

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الفهرس

رقم الصفحة

iv	تمهيد	
1	مقدمة	1
2	مراجعة الدراسات السابقة	1
2	1.1 الخلفية التجارية	
3	2.1 مراجعة دراسات قطاع الإسكان بالمراجعة الثانية للمخطط الهيكلي لدولة الكويت..	
3	3.1 مراجعة دراسات قطاع الإسكان بالمخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت	
4	4.1 السياسة الاسكانية للمراجعة الثانية للمخطط الهيكلي الثاني لدولة الكويت	
9	الطلب على السكن الخاص	2
9	1.2 المساكن المتاحة حالياً	
14	2.2 الطلب على السكن وقائمة الانتظار	
15	3.2 الطلب المستقبلي على السكن	
20	العرض من الاسكان	3
23	1.3 دور المؤسسة العامة للرعاية السكنية	
23	2.3 القطاع الخاص	
26	3.3 العرض المستقبلي للاسكان	
28	الارض الخاصة بالتنمية السكنية	4
28	1.4 الارض المحتملة	
46	2.4 أراضي الدولة العامة الخاصة بالتنمية السكنية	
36	3.4 الارض المحتملة للتنمية السكنية	
37	4.4 الطاقة الاستيعابية المقدره	
37	5.4 تصنيف الاراضي (الموقع / الملكية)	
38	سكن غير الكويتيين	5
38	1.5 أنواع سكن غير الكويتيين	
38	2.5 العوامل المتضمنة في عرض سكن غير الكويتيين	
38	3.5 الوضع الحالي لسكن العائلات	
39	4.5 الوضع الحالي للسكن الجماعي	
39	5.5 الطلب المستقبلي على السكن	
40	6.5 معدل الانشاء	
40	7.5 العرض من سكن غير الكويتيين	
41	8.5 الطلب على سكن غير الكويتيين	
42	الخلاصة	6
42	1.6 تقرير الطلب على السكن	
42	2.6 تقدير الطلب على الارض	





44	.....	3.6 سكن غير الكويتيين
46	.....	4.6 اجمالي الطلب على الارض
47	.....	5.6 الطاقة الاستيعابية للأرض المتاحة
	.....	6.6 دور الهيئة العامة للرعاية السكنية
51	.....	7 . الوسائل المقترحة للتنفيذ
51	.....	1.7 توافر الارض
52	.....	2.7 معدلات الانشاء
54	.....	3.7 التمويل
54	.....	4.7 التعامل مع الخصائص المؤسسية والاجتماعية





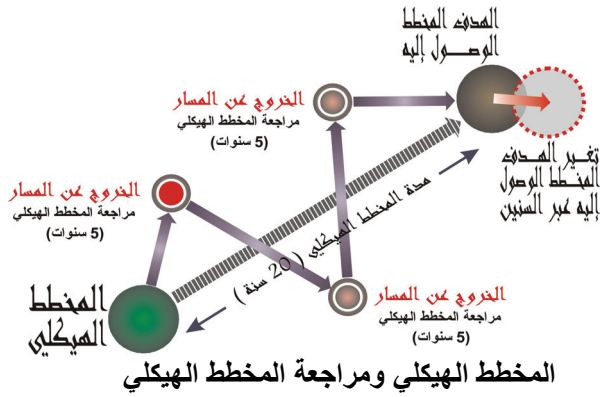
قائمة الاشكال

رقم الصفحة		
1	.....	1
4	.....	2
10	.....	3
12	.....	4
13	.....	5
14	.....	6
16	.....	7
16	.....	8
16	.....	9
17	.....	10



تمهيد

إن الهدف من المخطط الهيكلي هو وضع الإطار العام والشامل للتطوير المستقبلي. ويتم ذلك التطوير على مستويات تبدأ بمستوى الدولة ككل ثم مستوى المنطقة الحضرية وأخيراً مستوى المدينة. وعادة ما يتم وضع أهداف المخططات الهيكلية على مدة زمنية تتراوح بين 20 إلى 30 سنة، ومن الطبيعي أن يحدث خلال هذه المدة الزمنية خروج عن المسار المستهدف وذلك نتيجة للمتغيرات التي قد تطرأ على الساحة المحلية والدولية، ولهذا يتم بصفة دورية (غالباً ما تكون كل خمس سنوات) مراجعة المخطط الهيكلي لتعديل مساره حتى يتوافق مع تلك المستجدات والمتغيرات.



المخطط الهيكلي	المخطط الهيكلي الأول	المخطط الهيكلي الثاني	المخطط الهيكلي الثالث
	1KMP	2KMP	3KMP
	1952	1970	1997

المراجعات	المراجعة الأولى	المراجعة الثانية	المراجعة الأولى
	2KMPR1	2KMPR2	3KMPR
	1977	1983	العمل جاري

تاريخ المخططات الهيكلية بدولة الكويت

هذا، وتعتبر دولة الكويت من أوائل الدول بمنطقة الشرق الأوسط التي اهتمت بعمل مخطط هيكلي للدولة يكون هو الإطار الذي تتحرك من خلاله عملية التنمية، حيث بدأت حكومة دولة الكويت منذ أكثر من خمسين عاماً في الإعداد لأول مخطط هيكلي وذلك في عام 1952 م، والذي أعتمد في مخططاته على فكرة المجاورات السكنية المتصلة مع بعضها البعض عن طريق شبكة من الطرق الدائرية وأخرى

متعامدة عليها "إشعاعية" والتي تكون مركزها مدينة الكويت العاصمة. أخذت هذه الفكرة حيزها للتنفيذ خلال فترة الستينات، ولكن مع الزيادة السكانية المضطردة، وظهور الحاجة إلى إقامة تجمعات عمرانية جديدة، قامت الحكومة الكويتية بعمل مخطط هيكلي جديد لحل هذه القضايا الملحة.

وعلى ذلك، وفي عام 1970 م كلفت البلدية المكتب الاستشاري العالمي (Colin Buchanan) لعمل المخطط الهيكلي وفق ثلاثة مستويات تخطيطية وهي المستوى التخطيطي للدولة ومستوى المنطقة الحضرية ومستوى مدينة الكويت "العاصمة". وقد أوصى هذا المخطط لعام 1970 بأن الطاقة الإستيعابية للمنطقة الحضرية ستصل إلى 2 مليون نسمة بحلول عام 2000 كما أوصى بإعادة تقييم ورفع كفاءة شبكات الطرق وتشجيع السكن في التجمعات العمرانية الجديدة.

وفي عام 1977 م تم عمل المراجعة الأولى للمخطط الهيكلي (KMPR1)، والتي أوصت بعمل مدينتين جديدتين هما الصبية والخيران، وذلك لجذب الزيادة السكانية المتوقعة والتي قدرت بحوالي 2.5 مليون

نسمة بحلول عام 2005, وتستوعب المنطقة الحضرية حوالي 1.25 مليون نسمة, والمتبقي في المدن الجديدة.

وفي عام 1983 م تم عمل المراجعة الثانية (KMPR2), ولم تشتمل في توصياتها على تنمية المناطق الصناعية والمراكز التجارية بالرغم من اعتبارهما من المشاكل الأساسية للمناطق الحضرية.

في عام 1990 م, كلفت بلدية الكويت مكتب إستشاري محلي بمشاركة المكتب العالمي W.S. Atkins لعمل المخطط الهيكلي الثالث (3KMP). وظروف الغزو العراقي الغاشم على دولة الكويت, تأجل العمل في هذا المخطط أثناء فترة الغزو ثم بدأ مرة أخرى بعد التحرير في عام 1992 م وانتهى العمل به في عام 1997 م. وقدرت إجمالي عدد السكان المتوقع بحوالي 3.8 مليون نسمة بحلول عام 2015, كما قدرت الطاقة الاستيعابية المستقبلية للمنطقة الحضرية بحوالي 2.3 مليون نسمة, وأوصت بتوزيع الزيادة السكانية المتوقعة (1.5 مليون نسمة) على المدن الجديدة (الصبية والخيران) بالإضافة إلى مجموعة من المدن التوابع المقترحة وكذلك بعض التجمعات العمرانية الجديدة. انتهت الدراسة بالمخطط الهيكلي الثالث إلى بعض السياسات العامة للتخصصات المختلفة وذلك على المستويات التخطيطية الثلاثة, الإقليمي والحضري ومدينة الكويت.

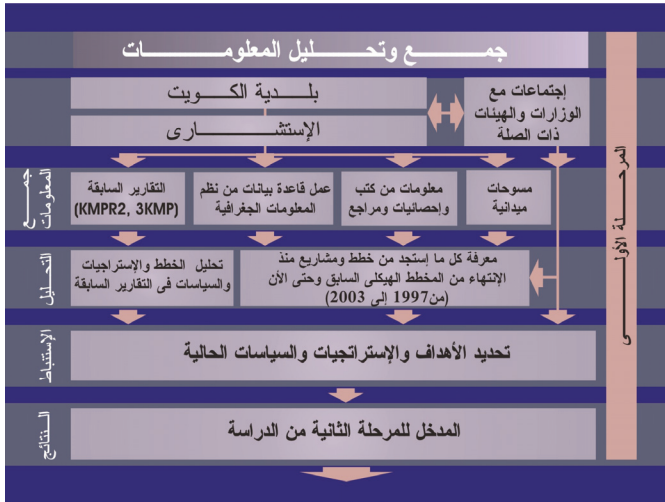
ونظراً لمرور أكثر من خمس سنوات على الإنتهاء من المخطط الهيكلي الثالث (1997), رأت بلدية الكويت في عام 2003 أنه من الضروري عمل مراجعة للمخطط الهيكلي الثالث السابق, وتم تكليف الاستشاري المحلي " المجموعة الهندسية الكويتية - KEG " بالتعاون مع الاستشاري العالمي " CBP - Colin Buchanan " وذلك لمراجعة وتحديث وتطوير كل البيانات والمعلومات الواردة بالمخطط الثالث بما يتواءم مع ما استجد من خطط ومشاريع وأعمال في كافة المجالات والقطاعات, وكذلك عمل دراسة مستقبلية حتى سنة 2030 ميلادية, حيث يتم فيها وضع التصورات المستقبلية للنمو السكاني والعمالة و الطرق والخدمات العامة واتجاهات النمو العمراني المتوقع, ووضع الأهداف والإستراتيجيات والسياسات الواقعية والتي يجب أن تشكل القاعدة الأساسية للنمو العمراني والذي تعود إليها كافة الوزارات والهيئات المعنية عند اتخاذها للقرارات.



المراحل الثلاث لمشروع تطوير وتحديث المخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت

مراحل مشروع تطوير وتحديث المخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت

يتكون المشروع من ثلاثة مراحل رئيسية:



المرحلة الأولى: جمع وتحليل المعلومات والبيانات، وهي تحتوي على:

جمع وتحليل المعلومات والبيانات الأساسية من كافة الوزارات والهيئات المعنية.

عمل مسوحات ميدانية مرورية لشبكة الطرق القائمة، وكذلك عمل مسوحات ميدانية لعينة (حوالي 12%) من إجمالي المساحات التجارية الأرضية بالدولة

مراجعة المخطط الهيكلي الثاني (KMPR2 - 1983) والمخطط الهيكلي الثالث (3KMP - 1997) وتحديث البيانات الواردة بهما بما يتماشى مع المتغيرات التي طرأت على التطور العمراني بدولة الكويت وذلك وفق الآلية الموضحة بشكل د.

الآليات المستخدمة في العمل بالمرحلة الأولى من الدراسة

المرحلة الثانية: الدراسات التخطيطية (Planning Studies)، وتشتمل على عدد 9 أوراق عمل هي:

- 1 - السكان والعمالة
- 2 - نظم المعلومات الجغرافية
- 3 - الإسكان
- 4 - الطاقة الإستيعابية للمنطقة الحضرية
- 5 - المرافق العامة (كهرباء، مياه، صرف صحي، إتصالات)
- 6 - الدراسات البيئية والموارد الطبيعية
- 7 - الطرق والمواصلات
- 8 - المساحات الأرضية التجارية
- 9 - إستعمالات الأراضي والأنشطة (التعليم، الصحة، الصناعة، ...)



أوراق العمل للمرحلة الثانية من الدراسة

تمثل ورقة العمل (1) "السكان والعمالة" أساساً للدراسات القطاعية، فهي تراجع المخططات السابقة وتحلل الموقف الحالي، كما تناقش العوامل المؤثرة على السكان والعمالة المستقبلية حتى عام 2030. على الجانب الآخر، تم تحديث خرائط نظم المعلومات الجغرافية (GIS) على مستوى الدولة ومستوى المحافظات ومستوى المنطقة الحضرية ومستوى مدينة الكويت.

تركز ورقة العمل الثالثة على القضايا الخاصة بطلب الكويتيين على الإسكان وطرق توفير العرض الكافي لذلك، كما تحدد ورقة العمل رقم 4 الطاقة الاستيعابية للمنطقة الحضرية. في حين تراجع أوراق العمل رقم 5، 6، 9 الاتجاهات السابقة والتطور الحديث في جميع القطاعات التي تغطيها خطة التنمية. وهذا سوف يحدد ويحلل القضايا المتضمنة في التنمية المستقبلية للقطاع ومكوناته من العرض والطلب.

تقوم ورقة العمل رقم 7 بتنفيذ النموذج المروري (بالاعتماد على نتائج المسح المروري) والتي تشمل تطوير نموذج المرور السابق الذي تم عمله أثناء المخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت (1997) وكذلك معايرة النموذج وتوقعه لعام 2030. تقوم ورقة العمل هذه أيضاً بتنفيذ الدراسات المرورية وتشمل السيارات الخاصة والنقل العام ومواقف انتظار السيارات والموانئ (الموانئ البحرية والمطارات).

ورقة العمل رقم (8) تعتبر دراسة خاصة والتي تحدد (من خلال المسح الميداني والمكتبي) اتجاهات التطور السريع للمساحات الأرضية التجارية داخل المنطقة الحضرية الحالية.

وتعد هذه الدراسات الأساس لوضع بدائل استراتيجيات التخطيط العمراني للدولة والاجراءات المطلوبة لتنفيذها.

المرحلة الثالثة : إعداد المخططات الهيكلية (Plan Preparation) وفق ثلاثة مستويات تخطيطية:

National Physical Plan (NPP)

Metropolitan Area Structure Plan (MASP)

Kuwait City Local Plan (KCLP)

- إستراتيجية الخطة القومية الطبيعية

- الخط الهيكلية للمنطقة الحضرية

- الخطة التنفيذية لمدينة الكويت





مقدمة

تهدف هذه الدراسة إلى مراجعة قطاع الإسكان بالمخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت الممثلة في ورقة العمل رقم (4) " العرض والطلب على الإسكان " وكذلك المراجعة الثانية للمخطط الهيكلي الثاني . سوف تحلل هذه المراجعة مقدار نجاح السياسات الموضوعية بهذه المخططات وهذا سوف يؤدي إلى إعداد المفاهيم والاستراتيجيات الجديدة المتوافقة مع الوضع الحالي والمستقبلي بالإضافة إلى التوصية بالسياسات والأدوات لتحقيق أهداف المخطط بشكل فعال .

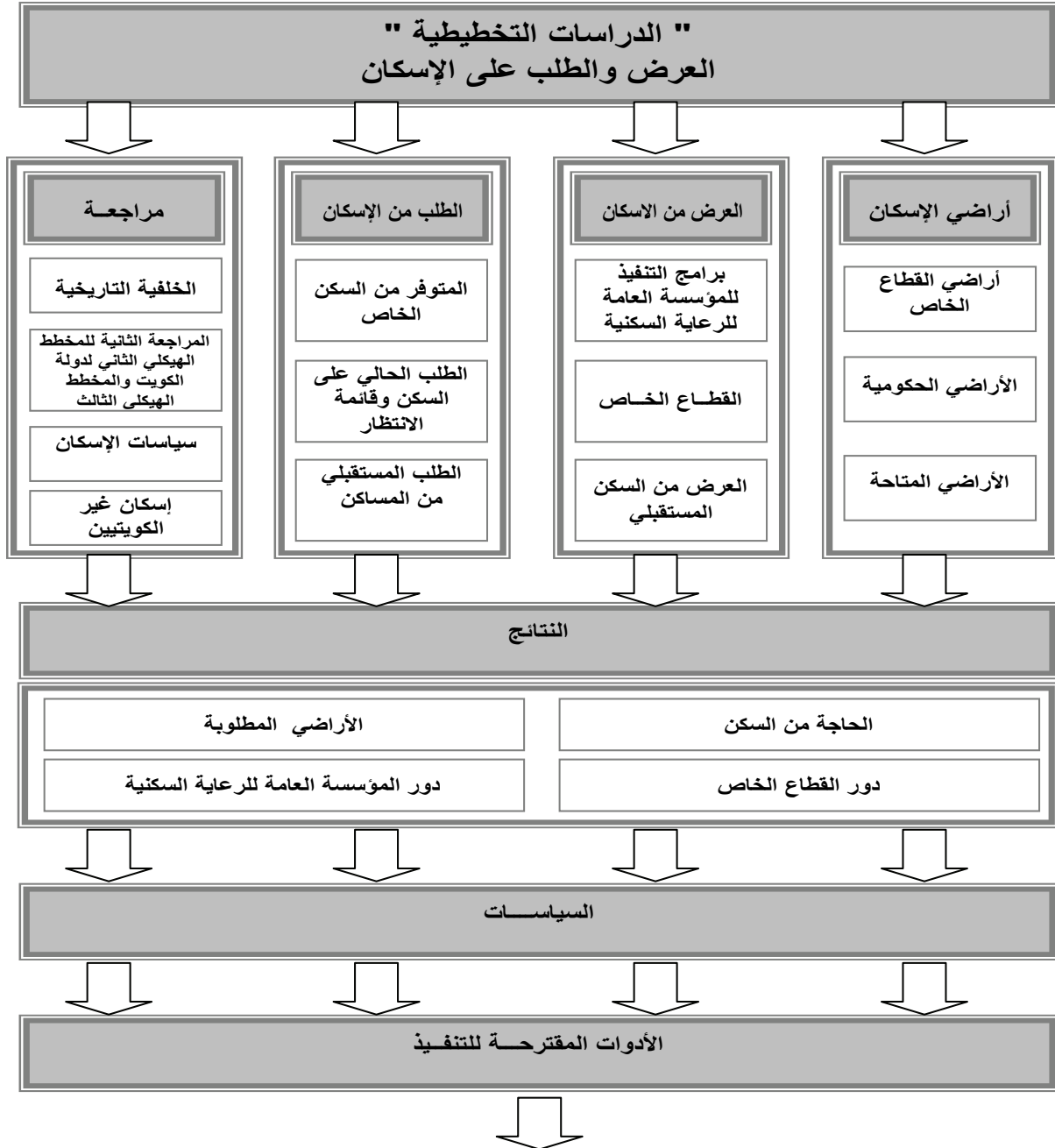
المنهجية

تعتمد منهجية التحليل للإسكان على أربعة محاور متوازية وهي : خلفية المشكلة الإسكانية والعرض والطلب على الإسكان وحجم الأراضي المطلوبة , وذلك على النحو التالي :

- **خلفية المشكلة :** تغطي تاريخ وأسباب المشكلة والموقف الحالي للسياسات والمعايير الحالية المتبعة .
- **الطلب على السكن :** يغطي الموقف الحالي والطلب القائم وقوائم الانتظار وتحديد الطلب المستقبلي على السكن .
- **العرض من السكن :** يغطي دراسة برامج وأهداف وسياسات وخطط المؤسسة العامة للرعاية السكنية وكذلك القطاع الخاص .
- **متطلبات الأراضي :** يغطي تحرى السعة الاستيعابية الممكنة للأراضي بهدف التنمية السكنية في الملكية العامة والخاصة داخل المنطقة الحضرية أو على حدودها أو خارجها في المدن الجديدة بهدف تحديد مدى وفرة وسعة الأراضي .
- **الخاتمة :** تغطي تقديم الطلب النهائية على الإسكان في عام 2030 وتشمل متطلبات الأراضي ودراسة دور المؤسسة العامة للرعاية السكنية ومخرجات القطاع الخاص الموجهة نحو التنمية السكنية واقتراح مكونات السياسات للعرض المستقبلي والأدوات المقترحة للتنفيذ .



تطوير وتحديث المخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت (3KMPR)



شكل 1 المنهجية

1- مراجعة الدراسات السابقة

1-1 الخلفية التجارية :

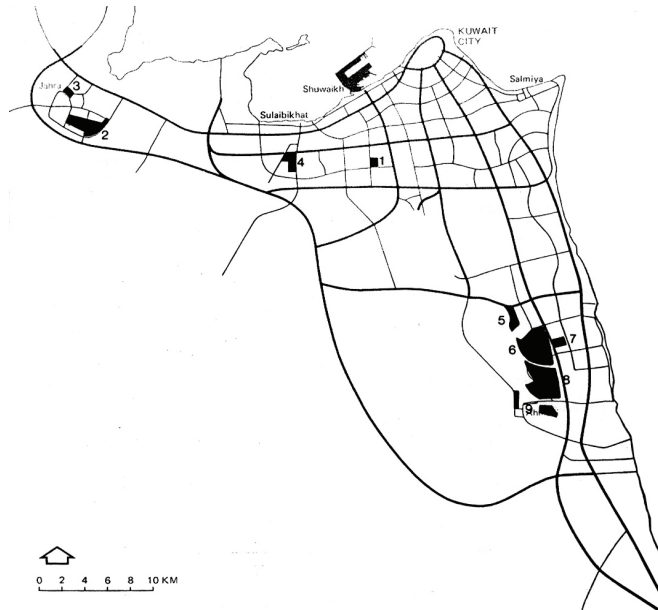
منذ عام 1954 تقوم الحكومة بدور في تعزيز الحلول للمشكلة السكنية . وقد أنشأ المجلس الأول للإنشاء المباني 2000 وحدة سكنية يلائم محدودى الدخل . في عام 1965 بدأت الحكومة في التعامل مع مشكلة السكن غير الرسمية " العشش " وقامت بإزالتها وبناء وحدات جديدة والتي كانت مطلوبة في عام 1976 وقد تم التعامل مع وحدات الفلات لسكن الكويتيين من خلال وسائل وطرق متعددة حتى بدء قانون رقم 47 لسنة 1993 وقانون رقم 27 لسنة 1995 لتنظيم وإدارة الرعاية السكنية .

