



بسم الله الرحمن الرحيم  
جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا  
كلية الدراسات التجارية  
قسم الإقتصاد التطبيقي



دور الإسكان الشعبي في حل مشكلة السكن في ولاية الخرطوم  
في الفترة من 2002م – 2010م

## The Role of Public Housing in Solving Housing Problem in Khartoum State ( 2002- 2010 )

بحث تكميلي لنيل درجة البكالوريوس في الإقتصاد التطبيقي

إعداد الطلاب :-

أسامة خيرى ابراهيم عثمان  
أواب زكي الدين محمد الحسن  
أيمن يوسف فضل السيد الزين  
عثمان محمد الصديق النور

إشراف الاستاذة :  
ميساء سعيد أحمد سعيد

سبتمبر 2016م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## الآيَة

" وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِّنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا  
تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَانًا  
وَمَتَاعًا إِلَىٰ حِينٍ (80) وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِمَّا خَلَقَ ظِلَالًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِّنَ  
الْجِبَالِ أَكْنَانًا وَجَعَلَ لَكُمْ سَرَابِيلَ تَقِيكُمُ الْحَرَّ وَسَرَابِيلَ تَقِيكُم بَأْسَكُمْ كَذَلِكَ يُتِمُّ  
نِعْمَتَهُ عَلَيْكُمْ لَعَلَّكُمْ تُسْلِمُونَ (81) "

صدق الله العظيم

سورة النحل (80- 81)

## الإهداء

أهدي هذا البحث للأسرة السودانية الكريمة سائلين  
المولي عز وجل أن يهيئ أسباب الحياة الهنيئة لهذا  
الشعب وأن يمن الله علي الجميع بنعمة الأمن  
والإستقرار وأن يفتح عليهم أبواب رحمته ويرزقهم  
من الثمرات وأن يبارك في الأهل والأرض والزرع  
والضرع .

## شكر و عرفان

الحمد لله والشكر لله حمداً وشكراً من الله إلي الله كما يليق بعظمته ذات الله في كل لمحاة ونفس عدد ما وسعه علم الله والصلاة والسلام الأتمان الأكملان علي أفضل خلق الله علي الإطلاق سيدنا ومولانا محمد وعلي أله سفن النجاة وصحابته النجوم الهداة كما أسدي الشكر إلي أساتذتنا الأجلاء ونخص منهم الدكتور / ميساء سعيد أحمد سعيد التي تفضلت وتكرمت بالإشراف علي هذا البحث مقدمة عبارة خبرتها ومعرفتها ممددة ومعينة وموجهة لنا كما نبث الشكر لزملائنا الأعزاء ولأسرنا مصدر إلهامنا وعوننا وللجميع من المولي العلي القدير الجزاء الجميل والثواب العظيم مما يليق بفضله وكرمه وعظمة ذاته .

## قائمة المحتويات

| رقم الصفحة   | الموضوع  | الرقم |
|--|--|-------|
| أ  | الأية  | 1     |
| ب  | الإهداء  | 2     |
| ج  | الشكر والعرفان                                     | 3     |
| د  | فهرس المحتويات                                     | 4     |
| و  | فهرس الجداول                                       | 5     |
| ز  | فهرس الأشكال                                       | 6     |
| ح  | المستخلص العربي                                    | 7     |
| ط  | Abstract   | 8     |
| <b>الفصل الأول : الإطار المنهجي</b>                      |  |       |
| 1  | المبحث الأول : المقدمة والخطة                      | 9     |
| 4  | المبحث الثاني : الدراسات السابقة                   | 10    |
| 8  | أوجه الشبه والإختلاف                               | 11    |
| <b>الفصل الثاني : المشكلة السكنية</b>                    |  |       |
| 9  | المبحث الأول : مفاهيم المشكلة السكنية وطرق قياسها  | 12    |
| 13   | المبحث الثاني : مشكلة السكن في ولاية الخرطوم       | 13    |
| <b>الفصل الثالث : السياسات المتبعة لحل مشكلة السكن</b>   |  |       |
| 17   | المبحث الأول : السياسات الحكومية                   | 14    |
| 22   | المبحث الثاني : سياسات تصدر عن جهة إعتبارية خاصة   | 15    |
| <b>الفصل الرابع : دور السكن الشعبي في حل مشكلة السكن</b> |  |       |
| 27   | المبحث الاول - نشأة وتطور السكن الشعبي             | 16    |
| 34   | المبحث الثاني : دور السكن الشعبي في حل مشكلة السكن | 17    |

## الخاتمة

|    |                  |    |
|----|------------------|----|
| 37 | اولاً: النتائج   | 18 |
| 38 | ثانياً: التوصيات | 19 |
| 40 | المراجع          | 20 |
| 43 | الملاحق          | 20 |

## محتويات الجداول

| رقم الصفحة | الموضوع   | رقم الجدول |
|------------|---|------------|
| 35         | يوضح عدد الوحدات التي تم تنفيذها من 2002م - 2004م     | 1          |
| 35         | يوضح عدد المستفيدين من خدمة الكهرباء من 2002م - 2004م | 2          |
| 35         | يوضح عدد المدارس في مناطق السكن الشعبية               | 3          |
| 36         | يوضح عدد المعابر والسدود في مناطق الاسكان             | 4          |



## محتويات الأشكال

| رقم الصفحة | الموضوع                           | رقم الشكل |
|------------|-----------------------------------|-----------|
| 31         | مخطط يوضح الحصول علي السكن الشعبي | 1         |

## مستخلص البحث

تناولت هذه الدراسة دور السكن الشعبي في حل مشكلة السكن في ولاية الخرطوم في الفترة من عام 2002م - 2010م وهدفت الدراسة إلي الوقوف على مستوى المباني والخدمات الأساسية ومدى كفاءتها وإيفائها في مناطق الإسكان والتعرف على إمكانية القدرة علي دفع الإستحقاق وأقساط السكن ومدى مؤائمتها للمستهدفين بمشروعات السكن الشعبي مع دخولهم وتوضيح دور الإسكان الشعبي في حل مشكلة السكن وتتمثل أهمية الدراسة في أهمية السكن وانعكاساته الاقتصادية والاجتماعية ومعرفة أثر الإسكان الشعبي في حل مشكلة السكن في ولاية الخرطوم وإلي أي مدي حدث مشاريع الإسكان الشعبي من آثار مشكلة السكن وأيضاً خلو المكتبات من دراسة مشابهة ، وكذلك تقديم معلومات لمتخذ القرار تساعده في إختبار الفرص الإستثمارية المناسبة. وتناولت الدراسة الفرضيات التالية :

- تعاني ولاية الخرطوم من مشكلة سكنية.
- لم تساهم مشروعات السكن الشعبي في حل مشكلة السكن في ولاية الخرطوم.
- ضعف البنيات التحتية والخدمات الأساسية في مناطق الإسكان.
- عدم مناسبة طريقة الدفع المستخدمة للمستهدفين بمشروعات الأُسكان الشعبي مع مستوى دخولهم.

وقد إتبع الباحث المنهج التحليلي الوصفي لإثبات الفرضيات السابقة.  
توصلت الدراسة للنتائج التالية:

- لا تتناسب طريقة الدفع للمستهدفين بمشروعات السكن الشعبي مع دخول الأفراد.
- هنالك قصور كبير في البنيات التحتية والخدمات في مناطق الأُسكان الشعبي.
- وأوصت الدراسة بالآتي:
- أن تلتزم إدارة صندوق الإسكان والتعمير بتوفير الخدمات الأساسية التي تفي بإحتياجات المواطنين أنياً ومستقبلياً.
- مراعاة التوازن في برامج التنمية بين الريف والحضر للحد من الهجرات الداخلية نحو المدن ولزيادة إمكانية حدوث هجرات عكسية.

## Abstract

This study examined the role of popular housing in solving the housing problem in the state of Khartoum from 2002 m - 2010 study aimed at identifying the level of the buildings and basic services, and its efficiency and honoring in the housing areas and to identify the potential ability to pay maturity premiums housing bezel Maaimtha for targeted projects popular housing with their entry and to clarify the popular role of housing in solving the housing problem the importance of the study in the importance of housing and economic and social repercussions and knowledge of the impact of public housing to solve the housing problem in the state of Khartoum and to what extent has identified public housing projects from the effects of the housing problem and also the absence of libraries of similar study, as well as providing information to assist decision makers in the test appropriate investment opportunities .Otnaolt study the following assumptions:

- . suffer Khartoum state of the housing problem.
- cost housing projects did not contribute to solving the housing problem in the state of Khartoum.
- weak infrastructure and basic services in the housing areas.
- not suitable payment method used for the targeted public housing projects with the level of their income.

The researcher analytical descriptive approach Follow to prove the previous hypotheses.

The study found the following Tnajj:

- Your Commensurate payment method for targeted housing projects popular with the entry of individuals.
- hnalkSignificant deficiencies in infrastructure and services in the public housing areas.

The study recommended the following:

- The Housing and Construction Fund Management is committed to providing the basic services that meet the needs of the citizens and the future simultaneously.
- Taking into account the balance in development between urban and rural programs to reduce internal migration to the cities and to increase the possibility of a reverse migration.

# الفصل الأول الإطار المنهجي

المبحث الأول : المقدمة والخطة

المبحث الثاني : الدراسات السابقة

# المبحث الأول

## خطة البحث

### 1-1 المقدمة:

تعتبر مشكلة الإسكان من المشكلات الهامة التي تعاني منها المجتمعات الحضرية، خصوصاً في البلدان النامية، حيث تظهر المشكلة بصورة لافتة في المدن الكبيرة ولاسيما العواصم . كما أن هنالك تشابه كبير في الأوضاع الاقتصادية و الاجتماعية في تلك البلدان ، من حيث الإهتمام بتنمية المراكز والمدن دون مراعاة التوازن بين المراكز والأطراف، الذي جعل المراكز الحضرية منطقة جاذبة للسكان من مختلف الأقاليم والأطراف من القطر الواحد ، نسبة لتوفر الخدمات وسوق العمل وغيرها من العوامل التي توصف بأنها جاذبة. بينما تصبح الأقاليم والأرياف في غالب الحال مناطق طارده، ويعزي ذلك لعدم التوازن في عمليات التنمية. نتج عن عدم التوازن في عمليات التنمية ظواهر إجتماعية عديدة ولعل أبرزها الهجرة المستمرة نحو المدن التي أدت لزيادة النمو السكاني بصورة كبيرة فيها ، فالخرطوم علي سبيل المثال إستقبلت العديد من الهجرات الداخلية وخصوصا في فترة ما بعد الإستقلال وفي الوقت الحالي ، فالهجرة بشقيها الطوعي والقسري شكلت ظاهرة سكانية في المجتمع السوداني يثبتها الواقع وتؤكدها الإحصاءات فقد بلغ عدد المهاجرين 719,682 و 1,389,076 و 3,614,029 في تعدادات 1973م ، 1983م ، 1993م نسمة علي التوالي. وحظيت ولاية الخرطوم بنسبة 47.7% من مجموع السكان المهاجرين<sup>1</sup>.

وشهدت ولاية الخرطوم تزايد مستمر في عدد السكان أدى ذلك الي تفاقم مشكلة السكن في الولاية مما دعا المسؤولين إلي تبني خطط وإستراتيجيات لإستقطاب هؤلاء السكان . والإسكان الشعبي إحدى خطط الدولة الأكثر فعالية لحل تلك المشكلة وهذا ما سيتطرق إليه هذا البحث .

<sup>1</sup> عمر محمد صالح بابكر , نموذج إحصائي لمحددات الهجرة الداخلية في السودان ، رسالة دكتوراة غير منشورة ، جامعة النيلين 2008م، ص7.

## 1-2 مشكلة البحث:

نتيجة لسياسة التنمية غير المتوازنة وزيادة معدل الهجرة إلى ولاية الخرطوم الذي أدى لضعف القدرة الإستيعابية للمرافق لخدمية وزيادة حدة مشكلة السكن في ولاية الخرطوم .

- 1-إلي أي مدى ساهم الإسكان الشعبي في حل مشكلة السكن في ولاية الخرطوم؟
- 2-إلي أي مدى تتوفر البنيات التحتية والخدمات الأساسية في مناطق الإسكان الشعبي؟
- 3-إلي أي حد تتناسب تكلفة المسكن الواجبة السداد مع مستوي دخل الفرد؟

## 1-3 فروض البحث:

- 1- لم تساهم مشروعات السكن الشعبي في حل مشكلة السكن في ولاية الخرطوم .
- 2- ضعف البنيات التحتية والخدمات الأساسية في مناطق الإسكان .
- 3- عدم مناسبة طريقة الدفع المستخدمة للمستهدفين بمشروعات الإسكان الشعبي مع مستوى دخولهم .

## 1-4 أهمية البحث:

تتمثل أهمية البحث في أهمية السكن وانعكاساته الاقتصادية والاجتماعية ومعرفة أثر الإسكان الشعبي في حل مشكلة السكن في ولاية الخرطوم والي أي مدى حدت مشاريع الإسكان الشعبي من آثار مشكلة السكان وأيضا خلو المكتبات من بحث مشابه،وكذلك تقديم معلومات لمتخذ القرار تساعده في إختبار الفرص الإستثمارية المناسبة.

