

2019

## النمو السكاني والاحتياجات السكنية لمدينة إربد 2004 – 2024 Population Growth and Housing Needs of Irbid City, 2004-2024

Bilal Al-Bayer

University of Jordan, bilal\_jor@yahoo.com

Mousa Samha

University of Jordan, musamha@ju.edu.jo

Follow this and additional works at: <https://digitalcommons.aaru.edu.jo/aljinan>



Part of the [Development Studies Commons](#), and the [Human Geography Commons](#)

### Recommended Citation

Al-Bayer, Bilal and Samha, Mousa (2019) "2024 – 2004 إربد لمدينة السكنية والاحتياجات السكانية-  
Population Growth and Housing Needs of Irbid City, 2004-2024," *Al Jinan الجنان*: Vol. 11 , Article 8.  
Available at: <https://digitalcommons.aaru.edu.jo/aljinan/vol11/iss1/8>

This Article is brought to you for free and open access by Arab Journals Platform. It has been accepted for inclusion in Al Jinan الجنان by an authorized editor. The journal is hosted on [Digital Commons](#), an Elsevier platform. For more information, please contact [rakan@aarj.edu.jo](mailto:rakan@aarj.edu.jo), [marah@aarj.edu.jo](mailto:marah@aarj.edu.jo), [u.murad@aarj.edu.jo](mailto:u.murad@aarj.edu.jo).

بلال علي البايبر  
ماجستير في الجغرافيا

أ. د. موسى سمحه  
كلية الآداب - الجامعة الاردنية

## النمو السكاني والاحتياجات السكنية لمدينة إربد

DOI: 10.33986/0522-000-011-008

### ملخص

تناولت هذه الدراسة موضوع النمو السكاني وتقدير الحاجة السكنية لمدينة إربد. وهدفت إلى تحديد الحاجة السكنية المستقبلية في المنطقة بالاعتماد على بيانات التعداد السكاني، وذلك باستخدام بعض الطرق الكمية لحساب معدلات النمو السكاني، وتوقعات السكان في المستقبل، وحساب نسبة التآكل السنوي للمساكن، وأيضاً حساب الحاجة السكنية الناتجة عن تخفيض معدل الإشغال إلى ٢,٥ شخص / غرفة.

ومن أبرز النتائج التي توصلت إليها الدراسة أن المنطقة شهدت نمواً متسارعاً في أعداد السكان، حيث بلغ معدل النمو السكاني ١٧,٤٪ خلال فترة ١٩٧٩-١٩٩٤، ثم انخفض خلال الفترة ١٩٩٤-٢٠٠٤ إلى ٢,٠٥٪، ودلت الدراسة على أن هناك ٩,٣٪ من السكان يعيشون بمعدلات إشغال أكثر من ٢,٥ شخص / غرفة في مدينة إربد، وبيّنت الدراسة أن الحاجة السكنية المقدرة لجميع السكان خلال فترة العشرين سنة المقبلة ٢٠٠٤-٢٠٢٤ بلغت ٢٩٦٨٤ وحدة سكنية بمعدل سنوي بلغ ١٤٨٤ وحدة سكنية.

### Abstract

The aim of this study is to examine population growth rates, and housing needs of irbid city. For this purpose, the study took into consideration the housing needs in irbid city. The study based on population census data used certain quantitative method to estimate population growth rates and population projections in future , The annual decay rate of houses, and counted housing need resulted from decreasing occupancy rate to 2.5 person/room.

The analysis of the study showed that the district witnessed rapid

population growth. For instance, the population growth rate was 4.17% during 1979-1994. while it decreased to 2.05% during 1994-2004. The study, as a result, found that 9.3% of population have occupancy rates of more than 3.5 person/room in the district. However, the study explained that the estimated housing needs for the whole district is 29684 housing unit during 2004-2024, which equals 1484 housing units annually.

## المقدمة :

أثرت الزيادة السكانية، سواء الزيادة الطبيعية أم الناجمة عن الهجرة في تحديد الاحتياجات المستقبلية من المساكن. إنَّ التوسع العمراني مرتبط بالزيادة السكانية ارتباطاً مباشراً، حيث تعدّ هذه القضايا مهمة توضع الأردن أمام تحديات كبيرة من أهمها توفير سكن لائق وملائم لجميع السكان والشرائح في المجتمع. ويتمُّ تقدير احتياجات المساكن عبر تحديد العجز عند سنة الأساس والاحتياجات المرتبطة بالنمو السكاني وتشكيل الأسر وأيضاً المساكن التي هي بحاجة إلى استبدال، وتقدير الحاجة السكنية الناتجة عن تخفيض معدل الإشغال إلى ٢,٥ شخص / غرفة . (المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، ٢٠٠٤)

ففي منطقة الدراسة التي شهدت نمواً سكانياً وعمرانياً واقتصادياً كبيراً، نتج عن هذا النمّه تزايد أعداد السكان وزيادة الطلب على المساكن داخل حدود المدينة، حيث ارتفع عدد رخص البناء الممنوحة من ٢٤٨٨ رخصة خلال الخمسينيات إلى حوالي ١٨٩٥٦ رخصة خلال التسعينيات، ممّا يعتبر مؤشراً على زيادة الطلب على المساكن، وتشير بيانات دائرة الإحصاءات العامة لمنطقة الدراسة إلى أنَّ عدد المساكن قد تضاعف فيها بين عامي ١٩٧٩ و ٢٠٠٤، حيث بلغت نسبة المساكن في مدينة إربد ٦٨٪. ورغم التضاعف في عدد المساكن بين ١٩٧٩ و ٢٠٠٤، فإنّها لم تعطِ الدلالة الصحيحة عن مدى زيادة المساكن أو نقصها في منطقة الدراسة، إذ يشير آخر تعداد للسكان والمساكن الذي أجري في عام ٢٠٠٤ لمنطقة الدراسة إلى وجود فائض سكني مقداره ١٢٠٦١ مسكناً، ولذلك ستحاول هذه الدراسة تقدير الحاجة السكنية والنقص القائم أو الزيادة الفعلية لسنة الأساس في منطقة الدراسة (دائرة الإحصاءات العامة، ٢٠٠٤).