2-1 مراجعة دراسات قطاع الإسكان بالمراجعة الثانية للمخطط الهيكلي لدولة الكويت :

قدرت الدراسة الطلب على الإسكان خلال فترة مراجعة الخطة (25 عاماً) بين 1980 – 2005 على أنها 199.140 وحدة للكويتيين و 170.000 فقط لغير الكويتيين . وهذا يعني أن السعة الاستيعابية الاحتياطية لوحدات الإسكان الجماعية والشقق كانت متاحة و/أو التزاحم سوف يستمر في استيعاب توازن الساكنين غير الكويتيين نظراً لأن نسبة السكان غير الكويتيين أكبر من السكان الكويتيين .

يوضح برنامج الإنشاء الذي تم وضعه أن الإسكان الكويتي سوف يرتفع أثناء فترة الخطة من 23.000 وحدة سكنية لكل فترة خمس سنوات بين 1980 – 1985 ، إلى 60.000 وحدة سكنية بين 2000 – 2005 . بالنسبة لاحتياجات غير الكويتيين يقترح البرنامج أن يتبقى احتياجاتهم محصورة تقريباً عند 37.000 وحدة سكنية لكل خمس سنوات .

المنطقة الحضرية :



NHA housing areas 1986-2005, Metropolitan Area

شكل رقم (2) مناطق اسكان الهيئة العامة للإسكان 1986 – 2005 المنطقة الحضرية

داخل المنطقة الحضرية اقترح المخطط أن نظم القطاع الخاص هي المسؤولة عن تطوير 241.000 وحدة سكنية أما نظم القطاع العام فمسؤولة فقط عن 55.000 وحدة سكنية وهذا يعني أنه يحب الوفاء بباقي الطلب في ضوء إنشاء مدن الصبية وخيران الجديدة .

تم تحديد تسعة مواقع داخل المنطقة الحضرية (شكل رقم 2) للتنمية السكنية بين 1986 – 2005 . قدرت المساحة الاجمالية للمواقع بـ 5103 هكتار .

فيما يلي الكثافة لتنمية المواقع المختارة :

- أ- كثافة 10 منزل لكل هكتار بالنسبة للمنازل / الفيلات .
ب- كثافة 30 شقة لكل هكتار بالنسبة للشقق .

طبقاً للكثافات المقترحة فإن إجمالي الشقق المتوقعة سوق يبلغ 20.824 منزل / فيلا و 3745 شقة .
تم تحديد سبعة مواقع أخرى داخل مركز مدينة الكويت والتي من المتوقع أن توفر 414 منزل / فيلا .
طبقاً لدراسة تحليل المواقع الخالية والكثافات الحالية ومعدل التزاحم فإن الطاقة الاستيعابية للمنطقة الحضرية قد تم التوصل إليها في ضوء ما يلي :

- تقدر الطاقة الاستيعابية القصوى للمنطقة الحضرية بحوالي 3.0 مليون نسمة .
- تقدر الطاقة الاستيعابية المقبولة للمنطقة الحضرية بـ 2.08 مليون نسمة . المكون السكني للمنطقة الحضرية هو 379.000 منزل منها 207.000 منزل لغير الكويتيين و 178.000 منزل للكويتيين بحلول عام 2005 .

3-1 مراجعة دراسات قطاع الإسكان بالمخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت :

في وقت القيام بهذه الدراسة (1993) كانت الخصائص التالية تشكل الموقف القائم :

- 45000 قائمة الإنتظار بالمؤسسة العامة للرعاية السكنية.
- تمثل الفيلات والمنازل التقليدية (توقفت في عام 1980) 33% .
- 60% من المتاح من السكن هي شقق (النموذج الأساسي مستخدم من قبل غير الكويتيين)
- 40% من مساكن غير الكويتيين هي إسكان جماعي .

المساكن الخالية :

توجد في المناطق نسب فارغة من الشقق ما بين 22 % إلى 49% .

1-3-1 كثافة السكان :

- مناطق تركيز الشقق 160 منزل / هكتار .
- المناطق من الشقق / الفيلات المختلطة 10 إلى 3 منزل / هكتار .
- تتراوح مناطق الفيلات بين 3 / 5 منزل / هكتار .

أوضح المخطط الهيكلي الثالث في ورقة العمل 4 " العرض والطلب من السكن الكويتي " جوانب قطاع الإسكان بالنسبة إلى ما يلي :

- 1- العرض والطلب الحالي .
- 2- الاحتياجات المستقبلية من السكن الكويتي .
- 3- العرض المستقبلي من السكن الحكومي .
- 4- مدى وفرة الأراضي .



وقت تنفيذ الدراسة يعتبر الموقف بصفة أساسية هو وجود 45.000 طلب ينتظر السكن الحكومي . كشفت دراسة المشكلة أنه بين عام 1974 و 1992 كانت الطلبات أكثر من 54000 وهذا معدل سنوي يتراوح ما بين 2.500 إلى 3.800 طلب ومن المتوقع أن يرتفع إلى 5.000 طلب في عام 1993 ومع ذلك فإن الهيئة العامة للإسكان كانت قادرة فقط على الوفاء بجزء من الطلبات على المساكن وقامت بإنشاء حوالي 3.100 وحدة سكنية سنوياً .

أوضحت الدراسة التفصيلية للطلب التاريخي علاقة قوية بين معدلات الزواج وعدد المتقدمين لطلب السكن وقد استخدم هذا في توجيه تقدير الطلب مستقبلاً في ضوء الطلبات الجديدة التي وجد أنها تزيد إلى 8.250 وحدة سنوياً قبل عام 2015 . تم تقييم التعديلات في الأماكن الشاغرة وإزالة التزامح بحوالي 19% من المنازل الخاصة التي تقوم على أساس مشترك (أي 40.000 منزل) ومن المفترض حينئذ أن 16.000 كويتين وتم تقليلها حينئذ إلى 10.000 منزل خلال فترة الخطة لغير سبب منطقي تذكره الدراسة (1) تم القيام بعمل توقعات لعدد المنازل . أوضحت تحريات الأماكن الفارغة في المتاح القائم من المساكن في عام 1993 أن 11% من جميع المساكن التقليدية خالية وأنها تقريباً تقع داخل نطاق القطاع الخاص (2).

بناءً على الاكتشافات المذكورة أعلاه فإن دراسة الإسكان بالمخطط الهيكلي الثالث قدمت تقديرات للاحتياجات من السكن المستقبلية وحجم الأراضي المطلوبة لاستيعاب هذه المتطلبات والاحتياجات .

1-3-2 الاحتياجات من المساكن :

أما بالنسبة للاحتياجات من المساكن فقد كان من المتوقع أن :

1- من المطلوب أن يكون هناك إجمالي يزيد عن نصف مليون مسكن قبل عام 2015 وذلك للوفاء بالطلب منه 46% للكويتيين و 54% لغير الكويتيين . وهذا يعني أن من المطلوب أن يكون متوسط معدل البناء والإنشاء السنوي هو 23000 مسكن . وهذا رقم أكبر من 250% من المتوسط المحقق فيما بين عام 1970 و 1993 .

2- مطلوب حوالي 300.000 مسكن قبل 2005 .

الطلب المتوقع من 245.000 مسكن كويتي جديد كان لكلاً من القطاع الخاص والعامة بين 1995 و 2015 وهذا يعني معدل إنشاء يصل إلى 16.000 مسكن سنوياً . وهذا من 4 – إلى 5 أضعاف الطاقة الاستيعابية السنوية للمؤسسة العامة للإسكان إذا تم تصفية الطلب القائم بين 1994 و 1999 (وهو 9000 مسكن سنوياً) فإن من المتوقع وجود مشكلة طاقة تنفيذ أخرى . وبعد هذه الفترة يجب تخفيض المعدل إلى حوالي 5.200 سنوياً .

1-3-3 متطلبات الأراضي :

يقدر احتياج السكن المتوقع للكويتيين وغير الكويتيين في ضوء والمتطلبات من الأراضي "بشكل عام جداً" أن يكون تقريباً بين 19000 إلى 25000 هكتار من الأراضي منها 19500 هكتار لإسكان الكويتيين و 5500 هكتار لإسكان الكويتيين . تعتمد هذه النتيجة على الافتراضات التالية :



1- بالنسبة لسكن الكويتين :

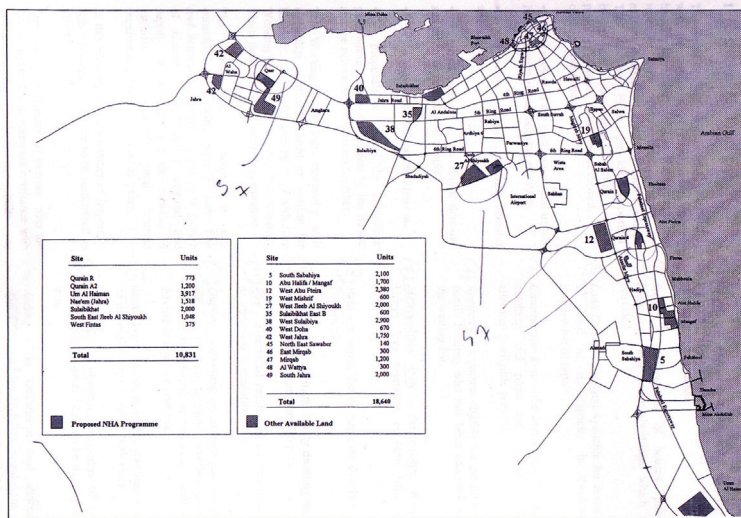
- حوالي 20% من الكويتين يجب أن يتم تسكينهم في شقق مبنية على كثافة 23 مسكن لكل هكتار .
- يجب أن يتم تسكين باقي الكويتين في فيلات بكثافة 7.3 مسكن لكل هكتار .
- يتم استبدال 75% من المساكن القديمة في المواقع القائمة .

2- بالنسبة لسكن غير الكويتين :

- يجب استبدال المساكن القديمة على الموقع بزيادة 10% من طاقتها الاستيعابية .
- تم حساب النظم السكنية على الأراضي الخالية على أساس إجمالي الكثافة بـ 70 مسكن لكل هكتار باستثناء 10% بكثافة سبعة مساكن بالهكتار .

1-3-4 تعليق :

- ينبغي ملاحظة أن افتراض تسكين 20% من الكويتين في شقق مرفوض حالياً علاوة على أن افتراض استبدال المساكن القديمة قد تم في غياب وجود أداة تنفيذ وأية نظم تحديث وترميم مقترحة أو حتى تحديد المناطق لخطط العمل الخاصة بها .
- لم ينظر إلى نقص الأراضي على أنه عقبة رئيسية لإستيعاب الطلب داخل المنطقة الحضرية . "يعتقد أن المشكلة الإسكانية قائمة نظراً لنقص الأراضي . ومن وجهة نظرنا فإن هذا غير صحيح " وهذه نتيجة ثبت أنه غير صحيحة .
- حددت الدراسة 49 موقع إسكان (شكل رقم 3) نطاق كبير من المصادر كقياس قصير الأجل " وقد توصل تقييم ذلك إلى أنه تم تحديد خمسة عشر موقعاً من مساحة إجمالية 2466 هكتار على أنها خالية تماماً من أية قيود . ومن المتوقع أن تستوعب هذه المواقع 18.640 مسكن . علاوة على أنه من المتوقع أن تحدث استشارات مع الهيئات المختصة للمواقع المحتملة وذلك للتأكد من امكانيات باقي المواقع المحددة . فيما بعد المواقع المحددة من المتوقع أن تحدث تنمية سكنية مستقبلية في المدن الجديدة .



شكل رقم (3) المواقع السكنية بالمخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت



في الوقت الحالي تم تسليم 17 موقعاً فقط من بين 49 موقعاً إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية (بعضها تم بنائه بالفعل والبعض الآخر قيد الإنشاء) خمسة من هذه المواقع داخل مدينة الكويت . تم وضع 32 موقعاً قيد الفحص والدراسة ثم تم رفضهم لأسباب متعددة وتوجد ستة مواقع منها حالياً قيد مزيد من الدراسة والتفكير . وهذه أمغرة أ ، ب التي تبلغ مساحتها 680 و 265 هكتار على التوالي وهما حالياً في مرحلة التخطيط .

رفض معظم المواقع المقترحة يعرض كامل برنامج استيعاب الطلب المتوقع على الاسكان المحدد بالمنطقة الحضرية وبالتالي سعة المنطقة الحضرية للخطة والتي كانت متوقعة (طبقاً لدراسة قطاع الإسكان) أن تستوعب 2.5 مليون نسمة . وبالتالي سوف يكون من المطلوب استيعاب مليون نسمة في أماكن أخرى بالمدن الجديدة .

1-3-5 كثافة السكان والخدمات والمعايير

المراجعة الثانية للمخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت / المخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت .

تم إجراء الدراسات لتحليل العلاقة بين السكان والأراضي التي يسكنون عليها ويقومون بأنشطتهم ويمكن تلخيص ذلك من خلال فحص ما يلي :

- 1- كثافة السكان .
- 2- معايير الخدمة .

سوف تكشف مراجعة الكثافة السكانية التي أقرحتها المراجعة الأولى والثانية للمخطط الهيكلي الثاني والمخطط الهيكلي الثالث الاتجاهات والمفاهيم التي تكمن وراء هذه الكثافات.⁽¹⁾

في حساب الطاقة الاستيعابية للأماكن المحددة في ضوء عدد المساكن تم تضمين عاملين . وهما كثافات في ضوء المساكن لكل هكتار أو عدد السكان لكل هكتار ومعايير التخطيط في ضوء استعمال الموقع بطريقة فعالة وذلك للسماح بالاستعمالات المتنوعة مثل الاستعمالات السكنية أو الخدمات التي يطلبها السكان المستقبليون بهذه المواقع . بعد ذلك يعتبر من الضروري اكتشاف كلاً من هذين العاملين في ضوء الدراسة الإسكانية بالمخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت .

1- الكثافات :

فحصت الدراسة معايير التصميم للهيئة القومية للإسكان بالنسبة للنظم الكسنية . في ضوء الكثافات وجد أن هناك تنوع كبير في كثافة الفيلات. تتراوح الكثافات ما بين 5 و 10 مسكن لكل هكتار وقد قاد هذه الدراسة إلى اقتراح متوسط 7.5 مسكن لكل هكتار دون تخييض حجم القسائم وطبقاً لذلك من المقترح أن يكون كثافة السكان هي 50 نسمة لكل هكتار في عام 2015 .

أما بالنسبة للمناطق التي تنتشر فيها الشقق فإن دراسة نظم البناء والتقسيم الفرعي الفعلي للمنقف وابو حليفة والمهولة قد أدت إلى أن تقترح الدراسة الكثافات التالية :





- 50 مسكن في الهكتار (أي) 160 نسمة في الهكتار (بالنسبة للكثافات المتوسطة) .
- 75 مسكن في الهكتار أي 240 نسمة بالهكتار (بالنسبة للكثافات المرتفعة) .

2- المعايير :

فحصت دراسة عرض الإسكان المستقبلي (التي تمت في ضوء ورقة العمل " العرض والطلب الكويتي على السكن في المخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت " .

مخططات نظم الإسكان في عام 1988 والحسابات وربطت أن 25% من إجمالي الأراضي كانت مستخدمة بالفعل لقوائم الإسكان للفلات . وقد كشفت دراسة أشرشادرية أن هذا الرقم ممكن أن يزيد إلى 33% خلال المعايير المراجعة . علاوى على أن المساحة المخصصة للطرق والمداخل والمساحات الفضاء المكشوفة العامة يمكن بسهولة تخفيضها وهذا سوف يسمح ببناء 8.5 مسكن بالهكتار وقد ذهبت الدراسة إلى أبعد من ذلك لتقترح زيادة 60% في الأراضي المستخدمة للإسكان .

4-1 سياسة الإسكان :

1-4-1 السياسة الإسكانية للمراجعة الثانية للمخطط الهيكلي الثاني لدولة الكويت:

حددت دراسة المراجعة الثانية للمخطط الهيكلي الثاني لدولة الكويت (التي صدرت في 1988 – منذ خمسة عشر عاماً) تسعة مواقع داخل المنطقة الحضرية لنظم الإسكان الكويتي. يملك بعض الملاك في القطاع الخاص بعض هذه المواقع جزئياً . الطاقة الاستيعابية المقدرة (بكثافة 10 وحدات سكنية لكل هكتار) بلغت 20824 وحدة خاصة للكويتيين و 3.745 وحدة لغير الكويتيين . بكثافة تبلغ 30 مسكن لكل هكتار . تم تحديد سبعة مواقع أخرى داخل مدينة الكويت بسعة تبلغ 414 مسكن خاص للكويتيين . في هذا الوقت لم تكن المشكلة السكانية حادة بمثل هذا الشكل .

2-4-1 السياسة الإسكانية في المخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت (3KMP) :

صدرت الدراسة في عام 1994 أي أن البيانات والتوصيات هي منذ عشرة سنوات مضت .

1- على المستوى القومي :

لم يتم اقتراح سياسة اسكانية محددة على المستوى القومي بينما تم اقتراح توزيع للإستراتيجية السكانية.

2- على مستوى المنطقة الحضرية :

تم توجيه السياسات المقترحة نحو تشجيع القطاع الخاص للإستثمار في نظم التنمية للإسكان الكويتيين لم تكن هذه الطرق والأدوات للتطبيق هذه السياسة موجودة في الدراسة . أقترحنا الدراسة وقف عملية السماح بالمواقع الجديدة لتطوير الإسكان في المنطقة الحضرية وهذه الدراسة لم يتم الأخذ بها بسبب النقص المتزايد في الأراضي بينما تتراكم الطلبات على الوحدات السكنية في نفس الوقت وقد تم تنفيذ تقييم مدى ملائمة 49 موقع محدد مقترحة لنظم الإسكان للكويتيين .



3- على مستوى مدينة الكويت :

حددت الخطة خمسة مواقع لنظم إسكان الكويتيين في الدسمان وشارع عبد الله الأحمد وشرق مجمع إسكان الصوابر والوطية والمرقاب وشرق منطقة شرق وكانت من المقترح رفض أي استثمار بأي شكل في نظم إسكان غير الكويتيين وكان يقب الاستثمار في إسكان الكويتيين فقط .

3-4-1 سياسة الإسكان الحالية :

- تحسين ودعم الجهود للسماح بمواقع خالية أكثر للتنمية السكنية داخل المنطقة الحضرية لوحد السكن الكويتي الخاص .
- دعم المشاركة غير المباشرة لإشتراك القطاع الخاص في قطاع الإسكان .
- توجيه نظم التنمية السكنية نحو حدود المنطقة الحضرية أو خارجها .
- التمسك باللوائح القانونية للسكن الكويتي .
- دعم معدل تنفيذ المشروعات السكنية للوفاء بالبرامج المطموحة .





2- الطلب على السكن الخاص

1-2 المساكن المتاحة حالياً .

تم إعداد هذا الجزء من التقرير من بيانات عام 2001 لذلك فهو يناسب خطط التنمية السكنية الخمسية لدى المؤسسة العامة للرعاية السكنية .

1-1-2 العامل المؤثر على طلب إسكان الكويتين: يتأثر طلب الكويتيين على الإسكان بمجموعة من العوامل ذات جوانب متعددة . العامل الأول يختص بدراسة وتحليل الإسكان بصفة عامة بينما يختص الثاني ببعض الخصائص الخاصة لدولة الكويت .

• المجموعة الأولى من العوامل هي كما يلي :

- 1- معدل نمو السكان الكويتيين .
- 2- متوسط حجم المنزل . (باستثناء الخدم) .
- 3- نسبة المنازل بالنسبة لإجمالي السكان .
- 4- معدل التزاحم (الأسرة / الوحدة) .
- 5- نوع الطلب .
- 6- الوحدات الخالية الحالية .
- 7- سياسات الإسكان الحالية . (ملكية الأراضي - القروض) .
- 8- متوسط معدلات الإنشاء السنوية (للقطاع الخاص أو المؤسسة العامة للرعاية السكنية) .

• المجموعة الثانية من العوامل هي كالنحو التالي :

- 1- مبدأ توزيع المؤسسة العامة للرعاية السكنية لوححدات السكن (باعتبار الطلبات الملحة والحقيقية مقابل الحالات غير الملحة وغير الحقيقية) .
- 2- قانون الرعاية السكنية رقم 27 لعام 1994 الذي يلزم الحكومة بأن توفر وحدة سكنية على قسيمة تبلغ مساحتها ليس أقل من 400 م² لكل متزوج كويتي وفوق سن 18 عاماً . كما أن هذا القانون يلزم الحكومة بدفع 100 دينار كويتي شهرياً إلى مقدم طلب الإسكان حتى يستلم وحدته أو يصرف له مبلغ 70.000 د.ك لكل قسيمة على أن يتم تسديد هذا المبلغ بواقع 85 دينار شهرياً كحد أقصى ويمكن أن يتم شطب الدين فيما بعد وفي كل الحالات يجب تسليم وثيقة الملكية بعد عشرة سنوات .

ندرة الأراضي للتنمية السكنية بصفة عامة وهذا يمثل أهم عامل في حجم الطلب . الأراضي التي تملكها الدولة عليها قيود تنمية بصفة عامة . من المتوقع أن تحقق ملكية الأراضي الخاصة ارباحاً أكبر .

