الهيمنة بشكل مبسّط يتم على تقسيم عدد سكان اكبر مدينة في البلاد على مجموع عدد سكان المدن الثلاث التي تليها . . . ان المقياس المذكور هو في العالم الغربي دون الواحد . . . اما في لبنان فان مقياس هيمنة مدينة بيروت يبلغ اكثر من ٢٥ وهو من اعلى المستويات في العالم باستثناء بعض الدول ذات الظروف الخاصة كالسويد مثلاً . والجدير بالذكر ان مقياس هيمنة بيروت في ازدياد مستمر ان انه ارتفع بين عامي ١٩٦٠ و ١٩٧٠ من ١٨ الى ٣٣ . . . " - من محاضرة " التنمية والسكان " للدكتور رياض طيارة - مدير قسم السكان في اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا . (المؤتمر الوطني للسياسات السكانية - بيروت - ايار ١٩٧٧)

الاقتصادية والمالية والصناعية تتجمع فيها . ان هذا الوضع يحمل البنيات التحتية للمدينة اكثر ما يمكنها ان تستوعبه او ما هي مهياة له (امثلة على ذلك مشاكل المواصلات والسير، مشكلة مياه الشرب ، شبكة المجاري وحتى احيانا الكهرباء . . .) الامر الذي يعمى الى تدهور وضياح للوقت وبالتالي تديد للطاقات الانتاجية ، هذا بالاضافة الى الضغط والارهاق الذي يتعرض له الانسان الذي يعيش في هذه المدينة . وليس من اقل هذه الظواهر ان حوالي ٢٠ بالمائة من الاسر تعيش في مسكن مؤلف من غرفة رئيسية واحدة .

اصبح اذن تنظيم وتجهيز المناطق (كافة المناطق) اللبنانية ضرورة ملحة ليس فقط بهدف المحافظة على مستوى ادنى مقبول للبيئة ولكن وبصورة خاصة لانه لا يمكن المحافظة على النمو الاقتصادي اللبناني الا بالتوزيع المتناسق للنشاطات الاقتصادية في كافة المناطق . علما انه يجب التسليم بان التخلف في انماء المناطق يرهق الادارة والمكلف بتدر النمو الزائد . فان توزيع رسالة في مناطق عتار والهمل على سبيل المثال يكلف ربما مائة مرة ما يكلفه توزيع رسالة في بيروت .

لذا يجب ان يكون اول هدف لتنظيم وتجهيز المناطق ايقاف حدة المد والانفاق لكافة الطاقات العية والمنتجة نحو بيروت وذلك بخلق مراكز استقطاب في المناطق التي تهدر وتهمل طاقاتها الطبيعية فتهدرها طاقاتها البشرية متوجهة نحو المدينة . وهنا تجدر الملاحظة انه يجب الا يفهم من ذلك وجوب ايقاف النمو في بيروت وضواحيها او تنظيم وتجهيز وتنشيط منطقة على حساب منطقة اخرى .

بل ان الاقتراح في تنظيم وتجهيز المناطق يهدف الى :

- (١) اعادة التوازن المفقود حاليا وذلك بالسعي الى اضافة نشاطات اقتصادية وفرص عمل حيث ينتص دون اقتناع اى من هذه العوامل اذا توفرت اكثر من المشترك .
- (٢) التخفيف نحو استعمال مناسب للاراضي واستثمار منهجي لكل منطقة .
- (٣) تشجيع وتنمية كافة القطاعات الاقتصادية (زراعة ، صناعة ، سياحة) في كل منطقة متخلفة وربطها بشبكة الطرق، والتنقلات الملائمة (١) .

(١) تجدر الاشارة الى مشروع المجمعات الصناعية الذي تعده الحكومة اللبنانية بغية اجتذاب الصناعات الى المناطق الريفية . وهنا يجب التاكيد على ضرورة التنسيق بين الادارات المسؤولة عن الصناعة وعن الاسكان لانه بتدر ما يفكر صاحب المشروع الصناعي بانشاء الابنية اللازمة لا يواءم آلات ومعدات الانتاج يجب ان يدعى ويشجع الى التفكير بالابنية اللازمة لا يواءم اليد العاملة التي تشغل آلات الانتاج .

٤) العمل على توزيع الالآت البشرية بحسب متطلبات الثروات الطبيعية والنشآت الاقتصادية المحلية وبالاعتماد على توزيع النشآت الاقتصادية والانتاجية والتجهيزية بحسب مستلزمات القدرات البشرية المتوفرة محليا للعمل على تثبيتها في مناطقها .

٥) اتخاذ تدابير فعالة في المناطق التي لم يوضع لها معنى الان مشكلات تنظيمية .

ان عملية تنميط وتجهيز المناطق تتطلب دراسات وبرامج متكاملة طويلة الاجل وخبرات متتالية ، هذا مع العلم ان نتائجها لا تظهر الا بعد مرور عدة سنوات . لذلك فان الاقتراح هو ان يباشر بمشاريع سكنية في المناطق الريفية لبناء مساكن جديدة او تحسين او تعوير او تلوير مساكن قائمة وذلك باعتماد الاسس التعاونية وطرق المجهود الذاتي . اما في المناطق التي يتعدر فيها انشاء هيكلية تعاونية تعتمد طرق تقديم القروض الافراية لاصحاب المساكن التي تفتقر الى المساحات الكافية او التجهيزات الاساسية الضرورية (مبلخ ، حمام ، بيت غلا . . .) بضية تحسين الاوضاع السكنية لتأني الارياف .

هذا وانه باعتماد الاسس التعاونية والمجهود الذاتي يمكن الاستفادة من الخبرات الكولية في بناء المساكن اللائقة المنخفضة الكلفة ويتسنى كذلك اختيار الطرق الحديثة لبناء المساكن على مراحل بحيث ينشأ من المسكن في مرحلته الاولى غرفتين رئيسيتين مثلا مع جميع منفعاتها ومن ثم بحسب تلوير عدد افراد العائلة وسداخيلها يضاف في مرحلة ثانية بناء غرفة او غرفتين اضافيتين كل ذلك بحسب غرائك وتصاميم تلحظ منذ البدء الطرق لبناء الوحدة السكنية المتكاملة .

٢ - السياسة العقارية

ان سرعة التطور الحضري تستبق التنظيم في أكثر الاحيان مما يخلق مشكلة تخصيص ونسب استثمار الاراضي فينتج عن ذلك ما يسمى بالتنظيم المدني العفوي او الذاتي (Sponta neous Urbanization) الذي يتميز بالفوضى في البناء التي تؤدي بالنتيجة ضعيفسي الدخل الى اغتصاب الاراضي وبناء التخاشيب عليها (Squatting) .

بدون سياسة عقارية يتصرف الملاكون امام تزايد الطلب على اراضيهم كما يريدون بالبيع او عدمه بالبناء او عدمه حسب مصالحهم الخاصة والانية بهدف المضاربة وبذلك يحولون دون الانماء المتوازن الضروري للبلد هم .

فاذا جرى استعراض لمدى ارتفاع ثمن الاراضي في بيروت منذ عشرين سنة لتبين ما

يلسي :

في اواسط الخمسينيات كانت العقارات التي تزيد اسعارها عن ١٠٠ ليرة لبنانية للمتر المربع تتحصر في المنطقة التجارية (ساحة الشهداء ، باب ادريس ، اوائل شارع بشارة الخوري - كانت تصل الاسعار لنهاية ٢٠٠٠ ل ل للمتر المربع) وشارع الحمراء (الاسعمار لنهاية ٥٠٠ ل ل للمتر المربع) وكانت تتراوح اسعار الاراضي في الاحياء السكنية (بدارو ، المزعة ، شوران ، الرملة البيضاء) بين ٧٠ و ٩٠ ل ل للمتر المربع .

في اواسط الستينيات اصبحت اسعار الاراضي ضعفي ما كانت عليه في المنطقة التجارية وثلاثة اضعاف ما كانت عليه في منطقة الحمراء وخمسة اضعاف ما كانت عليه في الاحياء السكنية .

وقد تابعت اسعار الاراضي ارتفاعها بشكل بارز في السبعينيات فلم يكن يوجد في شارع الحمراء بين ١٠٠٠ ل ل و ١٨٠٠٠ ل ل للمتر المربع . وجرت مبيعات في شارع

اما في الضواحي وبعض المناطق فكثير ما توجد حالات تضاعف فيها سعر المتر المربع ٥٠ مرة في غضون عشر سنوات او اقل .

وكانت في الفترة نفسها ترتفع كلفة البناء من ما متوسطه ١٠٠ ل ل للمتر المربع الى ٢٠٠ ل ل . اما البناء الفخم التي كانت تتراوح كلفة المتر المربع فيه بين ٢٠٠ و ٤٠٠ ل ل فقد ارتفعت الى ما يتراوح بين ٤٠٠ و ٨٠٠ ل ل (١) .

(١) علما انه لا توجد معايير او حدود قصوى لكلفة البناء الفخم .

وتجدر الإشارة الى الاسعار القصوى التي وضعت في المراسم التطبيقية لقانون الاسكان في حزيران ١٩٦٦ وكانون الاول ١٩٧٤ (١).

فكانت من نتائج هذا الارتفاع المتصاعد لاسعار الاراضي والضغط التضخمي السائد في سوق العقارات ان اصبح للابنية مدخولان :

- الایجسارات
- التحسين العقاري

واصبح صاحب البناء يعتمد بصورة رئيسية على استمرار الضغط التضخمي الذي يؤمن نسبا عاليا من التحسين العقاري فصار يحدد بدلات الایجار بشكل يستبق فيه التحسين حتى لا يرتبط ثمن عقاره بمدخول محدد ولو ادى ذلك الى شغور بعض الشقق لديه لعدة سنوات.

اذن بنتيجة اتساع عمليات التنظيم المدني وضرورة تطوره يتوجب وضع اسس لسياسة عقارية لتكون من جهة اداة رئيسية في تنظيم الامتداد الحثي للمجالات المدنية في الزمن والاتساع ومن جهة اخرى للحد من الارتفاع المتزايد لاسعار الاراضي والمضاربة بها.

فالتنظيم المدني والسياسة العقارية يرتبطان ارتباطا وثيقا في البلاد ذات الاقتصاد الحر كلبنان ، فانه دام المراقبة وعدم السعي الى الحد من ارتفاع ثمن الاراضي يؤديان حتما الى تدهور في البنية المدنية ذلك ان التكلفة المرتفعة للارض تدعو الى استثمار مرتفع وكثافة سكنية تتجاوز المحقول (٢) كما ان التخطيطات التنظيمية ان لم ترافقها استملاكات واسعة وارتفاعات وتحديد لاستعمال الاراضي تكون مدعانا وتشجيعا للمضاربة .

