

أزمة العقارات في محافظة مارب (الأسباب ، الآثار ، والحلول)

إعداد /
صدام علي الادور

مارس 2022

أزمة العقارات في محافظة مارب (الأسباب ، الآثار ، والحلول)

مارس 2022

المحتويات

3	المقدمة
4	المنهجية
5	نظرة وخلفية عامة
9	أسباب المشكلة
13	الاثار الناجمة عن المشكلة
15	الفئات المتضررة من المشكلة
16	الحلول والتوصيات المقترحة لمعالجة المشكلة
20	تجارب ونماذج من دول اخرى

المقدمة

مدينة مأرب هي مدينة صغيرة تمثل إحدى المديرية في محافظة مأرب، وقُدِّر عدد سكانها قبل الأزمة بنحو 20,000 نسمة في عام 2014 م. وقد تعرض حوالي 16% من المساكن في هذه المدينة لأضرار، تركزت معظمها في الأحياء الجنوبية منها، وشهدت المدينة قتالاً عنيفاً خلال معظم عام 2015م، مما أدى إلى مغادرة ربع سكان المدينة الأصليين نتيجة لذلك. ومع ذلك، توقف معظم القتال المباشر في أواخر عام 2015، ومنذ ذلك الحين حتى اليوم تزايد عدد السكان زيادة كبيرة بسبب التدفق الكبير للنازحين ليصل عدد سكانها 2 مليون نسمة حسب تقديرات رسمية^[1].

أدى النزاع الدائر في اليمن إلى نزوح داخلي لملايين الأشخاص على مدى السنوات الست الماضية، نالت منه مأرب النصيب الأكبر حيث أصبحت ملاذ آمن ومأوى للنازحين من مختلف المحافظات اليمنية وقبلة للباحثين عن العمل وبيئة خصبة للمستثمرين ورجال الأعمال، وذلك كونها آخر معقل للحكومة اليمنية وبفعل الأمن والاستقرار الذي تنعم به المحافظة والذي مكنها من تحقيق نجاحات متعددة ونمو اقتصادياً متسارعاً في مختلف قطاعات العمل وتوسعاً عمرانياً كبيراً.

ففي نهاية العام 2020، احتوت مأرب على أكثر من 125 موقعاً مسجلاً للنزوح، ضمت أكثر من مليون نازحاً^[2]، ومن المحتمل أن النازحين الآخرين يعيشون في منازل بنيت حديثاً أو مع أسر مستضيفة وفي وحدات سكنية غير رسمية، وقد وفر هذا التدفق الكبير للنازحين حافزاً للاقتصاد المحلي، على الرغم من الضغط الكبير الذي مارسه النازحون على الموارد المحلية وعلى تقديم الخدمات.

ان حجم الانتعاش الاقتصادي والنهضة التي تشهدها المحافظة ضاعف بدوره قيمة العقارات خصوصاً في مدينة مأرب عاصمة المحافظة، فقد شهدت طفرة كبيرة في أسعار العقارات والأراضي إلى مستويات تفوق قدرات المواطنين الباحثين عن مساكن، في ظل تراجع الدخل وتردي الأوضاع الاقتصادية والمعيشية. وتُعد المساكن وإيجاراتها الباهظة في طليعة الأزمات التي تنهك الأسر اليمنية منذ العام 2015، حيث تشهد مناطق الصراع نزوحاً جماعياً باتجاه المناطق الآمنة، الأمر الذي سبب أزمة سكن حادة في مختلف المحافظات

(1) التقييم المستمر للاحتياجات في اليمن - المرحلة الثالثة 2020 - مجموعة البنك الدولي
34991/https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986

DISPLACEMENT IN MA'RIB | FLASH UPDATE - March 2021, IOM Yemen (2)

اليمنية ومن ضمنها محافظة مأرب.

حيث يرجع عدد من المواطنين في مدينة مأرب، الذين فقدوا قدرتهم في العثور على شقة سكنية أما لإيجارها المرتفع أو عدم وجودها، بالإضافة الى ان الازدياد في عدد السكان زاد الطلب على العقارات السكنية، وزاد معه جشع ملاك العقارات واستغلالهم لارتفاع نسبة الطلب وقلّة العرض في ظل غياب الرقابة وإهمال السلطات وانقطاع الرواتب والاجور وتدهور العملة الوطنية الذي بدوره فاقم الاوضاع المعيشية والاقتصادية للمواطنين.

يتناول هذا الموجز السياساتي أسباب وأثار مشكلة ارتفاع اسعار وايجار العقارات في محافظة مأرب، ويقدم حلول وتوصيات مقترحة لمعالجة وحل هذه المشكلة، كما يعرض وجهات نظر مختلف الجهات الفاعلة الرئيسية المعنية بقضية العقارات في المحافظة، حيث يهدف هذا الموجز السياساتي إلى تقديم عرض وتحليل واضح حول مشكلة ارتفاع اسعار وايجار العقارات، ومن ثم تقديم بديل أو عدة بدائل وحلول مختلفة لمعالجة هذه المشكلة.

المنهجية

كجزء من منهجية البحث النوعي، يعتمد هذا الموجز السياساتي بشكل أساسي على عدد من المقابلات التي خلال شهر فبراير 2022م مع عدد من الجهات الرئيسية المعنية بقضية العقارات في المحافظة بما في ذلك مقابلات مع عدد من العاملين في مكاتب الخدمات العقارية والمحاماة، فضلاً على مقابلات مع عدد من الاعلاميين والصحفيين والناشطين في منظمات المجتمع المدني بمدينة مأرب.

ركزت المقابلات الي أجريت على جمع الآراء والمعلومات من أكثر من 25 شخص تم مقابلاته حول ماهي الاسباب الجذرية لمشكلة ارتفاع اسعار وايجار العقارات في المحافظة وماهي الآثار الناتجة عن استمرار وتداعي مثل هذه المشكلة وماهي الحلول الواقعية والمعالجات والسياسات المقترحة من قبلهم لمعالجة وحل هذه المشكلة، وكيف يقيمون دور الجهات المعنية والسياسات السابقة والحالية التي تم اتخاذها، كما سعت المقابلات الى تقييم الوضع الحالي للمشكلة من الناحية الانسانية والقانونية على الفئات المتضررة من مشكلة ارتفاع اسعار وايجار العقارات في محافظة مأرب.

من جانب آخر، تم الاعتماد كذلك في عملية جمع المعلومات وصياغة هذا الموجز على البحث المكتبي للعديد من المصادر الأخرى مثل الأدلة والتقارير والدراسات السابقة والمقالات والمعلومات التي تتناول المشكلة وتم نشرها سابقاً، بالإضافة الى استعراض وجمع تجارب ونماذج من مجتمعات ودول أخرى بما يتعلق بسياساتها وقوانينها والآليات التي تم التعامل بها لمعالجة مثل هذه المشكلة في مجتمعاتهم المحلية.

نظرة وخلفية عامة

يمثل المسكن الملائم أحد الحاجات الضرورية للإنسان المعاصر، بل يعد الحق في السكن مكون أساسي من مكونات حقوق الفرد أقرته المواثيق الدولية وهو من أساسيات الحماية والرعاية التي توليها الدولة للفرد حيث يأتي في المرتبة التالية بعد توفير المأكل والملبس، ومن هنا برزت أهمية الإسكان أو ما يطلق عليه أمن الحيازة كأحد الركائز الأساسية لأمن أي مجتمع .

ويُقصد بأمن الحيازة مجموعة من العلاقات بشأن السكن والأرض تنشأ بموجب قوانين تشريعية، أو عرفية، أو ترتيبات غير رسمية، أو مختلطة وتمكّن الفرد من العيش في منزله بأمان وسلام وكرامة. ويشكل أمن الحيازة جزءاً لا يتجزأ من الحق في السكن اللائق ومكوّناً ضرورياً للتمتع بكثير من الحقوق المدنية والثقافية والاقتصادية والسياسية والاجتماعية الأخرى. وينبغي لكل فرد أن يتمتع بدرجةٍ من أمن الحيازة تضمن له الحماية القانونية من الإخلاء القسري لمسكنه ومن المضايقات وغير ذلك من التهديدات^[3].