2-1-2 أنواع السكن الخاص : لا تقبل الأسرة الكويتية المعيشة في الأنواع الأخرى من الإسكان إلا الفيلات أو القصور أو المنازل التقليدية . الخاصية العامة لذلك من الأراضي مملوكة بشكل خاص (المساحة لا تقل عن 400 م²) لإنشاء المنزل .



3-1-2 الموقف الحالي من الوحدات السكنية

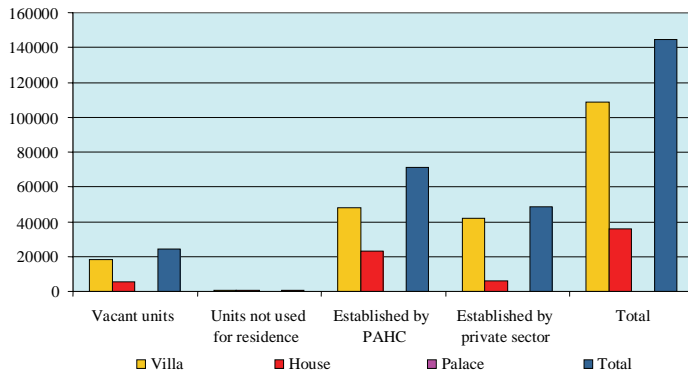
رقم	العوامل	نوع الوحدة			النسبة المئوية
		فيلا	منزل	قصر	
1	وحدات السكن الحالية	89801	29678	75	100%
2	نسبة الاستعمال	75.2%	24.8%	--	
1-2	الوحدات المستخدمة للإقامة	70997	23640	52	79.2%
	النسبة المئوية	75%	25%	--	
2-2	وحدات ليست مستخدمة للإقامة	405	324	11	0.60%
	النسبة المئوية	54%	43.7%	1.5%	
3-2	الوحدات الشاغرة	18405	5714	12	20.2%
3	النسبة المئوية	76.4%	23.6%	--	
1-3	الوحدات التي أقامتها المؤسسة العامة للرعاية السكنية	47725	23352	--	59.45%
2-3	الوحدات التي انشأها القطاع الخاص	42076	6326	75	40.55%
	النسبة المئوية	78%	--	--	--
4	نسبة الوحدات الشاغرة (القطاع الخاص)	43.7%	90%	16%	49%
5	نسبة القطاع العام غير السكن	1%	5.1%	14.7%	1.5%

شكل رقم (4) الموقف الحالي من الوحدات السكنية

بناء على الجدول أعلاه فقد تم استنتاج المؤشرات التالية :

- 1- عدد الوحدات المستخدمة كمساكن للكويتيين هو (94689 وحدة) .
- 2- اشترك القطاع الخاص في بناء فيلات بنسبة 87% من الوحدات .
- 3- مساهمة المؤسسة العامة للرعاية السكنية في إنشاء المساكن يصل إلى 75% من الوحدات المستخدمة .
- 4- الوحدات الشاغرة تبلغ (20% من الوحدات القائمة) .
- 5- عدم جذب القطاع الخاص (50% من الوحدات الشاغرة) .
- 6- أسباب ضغط المساكن الشاغرة كما يلي :

- ملكية الكويتيين لأكثر من وحدة سكنية .
- ملكية الكويتيين لأسباب الاستثمار والعوامل الاجتماعية – الثقافية .
- زواج الكويتيين بأكثر من زوجة واحدة .
- حاجة الأسرة الكويتية إلى منازل ثانية في أماكن مختلفة .
- توقعات الملكية .



شكل رقم (5) الموقف الحالي من الوحدات السكنية



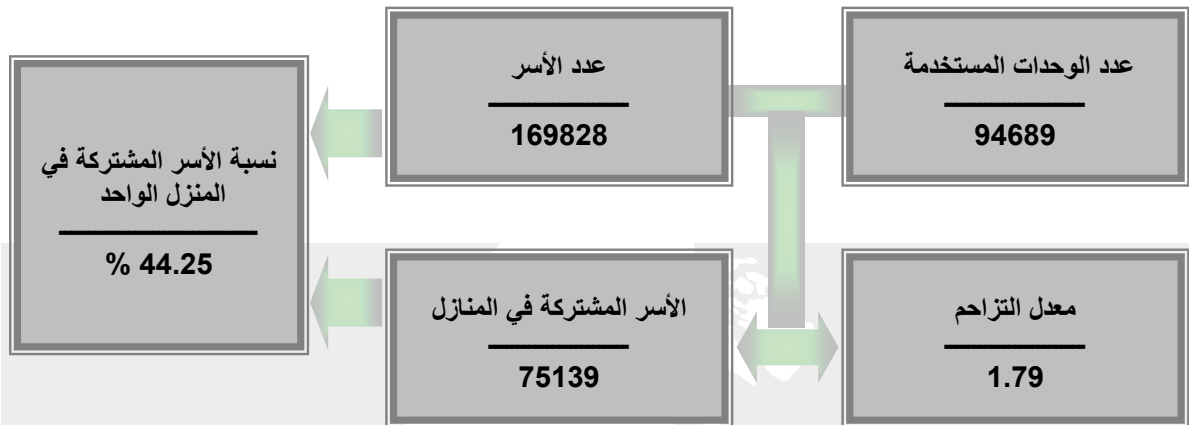
4-1-2 مؤشرات الموقف الحالي .

- 1- السكان الكويتيون .
 - متوسط حجم الأسرة (بإستثناء الخدمة المنزلية) 5.12 فرد / أسرة .
 - متوسط حجم الأسرة (شاملاً الخدمة المنزلية) 6.95 فرد / أسرة .
- 2- المنازل الكويتيين 169828 أسرة .
- 3- الأسرة الفردية الكويتية 254 فرد .
- (تمثل فقط 0.15% والتي يمكن صرف النظر عنها حيث أنها لن تؤثر على النتيجة مستقبلاً) .
- 4- نسبة الأسرة المشتركة في المنزل الواحد 75139 أسرة بنسبة 44.25% .

5-1-2 معدلات التزاحم .

1- معدل التزاحم الحالي :

معدل التزاحم الحالي هو 1.78 أسرة / وحدة وهذا معدل مرتفع نسبياً مقارنة بالمستوى الاجتماعي – الاقتصادي للسكان الكويتيين وهذا يشير إلى حد معين إلى مفهوم الأسرة الممتدة ومشكلة الإسكان الحالية. هذا يعني أن الأسرة التي تشترك في منزل واحد تصل إلى 75139 أسرة وتمثل نسبة 44.25 من إجمالي الأسرة الكويتية .

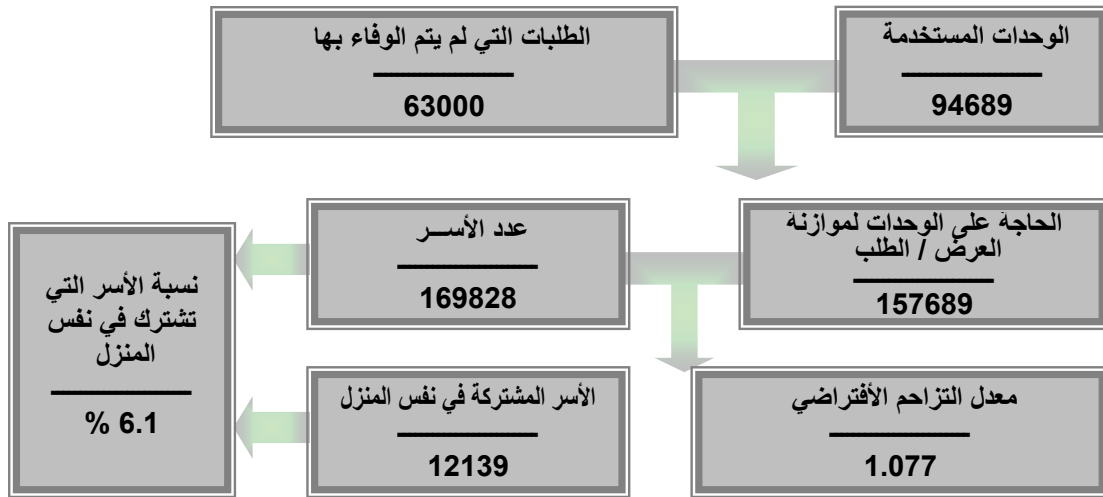


شكل رقم (6) معدل التزاحم الحالي

2- معدل التزاحم الافتراضي :

يفترض المعدل الافتراضي أن جميع تطبيقات الوحدات السكنية سوف يتم الوفاء بها وسوف تقدم حلاً لمشكلة الإسكان الحالية . طبقاً للمخطط التالي فإن معدل التزاحم الذي تم التوصل إليه يقدر بـ 1.077 أسرة لكل وحدة وهذا معدل يعتبر مقبولاً ويعكس الخصائص الاجتماعية – الاقتصادية للأسرة الكويتية في ضوء الأسرة التي تعيش داخل نفس المنزل أو مع أكثر من زوجة واحدة أو أسرة ممتدة . وهذا يجعل عدد الأسرة التي تعيش في المنازل المشتركة 12139 أي 6.1% من جميع الأسر الكويتية .





شكل رقم (7) معدل التزامم الافتراضي

3- معدلات التزامم بالمخططات السابقة :

- أقرحت المراجعة الثانية للمخطط الهيكلي الثاني أن معدل التزامم سوف يتراوح ما بين 1.1 و 1.4 أسرة / وحدة بناء على الافتراض أن المنزل يحتوى على 4.6 و 7.8 حجرة لكل وحدة .
- أقرح المخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت تخفيض عدد الأسر التي تشارك نفس المنزل بنسبة 63% من تلك الموجودة بالمراجعة الثانية للمخطط الهيكلي الثاني وهذا يفترض عدداً مستمراً يبلغ 10000 أسرة مستمرة في وضع المشاركة في المنزل أثناء فترة الخطة (1.15 أسرة / وحدة) .

2-1-6 الكثافات الحالية :

1- كثافات المؤسسة العامة للرعاية السكنية .

نمت كثافات الوحدات السكنية التي تقوم ببنائها المؤسسة العامة للرعاية السكنية عبر السنوات وقد بدأت بمعدل منخفض يصل إلى 6.1 وحدة / هكتار (في خيطان في الخطة الخمسية 1977 – 1981) ووصلت إلى حدها الأقصى البالغ 12.8 وحدة / هكتار (في صباح السالم – في الخطة الخمسية 1995 – 2000) المتوسط العام الذي استخدمته المؤسسة العامة للرعاية السكنية على مدى السنين وصل إلى 8.5 وحدة / هكتار .

2- الكثافات المعتمدة في بلدية الكويت :

بناء على دراسة وموافقة الخطط المقدمة من المؤسسة العامة للرعاية السكنية إلى البلدية فإن المتوسط العام المقبول هو 8.5 مسكن لكل هكتار وتكون القسائم بمساحة 400 م² .

3- كثافات المراجعة الثانية للمخطط الهيكلي الثاني والمخطط الهيكلي الثالث :

أقرحت المراجعة الثانية للمخطط الهيكلي الثاني ارتفاع في الكثافة يصل إلى 10 مسكن لكل هكتار بين 1986 – 2000 و 30 مسكن لكل هكتار لمباني الشقق الاستثمارية . ومع ذلك فإن المخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت أقرح معدل يتراوح بين 7 و 8.5 مسكن في هكتار للإسكان الخاص (فيلات) . نحن نعتقد أن المراجعة الثانية للمخطط الهيكلي الثاني أقرحت نسبة كثافة أكثر دقة ووضعت في الحساب ندرة الأراضي والحاجة إلى استعمال أكثر دقة للأراضي .





4- الكثافات المقترحة :

في ضوء ندرة الأراضي وأقترحات المخطط السابق (دراسة السعة الاستيعابية للمنطقة الحضرية وبناء على تحليل الموقف القائم فقد تم اقتراح السعة الاستيعابية التالية بالنسبة للإسكان في المستقبل .

نوع الكثافة	نوع السكن	الجنسية	الكثافة
منخفضة	منزل / فيلا/ قسائم المؤسسة العامة للرعاية السكنية	كويتي	10 – 12 وحدة / هكتار
متوسطة	شقق	كويتي / غير كويتي	40 – 50 وحدة / هكتار
مرتفعة	شقق	غير كويتي	70 – 80 وحدة / هكتار

شكل (8) الكثافات المقترحة

2-2 الطلب على السكن وقائمة الانتظار :

1-2-2 الطلب الحالي على السكن :

1- معدل التزام

يقدر عدد الأسر الكويتية في الوقت الحالي بـ 169828 يشغلون 94689 وحدة وهذا معدل التزام 1.79 (انظر شكل 9) . إذا كان المعدل الافتراضي 1.077 ومعدل التزام في المراجعة الثانية للمخطط الهيكلي الثاني يبلغ 1.1 أما معدل التزام بالمخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت 1.15 لذلك فإن المعدل المتوقع يجب أن يكون 1.15 (بافتراض أن معدل 1.1 هو المتوسط) وهذا يعكس الخصائص الاجتماعية – الاقتصادية للمجتمع الكويتي . هذا المعدل مقترحاً أيضاً للعشر سنوات التالية (2020) ويمكن تخفيض هذا المعدل فيما بعد إلى 1.08 أسرة / وحدة .



شكل رقم (9) معدل التزام

2- حجم الطلب الحالي :

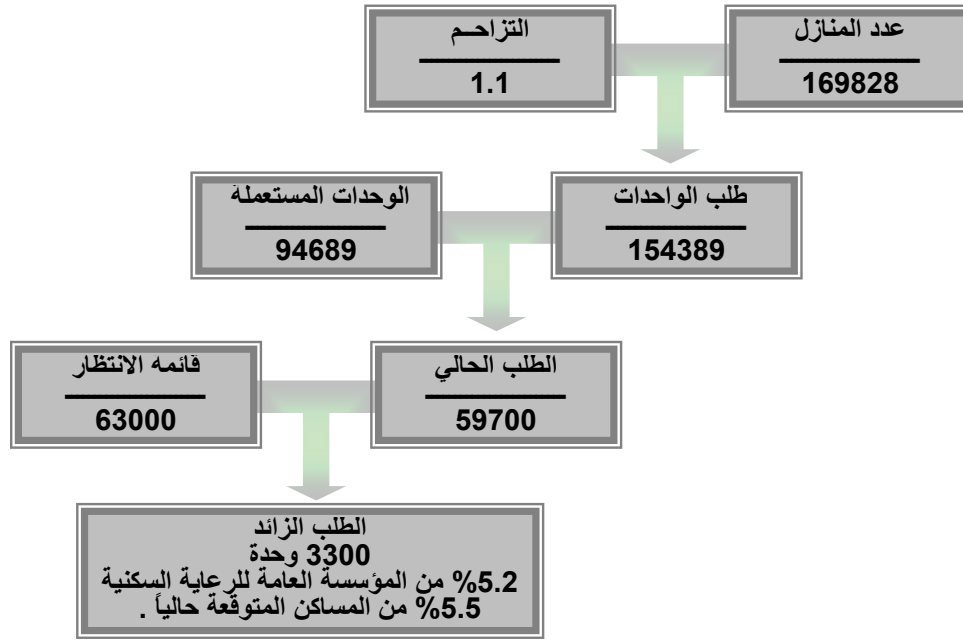
إذا كان عدد المنازل الكويتية هو 169828 و معدل التزام المقبول هو 1.1 أسرة / وحدة فإن الطلب حينئذ على الوحدات السكنية سوف يكون 154389 وحدة . وإذا كان عدد الوحدات السكنية المستخدمة حالياً هو 94689 وحدة فإن هناك حينئذ عجزاً في الوحدات يقدر بـ 59700 وحدة وهذا يمثل الطلب الفعلي في الوقت الحالي .





3- الطلب الزائد :

إذا كن الطلب المتوقع حالياً يقدر بـ 59700 وحدة وكان الطلب على وحدات المؤسسة العامة للرعاية السكنية حسبما هو مسجل في قائمة الانتظار هو 63000 وحدة فإن هناك حينئذ طلب يبلغ حوالي 3300 وحدة أكثر من الطلب الحالي وهذا حوالي 5.2% حجم الطلب الواجب أن توفره المؤسسة العامة للرعاية السكنية و 5.5% من الطلب المتوقع حالياً.



شكل (10) الطلب الزائد

2-2-2 قائمة الانتظار :

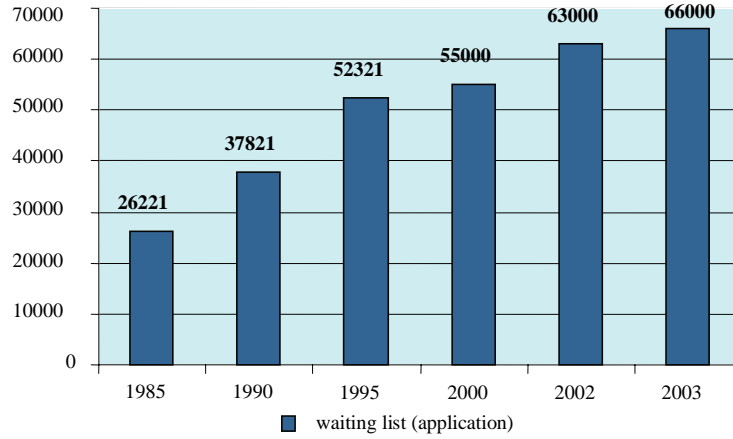
سجلت المؤسسة العامة للرعاية السكنية حالياً حوالي 66000 طلباً في قائمة الانتظار لديها . (أغسطس 2003) وتقول المؤسسة أن الطلبات قد تمت مراجعتها طبقاً لمعايير القبول لديها . وهذا عرض وبيان للمشكلة السكنية التي تعتبر قائمة لمدة سبعة عشر عاماً .

أ- الأسباب التي تكمن وراء مشكلة تراكم الطلبات :

- يرغب الكويتيون الاستفادة من عرض الإسكان الحكومي .
- يرغب الكويتيون الاستفادة من الشروط السهلة لبرنامج إسكان الحكومة .
- السعة المحدودة لقطاع الإنشاء المحلي .
- نقص التنسيق بين المؤسسة العامة للرعاية السكنية والجهات المشتركة في برامج الإسكان.
- الربحية البسيطة لاتشجع اشتراك القطاع الخاص بالاستثمار في برنامج الإسكان.
- ندرة الأراضي الصالحة والمناسبة لتطوير نظم الإسكان في نطاق المنطقة الحضرية .
- التغيير المستمر في تكلفة إنشاء نموذج وحدات البناء بالقطاع الخاص .



توضح قائمة الانتظار لمنح الحكومة للسكن العائلي الخاص الذي تقيمه المؤسسة العامة للرعاية السكنية زيادة مستمرة على مر السنوات (شكل 11 - أ و 11 - ب) بين 1985 و 2003 المؤسسة العامة للرعاية السكنية غير قادرة على الوفاء بالطلب المتزايد .



شكل رقم (11 - أ) قائمة الانتظار

الطلبات	السنة
26221	1985
37821	1990
52321	1995
55000	2000
63000	2002
66000	8/2003

شكل رقم (11 - ب) قائمة الانتظار

3-2 الطلب المستقبلي على السكن

1-3-2 فرضية لحساب الطلب المستقبلي على السكن

1- معدل التزام

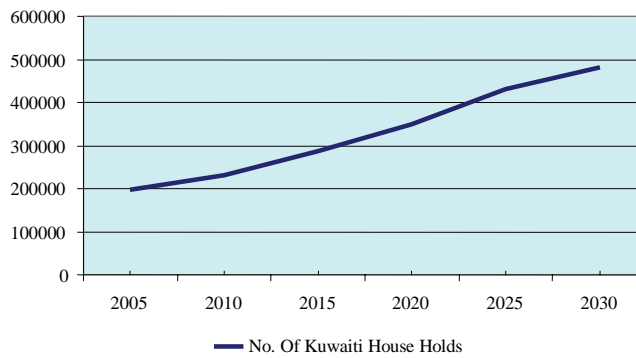
معدل التزام	السنوات
1.1 family/unit	2003-2020
1.08 family/unit	2020-2030

شكل رقم (12) معدل التزام المستقبلي

2- عدد الأسر الكويتية

متوسط حجم الأسرة	السكان	عدد البيوت الكويتية	السنة
4.956	977954	197297	2005
4.951	1151804	231662	2010
4.823	1384251	286963	2015
4.502	1571703	349098	2020
4.238	1831124	432000	2025

شكل رقم (13- أ) عدد الأسر الكويتية



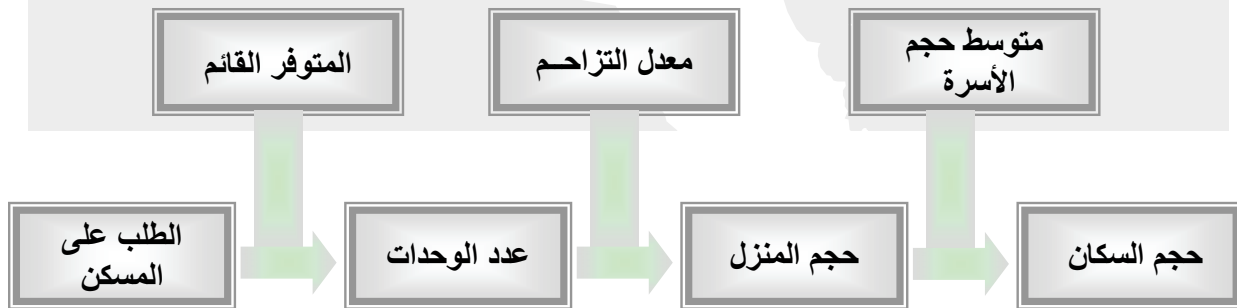
شكل رقم 13 - ب عدد الأسر الكويتية

3- المتوفر من السكن القائم :

عدد الوحدات القائمة المنشأة هو 94689 وحدة حسب الاحصائيات الكويتية . سوف يتم استخدام هذا العدد حتى عام 2030 . الافتراض القائم وراء ذلك هو أن المتوفر من السكن القائم هو إما في حالة جيدة أو متوسطة . إذا كان هناك نسبة في حالة سيئة من ذلك العدد ويحتاج إلى هدم فإنه يجب حينئذ استبدالها بوحدات جديدة . من المتوقع أن الانحراف سوف يمكن اهماله نظراً لأن المنزل الكويتي هو عبارة عن دورين أو ثلاثة على الأكثر .

