العدد السابع والثلاثون
تاريخ الإصدار: 2 – تشرين الثاني – 2021 م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798

"مشكلات إسكان المواطنين في دولة قطر: دراسة ميدانية"

إعداد الباحث:

إبراهيم عبد الله الدهيمي

ماجستير تنفيذي في الإدارة العامة

المدير العام – هيئة تنظيم الأعمال الخيرية

الدوحة – دولة قطر

العدد السابع والثلاثون
تاريخ الإصدار: 2 – تشرين الثاني – 2021 م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798

ملخص البحث:

تزداد أهمية السكن للمواطنين في ظل ارتفاع تكاليف توفير السكن، ومعاناة العديد من الدول من أزمات سكنية، وبالتالي لا بد من الوقوف على مشكلات الإسكان من وجهة نظر المواطنين، حيث أن الكشف عن تلك المشكلات هو البداية الحقيقية لتحليلها ومعالجتها. من هنا جاء هذا البحث بهدف تحديد أهم مشكلات إسكان المواطنين في دولة قطر، من خلال التعرف على الأهمية النسبية لتلك المشكلات وأسبابها وآثارها. ولذا يمكننا صياغة مشكلة البحث كما يلي: ما هي أهم مشكلات الإسكان كما يراها المستفيدون من خدمات إسكان المواطنين في دولة قطر؟ اعتمد البحث على الأسلوب الكمي من خلال دراسة ميدانية على عينة عشوائية بسيطة حجمها 300 مواطن من القطريين المستفيدين من خدمات إسكان المواطنين، حيث تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي لأنه المنهج الذي ينسجم مع طبيعة وأغراض الدراسة. تم جمع البيانات بواسطة استبيان تم تطويره لغايات الدراسة. بعد تحليل البيانات باستخدام أساليب التحليل الإحصائي الوصفي والتحليلي في برنامج SPSS تبين أن إسكان المواطنين في دولة قطر يعاني من مشكلات متعددة، وأهم هذه المشكلات: عدم كفاية القرض المخصص للبناء، لا يوجد حرية في اختيار مكان الأرض المخصصة، ضعف في إيجاد آلية لحل مشكلات المواطنين في الإسكان، لا توجد آلية واضحة لاستقبال شكاوى الاسكان والرد عليها، عدم توافر البنية التحتية في المناطق المخصصة، ضبابية دور ومهام الاسكان مشكلة حقيقية بسبب عدم وجود توعية اعلامية للمواطنين. وقد تعددت أسباب تلك المشكلات وتنوعت آثارها. لذا توصي الدراسة بتطوير نظام إسكان المواطنين بشكل متكامل.

الكلمات المفتاحية: الإسكان، إسكان المواطنين، مشكلات الإسكان.

أولا: المقدمة والإطار العام للبحث

1/1 تمهيد

تهتم الدول بتوفير الخدمات المختلفة لمواطنيها، وتُعد خدمة الإسكان من الخدمات الهامة والضرورية التي تهتم الحكومات بتوفيرها، خصوصاً وأن السكن حقٌّ لكل إنسان. فمن الحقوق الأساسية للمواطنين؛ الحقُّ في السكن الآمن والمناسب (الشبكة العالمية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية،2021). وتزداد أهمية السكن للمواطنين في ظل ارتفاع تكاليف توفير السكن، ومعاناة العديد من الدول من أزمات سكنية. فعدد السكان يتضاعف، وأسعار مواد البناء ترتفع، والأراضي المخصصة للإسكان عليها طلب متزايد، كل ذلك يزيد من أهمية تدخل الحكومات لتوفير سكن مناسب لمواطنيها (حسين، 2017). ومعاناة الدول من الإسكان ليست مقتصرة على الدول النامية، بل وتشمل الدول المتقدمة. مما يعني أننا أمامَ أزمة حقيقية تواجه الدول وتتعلق بتوفير سكن ملائم للمواطنين باعتبار أن السكن حقٌ أصيلٌ من حقوق الإنسان ومطلب أساسي للأمن النفسي.

رغم أهمية الإسكان، فإن الدول المختلفة تعاني من مشكلات متعددة مرتبطة بالإسكان لكن بدرجات متفاوتة، حيث تختلف تلك المشكلات من دولة لأخرى، كما تتفاوت تلك المشكلات في حدتها وشدتها. فمثلا، تبرز مشكلة التمييز بين المتقدمين للحصول على الإسكان العام، كواحدة من أهم مشكلات الإسكان العام في الولايات المتحدة الأمريكية (Furest,2021)، وفي منطقة جنوب شرق أوروبا، تبرز مشكلات الهجرة وارتفاع تكاليف الإسكان كتحديات حقيقية تواجه الإسكان العام (Hegedüs,2020)، وفي نيجريا، تمثلت أهم مشكلات الإسكان العام في صغر حجم السكن وعدم الخصوصية بسبب تواجد السكن في مناطق مزدحمة وبطء اجراءات الحصول على سكن مع انتشار الفساد في نظام الإسكان (Iben,2018). وفي الإمارات العربية المتحدة، برزت العيد من مشكلات إسكان المواطنين، في مقدمتها تأخر منح الأراضي وتقاعس بعض الجهات المحلية لاسيما اللجان المختصة بالنظر في الطلبات في اعتماد الطلبات والتيسير على الأفراد،

العدد السابع والثلاثون
تاريخ الإصدار: 2 – تشرين الثاني – 2021 م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798

وتأخر بعضها الآخر في توفير البنى التحتية في بعض الأحياء الجديدة التي يصعب البناء فيها ويرفع التكاليف على المستفيد من السكن (غدير،2018). وهكذا فمشكلات الإسكان العام لا تعرف حدود المكان، فالدول المختلفة تعاني منها.

2/1 مشكلة البحث

يُعاني نظامُ الإسكان الحالي في دولة قطر من عدد من المشكلات التي أثرت على طبيعة كفاءة وفاعلية هذا النظام. واللافت للنظر أن وسائل الإعلام عادة ما تسلط الأضواء على تلك المشكلات، ولكن للأسف لا يتم دراستها بشكل علمي، كما لا يتم التعامل معها بمنظور استراتيجي. ففي تحقيق صحفي نشرته جريدة الراية القطرية (2018) تم تسليط الأضواء على عدد من مشكلات إسكان المواطنين، سواءً فيما يتعلق بآلية التخصيص، ومدى انطباق المعايير على المواطنين المتقدمين، أو بطء الإجراءات وتنازع الجهات ذات الاختصاص ما بين عدة إدارات تُعنى بالإسكان ووزارة العدل ووزارة البلدية والبيئة ووزارة التنمية الإدارية والعمل والشؤون الاجتماعية وبنك قطر للتنمية وغيرها من الجهات، أو عدم كفاية القرض المخصص للبناء في ظل الارتفاع الكبير في أسعار مواد البناء وخاصةً مع البطء في إجراءات التخصيص، الأمرُ الذي يسبب الكثير من المشكلات مما يتطلب إعادة النظر في نظام الإسكان بوضعه الحالي وضرورة تطوير هذا النظام للتغلب على المشكلات المختلفة المرتبطة به بما يحقق الهدف الذي تسعى إليه الدولة في توفير الخدمات المختلفة للمواطنين بطريقةٍ سريعةٍ وملائمةٍ وعادلة. أما جريدة العرب (2015) فقد أجرت تحقيقا صحفيا سلط الأضواء على المزيد من مشكلات إسكان المواطنين بما فيها بطء وتيرة قطاع الإسكان وتأخر عملية الحصول على السكن الملائم في الوقت المناسب، حيث لا تزال فئات من المجتمع القطري تعاني من إجراءات متعرجة وطويلة تسبق حصول المواطنين على سكن لائق. ومن اللافت للنظر أن تلك المشكلات لم يتم دراستها بطريقة علمية للوقوف على أسبابها والعمل على معالجتها بمنظور استراتيجي يركز على الحلول بعيدة الأمد.