ولا بدّ من الإشارة إلى أن الأردن يواجه منذ بداية لعام ٢٠١١ وحتى اليوم تبعات الأزمة السورية، والتي أفرزت بشكل مباشر موجات كبيرة من اللجوء باتت تتجاوز ١ مليون نسمة، حيث ٨٠٪ من اللاجئين ليسوا في المخيمات، وإنّما في مدن المملكة المختلفة حيث يتركز معظم اللاجئين في محافظة إربد لتصل النسبة إلى ٤٧٪، تليها محافظة المفرق، والتي بلغت ٢٨٪،

ونسبة ٢٥٪ في باقي مدن المملكة الأردنية الهاشمية، ممّا يعتبر مؤشراً على زيادة الطلب على المساكن خاصة في المدن والقرى.

وتكمن مشكلة الدراسة في تحديد أنماط واتجاهات نمو مدينة إربد خلال الفترة ١٩٧٩ - ٢٠٠٤، واتجاهات النمو السكاني، كما تكمن مشكلة الدراسة أيضاً في تحديد حجم الفجوة بين عدد الوحدات السكنية المتوافرة في منطقة الدراسة والوحدات السكنية المطلوب توافرها لسد الحاجة السكنية في المستقبل حتى عام ٢٠٢٤.

### **أهمية الدراسة وأهدافها :**

تتلخّص هذه الدراسة في أنّ مدينة إربد شهدت توسعاً كبيراً في المساحة العمرانية ونموّاً سكانياً سريعاً، نتيجة لتعرض المنطقة إلى موجات الهجرات متمثلة بهجرة اللاجئين عام ١٩٤٨ والنازحين الفلسطينيين عام ١٩٦٧، وأخيراً عودة الاردنيين من الخليج العربي في عام ١٩٩٠. وتكمن أهمية الدراسة في مواكبة التغيّرات العمرانية وحساب الحاجة السكنية الحالية والمستقبلية في المدينة.

أمّا أهداف الدراسة فتتمثل بما يأتي:

دراسة وتحليل التطورات التي طرأت على أحجام السكان في مدينة إربد مع الكشف عن معدلات النمو السكاني وتحديد الامتداد العمراني لمنطقة الدراسة وربطها بالاحتياجات السكنية. تحديد الحاجة السكنية المستقبلية للتجمعات السكنية في مدينة إربد.

### **أدبيات الدراسة :**

تناول الحسن (١٩٩٠) في دراسته «محدّدات لكية المساكن في الأردن»، حيث شهد الوضع الإسكاني في الأردن تطورات كبيرة حققت معدلات نموّاً مرتفعة في بناء المساكن، إذ كانت ٦,٤٪ في الفترة (١٩٥٢-١٩٦١)، و ٤,٩٪ للفترة (١٩٦١-١٩٧٩)، و ٣,٩٪ للفترة (١٩٧٩-١٩٨٧)، وقد كان من أهم النتائج التي توصّل إليها الباحث أنّ هناك علاقة ارتباط بين لكية المسكن ومحدّدات الملكية منها: المستوى التعليمي لرب الأسرة، ومهنته والدخل الدائم، وعمر رب الأسرة، وعدد أفراد الأسرة.

أعدّ المهنا (١٩٩٥) دراسة بعنوان «الحاجة السكنية للفلسطينيين في الضفة الغربية وقطاع غزة (١٩٩٤-٢٠٢٠)»، وهدفت إلى حساب الحاجة السكنية الناجمة عن استبدال المساكن الهامشية والقديمة والتالفة، ومن النتائج التي توصّل إليها في دراسته أنّ هناك أزمة سكنية

خانقة في الضفة الغربية وقطاع غزة على كل الصعد، وأن الحاجة السكنية الناتجة عن استبدال التالف من المساكن قدرت بحوالي ٧٢٧, ٦٠ وحدة سكنية وللأسر الجديدة حوالي ٥٨٩, ١١٤ وحدة سكنية، وفي عام ٢٠٢٠ ستكون حاجة الأراضي المحتلة من المساكن حوالي ٨٢٧, ٧١٨ وحدة سكنية.

رگز وليد يعقوب (١٩٩٦) في دراسته على «العلاقة بين معدلات الزواج والحاجة السكنية»، حيث تناول موضوع العلاقة بين معدلات الزواج والحاجة السكنية، وقد توصل الباحث الى نتائج متعددة، كان من أهمه، أن حجم الحاجة السكنية لا يلبي الطلب الرئيس عليها، وهو تأمين المساكن بسبب الزواج، وقد توصل الباحث إلى طريقة لتقدير الحاجة السكنية عن طريق معرفة عقود الزواج، وكانت الأسر التي سكنت مسكناً مستقلاً بسبب الزواج في الريف أعلى منها في الحضر، وهذا يفسر العلاقة بين تكاليف المسكن والحصول عليه، إذ أن تكاليف المسكن ومواصفاته في الريف أقل منها في الحضر.

لقد ناقش Cullingworth 1998، المتغيرات التي تقف وراء الحاجة السكنية مثل: حجم السكان والتركيب السكاني ومستوى المعيشة العام وتوزيع الدخل، والتي بدورها ستؤدي إلى مزيد من الحاجة الى المساكن.

قامت المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (٢٠٠١)، بدراسة هدفت إلى تقدير الحاجة السكنية، وأوضحت العناصر التالية:

- النمو السكاني وتشكيل الأسر.
- الحاجة الناتجة عن تخفيف معدلات الإشغال في المساكن التي يزيد معدل الأشغال فيها عن (٢,٥) فرد / غرفة.

- الحاجة إلى استبدال المساكن الهامشية

السكنية لعام ٢٠١٠ لمحافظة اربد هي ٥٧٨٦ وحدة سكنية.

٦- أجرى (Myers، et al.، 2002) دراسة حول النمو السكاني وتقدير الاحتياجات السكنية حيث طرحت إطاراً نظرياً، ووسائل أكثر دقة من أجل تقدير الحاجات السكنية وسط النمو والتغير السكاني في ولاية كاليفورنيا، ولقد افترض الباحثون بأن تقدير الحاجات السكنية تستند إلى إظهار حجم السكان وخصائصهم، وعلاقة ذلك بعدد الوحدات السكنية في ولاية كاليفورنيا. ولقد كشفت الدراسة عن تدني نسبة ملكية المنازل في الفترة الواقعة ما بين ١٩٨٠-١٩٩٠، وأيضاً من النتائج التي توصلت لها الدراسة وجود فجوة كبيرة ما بين عدد السكان والوحدات السكنية

خلال الفترة ١٩٦٠-٢٠٠٠.