3-3-2 الطلب على السكن المضاف إلى المتوفر حالياً .

لحساب حجم الطلب فإن المخطط التالي يوضح الخطوات الواجب اتباعها .



شكل رقم (14) منهجية الطلب على الإسكان

أ- العدد المتوقع من الوحدات (طبقاً لعدد المنازل)

العام	السكان	متوسط حجم الأسرة	عدد المنازل	معدل التزامح	الطلب على وحدة الإسكان الجديد
2005	977954	4.956	197297	1.1	179361
2010	1151804	4.951	231992	1.1	210902
2015	1384251	4.823	286963	1.1	260875
2020	1571703	4.502	349098	1.1	317362
2025	1831124	4.238	432000	1.08	400000
2030	2133600	4.421	482514	1.08	446772

شكل رقم (15 - أ) العدد المتوقع من الوحدات

ب- الوحدات الشاغرة :

يوضح الجدول التالي تقييم العدد المقدر من المنازل الخاصة الشاغرة أثناء الفترة 1995 - 2002 .

العام	اجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات الشاغرة	النسبة المئوية
1995	98629	9614	9.74
1997	105676	9382	8.87
1999	111740	11219	10
2001	119554	24131	20

شكل رقم (15 - ب) الوحدات الشاغرة

يوضح الجدول أعلاه تطور السكان بالنسبة للوحدات الشاغرة بحوالي 15% من إجمالي المتوفر من المساكن . في عام 2001 هناك زيادة حادة واضحة ومع ذلك فإنه في عام 2002 فإن المعدل يوضح انخفاضاً طفيفاً . من المتوقع أن خاصية الانحدار سوف تستمر في المستقبل . السبب في ذلك هو إما الفترة التي تركت فيها الوحدات خالية للاستخدام مستقبلاً أو الرغبة في إنشاء منزل آخر .

ومع الوضع في الاعتبار المعدلات المتزايدة في السنوات السابقة والنقص المتوقع مستقبلاً فإننا نتوقع أن الحد الأدنى المتوقع من الوحدات الشاغرة سنوياً سوف يكون 585 وحدة وهذا المعدل يتم استخدامه فيها يعد في تقييم العدد المستقبلي للوحدات الشاغرة على النحو التالي:

العام	عدد الوحدات الشاغرة	عدد الوحدات المشغولة
2005	22000	96820
2010	17500	101320
2015	15000	103820
2020	12500	106320
2025	10000	108820
2030	7500	111320

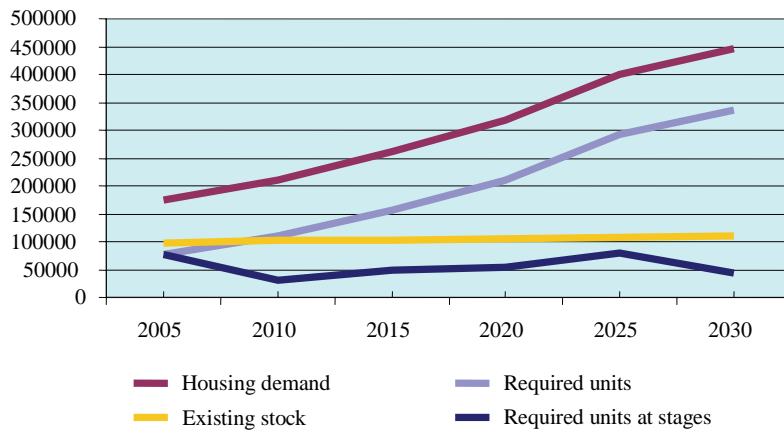
شكل رقم (15 - ب1) الوحدات الشاغرة



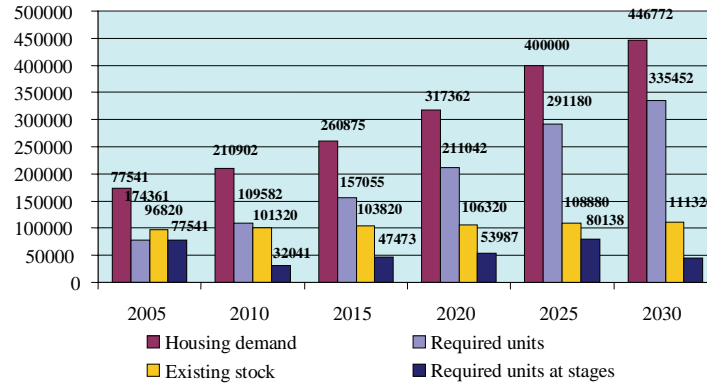
ج- المراحل / حجم طلب المستقبلي

طبقاً لحجم الطلب المحدد والمتوقع والمتوفر من المساكن القائمة فإن ما يلي هو المتطلبات المقدرة للوحدات السكنية حتى عام 2030 .

السنة	الطلب على الإسكان	المتوفر حالياً	الوحدات المطلوبة	الوحدات المطلوبة على مراحل
2005	174361	96820	82541	82541
2010	210902	101320	109582	27041
2015	260875	103820	157055	47473
2020	317362	106320	211042	53987
2025	400000	108880	291180	80138
2030	446772	111320	335452	44272



شكل رقم (15 - ج) المراحل / حجم الطلب المستقبلي



شكل رقم (15 - د) المراحل / حجم الطلب المستقبلي





د- الوحدات المطلوبة حتى عام 2005
متطلبات الإسكان المتوقعة حتى عام 2005 هي 82541 وحدة بينما كان عدد الطلبات المسجلة في
أغسطس 2003 6600 . من المتوقع أن تصل الطلبات إلى 16541 وحدة في الفترة ما بين أغسطس
2003 و 2005 وهذا يعتبر رقم معقول عند النظر في معدل الزيادة في عدد الطلبات حتى الآن والذي
يوضح حوالى 10% - 20% من الطلبات على وحدات سكنية من خلال وسائل معينة بخلاف قائمة
الانتظار .



3- العرض من الإسكان

1-3 دور المؤسسة العامة للرعاية السكنية

1-1-3 الخلفية التاريخية

1- السيناريو قبل عام 1974

مسؤولية الرعاية السكنية بدولة الكويت كانت موزعة على جهات مختلفة كما يلي :

1954 مجلس التشيد ، قام بإنشاء 2000 منزل وقد تم توزيعهم بالتنسيق مع البلدية .

1956 هيئة الملكية العامة

1958 لجنة الإسكان

1960 بنك الائتمان

1961 هيئة الملكية العامة بالتعاون مع وزارة المالية

1962 وزارة الأشغال والشئون الاجتماعية

1965 بنك الأذخار والتسليف

(تطور بنك الائتمان) بالتعاون مع وزارة الأشغال ، أنشاء 15842 وحدة سكنية وتم توزيعها على 28 منطقة .

2- السيناريو بعد عام 1974

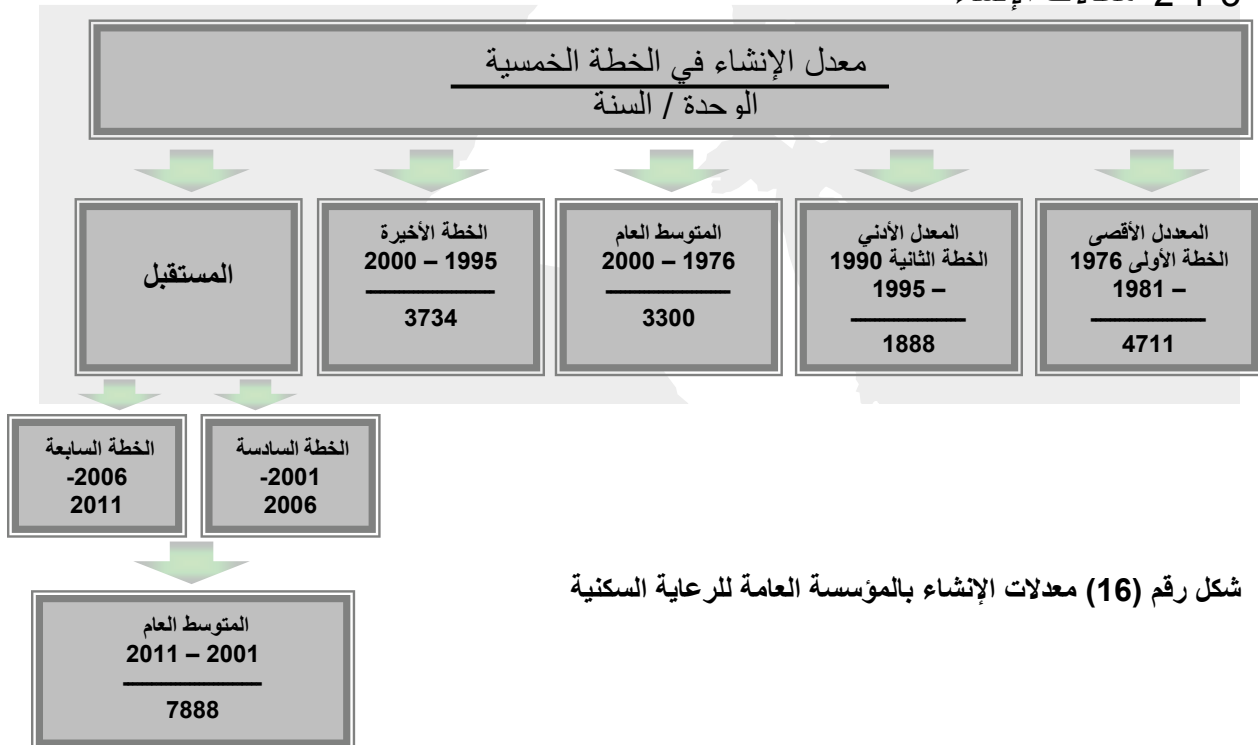
1974 القانون رقم (15) لسنة 1974

إنشاء المؤسسة العامة للرعاية السكنية

1974 إنشاء وزارة الإسكان

1986 تم توحيد جميع الجهات الإشرافية تحت المؤسسة العامة للرعاية السكنية

2-1-3 معدلات الإنشاء



شكل رقم (16) معدلات الإنشاء بالمؤسسة العامة للرعاية السكنية



1- الحد الأقصى لمعدل الإنشاء

حدث هذا في الخطة الخمسية الأولى 1976 – 1981 حيث تم بناء 22991 منزل و 564 شقة كل عام بمعدل سنوي يبلغ 4711 وحدة وإجمالي 23.555 وحدة للخطة الخمسية.

2- الحد الأدنى لمعدل الإنشاء

باستثناء الوضع غير المتكرر للفترة ما بين 1990 و 1995 (الغزو العراقي) فإن الحد الأدنى من الإنشاء حدث أثناء الخطة الخمسية الثانية من عام 1981 – 1985 . أثناء سنوات الخطة تم بناء 9635 منزل و 280 قسيمة و 524 شقة وهذا بمتوسط 1888 وحدة سنوياً وإجمالي 9439 وحدة طوال فترة الخطة .

3- المتوسط العام لمعدلات الإنشاء

أثناء سنوات خطة المؤسسة العامة للرعاية السكنية من 1976 إلى 2000 فإن المعدل بلغ 2843 وحدة سنوياً إذا تركنا الفترة الاستثنائية للغزو العراقي (الخطة الرابعة 1990 – 1995) من تقييم المتوسط العام لمعدل الإنشاء فإن المعدل الذي يتم التوصل إليه سوف يرتفع إلى 3082 وحدة سنوياً .

4- معدل الإنشاء لسنوات الخطة الخمسية الماضية .

كان متوسط المعدل السنوي لتنفيذ الوحدات سنوياً في الخطة الخمسية الماضية 1995 – 2000 هو 18671 وحدة طوال سنوات الخطة .

3-1-3 الخطط المستقبلية

أعدت المؤسسة العامة للرعاية السكنية خطط خمسية طموحة بإنشاء وحدات سكنية موضحة في الخطين السادسة والسابعة على النحو التالي :

الخطة الخمسية	المواقع	حجم الموقع			معدل التنفيذ السنوي	
		منزل	قسيمة	شقة	المرحلة	الإجمالي العام
الخطة السادسة 2001 – 2006	فهد الأحمد	1112	---	---		
	المتقف	---	475	---		
	شرق الصليبخات 35 أ	510	---	---		
	غرب أمغرة د	2550	120	---		
	الإجمالي	4172	1675	---	1170	
الخطة السابعة 2006 – 2011	المرقاب	---	---	1200		
	شمال أمغرة	800	---	---		
المنطقة الحضرية والمنطقة المجاورة	عرفجان	11000	---	---		
	الإجمالي	19000	---	1200		
	المدن الجديدة	25000	---	---		
	الصدية	27840	---	---		
	الإجمالي	52840	---	---		
	إجمالي الخطة	71840	---	1200	14608	
الاجمالي العام		76011	1675	1200		78886

شكل (17 - أ) الخطط المستقبلية للمؤسسة العامة للرعاية السكنية



الموقع	عدد الوحدات			الخطة السادسة					الخطة السابعة				
	منزل	قسيمة	شقة	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
فهد الأحمد	1112	--	--										
المنقف	--	475	--										
شرق الصليبخات 35 أ	510	--	--										
غرب أمغرة د	2800	1200	--										
المرقاب	--	--	1200										
شمال أمغرة	8000	--	--										
عرفجان	11000	--	--										
الزور الجديدة	25000	--	--										
الصبية	2784	--	--										

شكل (17 ب) الخطط المستقبلية للمؤسسة العامة للرعاية السكنية

1- الخطة السادسة لعام 2001 – 2006

تهدف الخطة إلى إنشاء 5847 وحدة خلال سنوات الخطة في أحياء فهد الأحمد والمنقف وشرق الصليبخات 35 أ وغرب أمغرة د وقد تم تسليم جميع هذه المواقع إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية والآن يتم العمل في هذه المواقع .

2- الخطة السابعة لعام 2006 – 2011

تهدف الخطة إلى إنشاء 1200 شقة و 19000 وحدة سكنية داخل المنطقة الحضرية (المرقاب وشمال أمغرة وعرفجان) و 25000 منزل داخل الزور الجديدة (الخيران) و 27840 وحدة في الصبية وبهذا يكون الإجمالي هو 52840 وحدة في المدن الجديدة . الإجمالي الكلي لفترة الخطة هو 73040 وحدة .

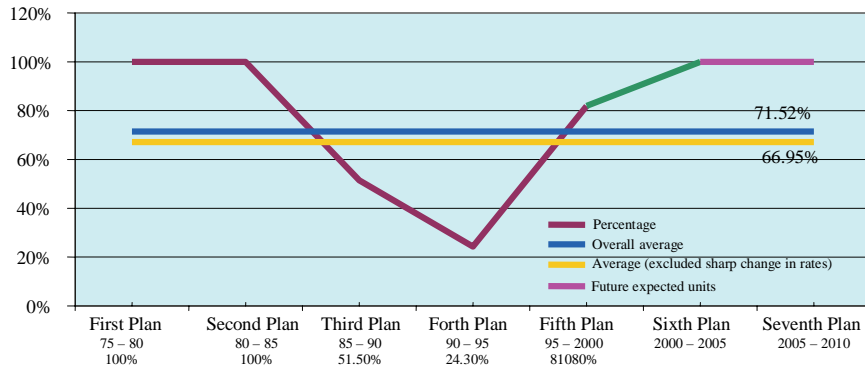
3- معدلات الإنشاء

- الخطة السادسة 1170 وحدة سنوياً .
- الخطة السابعة 14608 وحدة سنوياً .
- إجمالي الوحدات المستقبلية المتوقعة 78887 .

3-1-4 المعدلات المتوقعة لتحقيق أهداف الخطط

رقم	الخطة	الأهداف	المنفذ بالفعل	النسبة المئوية
1	الخطة الأولى (1975 – 1980)	23555	23555	100%
2	الخطة الثانية (1980 – 1985)	9439	9439	100%
3	الخطة الثالثة (1985 – 1990)	24824	12794	51.5%
4	الخطة الرابعة (1990 – 1995)	27227	6618	24.3%
5	الخطة الخامسة (1995 – 2000)	22818	18671	81.8%
6	الخطة السادسة (2000 – 2005)	5847	--	--
7	الخطة السابعة (2005 – 2011)	73040	--	--

شكل رقم (18) المعدلات المتوقعة لتحقيق أهداف الخطة



شكل رقم (19) معدلات إنجاز الخطة .

تم التوصل إلى النتائج التالية من الجدول الموضح أعلاه :

- 1- المتوسط العام % 71.52
- 2- المتوسط (باستثناء التغير الحاد في المعدلات) % 66.65
- 3- بصفة عامة تتحسن معدلات الإنشاء .

3-1-5 القيود التي تواجه معدلات الإنشاء المخطط لها

بالرغم من الخطط الطموحة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية إلا أنها واجهت صعوبات في تحقيق الأهداف وفيما يلي بعض القيود :

- توفير الأراضي ذات الملكية العامة المخصصة للتنمية السكنية .
- الاستثمار لتمويل الخطط المعدة .
- مصادر الإنشاء المتاحة (بالنظر في توريد العمالة)
- نوع الوحدة السكنية المطلوبة (فيلات وقسائم ذات مساحات لا تقل عن 400 م²)
- التغير في أسعار الوحدات (التكلفة)

3-2 القطاع الخاص

3-2-1 مشاركة القطاع الخاص

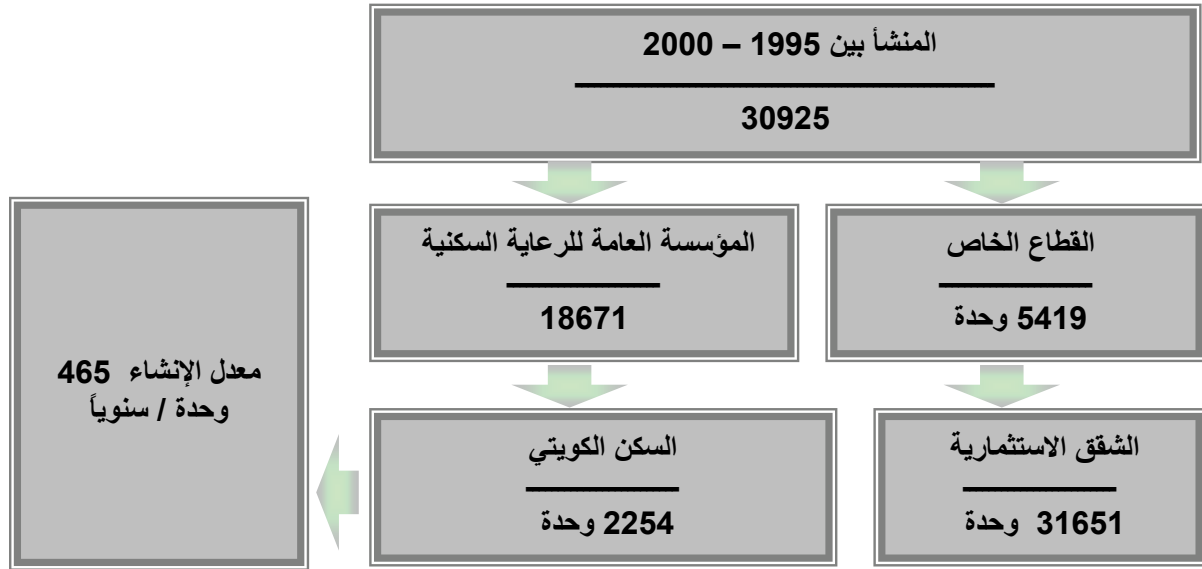
- 1- المشاركة في تخطيط وتصميم النظم الإسكانية (بدأ طبقاً للقانون رقم (27) لسنة 1994 وساعد في توفير وقت الإعداد)
 - 2- المشاركة في جهود الإنشاء
- بدأ في عام 1997 من خلال شراء المواقع الكبيرة وإعداد الخطط وتصاميم المباني وعمليات الترويج والتسويق وقد ساعد في تقليل قائمة الانتظار .
 - يقدم بيت التمويل الكويتي التمويل بالرغم من التكاليف المتزايدة .

3-2-2 معدلات الإنشاء

توضح الاحصائيات أن عدد الوحدات التي تم إنشائها أثناء فترة الخطة الخمسية 1995 – 2000 كانت 20925 منها 254 وحدة من أنواع مختلفة قام القطاع الخاص بإنشائها . وهذا يوضح أن المتوسط السنوي في السنوات الماضية كان 465 وحدة وهذا المعدل مشاركة ضعيف جداً ويلاحظ غياب مشروعات الاستثمار الكبيرة في مجال نظم تطوير الإسكان .



ما يتم تنفيذه حالياً هو في ضوء طلب الملكية الشخصي ومع ذلك فإن هذا لا يعني أن هذا القطاع غير قادر على القيام بالتعهدات الكبيرة ذات الاستثمارات الضخمة في هذا المجال إذا كانت مجزية . وقد ثبت هذا من خلال الاستثمار المتزايد في مجال إسكان غير الكويتيين في بناء الشقق . فيما بين عامي 1995 و 2002 استطاع القطاع الخاص أن ينشئ 3165 شقة سنوياً .



