القطاع السكني في سوريا.. أزمة متجذرة بين تعقيدات الماضي وتحديات المستقبل

كتبه وسيم إبراهيم | 14 مارس ,2025

يعد القطاع السكني في سوريا ركيزة أساسية للاقتصاد، حيث يتداخل مع مختلف القطاعات الإنتاجية والخدمية، مما يجعله عاملًا مؤثرًا في النمو الاقتصادي والاستقرار الاجتماعي، ومع ذلك، تعاني البلاد من أزمة سكنية مزمنة امتدت لعقود، تفاقمت بفعل النمو السكاني المتسارع، وغياب سياسات إسكانية فعالة، إضافة إلى التحديات الاقتصادية والسياسية التي زادت من تعقيد المشكلة.

ورغم المحاولات المتكررة لمعالجة هذه الأزمة، لا تزال الحلول المطروحة محدودة التأثير، مما يفرض الحاجة إلى استراتيجيات شاملة ومستدامة تواكب التغيرات الاقتصادية والاجتماعية في البلاد.

بداية الأزمة وولادة العشوائيات

تصاعدت أزمة السكن في سوريا بوتيرة حادة منذ سبعينيات القرن الماضي، وتزامنت مع التوسع في هياكل الدولة وما نتج عنه من هجرات ريفية إلى المدن. وفي الفترة ذاتها، تسارعت نسبة التحضر

بشكل ملحوظ، حيث ارتفعت نسبة سكان الحضر إلى 43% من إجمالي السكان، مما دفع بقيم المنازل والإيجارات وأسعار الأراضي إلى الارتفاع.

ومع انهيار سعر الصرف في الثمانينيات وإغلاق أبواب الاستثمار العام في سوريا (نتيجة بداية العقوبات الغربية لتأييد حافظ الأسد ثورة الخميني في إيران والوقوف إلى جانبها في وجه العراق والدول الخليجية)، وجد المستثمرون والمدخرون ملاذًا آمنًا في قطاع العقارات، الذي تحرك صعودًا متأثرًا بارتفاع سعر الصرف والمضاربة نتيجة الإقبال على العقار للحفاظ على قيمة العملة.

فارتفعت نسبة مساهمة قطاع البناء والتشييد في الناتج المحلي الإجمالي عام 1985 إلى 8%. وبسبب الحصار الاقتصادي وضعف الدخل، ارتفعت معدلات الفقر، ما أدى إلى ولادة العشوائيات، التي تمددت بشكل كبير ضمن المحافظات السورية.

مع مطلع التسعينيات، ومع صدور قانون الاستثمار رقم 10، تراجع النشاط العقاري في سوريا، وبلغت نسبة مساهمة قطاع البناء والتشييد في الناتج المحلي الإجمالي 3% عام 1990، حيث اتجه رأس المال إلى النشاط الخدمي. إلا أن أسعار العقارات لم تنخفض.

ومع بداية الألفية الثالثة دخلت سوريا مرحلة جديدة من التطوير وسعت إلى تنمية شاملة ومتوازنة، وارتفعت نسبة التحضر (السكان الذين يقطنون المدن وضواحيها) على المستوى الإجمالي في سوريا إلى 64%.

استقرت أسعار العقارات حتى عام 2002، إلا أنه ما بين عامي 2003 و2007، ارتفعت بشكل كبير، وبنسبة بلغت 300%، بسبب توافد اللاجئين العراقيين، وخروج الجيش السوري من لبنان.

وقدرت الفجوة الإسكانية الحاصلة في تلك الفترة بنحو 1.5 مليون مسكن، بحسب تقرير أعده المركز الاقتصادي السوري عام 2007، الذي أكد أن سوريا بحاجة إلى 86.7 ألف مسكن سنويًا للمحافظة فقط على هذه الفجوة.