يكفل أمن الحيازة إمكانية إقامة الناس في مساكنهم والتمتع بها دون خوفٍ من عمليات الإخلاء القسري، وهو يمكّنهم أيضاً من تحسين أحوالهم السكنية والمعيشية. ويشكل أمن الحيازة أساساً للتمتع بالحق في السكن اللائق بجميع جوانبه وبحقوق الإنسان الأخرى^[4]، وعلى العكس، فمتى أدى انعدام أمن الحيازة إلى الإخلاء القسري وفقدان المأوى، انتهكت

3) أنظر تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب والحق في عدم التمييز في هذا السياق (54/A/HRC/25) بتاريخ 30 ديسمبر 2013

4) انظر اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 4 (1991) بشأن الحق في السكن الملائم؛ واللجنة الأفريقية لحقوق الإنسان والشعوب؛ القرار 231 بشأن الحق في السكن اللائق والحماية من الإخلاء القسري، حيث يدعو القرار إلى اتخاذ «تدابير ملموسة لتوفير أمن الحيازة لجميع الأشخاص الذين يفتقرون إلى هذه الحماية، وذلك بموافقة الأشخاص المتضررين موافقة مسبقة ومستنيرة»

العديد من حقوق الإنسان وأنكرت على أصحابها.

يوفر تأجير قطع الأراضي أو المساكن أو الغرف من قبل ملاك عامين أو خاصين إمكانية السكن لكثير من الأسر الحضرية الفقيرة، ويشمل الإيجار الحق في استخدام المسكن لفترة زمنية بسعر محدد، دون نقل الملكية، على أساس عقد خطي أو شفوي^[5].

والدول ملزمة التزاماً فورياً بكفالة تمتع الأشخاص كافة بدرجة من أمن الحيازة تضمن لهم الحماية القانونية من إخلاء مساكنهم قسراً ومن المضايقات وغير ذلك من التهديدات^[6]، كما أنها ملزمة باتخاذ تدابير تدريجية لتعزيز أمن الحيازة لجميع الأشخاص الذين يستخدمون أراضٍ أو مساكن لتلبية احتياجاتهم السكنية الأساسية، ولكنهم لا يتمتعون بهذا الأمن حالياً. وتسببت الحرب الدائرة في اليمن منذ مارس / آذار 2015، بزيادة نسبة الفقر في اليمن إلى 75% من السكان حتى نهاية العام الماضي 2019، مقارنة بحوالي 47% قبل الحرب، حسب تقارير الأمم المتحدة، بالإضافة إلى حوالي 80% نسبة البطالة، بينما لا تزال اليمن حالياً مصنفة كأسوأ أزمة إنسانية في العالم حسب الأمم المتحدة^[7].

وتقدّر الأمم المتحدة نسبة السكان الذين اضطروا إلى النزوح من منازلهم في اليمن بنحو 16%، أي حوالي 5 ملايين شخص منذ عام 2015. في حين يعيش قرابة 74% من الأسر النازحة في بيوت مؤقتة خارج المواقع المضيفة^[8].

وتشهد محافظة مأرب، ارتفاعاً مستمراً في أسعار إيجارات الشقق السكنية وندرة الحصول على شقة سكنية في ظل نزوح مستمر لمئات آلاف من اليمنيين من المحافظات الأخرى التي تخضع لسيطرة جماعة الحوثيين أو مديريات المحافظة الأخرى التي تشهد حرباً مشتعلة. حيث استقبلت مأرب، خلال الأعوام القليلة الماضية، أعداداً كبيرة من النازحين من مختلف المناطق اليمنية، ساهمت في خلق أزمة عقارية حادة وارتفاع كبير في أسعار إيجار العقارات في المدينة مع وصول إيجار عقار متوسط مكون من ثلاث غرف إلى ما يقارب 150 ألف ريال، وفق مستأجرين.

حيث أشار مكتب الأشغال العامة بمدينة مأرب إلى أن العقارات في المدينة كانت محدودة وان نسبة تتجاوز 60 من هذه العقارات المتوفرة حالياً تعتبر جديدة وتم بنائها خلال

5) انظر تقرير المقررة الخاصة المقدم إلى الجمعية العامة، 289/A/68، الفقرات 23-26.

6) انظر اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 4، الفقرة 8(أ).

7) <https://www1.undp.org/content/dam/rbas/doc/Crisis%20prevention/UNDP%20Assessing%20The%20Impact%20of%20pdf.2020-War%20in%20Yemen%20Report%20A%20>

8) <https://www.internal-displacement.org/countries/yemen> Yemen | IDMC - Internal Displacement Monitoring Centre (8)

الخمس السنوات الماضية ولكنها لم تغطي الاحتياج والطلب المستمر للعقار في المدينة، وأشار المكتب إلى أنه خلال العام الماضي 2021م قد أصدر عدد 493 تراخيص لبناء مباني وشقق في المدينة، في ظل استمرار وتزايد البناء العشوائي في ارجاء وضواحي المدينة والتي ان تم حصرها واصدار تراخيص البناء لها فسيكون لدينا احصائية دقيقة وشاملة لحجم البناء والتدشين الذي تشهده المدينة^[9].

ووفقاً لتقرير أصدره مركز الإعلام الاقتصادي (منظمة غير حكومية) مطلع العام 2019، فإن أسعار شراء العقارات والأراضي ارتفعت بنسبة 100%، في حين زادت الإيجارات بنسبة 67% في عموم محافظات الجمهورية اليمنية. وفي مدينة مأرب، تضاعفت خلال السنوات الأخيرة أسعار الإيجارات السكنية والعقارات بما نسبته 600%، حسب التقرير ذاته^[10].

واقع الإيجارات المأساوي في مأرب دفع بالمئات من الأسر النازحة للبحث عن اي مواقع او مخيمات للنازحين للإقامة فيها مع اسرهم، رغم قسوة الحياة في المخيمات وافتقادها لأبسط الخدمات. حيث بدأ مخيم الجفينة للنازحين داخلياً باستضافة الأفراد النازحين داخلياً في عام 2015 والذي كانت لا تتجاوز اعدادهم 500 أسرة حينها، لتقوم السلطات المحلية في مأرب بخطوة ساهمت كثيراً في معالجة مشكلة تدفق النازحين حينها ومراعاة لوضعهم المعيشي والاقتصادي وعدم قدرتهم على الحصول على او استئجار شقق سكنية في مدينة مأرب ، وذلك بالسماح للأفراد النازحين داخلياً بالدخول إلى منطقة الجفينة بمدينة مأرب واعطائه مساحة من الارض يمكنهم فيها بناء او انشاء مأوى لهم ولأسرهم.

في الوقت الحالي لم تعد تسمح السلطات بمزيد من الاسر النازحة بدخول مخيم الجفينة بسبب الاكتظاظ وازدياد عدد الاسر النازحة فيه، إلا أن الموقع لازال يشهد تدفق مستمر من النازحين داخلياً نظراً للاقتتال المستمر في المديرية المحيطة بمدينة مأرب، ولم يتم سد فجوات الخدمة الحالية عبر المواقع الرسمية وغير الرسمية إلى حد كبير، وتتعرض السلطات المحلية والمجتمعات المستضيفة لضغوط كبيرة. واستقبلت مدينة مأرب أكبر عدد للنازحين داخلياً في اليمن. ويعيش النازحون في أكثر من 125 موقعاً في مختلف أنحاء المحافظة 70% منهم في مدينة مأرب، ويمثل مخيم الجفينة الواقع في مدينة مأرب أكبر موقع للنازحين داخلياً في البلاد، حيث زاد عدد السكان فيه بحلول ديسمبر 2020م إلى ثلاثة أضعاف، من 3000 أسرة إلى 10,000 أسرة نازحة منتشرة في أكثر من 17 قطاعاً^[11].