## 1-5 أهداف البحث:

- 1-الوقوف على مستوى المباني ومستوى الخدمات الأساسية ومدى كفاءتها وإيفائها في مناطق الإسكان .
- 2-التعرف على إمكانية القدرة على دفع إستحقاق وأقساط السكن ومدى موائمتها للمستهدفين بمشروعات الإسكان الشعبي مع دخولهم .
- 3- توضيح دور الإسكان الشعبي في حل مشكلة السكن .

## 1-6 منهج البحث:

المنهج التحليلي الوصفي.

## 1-7 مصادر البحث:

تم إستخدام مصادر أولية ومصادر ثانوية .  
أولية:المقابلة .

ثانوية:الكتب والمراجع والتقارير الدورية والمنشورات .

## 1- 8 حدود البحث:

الحدود الزمانية :-2002م - 2010م

الحدود المكانية :- ولاية الخرطوم

## 1- 9 هيكل البحث:

يتكون البحث من خمسة فصول كالآتي:

يحتوي الفصل الأول على مقدمة البحث و خطة البحث إضافة إلى الدراسات السابقة، ثم يتناول الفصل الثاني المشكلة السكنية في ثلاث مباحث ، المبحث الأول مفاهيم المشكلة السكنية أما المبحث الثاني يتناول مشكلة السكن في ولاية الخرطوم موضوع الدراسة . الفصل الثالث تناول السياسات المتبعة لحل مشكلة السكن في مبحثين : المبحث الأول السياسات الحكومية ، المبحث الثاني سياسات ذات جهة إعتبارية خاصة ، أما المبحث الرابع تناول دور السكن الشعبي في حل مشكلة السكن وفيه يحتوي المبحث الأول علي نشأة وتطور السكن الشعبي ، المبحث الثاني تناول دور السكن الشعبي في حل مشكلة السكن. ثم الخاتمة تحتوي علي : أولاً : النتائج،ثانياً : التوصيات .

## المبحث الثاني

### الدراسات السابقة:

#### 1- دراسة الوليد الدريدي محمد<sup>1</sup>:

تناولت الدراسة مشكلة تمويل قطاع الإسكان بالتطبيق علي تجربة البنك العقاري السوداني (1985م - 1995م) وقامت علي عدد من الفروض كآتي :

ضعف التمويل الموجه لقطاع الإسكان , هنالك ضعف للأداء الإداري للبنك العقاري السوداني , المواد المتاحة قصيرة الأجل لا تلائم طبيعة التمويل للإسكان طويل الأجل .

هدفت الدراسة لتقييم طبيعة التمويل للإسكان من خلال تجربة البنك العقاري السوداني كأحد مؤسسات التمويل والمناطق بها تمويل هذا القطاع . وماهو الدور الذي يمكن أن يلعبه القطاع الخاص في مجال الإسكان .

توصلت الدراسة لبعض النتائج منها أن قطاع الإسكان لايجد التمويل الكافي حيث جملة ما تنفقه حكومة السودان لا يتعدى 2% من جملة الدخل القومي بينما نجد أن توصيات الأمم المتحدة 5% توجه من الدخل القومي للإستثمار في مجال الإسكان في الدول النامية .

كما توصلت الدراسة علي أن القدرة المالية للمؤسسات التمويلية (البنك العقاري ووزارة المالية) محدود جداً , فالبنك العقاري السوداني لم يستطيع وفقاً لسياسته أن يشيد أكثر من 3% من الإحتياجات الإسكانية للسكن المنخفض التكاليف , كما إتضح أيضاً أن قطاع الإسكان قدم التمويل الذاتي مما أدي إلي عدم تمكن المواطنين من ذوي الدخل المنخفض من تشييد مساكنهم .

أوصت الدراسة بإنشاء صندوق دعم الإسكان وخدماته علي أن يكون مصادر التمويل مساهمة من الحكومة المركزية والولائية ومساهمات القطاع المصرفي وشركات التأمين , الإهتمام بالسكن الجماعي والمشروعات الإسكانية المتكاملة مع تنفيذ قطاعات إسكان منخفض التكاليف , إستخدام الباحث المنهج التحليلي الوصفي بالإضافة إلي المسح التاريخي .

#### 2- دراسة مجتبي الطيب<sup>2</sup>:

تناولت الدراسة مشكلة تمويل الاستثمار العقاري في السودان وعلي ولاية الخرطوم علي وجه التحديد , وأبرز إسهام صندوق الإسكان والتعمير في مجال البناء والإعمار لمشروعات الإسكان الشعبي , هدفت الدراسة لمعرفة تطور قطاع الإسكان في السودان وأيضاً التعريف بالصندوق

<sup>1</sup> الوليد الدريدي محمد ، تمويل قطاع الإسكان بالتطبيق علي تجربة البنك العقاري السوداني - من عام 1985 - 1995م مقدمة لكلية الدراسات العليا بجامعة أمدرمان الإسلامية لنيل درجة الماجستير في علم الإقتصاد ، 1996م .

<sup>2</sup> مجتبي الطيب ، تمويل الاستثمار العقاري دراسة تطبيقية علي صندوق الإسكان والتعمير بولاية الخرطوم في الفترة من 1994م - 2007م ، مقدمة لكلية الدراسات العليا بجامعة أمدرمان الإسلامية ، لنيل درجة الماجستير في علم الإقتصاد 2007م .



القومي للإسكان والتعمير وإسهامه في مجال الإسكان بولاية الخرطوم في العام 2002م - 2007م .

توصلت الدراسة للنتائج التالية :

عدم إستطاعة عدد كبير من المواطنين دفع المقدم النقدي نسبة لإرتفاعه عن مستوى دخولهم رغم إستيفائهم لكل ضوابط المنح كما وضح ضعف العائد المالي من السكن الإستثماري الذي يعد الدعم الأقوي لمشروعات الإسكان الشعبي لمحدودي الدخل من الأسر , وأوصت الدراسة بتخفيض المقدمات لشريحة العامل ومحدودي الدخل ووضع أقساط مالية ميسرة تتناسب مع دخولهم كما أوصت الدراسة بتحفيز الشركات والمؤسسات المحلية والأجنبية للإستثمار في قطاع الإسكان .

إستخدم الباحث المنهج التاريخي والمنهج الوصفي ومنهج دراسة الحالة.

### 3- دراسة هيثم عصام علي 2007<sup>1</sup>:

تناولت الدراسة موضوع الإسكان الشعبي بولاية الخرطوم بإعتباره ضرورة صحية لمعالجة مشكلة الإسكان الحالية وعلي الرغم من وجود عدد من المعوقات التي تواجه برنامج الإسكان الشعبي والتي تتلخص في إرتفاع قيمة الأرض وضعف الخدمات بالإضافة لإرتفاع أسعار مواد البناء والتشيد محلياً وعالمياً .

هدفت الدراسة لتوثيق تجربة الإسكان الشعبي في ولاية الخرطوم منذ الإستقلال وإلي الفترة الحالية بصورة عامة لهذا هدفت إلي التعرف على المعوقات التي تواجه عمل صندوق الإسكان والتعمير .

توصلت الدراسة للعديد من النتائج تتمثل في (التمويل) حيث تم إيقاف الدعم المالي من قبل وزارة المالية لصندوق الإسكان .وأيضاً عدم توفير خدمات المياه والكهرباء في عدد من المساكن ولذلك عدم تمكن فئة كبيرة من مستحقي السكن الشعبي من الإلتزام بالسداد بالتالي عدم توفر المال لبناء مساكن جديدة .

أوصت الدراسة باعفاء إدارة الصندوق من الرسوم الجمركية لمعدات مواد البناء والتشييد , تمكين الصندوق من الحصول علي دعم خارجي مسترد , الدعم المباشر من حكومة الولاية ,وزارة المالية لبرامج الصندوق .

<sup>1</sup> هيثم عصام علي ، الإسكان الشعبي بولاية الخرطوم صندوق الإسكان والتعمير ، مقدمة لكلية الدراسات العليا بجامعة الزعيم الازهري لنيل درجة الماجستير في الدراسات الهندسية والتقنية وتنمية الموارد والتشييد ، 2007م .

#### 4- تحديات ومستقبل التمويل العقاري في السودان :<sup>1</sup>

تتناول هذه الورقة بجانب التمويل العقاري إلى مشكلة السكن الإحتياجات السكنية في السودان وحسب إحصائيات التعداد السكاني لعام 2008م فإن الكثافة السكانية في المراكز الحضرية متدنية مقارنة بالمستويات العالمية ، ويعزي ذلك إلى المساحة الشاسعة التي يتمتع بها السودان ، وتبين هذه الإحصاءات أن مشكلة السكن في السودان تتعاظم وتزيد في المدن الكبرى وخاصة في ولاية الخرطوم بإعتبارها أكبر مركز حضري وأكثر المدن كثافة سكانية مما يولد أزمة في إيجاد السكن الملائم والمناسب .

كما أثبتت الإحصاءات المتوفرة أن معدلات الهجرة السنوية تجاه العاصمة يمثل 4.9% في حين أن معدلات الهجرة إلى المراكز الحضرية الأخرى تفوق 2% .

وقد إحتلت مدينة الخرطوم الكبرى المدينة رقم "53" عالمياً في العام 2007م ومن المتوقع أن تكون في المرتبة رقم "44" عالمياً في عام 2025م من حيث تعداد السكان . وقد ساهم تدني مستوى دخل الفرد في تفاقم أزمة السكن في السودان فقد أظهرت بعض الدراسات توزيع السكان علي ثلاث مستويات دخل حوالي 5% من ذوي الدخل العالي من غالبية السكان ومع إرتفاع تكلفة البناء يصعب علي ذوي الدخل المنخفض .

مما تقدم يتضح لنا مدي عمق مشكلة السكن وأن هناك فجوة كبيرة قائمة بين الإحتياجات السكانية لمختلف فئات المواطنين مما يؤكد أن الحاجة السكنية في السودان تفوق ما هو متاح من المعروف مما يوضح أن الإمكانيات المتوفرة لهذا القطاع لا تستوعب حركة الطلب .

#### 5- واقع أزمة السكن (( الأسباب والنتائج )) :<sup>2</sup>

عرفت الجزائر إرتفاعاً مستمراً في عدد سكانها والراجع للتقدم الذي أحرزته في الميدان العلاجي والمراجع الصحية ، مما أثقل كاهل الدولة من حيث تلبية الإحتياجات السكنية الحاضرة ولمثل هذا السبب ولأسباب أخرى عرفت الجزائر ظاهرة (أزمة السكن) .

ولقد هدفت الدراسة إلى التعرف علي أهم الإصلاحات الجديدة في ميدان التمويل السكني ، وكذلك فهم أصناف الأبراج السكنية المقترحة لتتجاوب مع أنماط الطلب الإجتماعي ، وأيضاً التعرف علي الآثار التي تفرزها أزمة السكن علي جميع النواحي الصحية والبيئية والترفيهية ، وكذلك إثراء الساحة العلمية بمثل هذه المواضيع والمحاولة في إعطاء بعض الحلول المناسبة . ومن النتائج التي توصلت لها هذه الدراسة هي أن المحرك الأساسي الذي أدى إلي تفاقم المشكلة هو العامل الإقتصادي المتمثل في متغيران البطالة والمضاربة العقارية ، وأيضاً العوامل

<sup>1</sup> تحديات ومستقبل التمويل العقاري في السودان ،دراسة حالة البنك العقاري في التمويل العقاري .  
<sup>2</sup> واقع أزمة السكن (( الأسباب والنتائج ))،تحليل محتوى ورؤي إطارات مدينة الاغواط -الجزائر . ملخص مزكرة نهاية الدراسة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في علم الاجتماع والدراسات الديمغرافية.

الديمغرافية من زيادة لإمكانية الهجرة لها دور فعال , وأيضاً يلعب العمل الإداري من ضعف وعدم كفاية البرامج السكنية المنجزة .

ومن أهم الاقتراحات التي وضعتها هذه الدراسة هي تحديد الرؤيا بالنسبة للسياسة المتعلقة بالسكن من الناحية الكمية والكيفية , تشجيع وتطوير تمويل السكنات التطورية (التساهمية) , أيضاً تشجيع القطاع الخاص في المساهمة في تنمية القطاع , ينبغي تطوير إدارة القطاع ورفع كفاءته الإنتاجية وإزالة الصعوبات والقيود الإدارية التي تعوق الإنطلاق , إعادة الإعتبار للسكن الريفي من شأنه أن يحد من ظاهرة النزوح نحو المدن , أيضاً يجب لفت إنتباه السلطات العمومية إلي ضرورة تحديد سياسة عامة للسكن .

## 6- دراسة نبيل محمد الحسن 1989 - 2004م<sup>1</sup>:

أهتمت الدولة بقطاع الإسكان وأولته كل عناية وعلي ذلك ركزت علي بناء المساكن لذوي الدخل المحدود لإيمانهم بأنهم غير قادرين علي إمتلاك المساكن في ظل الإرتفاع في تكلفة التشييد . ويحتاج بناء المساكن في السودان إلي مبالغ كبيرة جداً لا يستطيع العدد الأعظم من السكان توفيرها نسبة لدخولهم المحدودة ومنها نتجت أهمية وجود رؤوس أموال ضخمة تلبي إحتياجات المواطنين في هذا الجانب وتستمر في القطاع الإسكاني ويؤدي الإرتفاع المستمر للمستوى القياسي للأسعار وخاصة في أسعار البناء والأراضي إلي هروب رؤوس الأموال من الأستثمار في هذا المجال نسبة لتآكل جزء كبير من رأس المال المستثمر . لذلك ركزت الرأسمالية الوطنية وأصحاب المدخرات في الأستثمار السريع العائد بأجال مما قلل من الإستثمارات السكنية وضاحم من المشكلة المتعلقة بالسكن .