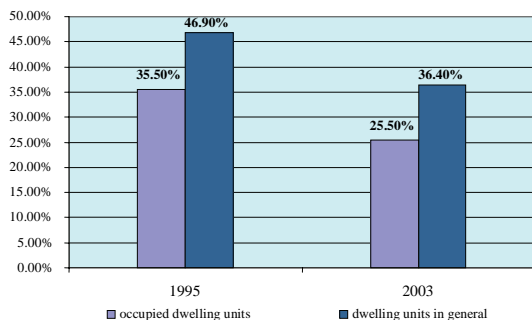
شكل رقم (20) معدل الإنشاء بالقطاع الخاص

3-2-3 معدل الاستعمال

معدل استعمال الوحدات المنشئة في 2001 – 2002 (استخدم هذا العام كأساس لتحليل وفرة البيانات بخصوص الوحدات التي أنشأتها المؤسسة العامة للرعاية السكنية) أوضح أن 27.6% من وحدات القطاع الخاص كانت شاغرة واغلبها عبارة عن فيلات 69% ومنازل 31% .

4-2-3 مساهمة القطاع الخاص

حالياً تبلغ مساهمة القطاع الخاص 36.4% من وحدات السكن الكويتية يستخدم منها 25.5% فقط حالياً . وطبقاً لذلك فإن مساهمة القطاع الخاص الفعلية هي 25.5% . في عام 1995 كانت مساهمة القطاع الخاص 35.5% وهذا يدعم وجهة النظر القائلة بأن مساهمة القطاع الخاص تتناقص نظراً لأن القطاع الخاص لا يجد الأمر مربحاً للمشاركة في هذا النوع من الوحدات السكنية .



شكل رقم (21) مساهمة القطاع الخاص في تنمية السكن الكويتي



3-2-5 العقبات التي تعيق القطاع الخاص

إن دور القطاع الخاص في المشاركة في حل مشكلة أنواع السكن الخاص بالكويتيين يتناقص أكثر فأكثر. يتضح ذلك من معدل الإنشاء المنخفض لعدد 465 وحدة سكنية للكويتيين في السنة. في غضون ذلك يشارك القطاع الخاص بنهم في إنشاء مباني الشقق بمعدل 3165 في السنة (أي أكثر من 6 أضعاف الوحدات الخاصة بمنازل الكويتيين). يدعم ذلك أيضاً حصته المتناقصة في سوق الإسكان للكويتيين من 46.9% سنة 1995 إلى 36.4% سنة 2000.

لقد أسهم عدد من الأسباب في هذا الوضع، وهي:

1- الركود في الطلب

لقد أدى القانون رقم 27 لسنة 1995 بشأن السكن للكويتيين إلى انخفاض في الاستثمار في السكن الخاص للكويتيين. لقد أصبح حقاً قانونياً لكل كويتي فوق عمر 18 سنة لا يملك وحدات سكنية خاصة به أن يتسلم منزلاً يتم إعداده له من قبل الهيئة العامة للرعاية السكنية. طالما أن طلبه لم يتحقق، فإنه يتلقى 100 دينار شهرياً بدل لسكن له مما أدى إلى تكديس الطلبات لمدة 15 سنة حتى وصلت إلى 66000 طلب.

2- معدل العائد على الاستثمار المنخفض

إن سعر الأرض المكتسب من الملكية الخاصة مع تكلفة الإنشاء لا توفر عائداً معقولاً على الاستثمار في الدفعات الشهرية للرهونات المصرفية المستحقة على المالك الكويتي الذي يطور منزله الخاص (تملك الأرض من سوق العقارات ودفع تكاليف الإنشاء) هي الحكومة خلال انتظاره لوحده من الهيئة العامة للرعاية السكنية.

3- ندرة الأرض

هناك ندرة في الأرض ذات الملكية الخاصة وعلى الأخص داخل المنطقة الحضرية. لقد أدى ذلك إلى ارتفاع مستمر في أسعار الأراضي والذي يشكل حصة كبيرة في تكلفة المنزل. إن الاستثمار في العقارات ذات معدل العائد المرتفع مثل مباني الشقق التجارية أو الخدمية يمنع أي توجه نحو الاستثمار في السكن للكويتيين.

3-2-6 الدور المحتمل لمشاركة القطاع الخاص تغطي الأدوار الخاصة بمشاركة القطاع الخاص ما يلي:

- 1- تنشيط المواقع الخالية الحالية غير المستخدمة من قبل القطاع الخاص.
- 2- القدرة المالية للاستثمارات الضخمة.
- 3- القدرة العالية على الترويج والتسويق والكفاءة وحجم الطلب بسوق العقارات.
- 4- إمكانية توفير نوعيات سكنية متعددة الأشكال.
- 5- القدرات على تشكيل مجموعة متنوعة كبيرة من الهياكل والأدوات والوسائل الخاصة بتملك الاستثمار والتمويل وضمان عوائد معقولة لتتوافق مع التغيير المستقبلي في الطلب.





3-3 العرض المستقبلي للإسكان

1-3-3 الهيئة العامة للرعاية السكنية

1- معدلات الإنشاء المتوقعة

بشكل جوهري فإن معدلات الطلب المستقبلي على السكن هي:

- السيناريو المتفائل والذي يعتمد على تطبيق أعلى معدل لإنشاء الخطط المستقبلية وهو يبلغ 81.8% من متوسط المعدل السنوي البالغ 7888 وحدة في السنة أي 6545 وحدة في السنة.
- السيناريو المتفائل للغاية والذي يعتمد على الطاقات الاستيعابية لمعدلات الإنشاء المقترحة للخطط التي يتم إعدادها للمستقبل. أي 7888 وحدة في السنة.
- السيناريو المعتدل والذي يعتمد على تحقيق المتوسط العام لمعدل الإنشاء بين 3000 و33000 وحدة في السنة ذو النظرة التشاؤمية.
- السيناريو والذي يعتمد على تطبيق أدنى معدل للإنشاء الذي يبلغ 24.3%، أي 1916 وحدة في السنة.

معدل الإنشاء السنوي المتوقع			
المتفائل للغاية	المتفائل	المعتدل	المتشائم
7888	6545	3300	1916

الشكل 22-أ معدلات الإنشاء المتوقعة

2- القدرة الفنية على الإنتاج

لقد أوضحت معدلات الإنشاء السابقة قدرة على الإنتاج 4711 وحدة في السنة كان ذلك بين عامي 1976 و1981. إذا فمن المتوقع أن تحقق معدلات إنتاج أكبر في الوقت الحاضر وفي المستقبل والسبب في ذلك هو التقدم في التكنولوجيا والقدرات الإدارية والإجراءات المالية الخاصة بالاستثمار. علاوة على ذلك، إذا تم وضع وإقرار سياسات لتشجيع القطاع الخاص، فينبغي أن تتجاوز الطاقات الإنتاجية المعدلات السابقة، وضمان تحقيق الخطط المستقبلية المقترحة.

3- معدلات الإنشاء المطلوبة

سنة نهاية قائمة الانتظار	عدد الوحدات المطلوبة	عدد السنين	معدل الإنشاء السنوي
1	109582	7	15655 unit/year
2	157055	12	13088 unit/year
3	211042	17	12414 unit/year
4	291180	22	13235 unit/year
5	335452	27	12424 unit/year

الشكل 22-ب معدلات الإنشاء المطلوبة



2-3-3 القطاع الخاص

1- معدل الإنشاء المتوقع

إذا استمر معدل الإنشاء المتوقع في المستقبل، فإنه لن يكون واعداً أكثر من ذلك وبصفة خاصة إذا افترضنا دوراً أكبر في المشاركة في التنمية السكنية لا يوجد سبب للاعتقاد بأن معدل 465 وحدة في السنة التي يتم تنفيذها طبقاً للسياسات الحالية المعلنة سوف يستمر تطبيقها.

2- قدرات الإنشاء

استناداً إلى التحليل السابق لمشاركة القطاع في مباني ومنازل الشقق الاستثمارية، فقد تم إنشاء 3165 شقة سكنية سنوياً علاوة على ذلك فقد تم التوصل على أن طاقة القطاع الخاص على إنشاء المنازل للكويتيين تزيد عن 3500 وحدة في السنة. يمكن زيادة هذه الطاقة إذا تم توفير تنظيم للهيكل الإداري وزيادة الاستثمار.

3- الحاجة المستقبلية لمعدل الإنشاء

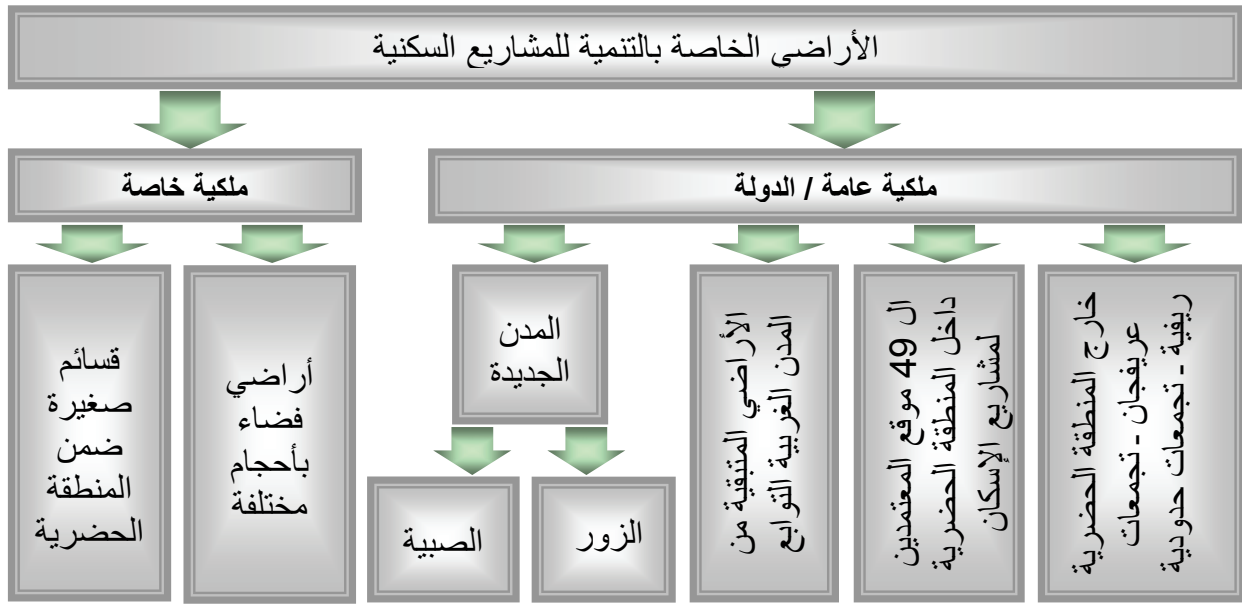
في سياق معدل الإنشاء المتوقع من قبل الهيئة العامة للرعاية السكنية، فإن القطاع الخاص يحتاج لزيادة طاقته لإنشاء السكن الخاص للكويتيين إلى حوالي 500 وحدة في السنة وذلك لتحقيق المعدلات المستهدفة من عرض الإسكان.



4- الأرض الخاصة بالتنمية السكنية

تشكل ندرة الأرض الخاص بالتنمية السكنية أهم العوامل التي تؤثر على تنمية الإسكان في الكويت. من المتوقع داخل المنطقة الحضرية أن تتعرض ملكية الأراضي الخاصة للمضاربة في الأرباح المتزايدة. لذلك من الضروري استكشاف الأرض المحتملة للتنمية السكنية بهدف تحديد حجم الأرض الخالية المتاحة لاستيعاب الطلب المستقبلي على السكن سواء كانت أرض ذات ملكية عامة أو خاصة.

1-4 الأرض المحتملة



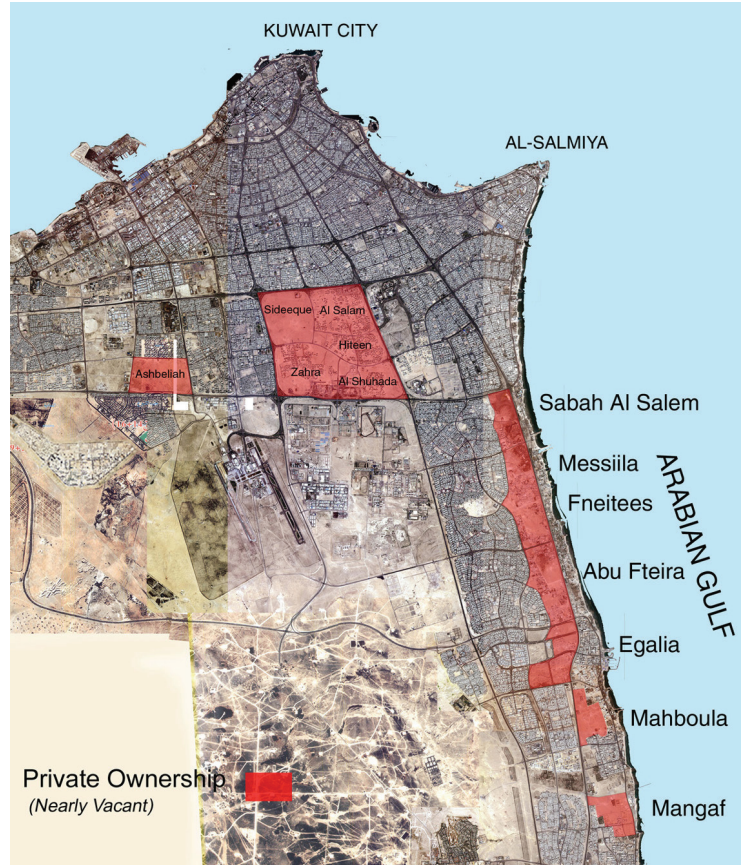
الشكل 23 الأرض المحتملة الخالية (الخاصة/العامة)

1- مواقع كبيرة خالية تقريباً

الرقم	المنطقة	المساحة بالهكتار	النسبة المئوية للمساحة المبنية	مساحة التنمية المحتملة
	الصديق	428	1.4	422
	السلام	452	20	362
	حطين	302	15	227
	الشهداء	368	23.37	313
	الزهراء	536	27.3	410
	السميلة	217	23.3	166
	صباح السالم	226	6.2	212
	الفتايس	297	32.27	201
	أبو فطيرة	385	33.5	256
	العقالية	330	1.25	325
	المهولة	112	--	112
	المنقف	229	--	229
	اشبيلية	307	5	291
	الإجمالي	4189	--	3526

الشكل 24 المواقع الكبيرة الخالية تقريباً

يوضح الشكل التالي أماكن المواقع المدرجة في الجدول داخل المنطقة الحضرية باستخدام التصوير الجوي لسنة 2002 يبين الفحص تركيز المواقع المحددة في المنطقة الشرقية وشمال وجنوب جليب الشيوخ.



الشكل 25 الملكية الخاصة

2- المواقع المتفرقة ذات المساحة الصغيرة داخل المنطق الحضرية

لقد أوضح تحليل التصوير الجوي لسنة 2002 - الشكل العمراني للمنطقة الحضرية بالتفصيل أن حوالي 12% من الشكل العمراني تتخلله مواقع خالية. تخضع نسبة من المواقع المحددة للملكية الخاصة أو أنها مخصصة للاستعمالات الخدمية التي لم يتم تطويرها حتى الآن. إنها تختلف في النسبة للمناطق المختلفة (في السالمية 11.95% وفي حوالي 7.6% وفي الفروانية 12.66% وفي العاصمة 23%) لقد أدت دراسة الشكل العمراني للمنطقة الحضرية إلى تحديد مساحات الأرض الخاصة بالاستعمال السكني بحوالي 48684 هكتار. تبلغ المواقع الصغيرة حوالي 5355 هكتار. إن معظم عقارات الملكية الخاصة (90%) يتم تسليمها بموجب معاملات بتوكيل رسمي وغير مسجلة. من المتوقع أن 50% فقط من هذا القدر من الأرض، أي 2677 هكتار، يمكن أن تكون متاحة للاستخدام كموقع خالي للتنمية السكنية داخل المنطقة الحضرية.



2-4 أراضي الدولة العامة الخاصة بالتنمية السكنية تحدد دراسة المخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت عدداً من المواقع (49 موقع) داخل المنطقة الحضرية التي بها إمكانية التنمية السكنية. لقد أدى فحص التصوير لسنة 2002 واحتساب المناطق التي تم تخصيصها من قبل بلدية الكويت لخطط الإسكان إلى تحديد مجموعات مصنفة للأرض على النحو التالي:

1-2-4 داخل المنطقة الحضرية

لقد حدد الاستقصاء أعلاه المواقع الكبيرة التالية داخل المنطقة الحضرية والتي تم تصنيفها كما يلي:

عدد الوحدات	عدد المتوقع	المساحة بالهكتار	رقم الموقع	المواقع
3748	17800	2019	1	ام الهيمان
848	1100	107	8	جنوب هدية - الرقة (أ)
--	1300	149	9	جنوب هدية - الرقة (ب) - فهد الاحمد
--	2100	245	10	أبو حليفة / المنقف
788	11000	100	11	جابر العلي
4916	--	600	27,29	غرب جليب الشيوخ
360	--	36	23	جنوب الرايبة
774	--	80	34,35	شرق الصليبيخات
1678	--	212	39	جنوب الدوحة
4089	--	457	49	جنوب الجهراء
	1800	285	28	جليب الشيوخ ب

الشكل 26- أ المواقع المسلمة إلى الهيئة العامة للرعاية السكنية وتم تطويرها وتسليمها إلى الأسر الكويتية

المواقع	رقم الموقع	المساحة بالهكتار	عدد الوحدات المتوقع
1	17	24	308

الشكل 26 - ب مواقع تم تسليمها على الهيئة العامة للرعاية السكنية وتخضع للتطور حالياً

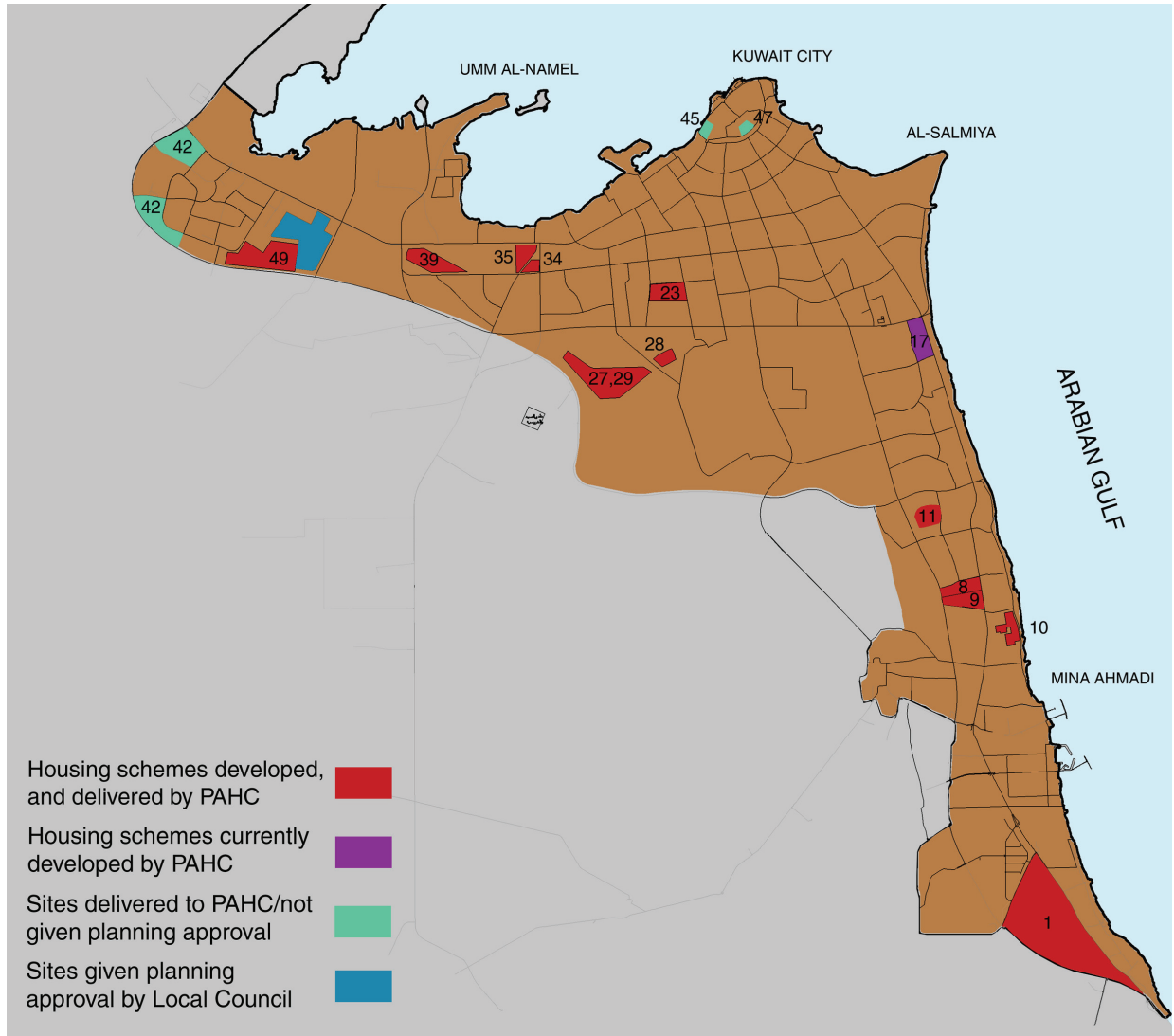
المواقع	رقم الموقع	المساحة بالهكتار	عدد الوحدات المتوقع
1	45	6.8	168
2	47	47	864
3	42	150	1678

الشكل 26 - ج مواقع تم تسليمها على الهيئة العامة للرعاية السكنية (ولم تمنح بعد تصريح تخطيط)

