الطلب على الوحدات السكنية

عند محاولة تقدير الطلب على الوحدات السكنية، يجب أن نتذكر أن الطلب على أية مادة قد يكون عن طريق السوق، حيث يحدد العرض والطلب قيمة تلك المادة للبائع والمشتري على حد سواء. هذا النوع من الطلب معروف باسم الطلب الفعلي، وهو يعتمد على الوضع الاقتصادي والاجتماعي للمستهلك، وعليه، فقد يستطيع الرجل الثري بناء بيت لقطته وكلابه، بينما يعجز الرجل الفقير عن توفير مثله لأولاده.

هناك نوع آخر من الطلب، وهو يعتمد على أساس الطاقة الاستهلاكية فيما لو تساوت الظروف لجميع المستهلكين. يضم هذا النوع جميع الطلبات التي يرغبها المستهلك ولا يستطيع تحقيقها بسبب قلة امكانياته. ولذا فهو يتطلع الى المجتمع ليساعده على تحقيق الحد الأدنى والضروري من هذه الطلبات.

بعد مقارنة هذين النوعين من أنواع الطلب، وعلى ضوء المعطيات المتوفرة عن أوضاع سكان المناطق المحتلة من الناحية الاجتماعية والاقتصادية، وصلت الى قناعة بضرورة تحديد الطلب على أساس الحاجة للمساكن، بدلاً من الأخذ بمبدأ الطلب الفعلي والذي يخضع لموازين العرض والطلب.

مكونات الطلب حسب الطاقة

هنالك عدة عوامل تسهم في تحديد حجم هذا الطلب، وهذه تشمل المعطيات السكانية: كعدد السكان، نسبة تكاثرهم، حجم الوحدات البيتية ونسبة تكوين العائلات الجديدة، ونسبة الهجرة، وأيضاً درجة الازدحام في البيوت وأوضاعها من حيث توفر الخدمات فيها، وأخيراً امكانية تعويض الوحدات التي تتلف من فترة لأخرى. كما سيتم توضيحه فيما يلي:

حجم السكان: تعتبر المعطيات السكانية عاملاً مهماً في تحديد عدد الوحدات السكنية المطلوبة. ونظراً لأهمية الدور الذي تلعبه الهجرة من حيث تأثيرها على نسبة تكاثر السكان، فقد تم تحديد الحجم على أساس ثلاث فرضيات مختلفة من الهجرة وهي:

١ ــ فرضية استمرار الهجرة بنفس النسبة التي توفرت خلال ٦٩ ــ ٧٦.

٢ ــ فرضية تقليص الهجرة تدريجياً بحيث تصبح في عام ١٩٩٠ مساوية ٥٠ بالمئة من النسبة الحالية.

٣ ــ فرضية تقليص الهجرة بصورة نهائية عام ١٩٩٠ على أن يتم التقليص تدريجياً خلال الفترة ١٩٨٠ ــ ١٩٩٠.

لقد اعتمدت الفرضية الثالثة على أن نسبة تكاثر السكان في المناطق المحتلة ستكون عام ١٩٩٠ مساوية لنسبة تكاثر السكان العرب من مواطني اسرائيل، وذلك على أساس ما يربط بينهما من التقاليد والعادات. بينما اعتمدت الفرضية الثانية على التقليص التدريجي بحيث تصل نسبة النمو السكاني الى نصف الفرق بين الفرضية الثالثة والأولى.

على هذا الأساس سيكون مجموع السكان حسب كل فرضية على القدر الموضح في الجدول الرابع.