تطُرَّق (الغرايبة، ٢٠٠٣) إلى دراسة «التزايد السكاني والتغيرات المحتملة على صعيد الخدمات الاجتماعية والموارد الطبيعية في الأردن خلال الفترة ٢٠٠٢-٢٠١٠»، واستهدفت دراسته التعرف إلى الخدمات السكنية، إذ ارتفعت أعداد المساكن القائمة من حوالي (٨٣٢) ألفاً عام ١٩٩٤ إلى (٩٢٦) ألفاً عام ٢٠٠٢، ويُتَوَقَّع أن يبلغ العدد الكلي لهذه المساكن قرابة (١٠٣٠) ألف مسكن بحلول عام ٢٠١٠ من أجل استيعاب عددٍ يُقَدَّر بحوالي (١٤٦٥) ألف أسرة في ذلك العام، حيث يُتَوَقَّع أن يواجه قطاع الإسكان خلال السنوات العشر القادمة ضغوطاً سكانية.

٨- قام جبور (٢٠٠٣) بإجراء دراسة تحت عنوان «استراتيجيات لحل المسألة السكنية في القطر السوري حلاً إنسانياً»، هدف من خلالها إلى تسليط الضوء على واقع الوضع السكني في القطر العربي السوري، وحساب الحاجة من المساكن لتغطية النقص القائم، وقد توصَّلت هذه الدراسة إلى أنَّ عدد الوحدات السكنية التي ستكون قائمة في القطر في العام ٢٠٠٥ ستشكل قرابة ٢,٧٨٢,٠٠٠ وحدة سكنية، ومن مقارنة هذا العدد بعدد العائلات التي يفترض أن تكون قائمة في القطر في العام نفسه والبالغ ٣,٣٥٥,٠٠٠ عائلة، يتَّضح أنَّ النقص الذي سيكون قائماً في المساكن عام الانطلاق بالخطة (٢٠٠٥) يتمثل بـ ٥٧٢,٥٠٠ مسكن.

٩- عالج تقرير صادر عن مؤسسة التجمعات الريفية في بريطانيا (UK.2006. Commission for Rural Communities)

حيث قام بتقدير الحاجة السكنية في الريف الإنجليزي للسنوات الخمس القادمة ٢٠٠٦-٢٠١١، وتوصَّلت الدراسة وفقاً لإحصاءاتها إلى أنَّ أكثر من ١٤٨٠٠ مسكن سنوياً سيكونون بحاجة إليها للتجمعات التي يقلُّ عدد السكان فيها عن ١٥٠٠ نسمة (Small Villages)، وأنَّ هناك ١٦٠٠٠ مسكن سنوياً تحتاجها التجمعات التي تتراوح بين ١٥٠٠ نسمة و٩٩٩٩ نسمة (Small Villages and market towns)، وذلك لمواجهة المتطلبات الجديدة لهؤلاء الذين يقطنون المناطق الريفية، والمقصود بهم أرباب البيوت الجدد الذين سيتشكلون من المجموعات العمرية من ١٦-٣٥ سنة، والذين يسعون إلى الحصول على مسكن منفصل، أي أنَّ مجموع الحاجة السكنية تقدر بـ ٣٠٨٠٠ مسكن سنوياً.

١٠- أمَّا التقرير الصادر عن مجلس مدينة نوتنجهام (Nottingham City.2006 Council)، فقد عالج تقدير الاحتياجات السكنية في المدينة من خلال تَبُّع حركة الأسر الجديدة، بحيث يعتبر ظهور أرباب بيوت جدد، من المطالب المتزايدة الجديدة، وهو محور

أساسي ركزت عليه هذه الدراسة في عملية تقدير الحاجة السكنية، حيث أشارت البيانات التي تمّ جمعها عام ١٩٩٦، إلى بأنّ غالبية الأسر تنتقل في سن ١٨ و ١٩ و ٢٠ سنة، إلى منازل جديدة . وفيما يتعلّق بالأسر توصلت الدراسة إلى أنّ ٩٦٪ من الشباب كانوا قد انتقلوا من منازل ذويهم عندما بلغوا سن ٢٣.

١١- وتطرّق كلٌّ من Winter and Elsinga 2008 إلى مستقبل الحاجة السكنية في بلجيكا، وركّز الباحثان على «المساكن الاجتماعية»، وتوصّلاً إلى أنّه من الضروري زيادة دخول السكان لتمكينهم من الحصول على مسكن ملائم من خلال تحسين مداخيل الجمعيات الاسكانية.

### منهجية الدراسة :

استخدم الباحثان المنهج التحليلي التفسيري الذي يقوم على جمع المعلومات من مصادر مختلفة ، ومن ثمّ القيام بتحليلها باستخدام بعض الطرق والاساليب الإحصائية، وذلك بالاعتماد على النمو السكاني ومتوسط حجم الأسرة ، حيث أنّها تعدّ من الأمور الأساسية في عملية تقدير الحاجة السكنية. وقد اعتمد الباحثان على بيانات دائرة الاحصاءات العامة في تعدادي ١٩٩٤ و ٢٠٠٤.

#### الطريقة:

أولاً: تم حساب توقّعات السكان لعامي ٢٠١٤ - ٢٠٢٤، حيث استخدم الباحثان معدل النمو السكاني من خلال المعادلة التالية

$$r = t \sqrt{\frac{p}{p}} - 1$$

حيث:

$r$  = معدل النمو السنوي للسكان

$pt$  = عدد السكان في تاريخ أو تعداد لاحق

$po$  = عدد السكان في تاريخ أو تعداد سابق

$t$  = طول الفترة الزمنية

ثمّ قام الباحثان بتقدير عدد السكان حتى عام ٢٠٢٤، واعتبار ٢٠٠٤ سنة الأساس وفق

المعادلة الآتية: ( الشلقاني، ١٩٩٥ )

$$P_t = p_0 e^{rt}$$

$r$  = معدل النمو السكاني

$p_t$  = عدد السكان في تعداد أو تاريخ لاحق

$p_0$  = عدد السكان في تعداد أو تاريخ سابق

$t$  = عدد السنوات الفاصلة بين التعدادين

$e$  = عدد ثابت (٢,٧١٨٢٨).

