

# ملخص سياسة SESRI

## أنماط حياة العقارات السكنية وانعدام المساواة الاقتصادية في قطر

إيرين ستيني

بُنيت سياسة الضمان الاجتماعي في دولة قطر على ركيزة أساسية هي تأمين السكن. إذ يعتبر ٧٨ في المئة من المواطنين القطريين أن هذا الموضوع يشكل عنصراً أساسياً في الدولة الحديثة. غير أن تقلبات سوق الإسكان وعجز هذه الخطة عن شمل كافة المواطنين أدّى إلى وضع صعب جعل ما يقارب مواطناً من أصل ١٠ مواطنين يدفعون الإيجار. يعمل العديد من دافعي بدلات الإيجار القطريين في القطاع الخاص، وهم أفراد من أسر عاملة فيها أطفال. بالتالي، ظهرت فئة من المواطنين الأقل حظوة في المجتمع، وهم محرومون من دعم أساسي تقدمه الدولة فيما يضطرون كذلك إلى دفع جزء متزايد من دخلهم القابل للصرف لغيرهم من المواطنين القطريين.

«تولي دولة قطر أهمية خاصة لتأمين المسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى عيش مناسب للمواطنين والمقيمين»، غانم علي المري، الدورة الحادية والثلاثون لمجلس حقوق الإنسان التابع للأمم المتحدة، ٢٠١٦، لمجلس حقوق الإنسان التابع للأمم المتحدة، ٢٠١٦

وتُعتبر كلفة الأراضي والسكن في دولة قطر الأعلى في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي وهي لا تزال ترتفع على الرغم من الانخفاض الأخير في أسعار النفط<sup>١</sup> مع وصول نسبة الزيادة كل سنة إلى ٣٥ في المئة عام ٢٠١٤ بالإضافة إلى زيادة بنسبة ١٣ في المئة عام ٢٠١٥<sup>٢</sup>. هذا وتُنقذ الأسر القطرية مقارنةً بالأسر الخليجية الأخرى النسبة الأعلى من مدخولها على السكن (٢٨,٧ في المئة) وذلك مرتبط مباشرةً بالسعر المرتفع نسبياً للسكن (وليس مثلاً بسبب متوسط الدخل المنخفض)<sup>٤</sup>. كما أنّ كلفة الإسكان كنسبة من مؤشر أسعار المستهلك ارتفعت نحو ١٥ في المئة بين عامي ٢٠١٣ ونهاية العام ٢٠١٥، ما يعادل ضعف النسبة الإجمالية للتضخم في مؤشر أسعار المستهلك<sup>٥</sup>.

يفضّل القطريون بأكثريةهم الساحقة العيش في فيلات فردية أو بيوت عربية وتصل الكلفة

بشكل بدل السكن أساس سياسة الضمان الاجتماعي التي انتهجتها دولة قطر. ويضم الضمان الاجتماعي أشكالاً مختلفة من مخصصات الدعم، والتحويلات، والدعومات الشاملة التي تتراكم طوال حياة المواطنين. غير أن هبات الأراضي وتأمين السكن تعتبر غالباً الجزء الأكبر من التحويلات الضخمة التي يحق عادة للمواطنين في قطر الحصول عليها.

وقد عمد أحدث تشريع عام ٢٠٠٧<sup>١</sup> إلى هيكلية تخصيص بدلات السكن بثلاثة أشكال: هبات إما لقطع من الأراضي أو لقيمتها نقداً؛ قروض مصرفية قابلة للردّ بشروط ميسرة لتمويل بناء المنازل؛ أو تأمين المسكن الاجتماعي الذي تملكه الدولة للأشخاص أو الأسر التي هي بحاجة إلى ذلك. ويمكن للمواطنين الأفراد الحصول على قطعة أرض على شكل هبة بالإضافة إلى التقدم بطلب للحصول على قرض سكني.