فالسياسة العقارية للبلدان يجب ان تعتمد على السعي الحثي والعمل المنظم لاتخاذ تدابير توفر العقار المناسب في الوقت المناسب والشروط المناسبة للمجموعة كي يسهل تحقيق المشاريع التي تلبي حاجاتها . وتكون بالتالي اداة لاستكمال فعالية المخططات التوجيهية التي تضمنها المديرية العامة للتنظيم المدني لبعض المدن والتي تخصص بموجبها استعمال المناطق وتحدد معدلات استثمارها وتضع ارتفاعات عليها . فهي اذن تمنع او تحد من مدى استعمال هذه الاراضي ولكنها لا تجبر على استعمالها . فيمكن بالتالي ان يحتفظ اصحاب العقارات باملاكهم بهدف المضاربة .

ان عمليات المضاربة في الاراضي هي التي تحافظ على الاستمرار في التضخم وتصدر مكاسب تضخمية لا تطالبها القوانين الضريبية المرعية .

(١) حدد المرسوم رقم ٤٧٨٠ الصادر سنة ١٩٦٦ الحد الاعلى لسعر المتر المربع من المساكن للمحورين ب ١٠٥ ل.ل. ولذوى الدخل المتواضع ب ١٢٠ ل.ل. ولذوى الدخل المحدود ب ١٥٠ ل.ل. وقد رفعت هذه الاسعار بموجب المرسوم رقم ١٧٤٨ الصادر سنة ١٩٧٤ السعي ٢٥٠ ل.ل. للمحورين و ٣٠٠ ل.ل. لذوى الدخل المتواضع و ٣٥٠ ل.ل. لذوى الدخل المحدود .

(٢) بلغت الكثافة السكانية في برج حمود مثلا ١٢٩٢ ٥٥٣ شخصا بالكيلومتر المربع.

ومن المعلوم ان التقسيم يجرى بين الحاجات الفردية والحاجات المجتمعية على الصعيد الاقتصادي عن طريق الضريبة . لذلك فاننا نرى في هذا المجال فرض الرسوم والضرائب التالية :

(١) ضريبة أو رسم على قيمة العقارات غير المبنية باعتبارها رأسمال غير منتج وسلمسة يطالبها التحسين اكثر من غيرها لانها تستفيد ، بالاضافة الى زيادة الطلب عليها من مشاريع التجهيزات الاساسية التي تنفذها الدولة .

(٢) ضريبة على التحسين العقاري باعتباره فائدة نتجت عن المجهود العام وان العدالة تقضي بمصادرة قسط من الفائدة غير الطبيعية للرأسمال .

الضريبة على العقارات

ويمكن ان تسمى رسم على العقارات غير المبنية ، وهي تقضي بفرض ضريبة على العقارات - بعكس ما هو حاصل في لبنان من اعفاءات ضريبة على العقارات غير المبنية - وتكون هذه الضريبة متناسبة مع قيمة العقار التي يحددها الملاك . طبعا تستثنى من هذا الرسم الاراضي الزراعية التي يجب ان يمنع البناء عليها الا حسب شروط خاصة .

تقوم بادرة ناتج هذه الضريبة مؤسسة مختصة مستقلة تتفرع عنها مكاتب اقليمية يطلق عليها مثلا اسم " المكتب العقاري " مهامه :

- (١) القيام باحصاء جميع العقارات المعدة للبناء في المنطقة التي تشملها صلاحياته .
- (٢) وضع خريطة عامة للعقارات غير المبنية مع الاشارة الى تصنيفها حسب مخططات التنظيم المدني .
- (٣) تدوين ونشر جميع المبيعات
- (٤) وضع جداول تفصيلية باسعار جميع العقارات
- (٥) شراء الاراضي للمشاريع السكنية بالاسعار المحددة .
- (٦) اتباع سياسة عقارية تعتمد على ادغار مساحات كبيرة من العقارات وذلك باستملاكها قبل ان يلحقها التحسين من جراء التخطيطات التنظيمية .
- (٧) تجهيز الاراضي بالمرافق العامة واعدادها لمشاريع البناء .

ان ضريبة كهذه لن تكون موردا لتمويل المشاريع ذات الطابع الاجتماعي وحسب، بل ستصبح عاملا رئيسيا للتوازن والمساواة بين الملاكين وتحد حتما من تصاعد ثمن الاراضي .

يحدد الملاك سعر عقاره ويكون هذا السعر اساسا لفرض الضريبة وتحديد التحسين عند البيع وتحديد تعويضات الاستملاك . فالطابع المتناقض للمصالح المعنية (المالك - الادارة) تسهل تحديد اسعار العقارات، ان ليس من صالح المالك ان تكون هذه الاسعار مرتفعة بسبب الضريبة او متدنية بتأثيرها على تحديد تعويضات الاستملاك والعكس بالعكس بالنسبة للادارة كما ان هذا التحديد يجنب دعاوى الاعتراض على قرارات لجان الاستملاك .

الضريبة على التحسين العقاري

لقد حاولت تطبيقه بلدان عدة منذ بداية هذا القرن (١) ولم تلق اي محاولة النجاح المرتقب بل نثيراً ما اعطت نتائج عكسية اذ ارتفعت اسعار الاراضي بحقدار واضعاف ما يصود للحكومة من التمسين بالاضافة الى صعوبة تعديده وكيفية استيفائه . الا انه في حال تطبيق الرسم على العقارات يسهل وضع ضريبة على التحسين العقاري عند البيع طالما ان صاحب العقار يحدد ثمن عقاره ويكون هذا السمر المحدد منطلقاً لتحديد قيمة التحسين الحقيقية .

المساحات اللازمة لبرنامج ١٩٧٨ - ١٩٨٢

ان البرنامج المقترح لفترة ١٩٧٨ - ١٩٨٢ يقضي ببناء ٧٤٥٠٠ مسكناً موزعة على الشكل التالي :

بيروت وضواحيها	٤٨٠٠٠ مسكناً
المدن الاخرى	٦٥٠٠
المناطق الريفية	٢٠٠٠٠

واذا اعتمدت الاسس التالية لتحديد المساحات اللازمة لتحقيق هذا البرنامج :

بيروت وضواحيها	بين ٨٠ و ٩٠ مسكناً في الهكتار الواحد (٢)
المدن الاخرى	بين ٧٠ و ٨٠ " " " "
المناطق الريفية	بين ٥٠ و ٦٠ " " " "

لتبين ان هذا العدد من المساكن يتطلب المساحات التالية :

بيروت وضواحيها	بين ٥٠٠ و ٦٠٠ هكتاراً
المدن الاخرى	بين ٨٠ و ٩٠ هكتاراً
المناطق الريفية	بين ٣٠٠ و ٤٠٠ هكتاراً

ان هذا البرنامج لن تقع مسؤولية تنفيذه على الدولة فقط وسوف ترى في ما بعد كيف يجب توزيع تنفيذ هذا البرنامج بين القطاع العام والقطاع الخاص والافراد الا انه يمكن تقدير حجم المساكن التي يجب ان تنشأ بمبادرة الدولة او بتشجيع منها بحوالي ٤ . بالمائة من البرنامج .

(١) في لبنان صدر اخيراً المرسوم رقم ١٨٨ تاريخ ٦/٦/١٩٧٧ الذي وضع بحوزته موضع التنفيذ مشروع القانون الرامي الى فرض ضريبة التحسين على الزيادة في قيمة العقارات الناتجة مباشرة من تنفيذ مختلف الاشغال العامة . كما صدر مرسوم اشتراعي رقم ١٢٥ بتعديل بعض احكام هذا القانون .

(٢) انها نسب مرتفعة بما يتراوح بين ١٠ و ٢٠ بالمائة عما هو معتاد في البلدان الاخرى الا ان ارتفاع ثمن الاراضي من جهة ومساحة البلد الصغيرة تدعوان الى نسبة استثمار اعلى للارض .

لذلك يكون الاقتراح بإنشاء مكتب عقارى تتلخص مهامه بالنقاط السبع التي وردت اعلاه
يمطى في يادىء الامر سلفة خزينة او سلفة من الصندوق الخاص بالاسكان او يسلف بأية طريقة
تراها الحكومة مناسبة بانتظار ان تتخذى ميزانيته من الرسم العقارى والضريبة على التحسين .
ويكون برنامجه لفترة ١٩٢٨ - ١٩٨٢ استملاك او شراء على الاقل حوالي :

٣٠٠ هكتارا في بيروت وضواحيها

٥٠ هكتارا في المدن الاخرى وضواحيها

٢٠٠ هكتارا في المناطق الريفية

ذلك انه من المفيد ، اذا تمكن المكتب العقارى بذلك استملاك مساحات اكبر للمشاريع
المستقبلية لاستباق ارتفاع ثمن الاراضي .

٣ - قانون الاجارات

من المسلم به ان قوانين الاجارات الاستثنائية لا يمكن ان تحل مشكلة السكن في بلد
ما . بل هي بمفهومها تدابير حفظية مؤقتة ترمي الى تجميد وضع معين لوقت معين ومنعه من
التدهور بالنسبة لاحدى الفئات المعنية (وهو المستأجر عادة) تفاديا للمشاكل الاجتماعية
التي قد تحصل اذا ما تركت الحرية التامة بين المالك والمستأجر .

لذلك فان قوانين الاجارات الاستثنائية المتتالية في لبنان (وقد بلغ عددها ٢٥)
لم تحل مشكلة السكن (خاصة بالنسبة للمعاملات الجديدة) بل جمدت الاوضاع بالنسبة لبعض
ونجح عن ذلك فئات محظوظة وفئات مظلومة ووجهت بصورة عامة التوظيفات في البناء نحو المساكن
"الفخمة" حسب تصنيف هذه القوانين .

ان هذه الاوضاع تظهر بجلاء ضرورة وضع سياسة اسكانية للبلد ، تسمى الى اعسادة
بعض التوازن والتناسب بين المداخل وكلفة السكن (تملك او اجارا) وتمتص تدريجيا بعض
الفين والحرمان اللاحق ببعضهم (اكان مالكا ام مستأجرا) وتمكن بالتالي من الافراج عمن
اوضاع قيدها القانون وهي تتنافى بطبيعتها مع المبادئ الاساسية للملكية العقارية ، وتوجه في
الوقت نفسه اصحاب الرساميل نحو بناء المساكن التي تتناسب مع المتطلبات والاحتياجات الطبيعية
لمختلف الفئات الاجتماعية التي يتألف منها المجتمع اللبناني .

فعلى ضوء ما يتحقق من خلال السياسة الاسكانية يمكن الاستغناء تدريجيا وبمسورة
طبيعية عن كثير من القيود التي وضعت بموجب قوانين الاجارات دون ان يحدث ذلك اى غضة
في سوق السكن .

ان قوانين الايجارات الاستثنائية في تحديد العلاقات بين المؤجر والمستأجر تناولت فئات متعددة من المأجور (ابنية قديمة وابنية جديدة ، ابنية عادية وابنية فخمة . . .) ومن المستأجرين (الذين لديهم عقود قديمة او عقود جديدة ، لابنية عادية او ابنية فخمة ، قديمة او جديدة الخ . . .) .