تُحاول الدراسة رصدَ وتحليلَ أهم المشكلات المرتبطة بنظام الإسكان الحالي، وأسبابها وآثارها، من خلال استطلاع آراء عيّنة من المواطنين المنتفعين بهذا النظام والمتقدمين له. ولذا يمكننا صياغة مشكلة البحث كما يلي: ما هي أهم مشكلات إسكان المواطنين في دولة قطر من وجهة نظر المستفيدين من خدمات الإسكان؟

3/1 أسئلة البحث

يسعى البحث للإجابة على الأسئلة التالية:

- ما هو ترتيب مشكلات إسكان المواطنين من حيث الأهمية النسبية؟
- ما أثر هذه المشكلات على نظام الإسكان الحالي؟
- ما الأسباب الرئيسية لمشكلات نظام الإسكان الحالي؟
- هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية في تصورات المواطنين لمشكلات الإسكان تعزى لمتغيرات: العمر، الحالة الاجتماعية، الوظيفة، الدخل؟

4/1 أهمية البحث

تبرز أهمية الدراسة من خلال العديد من النقاط. هذه النقاط تتعلق بالأهمية العملية والعلمية والوطنية للبحث. فمن الناحية العملية، يُعد نظام الإسكان ذو أهمية شديدة للقطريين في ضوء أنماط الحياة الاجتماعية الحالية. من ناحية أخرى، هناك معاناةٌ من نظام الإسكان الحالي الذي يعاني من عدد من المشكلات التي تؤثر على طبيعة وكفاءة وفاعلية هذا النظام. وبالتالي ضرورة وجود حلول عملية للتغلب على المشكلات الحالية لنظام الإسكان. فأهمية البحث تبرز من أنه يتناول مشكلة واقعية هذه المشكلة ذات علاقة مباشرة بالمواطنين القطريين الذين هم الفئة المستهدفة من إسكان المواطنين. حيث تسعى الدراسة لاستخدام الأسلوب العلمي في رصد مشكلات إسكان المواطنين.

أما من الناحية العلمية، فهناك ندرة الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع. كما أن هذه الدراسة تعد أول دراسة ميدانية تتم على القطريين المنتفعين بنظام الإسكان. وتعتبر نتائج الدراسة الحالية محاولة للمساهمة في التراكم المعرفي للظاهرة محل البحث، حيث تعاني المكتبة العربية من قلة الدراسات في هذا المجال.

5/1 أهداف البحث

يهدف البحث إلى ما يلي:

- تحديد أهم المشكلات في نظام الإسكان الحالي ودرجة الأهمية النسبية لها.
- تحديد أثر مشكلات إسكان المواطنين على نظام الإسكان الحالي.
- تحديد الأسباب الرئيسية لمشكلات نظام الإسكان الحالي.
- التعرف على أثر بعض المتغيرات المستقلة المرتبطة بأفراد عينة الدراسة، وتحديدا متغيرات: العمر، الحالة الاجتماعية، الدخل، الوظيفة، على تصوراتهم لمشكلات الإسكان.

6/1 فرضيات البحث

يسعى البحث لاكتشاف مدى صحة الفرضية الرئيسية التالية: توجد علاقاتٌ ذاتُ دلالة إحصائية بين المتغيرات الشخصية للمبحوثين (العمر، الحالة الاجتماعية، الوظيفة، الدخل) وتصوراتهم لمشكلات إسكان المواطنين.

7/1 حدود البحث

تتمثل حدود البحث في عدة أمور. فقد اقتصر البحث في دراسة مشكلات إسكان المواطنين، ولم يشمل خدمات حكومية أو مجالات أخرى. من ناحية أخرى، تم البدء بإجراءات البحث خلال الربع الأول من عام 2021. وتم جمع البيانات الأولية اللازمة للبحث خلال شهر يونيو 2021. كما أن نتائج البحث تعتمد على البيانات التي تم جمعها بواسطة الاستبانة، حيث لم يتم استخدام أساليب أخرى لجمع البيانات مثل المقابلات أو غيرها.

ثانيا: أدبيات الموضوع والدراسات السابقة

1/2 خدمات إسكان المواطنين في دولة قطر

تنبهت دولة قطر منذ وقت مبكر إلى أهمية توفير السكن لمواطنيها باعتبار أن السكن حق للمواطن. قامت الحكومة منذ عام 1964 بتنظيم السكن الشعبي وذلك ضمن اهتمامها بتنظيم الإدارة الحكومية. فصدر القانون رقم (1) لسنة 1964 بإنشاء نظام للمساكن الشعبية، حيث أنه وفقا للقانون تم إنشاء نظام لإقامة مساكن شعبية لمحدودي الدخل من المواطنين ينهض على الدعامتين الرئيسيتين الآتيتين: تمنح الحكومة الأرض اللازمة لبناء مسكن ملائم للمواطن، وتمنحه قرضاً لبناء مسكن له يتناسب مع عدد أفراد أسرته ومستوى دخله (البوابة القانونية القطرية (الميزان)،2021). وقد اشترطت الحكومة أن يكون توفير الأرض والقرض لذوي الدخل المحدود الذين يقل دخلهم عن حد معين ولا يملكون سكناً. وقد أعطى القانون دائرة العمل والشئون الاجتماعية مسؤولية تنظيم ما يتعلق بالإسكان الشعبي. من المهم أن نلاحظ أن دولة قطر أولت الإسكان اهتمامها في مرحلة مبكرة في الستينيات، حيث لم تكن الدولة قد نالت استقلالها بعد بل كانت تربطها اتفاقيات حماية مع بريطانيا. ومن اللافت للنظر الاهتمام بذوي الدخل المحدود دون غيرهم من كبار الموظفين وذوي الدخل المرتفع. ونلاحظ أيضا وضع قواعد قانونية نظمت الشروط والمسؤوليات والمتطلبات المتعلقة بالسكن الشعبي (الدهيمي،2021). بقيت الأمور على هذا الحال إلى عام 1977، حيث صدر قانون جديد يتعلق بتنظيم إسكان كبار الموظفين القطريين. والذي هدف إلى توفير المساكن الخاصة لكبار موظفي الدولة القطريين عن طريق منحهم القروض العقارية. وقد ركز القانون على كبار موظفي الدولة في القطاع الحكومي وفي المؤسسات التي تساهم فيها الحكومة وفي الشرطة والجيش. ووفقاً للقانون تخصص الحكومة قطع الأراضي

اللازمة، ويمنح المنتفع قطعة الأرض المقررة له لبناء مسكن خاص به عن طريق القرض المقرر (البوابة القانونية القطرية (الميزان)،2021). وقد أعطى القانون صلاحيات الإسكان لكبار الموظفين لوزارة المالية والبترول. لقد جاء قانون إسكان كبار الموظفين منسجماً مع التطورات التي حصلت في الدولة خصوصاً بعد ارتفاع عوائد النفط بفضل الطفرة النفطية. لذا كان لزاماً مراعاة ظروف وأحوال موظفي القطاع العام، وتشجيعهم وتحفيزهم، من خلال منحهم قروض إسكانية للبناء على الأراضي التي تُخصص لهم. وهكذا قامت الدولة بتأمين السكن الشعبي لذوي الدخل المحدود والسكن اللائق لكبار الموظفين.