# للسياسات SESRI

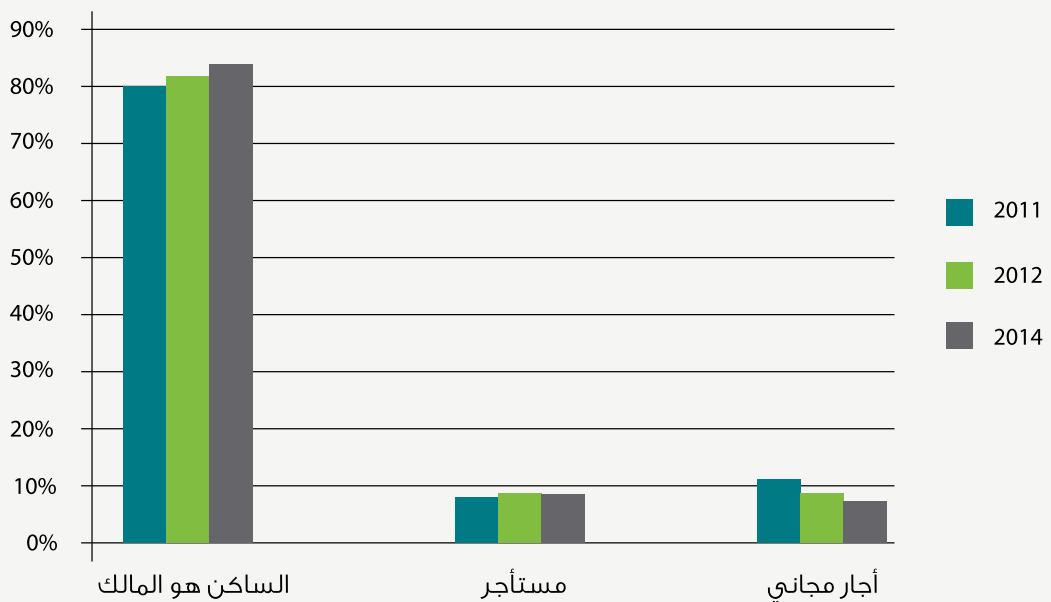
إلا أنّ نحو مواطن قطري من أصل ١٠ مواطنين لا يملك منزله الخاص ولا يعيش في بيت عائلي ولا يستفيد من السكن الحكومي، بل يدفع بدل الإيجار لمالك آخر وهو بطبيعة الحال مواطن قطري أيضاً. كما قدّرت نتائج مسح إنفاق ودخل الأسر بين عامي ٢٠١٢ و ٢٠١٣ الصادر عن وزارة التخطيط التنموي والإحصاء نسبة القطريين في سوق الإيجارات بـ ١٢ في المئة تقريباً إلا أنّ معهد البحوث الاجتماعية والاقتصادية المسحية وجد أنّ ثلث هؤلاء «المستأجرين» يعيش في منزل يمتلكه أحد أقاربه ولا يدفع بدل الإيجار. وخلال السنوات الخمسة الأخيرة، استقرت نسبة القطريين في سوق الإيجار إلى حدّ كبير بين ٨ و ٩ في المئة<sup>٩</sup>.

خلال الفترة الزمنية ذاتها لوحظ انتقال آخر بنسبة ٣ في المئة من السكن الحكومي إلى امتلاك المنازل الذي يشكّل الأكثرية في نسبة الإسكان. يشكّل الاستقرار الاقتصادي الذي يشير إليه امتلاك المنازل المعيار المتّبع كما أنّ الازدهار هو في نمط متزايد كلما انخفضت نسبة الإشغال في السكن الحكومي بالهامش ذاته الذي تتوسّع فيه نسبة امتلاك المنازل. إلا أنّ هذا الازدياد المتدرّج في الازدهار يبدو وكأنّه لا يشمل القطريين الذين