يهدف هذا البحث إلي معرفة حجم مشكلة السكن بصورة عامة وبمدينة عطبرة وولاية الخرطوم بصورة خاصة ومحاولة تقسيم ما قام به البنك العقاري في حل مشكلة السكن بمشروع عطبرة وتقسيم ما قامت به شركة النصر حل مشكلة السكن بالخرطوم . ولقد توصل هذا البحث الي أن هناك ضعف في رأس المال بالبنك العقاري وفي شركة النصر للإسكان والتشييد . وكذلك الإرتفاع الكبير في أسعار مواد البناء في السنوات الأخيرة وأيضاً تأخر تنفيذ مشروع عطبرة ، وكذلك مجمع النصر السكني بسبب ضعف التمويل مما أدى إلي تفاقم المشكلة. ولقد قدمت حلول وتوصيات لهذه المشكلة منها زيادة رأس المال وفتح خطوط التمويل الخارجية . وكذلك تشجيع رؤوس الأموال الداخلية والخارجية للإستثمار في مجال الاسكان . وأيضاً زيادة الودائع المصرفية للبنك العقاري السوداني ، وأيضاً العمل على بيع المشاريع الإسكانية الإستثمارية ذات العائد الضخم والإستفادة من عوائدها في زيادة رأس المال للبنك ، وأيضاً القيام بالبحوث

<sup>1</sup> نبيل محمد الحسن , مشاكل ومخاطر الإستثمار السكني في السودان من 1989م -2004م , رسالة ماجستير في الإقتصاد التطبيقي (غير منشورة) السودان , جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا, 2008م .

والدراسات بغرض تخفيض تكاليف المباني للأشخاص ذوي الدخل المحدود والإستفادة من الموارد المحلية في عملية البناء .

## **أوجه الشبه والإختلاف بين الدراسة والدراسات السابقة :**

يرى الدارس من خلال ماوقف عليه من دراسات سابقة والتي تم إستعراض لبعض موضوعاتها وأهدافها ونتائجها ، أن برامج الإسكان في السودان وعلي وجه الخصوص في مدينة الخرطوم تعاني من قصور شديد في وضع وتنفيذ الخطط والإستراتيجيات ، حيث وضح ذلك في أن كل الخطط الإسكانية لم تفي بالمعايير الدولية التي تنص عليها أدبيات الأمم المتحدة في ذات المجال . وكذلك وضح أيضاً ضعف الأنفاق الحكومي وضعف مشاركة قطاع المال ومؤسسات الإستثمار في برامج الإسكان .

بصورة عامة إتفقت الدراسات (دراسة نبيل محمد الحسن ، دراسة هيثم عصام علي ، دراسة الوليد الدرديري محمد، دراسة البنك العقاري) مع دراسة الباحث من حيث المنهج . إتفقت الدراسة مع دراسة هيثم عصام علي في المتغير المستقل (الإسكان الشعبي) من حيث المتغيرات في ضرورة معالجة مشكلة الإسكان في العاصمة الخرطوم وذلك عبر برامج الإسكان الشعبي والسكن الإستثماري والفنوي.

إختلفت الدراسة مع دراسة (مجتبي الطيب ) من حيث المنهج المتبع ، إختلفت الدراسة مع دراسات ( نبيل محمد الحسن ،الوليد الدرديري محمد ، دراسة حالة البنك العقاري ، دراسة مجتبي الطيب) من حيث المتغيرات ،إختلفت الدراسة مع الدراسات (نبيل محمد الحسن ، هيثم عصام علي ، الوليد الدرديري محمد ،دراسة حالة البنك العقاري في التمويل العقاري ، دراسة مجتبي الطيب).

إنفردت الدراسة بتناولها لمشروعات السكن الشعبي ودوره في حل مشكلة السكن وتناولها لأهم موضوعاته من تقديم وأسس ولوائح وضوابط الإستحقاق .

## الفصل الثاني المشكلة السكنية

يحتوي علي مبحثين كالآتي :

المبحث الاول :- مفاهيم المشكلة  
السكنية وطرق قياسها .

المبحث الثاني :- مشكلة السكن في  
ولاية الخرطوم

# المبحث الأول

## مفاهيم المشكلة السكنية ومؤشراتها

### تمهيد :-

إن قضية الإسكان خاصة في مجتمعات الدول النامية التي من بينها السودان هي من أكثر القضايا إلحاحاً من الناحيتين الاقتصادية والاجتماعية وذلك بسبب تزايد الطلب علي الإسكان في تلك المجتمعات وكونه أحد أكبر المشكلات التي تواجه مواطنيها بصورة راتبة ويومية . ويعد الإسكان كقضية إشكالاً متغيراً مع تغير وتأثر التطور الاجتماعي والاقتصادي للشعوب وذلك لأنه ليس متصلاً بشؤون سد الإحتياجات المباشرة للمجتمع من الوحدات السكنية فحسب ، وإنما هو كذلك مرتبط بمواجهة المجتمع لمتطلباته المعيشية المتبدلة .

### تعريف :

#### 2-1 تعريف المشكلة:

هي نتيجة نهائية لتراكم مجموعة من التأثيرات أو حدوث خلل مفاجئ يؤثر علي المقومات الرئيسية للنظام وتشكل الأزمة تهديد كبير وصريح وواضح لبقاء المنظمة أو المؤسسة أو الشركة أو حتي النظام نفسه ، وقد تؤدي الأزمات المتتالية الي إختلاط الأسباب بالنتائج مما يفقد المدير أو صانع القرار القدرة علي السيطرة علي الأمور وتختلف المشكلة عن الأشكال القريبة منها مثل الأزمات والكوارث في أنها أي المشكلة تؤدي إلي إصابة الأعمدة الرئيسية لحياة الفرد ولحياة الشركة والمجتمع .<sup>1</sup>

#### 2-2 تعريف المسكن :-

هي وحدة البناء الاجتماعية التي يسكن إليها الانسان لإشتمالها علي جماع الأدوات والخدمات الضرورية التي يحتاجها الفرد الإنساني لتأمين سلامته وصحته النفسية والاجتماعية له أو له ولأسرته ، أو أقاربه أو مشاطريه في المسكن . إن المسكن بموجز العبارة هو ببساطة المكان الذي ينعم فيه الانسان فيزيائياً ونفسياً واجتماعياً بالراحة والخصوصية والسلام .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> قضايا الإسكان وحق السكن في السودان ، توصيف الأزمة وتوصيات الحلول . الاصدار الاول .سبتمبر 2013م .  
<sup>2</sup> المصدر السابق ،ص45 .

## 2-3 تعريف الإسكان :

الإسكان كمصطلح هو وضع برامج وخطط وإستراتيجيات وإجراء تطبيقات عملية تعني معاً بتوفير السكن اللائق للإنسان أي السكن الذي يلبي مجمل حاجات الإنسان الشخصية والإجتماعية . وتستعين تلك جميعها بعلوم العمارة والإقتصاد والإجتماع والنفوس والسياسة والقانون علي سبيل توفير ذلك الإحتياج الأساسي للإنسان الذي هو المسكن<sup>1</sup>.

## 2-4 مفهوم مشكلة السكن :

تعرف مشكلة السكن بالمفهوم الضيق علي أنها وجود طلب عالي علي المساكن من دون أن يرافق هذا الطلب إزدياد مناسب في المساكن<sup>2</sup> . أي قلة المساكن المتاحة للأفراد الذين بحاجة إليها نتيجة لمشكلة ناتجة عن نقص المنشآت السكنية الجديدة أو التوقف كلياً عن عمليات البناء والتشييد أو إرتفاع إيجارات المساكن علي نحو يفوق القدرة الشرائية للأفراد ذوي الدخل المحدود .

أما مشكلة السكن بالمفهوم الواسع فتعرف علي أنها عدم توفر المسكن الصالح أو الملائم الذي يحقق الإستقرار والرفاهية للأفراد ويتفق مع شروط السكن الصحي<sup>3</sup> .  
يتضح من خلال التعريفات أن هنالك صفتين لمشكلة السكن :

**الصفة الأولى :** وتتمثل في نقص الوحدات السكنية الموجودة حالياً ، أي بمعني وجود عجز سكني كمي .

**الصفة الثانية :** وتتعلق بوجود مساكن غير ملائمة للسكن ؛ نتيجة لتدهور الخدمات والبنية التحتية للمناطق السكنية .

## 2-5 مفهوم مشكلة الإسكان :-

تخلف مفاهيم مشكلة الإسكان بإختلاف الأولوية التي تعطي لبعض عناصرها أو أبعادها علي البعض الآخر فقد ينظر إليها علي إنها عبارة عن حالة أو موقف يسيطر عليه ظاهرة ندرة المسكن المتاح والملائم للأفراد الذين يشعرون بحاجة إليه ،ومن ثم تصبح المشكلة بمثابة نتيجة لأزمة عن نقص الإنشاءات السكنية الجديدة نظراً لتوجيه إستثمار متطلبات تشييدها إلي أغراض أقرب سكنية ،وقد تكون مصاحبة للتوقف كلية عملية البناء بسبب إرتفاع تكاليف العمالة ومواد البناء اللازمة .

<sup>1</sup> المصدر السابق ، 46ص.

<sup>2</sup> عبدالله، نجلاء، مشكلة السكن في العراق واقعها وسبل معالجتها، رسالة ماجستير مقدمه الي كلية الادارة والاقتصاد .جامعة بغداد، 980 .

<sup>3</sup> نصر ، عامر راجح ، زو الفقار جواد كاظم ، النمو السكاني وأزمة السكن في مدينة الحلة الواقع والحلول ، مجلة البحوث الجغرافية ، العدد 2009 ، ص11

ومن وجهة أخرى فقد ينظر إلي مشكلة الإسكان علي أنها تجسيد واقعي لإرتفاع القيمة الإيجارية للمساكن علي نحو قد يفوق القدرة الشرائية للأفراد ذوي الدخل المنخفض أو تجعلهم يخصصون نسبة كبيرة من دخولهم المنخفضة لإيجار المسكن الملائم وفي هذا الصدد تبدو المشكلة في جوهرها علي أنها مسألة حضرية بحتة خاصة وأن أغلب سكان المدينة هم المستأجرون الذين يملكون مساكنهم وتعتبر مشكلة الإسكان من أهم المشكلات التي تواجهها المدن الكبيرة السريعة النمو ، حيث تتزايد درجة التزاحم وترتفع أسعار المباني وتتضاعف المساكن وترتفع الإيجارات نتيجة إرتفاع قيمة الأرض وإرتفاع معدلات الهجرة الريفية وزيادة حدة المضاربات لعمليات البناء والتشييد وجشع الملاك .

كل هذه العوامل من شأنها أن تحدد الظروف السكنية وتؤدي إلي أزمات وعواقب إقتصادية وإجتماعية خطيرة .<sup>1</sup>

وتعتبر مشكلة المستويات السكنية من أهم جوانب المشكلة فقد تفوق خطورتها وأهميتها مشكلة ندرة المساكن أو إرتفاع تكاليفها وإيجاراتها ، وفي هذا الصدد نجد أن السيد عبد العاطي السيد من خلال ماذهب إليه wood يقول "من أهم المتاعب الأساسية التي تواجه ساكن المدينة هي ندرة المساكن الصحية ذات المستوي اللائق والمقبول والتي تتناسب قيمتها الإيجارية مع دخول الفئات السكانية ذات الأجور المنخفضة "

## ثانياً : مؤشرات المشكلة السكنية :

- 1- المدة الزمنية التي يستغرقها الباحث في البحث عن سكن .
  - 2- عدد الباحثين عن سكن .
  - 3- معدل الإيجار في الشهر الواحد .
- قمنا بإختيار ثلاثة مناطق في ولاية الخرطوم ، منطقة تمثل المنطقة الأعلى سعراً في الولاية وهي الرياض ومنطقة متوسطة السعر وهي الحاج يوسف ومنطقة أقل سعر أمبدة .
- وقمنا بعمل مقابلات مع سماسرة في هذه المناطق للإجابة عن أسئلة بخصوص تلك المؤشرات وكانت الإجابات كالآتي:

## 2 - 6 منطقة أمبدة العاشرة:

نجد أن عدد الزائرين المكاتب العقارية يصل إلي(10-15) شخص يومياً أي حوالي (300-450) شخص في الشهر أما عن فترة البحث تصل الي (1-3) أشهر تقريباً وعدد المنازل التي توجر (5-6) منزل شهرياً ، وكذلك يقوم البعض بالبحث عن الإيجار بأنفسهم أو بواسطة

<sup>1</sup> حسين رشوان ، مشكلات المدينة ، المكتب العربي الحديث ، الاسكندرية ، 2002م.



المعارف أو الأقارب أو السماسرة داخل الأحياء .ومن خلال هذه المؤشرات نجد فعلاً وجود مشكلة سكنية <sup>1</sup>.

## 2 - 7 منطقة الحاج يوسف:

يرتفع عدد طالبا السكن في منطقة الحاج يوسف ويصل إلي (30-35) شخص يومياً أي حوالي (900-1050) شخص شهرياً ، والمدة الزمنية للحصول على إيجار تصل إلى شهر أو شهرين ، وعدد المنازل التي يتم إيجارها تصل إلى (10-15) منزل شهرياً مما يؤكد وجود مشكلة سكنية <sup>2</sup>.

