

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РАЗВИТИЕ ЖИЛОГО ФОНДА ИОРДАНИИ

Омар Мустафа Ахмад Аломари, аспирант

Национальный университет «Львовская политехника»

Аннотация. Рассмотрены основные проблемы в жилищной архитектуре Иордании. Изучены факторы, влияющие на формирование муниципального жилища. Дана оценка жилого фонда. Показана роль государства в формировании жилищной программы развития.

Ключевые слова: жилище, воздействующие факторы, муниципальное жильё.

Анотація. Омар Мустафа Ахмад Аломарі. Фактори, які впливають на розвиток житлового фонду Йорданії. Розглянуто основні проблеми житлової архітектури Йорданії. Вивчено фактори, що впливають на формування муниципального житла. Дана оцінка житлового фонду. Показана роль держави на формування житлової програми розвитку.

Ключові слова: житло, впливаючі фактори, муниципальне житло.

Summary. Omar Mustafa Ahmad Alomari. The factors influencing formation of an available housing of Jordan. The basic problems in housing architecture of Jordan are considered. The factors influencing formation of municipal dwelling are

investigated. The estimation of an available housing is given. The role of the state in formation of the housing programme of development is shown.

Key words: the dwelling, influencing factors, municipal habitation.

Постановка проблемы. Сегодня на этапе социально-экономического развития Иордании большую актуальность приобретает решение жилищной проблемы. В итоговом документе Конференции Хабитат II, проведенной в Стамбуле в июне 1996 г. по постановлению Генеральной Ассамблеи ООН, отмечается актуальность решения жилищной ситуации в странах - членах этой конференции, одной из которых является Иордания. «Мы, государства-члены Организации Объединенных Наций, утверждаем в качестве своих целей обеспечение надлежащего жилья для всех и достижение устойчивого развития на-селенных пунктов в урбанизирующемся мире» [1, с. 18]. В настоящее время жилой фонд Иордании имеет качественные недостатки. Наблюдается нехватка жилья для широких слоев населения. Большая часть существующего городского жилья находится в неудовлетворительном состоянии, что является результатом экономических и технических трудностей и молодости государственного строя. Спрос на дешевое жилье, помимо естественных причин, связанных с ростом числа населения, старением части жилого фонда и повышением уровня жизни граждан, усиливается и внешними причинами. Политическая нестабильность региона, частые войны и появляющиеся время от времени зоны социального напряжения вызвали большой поток иммиграции в более стабильные страны, одной из которых является Иордания. Так, например, в результате последней войны в Персидском Заливе в 1991 г. в страну вернулось свыше полумиллиона человек, в основном семей со средним достатком. В этой связи, значительно повысился спрос на жилище.

Жилой фонд страны развивается стихийно, что создает немало градостроительных проблем. В стране отсутствует эффективная долгосрочная жилищная программа. Существующие в современной практике меры и нормы лишь в небольшой степени оказывают влияние на ситуацию и не могут прогнозировать состояние жилого фонда. Не существует механизмов градостроительного воздействия на такие глобальные, в масштабах страны, процессы как стремительный рост числа городского населения (по данным 1999 г. 78% из общего числа населения страны живет в городах). В столичном городе Амман и его окрестностях, по данным 1999 г., живет 1.680 тыс. человек, что составляет 38,8 % населения страны, а во втором по величине городе Зарка - 680 тысяч (т. е. 15% населения страны). Наряду с потребностями строительства новых жилых единиц (около 1.8000 ежегодно), оказалось необходимым улучшение качества существующего жилого фонда. Лишь 30% городских семей страны со средним достатком имеют жилище с плотностью проживания до двух человек в комнате, основная часть этих семей живет по три, четыре и более человек в одной комнате. Отсутствие централизованной системы отопления, кондиционирования, горячего водоснабжения, водоотведения характерно для большинства жилых единиц этих семей.