بقي الحال على ما هو عليه حتى صدر قانون جديد عام 2007 نظم كل ما يتعلق بنظام الإسكان. حيث أشار القانون إلى أن هدفه توفير السكن المناسب للمواطنين من خلال منح المواطن مبلغاً نقدياً لشراء الأرض اللازمة لبناء المسكن، وتخصيص قطعة الأرض اللازمة للبناء، ومنح قرض إسكان مقداره ستمائة ألف ريال للمواطنين. وقد اشترط القانون أن يكون المنتفع مواطناً قطرياً (البوابة القانونية القطرية (الميزان)،2021). يمثل القانون الجديد لعام 2007 والذي ما زال معمولاً به حتى الآن نقطة تحول لأنه تحدث عن حق المواطن بالحصول على أرض وقرض. فهو لم يقتصر على الموظفين أو ذوي الدخل المحدود. وقد أعطى القانون صلاحيات تنظيم الإسكان الحكومي لوزارة الخدمة المدنية والإسكان.

حدثت تطورات عديدة في الدولة استدعت إعادة تنظيم الجهاز الحكومي. فقد تم إلغاء وزارة الخدمة المدنية والإسكان ليحل مكانها وزارة التنمية الإدارية والعمل والشؤون الاجتماعية. في الوقت الحالي تم إنشاء إدارة تابعة لوزارة التنمية الإدارية والعمل والشؤون الاجتماعية وهي إدارة إسكان المواطنين، والتي تتولى بموجب أحكام القانون تنفيذ التشريعات المتعلقة بالإسكان واقتراح وتنفيذ السياسات المتعلقة بنظام الإسكان، وإجراء الدراسات والبحوث اللازمة لرسم وتطوير سياسات الإسكان في الدولة، واقتراح النماذج الهندسية للمساكن، بالتنسيق مع الجهات المختصة، والتنسيق والتعاون مع الجهات الحكومية والمؤسسات المالية التي يتصل نشاطها بعمل الإدارة، و تلقي ودراسة طلبات الانتفاع بنظام الإسكان، واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها، وتلقي الشكاوى المتعلقة بالانتفاع بنظام الإسكان، والعمل على تسويتها طبقاً لأحكام القانون، والإشراف على بناء المساكن والوحدات السكنية اللازمة لذوي الحاجة، واتخاذ اللازم لبناء الإضافات، وصيانة المساكن التابعة للإدارة أو هدمها وإعادة بنائها، وتسليمها للمنتفعين بها، وإعداد وتطوير قاعدة متكاملة من البيانات والمعلومات الخاصة بالإسكان (البوابة القانونية القطرية (الميزان)،2021). وتتعاون إدارة إسكان المواطنين في تقديم خدماتها مع بنك قطر للتنمية في تقديم قروض الإسكان للمواطنين حيث تقدم المعاملة لإدارة إسكان المواطنين مرفقا معها الوثائق المطلوبة (الدهيمي،2021).

2/2 مشكلات الإسكان

بما أن محور بحثنا وتركيزه على مشكلات نظام الإسكان فقد تم البحث في أدبيات الموضوع عن تلك المشكلات، حيث تبين أن مشكلات نظام الإسكان ليست محصورةً بدولة أو منطقة واحدة، بل هي مشكلة ذات طابع عالمي. فالدول العربية وغير العربية تعاني منها، كما تعاني منها الدول النامية والمتقدمة لكن بدرجات متفاوتة. ومن بين المشكلات المشتركة التي تم التوصل اليها ما يلي:

- الفساد والمحسوبية والواسطة والمناطقية، وهذه المشكلة أكثر حضوراً في الدول النامية: فالمؤسسات القائمة على نظام الإسكان قد يقوم موظفوها ومسؤولوها بالمحاباة والتحيز لاعتبارات مختلفة عشائرية أو مالية أو مناطقية أو غيرها. ومع تعقيد إجراءات الإسكان قد يضطر المواطنون لدفع الرشاوى والبحث عن طرق ملتوية للحصول على الخدمة (الزامل، 2018).
- بطء وتعقيد الإجراءات وسيطرة البيروقراطية وتعدد الشروط والمتطلبات: لأنه في غالب الأحوال تقوم مؤسسات إسكان حكومية بتنفيذ سياسات الإسكان، وتعاني العديد من تلك المؤسسات من سيطرة النظام الورقي ومن تعقيد شروط ومتطلبات الحصول على الإسكان (Ibem,2018).

- ضعف الاستراتيجية السكانية وغياب سياسة سكانية طويلة الأجل: حيث في العديد من الدول لا توجد استراتيجية سكانية طويلة الأجل تحدد الأهداف والمناطق والأولويات، ويتم التركيز على القيام بالمهام اليومية دون وجود استراتيجية تربط الممارسات اليومية بالأهداف الاستراتيجية للإسكان(القرينيس،2017).
- ارتفاع التكاليف والرسوم والفوائد على قروض الإسكان: ويرتبط ذلك الارتفاع بزيادة نسب التضخم وارتفاع تكاليف الحياة واحتكار قطاع المقاولات من قبل عدد محدود من الشركات. كما يرتبط به قيام البنوك برفع نسب الفوائد على القروض الإسكانية خصوصا القروض طويلة الأجل(ضرغام،2019).
- عدم مراعاة حاجات وتفضيلات ورغبات المستفيدين من الإسكان: حيث يتم تقديم سكن بمواصفات معينة ومناطق محددة دون مراعاة لتفضيلات المواطن من حيث مكان السكن ومواصفاته ونظامه وحجمه. فالمواطنون متفاوتون في رغباتهم وتفضيلاتهم وظروفهم الاجتماعية التي لا بد من مراعاتها وأخذها بعين الاعتبار (الزامل، 2018).
- ضعف الشراكة مع القطاع الخاص وعدم توفير حوافز للاستثمار في القطاع السكاني: حيث تلقى المهمة على عاتق الحكومة التي تتولى منح القروض وتوفير السكن وتطوير البنية التحتية دون مشاركة فاعلة من قبل القطاع الخاص نظراً لغياب روح الشراكة والتحفيز للقطاع الخاص (Ibem,2018).
- التأخر في توفير البنية التحتية وفي صرف القروض: وذلك نظراً لوجود قائمة طويلة من المتقدمين بالإضافة الى الاعتماد على التمويل الحكومي المتذبذب والمرتبط بالموازنة العامة للدولة، وكذلك الانتظار للحصول على التراخيص وتوقيع عقود توفير البنية التحتية (القرينيس،2017).

3/2 الدراسات السابقة

تم إجراء مسح مكتبي حول الموضوع حيث تم التوصل إلى العديد من الدراسات السابقة حوله. فيما يلي عرض موجز لأهم الدراسات التي تم التوصل إليها:

1/3/2 الدراسات العربية

- دراسة زعموش (2019) في الجزائر، والتي تناولت السياسة السكنية في الجزائر ومدى نجاعتها في تطويق أزمة السكن. حيث كشفت نتائج الدراسة عن عدم الرضا عن نظام الاسكان بسبب فشل سياسة الإسكان في الدولة بسبب غياب التخطيط، وانتشار البناء العشوائي، وعدم وجود سياسة سكانية طويلة الأجل، وعدم فاعلية الشراكة مع القطاع الخاص في مجال الإسكان.
- دراسة ضرغام (2019) في العراق حول مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها، حيث كشفت نتائج الدراسة أن هناك أزمة سكانية بسبب ارتفاع أسعار الأراضي وارتفاع تكاليف مواد البناء وتوقف المصرف العقاري عن الإقراض لمدة من الزمن، وغياب الدعم الحكومي لقطاع الاستثمار والاستثمار الإسكاني بشكل خاص، وقلة مشاريع الإسكان العامة.
- دراسة صالحة (2019) حول أزمة السكن في قطاع غزة في ضوء الحصار واعتداءات الاحتلال الإسرائيلي. تبين من خلال الدراسة أن قطاع غزة يعاني نظام الاسكان من العجز والضعف، ويظهر اختلالا في العلاقة بين الطلب والعرض، حيث أن نحو 60% من السكان يعانون من أزمة سكن وذلك بسبب قلة الإهتمام الحكومي بقطاع الإسكان وضعف التمويل الإسكاني وارتفاع تكاليف الإسكان ومواد البناء.
- دراسة الزامل (2018) في السعودية، وكان موضوعها الرضا عن خدمات الإسكان الخيري وعلاقته بنوعية الحياة لدى الأسر السعودية محدودة الدخل. كشفت النتائج عن رضا عينة الدراسة عن إجراءات طلب السكن وعن صلاحية السكن للإقامة. رغم ذلك

هناك مشكلات تتعلق ببطء لإجراءات وتعقيدها، وانتظار وقت طويل للحصول على خدمة الإسكان، وتدخل الواسطة والمحسوبية، وعدم مراعاة تفضيلات المنتفعين بالإسكان.