المواقع	رقم الموقع	المساحة بالهكتار	عدد الوحدات المتوقع
1	-	500	4000

الشكل 26 - د المواقع المعتمدة من قبل المجلس البلدي/القرار التنفيذي رقم أب/د/152/8/2002/7





الشكل 27 أراضي الدولة العامة





الرقم	المواقع	رقم الموقع	المساحة بالهكتار	حالة التطوير
1	ميناء عبدالله	2	1610	مطلوب دراسة تفصيلية
2	غرب ميناء عبدالله	3	1375	مرفوض
3	شمال ميناء عبدالله	4	515	مرفوض
4	جنوب الصباحية	5	300	يمكن استخدامه للاحتياجات الحكومية
5	شمال الأحمدى	6	362	مرفوض
6	غرب الطريق السريع	7	2154	مطلوب دراسة تفصيلية
7	غرب أبو فطيرة	12	390	مرفوض
8	الوستة	13	2182	مرفوض
9	غرب القرين	14	1521	مرفوض
10	القرين 1، ب	15	112	مطلوب دراسة تفصيلية
11	شرق صباح السالم	16	19	ملكية خاصة
12	وسط مشرف	18	33	خدمات
13	غرب مشرف	19	85	ملكية خاصة
14	جنوب بيان	20	45	ملكية عامة
15	غرب بيان	21	215	ملكية خاصة/عامة
16	وسط السالمية	22	39	خدمات
17	العارضية 5	24	312	ملكية خاصة
18	العارضية 6أ	25	117	مطلوب دراسة تفصيلية
19	العارضية 6ب	26	259	خدمات
20	ساحة العوازم	30	224	مرفوض
21	الشدادية ب	31	561	مرفوض
22	شرق الصليبية أ	32	200	مطلوب دراسة تفصيلية
23	شرق الصليبية ب	33	127	مرفوض
24	شمال غرناطة	36	122	تبادل الأرض (تحت الدراسة)
25	شرق غرناطة	37	28	خدمات
26	غرب الصليبية	38	417	تكلفة مرتفعة لإعداد الأرض لتطوير 76 هكتار
27	غرب الدوحة	40	96	مطلوب دراسة تفصيلية
28	شمال الجهراء	41	1307	مطلوب دراسة تفصيلية لاستخدام 6.7 هكتار
29	شمال غرب الفروانية	43	42	تبادل/ملكية خاصة
30	شرق مقوع	44	14	ملكية خاصة
31	شرق المرقاب	46	10	ملكية خاصة

الشكل 28 باقي المواقع داخل المنطقة الحضرية

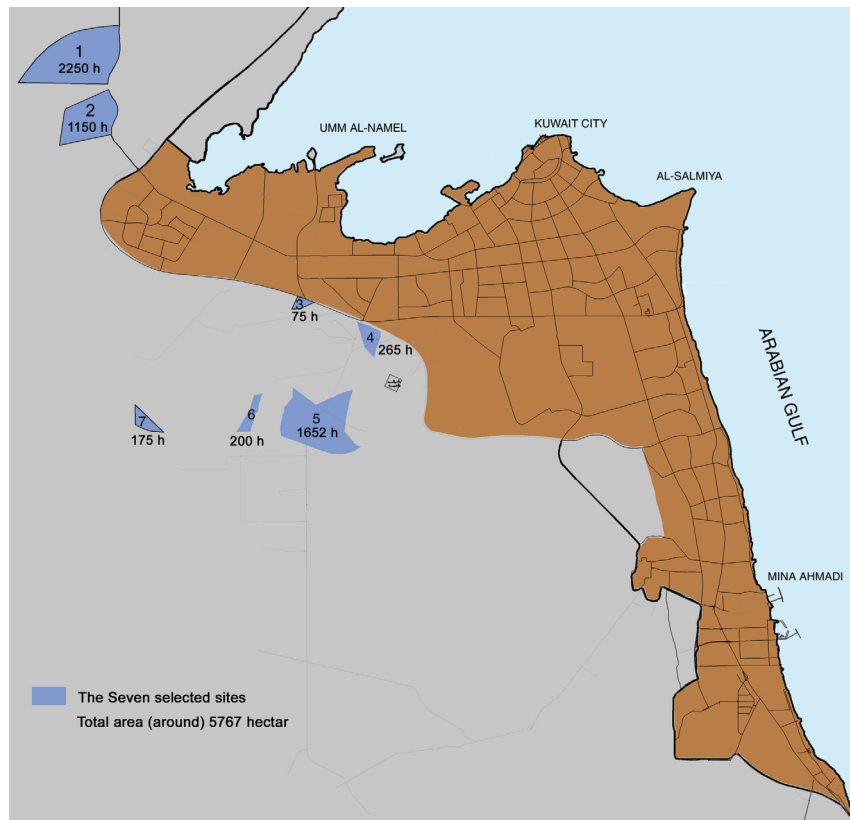


2-2-4 الأرض الموجودة في محيط المنطقة الحضرية (اختيرت من قبل مراجعة الدراسة - المدن الغربية التوابع)

لقد أوضحت دراسة المخططات الهيكلية للمدن الغربية التوابع تنوع قيود التعدي على المواقع المخصصة لتنمية المدن الجديدة. لوحظ وجود سبعة مواقع فقط خالية من قيود الأراضي ومصرح بها للتنمية. يوضح الجدول التالي هذه المواقع ومساحاتها المقدرة وأماكنها.

الموقع	المساحة بالهكتار
1 الملتقة - أ	2250
2 الملتقة - ب	1150
3 الصليبية (شمال غرب)	75
4 الشدادية (شمال غرب)	265
5 الشدادية (امتداد جنوب غرب) + الصبية (جنوب شرق)	1652
6 الصبية (جنوب غرب)	200
7 أمغرة	175
الإجمالي	5767

الشكل 29- أ الأراضي الموجودة في محيط المنطقة الحضرية

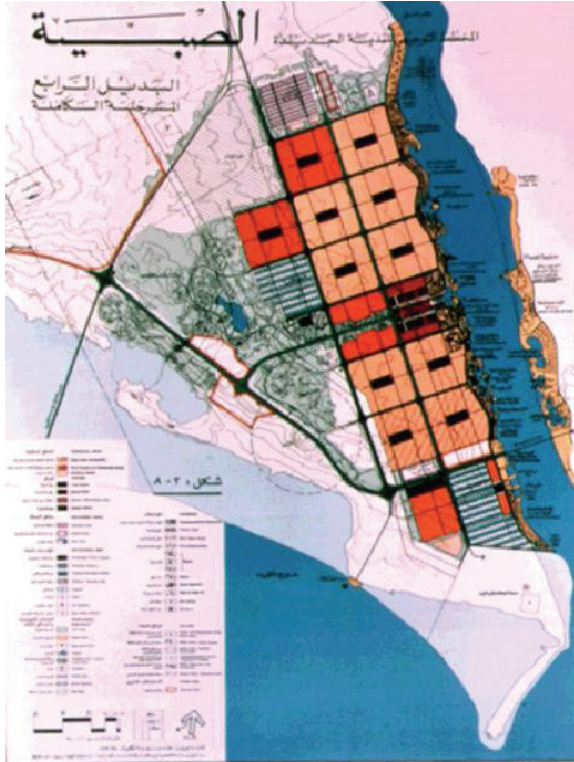


الشكل 29- ب الأراضي الموجودة في محيط المنطقة الحضرية

3-2-4 المدن الجديدة

لقد أكدت دراسة الراجعة الثانية للمخطط الهيكلي لدولة الكويت على الحاجة إلى إقامة مدن جديدة في الصبية وخيران والتي دعمها المخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت فيما بعد واقترح إقامة خمس مدن غربية توابع أخرى. يخطط لكل من الصبية وخيران لاستيعاب عدد سكان يزيد عن نصف مليون.

1- مدينة الصبية الجديدة

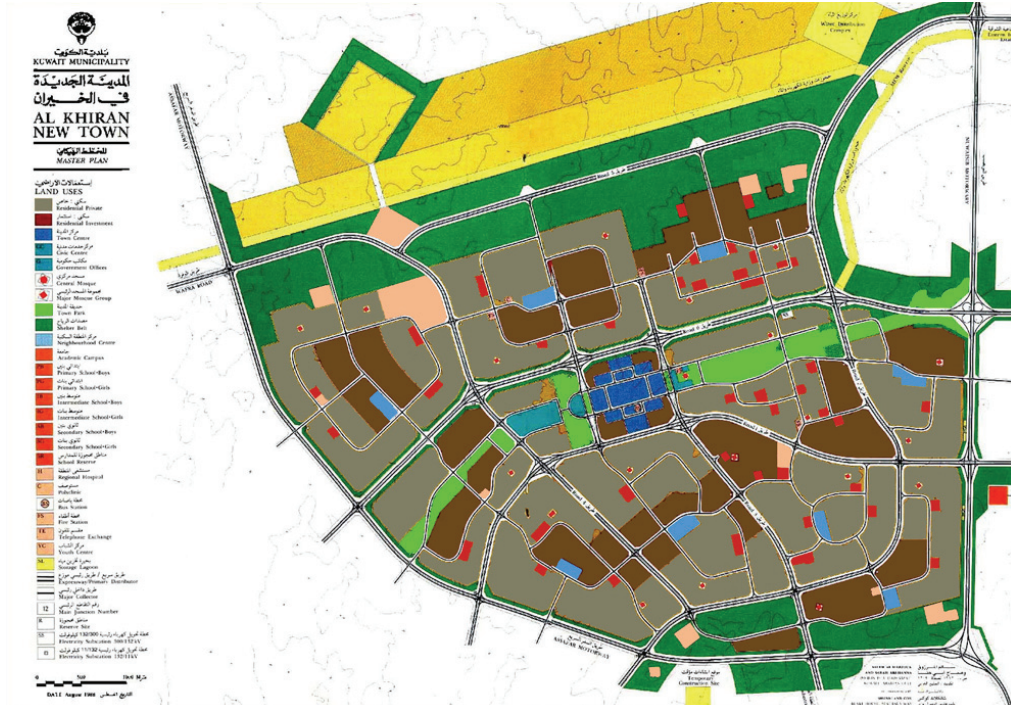


الشكل 30-أ مدينة الصبية الجديدة

تقع في شمال المنطقة الحضرية بالكويت لحجم سكان قدرة 260.000 هكتار. إنها تتكون من 13 ضاحية سكنية من 9 ضواحي مخصصة للكويتيين تم اعتماد الاقتراح من قبل مجلس البلدية (الشكل 2-5 - 13). لقد تم تحديد الضواحي التسع مكانياً، وطلب من الهيئة العامة للرعاية السكنية استلامها. تقوم البلدية حالياً بإعداد الدراسة المفصلة للمخطط الهيكلي.

2- مدينة الخيران الجديدة

تقع المدينة الجديدة بالزور في جنوب المنطقة الحضرية. لقد تم تخطيطها لحجم سكان قدره 250.000 نسمة. تبلغ المساحة المخصصة للمدينة 25.471 هكتار منها 12.980 هكتار يتم تطويرها للهيكل العمراني للمدينة. تم تسليم هذه المراحل من الخطة (المتوقع أن تستوعب 24400 وحدة سكنية) إلى الهيئة العامة للرعاية السكنية.



الشكل 30-ب مدينة الخيران الجديدة (النور الجديدة)



الشكل 30-ج مدينة عريفجان

1- عريفجان

يقع موقع عريفجان جنوب شرق المنطقة الحضرية ومساحته 3659 هكتار. لقد تم تصميم الدراسة التخطيطية لعريفجان لإقامة 11000 وحدة سكنية. تم توزيع إدارة المخطط التفصيلي والإعداد والتنفيذ والأنشطة الأخرى ذات الصلة على الهيئة حديثة التأسيس لاتفاقيات المنطقة المقسمة والجزر الكويتية والمشروعات العملاقة. لم يتم اتخاذ قرار حتى الآن لتعزيز تنمية المدينة. ومع ذلك فقد أدرجت الهيئة العامة للرعاية السكنية الموقع في خطتها الخمسية السابعة (2006-2011) وستبدأ الدراسات وإعداد بافتراضات أن التنفيذ سوف يبدأ سنة 2007.



2- التجمعات العمرانية الصغيرة والحدودية

لقد أظهرت إحصائية قومية غياب الكويتيين في هذه المناطق، أو حتى أي خطط إسكان للكويتيين. لقد حدد المخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت عدد سكان قدره 2000 نسمة يتم استيعابهم في هذه التجمعات العمرانية بحلول عام 2015.

3-4 الأرض المحتملة للتنمية السكنية

لقد أوضح التحليل أعلاه إمكانية تحديد الأرض المحتملة لخطط التنمية السكنية المستقبلية (لم يتم إدراج الأرض الخاصة بالبنية الأساسية والمرافق). يقدم الجدول التالي قائمة بالمساحة المحددة للأرض.

الإجمالي	المساحة	رقم الموقع	الموقع	خصائص التنمية وحالتها
2677	2677	--	أراضي متفرقة داخل المنطقة الحضرية	أراضي تنتمي إلى الملكية الخاصة
24	24	17	شرق صباح السالم	أراضي عامة داخل المنطقة الحضرية تم تسليمها إلى الهيئة العامة للرعاية السكنية ويتم تطويرها حالياً
1732	7	45	شمال شرق الصوابر	أراضي عامة داخل المنطقة الحضرية تم تسليمها إلى الهيئة العامة للرعاية السكنية ولكنها لم تمنح تصريح التخطيط حتى الآن
	47	47	المرقاب	أراضي معتمدة من المجلس البلدي
500	1678	42	غرب الجهراء	الأرض المحيطة بالمنطقة الحضرية (الملكية العامة)
500	500	--	أمغرة (د)	أرض خارج المنطقة الحضرية
	2250	--	المطلاع - أ	مدن جديدة
	1150	--	المطلاع - ب	أراضي تنتمي إلى الملكية الخاصة
	75	--	- الصليبية (شمال غرب)	أراضي عامة داخل المنطقة الحضرية
	265	--	- الشدادية (شمال غرب)	تم تسليمها إلى الهيئة العامة للرعاية السكنية ويتم تطويرها حالياً
	1652	--	- الشدادية (امتداد جنوب غرب)	أراضي عامة داخل المنطقة الحضرية تم تسليمها إلى الهيئة العامة للرعاية السكنية ولكنها لم تمنح تصريح التخطيط حتى الآن
	20	--	+الصليبية (جنوب شرق)	أراضي معتمدة من المجلس البلدي
5767	175	--	- أمغرة	الأرض المحيطة بالمنطقة الحضرية (الملكية العامة)
3659	3659	--	Urayfijan	أرض خارج المنطقة الحضرية
26980	12980	--	الزور الجديدة	مدن جديدة
	14000	--	الصبية	أرض كبيرة المساحة داخل المنطقة الحضرية
	422	--	3C الصديق	
	362	--	4C السلام	
	227	--	5C حطين	
	313	--	6C الشهداء	
	410	--	7C الزهراء	
	166	--	8C المسيلة	
	212	--	9C صباح السالم	
	201	--	10C الفناطيس	
	256	--	11C أبو فطيرة	
	325	--	12C ايجالب	
	112	--	13C المهولة	
	229	--	14C المنقف	
3526	307	--	15C اشبيبية	
44841			المجموع	

الشكل 31 الأرض المحتملة





4-4 الطاقات الاستيعابية المقدرة

الموقع	الملكية	المساحة بالهكتار	كثافة السكن (الوحدة/ الهكتار)	الطاقة الاستيعابية (الوحدة)	الإجمالي (الوحدة)
داخل المنطقة الحضرية	ملكية خاصة	6203	8	49624	68587
	ملكية عامة	2231	8.5	18963	
المناطق المحيطة بالمناطق الحضرية	ملكية عامة	5767	8.5	49019	49019
خارج المنطقة الحضرية	ملكية عامة	3659	8.5	31101	31101
المدن الجديدة الصبية والزور	ملكية عامة	14000	8	112000	216000
	ملكية خاصة				
إجمالي الملكية العامة خارج المنطقة الحضرية					296120
إجمالي الملكية العامة					315083
الإجمالي العام					364707

الشكل 32 الطاقات الاستيعابية المقدرة

4-5 تصنيف الأراضي (الموقع/ الملكية)

الموقع	الملكية	المساحة بالهكتار
أرض داخل المنطقة الحضرية	ملكية خاصة	6203
	ملكية عامة	2231
أرض محيطة بالمنطقة الحضرية (7 مواقع)	ملكية عامة	5767
خارج المنطقة الحضرية عريفجان	ملكية عامة	3659
المدن الجديدة	ملكية عامة	26980
الإجمالي		44840

الشكل 33 تصنيف الأراضي (الموقع/ الملكية)



5- سكن غير الكويتيين

1-5 أنواع سكن غير الكويتيين

1-1-5 سكن العائلات

غالباً ما تعيش الأسر غير الكويتية في شقق مستأجرة

2-1-5 السكن الجماعي

السكن الجماعي ويعيشون شقق أو أماكن العمل أو المنازل التقليدية معظم العزاب غير الكويتيين من أصحاب الجنسية الواحدة يعيشون معاً.

2-5 العوامل المتضمنة في عرض سكن غير الكويتيين

1-2-5 العوامل المؤثرة على سكن العائلات

- حجم السكان
- متوسط حجم المنزل
- نسبة العائلات الخاصة
- الوحدات السكنية شديدة الازدحام
- نوع المسكن (فيلا/منزل/شقق)
- سياسات عرض القوي العاملة غير الكويتية
- سياسات سكن الشقق الاستثماري
- متوسط الإيجار كنسبة من داخل الأسر
- معدل الإنشاء للسكن الاستثماري

2-2-5 العوامل المؤثرة في السكن الجماعي لغير الكويتيين

- حجم السكان
- حالة المبنى
- متوسط عدد الأشخاص لكل وحدة
- قيم الأرض وإمكانية إعادة استعمالها
- نسبة السكان في الإقامة الجماعية
- الوحدات السكنية الخالية
- الخلفية الاجتماعية لقاطني السكن الجامعي
- نسبة السكن للخدمة المنزلية

3-5 الوضع الحالي لسكن العائلات

- حجم السكان 645.894 نسمة
- عدد أفراد الأسر 211.937 نسمة
- عدد الوحدات السكنية المشغولة 110.491 وحدة
- متوسط حجم الأسرة 3.04 نسمة
- إجمالي عدد الوحدات السكنية 164.343 وحدة
- معدل الازدحام الشديد 1.92 أسرة/الوحدة
- نسبة الوحدات السكنية المستخدمة 63.73%
- الوحدات السكنية الخالية 53.852 وحدة



4-5 الوضع الحالي للسكن الجماعي

- حجم السكان
 - حجم السكان المقيمين (25.02% خدمة منزلية)
 - عدد الوحدات السكنية المشغولة
 - متوسط عدد الأشخاص للوحدة السكنية
 - إجمالي عدد الوحدات السكنية
 - عدد الوحدات الخالية
 - نسبة السكن الجماعي إلى الوحدات السكنية لغير الكويتيين 42.8%
 - نسبة الوحدات السكن الجماعي إلى الوحدات السكنية لغير الكويتيين 32%
- 483.023 نسمة
361.059 نسمة
25513 وحدة
14.15 شخص/الوحدة
433319 وحدة
17806 وحدة

5-5 الطلب المستقبلي على السكن

1-5-5 سكن العائلات

إن معدل الازدحام الشديد الحالي الذي يبلغ 1.92 أسرة للوحدة غير مقبول لأنه مرتفع جداً. لذلك يجب تخفيضه تدريجياً خلال مدة التخطيط إلى مستوى مقبول يبلغ 1.4 أسرة/الوحدة.

السنة	عدد الأسر	معدل التزاحم أسرة/الوحدة	عدد الوحدات السكنية
2005	251517	1.92	131000
2010	297423	1.8	165250
2015	343522	1.65	208200
2020	402578	1.5	268385
2025	452992	1.5	301994
2030	492750	1.5	328500

الشكل 34 سكن العائلات

2-5-5 السكن الجماعي

يقدر حجم السكان في السكن الجماعي ليشكل 74.48% من العمالة الوافدة التي تعيش في شقق، والباقي 25.52% يعملون في الخدمات المنزلية ويعيشون في منازل خاصة. من المقترح تخفيض عدد الأشخاص المقيمين معاً في وحدة سكنية من 14 شخص/الوحدة إلى 8 أشخاص/الوحدة.





السنة	حجم السكان	الأشخاص في المسكن الجماعي	معدل الإشغال شخص/الوحدة	عدد الوحدات
2010	880241	660004	12	55000
2020	1197472	897864	10	55000
2030	1412206	1058872	8	55000

الشكل 35 سكن المنازل الجماعية

3-5-5 إجمالي الطلب على الوحدات السكنية الجماعية

السنة	الوحدات
2010	220250
2020	358171
2030	460859

الشكل 36 (إجمالي الطلب على الوحدات السكنية الجماعية)

6-5 معدل الإنشاء

يشارك القطاع الخاص فقط في إنشاء الشقق الاستثمارية للسكن الجماعي. بالرغم من حقيقة وجود أماكن خالية حالية (53851 شقة)، فإنه يحقق معدل إنشاء مرتفع.

السنة	عدد الوحدات السكنية	الوحدات المقامة	معدل الإنشاء السنوي
1995	156374	---	---
1997	161666	5292	2646
2000	168524	6858	2286
2001	173372	4848	4848
2002	178519	5147	5147

الشكل 37 معدل الإنشاء للقطاع الخاص (1995 - 2002)

7-5 العرض من سكن غير الكويتيين

1-7-5 سكن المنازل الخاصة (الشقق)

يبلغ العرض الحالي من السكن الخاص لغير الكويتيين حالياً 178519 وحدة سكنية والتي يمكنها استيعاب 342756 أسرة غير كويتية بتطبيق معدل الازدحام الشديد. يعني هذا زيادة في العرض في الوحدات السكنية التي يمكن أن تستوعب 103395 أسرة غير كويتية. بمعنى آخر، فإن العرض يزيد عن الطلب، ويمكن أن يستوعب الأسر غير الكويتية حتى عامي 2010 و2015.