ثانياً : تمَّ تقدير الحاجة السكنية الناتجة عن

النمو السكاني، وتشكيل الأسر بعد احتساب الزيادة السنوية للسكان وقسمتها على معدل

حجم الأسرة ، ثمَّ تقدير حجم الحاجة السكنية الناتجة عن النمو السكاني.

تقدير الحاجة الناتجة عن تآكل (استهلاك) الوحدات السكنية،

من خلال المعادلة التالية:

مجموع نسبة التآكل السنوي للمساكن المقبولة = (المساكن المقبولة التي بُنيت في عام

١٩٩٤) - (المساكن المقبولة التي بُنيت قبل عام ١٩٩٤ ، وما زالت قائمة في عام ٢٠٠٤)

والنتيجة تقسم على عدد المساكن المقبولة في عام ١٩٩٤ .

ولتحديد نسبة الاستبدال السنوي من خلال المعادلة التالية:

$$\text{Annual Decay Rate} = \frac{\text{Total Decay Rate}}{10} * 100$$

$$10$$

$$18108 - 42398 = 0.57 \quad 0.57 = 5.7\%$$

$$\frac{42398}{10}$$

(المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، ٢٠٠١)

حساب الحاجة السكنية الناتجة عن تخفيض معدل الإشغال إلى ٢,٥ شخص / غرفة من

خلال المعادلة التالية

معدل الإشغال = عدد السكان ÷ عدد الغرف المطلوبة.

الوحدات الناقصة = عدد الغرف الناقصة × معدل إشغال الغرفة

متوسط حجم الأسرة

(الروابدة ، ١٩٨٨)



$$\text{حساب عدد المساكن الواجب بناؤها حتى عام ٢٠٢٤ من خلال المعادلة التالية:} \\ W \sum = A + B + C$$

حيث إن:

A: عدد المساكن الواجب بناؤها لتغطية حاجة النمو السكاني خلال الفترة (٢٠٢٤-٢٠٠٤)

B: عدد المساكن الواجب بناؤها لتغطية النقص أو الزيادة المفترض أن يكون قائماً في بداية الفترة (٢٠٠٤).

C: عدد المساكن الواجب بناؤها للتعويض عن المساكن قيد التآكل.

W: مجموع ما يلزم من المساكن.

وتمثل الحاجة السكنية عدد الوحدات السكنية التقليدية أو غيرها من الوحدات السكنية الملائمة التي يجب تشييدها، أو المحافظة عليها لضمان بقاء الوضع الإسكاني في المستوى المطلوب خلال فترة زمنية محددة.

وحيث أن الحاجة السكنية تختلف عن الطلب على الإسكان، فالحاجة رغبة وحق إنساني بغض النظر عن القدرة على دفع ثمن الوحدة أو أجرتها، فإذا كانت الرغبة مقرونة بالقدرة الاقتصادية تصبح الحاجة طلباً على الإسكان، فهناك عوامل تساهم في تحديد حجم الطلب على الوحدات السكنية، مثل توزيع الدخل المخصص للإنفاق والنمو السكاني والأذواق والتفضيلات وسياسات الضرائب والاستثمار ومستوى التعليم، والتي تؤدي إلى زيادة المستوى التعليمي للسكان وإلى استقلالهم عن أسرهم الفرعية بعد زواجهم وتكوينهم أسرة جديدة، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن؛ وأن أي تغير في هذه العوامل سيؤثر في مستوى الطلب على الإسكان واتجاهه (Bourne, 1981).

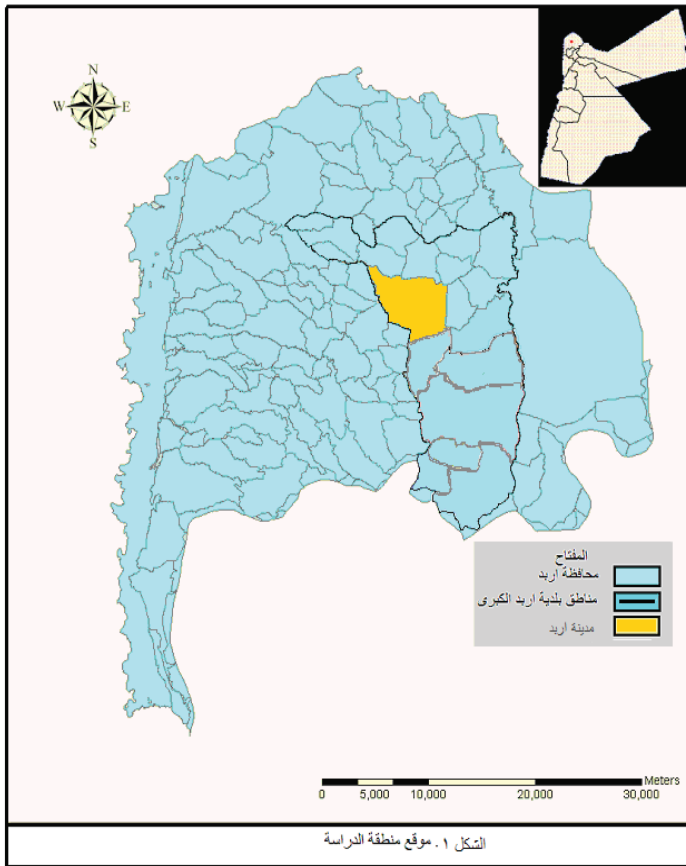
وهي تختلف بذلك أيضاً عن الطلب على المساكن، فبالمقابل تشير تقارير الأمم المتحدة إلى أن الطلب على الوحدات السكنية يختلف عن الحاجة إليها بين الأسر، فبعض الأسر ذات الدخل العالية يكون طلبها على السكن أكبر من حاجتها إلي. أما بالنسبة للأسر ذات الدخل المحدودة والمنخفضة فإن الطلب على الوحدات السكنية لا يفي بحاجاتها، وذلك لعدم مقدرة الأسر على امتلاك أو استئجار الوحدات السكنية الملائمة لإشباع حاجتها، أي لعدم اقتران الحاجة والرغبة بالقدرة الشرائية. (الروابده، ١٩٨٨).