- دراسة غدير (2018) في الإمارات العربية المتحدة، وكان محورها الإسكان الحكومي وتحدياته. كشفت النتائج أن الاسكان الحكومي في دولة الإمارات العربية المتحدة يعاني من عدة مشكلات منها تأخر منح الأراضي وتقاعس بعض الجهات المحلية لاسيما اللجان المختصة بالنظر في الطلبات في اعتماد الطلبات والتيسير على الأفراد، وتأخر بعضها الآخر في توفير البنى التحتية في بعض الأحياء الجديدة التي يصعب البناء فيها ويرفع التكاليف على المستفيد من السكن.
- دراسة القرينيس (2017) في مملكة البحرين، وكان موضوعها التغلب الكامل على مشكلة الإسكان. كشفت الدراسة عن أن قطاع الإسكان يعاني من أزمات حقيقية ومشكلات عميقة في مقدمتها وتيرة العمل في نظام الإسكان والتي تسير ببطء شديد، مما يتسبب في تعطيل الطلبات الإسكانية سنوات طويلة، ما جعل قوائم الانتظار تطول. بالإضافة الى مشكلات شح الأراضي والمحسوبية والواسطة.

2/3/2 الدراسات الأجنبية

وإذا انتقلنا للدراسات الأجنبية فإننا نجد العديد من الدراسات حول الموضوع. فيما يلي عرض موجز لأهم تلك الدراسات.

- دراسة Ibem (2018) في نيجريا، وكان محورها الرضا عن خدمات الإسكان لذوي الدخل المحدود. تبين من الدراسة أنه بشكل عام كان هناك رضا عن خدمات الاسكان لكن هناك مشكلات عديدة للإسكان تمثلت في صغر حجم السكن وعدم الخصوصية بسبب تواجد السكن في مناطق مزدحمة وبطء اجراءات الحصول على سكن مع انتشار الفساد في نظام الاسكان.
- دراسة Loubiere (2018) في فرنسا حول العوامل المؤثرة في الرضا عن الإسكان. وقد كشفت الدراسة عن رضا المستفيدين عن خدمات الاسكان وجودته ولكن هناك مشكلات تتعلق بارتفاع التكاليف والفوائد والرسوم على السكن وكذلك بطء الاجراءات ووجود عدة متطلبات للحصول على السكن.
- دراسة Hudson (2018) في الصين، وكان محورها مشكلات الإسكان وأثرها على جودة الحياة. تبين من الدراسة أن صغر حجم السكن وارتفاع التكاليف يمثلان مشكلات حقيقية تحد من الرضا عن الإسكان وتساهمان في تعاسة وشقاء المواطنين .
- دراسة Vu (2018) في فيتنام، والتي تناولت مشكلات الإسكان والرضا عن الإسكان في فيتنام، حيث تبين أن ضعف مرافق الإسكان وغياب برامج الإسكان للفقراء من المشكلات الواسعة الانتشار. كما تبين وجود علاقة وثيقة بين الرضا عن السكن والسعادة .
- دراسة Aziabah (2018) في غانا، وكان موضوعها عم مشكلات الإسكان، وتحديدا القروض السكنية. كشفت الدراسة عن أنه لا توجد جهة مركزية محددة معنية برسم سياسات الإسكان، مع تعدد الجهات وتضارب الأدوار. بالإضافة إلى ذلك لا يتم توفير الصيانة بشكل دوري، كما أن موظفي إدارات الإسكان غير مهنيين بشكل كاف.
- دراسة Forte (2017) في نيبال وركزت على تقييم الرضا عن خدمات الإسكان في نيبال، وقد كشفت النتائج عن عدم رضا المبحوثين عن خدمات الاسكان بسبب بطء وتعقيد الاجراءات والحاجة لانتظار وقت طويل للحصول على الخدمة. بالإضافة لارتفاع فوائد قروض الاسكان، والازدحام السكاني.
- دراسة Agrawal (2017) في الهند، وكان موضوعها مشكلات القروض السكانية، تبين من نتائج الدراسة وجود معاناة حقيقية في الحصول على السكن بسبب ارتفاع فوائد قروض السكن وتدني مستوى الدخل وبطء الاجراءات وسيطرة البيروقراطية والفساد والمحسوبية على نظام الاسكان.

- دراسة Paydar (2017) في إيران، وركزت على مشكلات الإسكان كما يراها الإيرانيون، وقد كشفت الدراسة عن عدم رضا المواطنين عن الإسكان بسبب عدم مشاركتهم في اختيار مواقع السكن، وعدم مشاركتهم في تصميم السكن. وهذا بدوره أثر سلبيا على علاقات الجوار بين السكان.

3/3/2 تعقيب على الدراسات السابقة

من خلال العرض السابق للدراسات السابقة، نجد أنه في الوقت الذي تزخر به المكتبة الأجنبية بالدراسات حول مشكلات الإسكان، فإن المكتبة العربية ما تزال تعاني من قلة تلك الدراسات. من ناحية أخرى نلاحظ أن الدراسات السابقة العربية منها والأجنبية تركز على الإسكان الخاص والخيري وقروض الإسكان، في حين أن قطاع إسكان المواطنين ما تزال الدراسات حوله قليلة. إضافة لذلك، فإنه لم يتم التوصل، في حدود علم الباحث، إلى دراسات حول مشكلات إسكان المواطنين في دولة قطر.

ثالثا: منهجية البحث

1/3 أسلوب الدراسة

تعتمد الدراسة على الأسلوب الكمي من خلال دراسة ميدانية على عينة من القطريين المستفيدين من خدمات الإسكان. وتستخدم الدراسة المنهج الوصفي التحليلي الذي يقوم على وضع تساؤلات وفرضيات ومن ثم اختبارها من خلال جمع وتحليل البيانات. ومن هنا تم جمع بيانات متعلقة بموضوع وأسئلة البحث ثم تم تحليلها إحصائياً للتوصل للنتائج والتوصيات.

2/3 مجتمع وعينة الدراسة

يشمل مجتمع الدراسة كافة المواطنين القطريين الذين حصلوا على خدمات إسكان المواطنين. ونظراً لكبر حجم مجتمع الدراسة، ولتواجد أفراد المجتمع في أماكن مختلفة، ولعدم توافر إحصائيات دقيقة حول حجم مجتمع الدراسة، ولسرية مثل تلك البيانات بالنسبة لإدارة إسكان المواطنين، فقد تقرر استخدام أسلوب العينة، وتحديداً العينة العشوائية البسيطة. حيث تعتمد الدراسة على عينة عشوائية حجمها 300 مفردة من القطريين من مختلف المستويات التعليمية والجغرافية والاجتماعية. هذا وقد بلغ عدد الاستبيانات المسترجعة والمكتملة والصالحة للتحليل 209 استبيان.