وقد اظهرت التجارب التي رافقت قوانين الايجارات المتتالية ومراجعات واءتراضات اعداد كبيرة من المعنيين من الملاكين او المستأجرين ان هذه القوانين لم تتوصل الى معالجة الاوضاع بصورة صحيحة لان التدابير المتخذة انطلاقا من التصنيف بين مأجور عادى ومأجور فخم وعقود قبل سنة ١٩٤٣ وسعد سنة ١٩٤٣ تبي عامة ولا تميز ضمن هذا التقسيم العام بين الاوضاع الخاصة المتعددة لانها لا تشكل حداً طبيعياً لاختلاف الحالات . (١)

لقد اعتمدت القوانين السابقة للايجارات التقسيم الزمني لعقود الايجار (قبل سنة ١٩٤٣ وسعد ما) دون الاخذ بعين الاعتبار البناء وعمره او طريقة اشغاله . كما ان مواصفات الابنية الفخمة لم تعد تتناسب مع الواقع ومع المتطلبات المستجدة للزمن الذي نعيش فيه .

فيما يلي بعض الاقتراحات والملاحظات بالنسبة لهذا الموضوع :

- (١) اصيحت ازمة السكن مشكلة مستحتمية في لبنان وفي كثير من البلدان الاخرى ولا يمكن حلها الا بتدابير وبرامج مرحلية طويلة الامد .
- (٢) ان القيود التي وضعتها قوانين الايجارات على البناء العادى وعلى العقسود لم تساعد على حل المشكلة بصورة عامة وان رفعها لن يعيد التوازن بين العرض والطلب في سوق السكن ولن يثبت الايجارات على مستويات تتناسب مع الذاخيل اذا لم تقم الحكومة ببرنامج ونسع من المساكن الحدتنية الكلفة تلرجهما في السوق للتملك وللايجار .
- (٣) بالاضافة الى هذا البرنامج يجب ادخال عوافذ تشجيعية لبناء المساكن المتوسطة الحجم والمتدنية الكلفة :

 - لحذف بعض الاعفاءات الضريبية او الاعفاءات من الرسوم البلدية للمساكن التي لا تتجاوز مساحتها حداً معيناً ولا يتجاوز ثمن بيعها او ايجارها كذلك حداً معيناً .
 - اعطاء قروض متوسطة وطويلة الاجل لهذا النوع من المساكن .
 - وضع ضريبة تصاعدية على القيمة التاجيرية للمساكن تكون بنسب مرتفعة على الايجارات الحالية اكثر مما هو عليه الآن .

(١) راجع الملحق رقم (٧) .

- (٤) وضع مؤشر لكلفة البناء وربط تطور الايجارات بهذا المؤشر من جهة ومن جهة ثانية بعمر المسكن . بحيث يرتفع بدل الايجار مع ارتفاع مؤشر كلفة البناء ويتدنى بنسب معينة عند ما يتجاوز عمر المسكن حدا معيناً .
- (٥) تتبع المعلومات المتوفرة في " منطقة " المساكن المقترح تنظيمها لاسيما تتطوّر الايجارات ومعالجة الاوضاع على ضوء الاتجاهات الملاحظة وذلك قبل الخاء أي قيد وضعه قانون الايجارات .
- (٦) اعتماد مبدأ عدم استفادة المستأجر الذي يملك مسكناً في المدينة التي يقطن فيها من اي تدبير خاص لحظّة قانون الايجارات (لتمديد العقود او تخفيض بدلات الايجار . . .) .
- (٧) اما على الصعيد الاداري فان مسؤولية وضع السياسة الاسكانية وقوانين الايجارات يجب تتولاها ادارة واحدة لضرورة تتبع التفاعل ومعالجته بين السكن والايجار . ومن الملاحظات التي تجدر الاشارة اليها :
- (١) ان من اهداف السياسة الاسكانية هو تقديم المساعدات والتسهيلات والاعفاءات لتحقيق برامج سكنية تسد العجز الواقع حالياً وتتناسب مع متطلبات وامكانيات الفئات اللبنانية على اختلافها . واذ ما نجحت هذه التدابير واستقرت الاسعار نوعاً ما في سوق السكن أمكن عندئذ تحرير عقود الايجارات تدريجياً .
- لكنه لا يجوز الاعتماد على تحرير عقود الايجارات لسد هذا العجز باعتبار هذا التدبير حافزاً كافاً لبناء مساكن متدنية الكلفة . وقد عاش لبنان تجربة في هذا الصدد ان قانون الايجارات الذي صدر سنة ١٩٦٧ حرر عقود الايجارات للابنية العادية التي تشاد بعد صدوره . وقد تبين انه لم يكن لهذا التدبير اي تأثير لا على حجم المساكن العادية التي بنيت ولا على بدلات الايجارات التي استمرت بالارتفاع .
- (٢) ان اعتماد مبدأ التخمين الذي حاولت بعض البلدان ان تطبقه لم يعط نتائج ايجابية خاصة بالنسبة للمستأجر . ذلك انه من المفروض ان يؤدي اهتلاك البناء الى تدني بدلات الايجار بينما في الواقع كانت ترتفع هذه البدلات بنتيجة ارتفاع ثمن الاراضي .
- (٣) ان مواصفات البناء الفخم المحددة في قوانين الايجارات السابقة لم تعد متناسبة مع المتطلبات الحالية ، فقد اصبحت من مستلزمات البناء الحديث واذ كانت النية هي في المحافظة على هذا التصنيف يجب عندئذ اعادة النظر بالمواصفات الموضوعة بحيث تتطرق الى نوعية بعض المواد المستعملة في البناء (المنجور ، الصهيفة ، التليط . . .) والى مساحة الوحدة السكنية .

٤ - صناعة البناء

يتميز قطاع البناء في لبنان بنشاط كبير أكان ذلك على الصعيد الانشائي أو على صعيد صناعة مواد ومستلزمات البناء . فانتاج مصانع الترابية على انواعها تغطي حاجات السوق المحلية وتزيد عنها كما وتوجد معامل للاسبستو والمنتجات الخزفية ومكعبات الباطون ومربعات الموزاييك والفولان والالمنيوم

الا ان انعدام التنسيق بين المصممين (طالما ان المشاريع تنطلق من المجهود الفردى) وعدم اعتماد اى مقاييس نمطية او موحدة في التصاميم كل ذلك لم يسمح بتطوير وتصنيع البناء فقد فشلت المحاولات بادخال طرق البناء المسبق الصنع حتى الآن .

والسؤال المطروح على المسؤولين منذ بداية الاحداث وحتى قبلها . هل من ضرورة في اعتماد طرق البناء المسبق الصنع نظرا للحاجة الملحة في تنفيذ مشاريع لا يمكن تحقيقها بالسرعة المطلوبة بالطرق التقليدية للبناء ؟

في محاولة الجواب على هذه التساؤلات تجدر الاشارة الى الامور التالية :

- ان تصنيع البناء يؤمن سرعة في التنفيذ لا تؤمنها الطرق التقليدية
- انه يتطلب توثيقات كبيرة لانشاء معامل التصنيع
- لا جدوى من هكذا توثيقات اذا لم يؤمن لها سوق تصريف مستوية وهي الطريقة الوحيدة التي تجعل اسعار البناء المصنع تضاهي كلفة البناء التقليدي
- الامر يتوجب مشاريع بناء اخذت بعين الاعتبار عند وضع تصاميمها طرق التصنيع على ان تتضمن برامج لاعداد كبيرة من المساكن وموزعة على عدة سنوات .
- اذن يرتبط نجاح تصنيع البناء في البرامج الاسكانية التي تقرها الدولة وفي مسدى استمرار هذه البرامج للوصول الى تدني اسعار الكلفة .

هذا وان لتصنيع البناء في لبنان ابعاد خاصة ان من المعلوم ان ورش البناء كانت تقوم في غالبيتها على اليد العاملة غير اللبنانية فكانت تتعرض بالتالي حركة البناء ونشاط العمل وانتاجيته في ورش البناء على توفر هذه اليد العاملة التي كانت تأثر بدورها بالاحداث المحيطة بلبنان والاحداث التي تجرى فيه . فكانت ولا تزال كلفة هذه اليد العاملة تتعرض الى تقلبات كبيرة وغير منظورة . هذا من جهة ، ومن جهة ثانية يجب التفكير في ان بلداً ان المنشأ لهذه اليد العاملة لا بد وان تنمو وتتقدم وانه بالتالي لن تبقى هذه اليد العاملة بحاجة الى الحجيء للمعمل في لبنان .

هذه الامور تدعو الى تشجيع تصنيع البناء لهدفين

- تحرير قطاع البناء من الخضوع الى هذه التقلبات والازمات
- توفير شروط افضل للمعمل من خلال تصنيع البناء للحفاظ على اليد العاملة اللبنانية .

ويكون الاقتراح بتشجيع انشاء مصانع للبناء المسبق الصنع عندما تحدد مشاريع سكنية
تؤمن لتصرف منتجات هذا المصنع اعادة سنوات ويستحسن ان تكون هذه المصانع من الحجم
المتوسط او الصغير التي تنتج بين مسكن واحد وثلاثة مساكن في اليوم الواحد نظرا لحجم
المشاريع التي سوف تقوم بها الدولة .

وفي الوقت نفسه ان تقوم وزارة الاسكان بوضع مقاييس نمطية لبعض المواد (الابواب
النوافذ . . .) تعتمد في كل مشاريعها وذلك لتشجيع صناعة هذه المستلزمات للبناء على تطوير
نفسها وانتقالها من اوضاع الانتاج الحرفي الى الانتاج الصناعي .

٥ - تمويل مشاريع الاسكان

ان الصعوبة الكبرى والاولى التي يواجهها الممنون في تنفيذ برامج الاسكان هي
تمويل هذه المشاريع واذ وجدت طرق التمويل فان ضخامة المبالغ اللازمة لذلك تصبح المشكلة
التي تتمثل بها تحقيق المشاريع .

لقد سبق واكدنا على ضرورة التعاون بين القطاع العام والقطاع الخاص والافراد لتحقيق
المشاريع السكنية وتبديل الاوضاع الشاذة الناتجة من ان كل من هذه القطاعات له اولوياته ، حوافزه
ومعطياته .

في بلد كلبنان يعتمد سياسة الاقتصاد الحر من الطبيعي ان تصلي الدولة الالهية
الى التجهيزات التحتية والابنية العامة . واذ ما اقتضى الوضع ان تدخل في قطاع السكن
فلا ضرورات اجتماعية اهمها ان المواطن المتوسط الدخل لا يمكنه الحصول على المسكن الذي يعرض
في السوق الحر .

الا ان ذلك لا يعني انه يقع على كاهل الدولة تأمين كافة الحاجات او ان مساهمتها
في تمويل مشاريع الاسكان يجب ان تتزايد دون حدود . بل يجب ان يقتصر دور الدولة على
الحاجات التي لن تلبى دون مساهمتها .