## 2 - 8 منطقة الرياض:

تعتبر الرياض المنطقة ذات القيمة الأعلى في الولاية وهي تتميز بموقع مختلف عن بقية المناطق وترتفع فيها الإيجارات وتكون بين (3000-5000) ألف جنيه . وبالرغم من ارتفاع أسعار الأراضي فيها لاتوجد بها مشكلة في السكن حيث تنخفض مدة البحث وعدد الزائرين يكون حوالي (30) شخص تقريباً ، وذلك لأن بها أندية ومؤسسات حكومية وخاصة ومطاعم وغيرها من خلال تلك المؤشرات التي تم جمع المعلومات عنها نستخلص أن هناك مشكلة سكن في ولاية الخرطوم. <sup>3</sup>

<sup>1</sup> مقابلة مع الصادق محمد ، السودان ، امدرمان ، 6 أغسطس 2016م ، 12:07م.

<sup>2</sup> مقابلة مع متوكل إبراهيم ، عقارات المتوكل ، السودان ، بحري ، 13 أغسطس 2016م 9:52ص.

<sup>3</sup> مقابلة مع حسبو عبدالله ، السودان ، الخرطوم ، 11 أغسطس 2016م 2:31م.

## المبحث الثاني

### مشكلة السكن في ولاية الخرطوم

#### تمهيد :

سعى الإنسان منذ أن أوجده الله على الأرض في البحث عن السكن ، وذلك كي يدفع عن نفسه غوائل الطبيعة ، وشتى أنواع المخاطر التي تحذق به حتى يتسنى له الإستمرار في هذه الحياة وعمارة الأرض .

ومع تطور الإنسان عمل على تطور المسكن تبعاً لذلك ، وتطورت الحاجات الإسكانية برمتها ، فهي لم تعد تقتصر على الحاجات البيولوجية فقط ، بل أخذت الأبعاد البيولوجية والاجتماعية ايضاً ، وكان من البديهي أن يتطلع المرء هنا إلي أحد البيوت لكي يقيم فيه مع أسرته ، إلا أن إشباع الحاجات الاقتصادية لجميع الأفراد قد غدا من الاحلام بعيدة المنال في الآونة الاخيرة.<sup>1</sup> ويعتبر المسكن إحدى مفردات مستوى المعيشة شأنه في ذلك الغذاء والكساء تماماً . وعلى الرغم من الأختلاف حول المكونات الأخرى التي تدخل في هذا المستوى فقد تمت إضافة كل من التعليم والصحة والمواصلات والأمان الاجتماعي والقيم إليها.<sup>2</sup>

وقد حددت المفوضية السامية لحقوق الإنسان عناصر أو مواصفات السكن اللائق أو الملائم بالنقاط التالية:<sup>3</sup>

#### 1- الحيازة القانونية:

وهي تعني أن ينعم جميع الأشخاص بالحيازة القانونية وبذلك يكفل الأشخاص من الإخلاء القسري.

#### 2- القدرة على تحمل التكاليف:

ينبغي أن تتناسب تكلفة المسكن الواجب السداد مع مستوى دخول الافراد.

#### 3- صلاحية السكن:

ينبغي أن يوفر السكن اللائق عناصر مثل الحيز الكافي والحماية من البرد والرطوبة والحرارة وغيرها من المخاطر التي تهدد الصحة .

<sup>1</sup> إسماعيل إبراهيم الشيخ دره ،إقتصاديات الإسكان ، الكويت المجلس الوطني للثقافة والفنون ، يونيو 1988 ،ص13.

<sup>2</sup> المرجع السابق ص 12 .

<sup>3</sup> تقرير الأمم المتحدة لحقوق الإنسان 1996م .

#### 4- توفر الخدمات الأساسية:

يجب أن تتوفر الخدمات الأساسية في السكن لكي يصبح لائق مثل مياه الشرب المأمونة ومرافق الصرف الصحي والإضاءة وغيرها.

#### 5-الموقع:

السكن اللائق يجب أن يكون في موقع يتيح إمكانية الاستفادة من خيارات العمل والرعاية الصحية والمدارس وأن لا يكون موقع السكن قريب من مصادر التلوث .

ويجئ التأكيد الأممي على حق السكن نظراً لأهميته القصوى للفرد والأسرة والمجتمع والدولة: <sup>1</sup>

- السكن يحقق حاجات مادية منها: توفير الأمان والحماية من عناصر الطبيعة، حاجات نفسية بتوفير الخصوصية والإحساس بالحيز، حاجات مجتمعية بتوفير مكان للإلتقاء وتفاعل الأسرة والمعارف والأصدقاء، إضافة إلى تعزيزه للمواطنة والانتماء إلى (تراب البلد).
- علاقة السكن بأمن المجتمع: فعدم توفر السكن أو ظروف السكن السيئة يفرز سلبيات إجتماعية منها تفشي الجريمة وتعاطي المخدرات وتآكل قيم وعلاقات المجتمع وعدم الإستقرار الأسري بما في ذلك تعطيل أو تأخير الزواج والدفع للهجرة والإغتراب عن الوطن.
- علاقة السكن بالصحة بل بالحياة نفسها مرصودة بالأبحاث والدراسات فالسكن السيئ له صلة طردية بإرتفاع معدل المرضى والوفيات خاصة في الأطفال وقد إعتبرت (منظمة الصحة العالمية) منذ عام 1986م أن (المأوى الملائم متطلب أساس للصحة) وأكد على ذلك تقرير مهم أصدره (إتحاد الأطباء البريطانيين) عام 2003م وأبانت دراسة بريطانية أن العمر المأمول لدى المشردين دون مأوى يقل بما يصل إلى (25) عاماً عن المتوسط الوطني.
- كما للسكن علاقة تبادلية مع الفقر، فالفقر يقود إلى التشرد بسبب عدم المقدرة على تملك أو تأجير السكن والتشرد يفاقم من الفقر.
- كما هنالك علاقة تبادلية بين السكن والبيئة.
- ومن ناحية أخرى فإن قطاع الإسكان له علاقة إيجابية بالاقتصاد من خلال الصناعة المتصلة بالبناء ومواده ومن خلال الوحدات الإنتاجية والخدمية المرتبطة بالمجمعات السكنية، خاصة وهو قطاع يتصف بالحركة والنمو. وقد قدر أن كل دولار يستثمر في قطاع التشييد يضيف (3) دولارات للدخل القومي، كما يساهم قطاع الإسكان في الحد من البطالة حيث يستخدم عمالة كبيرة، وفي تعزيز دور القطاع الخاص الاستثماري في مجال السكن، وفي

<sup>1</sup> محمد عثمان عبدالملك ، يوم 2-2-2012م ، المأوي للجميع حق يستعصي بصحيفة السوداني ، 3:55pm

تمدين الريف والحد من هجرة سكانه للمدن وفي تنمية المناطق الطرفية في المدن وعليه في تحقيق التنمية المتوازنة والاستقرار المجتمعي.

\* ولكل هذه الاعتبارات وضع السكن الملائم في صدارة أولويات (دولة الرعاية الاجتماعية) وفي حقوق المواطن على دولته.

## 2-9 أشكال المسكن في ولاية الخرطوم:<sup>1</sup>

### 2-9-1 السكن الإقتصادي:

- هو خدمة يقدمها صندوق الإسكان والتعمير للمواطنين تستهدف فئات من المجتمع للحصول على سكن جاهز بتكاليف وإجراءات مبسطة وسهلة تلبي حاجة المواطن السوداني.
- مميزات السكن الإقتصادي:
- منازل مشيدة وجاهزة للسكن.
- توفر الخدمات.
- مواقع مميزة مع حرية إختيار الموقع.
- معاينة المنزل قبل الشراء.

### مواصفات المباني:

- تختلف مواصفات المبني حسب حاجة مقدم الطلب للسكن الإقتصادي فهناك نوعين:
- غرفة إضافة إلي مطبخ ثم مرحاض بلدي وسور.
  - غرفتين ثم مطبخ ومرحاض وسور.

### 2-9-2 السكن الشعبي:

هو خدمة يقدمها صندوق الإسكان والتعمير للمواطنين ذوي الدخل المحدود بأقساط مريحة بشروط إستحقاق معينة.

يهدف السكن الشعبي في المقام الأول إلي تملك سكن لذوي الدخل المحدود الذين لا يملكون سكن وبالتالي التقليل من ظاهرة السكن العشوائي.

### 2-9-3 السكن الإستثماري:

هو عبارة عن مشروعات تقوم بإنشاءها شركات متخصصة في مجال السكن بانواعه المختلفة أو البنوك التجارية لحفظ ودائع العملاء وزيادة أرباحها.

ويعتبر هذا السكن من أنواع السكن الفاخر لذلك تكلفة إنشائه عالية وتكلفة بيعه أو إيجاره عالية وغالباً ما يكون بالأقساط لفترة زمنية معينة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> إجتهاادات باحثون إضافة لدراسات سابقة .

## 2- 10 مشكلة السكن في ولاية الخرطوم:

يعتبر السكن ضرورة من ضروريات الحياة التي لا يمكن الإستغناء عنها لذلك تعد مشكلة السكن من المشاكل التي تواجه البشرية في العصر الحالي وكذلك الوضع الحالي في الولاية المتمثل في إرتفاع عدد العمالة الوافدة وإرتفاع معدلات الهجرة الداخلية وإرتفاع أسعار مواد البناء والتشييد وبالإضافة إلي تفضيل الأفراد وضع أموالهم في الأراضي وعدم إستغلالها بالإضافة الي إرتفاع أسعار شراء الأراضي وإيجارها وعدم توفر السكن اللائق للفئات الضعيفة والمهمشة وتدني مستوى دخل الفرد وإرتفاع المعيشة وإرتفاع معدلات التضخم حيث بات من الصعب على الكثير من الشرائح الحصول على مسكن ملائم والذي يأتي الإنفاق عليه بعد المأكل والمشرب في ميزانية الأسر حيث أن الإنفاق على السكن يستهلك حوالي 50% من الدخل مقارنة بالمعدل العالمي للإنفاق على السكن وهو 10%<sup>2</sup> مما أدى لتفاقم مشكلة السكن في الولاية، كما أن نوعية المساكن في حد ذاتها غير مطابقة للمواصفات والمعايير الدولية وفقا لمنظمة الأمم المتحدة لحقوق الانسان كما ورد ذكره سابقاً.

## 2 - 11 أسباب مشكلة السكن في ولاية الخرطوم:

هنالك مجموعه من الأسباب أدت إلي ظهور مشكلة السكن وهي:

- 1- الزيادة في عدد سكان ولاية الخرطوم.
- 2- الأراضي غير المستغلة "البور" وهي أراضي تركت خالية دون الإستفادة منها.
- 3- إرتفاع أسعار مواد البناء والتشييد.
- 4- كذلك ساهمت السياسات الداخلية والخارجية التي تتخذها الدولة في زيادة أزمة السكن في ولاية الخرطوم.
- 5- زيادة عدد العمالة الوافدة.
- 6- ساهمت الهجرة الداخلية الناتجة عن الحروب والنزاعات في المناطق الاخرى في زيادة مشكلة السكن في ولاية الخرطوم.
- 7- إرتفاع أسعار الاراضي.

<sup>1</sup> إجتهدات الباحثون إضافة لدراسات سابقة غير منشورة.  
<sup>2</sup> تقرير الأمم المتحدة لجنة حقوق الإنسان 1996 م .

**الفصل الثالث**  
**السياسات المتبعة لحل مشكلة السكن**  
**يحتوي علي مبحثين :**  
**المبحث الأول : برامج حكومية**  
**المبحث الثاني : برامج تصدر عن**  
**جهة إعتبارية غير حكومية**

# المبحث الأول

## البرامج الحكومية

### تمهيد :

ظلت مشكلة السكن هاجساً لكثير من المواطنين بدءاً من رحلة البحث عن قطعة أرض سكنية ومن ثم محاولة تشييدها في ظل محدودية الدخل وإنهاءً بمعضلة إرتفاع الإيجارات والتي تمتص جل هذا الدخل.

حاولت الحكومات الوطنية المتعاقبة معالجة هذه المشكلة وأهم تلك المحاولات كانت في عهد حكومة الفريق عبود والذي برزت في عهده فكرة مشروع السكن الشعبي لمساعدة الفئات ذات الدخل المحدود وذلك في محاولة لإحتواء ضائقة السكن والتي بدأت تطل برأسها في الستينيات، وأنشأت حكومة عبود مجمعات سكنية شعبية في منطقة الشعبية بمدينة الخرطوم بحري ومنطقة جبرة والصحافة. تلاشت تلك المحاولات والجهود وتفاقت المشكلة بصورة مزعجة ومخيفة في الثمانينيات بسبب الكوارث الطبيعية والجفاف والتصحر والنزاعات والحروب واختلال التوازن التنموي والخدمي بين الحضر والريف والنزوح الكثيف والهجرة المستمرة من الأرياف للمدن. وفي التسعينيات انتشرت ظاهرة السكن العشوائي حول العاصمة القومية والمدن الكبرى وشكلت أحرمة ضاغطة تهدد الأمن والسلامة العامة والبيئة لإفتقارها لأبسط الخدمات ومقومات الحياه في عالم أصبح أمر السكن فيه مقياساً لتقدم وإزدهار المجتمع.