(9) من مقابلة واحصائية تم مشاركتها مع الباحث من قبل مكتب الاشغال العامة بمدينة مأرب بتاريخ 28 فبراير 2022م.

(10) «تقرير مؤشرات الاقتصاد اليمني 2018» p=1957 <https://economicmedia.net/?p=1957>

(11) مستجدات النزوح في مأرب - لمحة سريعة / https://www.iom.int/sites/g/files/tmzbdl486/files/situation_reports/file/ar_marib_flash_report_23_feb-02_mar_2021.pdf IOM

حيث اشار فريق التنسيق والشركاء في كتلة ادارة وتنسيق المخيمات في الملف التعريفي بمواقع استضافة وتواجد النازحين داخلياً في محافظة مأرب إلى أن نسبة المواقع التي يتواجد فيها النازحين بحسب ملكية الارض تتوزع بين 70% أراضي ومواقع خاصة ويقابلها 21% مواقع عامة او حكومية^[12]، وهو ما يعكس بدوره عدم امتلاك السلطات والدولة في محافظة مأرب للأراضي والمساحات الكافية التي يمكنها التصرف بها او انشاء وبناء مشاريع سكنية، حيث يعتبر ابناء القبائل في المحافظة هم من لديهم الملكية والمساحة الاكبر من الاراضي في المحافظة على عكس بقية المحافظات اليمنية التي تمتلك الدولة فيها مساحات شاسعة وبمناطق واماكن متفرقة في كل محافظة.

هذا وقد كانت السلطة المحلية في المحافظة، ناقشت في بداية العام 2017 مشكلة ارتفاع الإيجارات من قبل أصحاب المباني السكنية وملأ العقارات ومعاناة المواطنين، خاصة النازحين بسبب الارتفاع الكبير في إيجارات الشقق السكنية والمحال التجارية وشكلت لجنة للمتابعة والتي من خلالها وفي الـ 25 من ديسمبر 2018م أصدر مكتب الصناعة والتجارة بمحافظة مأرب تعميماً مديلاً بتوقيع وختم محافظها اللواء/ سلطان بن علي العرادة، رئيس المجلس المحلي بالمحافظة إلى مالكي العقارات السكنية والتجارية، يتعلق بضبط إيجارات الشقق السكنية والمحلات التجارية. التعميم حذّر ملاك العقارات من التلاعب بأسعار الإيجارات واستغلال حاجة النازحين والوافدين^[13].

وتضمن التعميم اعتماد 25% للرفع كحد أقصى للإيجارات السكنية على إيجارات عام 2014م و50% كحد أقصى للمحلات التجارية على غرار إيجارات عام 2014م، علاوة على تحديد إيجارات الشقق السكنية والمحلات التجارية حديثة البناء بالمتر المربع للسكن بقيمة (500) ريال للمتر المربع و(2000) ريال للمتر المربع للمحلات التجارية.

وأكد التعميم على أنه يمنع منعاً باتاً التأجير بالعملات الأجنبية وإخراج الساكنين والمزاولين النشاط التجاري ما قبل 2014م لغرض المزابنة والمزايدة طمعا وجشعا واستغلال الظرف الحالي.

كما يمنع استغلال ظروف النازحين والمرابطين في الجبهات أو اجبارهم على رفع الإيجار أو الخروج في حال عدم الموافقة على الزيادة - يلتزم مالك العقار والمستأجر بمكاتبة العقد عبر المكاتب العقارية حتى يتسنى للجنة الاطلاع في حال مخالفة بنود العقد لما تم التنويه عليه، لافتاً إلى أنه في حال المخالفة وعدم الالتزام سيتم اتخاذ الإجراءات

CCCM_Site Reporting_Governorate Factsheet_Marib_Arabic.April 2020.pdf (12

(13) انظر صورة التعميم الصادر من مكتب الصناعة والتجارة بمحافظة مأرب بتاريخ 25 ديسمبر 2018م.

القانونية حيال ذلك.

لكن كان هناك إشكالية في التعميم الصادر عن اللجنة والذي تمثل في أن التعميم وحدّ سعر الإيجار للمتر المربع تجاري وسكني دون مراعاة مناطق الزخم التجاري والسكاني، والذي بدوره باء بالفشل ولم يلقى التعاون أو الزخم المطلوب من المجتمع.

أسباب المشكلة

بات اليمانيون اليوم إذا ما أرادوا الحصول على سكن ومأوى ملائم للعيش لا يستطيعون ان يدفعوا ثمنها بسبب إيجاراتها المرتفعة والمغلاة في أسعارها، أو طلب مبلغ مالي مقدم ليحصل الإنسان على سكن له وأطفاله، حيث أن الأزمة لا تتوقف عند ارتفاع الإيجارات، بل هناك أزمات تشريعية وقانونية وقضايا واسعة تكتظ بها المحاكم، أطرافها ملاك عقارات وأراض ومستأجرين.

ومن خلال هذا الموجز السياساتي تجدون ادناه خلاصة بأهم الاسباب الجذرية لمشكلة ارتفاع اسعار وايجار العقارات في محافظة مأرب والتي على سبيل المثال لا للحصر وبحسب نتائج وتحليل المعلومات والبيانات التي تم جمعها خلال البحث على الاسباب التالية:

1 - استمرار النزاع وموجات النزوح:

إن استمرار النزاع وتدفق موجات النزوح من المناطق المشتعلة الى وسط المدن يعتبران عاملين اساسيين في زيادة إيجارات المساكن، حيث تسبب النزاع في تدهور الأوضاع المعيشية والاقتصادية وفقدان شرائح واسعة من السكان مصادر دخلهم الأساسية بالإضافة الى تزايد اعداد السكان في المدن الرئيسية والتي تسببت في زيادة الطلب على العقارات وبالمقابل قلة العرض.

2 - الاختلال أو الفجوة في مستويات العرض والطلب:

إن السوق العقارية أضحت تخضع بشكل مفاجع لمستويات العرض والطلب، في ظل كثافة سكانية مرتفعة تزيد من مستوى الطلب في بعض المناطق يقابله محدودية في العرض. وهو ما أدى إلى تغيير موازين القوى في السوق العقارية ودفعت الى ارتفاع مضاعف في اسعار الإيجارات مصحوبة بنمو الطلب على المساكن وازدهار سوق العقارات والأراضي.

ويُعد قطاع البناء والتشييد هو الأكثر ازدهاراً في محافظة مأرب، وهو كذلك أكثر القطاعات الاستثمارية الواعدة، فخلال ثلاث سنوات شهدت المحافظة توسعاً كبيراً في العمران، وأنشئت آلاف الوحدات السكنية، وشُيدت أحياء بأكملها خلال فترة وجيزة؛ رغم ذلك يتزايد حجم الطلب على المسكن في مأرب كل يوم، ويعاني سكان مأرب من أزمة في السكن، حيث ازداد الطلب في الآونة الأخيرة على سوق العقارات في مدينة مأرب في حين أن نسبة الإنتاج ثابتة ولم تتغير بالقدر الكافي الذي يشمل كافة الطلبات الموجودة، بالإضافة الى قلة المشاريع الاستثمارية العقارية الكبيرة والمتمثل في المدن السكنية، والتي إن وجدت في المحافظة إلا أن معظمها لا يناسب متوسطي أو محدودي الدخل حيث أن أسعار المعروض من المساكن أكبر من نطاق القوة الشرائية لشرائح كبيرة من المجتمع^[14].