المأساة الكبيرة وخسائر هائلة

ومع اندلاع الثورة السورية عام 2011، واجهت المدن السورية كل أشكال التدمير، ما أحدث كارثة إنسانية بسبب فقدان آلاف الأسر لمنازلها، واندفاع الملايين من السكان إلى الهجرة الداخلية نحو محافظات آمنة، مما زاد من الضغط السكاني في تلك المحافظات ورفع أسعار العقارات والإيجارات إلى حدود كبيرة جدًا، حتى باتت أسعار العقارات في دمشق تقارع الأسعار في إسطنبول ولندن وغيرها من المدن الأوروبية.

واختلفت الإحصاءات حول عدد المساكن المدمرة والمتضررة في سوريا، إلا أنها اتفقت على حجم المأساة الكبيرة التي تعرضت لها المدن السورية وهول الخسائر. حيث ذكر معهد الأمم المتحدة

للتدريب والبحث، الذي اعتمد على صور الأقمار الصناعية لتحديد عدد المباني التي دُمرت أو تضررت بشدة، أن محافظة حلب كان لها النصيب الأكبر في عدد المباني المدمرة، والتي بلغت نحو 36 ألف مبنى.

وجاءت بعد حلب الغوطة الشرقية في دمشق، حيث دمرت قوات النظام البائد 35 ألف مبنى فيها. وأوضحت الدراسة المسحية للمعهد أن مدينة حمص جاءت في المرتبة الثالثة، حيث تدمر فيها 13,778 بناء، ثم مدينة الرقة بـ 12,781 بناء، ومن ثم حماة بـ 6,405 أبنية، ودير الزور بـ 6,405 أبنية، بالإضافة إلى مخيم اليرموك، الذي تدمر فيه 5,489 بناء.

كما أوضحت الشبكة السورية لحقوق الإنسان أن عدد المنازل التي تهدمت في سوريا بلغ قرابة 2.9 مليون منزل، من بينها أكثر من 850 ألف مبنى مدمر بشكل كامل، في حين قدّرت دراسة سابقة لـ"الإسكوا" عام 2013، عدد المنازل المهدمة بنحو 1.9 مليون منزل.

وأشارت تقديرات سابقة للأمم المتحدة إلى أن سوريا بحاجة إلى 400 مليار دولار لعمليات إعادة الإعمار، مع تعرّض أكثر من 130 ألف مبنى في جميع المحافظات منذ عام 2011 للدمار، حيث شكلت الأبنية المصنوعة من الخرسانة المسلحة 70% منها.

كما يقدّر تقرير بعنوان "التقييم المشترك للأضرار في سوريا لعام 2022" – الصادر عن البنك الدولي – إجمالي الأضرار بين 8.7 و11.4 مليار دولار، في المدن والقطاعات التي تم تقييمها. وقد شكلت قطاعات البنية التحتية المادية 68% من هذه الأضرار، والقطاعات الاجتماعية 30%.

التحديات والفرص

مع انتصار الثورة السورية بنهاية عام 2024، أصبح المشهد العمراني أكثر وضوحًا من حيث القدرة على تحديد حجم الخسائر والأبنية المدمرة، وإمكانية وضع الخطط اللازمة لإعادة إحياء ما دمرته الحرب.

ولكن، أمام هذا الواقع القاتم من الناحية العمرانية، تُثار أسئلة حول التحديات والفرص والوسائل المتاحة أمام الحكومة لمعالجة هذا الملف الشائك في العديد من الجوانب، منها عدم قدرة المواطن السوري، وخاصة فئة الموظفين، على امتلاك منزل، فهو يحتاج – وفق تقارير – إلى 66 عامًا لشراء منزل بدخله الذي لا يتجاوز 20 دولارًا شهريًا.

ومن ناحية أخرى، بدأت عودة اللاجئين السوريين من مختلف البلدان إلى سوريا، مما سيؤثر على زيادة الطلب على المساكن. فمنذ وقت قريب، أطلقت الأمم المتحدة إنذارها بأهمية عدم إضاعة الوقت والبدء بإعادة الإعمار ورفع العقوبات، خاصة مع عودة 800 ألف مهجر سوري منذ سقوط الأسد.