هكذا يجب ان تحدد من جهة الموارد اللازمة لبرامج الاسكان ومن جهة اخرى مقدار
المبالغ التي يجب ان تؤمنها الدولة وكيفية اجتذاب رؤوس الاموال الخاصة نحو هذه المشاريع
لتغطية مجموع الحاجات المالية . ومن اجل ذلك يتوجب على الدولة ان تشجع الادخار وان تقوم
بما نسميه "تحويل الموارد" اذ ان المشكلة تكمن في كون نوع الودائع المتوفرة بحجم كبير لا تنفي
بفرض الاستثمارات في البناء التي هي بطبيعتها طويلة الاجل بينما الودائع هي في غالبيتها
غيب الطلب او لاجال قصيرة .

يكون الحل اذن بأن تتوجه الدولة ربما خلال مصرف الاسكان الى المواطنين للاكتتاب باصدارات عامة لسندات مالية بقيم اسمية منخفضة تكون بمثابة وقابلة للتداول .

هذا مع العلم ان المواطن لا يزال يتعرض الى الدعايات المغرية الجذابة والتسهيلات الفطنة لاستهلاك نسب كبيرة من دخله في اقتناء "السلع الاستهلاكية المصممة" والتي اكثر مما يحمر منها تأصل الشعور بالحاجة اليها . وقد اجتاح هذا التيار الاستهلاكي كثيرا من الفئات الاجتماعية التي كانت تتدخر بعضا من دخلها (وفي المدن أكثر من الريف بسبب عامل المحاكاة) فتحولت ادخاراتهم نحو تسديد الاقساط ثمنا لهذه السلع .

من المطلوب ان الشرط الاساسي لتحقيق معدل عال من النمو الاقتصادي والحفاظ عليه هو تكوين ادخار كاف وذلك لتأمين التثبيرات اللازمة بدون ضغط تضخمي .

لذلك يكون مفيدا ان تتخذ التدابير الآيلة الى تشجيع المستهلك على اعادة النظر في توزيع مصاريفه واولوياته ليحول القسم الاقل فائدة منها نحو ادخار يخصر وتحسين اوضاعه السكنية . وقد اظهرت التجارب في كثير من البلدان ان الادخار للمسكن يتمتع بجانبيه خاصة امام المدخرين وان الذين يدخروا لتحسين اوضاعهم السكنية يستهلكوا هذه الادخارات فسي مصاريف اقل اهمية وضرورة اذا لم يجدوا حافزا كافيا في الادخار لسكنهم .

ومن هذه التدابير وضع نظام صناديق الادخار للمسكن (١) يتولى مصرف الاسكان تسييره وفي مرحلة لاحقة يمكن لاي مصرف عامل في لبنان يرغب بذلك ان يتعاقد مع الدولة للقيام بهذا النشاط .

ان الصعوبة الثانية تتمثل بملاءة الذي يود تملك مسكن له .

فقد تبين انه في حال اعتماد مبدأ تقسيط ثمن المسكن على ١٥ سنة بفائدة ٧ بالمائة لا يمكن لحائلة ما شراء مسكن يتجاوز ثمنه ثلاث مرات دخلها السنوي . واذا اصبحت مسددة التقسيط على ٢٠ سنة لا يتدني عبء الاقساط السنوية الا بنسبة ١٥ بالمائة تقريبا .

لذلك يتوجب على الدولة ان تعتمد تدابير فعالة لتمكين المواطنين من ذوي المداخيل المحدودة تملك المسكن الذي يحتاجون اليه . وللدولة في هذا المجال عدة طرق يمكنها ان تسلكها :

- في مجال تدني كلفة المسكن وبالتالي ثمن مبيعه
- في مجال تخفيف الاعباء على المشتري في حالات خاصة .

(١) ملحق رقم ٤ يتضمن افكارا عامة يمكن ان تشكل اطارا لهذا النظام .

اولا : السعى الى تدني كلفة البناء

- (١) تأمين العقارات اللازمة للمشاريع الاسكانية باسعار متدنية عن طريق " المكتسب العقاري " المقترح ومساهمة الدولة بقسط من ثمن الارض لمشاريع اجتماعية معينة .
- (٢) تقديم المساعدات والتسهيلات لتطوير صناعة البناء ، التوجيه في بعض المشاريع الى اعتماد قياسات نمطية ونماذج يودى تكرارها الى تخفيض اسعارها واستعمال طرق البناء المسبق الصنع في بعض المشاريع .
- (٣) تشجيع انشاء الجمعيات التعاونية التي تهتم بقطاع البناء وذلك بهدف تقليص عدد الوسطاء ويمكن هذه التعاونيات ان تهتم بتأمين مواد البناء او القيام بالاعمال الانشائية .
- (٤) تنظيم وتشجيع القيام بالبناء بطريقة المجهود الذاتي (Self Help) وعلى مراحل .

ثانيا : تخفيف الاعباء على المشتري

- (١) اعفاءات ضريبية واعفاءات من بعض الرسوم كما هو ملحوظ حاليا في قانون الاسكان .
- (٢) مساهمة الدولة في قسم من الفائدة للمساكن التي تبني بمساحات ومواصفات معينة وتباع باسعار لا تتجاوز حداً معيناً .
- (٣) تقديم مساعدات مالية لضعيفي الدخل لسد العجز الحاصل بين دخلهم واعباء المسكن الذي يودون شراؤه .

العمل السادس: برنامج البناء لفترة ١٩٧٨ - ١٩٨٢

يتضمن هذا البرنامج بناء حوالي ٧٥٠.٠٠٠ مسكناً على خمس سنوات حسب التوزيع

التالي :

السنة	بيروت	المدن الاخرى	المناطق الريفية	المجموع
١٩٧٨	٨٥٠٠	١٣٠٠	٤٠٠٠	١٣٨٠٠
١٩٧٩	٨٩٠٠	١٣٠٠	٤٠٠٠	١٤٢٠٠
١٩٨٠	٩٥٠٠	١٣٠٠	٤٠٠٠	١٤٨٠٠
١٩٨١	١٠٢٠٠	١٣٠٠	٤٠٠٠	١٥٥٠٠
١٩٨٢	١٠٩٠٠	١٣٠٠	٤٠٠٠	١٦٢٠٠
المجموع	٤٨٠٠٠	٦٥٠٠	٢٠٠٠٠	٧٤٥٠٠

ان المجهود الكبير الذي يجب ان تقوم به الدولة ينحصر في السنين الاولى ويمكن ان يتدنى تدريجياً وذلك لسد العجز المتأتي عن تردد القطاع الخاص في اول الامر ومن ثم لتركيز اطار جديد للبناء يتطلب بعض التحول في طرق التوظيف في القطاع الخاص.

هكذا تتوزع مشاريع الاسكان على ثلاث فئات :

- (١) مشاريع القطاع الخاص غير المقيدة
- (٢) مشاريع القطاع الخاص والمشاريع المختلطة التي تشجعها الدولة
- (٣) مشاريع الدولة .

١ - مشاريع القطاع الخاص

ويشمل الابنية التي يقوم بانشاءها القطاع الخاص كما في الماضي والتي كانت تتمول من قبل صاحب المشروع والمصارف التجارية الموجودة . يمكن لمصرف الاسكان ان يمول بعضاً من هذه المشاريع لاجال متوسطة بين ثلاثة وخمس سنوات على ان لا يتعدى حجم هذه التسليفات نسب متدنية من امواله الخاصة وان تعتمد في هذه القروض نسب الفوائد المتداولة في السوق والمناسبة للمصرف دون اي تسهيلات خاصة الا انه يمكن حصرها بالمساكن التي لا تتجاوز مساحتها حداً معيناً لتؤمن هذه القروض اكبر عدد ممكن من المساكن .

٢ - البناء الذي تشجعه الدولة

وهي الفئة من المشاريع التي يجب ان ينصب مجهود مصرف الاسكان على تمويلها بمساعدة الدولة التي تتحمل تكاليف المساعدات والتسهيلات وفروقات الفوائد .

أولاً : منها المشاريع التي تقوم بمجهود القطاع الخاص انما ضمن شروط معينة

- بالنسبة لمساحات الوحدات السكنية ومواصفات البناء
- والتزام صاحب المشروع ببيع او تأجير هذه المساكن ضمن حدود معينة

عندما ينال المشروع موافقة وزارة الاسكان والتعاونيات او مصرف الاسكان يلتزم هذا الاخير بتمويل نسبة تتراوح بين ٤٠ و ٦٠ بالمائة من كلفة المشروع لاجل متوسط (مدة انجاز المشروع عادة في حال البيع) ثم تباع هذه المساكن مقسطة على ١٥ سنة بفائدة تشجيعية اذنى بنسبة ١ و ٢ بالمائة عن الفائدة المعتمدة في مصرف الاسكان وتغطي هذه المساعدة الدولة . وفي حال الايجار تحدد بدلاته ويعطى القرض لمدة عشر سنوات ولا يمكن ان تعسدل بدلات الايجار خلال هذه المدة .

يستفيد ان صاحب المشروع من القرض المشار اليه اعلاه ومن اعفاءات ضريبية وعلى الرسوم العائدة للبناء وينتهي دوره عندما ينتهي من تنفيذ المشروع بحيث تتحول ادارة المحافظة المالية للمشروع الى مصرف الاسكان .

ثانياً : المشاريع التي تحدد لها الدولة (وزارة الاسكان والتعاونيات) ، فهي تحدد الامتكا وتقدم الارض اللازمة وتضع سعرها كما وتحدد برنامج البناء : عدد الوحدات السكنية ومساحتها ومواصفاتها والحدود القصوى للاكلاف .

تطرح هذه المشاريع على المناقصة بين شركات تلتزم بتنفيذ المشروع وتمويله لقاء كفالة الدولة لفترة انجازه وفي الوقت نفسه يقوم مصرف الاسكان بناء على طلب وزارة الاسكان باصدار سندات بقيمة المشروع . وتطرح هذه السندات على الجمهور للائتناب بقسم منها وتعطى الافضية بالحصول على مسكن في هذا المشروع للأفراد الذين يكتبون بقدر معين من هذه السندات (١) ويغطي الائتناب في القسم الباقي من السندات السوق المالي .

ثالثاً : يمكن ان تحدد مشاريع بالطرق نفسها انما ضمن اطار البلديات والمؤسسات التي تبني لمستخدميها او الجمعيات التعاونية التي تبني لأفرادها وكافة الجمعيات التي لا تتوخى الكسب . على ان يوافق على هذه المشاريع وزارة الاسكان ومصرف الاسكان .

في اطار هذا النوع من المشاريع وعلى ضوء اهميتها يمكن تشجيع الشركات التي تعتمد طرق البناء المسبق الصنع الدخول في تحقيق هذه المشاريع كما ويستحسن انشاء شركات مختلفة لا تتوخى الكسب لادارة هذه المشاريع منذ وضع برنامجها حتى تسليمها للمشتريين فتباع هذه المساكن اليهم مقسطة وبفوائد مماثلة لتلك التي طرحت بها السندات (مضافا اليها قدرا معيناً لتغطية نفقات ادارة المحافظة المالية) وفي حال بقي فارق كبير بين دخل المشتري وبالتالي قدرته على التسديد والاقساط المترتبة عليه تقدم الدولة سنويا مساعدة سكنية ريثما يصبح الدخل

(١) وهي طريقة لتمويل انغار الافراد نحو السكن .