3 - قلة الاراضي والمساحات التي تمتلكها الدولة في مأرب وعدم انزال مخططات حضرية شاملة للاراضي والمناطق الواسعة داخل وخارج المدينة:

إن قلة الاراضي والمساحات التي تمتلكها الدولة في محافظة مأرب، وملكية معظم الاراضي والمناطق الواسعة من قبل القبائل يعتبر احد المشكلات باعتبار ان ذلك يمثل احد مصادر النزاع على الأراضي وبالتالي توقف البناء في كثير من الأماكن لاسيما في ظل غياب إنزال مخططات شاملة لمناطق واسعة خارج المدينة وتوصيل مشاريع الخدمات والبنى التحتية لتلك المناطق والمساحات من قبل الدولة لمساعدة ابناء القبائل المالكين لهذه الاراضي من بدء الاستثمار وبيع الاراضي والتي من شأنها المساهمة في حل مشكلة ارتفاع اسعار وايجار الاراضي والعقارات في المحافظة.

4 - تدهور العملة الوطنية وارتفاع الاسعار:

أن أحد أهم الأسباب التي أدت إلى ارتفاع أسعار الإيجارات في مختلف المحافظات والمدن اليمنية هو تدهور العملة الوطنية، التي فقدت أكثر من 180% من قيمتها الشرائية، بالإضافة الى انقطاع أو تأخر صرف الرواتب للموظفين في السلك المدني والعسكري، حيث انعكس ذلك على ارتفاع الاسعار ليس في العقارات فقط بل حتى في المواد الاساسية والغذائية للمواطنين، إلى جانب عدم استقرار أسعار مواد البناء وخاصة الحديد والاسمنت وهو من أحد العوامل الرئيسية وراء ارتفاع أسعار العقارات عامة وفي المدن خاصّة.

إن مثل هكذا عوامل لم تنعكس فقط على اسعار العقارات في اليمن فقط، ففي المقابل تسبب هبوط وتدهور سعر الليرة السورية الى ارتفاع مخيف في اسعار العقارات في العديد

(14) تدشين الاعمال الانشائية لمدينة سبأ السكنية بمدينة مأرب http://marib-gov.com/news_details.php?sid=1191

من المدن السورية^[15]، وبالمثل تسبب انهيار الريال الإيراني إلى اشتعال الاسعار في السوق العقارية في العاصمة طهران^[16].

5 - اقتصاد الحرب لعب دوراً مهماً في انتعاش اقتصاد الأراضي والعقارات:

التقرير الصادر عن «مركز الإعلام الاقتصادي»، أفاد بأن نحو 2 مليار دولار (قرابة 3 تريليون ريال يمني) هو مقدار حجم تداول القطاع العقاري في اليمن خلال السنوات الأربع الأولى من الحرب، واصفاً الرقم بـ«الكبير جداً» «مقارنة بحجم النشاط الاقتصادي الهش في اليمن»، وأرجع التقرير أسباب ارتفاع أسعار الأراضي وإيجارات العقارات في اليمن، إلى أن «اقتصاد الحرب لعب دوراً مهماً في انتعاش اقتصاد الأراضي والعقارات، إذ يعتبر ذلك الوسيلة المثلى لغسيل الأموال الناتجة عن مكاسب الحرب من قبل كبار اللاعبين والمتحكمين في نفقاتها»^[17].

بالإضافة إلى زيادة المضاربات على الأراضي والعقارات على اعتبار أنها الملاذ الآمن للاستثمار بعد تجربة انهيارات سوق الأسهم وتدهور العملة الوطنية وتضرر سياسة الادخار البنكي مما أدى إلى تحويل مئات من التجار والمستثمرين ورجال الأعمال إلى الاستثمارات في مجال العقار وارتفاع الأسعار شراءً وإيجاراً.

6 - ضعف دور السلطات والتشريعات والقوانين التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر:

أن من الأسباب الرئيسية لارتفاع أسعار إيجارات المساكن هو ضعف حضور مؤسسات الدولة وعدم فاعليتها أسهم أيضاً في تنامي ظاهرة ارتفاع أسعار الشقق والمنازل في مختلف المدن الرئيسية. بالإضافة إلى غياب التشريعات والنظم التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، مما نشأ عنه نزاعات في المحاكم، مما أدى إلى عزوف الملاك عن تأجير عقاراتهم، وهو ما تسبب في ارتفاع إيجارها وعدم قدرة المستأجرين في الوفاء بالتزاماتهم. حيث أن ارتفاع أسعار الأراضي نتيجة لقلّة الأراضي المطورة والمتاحة ضمن النطاق العمراني للمدن، إلى جانب أن غياب تفعيل الرقابة وعدم تطبيق قرار السلطة المحلية الذي يقضي بعدم رفع الإيجارات، أسهم بشكل كبير في تفاقم المشكلة. فعلى الرغم من صدور قرارات وتعميمات حديثة، بالإضافة إلى المواد القانونية في القوانين النافذة، إلا أن مشاكل الإيجارات لا تزال في تزايد يوماً بعد آخر، وذلك لعدم وجود قانون طارئ لمثل هكذا قضايا.

<https://m.msader24.xyz/index.php?no=2055383> (15)

<https://al-ain.com/article/iran-real-estate-economy-recession-inflation> (16)

(17) « تقرير مؤشرات الاقتصاد اليمني 2018 » <https://economicmedia.net/?p=1957>

على الرغم من دخول الكثير من صغار المستثمرين إلى مجال العقار، وبالتالي الاستثمار في الوحدات السكنية المؤجرة والمباعة (منازل وشقق) إلا أن المنافسة في السوق العقاري ليست قوية، فلو كانت موجودة لأسهمت كثيراً في حل المشكلة، بالإضافة الى عدم وجود نظام محدد وفعال يضبط تسارع الأسعار للوحدات السكنية، ويحد من حالة الجشع الذي شهده السوق منذ فترة طويلة ، حيث لا يزال النظام الكلاسيكي القديم مسيطراً، وهو ان المالك او المؤجر له الحق في تحديد سعر الايجار ولمن يؤجر ومتى يحق له طلب اخلاء العين المؤجرة.

7 - عدم توفر او تشجيع برامج ومبادرات القروض والتمويل للاستثمارات العقارية:

عدم توفر أو صعوبة حصول المواطنين على القروض والتمويلات من صناديق التمويل او البنوك اليمنية مع ارتفاع نسبة الفوائد وذلك بسبب ضعف سياسة التمويل والاستثمار العقاري لهذه البنوك، إضافة الى انقطاع الرواتب وعدم وجود استدامة مالية في الدخل الشهري للمواطنين والتي من شأنها عدم قدرة المواطنين الراغبين في اخذ تمويل او قرض لبناء او استئجار وحدة سكنية على الإيفاء بالقروض المطلوبة منهم بشكل شهري او سنوي، إلى جانب انخفاض القوة الشرائية لشريحة كبيرة من المجتمع وعدم قدرتها على شراء المعروض من الأراضي او الشقق في المدن والمناطق السكنية.

ولا ننسى كذلك عدم وجود سياسات حكومية تشجع على الاستثمار العقاري في مجال بناء المدن والابرار السكنية والتوسع في المشروعات العقارية ذات القيمة المتوافقة مع القوة الشرائية لغالبية المستهلكين، خاصةً الأسر الصغيرة، وكذلك محدودية وندرة شركات المقاولات الكبيرة ذات الإمكانيات المالية القوية والمتخصصة في بناء المساكن والمجمعات السكنية الكبيرة، ومثال لهذه السياسات في دولة مصر والمتمثلة في حرص بنك مصر على توفير التمويلات اللازمة لشركة عربية للتنمية والتطوير العمراني مساهمة من البنك في دفع عجلة التنمية داخل السوق العقارية المصرية باعتبار القطاع العقاري من أهم القطاعات ذات التأثير الإيجابي في الاقتصاد المصري^[18].