رجل الأعمال فيصل العطري، أوضح في تصريحه لموقع "نون بوست" أن جذر مشكلة القطاع العقاري في سوريا يعود إلى امتناع الدولة عن تنظيم أراضٍ كافية لتلبية حاجة سوق العقارات، مما أدى إلى ارتفاع هائل في أسعار الأراضي التي تدخل التنظيم، وتسبب في زيادة كبيرة في كلفة العقارات. وتفاقم الأمر مع هيمنة القطاع العام على هذا المجال، وتنفيذه عقارات يُضرب بها المثل في سوء التخطيط والتنفيذ.

وحدد العطري المشاكل التي عانى منها هذا القطاع وأبرزها هي:

- التأخر في الحصول على الموافقات الرسمية اللازمة، والتأخر في تنفيذ البنى التحتية اللازمة.
- فترات التنفيذ الطويلة جدًا، والتي يحدث خلالها اختلاف في أسعار المواد الأولية، مما يضع المطور العقاري أمام احتمالين: قبول الخسارة، أو التلاعب بالمواصفات.
- فقد بعض المواد الهامة أو حدوث طفرة سعرية مؤقتة، مما يؤدي إلى تأخير كامل للمشروع.
- تأخر التنفيذ كان يؤدي إلى إطالة زمن استرداد رأس المال وارتفاع التكاليف "بسبب الرواتب والنفقات المتعلقة بكادر التنفيذ"، إضافة إلى غرامات التأخير إن وجدت، ناهيك عن الأضرار بمصالح المكتتبين "لم يكن هذا الأمر مأخوذًا بالحسبان".

في المقابل، وجد الخبير العقاري الدكتور عمار يوسف، في تصريحه لموقع "نون بوست"، أن القطاع العقاري يعاني حاليًا الجمود، بالإضافة إلى الترقب والحذر، بسبب انخفاض سعر صرف الدولار مقابل الليرة، وعدم الاستقرار السياسي كما يجب حتى الآن.

ورأى يوسف أن عودة اللاجئين السوريين، في حال كانت العودة للاستقرار، لن يكون لها أي تأثير على السوق العقاري من حيث الأسعار، إلا أن الإيجارات سترتفع دون أدنى شك، مستدركًا بقوله: "عدم استقرار الأوضاع الاقتصادية وغياب الخدمات، هذه عوامل طاردة وليست جاذبة للعودة إلى سوريا، فهناك أسر عادت ولكن كحالة تفقد للأوضاع، وليس للاستقرار".

بينما يرى رجل الأعمال فيصل العطري أن الصيف سيشهد عودة اللاجئين إلى سوريا، وخاصة مع انتهاء المدارس، وهي مشكلة قادمة ومتوقعة، وغالبًا سيشهد قطاع السكن أزمة صعبة يجب العمل على إيجاد الحلول لها.

أرقام هائلة

ورأى العطري أنه "من الصعب تصور رقم محدد عن حجم الاحتياج الإسكاني حاليًا، بسبب غياب إحصاءات عن أعداد الأهالي الراغبين في العودة، لكن برأيي أنه كبير، ونحن للأسف بعيدون عن تحقيقه ما لم نستعن بشركات تطوير عقاري عالمية تتمتع بالسرعة في الإنجاز".

في حين رأى يوسف أن "هناك نحو 1.5 مليون منزل مدمر، فالاحتياج الإسكاني يجب أن لا يقل عن

مليوني مسكن في الوقت الراهن، وهو رقم إسعافي، وللأسف من الصعب جدًا الوصول حتى إلى ربع الرقم المطلوب من الاحتياج الإسكاني ضمن المعطيات الحالية، فالوضع العقاري في سوريا مظلم، والحل الوحيد هو الاستعانة بشركات عالمية كبيرة تتولى مهمة إعادة الإعمار، والتي أرى أنه من المهم أن تبدأ بتأهيل وإعمار البنى التحتية والمصانع والمعامل لتوفير فرص العمل".