السنوي للمشتري في حدود ثلاثة اشخاص القسط المترتب عليه . (١) وتقتصر هذه المساعدة على الاسر التي لا يتجاوز دخلها السنوي حداً معيناً .

لقد تبين من الملحق رقم ٩ انه اذا توصلت الدولة الى تخفيض كلفة السكن لخايسة ٢٠٠٠٠ ل.ل وتسهل ثمنه على ١٥ سنة بفائدة ٤ بالمائة (٢) لتوجب ان يكون دخل المستفيد من هذا السكن في حدود ٦٠٠٠ ل.ل . كما وتبين لنا ان حوالي ٢٨ بالمائة من المضمونين يقل دخلهم عن ٤٠٠٠ ل.ل . سنوياً لهذه الفئات يقترح ان تقوم الدولة مباشرة ببعض المشاريع .

٣ - مشاريع الدولة

اولاً : قيام مشاريع منهجية الكلفة بالطرق التالية :

- (١) تستعين الدولة بالخبرات الدولية لدراس وتنفيذ مشاريع اسكانية منهجية الكلفة يتأمن فيها حد ادنى من المتطلبات وتعتمد على انماط تتركز بمدن كبير وبنوا رخيصة . وتخصص هذه المساكن للفئات الضعيفة الدخل وتؤمّر لهم بديل يتراوح بين ٥ و ٧ بالمائة من كلفة السكن بانتظار ان يرتفع الدخل السنوي للمستفيد من هذا السكن ويصبح في حدود ثلث ثمن السكن . عندئذ يعطى المستفيد امكانية شراء هذا السكن بالتقسيط (٣)
- (٢) تستعين الدولة بالخبرات الدولية لتنظيم ورش تعتمد على المجهود الذاتي (Self Help) وفي البناء على مراحل (Core Self Help) خاصة في المناطق الريفية . تنشأ لهذه الخايسة تعاونيات لتأمين مواد البناء ، لتنظيم العمل على الورش ولتأمين العمال المتخصصين لبعض الاعمال . وتقدم لهم الوزارة التصاميم التي تسهل الانشاء بهذه الطرق وتضع بتصرفهم الاراضي اذا لزم الامر وتحيطهم بالفنيين من ذوي الخبرة بهذا النوع من العمل .

-
- (١) راجع الملحق رقم ٩ على سبيل المثال السكن الذي يبلغ ثمنه ٣٠٠٠ ل.ل . مقسط على ١٥ سنة بفائدة ٦ بالمائة يرتب قسطاً سنوياً قدره ٣٠٠ ل.ل . مما يتوجب بان يكون دخل المشتري في حدود ٣٠٠ ل.ل . سنوياً فاذا كان دخله في حدود ٤٠٠ ل.ل . يعطى مساعدة سكنية قدرها ٣٠٠ ل.ل . حتى يبلغ دخله السنوي ٣٠٠ ل.ل .
 - (٢) وهي اسعار ونسب فوائد متدنيا يصعب الوصول اليها حالياً .
 - (٣) المستفيد الذي يمكنه ان يدفع من ادخاراته دفعة اولى كبيرة بحيث لن يتيقس عليه اكثر من ثلاثة اشخاص دخله السنوي من ثمن السكن هذا المستفيد يمكنه شراء السكن فوراً .

ثانيا : تحسين الازراع السكنية في المناطق الريفية عن طريق تقديم مساعدات وتسهيلات وقروض لتحسين المساكن القائمة وتطويرها خاصة المساكن التي تفتقر الى حد ادنى من التجهيزات الاساسية (مطبخ ، حمام . . .) ولتوسيعها في حال كثافة الاشغال .

التوزيع العددي للبرنامج

ان التوزيع العددي المقترح لا يستند الى احصاءات، بل على افتراضات قابلة للمناقشة والتعديل :

الاقترح هو ان يترك خلال الخمس سنوات المقبلة ٦٠ بالمائة من البرنامج الى مجهود القطاع الخاص مع لحذف بعض التسهيلات والاعفاءات للمساكن المتدنية الكلفة والتي لا تتجاوز مساحتها حدا معيناً ليكون ذلك حافزاً على الاقل لمضاعفة عدد المساكن بنفس الحجم من التوظيفات .

يبقى ٣٠٠٠٠ مسكناً يجب ان يسول تنفيذهم كليا او جزئيا من قبل الدولة ومعالجتها
مصرف الاسكان، وهي تتوزع على الشكل التالي :

<u>السنة</u>	<u>بيروت</u>	<u>المدن الاخرى</u>	<u>المناطق الريفية</u>	<u>المجموع</u>
١٩٧٨	٣١٠٠	٧٠٠	٢٢٠٠	٦٠٠٠
١٩٧٩	٣٣٠٠	٧٠٠	٢٠٠٠	٦٠٠٠
١٩٨٠	٣٦٠٠	٦٠٠	١٨٠٠	٦٠٠٠
١٩٨١	٤٠٠٠	٥٠٠	١٥٠٠	٦٠٠٠
١٩٨٢	٤٠٠٠	٥٠٠	١٥٠٠	٦٠٠٠
المجموع	١٨٠٠٠	٣٠٠٠	٩٠٠٠	٣٠٠٠٠

مدى مينة بيروت وضواحيها

تتوزع المساكن سنويا في بيروت بين ١١٠٠ مسكناً متدنية الكلفة بدلا من المساكن المرتجلة و ٨٠٠ الى ٩٠٠ مسكناً تبنى عن طريق تعاريفات لموظفي الدولة وتعاونيات للمشمولين بالضمان الاجتماعي والمؤسسات التي تبنى لمستخدميها وكافة الجمعيات والنقابات . و ٩٠٠ الى ١٥٠٠ مسكناً لبناء لبرنامج تضعها الدولة وتمول بموجب سندات خاصة بكل مشروع يصدرها مصرف الاسكان (تكفل الدولة قسما من هذه السندات) و ٣٠٠ الى ٥٠٠ مسكناً من المشاريع الخاصة التي يلتزم فيها صاحب المشروع بالشروط التي تضعها الدولة .
وهي مفصلة وفقا للمجدول التالي :

نصيب الدولة في تمويل هذا البرنامج

يعتمد في حساب المبالغ اللازمة لتمويل هذا البرنامج الأرقام التالية :

- (١) للمساكن المتدنية الكلفة يجب التوصل الى بناء شقق متوسط مساحتها حوالي ٦٠ م^٢ بما لا يتجاوز ٥٠٠٠ ل ل على ان تتحمل الدولة ثمن الارض اللازمة لهذه المشاريع.
 - (٢) للمساكن المتدنية على مراحل وطريقة المجهود الذاتي يجب ان تسلف تعاونيات هذه المشاريع ثمن المواد اي حوالي ١٠٠٠ ل ل.
 - (٣) اما المشاريع التي سوف تنوم بتحقيقها البلديات والجمعيات التعاونية والمؤسسات والهيئات فيجب ان تتراوح كلفة المساكن فيها بين ٣٠٠٠ و ٤٠٠٠ ل ل . وان تمنح قروضا في حدود نصف كلفة المسكن اي حوالي ١٧٥٠ ل ل .
 - (٤) والنسبة لبرامج الدولة وضمن الحدود نفسها لكلفة المسكن يجب ان تصل القروض لغاية ٨٠ بالمائة اي حوالي ٢٨٠٠ ل ل .
 - (٥) و ٥٠ بالمائة للبرامج الخاصة المشروطة اي حوالي ١٧٥٠ ل ل .
- على هذه الاسس تصبح المستلزمات المالية على الشكل التالي : (مليون ل ل .)

بيروت وضواحيها

المجموع	١٩٨٢	١٩٨١	١٩٨٠	١٩٧٩	١٩٧٨	
٨٢٥٠	١٦٥٠	١٦٥٠	١٦٥٠	١٦٥٠	١٦٥٠	مساكن متدنية الكلفة
٧٥٢٥	١٥٧٥	١٥٧٥	١٥٧٥	١٤٠٠	١٤٠٠	تعاونيات ومؤسسات
١٧٠٨٠	٤٢٠٠	٤٢٠٠	٣٣٦٠	٢٨٠٠	٢٥٢٠	برامج الدولة
٣٦٧٥	٨٧٥	٨٧٥	٧٠٠	٧٠٠	٥٢٥	برامج خاصة مشروطة
٣٦٥٣٠	٨٣٠٠	٨٣٠٠	٧٢٨٥	٦٥٥٠	٦٠٩٥	المجموع

المجموع العام لبيروت وضواحيها ٣٦٥٣٠ مليون ليرة لبنانية .

المدن الاخرى

المجموع	١٩٨٢	١٩٨١	١٩٨٠	١٩٧٩	١٩٧٨	
٧٥٠	١٥٠	١٥٠	١٥٠	١٥٠	١٥٠	مساكن متدنية الكلفة
١٥٨٠	٢٦٥	٢٦٥	٢٥٠	٣٥٠	٣٥٠	تعاونيات ومؤسسات
٣٠٨٠	٤٢٠	٤٢٠	٥٦٠	٨٤٠	٨٤٠	برامج الدولة
٨٧٥	١٧٥	١٧٥	١٧٥	١٧٥	١٧٥	برامج خاصة مشروطة
٦٢٨٥	١٠١٠	١٠١٠	١٢٣٥	١٥١٥	١٥١٥	المجموع

المجموع العام للمدن الاخرى ٦٢٨٥ مليون ليرة لبنانية .

المناطق الريفية

المجموع	١٩٨٢	١٩٨١	١٩٨٠	١٩٧٩	١٩٧٨	
٣٠٠٠٠	٦٠٠	٦٠٠	٦٠٠	٦٠٠	٦٠٠	مساكن متدنية الكلفة
١٦٠٠٠	٢٠٠	٢٠٠	٣٠٠	٤٠٠	٥٠٠	المجهود الذاتي
٤٣٧٥	٨٧٥	٨٧٥	٨٧٥	٨٧٥	٨٧٥	تعاونيات ومؤسسات
٥٣٢٠	٥٦٠	٥٦٠	١١٢٠	١٤٠٠	١٦٨٠	برامج الدولة
١٧٥٠	٣٥٠	٣٥٠	٣٥٠	٣٥٠	٣٥٠	برامج خاصة مشروطة
١٦٠٠٤٥	٢٥٨٥	٢٥٨٥	٣٢٤٥	٣٦٢٥	٤٠٠٥	المجموع

المجموع العام للمناطق الريفية : ١٦٠٠٤٥ مليون ليرة لبنانية

والاجمالي العام ٥٨.٨٤٥ مليون ليرة لبنانية

يضاف اليها ١١٤٠ مليون ليرة لتحسين المساكن القائمة في المناطق الريفية (على اساس متوسط ٣٠٠٠ ل ل للمسكن يمكن تحسين حوالي ٤٠٠٠ مسكناً) .