(18) بنك مصر يوقع عقد قرض لشركة عربية للتنمية بقيمة 800 مليون جنيه لمدة 6 سنوات. <https://almaalnews.com/%d8%a8%d9>

82%d8%b9-%88%d9%8a%d9%85%d8%b5%d8%b1-%d9%83-%d9%86%d9%com/%d8%a8%d9

83%d8%a9-%d8%b9%d8-%84%d8%b4%d8%b1%d9%82%d8%b1%d8%b6-%d9%82%d8%af-%d9%8b9%d9

/8a%85%d9%86%d9%84%d8%aa%d9%84%d9%8a%d8%a9-%d9%b1%d8%a8%d9

الآثار الناجمة عن المشكلة

هذه الأزمة المركبة التي وُجدت في ظروف الحرب وانحسار المساكن وزيادة السكان الوافدين على المدن وانقطاع المرتبات؛ ازدادت تعقيداً إثر تراكم ديون مؤجري المساكن في مختلف المدن الرئيسية باليمن، وصعوبة حصول معظم السكان في تلك المدن على السكن اللائق من شأنها الحاق اضرار واثار متعددة على الفرد والمجتمع والاقتصاد المحلي ككل، وتجدون ادناه على سبيل المثال لا الحصر أهم الآثار والنتائج التي تسببت بها مشكلة ارتفاع اسعار وايجار العقارات في محافظة مأرب:

1 - تدهور الاقتصاد المحلي والوطني:

إن استمرار ارتفاع اسعار وايجار العقارات يهدد ويؤثر بشكل مباشر على الاقتصاد المحلي والوطني، فاستمرار الارتفاع في الاسعار سيتسبب في ان تتحول هذه المدن والمناطق الى بيئة طاردة للسكان ولفرص الاستثمار والعمالة المحلية والتي بدورها حتى وان تكافأت نسبة العرض مع الطلب في عدد المباني والشقق، فإنها ستهدد الكثير من الاستثمارات العقارية المتوفرة حالياً لتصبح بعد فترة مباني وشقق فارغة ومهجورة لانخفاض الطلب عليها بسبب مغادرة السكان او عودة النازحين الى مناطقهم، وسيشكل ذلك تضخم كبير في العقارات سينعكس بدوره على الاقتصاد المحلي والوطني.

2 - ضعف الشعور بالأمان:

ان استمرار ارتفاع اسعار ايجار العقار من شأنه التأثير على الحالة النفسية لرب الاسرة وافراد اسرته، وذلك بسبب العيش في بيئة من الخوف والقلق ابتداءً من رحلة البحث عن السكن اللائق والكافي لهم، الى الخوف من رفع المؤجر للإيجار بحلول عام جديد او بعد انتهاء العقد ومطالبتهم بإخلاء العين المؤجرة، الى مرحلة الشعور بعدم الامان والاستقرار بسبب عدم قدرتهم على الحصول على مساكن مأمونة وجيدة الموقع.

ومع تزايد أسعار وأجور المساكن بما يفوق قدرة الأشخاص المالية، وبخاصة في وسط المدن، يصبح اللجوء إلى بدائل غير مأمونة قائمة على مساعدة الذات، بما في ذلك النوم في الأماكن العامة، او الانتقال الى القرى والاماكن النائية ومخيمات وتجمعات النزوح الخيار الوحيد المتاح أمامهم.

3 - استمرار تزايد الضغط على الخدمات العامة والموارد المحلية:

إن استمرار ارتفاع اسعار وايجار العقارات من شأنه حرمان الكثير من حق اساسي من حقوق

الانسان والمتمثل في الحق في السكن اللائق، وقد يضعهم في خطر العيش في العراء او الاستمرار في مخيمات النزوح او المرافق والمنشآت الحكومية والذي سيشكل اكتظاظ سكاني غير منظم وهذا سيضيف اعباء كثيرة على الخدمات العامة والموارد المحلية وسيعيق السلطات من اصال الخدمات الاساسية وتطوير البنية التحتية للمحافظة بالإضافة الى صعوبة وصول المواطنين للخدمات الاساسية وتعطل العديد من المكاتب والمباني الحكومية بسبب تواجد النازحين فيها وعدم قدرتها على تقديم خدماتها للنازحين والمجتمع المضيف والتأثير على جهود واليات التعافي بعد انتهاء الحرب.

4 - تأثير وتعثر المشاريع الصغيرة ومشاريع ريادة الاعمال:

ان استمرار مشكلة ارتفاع اسعار وايجار العقارات في محافظة مأرب يشكل بيئة غير خصبة للأعمال والمشاريع الصغيرة التي تشكل نسبة كبيرة من مصادر الدخل التي تعتمد عليها الكثير من الاسر، وبعدم معالجة المشكلة فإن هذا سيكون له التأثير الكبير على قطاع الاعمال والمشاريع الصغيرة ومشاريع ريادة الاعمال التي ازدهرت خلال السنوات الماضية بعد الزيادة السكانية والاستقرار الذي تعيشه المحافظة وهذا سيهدد تلك الاعمال ويعرضها للتعثر والفشل بسبب عدم مقدرة اصحابها على الاستمرار في تغطية التكاليف الباهظة لإيجار العقار الخاص بهذه المشاريع.

5 - تزايد النزاعات المجتمعية وتأثيرها على النسيج المجتمعي:

مما لا شك فيه فإن تدفق النازحين الى المدن بأعداد كبيرة تسبب في الضغط على الخدمات الاساسية والعامة والبنية التحتية لتلك المدن، ونشوب العديد من الخلافات بين النازحين والمجتمعات المضيفة على الفرص والموارد والتي بدورها تسببت في حدوث شرخ في النسيج المجتمعي، ليأتي بعد ذلك أزمة ارتفاع اسعار وايجار العقارات والتي ساهمت بشكل كبير في توسيع هذا الشرخ في النسيج المجتمعي بشكل أكبر من خلال إقبال ملاك العقارات إلى رفض التأجير للبعض أو طلب دفع مبالغ كبيرة مقابل ايجارها والتي وسعت من دائرة الطمع لدى الملاك وباتوا يطالبون بإيجارات ضخمة يشترط معها دفع إيجار مقدم لستة أشهر، الأمر الذي وضع الموظفين المدنيين والعسكريين الغير حاصلين على رواتب مستمرة نتيجة انقطاعها أمام عدم الحصول على مسكن وتحميل السبب الى المجتمع المحلي في المحافظة الذي يمتلك تلك العقارات في اضافة معاناة اخرى الى معاناتهم وعدم تقدير الاوضاع المعيشية والاقتصادية التي يمر بها الجميع.

إلى جانب ذلك ووسط تفاقم أزمة العلاقة بين المؤجر والمستأجر التي تتجلى يومياً في ارتفاع حجم الشكاوى والمرافعات في المحاكم اليمينية، وزيادة ديون المجتمع الموصولة

بالإيجارات، وغيرها من تبعات أزمة الحرب التي فرضت موجات من النزوح المتزامنة مع توقف المرتبات، ووسط النداءات الاجتماعية بضرورة إيجاد حلول لمشكلات السكن القائمة في مدن اليمن الرئيسية. هذه الأزمة دفعت بكثير من المؤجرين من ضعاف النفوس إلى محاولات إخراج المستأجرين القدامى الذين يتعذر عليها رفع الإيجارات عليهم- وفق الأعراف العقارية المتعارفة بين المؤجرين والمستأجرين، كما أن هذا الزحام السكاني الهائل دفع بالمؤجرين إلى إعادة تقسيم بناياتهم لتكثر فيها الشقق الضيقة التي لا تزيد أحياناً عن غرفة ومطبخ وحمام لتكفل لهم مبالغ إيجارية أكثر.

ورغم صدور القرارات المشار إليها سابقاً، بالإضافة إلى المواد القانونية التي تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ونتيجة لغياب الوعي القانوني لدي الكثير من أبناء المجتمع إلا أن مشاكل الإيجارات لا تزال في تزايد يوماً بعد آخر، وذلك لعدم وجود قانون طارئ لمثل هكذا قضايا، يراعي ظروف الجميع ويكون وينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وفقاً لمستجدات الوضع الراهن. بهكذا قد يستمر تفاقم واثار أزمة العقارات والشقق السكنية في مدينة مأرب وفي غيرها من محافظات ومدن الجمهورية، في ظل غياب قانون ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وفي ظل انقطاع المرتبات وتدهور العملة الوطنية، ولا يبدو أن هناك انفراجة قريبة تلوح في الأفق لحل هذه المشكلة.