وعن التحديات التي تواجه الحكومة السورية لمعالجة هذا الملف الشائك، قال العطري: هناك عدة نواحٍ تعيق النهوض بقطاع الإسكان، منها: الناحية التشريعية، ناحية البنى التحتية وتوفر الأراضي، والدمار الكبير للمدن.

فمن الناحية التشريعية، هناك خلل في بنية القوانين الناظمة لهذا القطاع، عدا عن الفساد والروتين. أما حالة البنى التحتية، فهي تشكل عائقًا كبيرًا، فالطرقات التي تخدم التجمعات السكنية ضعيفة جدًا، مع عدم توفر مواقف سيارات، وهذا شكّل أزمة متصاعدة.

وحسب العطري فإن الدمار الكبير في المدن، رغم سلبياته وبشاعة منظره، إلا أنه فرصة لإعادة البناء بشكل علمي وصحيح. فمثلًا، في منطقة مدمرة مؤلفة من خمس أبنية، كل منها ثلاثة طوابق، وكل طابق يحوي شقتين، يمكن إشادة بناء بارتفاع 32 طابقًا، وثلاثة طوابق أرضية "كمواقف سيارات"، يحوي كل طابق 6 شقق، أي نحصل على 192 شقة بدلًا من 30 شقة، وذلك في بناء حديث وأنيق. أي أن الدمار يعتبر فرصة لإعادة هندسة المدن والبناء بشكل يلبي الحاجة الفعلية للسكن، ويوفر الخدمات بشكل حديث.

امتلاك منزل في سوريا.. المعادلة الأصعب

يواجه المواطن السوري أزمة غير مسبوقة في تملك المنازل، حيث بات شراء منزل حلماً بعيد المنال يتجاوز القدرة المالية لمعظم الأفراد. وفق المحلل العقاري **يوسف** فإن الموظف السوري، حتى لو حصل على راتبه بانتظام، سيحتاج إلى قرون من الادخار الكامل دون إنفاق أي جزء من دخله الأساسي ليتمكن من شراء منزل متوسط الحجم، وذلك بافتراض استقرار الأسعار وعدم ارتفاعها المستمر.

في ظل هذه المعادلة المستحيلة، يرى العطري أن معادلة تملك المواطن السوري لمنزل وفق قدرته المالية الحالية تُعد من أصعب المعادلات، ولكن الأمر يحتاج إلى التنمية الاقتصادية، كما يجب العمل على التوازي لإدخال شركات تطوير عقاري عالمية تملك المؤهلات والسمعة والسعر المنافس. إذ لا يعقل أن نكرر سيناريو إعادة إعمار وسط بيروت، حيث تم إعماره بشكل جميل ولكنه خارج قدرة المواطن على الشراء والاستثمار.

وتملك سوريا مصنعًا للأبنية مسبقة الصنع وحسب العطري فإنه كانت هناك محاولات لإقناع النظام البائد بإجراء مفاوضات مع الصين لاستثماره وتحديثه وتوسعته، وهذا لو حدث، فسيكون حلًا ممتازًا. إذ يمكن من خلاله، وباستخدام تقنيات التشييد السريع التي تفوقت فيها الصين، إشادة ضواحٍ سكنية كاملة خلال فترات قصيرة.

إلى جانب ذلك، يمكن – بشكل مؤقت – اللجوء إلى المساكن الجاهزة مثل "كابسول هاوس"، والتي يمكن إشادتها بسرعة كبيرة، "يمكن تركيب ضاحية كاملة خلال أيام"، وعند توفر السكن المناسب يمكن استخدامها في المصايف.