## منطقة الدراسة:

تقع مدينة إربد في الجزء الشمالي من المملكة الأردنية الهاشمية، على دائرة عرض  $32^{\circ}$  شمال خط الاستواء، وعلى خط طول  $35^{\circ} 01'$  شرق غرينتش، وتبعد عن العاصمة عمان ٨٣ كم باتجاه الشمال. وتتوسط محافظة إربد تقريباً، كما أنها تُعدُّ مركز المحافظة، وتمتاز مدينة إربد بوقوعها في منطقة تحيط بها السهول الزراعية الخصبة.

ويحدُّ المدينة من الشمال: حكما، وبيت راس، وتقبل. ومن الجنوب: إيدون، وناطفة. ومن الشرق: بشرى. ومن الغرب: وادي الغسر المؤدي إلى كفريوبا والأغوار، وتبلغ مساحة المدينة (٣٥,٧٦٦) كم<sup>٢</sup> تتوزع على سبع مناطق، وهي: الروضة والنصر والبارحة والمنارة والهاشمية والنزهة وزبدة

ويبين الشكل ١. منطقة الدراسة. (بلدية إربد ، ٢٠٠٤)



المصدر: بلدية إربد الكبرى / بتصرف من الباحثين

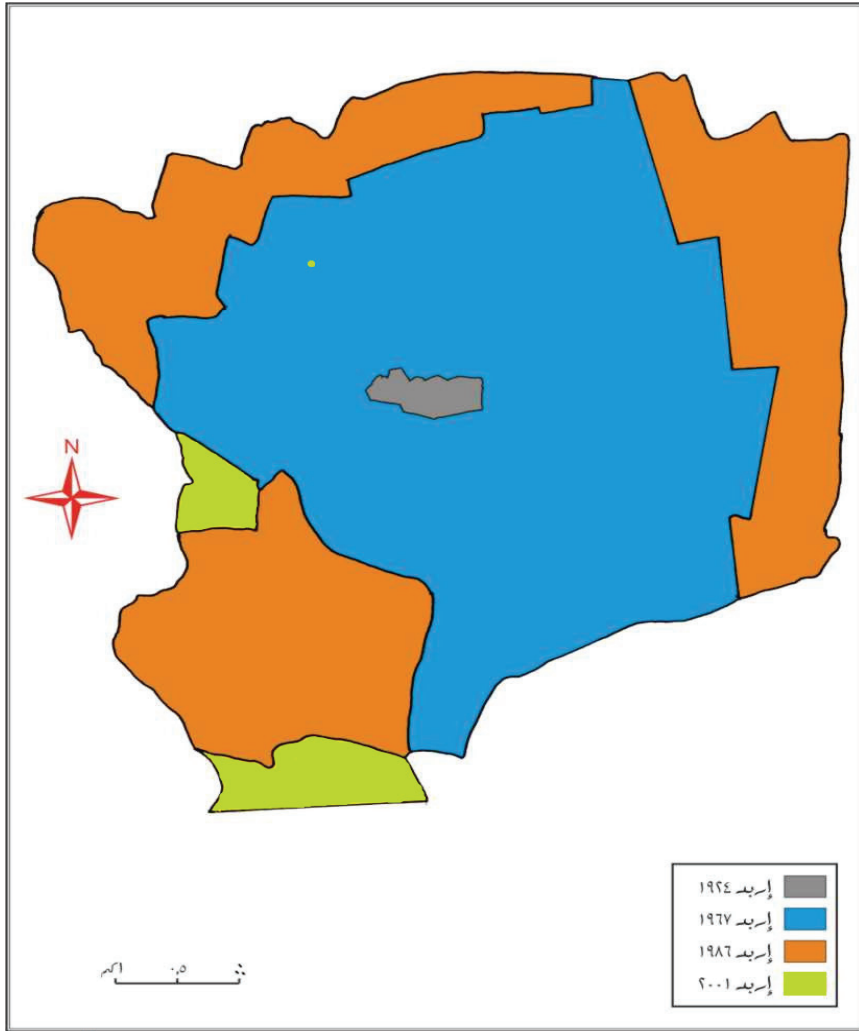
وقد شهدت مدينة إربد نمواً سكانياً متزايداً، حيث زاد السكان من ٧٠٠٠ نسمة عام ١٩٤٦ الى ٢٣١٥٧ نسمة عام ١٩٥٢، وإلى ٤٤٦٨٥ نسمة عام ١٩٦١، ثم إلى ٦٢٥٦٣ عام ١٩٦٧، وتعود اسباب هذه الزيادة إلى عامل الزيادة الطبيعية وعامل الهجرة القسرية من هجرة اهل القرى والارياف المجاورة، حيث وصل إلى المدينة نحو ١٥٠٠٠ مهاجر خلال الفترة ١٩٥٢-١٩٦١. (دائرة الاحصاءات العامة ١٩٦٦).

كما كان لحرب الخليج عام ١٩٩١ اثراً في عودة الأردنيين من الكويت إلى الأردن، إذ زاد عدد سكان المدينة بنحو ٢٤٠٠٠ نسمة بين الأعوام ١٩٩٠ و ١٩٩٤. (دائرة الاحصاءات العامة - النشرات الإحصائية السنوية ١٩٧٠ - ٢٠٠٠).

ونمت المنطقة وتوسعت عمرانياً في مختلف الاتجاهات، وتنوعت استعمالات الأراضي، وبشكل خاص السكنية والتجارية، فقد بلغ عدد سكان المنطقة ١١٢٨٦٤ نسمة عام ١٩٧٩، وكان عدد المساكن ١٨١٠٨ مساكا تضم حوالي ١٦٢٤٦ أسرة، وقد بلغ عدد المباني ١٣٠٩٩ مبنى، فوصلت مساحة المنطقة المبنية عام ١٩٧٩ إلى ٢٤,٥٢ كم<sup>٢</sup>.