Связь работы с важными научными или практическими заданиями - работа выполнена в соответствии с государственными программами архитектурно-градостроительного совершенствования жилой среды Иордании. Выбранное направление исследования связано с приоритетной тематикой научных разработок кафедры «Архитектурного проектирования» Львовского национального университета «Львовская политехника»

Анализ последних исследований и публикаций. В статье проанализированы исследования ряда арабских и зарубежных работ в области жилищного проектирования Аббуда Н. Дургума [2], Аль-Хилли Ибрагима [3], Б. Махмуда [4], В.Л. Ворониной [5], Диогу О. Джозефа [6], Г. Липсмайер [7] и др.

Формулирование цели статьи: изучить факторы, влияющие на формирование государственной жилищной политики Иордании.

Результаты исследований. В начале 70-х годов в Иордании, в соответствии с государственной программой, было начато строительство муниципального жилища квартирного типа для средних слоев населения и государственных служащих. Наряду с достигнутыми успехами, имеются и недостатки. Это касается, прежде всего, прогноза и планирования государственной жилищной политики. В силу ограниченности финансовых средств, доля относительно дешевого жилья в обеспечении городских жителей оказалась незначительной (около 10%). Изучением жилищного вопроса в стране занимается небольшая группа специалистов при университетах и научных центрах. Однако выполненные ими работы не охватывают проблему в целом, а лишь касаются некоторых ее локальных сторон. Была проанализирована типология жилых единиц, демографические и миграционные процессы, социально-экономические особенности населения. До 1966 г. все граждане страны вынуждены были ориентироваться исключительно на собственные средства для обеспечения себя жильем. Эти средства были настолько скромны, что около 50% семей в городе Амман в 60-ых гг. прошлого века жили в одной комнате [9,10]. Такое же положение было и в остальных городах страны (Зарка, Ирбид, Карак и т.д.). В то время, по данным переписи населения, ежегодно 37 тыс. молодых людей достигали совершеннолетия и становились потенциальными потребителями жилья. Экономическое положение в стране в то время не позволило начать широкомасштабную программу по обеспечению граждан дешевым муниципальным жильем. В 1966 г. был учрежден государственный Департамент по жилью. Основная его цель состояла в том, чтобы помочь в организации и формировании жилищных программ для семей с низким и средним достатками, на пример, государственных служащих. Департамент, как самостоятельное учреждение со своим внутренним уставом имел право заключать финансовые контракты для жилищных целей, а также быть советником правительства в жилищном вопросе. В задачи Департамента на первое время не входило строительство жилых единиц по причине нехватки средств. Департамент занимался выдачей ссуд на строительство жилья сроком

от 11 до 16 лет. Ссуды выдавались под небольшой процент госслужащим, зарплата которых не превышала 50 динаров в месяц [8, с.43]. Кроме этого, Департамент разработал варианты планировки жилых единиц, которые выдавались бесплатно желающим вести самостоятельно индивидуальное строительство. Несмотря на участие Департамента в финансировании программ по жилищному строительству, основную долю расходов принимал на себя частный сектор. В 1974 г. был основан Жилищный банк для продолжения политики кредитования населения. Жилищный банк был учрежден частным капиталом под гарантией государственных векселей и обязательств. Одной из задач банка является кредитование граждан, в частности среднего класса, путем предоставления ссуд на строительство жилья сроком до четырех лет с 7-и % годовых. При этом сумма ежемесячной оплаты не должна превышать 30% зарплаты. Следует отметить, что при таких условиях сумма кредита не превышает девять тысяч динаров, что является недостаточным для строительства полноценного жилья. Кроме вышеперечисленных, в задачи департамента входили: предоставление государственной земли под строительство жилья; освобождение жилых зданий от пребывания в них государственных организаций, а также использование освобожденного фонда под жильё.