الفئات المتضررة من المشكلة

قبل اندلاع الصراع، كان ضعف مستوى العرض فيما يتعلق بالمساكن الميسورة يمثل إحدى التحديات الرئيسية التي تواجه المراكز الحضرية في اليمن. ويأتي ذلك كنتيجة للقيود المفروضة على جانب العرض وكذلك القيود على جانب الطلب. فقد كان مستوى إمكانية الحصول على سكن ملائم مقيّداً نتيجة للأداء دون المستوى الأمثل لأسواق البيوت والأراضي. ومن جملة قضايا أخرى، فقد كانت أنظمة إدارة ملكية الأراضي، بما في ذلك تسجيل الأراضي وتسوية المنازعات، غير فعالة. كما كانت آليات إدارة أراضي الدولة غير فعالة في حين أن أنظمة التخطيط تعتبر قاصرة وقديمة^[19].

لا يمكن فصل احتياجات المتنامية لقطاع الإسكان في اليمن عن ظروف ما قبل الأزمة.

(19) التقييم المستمر للاحتياجات في اليمن - المرحلة الثالثة 2020 - مجموعة البنك الدولي
34991/https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986

وهذه الظروف، بما في ذلك الفقر والطابع غير الرسمي والازدحام وانعدام الخدمات، تفاقمت بفعل الصراع، ويجب النظر فيها بشكل شامل عند العمل على الاحتياجات الحالية لقطاع الإسكان. هناك ثلاث فئات من السكان تضررت بفعل الصراع وهذه الفئات هي: النازحين والعائدين والعديد من الذين ظلوا في المناطق التي يعيشون فيها.

وقد تباين مستوى التأثير على الظروف المعيشية لهذه الفئات، فعلى سبيل المثال: تضررت المنازل، وتعطلت فرص الوصول إلى الخدمات الأساسية؛ وأدى تدفق السكان إلى مزيد من الضغط على الموارد المحلية في مناطق معينة؛ وازداد مستوى الاكتظاظ في المناطق التي يعيش فيها النازحون مع الأسر المضيفة؛ تم إنشاء المزيد من المخيمات العشوائية لتوفير المأوى للنازحين، وغالباً في الأماكن الأكثر عرضة للمخاطر الطبيعية؛ وتستخدم المدارس وغيرها من منشآت الخدمات الأساسية لإيواء بعض النازحين. وبالتالي، تتطلب العديد من هذه القضايا الاهتمام على سبيل الأولوية.

الحلول والتوصيات المقترحة لمعالجة المشكلة

من خلال البحث والمقابلات التي تم إجرائها وبناءً على الأسباب الجذرية والرئيسية للمشكلة والاثار الناجمة عنها، وعلى الرغم من اختلاف احتياجات الفئات السكانية الثلاث المتضررة من المشكلة، فإن معالجة مشكلة الإيجارات لن تحل إلا بانتهاء الحرب في جميع المدن اليمينية وعودة جميع النازحين إلى قراهم ومنازلهم، لكن انتهاء الحرب لن يكون الحل الكافي لهذه المشكلة بل سيتطلب آليات متميزة وحلولاً مرنة. وتشمل هذه الآليات إعادة تأهيل البنية التحتية واستعادة الخدمات وحلول لمسألة الأراضي والممتلكات وحل الصراعات والتعويض والإعانات وإعادة تأهيل المباني، وما إلى ذلك، والتي نلخص أهمها على النحو التالي:

- توصيات للحكومة والجهات والمكاتب الحكومية المعنية بالعقارات:

1 - أن تعمل الحكومة وهيئاتها ومكاتبها المعنية على وضع سياسات فاعلة لتفعيل قطاع الإسكان، وذلك بتوفير المساكن والوحدات السكنية المناسبة حيث أن السوق العقاري يُعد محتكراً؛ لعدم وجود منافسين يمكنهم منافسة التجار الحاليين، وأن من شأن هذه السياسات الهادفة إلى تخفيض أسعار وإيجار العقارات من خلال التوسع في بناء المدن

السكنية وتوفيرها للمواطن بالسعر المعقول.

2 - على الحكومة وهيئاتها ومكاتبها المعنية بإنشاء آليات عادلة وفعالة لتسوية النزاعات على الأراضي. وينبغي أن تُنشئ مثل هكذا اليات بالتشاور مع المجتمعات المحلية، والاستفادة من الآليات المحلية المتعارف عليها لتسوية النزاعات في اليمن، بحيث تكون هذه الاليات مشروعة اجتماعياً وملائمة ثقافياً، من أجل معالجة ما ينشأ من نزاعات خلال هذه العمليات. وينبغي أن تكون آليات تسوية النزاعات محايدة وعادلة وكفؤة وشفافة، ومتفقة مع حقوق الإنسان، وميسورة التكلفة ومتاحة للجميع. وينبغي التشجيع على التفاوض والوساطة بين أطراف أي نزاع متى تسنى ذلك، تعزيزاً لفرص التوصل إلى نتائج مفيدة لجميع الأطراف تؤمّن حقوقها الحيادية من خلال كفالة إمكانية حصول جميع المواطنين على سبل انتصاف فعالة بإنشاء مجموعة من الآليات القضائية والإدارية. وينبغي أن تُنشأ، كبديل للمحاكم، آليات للتظلم والفصل في النزاعات على الأراضي تكون غير مكلفة ومتاحة ومشروعة اجتماعياً ومتقيّدة بالقواعد القانونية.

3 - ينبغي على الحكومة وهيئاتها ومكاتبها المعنية أن تتخذ جميع التدابير اللازمة لمعالجة مشكلة ارتفاع اسعار وايجار العقارات من خلال إجراء تقييمات للاحتياجات المساحية من أجل الاسكان للمواطنين، بمن فيهم الأشخاص الذين لا مأوى لهم، مع أخذ الاتجاهات الراهنة والمتوقعة في الحساب؛ وتخصيص الأراضي العامة المتاحة لتوفير المساكن لذوي الدخل المنخفض. وينبغي عليها أن تتخذ مزيداً من التدابير لضمان الاستخدام الأمثل للأراضي الخاصة والعامة على حد سواء من أجل إنفاذ وظيفتها الاجتماعية، بما في ذلك توفير السكن اللائق للفقراء والنازحين.

4 - تشكل الأراضي العامة مورداً أساسياً متاحاً للدولة من أجل أعمال الحق في السكن اللائق. وبذلك، وما لم توجد ظروف استثنائية، ينبغي على الحكومة وهيئاتها ومكاتبها المعنية أن تؤمّن حق السكن اللائق بموجب القانون للأسر والمجتمعات المحلية القاطنة على أراضي الدولة، وليست لديها خيارات أخرى للسكن اللائق.

5 - اعتماد استراتيجية شاملة للدولة والحكومة في انهاء مظاهر ازمة السكن وارتفاع اسعار وايجار العقارات تعتبر أولوية هامة من خلال ضرورة انزال مخططات حضرية لداخل وضواحي المدينة وتحديد اماكن مخصصة للمدن السكنية وايصال الخدمات ومشاريع البنية التحتية لهذه المناطق سيساهم بدوره من تشجيع ملاك الاراضي والقطاع الخاص على الاستثمار في قطاع العقارات والتي يجب أن تكون شاملة لجميع فئات السكان، وبحيث يشكل التخطيط الحضري الشامل للجميع أداة لتعزيز تكامل المجتمعات المحلية وضمان توفر المساكن جيدة الموقع للمواطنين ذوي الدخل المحدود.