3/3 مصادر البيانات

تشمل مصادر بيانات البحث كلا من المصادر الثانوية والمصادر الأولية. بالنسبة للمصادر الثانوية فقد تمثلت بالكتب والتقارير ومواقع الإنترنت ذات العلاقة بموضوع البحث. أما المصادر الأولية فقد تمثلت بالبيانات التي تم جمعها بواسطة الاستبيان ومن ثم تحليلها إحصائياً.

4/3 أداة جمع البيانات

تعتمد الدراسة على استخدام استمارة استبيان مقننة تتكون من مجموعة من الأسئلة المتنوعة التي توفر بعد تحليلها إجابات عن أسئلة البحث. تم إعداد استبيان أولي، ثم تم تطويره في ظل نتائج مراجعته من المحكمين، ونتائج الدراسة الاستطلاعية. تضمن الاستبيان بشكله النهائي بالإضافة إلى صفحة الغلاف التي تعرف المبحوثين بالبحث وأهدافه، أربع مجموعات من الأسئلة تتعلق المجموعة الأولى بالبيانات الأولية الخاصة بأفراد عينة الدراسة وتشمل: العمر، الحالة الاجتماعية، الوظيفة، الدخل. أما المجموعة الثانية فتتناول مشكلات إسكان المواطنين، وتتناول المجموعة الثالثة أسباب مشكلات إسكان المواطنين، أما المجموعة الرابعة والأخيرة فتتناول آثار تلك المشكلات. هذا وقد تم استخدام مقياس ليكرت للموافقة وعدم الموافقة المتدرج من 5 نقاط حيث يشير الرقم 1 إلى عدم الموافقة التامة في حين يشير الرقم 5 إلى الموافقة التامة.

العدد السابع والثلاثون
تاريخ الإصدار: 2 – تشرين الثاني – 2021 م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798

5/3 صدق وثبات أداة البحث

تم قياس صدق وثبات أداة البحث من خلال عدة إجراءات. فقد تم عرض الاستبيان عدد من المحكمين، كما تم استخدام مقياس ثبات وصدق الاستبيان Reliability باستخدام برنامج التحليل الاحصائي SPPP وقد كانت قيمة الفا في اختبار كرونباخ ألفا Cronbach's 0.93alpha مما يعني تمتع أداة البحث بدرجة مناسبة من الثبات والصدق.

6/3 الأسلوب الاحصائي المستخدم

تم الاعتماد على برنامج SPSS اصدار 26 وذلك للتحليل الاحصائي حيث تم الاعتماد على عدة أساليب إحصائية وصفية وتحليلية بما فيها تحليل النسب المئوية والتكرارات لوصف خصائص العينة. وتحليل المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لوصف اجابات المبحوثين على الأسئلة المتعلقة بموضوعات البحث. وتحليل الارتباط لاختبار صحة فرضية البحث.

رابعاً: تحليل ومعالجة البيانات

1/4 وصف خصائص عينة الدراسة

تضمن الإستبيان أربعة أسئلة حول البيانات الشخصية للمبحوثين.

- فيما يتعلق بالعمر ، نلاحظ أن حوالي ربع أفراد العينة كانت أعمارهم بين 33–42 سنة، وأن 45% منهم أعمارهم بين 43–52 سنة. في حين 12% تقريبا أعمارهم أقل من 33 سنة و18% تقريبا تزيد أعمارهم عن 53 سنة.
- فيما يتعلق بالحالة الاجتماعية، فإن معظم أفراد العينة متزوجون في حين حوالي 4% حالتهم العائلية أعزب ونادر منهم من هو مطلق أو أرمل.
- فيما يتعلق بالوظيفة فإن حوالي ثلثي أفراد العينة موظفون في القطاع الحكومي في حين حوالي 2% يعملون مهنيين و11% يعملون في الجيش أو الشرطة و14% يعملون في القطاع الخاص.
- فيما يتعلق بالدخل فإن حوالي ربع أفراد العينة دخلهم بين 50–75 ألف ريال في حين 44% منهم دخله ما بين 20–50 ألف ريال و15% منهم دخله ما بين 75–100 ألف ريال. 9% تزيد دخولهم عن 100 ألف ريال.

جدول 1: عمر أفراد عينة الدراسة

الإجابات	التكرارات	النسبة المئوية
22–32 سنة	26	%12.4
33–42 سنة	51	%24.4
43– 52 سنة	94	%45.0
53 فأكبر	39	%18.2
المجموع	209	%100

جدول 2: الحالة الإجتماعية لأفراد عينة البحث

الإجابات	التكرارات	النسبة المئوية
أعزب	8	%3.8
متزوج	199	%95.2
أرمل	1	%0.5
مطلق	1	%0.5
المجموع	209	%100

جدول 3: وظيفة أفراد عينة الدراسة

الإجابات	التكرارات	النسبة المئوية
موظف حكومي	141	%67.5
موظف بالقطاع الخاص	30	%14.4
موظف بالجيش/ الشرطة	24	%11.5
مهني حر	5	%2.4
أخرى	9	%4.3
المجموع	209	%100

جدول 4: دخل أفراد عينة الدراسة

الإجابات	التكرارات	النسبة المئوية
أقل من 20 ألف ريال	10	%4.8
20–أقل من 50 ألف ريال	93	%44.5
50–أقل من 75 ألف ريال	54	%25.8
75– أقل من 100 ألف ريال	32	%15.3
100 ألف فأكثر	20	%9.6
المجموع	209	%100

2/4 مشكلات إسكان المواطنين

تضمن عدة أسئلة للتعرف على مشكلات نظام الإسكان الحالي. وتعلقت تلك الأسئلة بمشكلات متعددة يحتمل أن تواجه نظام الإسكان. يبين الجدول أدناه نتائج التحليل. نلاحظ من الجدول أن نظام الإسكان الحالي يعاني من مشكلات متعددة، فقد بلغ المتوسط الحسابي لفقرة" يعاني نظام الإسكان الحالي من مشكلات متعددة وعميقة" 3.6 وهو يدل على الموافقة على وجود الكثير من المشكلات التي تحد من فاعلية نظام الإسكان. كانت المتوسطات الحسابية للمشكلات التي يعاني منها نظام الإسكان دالة على وجود جميع المشكلات المذكورة حيث تراوحت المتوسطات الحسابية بين 4.19 عند مشكلة عدم كفاية القرض المخصص للإسكان، و 3.83 عند مشكلة عدم موضوعية وعدالة تخصيص الأراضي. نلاحظ من الجدول أن مشكلات نظام الإسكان وبالترتيب هي كما يلي: عدم كفاية القرض المخصص للبناء، لا يوجد حرية في اختيار مكان الأرض المخصصة، ضعف في إيجاد آلية لحل مشكلات المواطنين في الإسكان، لا توجد آلية واضحة لاستقبال شكاوى الاسكان والرد عليها، عدم توافر البنية التحتية في المناطق المخصصة، ضبابية دور ومهام الاسكان مشكلة حقيقية بسبب عدم وجود توعية اعلامية للمواطنين، يوجد عزلة بين الاسكان ومشكلات الواقع، عدم القدرة على البناء من تاريخ استلام الأرض، كثرة وتشعب التشريعات، آلية تخصيص الأراضي غير موضوعية وغير عادلة.