المراحل المتوقعة لقطاع السكن

ورأى العطري أن قطاع السكن في سوريا سيمرُّ بعدة مراحل، وسيتأثر بالعوامل التالية:

- ارتفاع في الطلب على المساكن الرخيصة، بسبب ضعف القدرة الشرائية حتى لمعظم العائدين من الخارج.
- توفر وسائل المواصلات وانخفاض أسعار السيارات سيؤدي إلى ارتفاع الطلب على المنازل البعيدة عن مركز المدينة، وبالتالي سيحدث ارتفاع في قيمتها يقابله نقص الطلب على العقارات الحديثة.
- تنظيم القطاع السكني، وتنظيم أراضٍ كافية لإشادة مناطق سكنية، وإزالة العقبات والروتين والفساد من هذا القطاع، ستؤدي إلى ارتفاع نسبة العرض يتبعه انخفاض في السعر.
- دخول شركات تطوير عقاري عالمية، واستخدامها لوسائل حديثة في البناء، سيؤدي إلى تقليل الهدر وسرعة التنفيذ، مما سيؤدي إلى انخفاض السعر.
- طرح العقارات من شركات التطوير العقاري بموجب قروض مصرفية ميسرة سيؤدي إلى انخفاض الطلب على الشراء النقدي، وبالتالي انخفاض السعر.
- طرح العقارات من شركات التطوير العقاري، وما تحمله من ميزات الأبنية الحديثة (عزل صوتي وحراري، دقة في التنفيذ، تناسق في الشكل، حلول لمشاكل لم تكن موضع دراسة سابقًا مثل: مواقف السيارات، أنظمة الأمان، تنسيق الطرقات، توفر حدائق...)، سيؤدي إلى انخفاض في أسعار العقارات القديمة.

وبالتالي، من المتوقع ارتفاع مؤقت في أسعار العقارات (إيجار وشراء)، يعقبه انخفاض تدريجي على مدار سنتين إلى ثلاث سنوات.

بالمقابل، وجد الخبير العقاري عمار يوسف أنه لا يمكن التكهن بأسعار العقارات في سوريا، كون ذلك يعتمد على الوضع السياسي والاقتصادي ومدى استقرارهما، وحجم الاستثمارات التي يمكن أن تدخل السوق السورية. فرغم تحسن الليرة السورية، إلا أن أسعار مواد البناء، التي تلعب دورًا كبيرًا في تكلفة بناء العقارات، لم تنخفض بشكل يوازي تحسن الليرة.

وأشار إلى أن الأنقاض الناتجة عن الدمار الذي لحق بالمدن يمكن أن تلعب دورًا في تخفيض التكلفة، لأنه في حال تم إعادة تدويرها، فقد تساهم بنسبة 30% في عملية إعادة الإعمار.

بالمقابل، رأى العطري أنه لتخفيض أسعار مواد البناء، يجب البحث عن مصادر مباشرة، وتخفيض التكاليف والرسوم على استيراد أو صناعة المواد المتعلقة بإعادة البناء، مثل: (الحديد، الإسمنت، المواد الصحية، والكهربائية... إلخ)، والأهم اتباع الطريقة الصينية بدعم القطاعات التي ترغب في تنميتها من خلال منحها تسهيلات قانونية وضريبية.

وعن تدوير الأنقاض، لفت إلى أن هذا مجال واسع جدًا. بالمجمل، سبق أن تقدمنا باقتراح لتنفيذ كسارات متحركة سهلة النقل لتدوير الأنقاض وفرزها في مواقع العمل، مما سيؤدي إلى وفر كبير في تكاليف النقل وتخفيض التلوث، حيث يقوم فريق عمل بفرز المواد قبل إدخالها إلى الكسارة، فتدخل مفروزة على النحو التالي: (مخلفات البيتون، مقاطع ألمنيوم، مقاطع خشبية، مخلفات معدنية...). عند إدخال هذه المواد إلى الكسارة، ستنتج مواد سهلة التدوير، وأرجو أن يؤخذ هذا الاقتراح بعين الاعتبار.

رابط المقال : https://www.noonpost.com/298879/