هكذا يصبح الاجمالي العام اللازم لتنفيذ برنامج ١٩٧٨ - ١٩٨٢ بالطرق المفصلة اعلاه ٦٠٠ مليون ليرة لبنانية .

خلاصة المستلزمات المالية لبرنامج ١٩٧٨ - ١٩٨٢ (مليون ل)

المجموع	١٩٨٢	١٩٨١	١٩٨٠	١٩٧٩	١٩٧٨	
١٢٠٠٠٠	٢٤٠٠	٢٤٠٠	٢٤٠٠	٢٤٠٠	٢٤٠٠	(١) مساكن متدنية الكلفة
١٦٠٠٠	٢٠٠	٢٠٠	٣٠٠	٤٠٠	٥٠٠	(٢) المجهود الذاتي
١٣٤٨٠	٢٧١٥	٢٧١٥	٢٨٠٠	٢٦٢٥	٢٦٢٥	(٣) تعاونيات ومؤسسات
٢٥٤٨٠	٥١٨٠	٥١٨٠	٥٠٤٠	٥٠٤٠	٥٠٤٠	(٤) برامج الدولة
٦٣٠٠٠	١٤٠٠	١٤٠٠	١٢٢٥	١٢٢٥	١٠٥٠	(٥) برامج خاصة مشروطة
١١٤٠	١٠٥	١٠٥	٢٣٥	٣١٠	٣٨٥	(٦) تحسين المساكن القائمة
٦٠٠٠٠٠	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	المجموع

المبالغ اللازمة	عدد المساكن	
١٢٠٠٠ (مليون ل)	٨٠٠٠ مسكناً	(١) مساكن متدنية الكلفة
" ١٦٠٠	" ١٦٠٠	(٢) المجهود الذاتي
" ١٣٤٨٠	" ٧٧٠٠	(٣) تعاونيات ومؤسسات
" ٢٥٤٨٠	" ٩١٠٠	(٤) برامج الدولة
" ٦٣٠٠٠	" ٣٦٠٠	(٥) برامج خاصة مشروطة
" ١١٤٠	" ٤٠٠٠	(٦) تحسين المساكن القائمة
٦٠٠٠٠ (مليون ل)	٣٤٠٠٠ مسكناً	

مصادر التمويل

(١) الدولة

البنود ١ و ٢ و ٣ و ٦ يقع على عاتق الدولة تمويلها وهي تبلغ حوالي ٢٨٢ مليون ليرة يضاف اليها هبات ومساعدات قدرت على الشكل التالي :

٤٠٠	مساعدة سكنية (١)
٤٠٠	مساعدة القاعدة لليند ٣
٨٠٠	مساعدة القاعدة لليند ٤
٤٠٠	مساعدة في ثمن الاراضي

المجموع ٢٠٠٠ مليون ليرة لبنانية

ومليون ليرة سنويا للقيام ببعض الدراسات الفنية والتنظيمية هذا ويستلزم انشاء " المكتب العقاري" المقترح سلفة خزينة قدرها ٥٠ مليون ليرة لبنانية .

وبالتالي توزع موجهات الدولة على هذا الشكل :

(مليون ل ل)	١٩٧٨	١٩٧٩	١٩٨٠	١٩٨١	١٩٨٢	المجموع
تمويل	٥٩١٠	٥٧٣٥	٥٧٣٥	٥٤٢٥	٥٤٢٥	٢٨٢٢٠
مساعدات	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٢٥٠٠
سلفة خزينة	٥٠٠					٥٠٠

المجموع : ٢٥٧٢٠

تومن هذه المبالغ من الصندوق الخاص بالاسكان مع الاخذ بحمين الاعتبار الهبات التي اعطيت للدولة (٢) بغية اقتراضها لاصحاب المساكن التي تضررت خلال الاحداث والتي سوف تسدد خلال ١٥ سنة ومن المفروض ان تستعمل من جديد لتمويل هذه المشاريع الاسكانية .

(١) على اساس ٤٠٠ ل ل بالنسبة للمسكن لمدة خمس سنوات ولحوالي الفى اسرة .

(٢) وقد تضمنت حتى الآن ٥٠ مليون ليرة لبنانية من الحكومة السعودية و ٤ ملايين دولار من الحكومة الاميركية يضاف اليها ١٥ مليون دولار اضافي قيد المفاوضة بين الحكومة اللبنانية والحكومة الاميركية .

هذا ويتفدى الصندوق الخاص بالاسكان بصورة رئيسية من ثلاث مصادر :

- (١) ٢٥ ٪ من عائدات رسم التمير (١)
- (٢) نصف ما يعود للمشاريع الاجتماعية من عائدات كازينو لبنان
- (٣) اصدار خاص لليانصيب الوطني .

وقد قاربت واردات هذا الصندوق من ٢٠ مليون ليرة لبنانية سنويا وهي لا تنفي لتنفيذ هذا البرنامج .

الاقتراح هو ان تخصص كل عائدات رسم التمير للصندوق الخاص بالاسكان وان يمدد مفعول القانون الذي تجبى بموجبه هذه الرسوم لغاية آخر سنة ١٩٨٢ فيتأمن للصندوق مبالغ تحكته من القيام باعفاء هذا البرنامج .

(٢) مصرف الاسكان

ينحصر دور مصرف الاسكان بتمويل مشاريع البرامج الواردة في البندين ٤ و ٥ البالغة تكلفة تمويلها حوالي ٣١٨ مليون ليرة لبنانية والموزعة على الشكل التالي :

(مليون ل.ل)	١٩٧٨	١٩٧٩	١٩٨٠	١٩٨١	١٩٨٢	المجموع
	٦٠٩٠	٦٢٦٥	٦٢٦٥	٦٥٨٠	٦٥٨٠	٣١٧٨٠

تقديرنا هو ان مصرف الاسكان لن يواجه صعوبات في تمويل هذه المشاريع لان امواله الخاصة وحدها يمكن ان تبلغ ٢٠٠ مليون ليرة لبنانية ذلك ان كفالة الدولة للسندات التسي سوف يدرجها لغاية ١٠٠ مليون ليرة سوف تكون حافزا للاكتتاب بها . وان مبدأ اصدار سندات خاصة بكل مشروع قد تحول نحوها ادخارات للسكن لا بأس بها . كما وان نظام صناديق الادخار للسكن اذا ما اعتمد سوف يضاعف امكانيات المصرف .

اضافة الى ذلك قد يرى المصرف مناسبا تمويل بعض المشاريع الاسكانية في القطاع الخاص وكذلك المساهمة في بعض المؤسسات الصناعية لمواد البناء او المعامل التي تعتمد طرق البناء السابق الصنع . الا انه من المستحسن ان لا يتعدى حجم المساهمة في هذه القطاعات ٢٠ ٪ من امواله الخاصة .

(١) بلغت الواردات الصافية لسنة ١٩٧٤ حوالي ٦٦٨٠ مليون ليرة لبنانية خصص منها ١٦٧٧ مليون ليرة لبنانية للصندوق الخاص بالاسكان . ينتهي مفعول القانون الذي تجبى بموجبه هذه الرسوم بنهاية سنة ١٩٧٨ .

ملخص الاجراءات المقترحة اعتمادها

١ - المسوحات والاحصاءات

- القيام بحسح شامل للمساكن في لبنان وتنظيم " منطقة " سكن
- القيام بتعقيقات دورية للاطلاع على الاتجاهات الجديدة في حقل البناء
- القيام بتعقيقات دورية لتحديد التوجهات السكانية الداخلية والخارجية
- القيام بتعقيقات دورية حول دخول اللبنانيين وتأثير تعدد الدخيل على الاسره
- القيام باستقصاءات لدى المواطنين للاطلاع على رغباتهم المستتعدة بالنسبة لسكنهم واخذها بحين الاعتبار في المشاريع الجديدة .
- وضع مؤشر لتكلفة البناء .

٢ - ضرائب ورسم

- رسم على العقارات غير المبنية
- ضريبة على التمسين العقاري
- ضريبة تصاعديّة على الاملاك المبنية
- استمرار الضريبة على المساكن الشاغرة

٣ - مساعدات

- للمساكن التي تنمأ تنفيذاً لهذا البرنامج
- للمساكن التي ينشؤها القطاع الخاص ملتزماً بمساهمات واسعار محددة

٤ - المكتب العقاري

- انشاء مكتب عقاري يتولى تحصيل الرسم على العقارات غير المبنية والضريبة على التمسين العقاري واستعمال هذه الاموال لشراء عقارات وتجهيزها وتخصيصها للسكان .

٥ - صناعة البناء

- وضع مواصفات دنيا للمساكن المحتدة من الدولة
- وضع قياسات نمطية واعتمادها في المشاريع التي تشجعها او تقوم بها الدولة
- اعتماد البناء المسبق الصنع لبعض المشاريع

٦ - اعداد وتنظيم المناطق

- لحقل المساكن اللازمة لكل مشروع انمائي في المناطق
- تشجيع بناء المساكن اللازمة للمجمعات الصناعية في الريف

٧ - الاييجارات

- ايكال مهمة وضع السياسة الاسكانية وقوانين الايجارات الى ادارة واحدة .
- ربط بدلات الايجارات بمؤشر لكلفة البناء وعمر المسكن وذلك بانتظار اعتماد سياسة اسكانية واضحة وطنى ضوء تنفيذ اول برنامج خماسي يندرج في امكانية رفع بعض القيود .

٨ - تخفيض كلفة المساكن

- تشجيع بناء المساكن المنخفضة الكلفة
- تشجيع قيام مشاريع اسكانية في الريف بطريقة المجهود الذاتي

٩ - تشجيع انشاء الجمعيات التي لا تتوخى الكسب

- تشجيع انشاء تعاونيات اسكانية وتعاونيات مواد البناء
- تشجيع انشاء تعاونيات للموظفين والمشمولين بالضمان الاجتماعي
- تشجيع قيام الجمعيات بمشاريع اسكانية
- تشجيع البلديات على القيام بمشاريع اسكانية
- تشجيع وتنظيم التسليف التعاوني
- تشجيع المؤسسات على بناء مساكن تستخدم فيها .

١٠ - تقديمات الدولة

- تشجيع الادخار للسكن
- تشجيع الاكتتاب بسندات الاسكان
- تقديم مساعدات لتخفيض الفائدة
- المساعدة في قسم من ثمن الارض
- مساعدات مالية لضحايا الدمار
- اعطاء قروض للجمعيات التي لا تتوخى الكسب
- اعطاء قروض لتحسين المساكن في الريف
- انشاء شركات مختلطة لادارة المشاريع السكنية .