2-7-5 سكن المنازل الجماعية

يبلغ العرض الحالي من السكن الجماعي لغير الكويتيين 43319 وحدة سكنية. وعن طريق تطبيق معدل الازدحام الشديد، فينبغي أن يستوعب 612963 شخص. لذلك هناك زيادة في العرض قدرها 17806 مسكن لغير الكويتيين الذين يعيشون في وحدات جماعية لعد 252000 شخص. هناك تقدير بأن هذا العرض الزائد يمكن أن يغطي الطلب حتى بين عامي 2010 - 2020.





8-5 الطلب على سكن غير الكويتيين

1-8-5 سكن العائلات

السنة	الطلب على الوحدات السكنية	العرض الحالي من الوحدات السكنية	الوحدات السكنية	
			الزيادة	النقص
2005	131000	178519	47519	--
2010	165250	178519	13269	--
2015	208200	178519	--	29681
2020	268385	178519	--	89866
2025	301994	178519	--	123475
2030	328500	178519	--	149981

الشكل 38-أ سكن المنازل الخاصة

2-8-5 السكن الجماعي

السنة	الطلب على الوحدات السكنية	العرض الحالي من الوحدات السكنية	الطلب على الوحدات السكنية الجديدة	
			الطلب على الوحدات السكنية الجديدة	السكنية الجديدة
2010	55000	43319	11681	
2020	89786	43319	46467	
2030	132359	43319	89040	

الشكل 38 ب سكن المنازل الجماعية

3-8-5 إجمالي الطلب على الوحدات السكنية

السنة	الوحدات السكنية		إجمالي عدد الوحدات
	سكن العائلات	السكن الجماعي	
2010	--	11681	11681
2020	89866	46467	13633
2030	149981	89040	239021

الشكل 38-ج إجمالي الطلب على الوحدات السكنية

4-8-5 الاتجاهات الجديدة في الطلب على الوحدات السكنية لغير الكويتيين

يظهر استقصاء الوضع الحالي وجود توجه جديد في طلب غير الكويتيين باتجاه العيش في فيلات (المنازل الخاصة). يمكن ملاحظة ذلك بوضوح في منطقة سلوى. بصرف النظر عن عدم القدرة على تحديد حجم العرض والطلب، فيؤكد هذا الاتجاه الاستثمار الزائد للقطاع الخاص في مشروعات بناء الشقق والذي يثبت بدوره أن ذلك الاستثمار من المحتمل أن لا يكون مجزياً كالعادة.

9-5 الخاتمة العرض يزيد عن الطلب على أنواع السكن لغير الكويتيين. لم يتم اكتشاف نقص في الاستثمار في مباني الشقق وبصفة خاصة عند الأخذ بعين الاعتبار الاتجاه الجديد للطلب من قبل غير الكويتيين للعيش في فيلات، ومع ذلك يلزم بذل جهود جادة لتخفيض معدل الازدحام الشديد الحالي وكذلك متابعة السياسة الحالية التي تسمح بتغيير تراخيص التنمية السكنية من إنشاء الفيلات الخاصة إلى مباني شقق استثمارية.

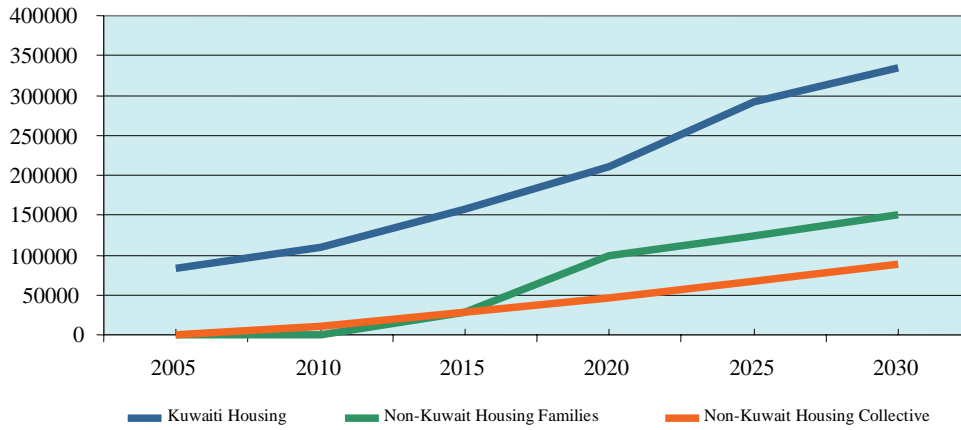


6- الخلاصة

1-6 تقرير الطلب على السكن

السنة	سكن الكويتيين	سكن غير الكويتيين	
		سكن العائلات	السكن الجماعي
2005	82541	--	--
2010	109582	--	11360
2015	157055	28681	--
2020	211042	98866	46146
2025	291180	123450	--
2030	335452	149981	88719

الشكل 39 الطلب المقدر على سكن الكويتيين



الشكل 40 عدد الوحدات التي سيتم إنشاؤها (2030 - 2005)

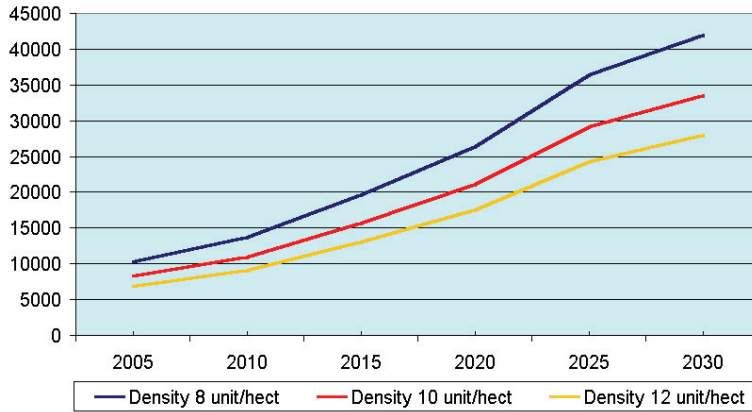
2-6 تقدير الطلب على الأرض

1-2-6 سكن الكويتيين

1- احتمالات الطلب على الأرض

السنة	الوحدات المطلوبة	المساحة بالهكتار		
		الكثافة 8 وحدات/هكتار	الكثافة 10 وحدات/الهكتار	الكثافة 12 وحدة/الهكتار
2005	82541	10317	8254	6878
2010	109582	13697	10958	9131
2015	157055	19631	15705	13088
2020	211042	26380	21104	17586
2025	291180	36397	29118	24265
2030	335452	41931	33545	27954

الشكل 41- أ احتمالات الطلب على الأرض



الشكل 41 - ب الطلب على الأرض لسكن الكويتيين

2- الطلب المتوقع على الأرض

من المتوقع أن الكثافات الحالية المطبقة التي تبلغ 8 وحدات/ الهكتار سوف يستمر تطبيقها في المستقبل ولمدة حوالي 15 سنة قادمة (حتى 2010) بعد ذلك ينبغي أن تصل إلى 10 وحدات/ الهكتار، أي لمدة العشر سنوات القادمة بين عامي 2010-2020. في المراحل اللاحقة من برنامج الإسكان (2020-2030) يتوقع وجود زيادة إضافية في الكثافات، أي تصل إلى 12 وحدة/الهكتار. يوضح الجدول التالي هذا المفهوم.

السنة	الطلب على الوحدات	الكثافة المتوقعة	المساحة بالهكتار	نطاق المساحات المطلوبة
2005	82541	8	10317	10317-6978
2010	109582	8	13697	13697-9131
2015	157055	10	15705	19631-13088
2020	211042	10	21104	26380-17586
2025	291180	12	24265	36397-24265
2030	335452	12	27954	41931-27954

الشكل 41- ج الطلب المتوقع على الأرض

3- احتمالات الطلب على الأرض على مدار الزمن

السنة	الاحتمال الأول	الاحتمال الثاني	الاحتمال الثالث	الاحتمال الرابع	الاحتمال الخامس
2005	68484	5235	5276	4853	4659
2010	68484	5235	5276	4853	4659
2015	2008	5235	5276	4853	4659
2020	5399	5399	5276	4853	4659
2025	3161	3161	3161	4853	4659
2030	3689	3689	3689	3689	4659

الشكل 41- د احتمالات الطلب على الأرض على مدار مدة المخطط

من خلال خبرتنا نشعر أنه من المتوقع تحقق الاحتمالين الثاني والثالث، يلبي هذان الاحتمالان الطلب على المدة بين عامي 2005 و2015 وهما يقتربان من أرقام الطلب.



4- التوصية

ينبغي أن يكون العرض من الأرض في الوقت الحاضر قادراً على خلق التوازن مع الطلب المتوقع للتاريخ المستهدف 2030 يتوقف ذلك على إنشاء المدن الجديدة. استخدام الأراضي المحيطة بالمنطقة الحضرية والأراضي المتوقعة خارجها طالما أن العرض من الأرض داخلها لا يمكن أن يحقق التوازن في العرض حتى سنة 2005 يعرض الجدول التالي الطلب المستقبلي على الأرض.

السنة	المساحة بالهكتار
2005	10317
2010	3380
2015	2008
2020	5399
2025	3161
2030	3689

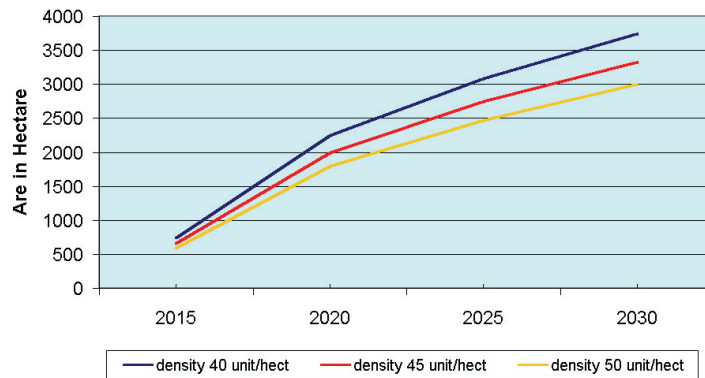
الشكل 41 - ه الطلب المتوقع على الأرض

3-6 سكن غير الكويتيين

1-3-6 سكن العائلات

السنة	الطلب (عدد الوحدات)	المساحة بالهكتار		
		كثافة 40 وحدة/هكتار	كثافة 45 وحدة/هكتار	كثافة 50 وحدة/هكتار
2005	--	--	--	--
2010	--	--	--	--
2015	29686	742	659	593
2020	89866	2246	1997	1797
2025	123475	3086	2743	2469
2030	149981	3749	3332	2999

الشكل 42 - أ سكن العائلات

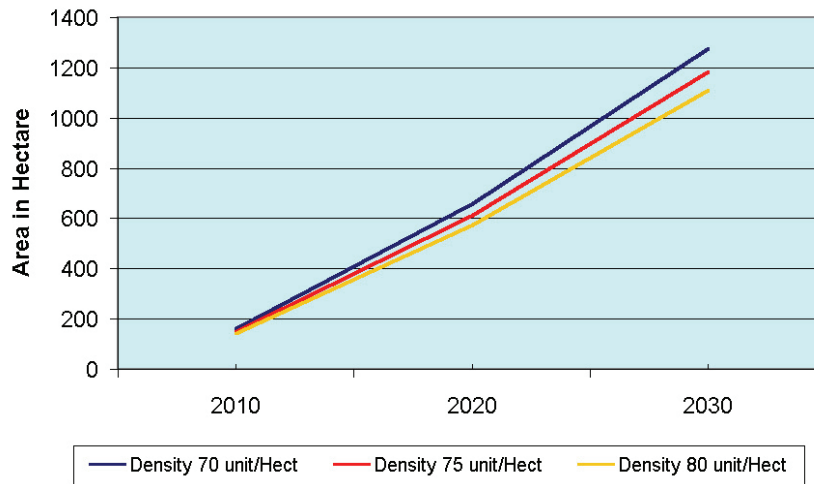


الشكل 42 - ب الطلب على الأرض لسكن العائلات

2-3-6 السكن الجماعي

المساحة بالهكتار			عدد الطلب الوحدات	السنة
الكثافة 80 وحدة/الهكتار	الكثافة 75 وحدة/الهكتار	الكثافة 70 وحدة/الهكتار		
142	151	162	11360	2010
576	615	659	46146	2020
1109	1183	1267	88719	2030

الشكل 43 - أ الطلب على الأرض لسكن غير الكويتيين (السكن الجماعي)



الشكل 43 - ب الطلب على الأرض لسكن غير الكويتيين (السكن الجماعي)

3-3-6 الطلب المتوقع على الأرض من سكن غير الكويتيين

من المتصور أن الكثافة المرتفعة الحالية سيستمر تطبيقها حتى سنة 2010، وأن الكثافات بين 50-80 وحدة على الهكتار سوف تنطبق على سنة 2010 و2020 من المتوقع أن تنخفض الكثافات بحيث تصل ما بين 50/45 إلى 75 وحدة في الهكتار بناء على ذلك يقدر الطلب على الأرض على النحو التالي:

السنة	سكن العائلات	السكن الجماعي	الإجمالي
2005	--	--	--
2010	--	142	142
2015	659	383	1042
2020	1667	615	2612
2025	308	963	4049
2030	3749	1267	5016

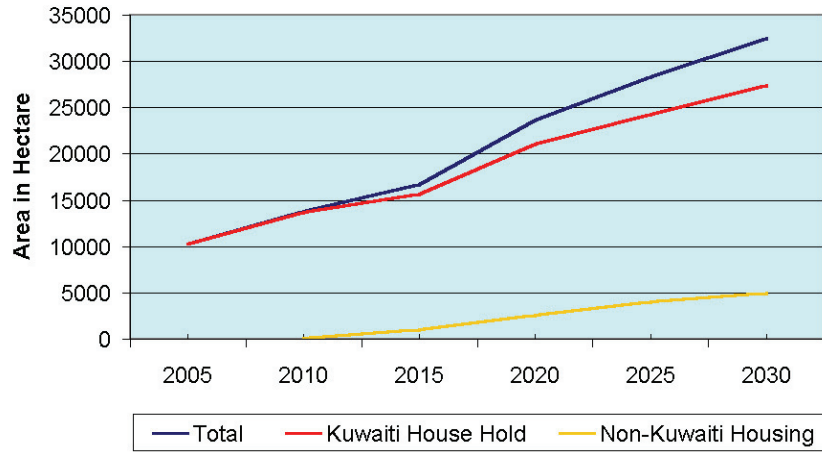
الشكل 44 الطلب المتوقع على الأرض لسكن غير الكويتيين



4-6 إجمالي الطلب على الأرض
استناداً إلى التقديرات أعلاه، فيما يلي إجمالي الطلب على الأرض من السكن للكويتيين وغير الكويتيين.

السنة	سكن الكويتيين	سكن غير الكويتيين	الإجمالي
2005	10317	--	10317
2010	13697	142	13839
2015	15705	1042	16747
2020	21104	2612	23716
2025	24265	4049	28314
2030	27954	5016	32970

الشكل 45- أ إجمالي توقعات الطلب على الأرض



الشكل 45 - ب إجمالي توقعات الطلب على الأرض

السنة	المساحة بالهكتار
2005	10317
2010	3522
2015	2908
2020	6969
2025	4598
2030	4656

الشكل 46 توقعات الطلب على الأرض في زمن المخطط

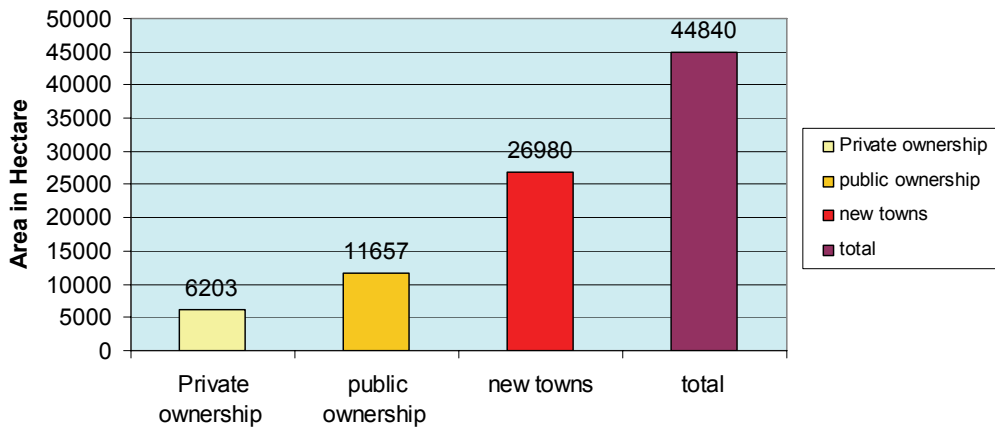


5-6 الطاقة الاستيعابية للأراضي المتاحة

1-5-6 الأراضي المتاحة

الأرض	الموقع	المساحة	الإجمالي
ملكية خاصة	- متفرقة داخل المناطق الحضرية	2677	6203
	- مواقع كبيرة	3526	
ملكية عامة	سلمت إلى الهيئة العامة للرعاية السكنية المجلس البلدي محيط المنطقة الحضرية خارج المنطقة الحضرية	1731	11657
		500	
		5767	
		3659	
الإجمالي			20538
المدن الجديدة	الزور الجديدة الصبية	12980	26980
		14000	44840

الشكل 47 - أ الأرض المتاحة



الشكل 47 - ب الأرض المتاحة

2-5-6 نوع الطلب على الأرض

تحليل الطلب على الأرض لسكن لغير الكويتيين يشكل حوالي 10% من إجمالي الطلب على الأرض للسكن. يعني ذلك أن:

- الطلب على الأرض لسكن غير الكويتيين هو $10\% \times 44840 = 4484$ هكتار.
- الطلب على الأرض لسكن الكويتيين هو $90\% \times 44840 = 40356$ هكتار.

3-5-6 الطاقة الاستيعابية لأراضي الملكية العامة (العرض - الطلب) - توازن

- مع بداية 2020، قد يبدأ ظهور النقص في الأرض. (لا يزال العرض والطلب متوازنين).



- سوف يظهر النقص الحاد نفسه بعد سنة 2005 الأرض قد يوازن الطلب بحلول سنة 2005.
- أراضي الملكية الخاصة تزيد كثيراً عن الطلب على استثمار مباني الشقق.
- يلزم الإسراع بمعدل تنمية المدن الجديدة قبل 2025 لاستيعاب الطلب الزائد.
- مع بداية سنة 2020، لن تحقق أراضي الدولة المتاحة التوازن في النقص الذي قد يظهر في ذلك التاريخ.
- من العاجل بدء دراسة للمفاهيم الجديدة للعرض من الأرض خارج المنطقة الحضرية. إن ذلك يمكن أن يفتح آفاقاً جديدة للتجمعات العمرانية.
- من العاجل تحديد نظم جديد من شأنها تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في مجال السكن الخاص.

5-6-4 الطاقة الاستيعابية لأراضي المنطقة الحضرية

عند مقارنة الطالب على الأرض داخل المنطقة الحضرية، يتضح الآتي:
الطاقة الاستيعابية الممكنة للوحدة السكنية في الأرض التي تقع داخل المنطقة الحضرية موضحة في الجدول التالي:

كثافة الوحدات	الوحدات السكنية في الأراضي العامة 100%	الوحدات السكنية في أراضي الملكية الخاصة 90%	الإجمالي (بالوحدة)
8	17848	44661	62509
10	22310	55826	78137

الشكل 48-أ الطاقة الاستيعابية الممكنة للوحدة السكنية للأرض داخل المنطقة الحضرية

يقدم الجدول التالي الافتراض الأساسي للطلب المرحلي على الوحدات السكنية خلال مدة المخطط المنقحة (حتى التاريخ المستهدف 2030).

السنة	معدل الازدحام	عدد الوحدات المتوقع		الإجمالي
		القطاع العام	القطاع الخاص	
2005	1.1	5000	500	5500
2010	1.1	20000	3000	23000
2015	1.1	20000	6750	26750
2020	1.1	20000	11750	31750
2025	1.08	20000	15500	35500
2030	1.08	20000	20000	40000

الشكل 48-ب افتراض الطلب المرحلي

- سكن الشقق الاستثمارية باعتبار أن الأرض الخاصة بمباني الشقق الاستثمارية لا تتجاوز 10% من إجمالي أرض الملكية الخاصة، وأن متوسط الطاقة الاستيعابية للمسكن يبلغ ما بين 40 وحدة للهكتار و80 وحدة للهكتار؛ أي حوالي 60 وحدة للهكتار، إذا فإن الطاقة الاستيعابية للمنطقة الحضرية الخاصة بالشقق الاستثمارية لغير الكويتيين تقدر بعدد 37200 وحدة.





- بمقارنة الطلب على السكن الخاص للكويتيين مع الأرض المتاحة لهذا النوع من التنمية في المنطقة الحضرية، فمن المتوقع أن الطاقة الاستيعابية لن تفي بالطلب بعد سنة 2010.
- 3- بمقارنة الطلب على سكن الشقق لغير الكويتيين مع الأراضي المتاحة في المنطقة الحضرية، فمن المتوقع أن الطاقة الاستيعابية لن تفي بالطلب بعد سنة 2020.
- 4- من المتوقع أن مشكلة ندرة الأراضي داخل المنطقة الحضرية ستتفاقم أكثر بحلول سنة 2010.
- 5- من المتوقع كثافة السكان ستستمر في الزيادة نتيجة للزيادة في نسبة المساحة الأرضية، والبطء في توفير الأرض للتنمية السكنية خارج المنطقة الحضرية.
- 6- من المتوقع أن المضاربة على الأراضي سوف تظهر في المستقبل القريب وستنتشر بشدة في المنطقة الحضرية. سوف يؤثر ذلك بشدة على سوق العقارات والذي سوف يضع بدوره ضغط الطلب الإضافي على الهيئة العامة للرعاية السكنية.
- 7- من المتوقع أن نوع السكن غير المتوافق سيجد طريقة داخل المنطقة الحضرية الأمر الذي سيؤدي إلى مشكلة اجتماعية وبيئية.