جدول 5: مشكلات إسكان المواطنين في قطر

الفقرة	المتوسط الحسابي	الإنحراف المعياري	الترتيب
يعاني نظام الإسكان الحالي من مشكلات متعددة وعميقة.	3.65	1.07	10
آلية تخصيص الأراضي موضوعية وعادلة.	2.16	1.2	11
نعاني من عدم كفاية القرض المخصص للبناء.	4.19	1.01	1
لا يوجد حرية في اختيار مكان الأرض المخصصة.	4.15	0.92	2
نعاني من عدم القدرة على البناء من تاريخ استلام الأرض.	3.93	0.95	8
من المشكلات عدم توافر البنية التحتية في المناطق المخصصة.	4.10	0.95	5
لا توجد آلية واضحة لاستقبال شكاوى الاسكان والرد عليها.	4.11	0.96	4
هناك ضعف في إيجاد آلية لحل مشكلات المواطنين في الإسكان.	4.11	0.90	3
يوجد عزلة بين الإسكان ومشكلات الواقع.	3.98	0.99	7
كثرة وتشعب التشريعات من اهم مشكلات الاسكان.	3.87	1.03	9
ضبابية دور ومهام الاسكان مشكلة حقيقية بسبب عدم وجود توعية اعلامية للمواطنين.	4.08	0.84	6

العدد السابع والثلاثون
تاريخ الإصدار: 2 – تشرين الثاني – 2021 م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798

3/4 أسباب مشكلات إسكان المواطنين

تضمن الاستبيان عدة أسئلة للتعرف على أسباب مشكلات نظام الإسكان الحالي. وتعلقت تلك الأسئلة بسوء التخطيط والواسطة وضعف الكفاءات والتشريعات القديمة وتعدد جهات الاختصاص. ويبين الجدول أدناه نتائج التحليل. نلاحظ من الجدول تعدد أسباب مشكلات الإسكان مما يعني عدم وجود سبب واحد بل أسباب متعددة مع مراعاة تفاوت أهمية تلك الأسباب. فقد جاء سبب الواسطة والمحسوبية في مقدمة الأسباب وبمتوسط حسابي بلغ 4.01، يليه سبب وجود تشريعات قديمة وبمتوسط حسابي بلغ 3.99، ثم سبب تعدد جهات الاختصاص ما بين عدة وزارات ومؤسسات وبمتوسط حسابي بلغ 3.92، ثم سبب سوء التخطيط العمراني بمتوسط حسابي بلغ 3.80، وأخيراً سبب ضعف الكفاءات والخبرات القائمة على نظام الإسكان بمتوسط حسابي بلغ 3.78.

جدول 6: أسباب مشكلات إسكان المواطنين

الفقرة	المتوسط الحسابي	الإنحراف المعياري	الترتيب
من أسباب مشكلات نظام الإسكان سوء التخطيط العمراني.	3.80	1.11	4
الواسطة والمحسوبية من أهم أسباب مشكلات الإسكان.	4.01	1.07	1
من أهم أسباب مشكلات الإسكان ضعف الكفاءات والخبرات القائمة على نظام الإسكان.	3.78	1.04	5
وجود تشريعات قديمة سبب أساسي لمشكلات نظام الإسكان.	3.99	1.02	2
تعدد جهات الاختصاص ما بين عدة وزارات ومؤسسات سبب رئيسي لمشكلات نظام الإسكان.	3.92	1.01	3

4/4 آثار مشكلات إسكان المواطنين

تضمن الاستبيان عدة أسئلة للتعرف على أثر مشكلات الإسكان على نظام الإسكان الحالي. وتعلقت تلك الأسئلة بظهور السوق السوداء لمواد البناء وتراكم الديون والخلافات القانونية والمشكلات الاجتماعية. يبين الجدول أدناه نتائج التحليل. ونلاحظ من الجدول أن المتوسطات الحسابية لجميع الفقرات تدل بشكل واضح على تعدد الآثار السلبية لمشكلات نظام الإسكان الحالي. فقد تراوحت المتوسطات الحسابية بين 4.0 عند فقرة تراكم الديون على المواطنين، و3.47 عند فقرة فقدان نظام الإسكان لقيمته وفوائده. وقد كان ترتيب أثر المشكلات على نظام الإسكان على النحو التالي: تراكمت الديون على المواطنين، ظهور السوق السوداء لمواد البناء، إمتلاء المحاكم بقضايا الخلاف بسبب الإسكان، حدوث مشكلات اجتماعية، فقدان نظام الإسكان لقيمته وفائدته.

العدد السابع والثلاثون
تاريخ الإصدار: 2 – تشرين الثاني – 2021 م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798

جدول 7: آثار مشكلات إسكان المواطنين

الفقرة	المتوسط الحسابي	الإنحراف المعياري	الترتيب
بسبب مشكلات الإسكان ظهرت السوق السوداء لمواد البناء.	3.82	1.16	2
تراكمت الديون على المواطنين بسبب مشكلات الإسكان.	4.07	1.07	1
امتلأت المحاكم بقضايا الخلاف بسبب مشكلات الإسكان.	3.78	1.16	3
بسبب مشكلاته أصبح نظام الإسكان عقيم وفقد قيمته وفوائده.	3.47	1.17	4
ساهمت مشكلات الإسكان بحدوث مشكلات اجتماعية مثل العزوف عن الزواج والطلاق.	3.64	1.14	5

5/4 أثر المتغيرات الشخصية للمراجعين على تصوراتهم لمشكلات إسكان المواطنين

من اجل اختبار صحة فرضية الدراسة والمتعلقة بوجود علاقات ذات دلالة إحصائية بين المتغيرات الشخصية للمبحوثين (العمر، الحالة الاجتماعية، السكن الحالي، الوظيفة، الدخل) وتصوراتهم لمشكلات الإسكان، تم القيام بتحليل الارتباط بين المتغيرات وجاءت نتائج التحليل كما في الجدول أدناه. نلاحظ من الجدول أن قيمة معامل الارتباط كانت موجبة ودالة إحصائيا عند متغير العمر. مما يعني وجود علاقة إيجابية ودالة إحصائيا بين عمر المبحوثين من جهة، وتصوراتهم مشكلات الإسكان من جهة أخرى. في حين لم تكن هناك علاقة دالة احصائيا بين الحالة الاجتماعية للمبحوثين ووظيفتهم ودخلهم من جهة، وتصوراتهم لمشكلات الإسكان من جهة أخرى.

جدول 8: العلاقة بين المتغيرات الشخصية للمبحوثين وتصوراتهم لمشكلات إسكان المواطنين

المتغير التابع	المتغير المستقل	قيمة معامل الارتباط	مستوى الدلالة
تصورات المواطنين لمشكلات الإسكان	العمر	*0.170	0.014
	الحالة الاجتماعية	0.028	0.678
	الوظيفة	0.080	0.250
	الدخل	0.009	0.895

*: ذات دلالة إحصائية عند مستوى 0.005

العدد السابع والثلاثون
تاريخ الإصدار: 2 – تشرين الثاني – 2021 م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798

خامسا: المناقشة والنتائج والتوصيات

1/5 مناقشة نتائج تحليل البيانات

كشف البحث عن النتائج التالية:

- نظام الإسكان الحالي يعاني من مشكلات متعددة، وأهم هذه المشكلات: عدم كفاية القرض المخصص للبناء، لا يوجد حرية في اختيار مكان الأرض المخصصة، ضعف في إيجاد آلية لحل مشكلات المواطنين في الإسكان، لا توجد آلية واضحة لاستقبال شكاوى الاسكان والرد عليها، عدم توافر البنية التحتية في المناطق المخصصة، ضبابية دور ومهام الاسكان مشكلة حقيقية بسبب عدم وجود توعية اعلامية للمواطنين.
- تعدد الآثار السلبية لمشكلات نظام الإسكان الحالي، ومن أهم تلك الآثار تراكم الديون على المواطنين، ظهور السوق السوداء لمواد البناء، امتلاء المحاكم بقضايا الخلاف بسبب الإسكان، حدوث مشكلات اجتماعية وفقدان نظام الإسكان لقيمته وفائدته.
- تعدد أسباب مشكلات الإسكان مما يعني عدم وجود سبب واحد بل أسباب متعددة مع مراعاة تفاوت أهمية تلك الأسباب. وقد جاء سبب الواسطة والمحسوبية في مقدمة الأسباب، يليه سبب وجود تشريعات قديمة، ثم سبب تعدد جهات الاختصاص ما بين عدة وزارات ومؤسسات، ثم سبب سوء التخطيط العمراني، وأخيرا سبب ضعف الكفاءات والخبرات القائمة على نظام الإسكان.
- وجود علاقة إيجابية ودالة إحصائيا بين عمر المبحوث والتصورات لمشكلات الإسكان الحالي. في حين لم تكن هناك علاقة دالة احصائيا بين الحالة الاجتماعية للمبحوث ووظيفته ودخله من جهة، والتصورات لمشكلات الإسكان الحالي من جهة أخرى.