ولمواجهة هذه المشكلة أنشأت ولاية الخرطوم في أغسطس 2001م صندوقاً للإسكان والتعمير بولاية الخرطوم لتوفير السكن الملائم لمن يحتاجه من الشرائح الضعيفة ولمعالجة تشوهات البيئة الحضرية التي تأثرت بإنتشار مناطق السكن العشوائي حول العاصمة ومواجهة إرتفاع تكلفة البناء وإرتفاع أسعار الإيجارات وفي ظل شح التمويل وضعف الإمكانيات حاول النقل من تصاعد المشكلة حتى جاءت مبادرة رئاسة الجمهورية في 2007م بإنشاء المجلس القومي للإسكان والتعمير وتبنيها لمشروع السكن الإقتصادي الذي يشمل كل شرائح المجتمع خاصة الشرائح الضعيفة وذوي الدخل المحدود عن طريق إيجاد تمويل طويل الأجل مع تقليل تكلفة البناء بتشجيع وحماية صناعة مواد بناء محلية وصديقة للبيئة. والآن في الخرطوم استطاعت الحكومة وعبر سياسة القرى وتنظيمها تمت إزالة السكن العشوائي تماماً بنسبة كبيرة إلى أقل من

4% ولو وجد فهو في معسكرات وبإشراف حكومي تام ويفضل جهود الصندوق الآن تمكن المواطنين من السكن في مدن مخططة لا تنقصها الخدمات.<sup>1</sup>

وفي هذا المبحث سيتم التطرق عن سياسات الحكومة لحل مشكلة السكن في مطلبين :-

- المطلب الأول : المخطط الهيكلي لولاية الخرطوم .
- المطلب الثاني الصندوق القومي للإسكان والتعمير .

### 3- 1 المخطط الهيكلي لولاية الخرطوم :-

يهدف المخطط الهيكلي لولاية الخرطوم إلى صياغة إستراتيجية للتنمية الإقليمية والحضرية لولاية الخرطوم مبنية على التحسينات والضوابط اللازمة للوضع الحالي للولاية من النواحي الاقتصادية الاجتماعية، الوظيفية، والبيئية بجانب بلوغ الأهداف المستقبلية للتنمية الإقليمية والحضرية. وتم تخصيص ميزانية قدرها 9 مليار دولار لإنفاذ هذا المخطط في فترة زمنية ربع قرنية تمتد من العام 2008م و حتى العام 2033م إحتوى المخطط الهيكلي على برنامج لإنشاء تسعة مدن جديدة لإستيعاب أكثر من 8 مليون نسمة في ولاية الخرطوم . والمراقب لسير هذا المخطط يرى أنه غلب على مشاريعه المنفذة حتى الآن بعض التحسين في الشوارع والأرصفة المواجهة للحزام النهري وبعض الميادين المركزية. وفيما يخص الإسكان لم يتم توفير أو تنفيذ أي مخططات إسكانية خدمية وإقتصر التنفيذ على مجموعة من الخطط الإسكانية الإستثمارية.

هذه الخطط لا تتناسب مع دخل المواطن الشهري، وتفوق قدرته حيث أن هذه المساكن الاستثمارية تشتترط أقساط شهرية تبلغ قيمتها من 1000 الي 2000 دولار شهرياً، هذا غير الدفعة الأولى، الأمر الذي لا يتناسب مع متوسط دخل الفرد في القطاع الحكومي والخاص . وقد إقتصر الطلب عليها على هذه المساكن من أصحاب رؤوس الاموال و بعض كبار الموظفين المغتربين والذين لم يتجاوز عددهم المئات فقط من أصل الستة ملايين . وهنا يظهر الفارق الكبير بين ما تم التخطيط له وما تم إنفاذه.<sup>1</sup>

### 3 - 2 صندوق الإسكان والتعمير :-<sup>2</sup>

صندوق الإسكان والتعمير هو إحدى مؤسسات ولاية الخرطوم الوليدة الرائدة في إنفاذ برامج وزارة التخطيط العمراني حيث يقوم الصندوق بإنشاء مشاريع الإسكان الجاهز إيماناً منه بدور هذه

<sup>1</sup> السكن في التجربة الحكومية. رحلة البحث عن الحل صحيفة الصحافة يوم 3-3-2010م.  
<sup>1</sup> تقرير ( حالة المدن العربية ) ، صادر من المكتب الإقليمي لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية .  
<sup>2</sup> مجلة السودان ، ولاية الجزيرة الجدارة والتميز ، دار النشر إقراء ، ص229-300 .



المشاريع في الإرتقاء بالبنية العمرانية للمواطنين وذلك عن طريق إنشاء منازل بمواصفات فنية وهندسية ممتازة وتصاميم معمارية ترضي كل الازواق وتكلفة اقتصادية مناسبة . ويتم تملك هذه المساكن باقساط تتراوح بين (3- 12 ) سنة حسب مستويات دخل المواطنين.

### 3-2-1 التأسيس :-

تم إنشاء صندوق الإسكان والتعمير في شهر ديسمبر 2001م إلا أن فكرة السكن عن طريق الإسكان الجاهز ترجع إلي أواخر الخمسينيات ، هدفت التجربة حينئذ إلي توفير سكن ملائم وشرعي لمحدودي الدخل وقد تم تطويرها حالياً لتشمل جميع قطاعات المجتمع . تحظى ولاية الخرطوم بمميزات نسبية عديدة من حيث توفر الخدمات وفرص العمل مما يجعلها قبلة لحركة هجرة سكانية واسعة من شتي بقاع السودان ، وقد برزت مشكلة السكن بصورة واضحة من الثمانينات من القرن الماضي وتفاقت في التسعينات . وبات إيجاد السكن المناسب من أكثر المشاكل التي تواجه قاطني الولاية ، وقد جاء إنشاء الصندوق في إطار التصدي لهذه المشكلة وإنفاذاً للسياسات التي تهدف لتقديم الدعم المباشر للفقراء ومحدودي الدخل كالتزام حكومي بالمسئولية الإجتماعية للدولة تجاه مواطنيها وذلك بإعتماد إستراتيجية جديدة للإسكان تتمحور حول توفير بيئة تحتوي علي الحد الأدنى من متطلبات الحياة العصرية ، أما الوجه الاخر لهذه الإستراتيجية هو الدعم المباشر للشرائح الضعيفة في المجتمع وموظفي الدولة في القطاع العام والخاص .

### 3-2-2 أهداف الصندوق :<sup>1</sup>

- 1- بناء المساكن الشعبية والإستثمارية بمختلف أنماطها وتمليكيها للمواطنين حسب أسس الإستحقاق لكل نوع .
- 2- العمل علي جذب وتشجيع رؤوس الأموال الأجنبية والمحلية وغيرها للإستثمار في مجال الإسكان .
- 3- تشجيع مجموعة واسعة من الشركات علي تمويل وتنفيذ مشاريع الإسكان الجماعي وإقامة المدن المحورية المتكاملة الخدمات وتنميتها لخلق مراكز حضرية جديدة تخفف العبء عن المراكز الحضرية الحالية .
- 4- توفير التمويل والمستثمرين في مجال المباني قليلة التكلفة والمباني الإقتصادية .

<sup>1</sup> وزارة التخطيط العمراني ، صندوق الإسكان والتعمير.

- 5- التنسيق والإستفادة من الجهات العالمية والمحلية المهتمة بقضايا الإسكان والإستفادة من تجاربها ودعمها بقضايا مشروعات الإسكان .
- 6- فتح مجالات التمويل والتطوير العقاري للقطاع الخاص وتشجيع الإستثمار العقاري .

### 3-2-3 حلول صندوق الإسكان والتعمير لمشكلة السكن :-

- 1- إنشاء ودعم مصانع ومعامل تصنيع مستلزمات البناء .
  - 2- القيام بجميع الأعمال الهندسية ذات الصلة بأغراض الصندوق من هندسة معمارية ومدنية وصناعية وكهربائية .
  - 3- شراء وإستيراد مواد البناء .
- الصندوق قام بإنجازات ضخمة وكبيرة وهو المحرك لقطاع الإنشاءات في البلاد وتفعيل جهات متعددة ومراكز البحوث التي لم يكن نشاطها واضحًا .
- بدأ العمل الفعلي لصندوق الإسكان والتعمير بالمسمي الجديد في أغسطس 2001م ، حيث كان عبارة عن مصلحة تتبع لوزارة التخطيط ، وقد بدأ عمل المصلحة في السابق بتنفيذ مباني بالطين العادي (الطوب الاخضر) ثم تم تطوير التجربة إلي تنفيذ بالطوب الأحمر وسقف بلدي عادي ، ثم إنتقل الصندوق إلي السقف الليبي ، إلي أن وصل مرحلة البناء بالبلك الأسمنتي لما له من مميزات عده بالإضافة الي تحسين السقف ليصبح خرساني لما فيه من كل المميزات قام الصندوق بإدخال بدائل عده لمواد البناء ذات تكلفة منخفضة ومميزات إضافية (جو داخلي معتدل وسقف خفيف الوزن).

### 3-2-4 يقدم الصندوق ثلاثة أنواع من الخدمات الإسكانية :<sup>1</sup>

#### 1- السكن الشعبي :

يعتبر السكن الشعبي هو الأساس في عمل الصندوق ثم تأتي بقية الأنواع الأخرى من المساكن الإقتصادية والشقق الفاخرة والفلل .

#### 2- السكن الإقتصادي :

يعتبر السكن الإقتصادي إحدي أنواع المساكن التي ينفذها الصندوق والتي تستهدف الفئة الوسيطة من المواطنين إضافة للمواطنين غير المستحقين للسكن الشعبي ويمثل السكن الإقتصادي أحد دعائم السكن الشعبي . هذا النوع من السكن لا يرتبط بأي نوع من أنواع الإجراءات بل يرتبط بصورة أساسية علي رغبة المواطن في الشراء بالإضافة الي الإمكانية

<sup>1</sup> [www.housingfund.gov.sud](http://www.housingfund.gov.sud) الموقع الرسمي للصندوق القومي للإسكان والتعمير ، 11/8/2016م، 00:06م .

المادية في سداد المبلغ المقدم ومن ثم الاقساط . يحتوي المنزل علي غرفة ، مطبخ ومرحاض لكن يتميز عن السكن الشعبي بالموقع (ناصية ، يطل علي شارع رئيسي او ميدان . الخ).

### 3- السكن الفاخر :-

هذا النوع من السكن هو سكن إستثماري فاخر ويستهدف هذا النوع أصحاب الدخل العالية والمقدرات المالية التي تمكنهم من الحصول عليه ، وإحدي المصادر الرئيسية الداعمة للسكن الشعبي ، حيث يقوم الصندوق بتنفيذ مساكن في شكل فلل أو شقق في بنايات متعددة الطوابق في مواقع تكون متميزة بمدن الولاية الثلاث . يتحدد سعر الوحدة علي أساس المساحة والمكونات بالإضافة إلي رقم الطابق في حالة البنايات متعددة الطوابق .

### 3-2-5 الصعوبات التي تواجه صندوق الإسكان والتعمير:<sup>1</sup>

- 1- صعوبة تلبية الطلب المتزايد علي السكن الشعبي وذلك لعدم تناسب التكلفة الحقيقية للمنزل مع المقدم المدفوع .
- 2- تعسر مستأجري السكن الإستثماري عن مواصلة السداد مما يؤثر سلباً علي مشاريع السكن الشعبي .
- 3- الإقبال المتزايد من قبل الهيئات النقابية للمؤسسات علي السكن الشعبي يشكل ضغطاً متزايداً علي الموارد والبشرية .

<sup>1</sup> صندوق الإسكان والتعمير، كتاب الإنجاز ص7.

## المبحث الثاني

### برامج ذات جهة إعتبارية غير حكومية

شهدت ولاية الخرطوم في الاونة الأخيرة قيام العديد من المجمعات السكنية التي تحتوي علي كافة الخدمات السكنية التي تلبي إحتياجات السكان من مراكز صحية ومستشفيات ومدارس وغيرها .

إن قيام أي مشكلة يتطلب إيجاد الحلول لها ، ولحل مشكلة السكن في ولاية الخرطوم قام القطاع الخاص بالمساهمة في حل المشكلة والذي يتمثل في البنك العقاري التجاري والشركات العاملة في مجال الإسكان شركة سوقطرة والرواد .

#### 3-3 البنك العقاري التجاري :-

##### 3-3-1 النشأة والتأسيس :-<sup>1</sup>

البنك العقاري التجاري واحد من بين أول ثلاثة بنوك متخصصة ، حيث تم تأسيسه بموجب قانون البنك العقاري رقم 34 في عام 1966م بهدف مساعدة ذوي الدخل المحدود في إمتلاك وتشبيد عقارات عن طريق الإقراض والتسليف .

##### 3-3-2 الشكل القانوني :-

ظل البنك منذ تأسيسه شركة مساهمة عامة حتي 2002/12/31م حيث تم بيعه في إطار سياسة الدولة الرامية لتحرير الإقتصاد السوداني والإنتفاح علي المستثمرين الأجانب من الدول العربية لشركة الجمعة العربية للتجارة والإستثمار ومن ثم أصبح شركة مساهمة خاصة ذات مسئولية محدودة بموجب قانون الشركات عام 1925م . وتم تعديل الإسم إلي البنك العقاري التجاري ثم أصبح شركة مساهمة عامة ذات مسئولية محدودة بتاريخ 2009/11/12م بدخول بنك السودان المركزي كمساهم .

##### 3-3-3 الأهداف :-<sup>1</sup>

- 1- المساهمة في حل مشكلة السكن .
- 2- تشبيد المجمعات السكنية وتمليكيها بالأقساط المريحة .
- 3- دعم صناعة مواد البناء .
- 4- تقديم كافة أنواع الخدمات المصرفية المتميزة .