Соответствующими службами департамента были предложены следующие жилищные программы. Для периода 1970-1973 гг. В этой трехлетке было предусмотрено строительство 16.000 тыс. жилых единиц, стоимостью в 33 миллиона динаров. Участие департамента по плану составило 5500 единиц. На период с 1973-1980 гг. За эти пять лет было предусмотрено строительство многоквартирных и многоэтажных домов с площадью менее 200 тыс. кв. м. Был увеличен размер кредита относительно себестоимости здания до 75%. Инвестиции по жилью на этот период достигли 83 млн. динаров, из которых: 20 млн. динаров департаментом, 53 млн. динаров частном сектором и 10 млн. динаров др. организациями [9]. В настоящее время, жилищные условия городских семей остаются неудовлетворительными и требуют качественного и количественного улучшения. Поиск оптимального решения возможен при условиях глубокого изучения сложившихся жилищных условий данной категории семей. Для этого нам представляется необходимым изучение состояния жилого фонда страны, для выявления перспективных типов жилых ячеек, предназначенных для проживания малоимущих и средних категорий семей. В прогнозируемых типах жилых ячеек необходимо также учитывать различные потребительские качества предполагаемого широкого социально-демографического состава населения.

Иордания находится на пути своего социально-экономического развития, по которому прошли соседние страны. Развивающаяся страна сталкивается со множеством проблем, одна из которых – развитие и совершенствование рынка жилья. Опираясь на все перечисленные факты

установлено, что нехватка жилья в целом по стране и, в частности, для семей со средним достатком, будет существенно заметна в следующем десятилетии по ряду причин:

- отсутствие возможности перспективного улучшения материального состояния граждан и экономики страны;
- продолжение высокого демографического роста населения: рождаемости, иммиграции;
- смена образа жизни и традиции народа;
- отсутствие полноценной государственной программы по обеспечению граждан жильем;
- стремление инвесторов к строительству дорогого жилья для богатых;
- слаборазвитость материально-технической базы строительного сектора;
- продолжение роста цен на землю, стройматериалы и рабочую силу;
- высокий уровень безработицы, особенно среди представителей семей со средним достатком.

Выводы. Результаты данных исследований являются важным вкладом в дело изучения жилищной проблемы Иордании. Малоизученной остается проблема экологичности жилой среды, вопрос нормирования общей жилой площади в зависимости от степени достатка семьи и ее численности; вопросы размещения, зонирования и выбора планировочной схемы жилой ячейки.

Литература:

1. Архитектура и строительство России.- № 1-2, 1996.-С.12.
2. Аббуд Нумайр Дургом. Формирование жилища для сложных семей в городах Сирии.-Дисс...канд. архитектуры.- СПбГАСУ, 1994.- 128с.
3. Аль-Хилли Ибрагим А.С. Джасим. Совершенствование номенклатуры городских жилищ массового строительства в крупных городах Ирака (на примере Багдада).- Дисс... канд. архитектуры.- ЛИСИ, 1991.- 132с.
4. Бунаира Махмуд. Типологические особенности жилых домов городского типа на примере северного Алжира.- Дисс... канд. архитектуры.- СПбГАСУ, 1995.- 127с.
5. Воронина В.Л. Жилищное строительство в условиях жаркого климата.- М.: Стройиздат, 1964.
6. Диогу Огбогу Джозев. Совершенствование архитектуры массового жилища в городах Южной Нигерии (на примере г. Оверри).- Дисс... канд. архитектуры.- ЛИСИ, 1990.- 123с.
7. Г. Липсмайер. Строительство в условиях жаркого климата.- М.: Стройиздат, 1984.- 185 с.
8. Аль-Асамех Омар Мохаммад. Архитектурно-планировочная организация жилища для семей со средним достатком в условиях городской среды Иордании.- Дисс... канд. архитек-туры.- СПб. 1996.- 147с.
9. El-Gul Ali F. An Evaluation of Housing Development in Jordan Society.- PND, Theses The University of Newcastle, England, 1983.- p.29.
10. Hammodeh A. Housing Vacancies In Jordan.- Dirasat.-№1, Vol. 16, Jordan Univer-sity 1989.-p.78.