واستمرت مدينة إربد خلال فترة ١٩٧٩-١٩٩٤ بالنمو العمراني في جميع الاتجاهات، فوصلت المساحة المبنية عام ١٩٩٤ إلى ٣٢,٨٤ كم<sup>٢</sup> بنسبة زيادة مئوية ٢٥٪ عما كانت عليه عام ١٩٧٩، ومع التحسن في جانب الخدمات زاد عدد السكان حتى وصل عام ١٩٩٤ إلى ٢٠٨٣٢٩ نسمة، ووصل عدد رخص البناء خلال فترة ١٩٧٩-١٩٩٤ إلى ٩٤٢٦ رخصة، وخلال الفترة ١٩٩٤-٢٠٠٤ بلغت ١٨٩٥٦ رخصة بنسبة زيادة مقدارها ٥٠٪، وخلال الفترة الواقعة ما بين عام ١٩٩٤-٢٠٠٤ تطورت المدينة بمعدلات سريعة جداً. فغطى الامتداد العمراني مساحة ما يقارب ٣٥,٧٦٢ كم<sup>٢</sup> عام ٢٠٠٤، فبلغ عدد سكان المنطقة ٢٥٥٠٨٣ نسمة عام ٢٠٠٤، وعدد المباني ٢٤٢٥١ مبنى، وعدد الأسر ٤٨٦٠٤ أسرة يعيشون في ٦٠٦٦٥ مسكناً. (بلدية إربد الكبرى ٢٠٠٤).

ومن خلال الشكل ٢. نلاحظ أن الامتداد العمراني في مدينة إربد كان على شكل امتدادات أفقية في جميع الاتجاهات.



المصدر بلدية أربد الكبرى

شكل ٢. مراحل التوسع العمراني لمدينة أربد

تجدر الإشارة إلى أن عدد السكان في مدينة أربد بلغ في تعداد ٢٠٠٤ ٢٥٥٠٨٣ نسمة، وعدد المساكن بلغ ٦٠٦٦٥، وعدد الأسر بلغ ٤٨٦٠٤، وفي ضوء ذلك بلغ متوسط حجم الأسرة ٥,٢ فر. وبمقارنة هذا الرقم مع عدد المساكن يظهر أنه يوجد في منطقة الدراسة فائض سكني مقداره ١٢٠٦١ مسكناً، وأن هذه العملية البسيطة لا تعطي الدلالة الصحيحة عن مدى زيادة أو نقص المساكن في منطقة الدراسة، وذلك لسببين، هما:

أولاً: أن نسبة ١٦,٧٪ من المساكن القائمة في مدينة أربد هي مساكن خالية غير مستعملة.

وهذا بدوره يدلُّ على أنَّ هناك فئة كبيرة لا تستطيع امتلاك هذه المساكن، وهذه الفئة من ذوي الدخل المحدود، وأيضاً هناك مؤشِّر جيد من حيث إنَّها تعتبر رصيِّداً مستقبلياً لمنطقة الدراسة ومساهمتها في احتمالية انخفاض معدل التزاحم في منطقة الدراسة ككل. (دائرة الإحصاءات العامة، ٢٠٠٤).

ثانياً: أنَّ معدل الإشغال الفعلي بلغ في تعداد ٢٠٠٤ (٢,٤٨): شخص/غرفة نوم. حيث يدلُّ هذا المؤشِّر على عدم وجود نقص أو أزمة سكنية حقيقية في منطقة الدراسة لسنة الأساس. ولإيجاد مقدار حجم النقص أو الزيادة الفعلي في مدينة أربد في عام التعداد ٢٠٠٤، لا بدَّ من مراعاة عدة أمور، هي:

حساب أعداد الغرف الإضافية اللازمة للمساكن التي يزيد معدَّل اشغال الغرف فيها عن ٢,٥ شخص / غرفة، بحيث يصبح المعدَّل ٢,٥ شخص / غرفة.

أظهرت نتائج التعداد العام للسكَّان والمساكن لعام ٢٠٠٤ ووجود ١١٩ أسرة جماعية، أي وجود أكثر من أسرة داخل المسكن الواحد، وعموماً لا يكاد يوجد اكتظاظ أسر في المساكن في منطقة الدراسة.

مع أخذ هذه الأسس وإعادة الحساب يمكن التوصلُ إلى لتقدير النقص القائم أو الفائض من المساكن على الشكل الآتي:

٦٠٦٦٥	عدد المساكن التي كانت قائمة
١٠١٥٠	عدد المساكن الخالية
٥٠٥١٥	١- عدد المساكن المشغولة
١١٩	٢- الأسر الجماعية
١٣١٥	٣- عدد المساكن الناتجة عن تخفيف معدلات اكتظاظ الأفراد في الغرف
٤٩٠٨١	٤- عدد المساكن القائمة والمشغولة
حيث تبين أنَّ هناك فائضاً فعلياً قائماً لسنة الأساس (٢٠٠٤) مقداره ٤٧٧ مسكناً.	

## مناقشة النتائج:

يتضح من الجدول (١) و(٢) و(٣) ما يلي:

شهدت منطقة الدراسة نمواً متسارعاً في أعداد السكان والمساكن، ففي عام ١٩٧٩ فكان عدد سكان المنطقة ١١٢٨٦٤ نسمة، ازداد إلى ٢٠٨٣٢٩ نسمة عام ١٩٩٤، ثم إلى ٢٥٥٠٨٣ نسمة في نهاية عام ٢٠٠٤، رافق ذلك نمو عمراني وزيادة في أعداد المساكن، ففي عام ١٩٧٩ كان: ١٨١٠٨ مساكن. ارتفعت في عام ١٩٩٤ لتصل إلى ٤٢٣٩٨ مسكناً، وفي عام ٢٠٠٤ وصلت إلى ٦٠٦٦٥ مسكناً.

بلغ معدل النمو السكاني في مدينة اربد ١٧، ٤٪ خلال الفترة الزمنية ١٩٧٩-١٩٩٤، ووصل خلال الفترة ١٩٩٤-٢٠٠٤ إلى ٢٠، ٥٪، والسبب في ذلك اعتماد النمو السكاني على الزيادة الطبيعية وانخفاض معدلات الهجرة الوافدة الى المدينة، وبلغ معدل حجم الأسرة ٢، ٥، وهذا المعدل يتوقع له الانخفاض خلال الفترات المقبلة بمعدل ٦٪ تقريباً، فقد بلغت الحاجة من المساكن الناتجة عن النمو السكاني ٢٧٣٦٤ مسكناً.