<sup>1</sup> البنك العقاري التجاري ، Sudan، 2015\8\11م .  
<sup>1</sup> البنك العقاري التجاري ، نفس المرجع .

### 3-3-4 حلول البنك العقاري لحل مشكلة السكن<sup>1</sup>:

- 1- مشروع دار السلام - أمدرمان .
  - 2- مشروع أبي سعد للإسكان الشعبي أمدرمان (حي البنك العقاري )
  - 3- مشروع مجمع جبرة المزاد .
  - 4- مشروع المعمورة .
  - 5- مشروع العمارات شارع 61 .
  - 6- مشروع برج عمرون (2)الرياض مربع (11) .
  - 7- مشروع برج السوبات .
  - 8- مشروع برج الناصر - الخرطوم بحري .
  - 9- مشروع أبراج الشاطئ - الخرطوم .
  - 10- مشروع رويال رزدينين - الخرطوم .
- ساهمت في تقديم بعض الحلول ولكنها لم تاتي أكلها في حل المشكلة السكنية بشكل نهائي .

### 3-4 الشركات العاملة في مجال الإسكان :-

#### 3-4-1 شركة سوقطرة للتنمية العقارية و الإستثمار المحدودة:-<sup>1</sup>

هي شركة سودانية سعودية يمنية تأسست عام 2003م ، يتمثل نشاطها في إنشاء مدن سكنية ومدنها بكافة الخدمات الضرورية من مياه وكهرباء ومساجد ومدارس وسفلة الطرق الرئيسية للمخطط كما تركت مساحات تقدر بأكثر من 50% للحدائق والخدمات الحكومية الأخرى .

#### 1- أهداف الشركة :

- خدمة المواطن السوداني المقيم والمغترب بإيجاد مخططات سكنية متكاملة مزودة بكافة المرافق الخدمية وبأسعار مناسبة وباقساط ميسره .
- مواجهة الطفرة السكانية وذلك بتملك أربعة آلاف مواطن سنوياً لقطع مجهزة بالخدمات الأساسية (ماء - كهرباء - طرق - مدارس - مركز صحي - جامع).
- تقديم أفضل الخدمات وفق أعلى المواصفات .
- المساهمة في التطوير العقاري المتكامل للأحياء السكنية في السودان .
- أن تكون أفضل شركة عقارية في السودان ثقة عند الجمهور .

<sup>1</sup> البنك العقاري التجاري .

<sup>1</sup> سوداكون www .Sudacon. net 23-7-2016م 2:00 .

### • أهداف مستقبلية :

- العمل على تمليك المواطنين منازل سكنية وباقساط ميسره في المستقبل القريب .
- العمل على إيجاد وتطوير مخططات سكنية في جميع الولايات السودانية .

### 3- أبرز مميزات الشركة:

- كونها شركة سودانية سعودية يمنية وفر للشركة فرصة كبيرة للخروج بأفضل الأفكار في المجال العقاري .
- التسهيلات الكبيرة الممنوحة لعملاء في التقسيط الذي يصل إلى ثلاثين شهراً بدون ضمانات بنكية أو فوائد على أصل القيمة .
- سرعة إنجاز الخدمات في المخططات وبحسب مواصفات الجهات الحكومية المختصة وتحت إشرافها ووفق أعلى المعايير الدولية .

### 4- إنجازات شركة سوقطرة في مجال الإسكان : <sup>1</sup>

- مدينة النخيل السكنية - شرق النيل
- مدينة النسيم السكنية - الحاج يوسف
- مدينة الريحان السكنية - أمدران محلية أمبدة .
- مدينة طيبة السكنية - شرق النيل .
- مدينة التلال الجامعية السكنية - الحاج يوسف .
- مدينة الولؤ - سوبا شرق
- مدينة الزيتون - الحاج يوسف .
- مدينة جوهرة الشرق - شرق النيل .
- مدينة الربوة \_ الحاج يوسف .
- مدينة المستقبل - سوبا شرق .

وقفت الشركة في إنشاء مدن عديدة مماشجعها علي المضي قدماً في الدخول في مشروعات عقارية لمدن سكنية موزعة داخل ولاية الخرطوم . وتري الشركة أن التجاوب الكبير من عملائها يشجعها في إنشاء المزيد من المدن السكنية القادمة .

<sup>1</sup> ويكيبيديا الموسوعة الحرة . 7:00 م، 25-7-2016م.

## 5- الخدمات التي توفرها شركة سوقطرة في جميع مشاريعها السكنية : شبكة الطرق :

تحتوي كل مدينة سكنية في مشاريع الشركة علي شبكة واسعة ومتطورة من الطرق داخل المدينة ويتراوح عرض الشوارع بين 12متر إلي 52 متر كما يتم سفلتة الشوارع الرئيسية في كل مدينة .

### الكهرباء والمياه :-

يتم توفير مياه متكاملة ويتم تصميمها بأحدث التقنيات وتوصيلها لكل قطعة سكنية ، وكذلك علي شبكة متكاملة للكهرباء بالإضافة إلي إنارة الشوارع لإضافة الأمان والجمال .

### المرافق الخدمية :-

تحتوي كل مدينة سكنية علي مركز صحي ومدارس للبنين وأخري للبنات وكذلك رياض أطفال وملاعب وساحات للمرافق الحكومية .

## 6- طريقة البيع :-

- 1- حضور المشتري أو من ينوب عنه (بتوكيل رسمي) .
- 2- إثبات الشخصية (جواز سفر - البطاقة الشخصية - الإقامة) .
- 3- دفع المقدم كاملاً في حالة البيع بالأقساط ، وإحضار شيكات بكامل الأقساط المتبقية.

## 3 - 4-2 شركة الرواد للتطوير العقاري :-<sup>1</sup>

شركة الرواد للتطوير العقاري السعودية المستثمرة في السودان ، تقوم الشركة بإنشاء مجمعات سكنية متكاملة بكامل الخدمات من مستشفيات ومدارس ورياض أطفال ومحلات تجارية ضخمة وفنادق ومكاتب ، كما توجد شقق بمساحات مختلفة وبأسعار مميزة جداً وبأقساط تصل إلي 42 شهراً (ثلاث سنوات ونصف) من غير فوائد بنكية .

<sup>1</sup> عائشة الزاكي ، المجمعات السكنية - ملاذات امنة للمغتربين ، صحيفة الانتباهة يوم 2013/2/7م.

## 1- تصميم المجمعات :-

عبارة عن مجمعات متكاملة يحوي الواحد منها علي مايقارب 50 عمارة سكنية وبه كافة المرافق التجارية والتعليمية والسكنية والخدمية والترفيهية ، مكونات من شقق بمساحات مختلفة تلبي جميع الأذواق ، حيث تتميز هذه الشقق بالتنوع في التصاميم المعمارية والمساحات الداخلية ، حيث تتراوح المساحات من 120 متر مربع حتي 210 متلر مربع مع إمكانية تعديل التصاميم المعمارية والتشطيبات حسب الطلب .

## 2- الخدمات الموجودة في مجمعات الشركة :<sup>1</sup>

إن شركة الرواد قامت علي فكرة إنشاء مجمعات سكنية بكامل الخدمات من مستشفيات ومدارس ، إضافة إلي مواقف سيارات لكل عمارة وأيضاً شبكة إطفاء الحريق التي تتوفر لكل المجمعات ونظام الصواعق الكهربائية ، وشبكة صرف صحي وشبكة مياه وشبكة كهرباء ومراقبة أمنية مستمرة .

أما البنية التحتية من شوارع مجهزة بأحدث المواصفات الهندسية . وتتم طريقة البيع عن طريق البيع المباشر ويتم التسليم بدفع 30 % أو أكثر ، أما بالنسبة لشهادة البحث فيتم تسليمها بعد التنازل من الشركة للعميل .

---

<sup>1</sup> مقابلة مع محمد عبده ،السودان ، الخرطوم ، 5/ 8/2016م، 1:21م.



## الفصل الرابع دور السكن الشعبي في حل مشكلة السكن

يحتوي علي مبحثين :  
المبحث الأول : نشأة وتطور السكن  
الشعبي  
المبحث الثاني : دور السكن الشعبي  
في حل مشكلة السكن

## تمهيد :

تم تقسيم هذا الفصل إلي مبحثين في المبحث الأول تم تتبع نشأة وتطور السكن الشعبي من خلال ذكر بداية السكن الشعبي وأنواعه وتطوره وغيرها .

أما المبحث الثاني تم فيه إختبار الفرضيات المتعلقة بالسكن الشعبي ودورها في حل مشكلة السكن و تم إختبار فرضية معاناة ولاية الخرطوم من مشكلة سكنية التي قد تم ذكرها في الفصل الثاني من خلال جمع بيانات عنها وتم إختبار مؤشرات الأزمة السكنية بعمل مقابلات مع الوسطاء الذين يعملون في المجال العقاري .أيضاً تم إختبار فرضية ضعف البنيات التحتية والخدمات الأساسية في مناطق الإسكان من خلال مقارنة البيانات التي تم تجمعها .

أما فرضية عدم مناسبة طريقة الدفع للمستهدفين بمشروعات السكن الشعبي مع دخولهم وتم الربط بين طريقة الدفع ودخول الأفراد .وأما الفرضية الأخيرة مساهمة مشروعات السكن الشعبي في حل مشكلة السكن في ولاية الخرطوم ، تم إختبارها وذلك من خلال المقارنة بين الفرضيات السابقة .

# المبحث الأول

## نشأة وتطور السكن الشعبي

### 4 - 1 نشأة السكن الشعبي :-

يعتبر إستقرار المواطن من أهم مرتكزات التنمية التي تنشدها الدولة منذ زمن ليس بالقريب وبما أن السكن يعتبر أهم أعمدة الإستقرار فقد كان لابد من الإهتمام بهذا الجانب فكانت الخطط السكنية وفيها يتم توزيع قطع سكنية للمواطن حيث يقومون بدورهم بتشبيد المنزل لكن مع مرور الزمن تلاحظ عدم إستطاعة معظم مالكي القطع السكنية من خلال ذلك التوزيع من تشبيد المنزل الشيء الذي أدى للكثير من الإفرازات السالبة وإرهاق الحكومات في محاربتها التفكير في طريقة أفضل لحل مشكلة السكن.<sup>1</sup>

بدأ التفكير في تشبيد مساكن جاهزة وتمليتها للمواطنين بدلاً من توزيع القطع السكنية كأرض حيث بدأ تنفيذ تلك الفكرة بمشروع مايسمي بيوت الحجر في الفترة 1954م-1955م وكانت منازل بسيطة ذات مساحات صغيرة لا تتعدى 212متر مربع.

تطورت الفكرة إبان حقبة الرئيس إبراهيم عبود حيث قامت الحكومة بتشبيد المساكن الشعبية بمنطقة الخرطوم بحري وكان تمويل تلك المساكن بتمويل من وزارة المالية حيث يقوم المواطن بدفع مبلغ معين ويقوم بتفسيط المبلغ المتبقي ، لكن بحكم تعاقب الحكومات توقفت مواصلة تنفيذ المشروع مما أدى إلي شبه موت الفكرة وتواصل العمل بتوزيع الأراضي السكنية عبر الخطة الإسكانية لكن برز للسطح عنصر عدم إمكانية المواطنين من محدودي الدخل وأصحاب الدخل المحدود من البناء.

آنذاك فكرت الدولة في إنشاء مصرف لتسليف العاملين لبناء مساكن علي القطع التي منحت لهم فكان إنشاء البنك العقاري السوداني في 1976م وكان يقوم بواجباته علي أكمل وجه لكنه تدهور في آخر أيامه إلي أن تم بيعه في العام 2002م .

بلغ إجمالي المساكن التي تم تنفيذها حتي العام 1993م 1659 مسكن .  
مما تقدم برزت فكرة إعادة تفعيل العمل في مجال المساكن الشعبية حيث تم تفعيل العمل بإدارة المشروعات بوزارة الإسكان آنذاك وتكليفها بذلك العمل ثم تحويل الإدارة إلي مصلحة سميت

<sup>1</sup> وزارة التخطيط العمراني- صندوق الإسكان والتعمير كتاب الإنجاز ص8.

مصلحة الإسكان والتعمير حيث قامت المصلحة بتنفيذ مساكن شعبية بمدن الولاية الثلاث علي النحو التالي :-

### جدول رقم (1) يوضح عدد الوحدات السكنية التي تم تنفيذها .

| الرقم | المنطقة | المشروع                       |
|-------|---------|-------------------------------|
| 1-    | الخرطوم | أبواب الانصاري (الكلالة شرق ) |
| 2-    | امدرمان | دار السلام (غرب سوق ليبيا)    |
| 3-    | بحري    | حي المصطفي (جنوب الحاج يوسف)  |

المصدر :- وزارة التخطيط العمراني - صندوق الإسكان والتعمير .

حيث بلغ عدد المساكن التي تم تنفيذها 2098 مسكن ، عليه يبلغ عدد المساكن التي تم تنفيذها منذ عهد الرئيس عبود حتي العام 2001م هو 3757 مسكن<sup>1</sup>.

#### 4 - 2 أنواع السكن الشعبي<sup>2</sup>:

1- سكن شعبي عادي :- يتم التقديم له باستمارة طلب و أورنيك مخصص لذلك .المبلغ المقدم لهذا النوع 3500 جنيه ويقصد شهري 165جنيه وقيمة إجمالية لفترة السداد هي إثنا عشرسنة هي 27300 جنيه . يكون إستلام المنزل حسب الجدول العام للمقابلات وسداد المبلغ المقدم .