يبدو واضحاً أن نظام الإسكان الحالي في دولة قطر يعاني من مشكلات متعددة ومتشعبة. هذه المشكلات ساهمت ليس فقط في اعطاء انطباعات سلبية وتكوين اتجاهات سلبية نحو نظام الإسكان، بل وساهمت في تراجع فعالية نظام الإسكان وعدم مواكبته للتطوير الذي يشهده المجتمع القطري. حيث يمكننا القول إن نظام الإسكان الحالي لا يتوافق مع تطلعات دولة قطر في بناء دولة متقدمة توفر العيش والرفاهية لسكانها. إن نظام الإسكان الحالي لا يتناغم مع التطورات والتغيرات التي شهدتها دولة قطر في مختلف النواحي. فمثلا، لم يعد قرض الإسكان كافيا بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء وزيادة متطلبات البناء. لذا يوجد نوع من العزلة بين نظام الإسكان والواقع الحالي. فليس معقولا أن تقيد حرية المواطنين في اختيار مكان الأرض المخصصة، أو أن يتم تخصيص أراضي للمواطنين في مناطق تخلو من خدمات البنية التحتية مما يؤخر عملية البناء في الأرض المخصصة. ورغم أننا في دولة قطر نسعى لبناء دولة المؤسسات والقانون، ما زالت الواسطة والمحسوبية في مقدمة أسباب مشكلات الإسكان. وهذا يتوافق مع نتائج الدراسات السابقة التي كشفت أن المحسوبية والواسطة أكثر حضورا في الدول النامية، حيث أن المؤسسات القائمة على نظام الإسكان قد يقوم موظفوها ومسؤولوها بالمحاباة والتحيز لاعتبارات مختلفة عشائرية أو مالية أو مناطقية أو غيرها (الزامل،2018).

يبدو واضحا أن الامر لا يتعلق بمشكلات بسيطة وسطحية، بل مشكلات عميقة تستوجب حلولا عميقة وجذرية. فقد آن الأوان لبناء استراتيجية سكانية وطنية يشرف على تنفيذها جهة واحدة تكون المظلة العامة لكافة الجهات المعنية بالإسكان. وهذا يتوافق مع نتائج الدراسات السابقة التي أكدت ان أحد أهم مشكلات الإسكان في العديد من الدول غياب سياسة سكانية طويلة الأجل، حيث في العديد من الدول لا توجد استراتيجية سكانية طويلة الأجل تحدد الأهداف والمناطق والأولويات، ويتم التركيز على القيام بالمهام اليومية دون وجود استراتيجية تربط الممارسات اليومية بالأهداف الاستراتيجية للإسكان.

لذا ليس المطلوب حلول سريعة تمثل علاجا مؤقتا، بل المطلوب حلول جذرية ذات جوانب متعددة: تشريعية وتنظيمية واستراتيجية ومالية وتكنولوجية. وإجرائية. فقد آن الأوان لتوفير مظلة عامة لنظام الإسكان، مع مراجعة تشريعات الإسكان، وبناء استراتيجية وطنية للإسكان، وتوفير خدمات الكترونية شفافة وسريعة، مع العمل على تنسيق وتوحيد مهام الإسكان بما ينجم عنه نظام إسكان وطني يتماشى مع

العصر ويوفر الرفاهية للمواطنين ويخدم رؤية قطر الوطنية 2030. بكل بساطة، نحن بحاجة إلى استراتيجية وطنية للإسكان بدولة قطر، وهذا ما سيتم اقتراحه في الفصل القادم.

2/5 التوصيات

بناء على ما توصلت إليه الدراسة من نتائج، فإننا نوصي بما يلي:

- اتخاذ إجراءات سريعة وفورية لتطوير خدمات إسكان المواطنين في قطر، لأنها خدمات هامة وأساسية، وفي نفس الوقت فإن مستوى جودتها لا يلبي توقعات المراجعين، ولا ينسجم مع الجهود الحكومية المبذولة لتحسين وتطوير الاداء المؤسسي للجهات الحكومية.
- دمج المواطنين في القرارات المتعلقة بالإسكان من خلال ترك حرية اختيار مكان الأرض المخصصة للبناء، وتحديد موقع الأرض ومساحتها وفقا لظروف وأوضاع المواطنين، والمشاركة في اتخاذ القرارات الأخرى ذات العلاقة بالإسكان، مع العمل على تكثيف حملات التوعية والتعريف بنشاطات ومهام إدارة إسكان المواطنين.
- البدء بالتحول الإلكتروني في خدمات إسكان المواطنين من خلال تحويلها لخدمات إلكترونية وذلك من أجل زيادة جودة تلك الخدمات وكسب رضا ومساندة المراجعين. وهذا التحول ينسجم تماما مع التوجهات الحكومية في الوصول لخدمات حكومية خالية من الورق.
- مراجعة وتطوير تشريعات وإجراءات العمل التي تنظم خدمات إسكان المواطنين، وذلك لضمان مواكبة العصر، والاستجابة لتغيير في المجتمع القطري، وهو تغيير سريع. يتطلب هذا الأمر التنسيق مع الجهات التشريعية في الدولة، مع تقديم مشروع قانون لإسكان المواطنين، ومناقشته وإقراره عبر القنوات الرسمية المعمول بها في الدولة.
- تبني ميثاق سلوك أخلاقي يحكم تعامل الموظفين مع مراجعي إدارة الإسكان الحكومي، مع التأكيد على قيم العدالة وعدم التحيز والخدمة العامة والشفافية. وهنا يمكننا الاستعانة بميثاق سلوك ونزاهة الموظفين العموميين الذي تم إقراره من قبل مجلس الوزراء الموقر، مع تعريف الموظفين بما تضمنه الميثاق من قواعد أخلاقية، والتأكيد على الالتزام بها في العمل.
- تطوير نظام للتعامل مع شكاوى ومتطلبات المراجعين، مع الاستجابة السريعة والرد الفوري على الشكاوى والطلبات، دون تأخير او مماطلة. وهذا يتطلب فتح قنوات متعددة للشكاوى ورقية والكترونية، مع تطوير آليات رصد ومتابعة وحل الشكاوى.
- المراجعة الدورية للأمور والقضايا المتعلقة بإسكان المواطنين في ضوء المستجدات والظروف، فيتم مراجعة مقدار القرض، ومواقع تخصيص الأراضي، وإجراءات التخصيص، وغيرها من الأمور، التي لا بد من تطويرها بما ينسجم مع المستجدات.
- إجراء المزيد من الدراسات المستقبلية تتناول قضايا متعددة كشفت الدراسة الحالية عن أهمية البحث فيها مثل:
  - قياس رضا المستفيدين عن جودة خدمات إسكان المواطنين.
  - التحول الإلكتروني للخدمات الحكومية في دولة قطر.
  - التنسيق بين الجهات الحكومية في تقديم الخدمات العامة في دولة قطر.
  - الأثر المتوقع لإنشاء مؤسسة عامة للإسكان على قطاع الإسكان في دولة قطر.
  - أثر الواسطة والعلاقات الاجتماعية على الأداء.