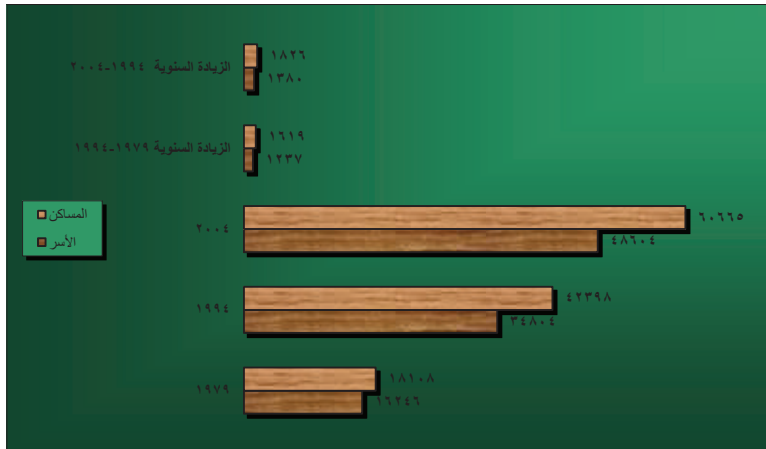
هناك ٣، ٩٪ من السكان يعيشون بمعدلات إشغال أكثر من ٣، ٥ شخص/ غرفة، ككل، وبعد تحديد الغرف الناقصة والبالغة ٣٦٢٠ غرفة حسب أعداد الوحدات السكنية المكافئة لعدد الغرف الإضافية لتخفيف معدلات الاكتظاظ بالاعتماد على حجم الأسرة ومعدل عدد الغرف الناتج.

إن الحاجة السكنية المقدرة لجميع السكان خلال فترة العشرين سنة (٢٠٠٤-٢٠٢٤)، بلغت ٢٩٦٨٤ وحدة سكنية بمعدل سنوي يبلغ نحو ١٤٨٤ وحدة سكنية، وهكذا يمكن عمل خطة تشمل أربع خطط لإزالة النقص القائم فعلاً لسنة الأساس (٢٠٠٤) والفترة المستقبلية لعام ٢٠٢٤.

إن الملاحظات السابقة تتطلب من الهيئات الرسمية ومؤسسة الإسكان والتطوير الحضري والقطاع الخاص والحكومي أن تتبنى إستراتيجية فعّالة لتفادي النقص القائم من المساكن في منطقة الدراسة على المدى البعيد، ويجب الأخذ بعين الاعتبار الأسر ذات الدخل المحدود والأسر الفقيرة، إذ يُعدُّ توفير السكن الملائم من الأولويات المهمة لتغطية الحاجة المتنامية لها.

وتشير نتائج التعدادات العامة للسكان والمساكن التي أجرتها دائرة الإحصاءات العامة إلى أن عدد الأسر قد ارتفع من ١٦٢٤٦ أسرة عام ١٩٧٩ إلى ٣٤٨٠٤ أسرة عام ١٩٩٤، وإلى ٤٨٦٠٤ أسرة عام ٢٠٠٤ بمعدل زيادة سنوية قُدِّرت للفترة ١٩٧٩-١٩٩٤ بـ ١٢٣٧ وللفترة ١٩٩٤-٢٠٠٤ بـ ١٣٨٠ أسرة. في حين ارتفع عدد المساكن من ١٨١٠٨ مساكن عام ١٩٧٩ إلى ٤٢٣٩٨ مسكناً عام ١٩٩٤، ووصل إلى ٦٠٦٦٥ مسكناً عام ٢٠٠٤، وذلك بمعدل زيادة سنوية للفترة ١٩٧٩-١٩٩٤ بـ

١٦١٩ مسكناً وللفترة ١٩٩٤-٢٠٠٤ بمعدل زيادة سنوية قُدِّرت بـ ١٨٢٦ مسكناً، ويُلاحظ أنَّ معدل الزيادة السنوية في العروض من المساكن قد فاق معدل الزيادة السنوية للأسر. نستنتج: بأنَّ هناك عدم توازن في القطاع الإسكاني، حيث أنَّ العرض الإسكاني قد سجَّل فائضاً مقداره ١٨٢٦ مسكناً سنوياً خلال الفترة ١٩٩٤-٢٠٠٤، وأنَّ العرض الإسكاني يسجَّل فائضاً مقابل الطلب، حيث تسجل عجزاً في تلبية الحاجة السكنية لشريحة كبيرة في منطقة الدراسة، كما هو مبين في الشكل التالي:



الشكل 3. معدّل الزيادة السنوية للأسر والمساكن في مدينة اربد خلال الفترة 1979-2004

### التوصيات:

التوصية للجهات الحكومية ومؤسسات الإسكان بإنشاء العديد من المشاريع الإسكانية التي تعمل على توفير الأراضي للسكان بأسعار معقولة.

توفير خدمات البنية التحتية وتطوير الأراضي السكنية، وتنظيم صناعة البناء، وإن تقوم المؤسسة العامة للإسكان بجهد حقيقي من خلال قيامها ببناء شقق سكنية متكاملة وبيعها أو تأجيرها بأسعار مناسبة للمواطنين، لأنَّ ارتفاعاً ثانياً الشقق وكذلك الإيجارات ناتج عن ارتفاع أسعار الأراضي وارتفاع تكاليف البناء.

تلبية الحاجة السكنية للفقراء من خلال تقوية الإطار المؤسسي والجهات التمويلية، مع العلم بأنَّ المساكن الخالية في مدينة إربد بلغت ١٠١٥٠ مسكناً، بحيث يوفر هذا الفائض إشباعاً لذوي الدخل المرتفع.

تطوير المناطق الريفية، لكون مدينة اربد تتوسط عدداً من القرى والبلدات، وتوفير الحوافز

التي تشجّع العودة إلى هذه المناطق، وذلك لتخفيف الازدحام العمراني.