6 - اعتماد تدابير لتنظيم وحفز سوق الإيجار لذوي الدخل المنخفض وتخصيص الأراضي العامة لتوفير السكن، كما ينبغي على الحكومة وسلطاتها المحلية أن تنظر في دعم استراتيجيات الحياة الجماعية لمساكن ذوي الدخل المنخفض عن طريق تخصيص الأموال العامة والأراضي الحضرية جيدة الموقع، ومنح الإعفاءات من الضرائب على الممتلكات، ومزايا ضريبية أخرى، من أجل تلبية احتياجات المواطنين السكنية الحالية والمتوقعة، باستخدام ترتيبات مناسبة للحياة الآمنة. وللدول أن تختار توفير السكن اللائق أو أن تضمن تهيئة الأحوال اللازمة لتمكين متلقي الخدمة من بناء المساكن أو ترميمها بأنفسهم.

7 - على الحكومة وهيئاتها ومكاتبها المعنية اعتماد تشريعات أو تنقيح التشريعات القائمة والتي من شأنها تشجيع الاستثمار العقاري وضبط أسعار وإيجار العقارات والحد من ارتفاعها مع مراعاة استخدام الموارد المتاحة التي تساهم في تنظيم قطاع الإيجار بوسائل تشمل فرض ضوابط مرنة على رفع أسعار الإيجار وتقييد عمليات الإخلاء بما يتسق مع الالتزامات الدولية في مجال حقوق الإنسان، وينبغي أن توازن هذه التدابير بين حقوق المستأجرين والمؤجرين. كما ينبغي تأمين الإيجارات خلال عملية التسجيل والسماح بتوقيع عقود التأجير ذات السنوات الطويلة وبقيمة ثابتة لتفادي الارتفاعات المستقبلية، إضافةً إلى ضرورة فرض قانون الضرائب على الأراضي السكنية غير المطورة؛ لتخفيض تكاليف خدمات البنية التحتية والفوقية لها.

8 - ينبغي على الحكومة وهيئاتها ومكاتبها المعنية أن تشجع الإيجار الخاص للمواطنين من ذوي الدخل المحدود، بوسائل منها وضع سياسات لزيادة رصيد الوحدات السكنية المتاحة للإيجار. وتشمل هذه السياسات تقديم حوافز ضريبية للملاك، وضمانات أو نظم تأمين ضد عدم دفع الإيجار، وتقديم منح أو قروض منخفضة الفائدة للمؤجرين العقاريين من أجل تحسين الوحدات السكنية المتداعية شريطة أن يؤجروا لمستأجرين من ذوي الدخل المنخفض.

- توصيات للشركات والمؤسسات التجارية:

1 - يتأثر الحق في الحصول على السكن اللائق والفرص والمواقع الجيدة للسكن بالأنشطة التي تضطلع بها العديد من الجهات الفاعلة في مجال الأعمال التجارية، وبينما يتعين على الحكومة وسلطاتها المحلية حماية الأفراد كافة من انتهاكات حقوق الإنسان، تقع على عاتق المؤسسات التجارية أيضاً مسؤوليات تتعلق باحترام حقوق الإنسان. وتقتضي مسؤولية احترام الحق في السكن اللائق أن تتجنب المؤسسات التجارية التسبب في انتهاك هذا الحق أو الإسهام في انتهاكه، وتعالج الآثار الضارة لأنشطتها عند وقوعها. وتقتضي هذه المسؤولية أيضاً سعي المؤسسات التجارية إلى منع وقوع أي آثار ضارة

بحق الانسان في السكن اللائق، وبغيرها من الحقوق، تتصل اتصالاً مباشراً بعملياتها أو منتجاتها أو خدماتها في إطار علاقاتها التجارية، وإن لم تكن قد أسهمت في حدوث هذه الآثار.

2 - ينبغي للشركات والمؤسسات التجارية أن تتخذ جميع الخطوات المناسبة لضمان ما يلي: (أ) عدم وجود أي آثار ضارة بأمن الحياة ناجمة عن أنشطتها أو علاقاتها التجارية أو متصلة بهما؛ و(ب) معالجة أي آثار ضارة قد تترتب على أنشطتها، بوسائل تشمل إنصاف الأشخاص المتضررين. ويمكن للاستثمارات العقارية التي تغلب عليها طبيعة المضاربات أن تؤدي إلى الإخلال بهذا الحق وذلك بإسهامها في انعدام القدرة على تحمل تكاليف حياة الأراضي والمساكن. وقد تكون النتيجة تراجع مستوى التمتع بالحق في السكن اللائق وتزايد فقدان المأوى. فينبغي للمؤسسات التجارية أن تمتنع عن الدخول في هذه الاستثمارات العقارية لتلافي حدوث هذه الآثار الضارة بحقوق الإنسان.

3 - أهمية وضع برامج تحفيزية للشركات والمؤسسات التجارية والعقارية والمستثمرين كتسهيل حصولهم على القروض من البنوك المحلية لبناء الوحدات السكنية المخصصة للإيجار وليس للبيع، حيث أن هذا الأمر معمول به في أكثر من دولة في العالم؛ للمحافظة على سقف سعر الإيجارات، وهذه الوحدات المخصصة للإيجار ستجعل هناك موازنة بين العرض والطلب، كما ستعزز من الاقتصاد الوطني ببقاء أسعار العقار منخفضة يضمن بقاء كثير من السلع على وضعها الطبيعي؛ لأن من يقود الارتفاع الحالي في المعيشة هو العقار الذي يترأس الكثير من القطاعات الاقتصادية المهمة، ويستولي على الجزء الأكبر من ميزانية الفرد.

- توصيات للدول المانحة وصناديق التمويل الدولية:

- 1 - ينبغي للدول، بما فيها المانحة، أن تضمن، بالتعاون مع الجهات الفاعلة الإنسانية، إمكانية حصول جميع الأشخاص المتضررين من الكوارث والنزاعات على المأوى في حالات الطوارئ، أياً كان وضعهم الحيازي ودون أي نوع من أنواع التمييز. وينبغي أيضاً اتخاذ تدابير تكفل للأشخاص الذين لا مأوى لهم، إمكانية الحصول على السكن اللائق. وفي السياقات الإنسانية، تكون النساء والأطفال أشد تأثراً بانعدام السكن اللائق وفقدان المأوى وغير ذلك من انتهاكات حقوق الإنسان. فينبغي للدول أن تولي الأولوية لتوفير المأوى الآمن في حالات الطوارئ للنساء والأطفال إلى حين إيجاد حلول سكنية دائمة.
- 2 - مساعدة الحكومة في ضمان وصول جميع المواطنين بما فيهم الفئات والجماعات المتضررة إلى السكن اللائق والخدمات الأساسية المناسبة والأمنة وبأسعار معقولة ودعم

المعايير الملائمة للإسكان وإعادة الدمج الاجتماعي من خلال إعادة تأهيل المنازل المتضررة وإنشاء وحدات سكنية أساسية منخفضة التكلفة في المناطق المتضررة من النزاعات خلال وبعد الصراع.

تجارب ونماذج من دول أخرى:

- **حقوق التملك بوضع اليد:** إن الاعتراف القانوني بأولوية حقوق الأشخاص الذين يشغلون أراضٍ أو مساكن عامة أو خاصة أو مجتمعية لفترة محددة قانوناً، عن طريق ملكية للأراضي والمساكن المكتسبة بوضع اليد، على حقوق الملاك الغائبين أو الدولة يشكل تدبيراً مهماً من أجل ضمان استخدام الأراضي والمساكن بأكثر الطرق إنتاجاً من الناحية الاجتماعية، والوفاء بحق الجميع في السكن اللائق. فعلى سبيل المثال، تعترف المادة 183 من الدستور البرازيلي بالتقدم المُكسب للحق في الأرض الحضرية المستخدمة بغرض السكن بعد انقضاء مدة خمس سنوات على حيازتها دون انقطاع أو اعتراض، شريطة ألا يكون الحائز مالكاً لأي عقارات أخرى.
- **حقوق الاستخدام:** ينبغي أن يكون حق الأشخاص في استخدام الأملاك العامة والخاصة لتلبية احتياجاتهم السكنية في ظروف معينة حقاً معترفاً به ومحمياً في القانون وفي السياسات العامة.
- فعلى سبيل المثال، تمنح «شهادات الرفاه» في ترينيداد وتوباغو حاملها الحق في عدم إجلائهم من قطعة الأرض ما لم تُعتبر إعادة التوطين ضرورية وما لم تُحدّد وتُتاح لهم قطع أرض بديلة^[20]. وفي موزامبيق يجوز منح الأفراد والجماعات الحق في استخدام الأراضي المملوكة للدولة وتحسينها، مما يمكّن الأفراد من رهن المباني المستملكة أو بيعها مع ما أُجري من تحسينات عليها^[21].
- **الملكية الجماعية:** ثمة أنواع عديدة من ترتيبات الملكية الجماعية التي تُقتسم فيها حقوق ملكية الأراضي والمساكن أو حقوق تأجيرها أو استخدامها في إطار هياكل إدارة مشتركة. وتحدّد حقوق الأفراد في هذا النظام وفقاً لقواعد تحددتها الجماعة أو يحددها