مخاض

هذا هو الاطار المقترح لبرنامج عمل لفترة العامين سنوات المقبلة (١٩٧٨ - ١٩٨٢) وقد تقدمت اللجنة الاقتصادية لآسيا وپاسفيا ببعض الاقتراحات دون التأسرر الى تفاصيل الاسس التنظيمية اللازمة لمراحل التنفيذ . كما انها لم تعالج بصورة مفصلة اامحية ودور مصرف الاسكان ولم تتطرق الى الانظمة القانونية والتنظيمات الادارية التي ترعى الاسكان وذلك لانها طرحت تساؤلات وعرضت اقتراحات قد لا تكون كاملة وقسند لا تكون مناسبة للدولة .

فعلی ضوء ما سيقدر المسؤولون اعتماد ه من خطوط عريضة او اتجاهات معينة يكون سهلاً وضع النصوص والانظمة اللازمة لها وتحديد الادوار لكل جهاز يحنى مسن تريب او بعيد بامور الاسكان .

ملحق رقم ١

جدول رقم ١١ - نسبة نمو عدد المساكن الرئيسية في لبنان حسب الفئة والمساحة بين الأعوام ١٩٦٠-١٩٧٠

<u>جميع المساكن</u>	<u>مساكن عادية</u>	<u>مساكن فخمة</u>	<u>فئة المساحة</u>
الرئيسية			أقل من ٣٠ م ^٢
% ٢٤	% ٢٣	% ٦٤	بين ٣٠ و ٨٠ م ^٢
% ٣٥	% ٣٤	% ٨٠	بين ٨٠ و ١٢٠ م ^٢
% ٤٠	% ٣٤	% ١١٤	بين ١٢٠ و ٢٠٠ م ^٢
% ٤٥	% ٣١	% ١١٥	أكثر من ٢٠٠ م ^٢
% ٤٤	% ٢٢	% ١١٢	المجموع
% ٣٥	% ٣١	% ١٠٦	

جدول رقم ١٢ - تقدير عدد المساكن الرئيسية في لبنان في أوائل ١٩٧٥ حسب معدل النمو السنوي الملاحظ بين الأعوام ١٩٦٠ و ١٩٧٠ موزعا حسب فئة المساحة

<u>المجموع</u>	<u>مساكن عادية</u>	<u>مساكن فخمة</u>	<u>فئة المساحة</u>
٧٧٢٠٠	٧٥٧٠٠	١٥٠٠	أقل من ٣٠ م ^٢
١٩٩١٠٠	١٩٠٢٠٠	٨٩٠٠	بين ٣٠ و ٨٠ م ^٢
١٢١٧٠٠	١٠٥٢٠٠	١٦٥٠٠	بين ٨٠ و ١٢٠ م ^٢
٤٣٩٠٠	٣٠٨٠٠	١٣١٠٠	بين ١٢٠ و ٢٠٠ م ^٢
١٦٣٠٠	٩٤٠٠	٦٩٠٠	أكثر من ٢٠٠ م ^٢
٤٥٨٦٠٠	٤١١٣٠٠	٤٦٩٠٠	المجموع

ملحق رقم ٢

توزيع المساكن حسب عدد الغرف واجمالي عدد الغرف المتوفرة

٢٠١ - لبنان بكامله

<u>اجمالي عدد في الغرف</u>	<u>عدد المسكن</u>	<u>عدد الغرف في المسكن</u>
٥٩٦٤٠	٥٩٦٤٠	١
١٩١٤٠٠	٩٥٧٠٠	٢
٢٦٩٤١٥	٨٩٨٠٥	٣
٣١١٢٨٠	٧٧٨٢٠	٤
٢٠٧٥٢٥	٤١٥٠٥	٥
٩٩١٨٠	١٦٥٣٠	٦
٤٦٧٢٥	٦٦٧٥	٧
٢٠٤٠٠	٢٥٥٠	٨
١٨٦٠٠	١٨٦٠	١٠
٥٨٣٥	٣٧٣٥	غير محدد
<u>١٢٣٠.٠٠٠</u>	<u>٣٩٥٨٢٠</u>	<u>المجموع</u>

٢٠٢ حسب المناطق

المناطق الريفية		المدن الاخرى		بـروت وضواحيها		
اجمالي عدد الغرف	عدد المساكن	اجمالي عدد الغرف	عدد المساكن	اجمالي عدد الغرف	عدد الغرف عدد المساكن	
٢١٦٧٥	٢١٦٧٥	٥٩١٠	٥٩١٠	٣٢٠٥٥	٣٢٠٥٥	١
٨٢٦٨٠	٤١٣٤٠	٢٣٢٨٠	١١٦٤٠	٨٥٤٤٠	٤٢٧٢٠	٢
١١١١٩٥	٣٧٠٦٥	٤٧٠٧٠	١٥٦٩٠	١١١٠٩٠	٣٧٠٣٠	٣
١١٣٨٢٠	٢٨٤٥٥	٥٣٨٢٠	١٣٤٥٥	١٤٣٦٤٠	٣٥٩١٠	٤
٧٢٦٠٠	١٤٥٢٠	٣٩٠٠٠	٧٨٠٠	٩٥٩٢٥	١٩١٨٥	٥
٣١٠٥٠	٥١٧٥	١٧٥٥٠	٢٩٢٥	٥٠٥٨٠	٨٤٣٠	٦
١٠١٨٥	١٤٥٥	١١١٣٠	١٥٩٠	٢٥٤١٠	٣٦٣٠	٧
٤٣٢٠	٥٤٠	٣١٢٠	٣٩٠	١٢٩٦٠	١٦٢٠	٨
٦٤٥٠	٦٤٥	٢٥٥٠	٢٥٥	٩٦٠٠	٩٦٠	١٠
٦٠٢٥	١٧٥٥	١٥٧٠	٦٧٥	٢٩٠٠	١٣٠٥	غير محدد
٤٦٠٠٠٠	١٥٢٦٢٥	٢٠٥٠٠٠	٦٠٣٤٠	٥٧٠٠٠٠	١٨٢٨٤٥	المجموع

ملحق رقم ٤

تقدير تطور عدد السكان والحاجات السكنية
في بيروت

<u>عدد المساكن</u> <u>اللازمة</u>	<u>زيادة السكان</u> <u>خلال السنة</u>	<u>عدد السكان</u>	<u>نسبة</u> <u>الزيادة %</u>	
٥٣٠٠	٢٥٣٠٠	١١٠٠٠٠٠	٢٣	١٩٧٨/١/١
٥٧٠٠	٢٧٠٠٠	١١٢٥٣٠٠	٢٤	١٩٧٩
٦٣٠٠	٣٠٠٠٠	١١٥٢٣٠٠	٢٦	١٩٨٠
٧٠٠٠	٣٣١٠٠	١١٨٢٣٠٠	٢٨	١٩٨١
٧٧٠٠	٣٦٤٠٠	١٢١٥٤٠٠	٣٠	١٩٨٢
٨٤٥٠	٤٠١٠٠	١٢٥١٨٠٠	٣٢	١٩٨٣
٩٢٥٠	٤٣٩٠٠	١٢٩١٩٠٠	٣٤	١٩٨٤
١٠١٠٠	٤٨١٠٠	١٣٣٥٨٠٠	٣٦	١٩٨٥
١١١٠٠	٥٢٦٠٠	١٣٨٣٩٠٠	٣٨	١٩٨٦
١٢١٠٠	٥٧٥٠٠	١٤٣٦٥٠٠	٤٠	١٩٨٧
		١٤٩٤٠٠٠	٤٠	١٩٨٨

الصندوق الوطني
للضمان الاجتماعي
المديرية العامة

نيسان ١٩٧٤

توزيع الاجراء بحسب فئات الاجور

يتوزع اجراء المؤسسات الشهرية والفصلية المسجلين في الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي ، والذي عطلوا بدوام كامل خلال السنة المطلوب تحديدهم التوزيع فيها ، وفقا للجدول التالي ، بحسب فئات الاجور :

النسبة المئوية من الاجراء	فئة الاجور (بعد التعديل الحاصل سنة ١٩٧٤)
٪ ٢٧،٨٢	أقل من ٣٠٠ ل.ل. في الشهر
٪ ٤٣،٥٠	من ٣٠٠ ل.ل. الى ٥٠٠ ل.ل. في الشهر
٪ ١٤،٦٢	من ٥٠٠ ل.ل. الى ٧٥٠ ل.ل. في الشهر
٪ ٥،٥٠	من ٧٥٠ ل.ل. الى ١٠٠٠ ل.ل. في الشهر
٪ ٣،٠٢	من ١٠٠٠ ل.ل. الى ١٢٥٠ ل.ل. في الشهر
٪ ١،٧٣	من ١٢٥٠ ل.ل. الى ١٥٠٠ ل.ل. في الشهر
٪ ٣،٨١	أكثر من ١٥٠٠ ل.ل. في الشهر
٪ ١٠٠،٠ —	

ويلاحظ ان هذا التوزيع قد وضع لانسب الحالات، اي للاجراء الذين يحملون بدوام كامل .

فاذا اخذنا بعين الاعتبار الاجراء الذين يحملون بدوام كامل ومتقطع، عندئذ تتعدل النسب المئوية، بحيث تزداد بشكل ملموس النسبة المئوية للاجراء التامعين للفئة الاقل د خلا، وتتضاءل النسب المئوية المائدة للاجراء التامعين للفئات الرفع د خلا من الاولى .

ملاحظة: لا تأخذ هذه الدراسة بعين الاعتبار الاجراء الذين ما زالوا خارج مجتمع الضمان والذين لم يتم بالتالي تسجيلهم .