الحالية المتوسطة لبناء فيلا جديدة إلى ١,٢٢ مليون ريال قطري<sup>٦</sup>. ومع الدخل الشهري المتوسط للأسرة القطرية الذي يصل إلى ٧٢٧٠٠ ريال قطري<sup>٧</sup>، يصبح من شبه المستحيل للعائلة المتوسطة بناء منزل من دون قرض بفائدة ميسّرة. أمّا على الجانب الدائن، فتصل القيمة السنوية المحتسبة للإيجارات الناتجة عن العقارات ذات القيمة المتصاعدة إلى نحو ١٥ في المئة من الثروة الأسرية لمالكي المنازل<sup>٨</sup>؛ وهكذا متى تمّ الحصول على الملكية السكنية، تتحوّل إلى استثمار قيّم يدرّ العائدات المالية الضخمة.

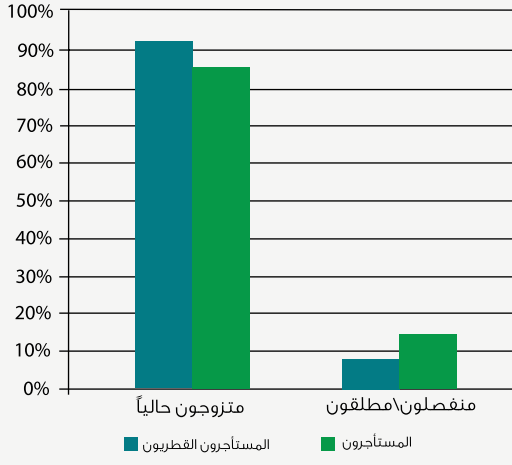
نتيجة لذلك، تشمل المخصصات السكنية نسبة كبيرة من كلفة المعيشة بالإضافة إلى مصدر مهمّ للثروة للعائلات القطرية. ونظراً للارتفاع المضطرد في أسعار العقارات في المدن، يمكن اعتبار الهبات العقارية خاصة الشكل الأبرز من أشكال التحويلات المالية ضمن هيكلية الرعاية الاجتماعية المعقّدة في قطر. في بداية عام ٢٠١٦، وجد معهد البحوث الاجتماعية والاقتصادية المسحية أنّ ٧٨ في المئة من المواطنين القطريين يعتبرون تأمين المخصصات العقارية خاصيّة أساسية وضرورية لأيّ دولة خليجية نفطية.

الشكل ١: نمط الحياة العقارية لكافة المباني السكنية التي يشغلها مواطنون قطريون، ٢٠١١-٢٠١٤



يسدّد  
مواطن  
قطري  
من أصل  
البدلات  
الإيجار  
لمواطن  
آخر.

الشكل ٣: الاحتمال الأكبر بكثير للمواطنين المنفصلين أو المطلّقين أن يكونوا من المستأجرين (٠,٢)



القطريين كما أنّها أعلى بـ ٥٠ في المئة من نسبة المستأجرين بين الموظفين الحكوميين<sup>٣</sup>. ويمثّل ذلك عقبة أساسية أمام هدف سياسة العمل في الرؤية الوطنية لدولة قطر ٢٠٣٠ لدعم التنوع الاقتصادي عبر تشجيع المواطنين القطريين على الوظيفة الخاصّة. فالوظيفة في القطاع العام بالنسبة للمواطنين مرتبطة بمخصصات سكنية مضمونة ليست شائعة بالقدر ذاته بين أصحاب العمل في القطاع الخاص ويؤثّر هذا الفارق النسبي سلباً على المواطنين.