المراجع:

المراجع العربية

جامعة الدول العربية،2018. الاستراتيجية العربية للإسكان والتنمية الحضرية. تاريخ الاسترجاع مارس 2021
https://arabstates.gltn.net/ar/2018/06/06/the-arab-strategy-for-housing-and-sustainable-urban-development/

جريدة الإتحاد،2019. استراتيجية وطنية لتغطية احتياجات المواطنين من المساكن خلال 20 عاماً. العدد 7687. الصفحة 19.

جريدة الراية القطرية، 2018. الراية ترصد مشاكل المواطنين مع خدمات الإسكان. العدد 2345. 16 أكتوبر 2018.

جريدة العرب. 2015. مواطنون: إجراءات تخصيص وتسليم أراضي الإسكان تسير كـ«السلحفاة». العدد 1234. 21 أكتوبر.

جويد، احمد 2013. السكن الملائم حق طبيعي لحفظ كرامة الإنسان. تاريخ الاسترجاع مارس 2021.
http://www.alnoor.se/article.asp?id=202492

حسين، أسمهان. 2017. لسكن: حق المواطن على الوطن. جريدة الراي الكويتية. العدد 3456.
الصفحة 23.

الزامل، الجوهرة. 2014. الرضا عن خدمات الإسكان الخيري وعلاقته بنوعية الحياة لدى الأسر
السعودية محدودة الدخل "دراسة من منظور الخدمة الاجتماعية". المجلة الأردنية للعلوم الاجتماعية. 2014، 3العدد، 7.

زعموشن جمال. 2015. السياسة السكنية في الجزائر ومدى نجاعتها في تطويق أزمة السكن. تاريخ الاسترجاع: فبراير
http://dspace.univ-msila.dz:8080/xmlui/handle/123456789/80612021

الشبكة العالمية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، 2021. الحق في السكن. تاريخ الاسترجاع: مارس
https://www.escr-net.org/ar/resources/368861 2021

شوكت،محمد. 2019. السكن: حق المواطن على الوطن. جريدة الوطن. العدد 7890. الصفحة 18

صالحة، رائد. 2015 . أزمة السكن في قطاع غزة في ضوء الحصار واعتداءات الاحتلال الإسرائيلي خلال الفترة من 2007-2015 "دراسة في جغرافية السكن". تاريخ الاسترجاع فبراير 2021:
https://journal.iugaza.edu.ps/index.php/IUGJHR/article/view/1949

ضرغام، خالد. 2019. مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها (تحديات استقطاب مشاريع الإسكان العامة- دراسة حالة. تاريخ الاسترجاع: فبراير
https://www.iasj.net/iasj/article/103578:2021

العامري، محمد. 2020. تحليل المشكلات واتخاذ القرارات. الرياض: مكتبة الفرزدق.

العيسى، غزيل. والشهري، صالحة (2020). القيادة الإستراتيجية لدى القيادات الأكاديمية في جامعة الملك سعود وسبل تعزيزها. المجلة العربية للإدارة. مج 40، العدد 1. الصفحات 201- 214.

غدير، ميساء. 2018. الإسكان الحكومي وتحدياته. تاريخ الاسترجاع: فبراير 2021
https://www.albayan.ae/opinions/under-the-microscope/2013-03-20-1.1845336

القرينيس، خولة. 2017. هل يمكن التغلب الكامل على مشكلة الإسكان؟ تاريخ الاسترجاع: فبراير 2021 –http://www.akhbar alkhaleej.com/13041/article/60316.html

محارمه، ثامر ، 2020. إدارة الأداء المؤسسي. مادة تدريبية. معهد الإدارة العامة، الدوحة.

محمود، سلامة . 2018. أزمة السكن: المعضلة الأكثر إرهاقا للحكومات حول العالم. مجلة الاقتصادية. العدد 456. الصفحات 23–27.

الميزان. 2021. القانون رقم (1) لسنة 1964. تاريخ الاسترجاع مارس 2021https://www.almeezan.qa /

الميزان. 2021. القانون رقم 17 لسنة 1977. تاريخ الاسترجاع مارس 2021 https://www.almeezan.qa/

الميزان. 2021. القانون رقم 23 لسنة 2007. تاريخ الاسترجاع مارس 2021https://www.almeezan.qa /

وهب الله،محمد . 2019. خدمات إسكان المواطنين. جريدة الوطن. العدد 5678. الصفحة 24

المراجع الأجنبية"

Abdulrahman, A. 2018. Ageing in place, an overview for the elderly in Malaysia. AIP Conference Proceedings. 1891. 234-249.

Agrawal, M. 2017. A study of customers' perception and satisfaction towards housing loans of lic housing finance ltd. and sbi bank in Haldwani region. Retrived on March 2021 from: https://www.indianjournals.com/ijor.aspx?target=ijor:sjbms&volume=13&issue=2&article=007

Aziabah, Z. 2018. A Performance Assessment of Local Authorities in Managing Public Housing in Ghana. Journal of african real estate research. 3. 134-149.

Forte, F. 2017. Evaluation of User Satisfaction in Public Residential Housing - A Case Study in the Outskirts of Naples, Italy. Retrived on Febraury 2021 from: https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/245/5/052063/meta

Furest, J. 2021. Public Housing in Europe and America. Mcgraw Hill.

Ibem, E. 2018. Residential Satisfaction Among Low-Income Earners in Government-Subsidized Housing Estates in Ogun State, Nigeria. Retrived on Febraury 2021 from: https://link.springer.com/article/10.1007/s12132-018-9337-4

Hegedüs, J. 2020. Understanding Housing Development in New European Member States - a Housing Regime Approach. Critical Housing Analysis. 1, 49-62.

Hudson, J. 2018. Housing conditions and life satisfaction in urban China. Cities, 81. 87-99.

Loubiere, S. 2018. Individual and process factors influencing user's satisfaction with Housing First services. Retrived on March 2021 from: https://watermark.silverchair.com/ckz187.133.pdf

Loubiere,S. 2018. Bread and Shoulders: Reversing the Downward Spiral, a Qualitative Analyses of the Effects of a Housing First-Type Program in France. International Journal of Environmental Research and Public Health.26, 123-139.

Paydar,A. 2017. Assessment of Residential Satisfaction in Mehr Housing Scheme: A Case Study of Sadra New Town, Iran. Housing, Theory and Society. 37, 89-110.

Vu, W. 2018. A microeconometric analysis of housing and life satisfaction among the Vietnamese elderly. Quality & Quantity. 849–867

Wang, Y. 2017. Does formal housing encourage settlement intention of rural migrants in Chinese cities? A structural equation model analysis. International Migration 43(3): 131–154

العدد السابع والثلاثون
تاريخ الإصدار: 2 – تشرين الثاني – 2021 م
www.ajsp.net
ISSN: 2663-5798

"Problems of Citizens' Housing in Qatar: A Field Study"

Abstract:

The current study investigates an important issue, problems of citizens' housing in Qatar. The study sought to find answer to the following key research question: what are the main problems of citizens' housing in Qatar? In order to meet the objectives of the study, data was collected from simple random sample of 300 citizens. It was found that there were 209 returned surveys. Data was analyzed by using SPSS 26. Results of data analysis revealed that citizens' housing in Qatar suffers from many problems, mainly low volume of housing loans, lack of infrastructure, ambiguity of roles, and bureaucracy. Based on that, it was recommended to take actions to improve citizens' housing in Qatar.

Key words: Housing – Citizens – housing - Problems of housing.