2- سكن شعبي خارج الخطة:- بحسب طريقة الصندوق تم إستحداث طريقة السكن الشعبي خارج الخطة ليمنح فرصة للمستطيعين من المواطنين المستحقين للسكن الشعبي بيد أن هنالك إختلاف عن النوع العادي من حيث المبلغ المقدم وفترة إستلام المنزل حيث يبلغ المبلغ المقدم 10000جنيه وقسط شهري 184جنيه وفترة سداد هي ثمانية سنوات ويكون إستلام في فترة لا تتعدى خمسة أشهر من بداية الإجراءات .

3- السكن الشعبي (سداد كامل): تكون قيمة المنزل في هذه الحالة هي 17250جنيه ويتم بعدها تسليم المواطن عقد نهائي دون وجود أي أقساط علي المواطن .

<sup>1</sup> وزارة التخطيط العمراني ، صندوق الإسكان والتعمير مصدر سابق ص 9 .  
<sup>2</sup> المصدر السابق ، ص9.

#### 4 - 3 آلية تنفيذ مشروعات السكن الشعبي :-<sup>3</sup>

بدأ صندوق الإسكان تنفيذ مشروعات السكن الشعبي في العامين الأولين من إنطلاقته عن طريق العمالة المباشرة حيث أفرزت هذه التجربة الكثير من الإفرازات السالبة أهمها ضعف الإنتاج والجودة معاً إضافة إلي زيادة العبء الإداري علي الصندوق . عليه تماشياً مع سياسة الدولة الرامية إلي خصخصة الأعمال الحكومية فقد توصل الصندوق إلي قناعة بضرورة الإستعانة بالقطاع الخاص في عملية التنفيذ في كل القطاعات السكنية منها والخدمية وطرح العمل للتنافس الحر ويتم التنفيذ عن طريق المقاولين .

ونجد أن التنفيذ بواسطة القطاع الخاص والمقاولين يؤدي الي إرتفاع أسعار المنازل في مناطق الإسكان نظراً لأن القطاع الخاص يسعى لتحقيق المصلحة الذاتية .

#### 4 - 4 تطور السكن الشعبي :

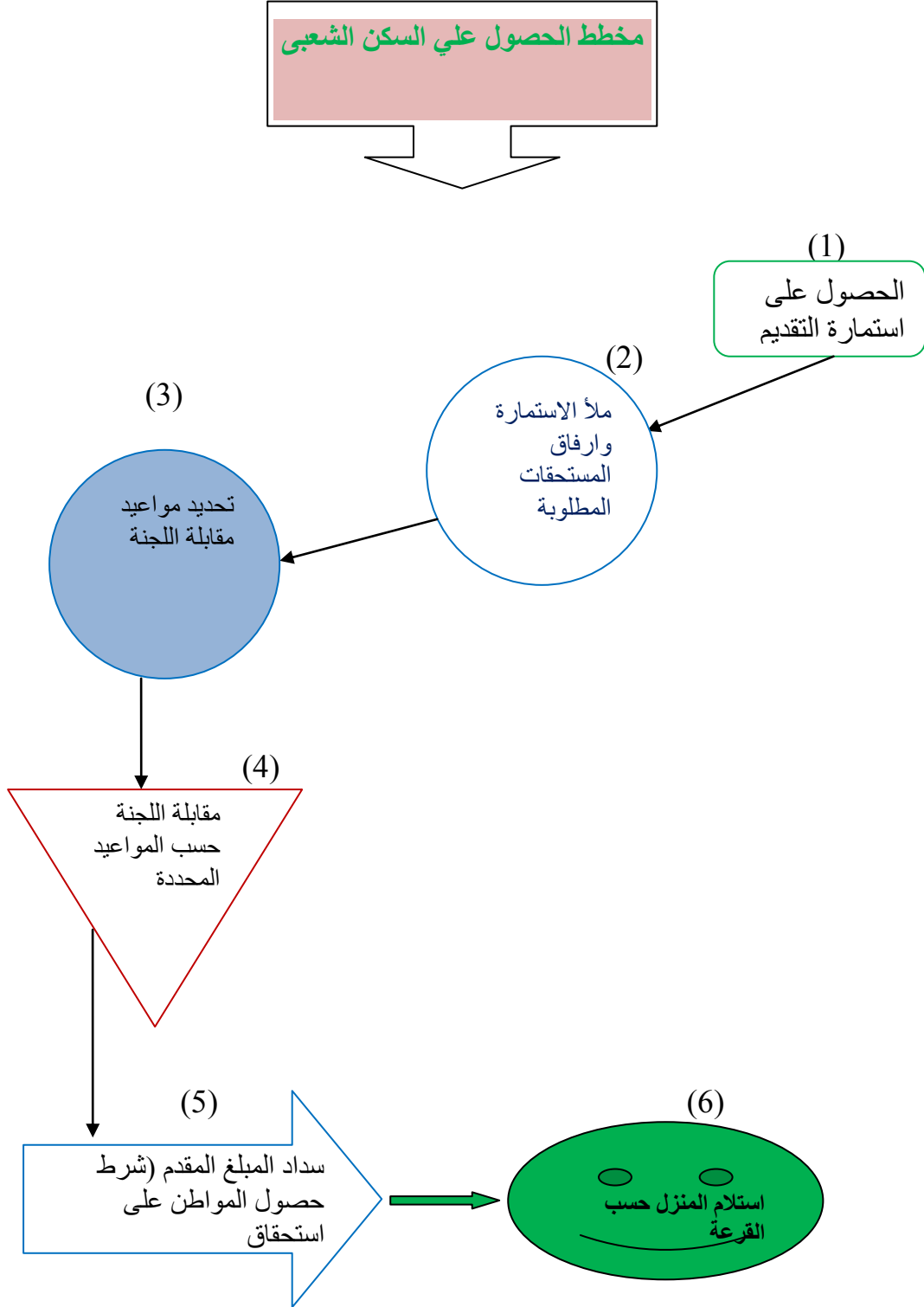
بدا العمل في تنفيذ السكن الشعبي بمصلحة الإسكان السابقة بالموارد المحلية التي تشمل الطين البلدي المعروف ذلك عن طريق طوب البلكات البلدية وسقف بلدي (عروق خشبية وقش) . تم تطوير العمل من طوب البلكات العادية لي الطوب الاحمر والسقف البلدي ثم السقف الليبي. انتقل التطور الي استخدام البلكات الاسمنتية والطوب الطفلي والسقف الخرساني لما لها من مميزات عدة .

<sup>3</sup> المصدر السابق، ص 10 .

#### 4 - 5 لأحة أسس وضوابط منح المساكن الشعبية :<sup>1</sup>

تعتبر إدارة الإسكان هي الإدارة المسؤولة عن إكمال إجراءات السكن الشعبي ،عليه يمكن عرض خارطة الطريق للحصول علي منزل سكن شعبي كما موضح أدناه :

شكل رقم ( 1 )



<sup>1</sup> وزارة التخطيط العمراني ، صندوق الإسكان والتعمير كتاب الإنجاز ص9.

#### 4-6 قواعد وأسس إستحقاق السكن الشعبي :<sup>1</sup>

- 1- إن مقدم الطلب من مواليد ولاية الخرطوم أو علي الأقل لديه إقامة سكنية مستقرة مع أسرته لمدة لاتقل عن عشر سنوات وقت مقابلة اللجنة .
  - 2- أن يكون مكان عمل وسكن مقدم الطلب داخل الولاية ( إرفاق المستندات ).
  - 3- أن تكون لديه أسرة مقيمة ومستقرة في الولاية .
  - 4- لم يسبق له الحصول علي خطة اسكانية بأي من ولايات السودان .
  - 5- لا يمتلك قطعة أو منزل .
- هنالك حالات إنسانية تحدها اللجنة أو يحيلها مدير الأراضي بعد دراسة إجتماعية توقع بواسطة أعضاء اللجنة ومدير إدارة الاسكان ويوافق عليها المدير العام .

#### • الدراسات الاجتماعية :-

يقوم الصندوق في بعض الحالات بعمل دراسة اجتماعية تتطلبها الحالة المتقدم للحصول علي سكن شعبي بواسطة ادارة الاسكان - قسم السكن الشعبي بناء علي قرار لجنة المقابلات حيث تكونت هذه الدراسة من خلال الزيارة الميدانية لمنزل المواطن والوقوف علي وضع السكن علي ارض الواقع وبناءاً علي نتائج الدراسة تقوم اللجنة برفع توصياتها للمدير العام للصندوق لإصدار القرار النهائي للمنح من عدمه<sup>2</sup>. بلغ عدد الحالات التي قام الصندوق بعمل دراسة إجتماعية لها في الفترة من العام 2002 م وحتى العام 2010م عدد 3075 حالة .

أيضاً نجد أن هذه الأسس قد لا تنطبق علي كل مقدمي الطلب فهناك أشخاص مستحقين ولا تتوفر فيهم هذه الصفات وبالتالي يعانون ليجدوا مسكن . مثل المتأثرين بالحروب والفيضانات وغيرها من الأسباب<sup>1</sup>.

#### يسقط الإستحقاق في الحالات الآتية :

- أ) التصرف في الإستحقاق قبل سحب القرعة .
- ب) التصرف في المنزل بعد سحب القرعة وقبل نهاية العقد .
- ت) ظهور حالات غش أو تزوير في أي مرحلة من مراحل الحصول علي السكن الشعبي .

<sup>1</sup> وزارة التخطيط العمراني مصدر سابق ص10 .

<sup>2</sup> مصدر سابق ص11 .

<sup>1</sup> إجتهادات الباحثون، ودراسات سابقة .

#### 4 - 7 الأساليب المتبعة في الحماية من الأخطار الفنية :-<sup>2</sup>

يقصد بالحماية الفنية دراسة المناطق المراد التنفيذ بها ثم الأساسات ونوعية المواد المراد إستخدامها في تلك الأساسات .

عليه نجد أن المجالات التنفيذية للصندوق تحظى بأهمية بالغة وكذلك التنفيذ يتم بصورة علمية.

#### 4 - 8 تمويل مشروعات الاسكان الشعبي :-<sup>1</sup>

يتم تمويل مشروعات السكن الشعبي عن طرق حزمة تمويلية تشتمل علي :-

- 1- التمويل الذاتي ، ويعتمد علي ريع المساكن الإستثمارية الفاخرة والمنازل الاقتصادية
- 2- الإقساط الشهرية للوحدات السكنية .
- 3- التمويل المحلي (من داخل السودان)- مصارف وأخري .
- 4- الموارد الخارجية مثل القروض العادية والقروض الميسرة ، المنح ، الهبات والمساعدات الفنية .

#### 4 - 9 أهداف مشروعات السكن الشعبي :-<sup>2</sup>

- تمليك السكن الشعبي لذوي الدخل المحدود .
- توفير سكن مناسب مع خدماته الأساسية .
- التقليل من ظاهرة السكن العشوائي .
- التجمعات السكنية للمساكن الشعبية تؤدي إلي إنعاش وإحياء البيئات المحيطة بها .
- التجمعات السكنية للمؤسسات والهيئات العامة بالمساكن الشعبية تساعد في حل كثير من المشاكل مثل ترحيل العاملين وغيرها .

<sup>2</sup> صندوق الإسكان والتعمير. كتاب الإنجاز ص12 .

<sup>1</sup> المصدر السابق ص13 .

<sup>2</sup> صندوق الإسكان والتعمير كتاب الإنجاز ص15 .



## المبحث الثاني

### دور السكن الشعبي في حل مشكلة السكن

تعتبر ولاية الخرطوم من أكثر الولايات التي تعاني من مشكلة السكن نظراً لموقعها باعتبارها العاصمة والملاذ الأمن لكل وتعاني ولاية الخرطوم من مشكلة سكنية من خلال المؤشرات التالية :

1- المدة الزمنية التي يستغرقها الباحث في البحث عن مسكن .

2- عدد الباحثين عن سكن .

3- معدل الإيجار في الشهر الواحد .

وتم شرح هذه المؤشرات بشئ من التفصيل سابقاً .

#### 4- 10 الفرضية الأولى :

#### ضعف البنيات التحتية والخدمات الأساسية في مناطق الإسكان :

تؤثر البنيات التحتية والخدمات تأثيراً كبيراً وتجعل المساكن مؤهلة للسكن وهي كثيرة ولصعوبة تغطية جميع أنواع الخدمات سيتم التركيز علي الخدمات الأساسية منها مثل :  
المياه - الكهرباء - التعليم - خدمات أخرى .

#### أولاً : المياه:

يعتبر الماء أساس من أساسيات الحياة حيث لا يمكن الاستغناء عنه، وهو مصدر للحياة وقد ذكر ذلك في القرآن الكريم ﴿وَجَعَلْنَا مِنَ الْمَاءِ كُلَّ شَيْءٍ حَيٍّ﴾<sup>1</sup> فالحياة في هذا الكون مرتبطة بوجود الماء.

ومن خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن عدد الوحدات التي تم تنفيذها كبير جداً مقارنة بعدد محطات المياه وأيضاً طول شبكة المياه مقارنة بالمشاريع التي تم تنفيذها.

<sup>1</sup> سورة الأنبياء الآية (30) .