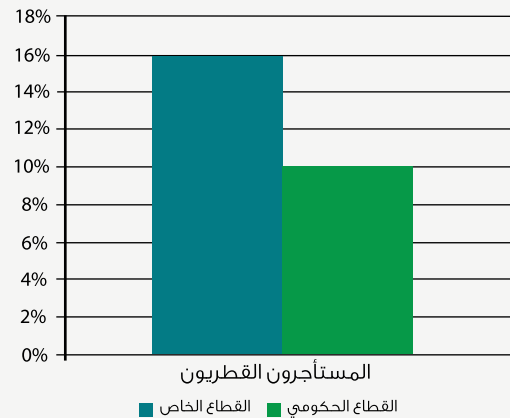
إضافةً إلى ذلك يظهر تداخل كبير بين السياسات السكنية والأسرية. فأربعة من أصل خمسة مستأجرين هم أفراد في أسر عاملة فيها أطفال، وقد تتأثر قراراتهم من حيث التخطيط العائلي إلى حدّ كبير بالعبء المالي الذي يشكّله الإيجار. كما أنّ نسبة المستأجرين المطلّقين أو المنفصلين عن أزواجهم أعلى بنسبة ٦٢ في المئة من نسبة أولئك الذي يسكنون في منزل يشغله مالكه وعدد النساء من بين المستأجرين المطلّقين أو المنفصلين عن أزواجهم أعلى من الرجال<sup>٤</sup>.

يدفعون بدلات الإيجار فبات الاقصاء الاقتصادي لهم متجنّداً بشكل عميق.

إنّ ٩ من أصل ١٠ منازل يستأجرها القطريون هي إمّا فيلات أو بيوت عربية يصل متوسط بدل إيجارها الشهري إلى نحو ١٢ ألف ريال قطري<sup>١</sup>. يعني ذلك متوسط كلفة سنوية يصل إلى ١٤٤ ألف ريال قطري. وتتوقّع نسبة ٦٠ في المئة من المستأجرين أن تتملك منزلاً في المستقبل<sup>٢</sup>، إلا أنّ أحدث الاحصاءات الوزارية تشير إلى أنّ ٣,٢٧ في المئة فقط من الفيلات الجديدة تُنجز<sup>٣</sup> خلال سنة واحدة وأنّ ثلاثة أرباع رخص الفيلات/المنازل الجديدة تستغرق ثلاث سنوات أو أكثر لتُنجز وبذلك حتّى العائلات التي تستأجر منزلاً بشكل مؤقت بانتظار مخصص السكن قد تدفع معدّل ٤٣٢ ألف ريال قطري لمواطن آخر خلال فترة الانتظار هذه - وهو رقم يقترب من القرض السكني العادي المدعوم من الدولة بقيمة ٦٠ ألف ريال. وفي المقابل، لا تتوقّع نسبة ٤٠ في المئة من المستأجرين امتلاك منزل في المستقبل القريب مما قد يشير إلى فقر نسبي متأصل بين هذه الفئة فيما تخضع لتكاليف الإيجار المتزايدة.

والأهمّ هو أنّ النسبة الأكبر من المستأجرين موجودة في القطاع الخاصّ فمن بين العدد القليل نسبياً للمواطنين القطريين الموظفين في القطاع الخاصّ، تصل نسبة المستأجرين إلى ضعف نسبة أولئك في مجموع السكان

الشكل ٤: احتمال وجود موظفين في القطاع الخاص في عدد المستأجرين هو الأكبر (٠,٨)



اثنان من أصل ٥ قطريين يدفعون إيجار السكن لا يتوقعون أن يملكوا المنازل في المستقبل المنظور.