الجدول ١. الحاجة من المساكن نتيّة للنمو السكاني في مدينة إربد للفترة ٢٠٠٥ - ٢٠٢٤

السنوات	عدد السكان المقدر	الزيادة في عدد السكان	الحاجة من المساكن نتيجة للنمو السكاني	عدد الأسر المتوقع
٢٠٠٥	٢٦٠,٣٦٥	٥٢٨٢	١٠١٥	٥١١٩٧
٢٠٠٩	٢٨٢,٦١٢	٢٢,٢٤٧	٤,٢٧٨	٦٣,٠٣٣
٢٠١٤	٣١٣,١١٣	٣٠,٥٠١	٦,٢٣٧	٨٠,١٢٨
٢٠١٩	٣٤٦,٩٠٥	٣٣,٧٩٢	٧,٢٦٦	١٠١,٠٩٩
٢٠٢٤	٣٨٤,٣٤٧	٣٧,٤٤٢	٨,٥٦٨	١٢٥,٧٨٥
المجموع	٣٨٤,٣٤٧	١٢٩,٢٦٤	٢٧,٣٦٥	١٢٥,٧٨٥

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، ٢٠٠٤.

الجدول ٢. الحاجة من الغرف الإضافية لتخفيض معدلات الاكتظاظ في مدينة إربد لعام ٢٠٠٤

	٢-١	٣-٢	٤-٣	٥-٤	٥+	المجموع
عدد السكان	١٢٣,٧٧٧	١٠٦,٦٨٥	١٥٦,١٣	٥٥٧,٠	٣٤٣,٨	٢٥٥,٠٨٣
فرد / غرفة	١,٥	٢,٥	٣,٥	٤,٥	٦,٥	١,٩٤
عدد الغرف الفعلي	٨٢,٥١٨	٤٢,٦٧٤	٤٤,٦١	١٢٣,٨	٥٢,٩	١٣١,٤٢٠
المعدل المطلوب	١,٥	٢,٥	٢,٥	٢,٥	٢,٥	١,٨٩
عدد الغرف المطلوبة	٨٢,٥١٨	٤٢,٦٧٤	٦٢,٤٥	٢٢٢,٨	١٣٧,٥	١٣٥,٠٤٠
عدد الغرف الناقصة	صفر	صفر	١٧,٨٤-	٩٩,٠-	٨٤,٦-	٣٦٢,٠-

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة ٢٠٠٤. وعدد الغرف الناقصة من حساب الباحثين.



الجدول 3. إجمالي عدد المساكن المطلوب بناؤها حتى عام 2024 في مدينة إربد

الخطه الرباعية	عدد السنوات	عدد الأسر المتوقع	عدد الوحدات اللازمة لتغطية حاجة النمو السكاني (A)	عدد الوحدات اللازمة لتغطية الفاصل القائم في سنة * الأساس (B)	عدد الوحدات اللازمة لتغطية (A-B)	عدد الوحدات التي يفترض أنها ستكون قائمة	إزالة النقص القائم	مساكن مهترية %5.7 (C)	عدد المساكن المطلوب بناؤها ضمن كل خطه W
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
						(000+6)	7-3		9+6
الأولى	2004	48604	5293	120	5173	49081	477+	699	5872
الثانية	2009	65626	6237	120	6117	54254	11372-	699	6816
الثالثة	2014	80128	7267	120	7147	60371	19757-	699	7846
الرابعة	2019	101099	8568	117	8451	67518	33581-	699	9150
	2024	125785				75969	49816-		
المجموع			27365	477+				2797	29684

المصدر : دائرة الإحصاءات العامة 2004 والجدول من إعداد الباحثين .  
\* تبين أن هناك فائضاً من المساكن لسنة الأساس (٢٠٠٤) مقداره ٤٧٧.

## المراجع:

- جبور، زهير. (٢٠٠٤)، إستراتيجيات لحل المسألة السكنية في القطر السوري حلاً إنسانياً، مجلة جامعة البعث، جامعة البعث، ٢٥ (١٠)، ٤٨-٥٨.
- الحسن، أحمد (١٩٩٠)، محدّدات ملكية المساكن في الأردن، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.
- دائرة الإحصاءات العامة. (١٩٧٩)، التعداد العام للسكان والمساكن، عمان، الأردن.
- دائرة الإحصاءات العامة. (١٩٩٤)، التعداد العام للسكان والمساكن، خصائص السكان، المجلد ٢، عمان، الأردن.
- دائرة الإحصاءات العامة. (٢٠٠٤)، النتائج النهائية للتعداد العام للسكان والمساكن، عمان، الأردن.
- الروابدة، عقيل. (١٩٨٨)، سوق الإسكان في الأردن ١٩٧١-١٩٨٤، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمان - الأردن.
- الشلقاني، مصطفى. (١٩٧٦)، طرق التحليل الديموغرافي، الكويت: جامعة الكويت.
- الغرايبة، فيصل. (٢٠٠٣)، التزايد السكاني والتغيرات المحتملة على صعيد الخدمات الاجتماعية والموارد الطبيعية في الأردن خلال الفترة ٢٠٠٢-٢٠١٠، جرش للبحوث والدراسات، ٨، (١)، ص ٣٥-٦٤.
- مدانات، سهيل والعاروري، فتحي والخرابشه، عبد الحليم. (١٩٨٥)، «السكن والسكان في الأردن»، وقائع ندوة السكان والتنمية في الأردن، عمان، الأردن.
- المعاني، جروان. (٢٠٠٧)، محافظة إربد وبعض من مشاهيرها، ط١، الرمثا: (د، ن).
- المهنا، إبراهيم. (١٩٩٤)، الحاجة السكنية للفلسطينيين في الضفة الغربية وقطاع غزة، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.
- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري. (٢٠٠١)، دراسة الحاجة السكنية للفئة المستهدفة، عمان، الأردن.
- يعقوب، وليد (١٩٩٦)، العلاقة بين معدلات الزواج والحاجة السكنية، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.

---

Bourne,L. (1981), The Geography of Housing , (1st ed.). NewYork: Halsted Press.

Winters, S. and Marja, E. (2008), The Future of Flemish Social Housing , Journal of Housing and The Built Environment, Vo. 23,No.3.

Commission for Rural Communities.(2006), Calculating Housing Needs in Rural England. <http://www.ruralcommunities.gov.uk>

Cullingth, J.(1998), Housing Needs and Planning Policy, London : Rutledge

Myers, D., Pitkin, J. and Park, J. (2002), Estimation of Housing Needs amid Population Growth and Change, Housing Policy, 13 (3), 567596-.

Nottingham City Council. (2006), HOUSING NEED ESTIMATES. <http://www.nottinghamcity.gov.uk>