جدول رقم ( 2 ) يوضح عدد الوحدات التي تم تنفيذها من 2002 إلى 2004 م .

| الرقم | المنطقة | عدد الوحدات | عدد محطات المياه | طول الشبكة (كلم) |
|-------|---------|-------------|------------------|------------------|
| 1     | الخرطوم | 4123        | 4                | 55               |
| 2     | أدرمان  | 24464       | 30               | 477              |
| 3     | بحري    | 3637        | 7                | 125              |
| 4     | الجملة  | 32224       | 41               | 657              |

المصدر :وزارة التخطيط العمراني - صندوق الإسكان والتعمير .

#### ثانياً:الكهرباء :-

إن للكهرباء أيضاً أهمية كبيرة في كل النشاطات ووجود الكهرباء في المجمعات السكنية ما يعني وجود بها خدمات أخرى. ونلاحظ قلة عدد المستفيدين من خدمة الكهرباء من جملة مشروعات سكنية ضخمة وحرارات تحوي آلاف السكان.

جدول رقم ( 3 ) يوضح عدد المستفيدين من خدمة الكهرباء من ( 2002م وحتى 2014م).

| الرقم | المنطقة | عددالحرارات\المربعات | عدد المستفيدين |
|-------|---------|----------------------|----------------|
| 1     | الخرطوم | 3                    | 6478           |
| 2     | أدرمان  | 15                   | 34795          |
| 3     | بحري    | 9                    | 5098           |
| 4     | الجملة  | 27                   | 46362          |

المصدر : وزارة التخطيط العمراني - صندوق الإسكان والتعمير .

#### ثالثاً:التعليم :-

خدمة التعليم هي منهج سوف يسير عليه الغد وزيادة عدد المدارس يؤدي إلي زياده الطلب علي المساكن .

جدول رقم ( 4 ) بيانات أعداد المدارس في مناطق السكن الشعبية

| المرحلة | عدد المدارس | عددالوحدات | المنطقة | الرقم |
|---------|-------------|------------|---------|-------|
| أساس    | 4           | 4123       | الخرطوم | 1     |
| أساس    | 14          | 24464      | أدرمان  | 2     |
| أساس    | 4           | 3637       | بحري    | 3     |
|         | 22          | 32224      | الجملة  | 4     |

المصدر : وزارة التخطيط العمراني - صندوق الإسكان والتعمير .

#### رابعاً:خدمات أخرى :-

يقع السودان في المنطقة المدارية التي تتصف بكثرة الأمطار فيها وأن مياه هذه الأمطار يتم الإستفادة منها في كثير من العمليات خصوصاً الزراعية منها وغيرها من العمليات. ولعل توفر المصارف والمعابر والسدود مهم وضروري والجدول التالي يبين عدد المصارف والمابر والسدود في المشاريع الاسكانية .

#### جدول رقم (5) يوضح عدد المعابر والسدود في مناطق الإسكان

| الرقم | المنطقة | عددالوحدات | طول المصرف | عدد المعابر | السدود |
|-------|---------|------------|------------|-------------|--------|
| 1     | الخرطوم | 4123       | 35         | 73          | -      |
| 2     | أدرمان  | 24464      | 56         | 18          | -      |
| 3     | بحري    | 3637       | 22         | 30          | 475    |
| 4     | الجملة  | 32224      | 113        | 121         | 475    |

المصدر : وزارة التخطيط العمراني – صندوق الإسكان والتعمير .

يلاحظ من الجدول أعلاه عدد المعابر والسدود في مناطق الإسكان التي تعتبر قليلة مقارنة بالوحدات المنفذة إضافة إلى أنها رديئة.

#### 4 - 11 الفرضية الثانية :

**عدم مناسبة طريقة الدفع للمستهدفين بمشروعات السكن الشعبي مع دخولهم :-**  
يمثل السكن الشعبي أملاً أخيراً للشرائح الضعيفة في المجتمع بيد أن هنالك إقبال كبير عليه ، ويتم التقديم سابقاً وإجابه الطلب بعد عام واحد فقط ولكن حالياً يتم الرد بعد 4 سنوات. إضافة إلى رسوم مقدار 3500 جنيه وذلك إذا وجدت مساكن.  
والمعروف أن الأوضاع الاقتصادية في الدولة متردية ومع ذلك الرسوم لم تتغير وأيضا فترة الرد طويلة جداً.وهذا ما يؤيد عدم مناسبة طريقة الدفع للمستهدفين بمشروعات السكن الشعبي .

#### 4 - 12الفرضية الثالثة:

**لم تساهم مشروعات السكن الشعبي في حل مشكلة السكن في ولاية الخرطوم :-**  
من خلال المقارنة بين الفرضيات السابقة وإثبات وجود مشكلة السكن في ولاية الخرطوم وأيضاً ضعف البنيات التحتية في مناطق الإسكان وكذلك الخدمات المقدمة ، ونجد أن طريقة الدفع لا تتناسب مع المستهدفين في السكن الشعبي ، وتم التوصل إلي أن مشروعات السكن الشعبي لم تساهم في حل مشكلة السكن في ولاية الخرطوم كما كان مناط لها.

# الخاتمة

يشمل على :

أولاً : النتائج  
ثانياً : التوصيات

## النتائج

- 1- أثبت البحث أن هنالك قصور كبير في البنيات التحتية والخدمات في مناطق الإسكان الشعبي.
- 2- لا تتناسب طريقة الدفع للمستهدفين بمشروعات السكن الشعبي مع دخول الأفراد.
- 3- ثبت أن مساهمة مشروعات الإسكان في حل مشكلة السكن كانت قليلة ولم تكن فاعلة كما كان مناط لها.

## التوصيات

- 1- أن تلتزم إدارة صندوق الإسكان والتعمير بتوفير الخدمات الأساسية التي تفي بإحتياجات المواطنين أنياً ومستقبلياً حتى لا يحدث في الوحدات الإسكانية.
- 2- أن تراعي الجهات دخل الأسر السودانية.
- 3- سن تشريعات وقوانين التمويل العقاري لتنظيم وتطوير العمل في الإسكان الشعبي.
- 4- مراعاة التوازن في برامج التنمية بين الريف والحضر للحد من الهجرات الداخلية نحو المدن ولزيادة إمكانية حدوث هجرات عكسية.
- 5- تطوير وتحديث أنماط السكن في السودان عموماً وفي ولاية الخرطوم خصوصاً .
- 6- إقامة مشروعات الإسكان الشعبي في الولايات بالتنسيق بين الحكومات الولائية وإدارة صندوق الإسكان والتعمير.

## توصيات بدراسات مستقبلية:

- 1- أثر الإسكان الشعبي في تحقيق الإستقرار الأسري.
- 2- أثر الحصار الإقتصادي على مشروعات الإسكان الشعبي.
- 3- دور الإستثمار الأجنبي في حل مشكلة السكن.

## المراجع

أولاً: القرآن الكريم:

(1) سورة النحل ، الآية (81، 80) .

(2) سورة الانبياء ، الآية (30) .

ثانياً : المراجع العربية :

(1) حسين رشوان ، مشكلات المدينة ،المكتب العربي الحديث ،الاسكندرية ،2002م.

(2) إسماعيل إبراهيم الشيخ دره ،إقتصاديات الإسكان ، الكويت المجلس الوطني للثقافة والفنون ، يونيو 1988م .

ثالثاً : التقارير :

(1) تقرير الأمم المتحدة لحقوق الإنسان1996م .

(2) تقرير ( حالة المدن العربية ) ،صادر من المكتب الإقليمي لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية .

(3) وزارة التخطيط والتنمية العمرانية :كتاب الإنجاز طبعة/2010م .

رابعاً : الرسائل الجامعية :

(1) نبيل محمد الحسن ، مشاكل ومخاطر الإستثمارالسكني في السودان من 1989م -2004م ، رسالة ماجستير في الإقتصاد التطبيقي (غير منشورة ) السودان ، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا,2008م .

(2) تحليل محتوى ورؤي إطارات مدينة الاغواط -الجزائر . ملخص مذكرة نهاية الدراسة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في علم الاجتماع والدراسات الديمغرافية .

(3) دراسة حالة البنك العقاري في التمويل العقاري .

(4) الإسكان الشعبي بولاية الخرطوم صندوق الإسكان والتعمير ، مقدمة لكلية الدراسات العليا بجامعة الزعيم الأزهرى لنيل درجة الماجستير في الدراسات الهندسية والتقنية وتنمية الموارد والتشييد ، 2007م .



5 ( تمويل قطاع الاسكان بالتطبيق علي تجربة البنك العقاري السوداني ,من عام 1985م-1995م مقدمة لكلية الدراسات العليا بجامعة امدرمان الاسلامية لنيل درجة الماجستير في علم الاقتصاد ,1996م .

6 ( تمويل الإستثمار العقاري دراسة تطبيقية علي صندوق الإسكان والتعمير بولاية الخرطوم في الفترة من 1994 م- 2007 م ,مقدمة لكلية الدراسات العليا بجامعة أمدرمان الإسلامية , لنيل درجة الماجستير في علم الاقتصاد 2007م .

7) عمر محمد صالح بابكر , نموذج إحصائي لمحددات الهجرة الداخلية في السودان , رسالة دكتوراة غير منشورة , جامعة النيلين ,2008م ,ص7.  
8) عبدالله ,نجلاء ,مشكلة السكن في العراق واقعها وسبل معالجتها ,رسالة ماجستير مقدمه الي كلية الادارة والاقتصاد .جامعة بغداد.

### خامساً : المجالات :

- 1) مجلة السودان ، ولاية الجزيرة الجدارة والتميز ، دار النشر إقرأ.
- 2) نصر ، عامر راجح ،زو الفقار جواد كاظم ،النمو السكاني وأزمة السكن في مدينة الحلة الواقع والحلول ،مجلة البحوث الجغرافية ،العدد 2009 م .

### سادساً : المقالات :

- 1) مقابلة مع الصادق محمد ، السودان ، امدرمان ، 6 أغسطس 2016 م .
- 2) مقابلة مع متوكل إبراهيم ، عقارات المتوكل ، السودان ، بحري ، 13 أغسطس 2016 م .
- 3) مقابلة مع حسبو عبدالله ، السودان ، الخرطوم ، 11 أغسطس 2016 م .
- 4) مقابلة مع محمد عبده ، السودان ، الخرطوم 5 أغسطس 2016 م 1:21pm.

### سابعاً : المواقع الإلكترونية :

1) [www.sudacon.net](http://www.sudacon.net) سوداكون

[www.housingfund.gov.sud](http://www.housingfund.gov.sud) الموقع الرسمي لصندوق الاسكان والتعمير ، 11

2)8/م/2016

3)البنك العقاري التجاري ، Sudan،2015\8\11م .

4) ويكيبيديا الموسوعة الحرة .

## ثامناً : المقالات المنشورة في الإنترنت :

- 1) محمد عثمان عبدالملك.المأوي للجميع حق يستعصي . نشر في صحيفة السوداني يوم 2-2-2012م .
- 2) بلة علي عمر ،السكن في التجربة الحكومية .رحلة البحث عن الحل. نشر في الصحافة يوم 3-3-2010م.
- 3) عائشة الزاكي نشرت في الانتباهة يوم 2013/2/7م المجمععات السكنية - ملاذات امنة للمغتربين .
- 4) قضايا الإسكان وحق السكن في السودان ، توصيف الأزمة وتوصيات الحلول . الاصدار الاول .سبتمبر 2013م .

# الملاحق

ملحق رقم (1) يوضح إستمارة التقديم للسكن الشعبي

بسم الله الرحمن الرحيم  
وزارة التخطيط العمراني والمرافق العامة  
صندوق الإسكان والتعمير  
الإدارة العامة للإسكان

رقم الاورنيك .....

طلب شراء منزل علي نظام التمليك الإيجاري

أ/ مقدم الطلب: .....

1- الإسم بالكامل (رباعي) .....

2- تاريخ ومكان الميلاد:.....

3- نمرة وتاريخ ونوع ومكان إثبات الشخصية .....

4- الوظيفة: .....

5- مكان العمل ..... العنوان ..... هاتف .....

6- الدخل السنوي .....

7- الحالة الإجتماعية .....

8- ماهي الولاية التي عشت فيها خلال السنوات العشر الماضية .....

ب- أسرة مقدم الطلب :

1- الزوجات :

2- الأبناء :

3- الكفالة :

ج- حالات أخري :

1- المطلقات :

2- الأراامل :

تاريخ وفاة الزوج :

3- المعاشيين :

أ- تاريخ الإحالة للمعاش :

د/ ملكية جزء من :

- 1- هل سبق وأن تحصلت علي قطعة أرض لا ( ) نعم ( ) .
- 2- هل لديك إستحقاق لا ( ) نعم ( ) .
- 3- هل لديك سكن (عشوائي - تنظيم قري ) لا ( ) نعم ( ) .
- 4- هل تمتلك منزل لا ( ) نعم ( ) .

بيانات السكن الحالي :

- 1- نمرة المنزل : ..... -2 المربع : .....
- 3- المدينة : .....-4 عدد الغرف : .....
- 5- إسم مالك المنزل : .....-6 عنوانه : .....

هـ/ قرار لجنة المقابلات للإستحقاق :-

توقيع أعضاء اللجنة :-

- 1- رئيس اللجنة .
- 2- مقرر اللجنة .
- 3- عضو .
- 4- عضو .
- 5- عضو .

إقرار بالإطلاع علي المعلومات :-

الإسم : .....

التوقيع:.....

التاريخ:.....

رقم وتاريخ ومكان إثبات الشخصية .....