- المراجع:
١. القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٠٧
  ٢. التقرير الوطني لصندوق النقد الدولي رقم ٨٦/١٥: دولة قطر. صندوق النقد الدولي، واشنطن.
  ٣. مؤشّر الأسعار العقارية الصادر عن البنك المركزي القطري. متوفّر على العنوان التالي:  
<http://www.qcb.gov.qa/English/Publications/Statistics/RealEstate/Pages/RealEstatePriceIndex.aspx>
  ٤. دار نشر سميث ودايفد وأنغوس فريمان، أسواق الإسكان والسياسات في منطقة الخليج (Housing Markets and Policy Design in the Gulf Region). مركز كامبرج للبحوث الخليجية (٢٠١٤).
  ٥. العدد الخامس والعشرون من نشرة قطر؛ إحصاءات شهرية؛ يناير ٢٠١٦، وزارة التخطيط التنموي والإحصاء.
  ٦. النشرة السنوية لإحصاءات رخص البناء والمباني المكتملة للعام ٢٠١٤ (العدد السابع والعشرون)، دولة قطر، وزارة التخطيط التنموي والإحصاء، قسم الإحصاء الاقتصادية، نشر في نوفمبر ٢٠١٥.
  ٧. النتائج النهائية لمسح إنفاق ودخل الأسر من ٢٠١٢ سبتمبر إلى ١٩ سبتمبر ٢٠١٣. وزارة التخطيط التنموي والإحصاء
  ٨. المرجع السابق ذاته
  ٩. معهد البحوث الاجتماعية والاقتصادية المسحية، المسح الشامل للحياة في قطر.
  ١٠. معهد البحوث الاجتماعية والاقتصادية المسحية، المسح الفصلي القطري، سبتمبر - أكتوبر ٢٠١٥.
  ١١. معهد البحوث الاجتماعية والاقتصادية المسحية، المسح الفصلي القطري، سبتمبر - أكتوبر ٢٠١٥.
  ١٢. النشرة السنوية لإحصاءات رخص البناء والمباني المكتملة للعام ٢٠١٤ (العدد السابع والعشرون)، دولة قطر، وزارة التخطيط التنموي والإحصاء، قسم الإحصاء الاقتصادية، نشر في نوفمبر ٢٠١٥.
  ١٣. معهد البحوث الاجتماعية والاقتصادية المسحية، المسح الشامل للحياة في قطر ٢٠١١-٢٠١٤.
  ١٤. معهد البحوث الاجتماعية والاقتصادية المسحية، المسح الفصلي القطري، سبتمبر - أكتوبر ٢٠١٥.

## ملخص السياسة

يُعد تبسيط الإجراءات الإدارية المُتعلّقة بتوزيع الأراضي وتطوير البنية التحتية من أكثر الوسائل فعالية في التعامل المُباشر مع قضية حيازة السكن غير العادلة، والتي سنُحقق فوائدها إضافة في عدة مناطق أخرى. ويُشير بحث SESRI أن ما يصل إلى ثلث المُؤجرين / المُستأجرين القطريين مازالوا بانتظار صدور الرخص و لتفتيشات والمُوافقات. وبالتالي فإن الحد من هذا التأخير سيُحقق غاية هذه المجموعة بتكاليف حكومية منخفضة نسبياً. وعوضاً عن ذلك، فإن إتاحة الإسكان الحكومي بصفة مؤقتة، كشكل من أشكال الدعم، لهؤلاء الذين تَخصيص الأرض سيُعفيهم من عبء تكلفة الإيجار التي يُسببها التأخر الإداري، دون أن يؤدي ذلك إلى الإضرار أو إستغلال الدعم النقدي المُباشر. توسيع / تمديد الإسكان الحكومي سيعود بالفائدة على جميع المُواطنين، بصرف النظر عن قطاعاتهم المهنية، فإنه سيكون موجهاً لفائدة الفئة المحرومة في المجتمع القطري، كما سيعمل على تفعيل القطاع الخاص على نطاق أوسع. إن نظام التأمين الاجتماعي ينص في الأصل على بعض الأحكام الخاصة المتعلقة بإمتميازات/ فوائدها للإسكان للأشخاص المعوزين/ المُحتاجين، خاصة العُجز وكبار السن. وعلى الرغم من ذلك، فإن الإستبعاد الهيكلي/ البنوي لواحد على أحد عشر مواطناً من إمتميازات الإسكان يولد حساسية إقتصادية في صفوف هذه المجموعة التي تبلغ مستوى الإحتياج النسبي، فتُجادل لتوسيع المصالح/ الفوائد.

إن احتمال وجود موظفين في القطاع الخاص في عداد المُستأجرين هو أكثر بنسبة ٥٠٪ مقارنة بغيرهم.