6-6 دور الهيئة العامة للرعاية السكنية

- الهيئة العامة للرعاية السكنية هي الوكيل الرئيسي لتوفير السكن للكويتيين ينبغي عليها إقرار السياسات التالية لتعزيز قدرتها على عرض الوحدات السكنية.
- تعزيز دور مشاركة القطاع الخاص في تنفيذ برنامج إسكان إضافي وبذلك يزداد معدل الإنشاء.
- توفير الوسائل التي ستدعم طموحات الهيئة العامة للرعاية السكنية في تطوير البرامج التي ستوازن بين العرض والطلب.
- دراسة إضافية للكثافة السكانية من أجل زيادة فاعلية استعمال الأراضي وتخفيض تكلفة إنشاء الوحدة.
- دراسة إضافية لمعايير التخطيط من أجل زيادة فاعلية استعمال الأراضي.
- دراسة إضافية للطرق والأدوات اللازمة لتحسين معدلات الإنشاء ومعدلات تحقيق الأهداف.
- دور القطاع الخاص
- ينبغي على كافة الجهات والهيئات العامة المشاركة في قطاع الإسكان أو المرتبطة به أن تبتكر وسائل وسياسات فعالة لتشجيع مشاركة القطاع الخاص من حيث شركات الاستثمار والمقاولات وشركات الإدارة، الخ.
- السياسات المقترحة لتعزيز فاعلية وكفاءة قطاع الإسكان:
- وضع سياسات لتوفير الحوافز لمشاركة القطاع الخاص في سوق العقارات السكنية.
- وضع سياسات لتسهيل أشكال الشراكة بين الهيئة العامة للرعاية السكنية والقطاع الخاص.
- وضع سياسات تفتح طرقاً جديدة للتمويل والتي تشمل على حوافز الاستثمار في مشروعات التنمية السكنية.





- وضع سياسات لجذب الاستثمار في تنمية المدن الجديدة.
- وضع سياسات في مجال وسائل الإعلام والإعلام العام فيما يتعلق مجالات الاستثمار في الأراضي والتنمية السكنية التي يمكن أن تؤدي إلى جذب الاستثمار.
- وضع سياسات لتدعيم المرونة في استعمالات الأراضي داخل المنطقة الحضرية والتي قد تؤدي إلى رفع العرض من شكل السكن الخاص.
- وضع سياسات من شأنها تعزيز دور أكبر لاستثمار القطاع الخاص في التجمعات العمرانية الجديدة من حيث الأنشطة الاقتصادية والتنمية السكنية والنقل .. الخ.
- وضع سياسات طويلة المدى من شأنها تعزيز ضوابط تعديل شكل الطلب على الإسكان من الكويتيين من فيلات أو منازل إلى شقق باستخدام وسائل الإعلام لتغيير السمات الاجتماعية والثقافية الحالية المرتبطة بنوع السكن بصورة تدريجية.





7- الوسائل المقترحة للتنفيذ

من خلال الدراسة أعلاه، تم استنتاج عوامل معينة لها تأثير كبير على الإسكان في الكويت وهي:

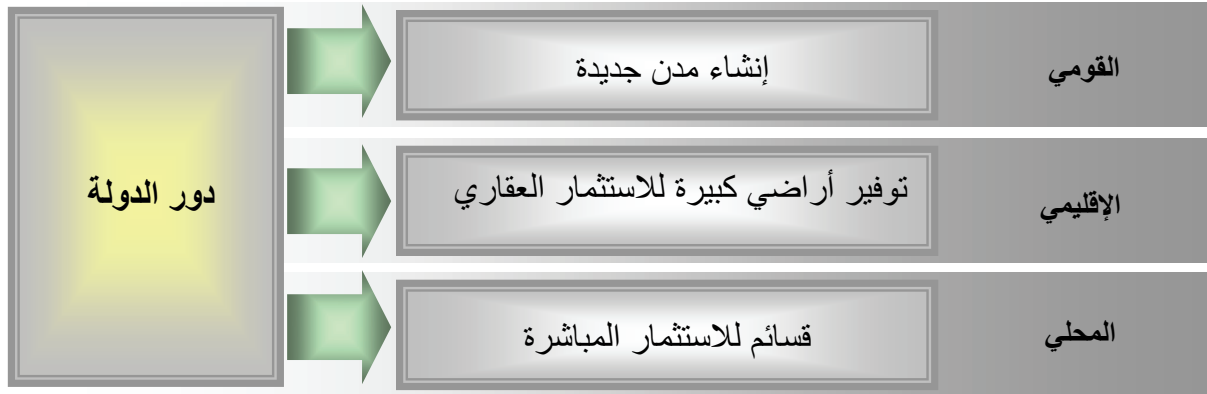
- توافر الأرض
- الجهات المنفذة والمسؤولة عن الإسكان
- معدلات الإنشاء
- التمويل/الاستثمار

1-7 توافر الأرض

- توجيه كافة الجهود لتوفير الأرض السكنية خارج المنطقة الحضرية مما يحافظ على سهولة وفاعلية الوصول إلى المنطقة الحضرية، وخدمات ذات جودة عالية وفرص عمل حيثما لا توجد أي قيود.
- ليس من المعقول أو الاقتصادي بعد الآن توجيه الجهود نحو تطوير المناطق السكنية داخل المنطقة الحضرية أو المنطقة المحيطة بها مباشرة طالما أن الطاقة الاستيعابية لبنيتها الأساسية تصل إلى حدودها.
- توجيه الجهود نحو استبدال الاستعمالات غير المتوافقة وغير الاقتصادية للأراضي داخل المنطقة الحضرية.
- (بعض المواقع الصناعية المتردية والإسكان غير الرسمي، مثل العشش).
- تشجيع الملكية الخاصة للأراضي داخل المنطقة الحضرية للاستفادة من أرضها لخطط الإسكان للكويتيين من خلال سياسات محفزة مثل تسهيل القروض وتخفيض معدلات الفائدة وضوابط التنمية (نسبة المساحة الأرضية/ الاستعمال المختلط)، والسياسات التي تشجع الإحساس بالانتماء ووجاهة الأفراد (أسماء الشوارع/مدارك الضواحي).
- تغييرات السلطة

- الإعفاء الضريبي لمدة زمنية معينة ومحدودة لتطبيق المذكورة في أوقات معينة.
- فرض الضرائب على المواقع الخالية
- في سياق دراسة الجدوى
- نسبة أراض الوقف بعد تطوير خطة الإسكان.
- الاحتكار أو الإيجار الطويل للاستخدام المحدد والمربح في نطاق خطة الإسكان (الاستعمال التجاري/ الصناعي/ الخ).
- احتكار أحد الخدمات أو المرافق لطوري خطط الإسكان.
- وسائل بديلة للتمويل بمعدل فائدة أو وقت السداد.
- تطوير علاقة أفضل بين كافة الهيئات والمؤسسات المشاركة في التنمية السكنية وتحديد نطاق النفوذ للتخلص من التداخل.
- تحديد دور الدولة في العرض من الأرض سواء في شكل مجتمعات جديدة أو مواقع كبيرة داخل المدن الجديدة أو قسائم الأرض لتوجيه المستخدم.



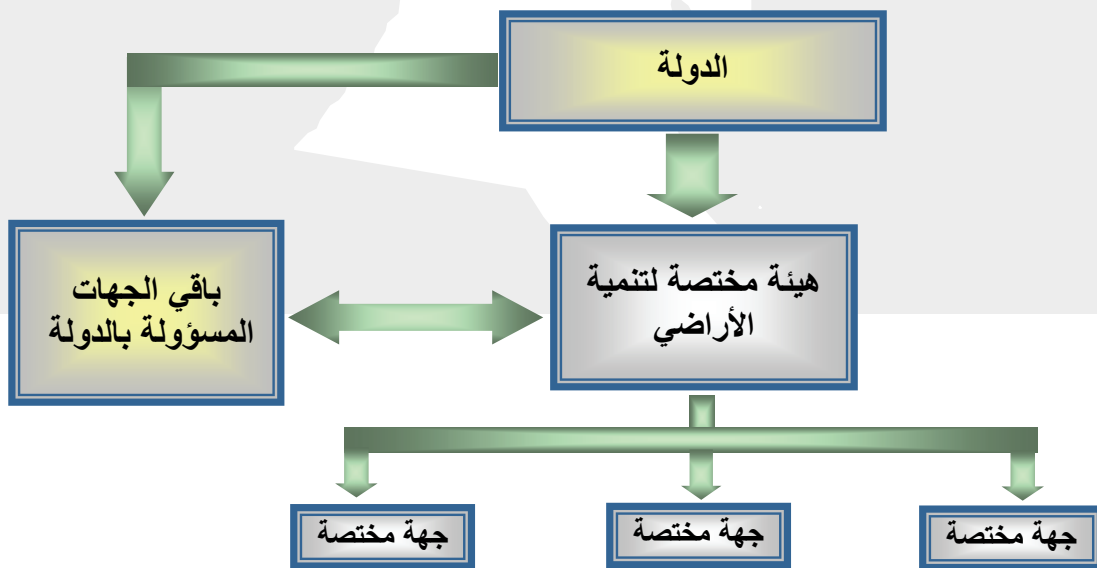


الشكل 49 دور الدولة في الإستثمار العقاري

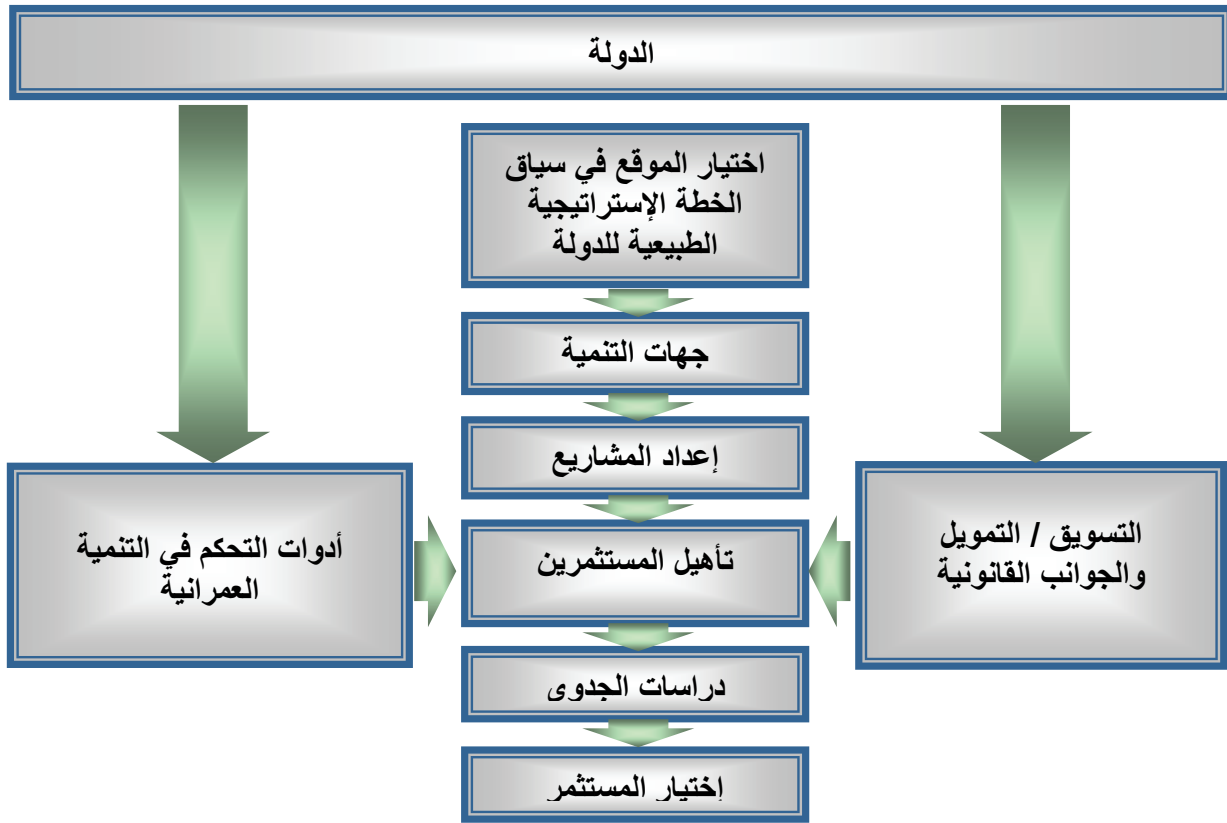
2-7 معدلات الإنشاء

1- جذب القطاع الخاص للمشاركة في التنمية السكنية لزيادة معدل الإنشاء وذعن عن طريق اقتراح أي من أو جزء من البدائل التالية:

- تطوير المدن الجديدة بالكامل من قبل القطاع الخاص المحدد، بينما يكون دور الدولة هو وضع الهدف والموقع واستعمالات الأراضي ومراقبة التنمية والقاعدة الاقتصادية ودراسات الجدول والعلاقة مع جهات التنمية العمرانية. الحافر الخاص بهذا البديل للقطاع الخاص هو:
 - قروض طويلة الأجل.
 - معدل فائدة منخفض
 - تخصيص جزء من استعمالات الأراضي للمطور
 - تخصيص جزء من الخدمات أو المرافق في صورة إيجار لمدة محددة للمطور.
- إنشاء هيئة لديها السلطة والهيكل المناسب لتعزيز دور القطاع الخاص في الاستثمار في قطاع التنمية العمرانية والتي سيكون لها ممثلين نشطاء في كافة القطاعات المشاركة.



الشكل 50 الهيئة المقترحة لإدارة التنمية



الشكل 51 الهيكل التنظيمي للعلاقة المقترحة بين الدولة والقطاع الخاص



الشكل 52 الطرق البديلة للتعامل مع المستثمرين



- إعداد خطة تحتوي على مفهوم تمهيدي لتنمية المجتمعات العمرانية خارج المنطقة الحضرية بطريقة متكاملة ومنسقة. الهدف من ذلك هو تحقيق شكل متوازن للتنمية. في سياق رؤية شاملة ينبغي أن تؤدي إلى بزوغ موجة من المجتمعات العمرانية الجديدة ذات الخصائص المتميزة، وهيكل تنمية مرن، ينبغي أن يوفر ذلك تنوع المجتمعات حيث أنها تعتمد على أنشطة بديلة جذابة وبالتالي توفر فرص عمل ستجذب السكان.
- إقامة مجتمعات صغيرة الحجم يمكن الوصول إليها نسبياً من المنطقة الحضرية على أن تكون ذات مستويات جاذبية متميزة (مناطق خضراء كبيرة، مركز للتميز، قابلية وصول عالية) وذلك لتخفيض كبح الحركة خارج المنطقة الحضرية.

3-7 التمويل

- تكبير الميزانية المصروح بها للهيئة العامة للرعاية السكنية والتي ستضمن معدلات أعلى في التنفيذ.
- تنويع الوكالات والجهات المشاركة في تمويل التنمية السكنية وذلك لتوفير اختيار أكبر لإدارة مشروعات التنمية العمرانية وملاك القطاع الخاص.
- إقامة وكالة تمويل تمنح سلطة فرض الضرائب عند تطبيق ضوابط التنمية وتصاريح التنمية .. الخ.

7-4 التعامل مع الخصائص المؤسسية والاجتماعية

إن الثقافة والعادات الاجتماعية والإطارات المؤسسية التي تنشأ في المجتمعات هي في غاية الصعوبة لتغييرها لأنها تعتمد على عوامل ومعتقدات تاريخية، من الضروري بدء برامج لتعديل مفاهيم وعادات الأفكار والطلب من خلال وسائل الإعلام وذلك لشرح حجم المشكلة وكيف يمكن للكويتيين المشاركة في عملية الحصول على منزل دون الإضرار بمؤسسات الدولة . وضع الإطار القانوني والتشغيلي الذي يمكن أن يثبط من همة المتقدمين الذين لا يستحقون الرعاية السكنية أو إساءة استخدام النظام .





الاختصارات

خطة طرق حافلات يمكن الوصول لها	ABS
طرق عبور آلية	AGT
ملخص الإحصاء السنوي	ASA
التحكم في حركة مرور المنطقة	ATC
مكتب إحصاء مركزي	Cso
متر مكعب في اليوم	Cu.m/d
مركز متابعة البيانات	DMC
منزل	Dwel
منزل في الهكتار	Dw / ha
تقييم الأثر البيئي	EIA
الهيئة العامة للبيئة	EPA
مجلس حماية البيئة	EPC
إدارة حماية البيئة	EPD
نسبة المساحة الأرضية	FAR
أسرة في الوحدة	F/V
إجمالي الناتج المحلي	GDP
نظام المعلومات الجغرافية	GIS
النظام العالمي للهواتف النقالة	GSM
هكتار	HECT
صندوق النقد الدولي	IMF
معهد الكويت للبحث العلمي	KISR
المراجعة الأولى للمخطط الهيكلي لدولة الكويت (1997)	KMPP1
المراجعة الثانية للمخطط الهيكلي لدولة الكويت (1983)	KMPP2
المخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت (1997)	3KMP
المراجعة الأولى للمخطط الهيكلي الثالث لدولة الكويت (2003)	3KMPPR
المنطقة الحضرية الكويتية	KMA
كيلو متر مربع	KM2
شركة نفط الكويت	KOC
شركة الاتصالات الكويتية	KTC
لتر للفرد في اليوم	LCD
المنطقة الحضرية	MA
وزارة الكهرباء والماء	MEW
مليون لتر في اليوم	MLD
وزارة المواصلات	MOC
متر لكل شخص	M.P
وزارة الدفاع	MOD
وزارة المالية	MOF





وزارة الصحة	MOH
وزارة الداخلية	MOI
وزارة التخطيط	MOP
وزارة الأشغال العامة	MPW
شركة نظم الهواتف النقالة	MTSC
ميجاوات	MW
الهيئة القومية للإسكان	NHA
الهيئة العامة للتعليم المتقدم والتدريب	PAAET
الهيئة العامة لشئون الزراعة والثروة السمكية	PAAF
الهيئة العامة للمعلومات المدنية	PACI
الهيئة العامة للمناطق الصناعية	PAIA
الهيئة العامة للرعاية السكنية	PAHW
المؤسسة العامة لبرامج الإسكان	PEHP
شخص في الهكتار	PIIT
تخطيط وتقسيم الأراضي الصناعية	PPTL
المنظمة الإقليمية لحماية البيئة البحرية	ROPME
محطة ضخ	PS
هيئة منطقة الشعبية	SAA
التحكم في النظم واكتساب البيانات	SCADA
المخطط الهيكلي الصحي	SQM
المخطط الهيكلي الصحي	SMP
وحدة معالجة مياه الصرف	STP
شركة المشروعات السياحية	TEC
وحدة مكافئة لعشرين قدم	TEU
دفع مياه الصرف المعالجة	TSE
ورقة عمل (للدراصة القطاعية)	WP
أعمال معالجة مياه الصرف	WWTW





فريق العمل

بلدية الكويت

مستشار المخطط الهيكلي



بالتعاون مع كولين بوكانون وشركاه



المجموعة الهندسية الكويتية
الجميعة الهندسية الكويتية
KUWAITI ENGINEERING GROUP
مستشارون
CONSULTANTS



مدير عام المجموعة الهندسية الكويتية
مدير عام مكتب كولين بوكانون وشركاه
مدير مكتب المجموعة الهندسية الكويتية

م. عثمان الراشد
م. مالكوم بوكانون
م. صلاح سلامة

مدير عام البلدية

م. محمد عيد النصار

مدير المشـروع
ومخطط عمـراني
منسق عام المشـروع
مستشار وكبير المخططين
ورئيس فريق التخطيط العمراني
مستشار ورئيس فريق دراسات
المـرور والمواصـلات
خبير تخطيط
خبير الإسـكان
مخطط عمـراني
خبير السـكان
خبير الإقتصـاد
خبير المـوانئ
خبير البنية وتنسيق الحدائق
خبير إقتصـاد مـروري
مخطط مـرور ومواصـلات
مخطط مـرور ومواصـلات
خبير النمـوذج المـروري
دراسـات بنية تحـتية

د.م. عمرو مردان
م. غسان غندور
أ.د.م. محمد عزت نبيه
م. نيكولاس بيرسي
م. تيري إسكتشل
د.م. فيصل حواس
د.م. وائل نبيه
أ.د. أحمد إسماعيل
أ. روجر يون
أ.د.م. بهاء شرنوبي
د.م. حاتم نبيه
م. ستيوارت فريمان
م. ستيف هولمان
م. جراند ديفيدسون
م. ديفيد سيدل
م. صبري زخاري

نائب المدير العام لشئون التنظيم
مدير إدارة المخطط الهيكلي
نائب مدير إدارة المخطط الهيكلي
مساعد مدير إدارة المخطط الهيكلي
مساعد مدير إدارة المخطط الهيكلي
مراقب البنية والمباني التاريخية
(مدير المشـروع للبلدية)
مراقب النقل والخدمات العامة
مراقب التخطيط العمراني
مستشار تخطيط عمـراني
مستشار تخطيط عمـراني
مستشار تخطيط عمـراني

م. أحمد الصبيح
م. رضا المتروك
م. سعد المحيلبي
م. سبيكة الخالد
م. نزار الصايغ
م. منال العمران
م. سوسن البناي
م. فتيمة الشاهين
م. مصطفى راضي
م. إيمان قادوس
م. محسن خالد