(20) قانون أراضي الدولة (تسوية وضع الحيازة) رقم 25 الصادر عام 1998

(21) قانون الأراضي الموزمبيقي، الصادر عام 1997

الغرف المحلي، والتعاونيات السكنية. تُنشئها مجموعة من الأشخاص يشكلون كياناً قانونياً واحداً من أجل استحداث وصيانة مشروع إسكان لفائدة أعضائها الجماعية^[22].

وفي بلدان كأوروغواي والسويد والفلبين، تساعد البرامج الحكومية المجتمعات المحلية على شراء الأراضي وتطويرها وإدارتها بغرض الإسكان التعاوني، فمنذ عام 1968 يوجد لدى أوروغواي تنظيم تشريعي للتعاونيات، وتوجد فيها حالياً قرابة 600 تعاونية تُسكن نحو 20 000 أسرة^[23]، وفي الأرجنتين، أنشأت بلدية بوينوس آيريس برنامج أئتمان لصالح التعاونيات السكنية^[24].

- إضافةً إلى خيارى الإيجار العام وغير السوقى، ينبغي للدول أن تشجع الإيجار الخاص لفقراء الحضر، بوسائل منها وضع سياسات لزيادة رصيد الوحدات السكنية المتاحة للإيجار، وتشمل هذه السياسات تقديم حوافز ضريبية للملاك، وضمانات أو نظم تأمين ضد عدم دفع الإيجار، وتقديم منح أو قروض منخفضة الفائدة للمؤجرين العقاريين من أجل تحسين الوحدات السكنية المتداعية شريطة أن يؤجروا لمستأجرين من ذوي الدخل المنخفض.

ففي ولاية نيوجيرسي بالولايات المتحدة الأمريكية، على سبيل المثال، يقدم برنامج حوافز حكومي منحا للمؤجرين العقاريين من أجل توفير مساكن مأمونة ومناسبة وميسورة التكلفة لذوي الدخل المنخفض والمتوسط^[25]. وفي سلوفاكيا، تقدّم إعانات لبناء شقق للإيجار للفئات ذات الدخل المنخفض، بما فيها مجتمعات الروما المحلية المستبعدة اجتماعياً. كما ينبغي النظر في تقديم بدلات سكن للمستأجرين ذوي الدخل المنخفض^[26].

- وينبغي للدول تنظيم قطاع الإيجار بوسائل تشمل فرض ضوابط مرنة على رفع أسعار الإيجار وتقييد عمليات الإخلاء بما يتسق مع الالتزامات الدولية في مجال حقوق الإنسان^[27]، وينبغي أن توازن هذه التدابير بين حقوق المستأجرين والمؤجرين. ففي ألمانيا مثلاً، حيث تسكن معظم الأسر في مساكن مستأجرة، تحدد اللوائح التنظيمية سقفاً لزيادة أسعار إيجار المساكن للمستأجرين المقيمين فيها، مما يحقق

(22) 289/A/68، الفقرات 48-55.

(23) القانون رقم 13728 الصادر عام 1968، المنظم بموجب المرسوم رقم 69/633.

(24) القانون رقم 341 لبوينوس آيريس.

(25) The Landlord Incentives Programme, 2013

(26) القانون رقم 2010/443 بشأن إعانات تنمية الإسكان والإسكان الاجتماعي (رد سلوفاكيا على الاستبيان).

(27) اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليقان العامان رقم 4، الفقرتان 8(ج) و17؛ ورقم 7، الفقرتان 9 و11.

لهم درجةً أعلى من أمن الحيازة بينما يُبقي على مستوى ربحية الاستثمارات الخاصة في قطاع الإيجار^[28].

- كما يمكن تمكين السلطات العامة من اكتساب حقوق في قطع الأراضي غير المستخدمة وذلك من أجل استخدامها في توفير المساكن لذوي الدخل المنخفض. ففي كولومبيا، يُنشئ قانون الإصلاح الحضري «إقرار أولوية التنمية»، الذي يضطر بموجبه ملاك الأراضي الغضاء الراغبين عن إعادة استخدامها إلى بيعها. وإن لم تُبَع الأرض في مزاد، يجوز للدولة نزع ملكيتها بسعرٍ يعادل نسبة 70% من قيمة وعائها الضريبي لأغراض الإسكان الاجتماعي^[29]، وقد استخدمت هولندا، كنظام بديل، نظاماً يُجيز للسلطات المحلية أن تتولى مؤقتاً إدارة العقارات الشاغرة بغرض طرحها للإسكان الاجتماعي بالإيجار. ويمكن للسلطة المحلية استرداد المبلغ المستحق لها عن تجديد العقار عن طريق الإيجار، وبذلك يستفيد المستأجر والمالك كلاهما من ترميمه^[30].

- ويقتضي تقسيم الأراضي إلى مناطق على أساسٍ شاملٍ للجميع تخصيص نسبة من العقارات في أحياء المدن لإسكان ذوي الدخل المنخفض، ويمكن لإجراء التقسيم هذا، أن يوفر السكن اللائق لفقراء الحضر. وتقتضي لوائح تقسيم الأراضي إلى قطع وتطويرها على أساسٍ شاملٍ للجميع تخصيص نسبة من المساكن المستحدثة لإسكان ذوي الدخل المنخفض. ففي فرنسا، على سبيل المثال، يجب تخصيص نسبة 25% من جميع المساكن المستحدثة في كل منطقة حضرية يتجاوز عدد سكانها 50 000 نسمة للإسكان الاجتماعي^[31]، كما أن تحديد سقف لمساحات قطع الأراضي في المناطق السكنية يمكن أن يخفّض كلفة المساكن بتشجيع بناء المباني السكنية ذات الكثافة السكانية العالية.

Kath Hulse, et al., Secure occupancy in rental housing: conceptual foundations and comparative perspectives, (28 القانون رقم 9 الصادر عام 1989، المعدّل بموجب القانون رقم 388 الصادر عام 1997 (رد كولومبيا على الاستبيان). María Mercedes Maldonado, "Fortalezas y fisuras del uso de la expropiación para fines urbanos en Colombia. Revisión a partir de la experiencia de Bogotá" in Expropiación y conflicto social en cinco metrópolis latinoamericanas, Antonio Azuela (coord.) (Mexico, UNAM, 2013), pp. 231-268.

United Kingdom, Office of the Deputy Prime Minister, Empty Homes: Temporary Management, Lasting Solutions: A consultation paper (London, 2003), paras. 52 and 57 and annex 5

31 القانون الفرنسي رقم 61-2013



مركز الدراسات والإعلام الاقتصادي أحد أهم منظمات المجتمع المدني اليمنية التي تعمل في الشأن الاقتصادي والتوعية بالقضايا الاقتصادية وتعزيز الشفافية والحكم الرشيد ومشاركة المواطنين في صنع القرار، والعمل على إيجاد إعلام مهني ومحترف.

اليمن - تعز - حي الدحي

☎ 00967-4- 249306

© www.economicmedia.net
✉ economicmedia@gmail.com
📍 @Economicmedia
🌐 Economicmedia