ملحق رقم ٦

عدد المؤسسات والاجراء والمنتسبين لفرع التعويضات العائلية
ونهاية الخدمة في الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي خلال

١٩٧٥ - ١٩٧١

<u>عدد الاجراء المنتسبين</u>	<u>عدد الاجراء المستفيدين</u>	<u>عدد الاجراء</u>	<u>الشهر</u>	<u>السنة</u>
<u>لفرع نهاية الخدمة</u>	<u>من فرع التعويضات العائلية</u>	<u>الاجمالي</u>		
١١٠٠٣٩	٧٢٤٧٩	١٤٩٤٣٢	كانون الثاني	١٩٧١
	٧٥٩٢٢	١٤٥٧٥٩	تموز	
١٢٣٣١٩	٧٧٦٢٧	١٥٢٩٩٥	كانون الثاني	١٩٧٢
	٨٠٤٣٧	١٦١٧١٩	تموز	
١٣٨٨٤٣	٨١٦٦٦	١٦٩٥٨٧	كانون الثاني	١٩٧٣
	٨٥١٦٣	١٧٨٧٩٥	تموز	
١٧٤٧١٩	٨٦٩٠٣	١٨٧٥٦٧	كانون الثاني	١٩٧٤
	٩١٦٦٧	١٩٧٢٣٤	تموز	
١٧٧٨٥٨	٩٢٥٠٥	٢٠٩٩٦٧	كانون الثاني	١٩٧٥

ملحق رقم ٧

وضعية اشغال المساكن في لبنان سنة ١٩٧٠ (١)

من الاسر في لبنان يملكون المساكن التي يشغلونها	% ٤٣٧
هم من المستأجرين	% ٤٨٤
يسكنون مجاناً (اقارب، شركة، مزارعون)	% ٧٩

٤٣٧ % ملاكــــــــــــين
=====

٣٣٧ % ملكية كاملة

١٠٠ % ملكية مشتركة

١٨ % مساكن فخمة

٤١٩ % مساكن عادية

٤٨٤ % مستأجرين
=====

٥٧ % مساكن فخمة

٤٢٧ % مساكن عادية

ارتفاع نسبة عدد المستأجرين في المدن

مستأجر في المناطق الريفية	% ١٢٨
في المدن الاخرى غير بيروت وضواحيها	% ٥٢٨
في ضواحي بيروت	% ٧٦٢
في بيروت	% ٧٧٢

وضعية اشغال المساكن في بيروت

١٧٢٪ ملاكون	٨٨٪ ملكية كاملة
	<u>٨٨٪ ملكية مشتركة</u>
	٤٠٪ مساكن فخمة
	١٣٦٪ مساكن عادية
٧٧٢٪ مستأجرون	١٧٢٪ مساكن فخمة
	٦٠٪ مساكن عادية

وضعية اشغال المساكن في بيروت وضواحيها

١٨٢٪ ملاكون	١٠٧٪ ملكية كاملة
	<u>٧٥٪ ملكية مشتركة</u>
	٢٥٪ مساكن فخمة
	١٥٧٪ مساكن عادية
٧٦٢٪ مستأجرون	١١٢٪ مساكن فخمة
	٦٥٪ مساكن عادية

وقد بلغ اجمالي عدد الاسر المستأجرة في لبنان ١٩٦٢٣٠
منها في بيروت وضواحيها ١٤٣٧٠٠
اما الاسر المستأجرة مساكن فخمة بلغ عدد ها ٢٣٠٠٠

(منها ٨٥ بالمائة في بيروت وضواحيها و٧ بالمائة في المدن الاخرى و٨ بالمائة في المناطق الريفية) يضاف الى هذا العدد ١١٠٠٠ اسرة تسكن في مساكن رئيسية عادية اعتبرها قانون ١٩٦٧/٥/٩ بحكم الفخمة.

كما بلغ عدد الاسر المستأجرة قبل سنة ١٩٤٣ ما يتراوح بين ٤٠ و٤٥ الف اسرة (منها ٣٧ بالمائة في بيروت وضواحيها و١٨ بالمائة في المدن الاخرى و٥ بالمائة في المناطق الريفية).

ملحق رقم ٨

نظام الادخار للسكن

- (١) المدخرون
يمكن لاي شخص طبيعي لبناني ان يفتح حساب ادخار.
- (٢) حساب الادخار
يفتح حساب الادخار بدفعة اولى حدها الادنى / ٥٠٠ / خمسمائة ليرة لبنانية
ويتمودفعات متتالية لا تقل كل منها عن / ٥٠ / خمسين ليرة لبنانية على ان
لا يزيد رصيد الحساب عن / ٤٠٠٠٠ / اربعين الف ليرة لبنانية بما فيه الفوائد .
- (٣) الفائدة
تحسب للمدخرفائدة سنوية لا تقل عن / ٥ / خمسة بالمائة وذلك على الرصيد
الادنى لحسابه خلال ستة أشهر تنتهي في ٣٠ حزيران و ٣١ كانون الاول من
كل سنة وتضم الفائدة الى الرصيد في كل من هذين التاريخين .
- (٤) السحوبات
تخضع السحوبات من حساب الادخار لاشعار سابق مدته شهرين باستثناء
السحوبات من أجل الاسكان .
- (٥) الاقتراض
يمكن للمدخران يقترض لاجل بناء مسكن جديد او تحسين او ترميم او توسيم
مسكن قائم او شراء مسكن شرط ان يكون المسكن في مطلق الاحوال خاصا به
او خاصا باحد اصوله وفروعه وان لا تقل المدة التي مرت على فتح حساب
الادخار المعاند له عن ثلاث سنوات.
- (٦) مدة القرض وفائدته
يكون الحد الاعلى لمدة القرض عشر سنوات وفائدة مساوية للفائدة التي طبقت
على حساب الادخار على ان يضاف اليها عمولة تحصيل قدرها / ١ / واحد
بالمائة بالسنة غير قابلة للتخفيض.

(٧) مبلغ القرض

يحدد مبلغ القرض ومدته بموجب عملية حسابية تقضى بان يكون مجموع فوائد القرض مساويا لمجموع الفوائد التي جنتها الاموال المدخرة دون ان يتجاوز مبلغ القرض / ٦٠.٠٠٠ / ستون الف ليرة لبنانية او ثلاثة اضعاف الدخل السنوي للمستفيد من القرض.

(٨) مكافأة الادخار (١)

يمنح صاحب حساب الادخار عند حصوله على القرض مكافأة مالية تساوي قيمتها مجموع الفوائد التي جنتها امواله طيلة الادخار شرط ان لا يتعدى / ٤٠.٠٠٠ / أربعة آلاف ليرة لبنانية.

(١) تدفعها الدولة.

الملحق رقم ٩

الإحصاء السنوية والدخل السنوي المفترض لتسديد ثمن مسكن

مقسط على ١٥ سنة - حسب الفائدة

الحد السنوي	٧١٠		٧٨		٧٦		٧٥		٧٤		ثمن المسكن
	الدخل السنوي	القسط السنوي	الدخل السنوي	القسط السنوي	الدخل السنوي	القسط السنوي	الدخل السنوي	القسط السنوي	الدخل السنوي	القسط السنوي	
٨٧٨٠٠	٢٦٦٣٠	٢٧٨٠٠	٢٦٣٤٠	٦٦٩٠٠	٢٠٠٦٠	٦٧٤٠٠	١٦٩٣٠	٦٧٠٠٠	١٦٨٠٠	٢٠٠٠٠	
٧٩٤٥٠	٣٦٢٩٠	٢٧٧٥٠	٢٦٩٢٠	٨٧٦٠٠	٢٥٥٧٥	٨٧٠٠٠	٢٤٤١٠	٧٥٥٠٠	٢٦٢٥٠	٢٥٠٠٠	
١٣٦١٥٠	٣٧٩٤٥	١١٦٧٠٠	٣٥٥٠٠	١٠٣٣٠٠	٣٠٠٩٠	٩٦٦٠٠	٤٦٤٩٠	٩٠٠٠٠	٢٧٧٠٠	٣٠٠٠٠	
١٥٥٣٥٠	٤٦٦٠٠	١٣٦٠٠	٤٣٠٩٠	١٢٠٠٠	٣٦٦٠٠	١١١٢٠٠	٣٣٧٥٥	١٠٥٥٠٠	٣١٥٠٠	٣٥٠٠٠	
١٧٥٥٠٠	٥٥٢٦٠	١٥٦٠٠	٤٦٦٧٥	١٣٧٠٠	٤١١٢٠	١٢٧٨٥٠	٣٧٨٥٥	١٢٠٠٠	٣٦٦٠٠	٤٠٠٠٠	
١٩٧٠٠٠	٥٥٩٢٠	١٧٥٥٠	٥٥٢٦٠	١٥٤٠٠	٤٦٦٣٥	١٤٤٥٠	٤٢٣٣٥	١٣٥٥٠٠	٤٣٥٠٠	٤٥٠٠٠	
٢١٦٩٠٠	٦٥٥٧٥	١٩٥٥٠	٥٥٨٤٠	١٧١٥٠	٥١٥٥٠	١٦٢٠٥٠	٤٧٨٢٠	١٥٠٠٠	٤٥٥٠٠	٥٠٠٠٠	
٢٦٦٣٠٠	٧٥٨٩٠	٢٣٤٠٠	٧٠١٠	٢٠٦٠٠	٦١١٨٠	١٩٢٥٠	٥٧٨٠	١٨٠٠٠	٥٤٠٠	٦٠٠٠٠	

مركز دراسات وبحوث التنمية الإدارية

مركز دراسات وبحوث التنمية الإدارية

ملحق رقم ٣

تقدير تطور عدد السكان والحاجات السكنية في لبنان

<u>عدد المساكن اللازمة</u>	<u>زيادة السكان للسنة</u>	<u>عدد السكان</u>	<u>نسبة الزيادة %</u>	
٦٣٠٠	٢٩٩٠٠	٢٦٠٠٠٠٠	١١٥	١٩٧٨/١/١
٦٧٠٠	٣١٥٦٠	٢٦٢٩٩٠٠	١١٢	١٩٧٩
٧٣٠٠	٣٤٦٠٠	٢٦٦١٤٦٠	١١٣	١٩٨٠
٨٠٠٠	٣٧٧٤٠	٢٦٩٦٠٦٠	١١٤	١٩٨١
٨٧٠٠	٤١٠١٠	٢٧٣٣٨٠٠	١١٥	١٩٨٢
٩٤٠٠	٤٤٣٩٠	٢٧٧٤٨١٠	١١٦	١٩٨٣
١٠١٠٠	٤٧٩٣٠	٢٨١٩٢٠٠	١١٧	١٩٨٤
١٠٩٠٠	٥١٦١٠	٢٨٦٧١٣٠	١١٨	١٩٨٥
١١١٠٠	٥٢٥٤٠	٢٩١٨٧٤٠	١١٨	١٩٨٦
١١٣٠٠	٥٣٤٨٠	٢٩٧١٢٨٠	١١٨	١٩٨٧
١١٥٠٠	٥٤٤٥٠	٣٠٢٤٧٦٠	١١٨	١٩٨٨
١١٢٠٠	٤٩٢٧٠	٣٠٧٩٢١٠	١١٨	١٩٨٩
١١٤٠٠	٥٠٠٥٠	٣١٢٨٤٨٠	١١٦	١٩٩٠
١١٦٠٠	٥٠٨٦٠	٣١٧٨٥٣٠	١١٦	١٩٩١
١١٨٠٠	٥١٦٧٠	٣٢٢٩٣٩٠	١١٦	١٩٩٢
١٢٠٠٠	٥٢٥٠٠	٣٢٨١٠٦٠	١١٦	١٩٩٣
١٢٠٠٠	٥٣٣٣٠	٣٣٣٣٥٦٠	١١٦	١٩٩٤
١١٠٠٠	٤٤٠٣٠	٣٣٨٦٨٩٠	١١٣	١٩٩٥
١١١٠٠	٤٤٦٠٠	٣٤٣٠٩٢٠	١١٣	١٩٩٦
١١٣٠٠	٤٥١٩٠	٣٤٧٥٥٢٠	١١٣	١٩٩٧
١١٥٠٠	٤٥٧٧٠	٣٥٢٠٧١٠	١١٣	١٩٩٨
١١٧٠٠	٤٦٣٦٠	٣٥٦٦٤٨٠	١١٣	١٩٩٩
		٣٦١٢٨٤٠		٢٠٠٠/١/١

٢٢٧٩٠٠ ١٠١٢٨٤٠