

دراسة تقييم الإسكان في مقاطعة جونسون، أيوا  
إحاطة مجتمعية - سبتمبر ٢٠٢٥



مقياس المجتمع

# تقدم المشروع وهذا الإيجاز

## جدول المشروع

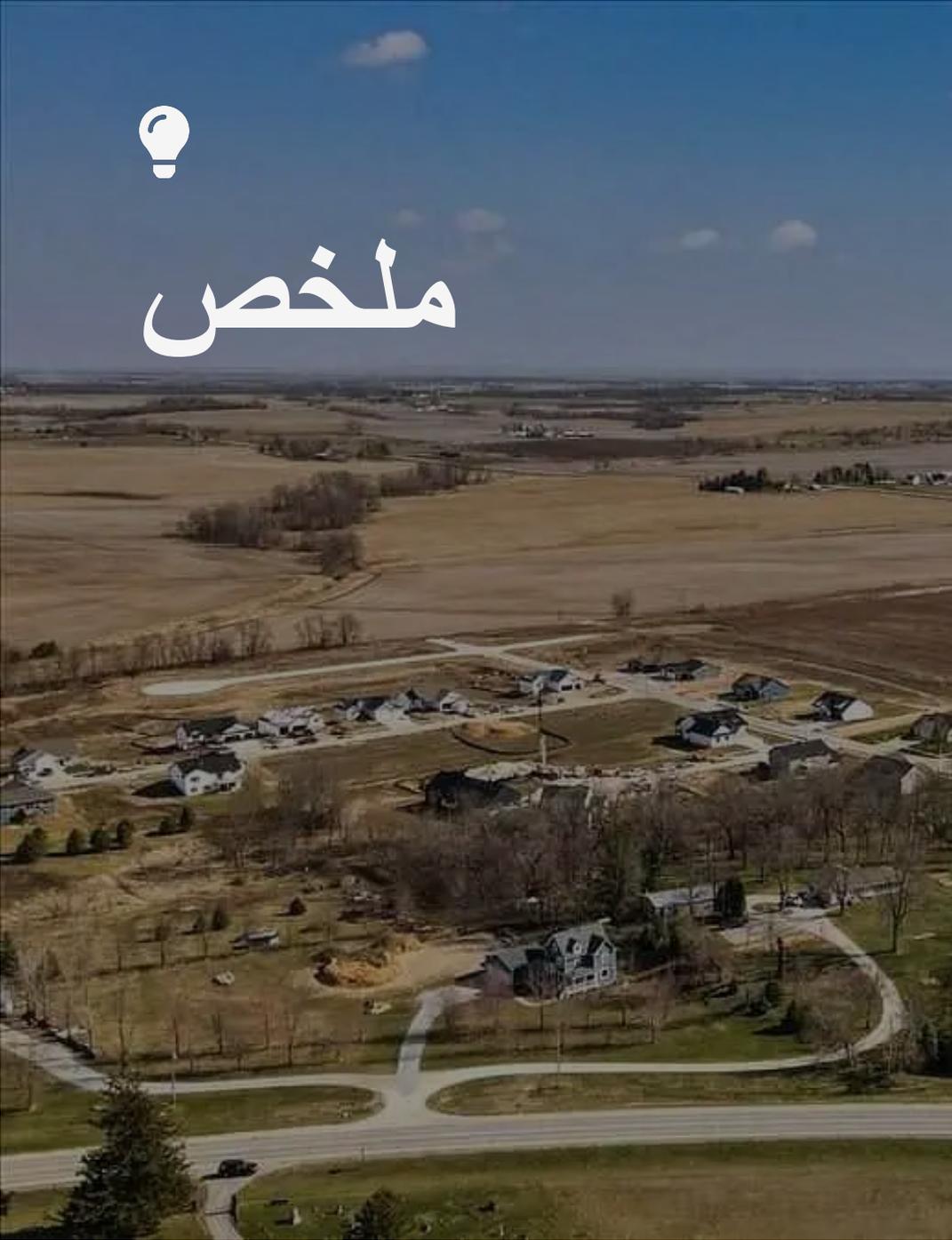
أبريل-مايو	جمع البيانات وتحليلها
يونيو	المشاركة الشخصية لجمع المعلومات
يوليو-أغسطس	مسودة النتائج والتوصيات الأولية
سبتمبر	المشاركة الشخصية للحصول على الملاحظات
أكتوبر	مسودة المخرجات
نوفمبر	عرض شخصي للتقرير النهائي

## هذا الإيجاز

- \*نظرة عامة على المشروع
  - \*النتائج الرئيسية
  - عوائق تطوير المساكن الجديدة
  - فرص للبناء عليها
  - أهداف وأولويات الإسكان المشتركة بين السكان وأصحاب المصلحة
  - توصيات سياسية محتملة للتعليقات
- تم تقديمه أيضًا في شهر يونيو، على الرغم من تحديث بعض \* المحتوى منذ ذلك الحين.



# ملخص



# الغرض من هذا الجهد التخطيطي.

من أولويات الخطة الشاملة لمقاطعة جونسون توفير فرص متساوية للحصول على مساكن آمنة وبأسعار معقولة. وتشمل هذه الأولوية تلبية الحاجة إلى توفير مساكن بأسعار معقولة، وتحسين جودة وسلامة المساكن الحالية والمستقبلية للسكان بقيادة إدارة التخطيط والتنمية والاستدامة إلى جانب إدارة الخدمات الاجتماعية، تهدف دراسة تقييم الإسكان هذه إلى المساعدة في إعلام قرارات الإسكان واستخدام الأراضي والنقل وربما قرارات السياسة الأخرى للمسؤولين المنتخبين المحليين بالإضافة إلى إعلام وثائق التخطيط الشاملة أو غيرها من وثائق التخطيط للمنطقة غير المدمجة ولكل مدينة صغيرة حسب تقدير تلك المدن.

## أهداف هذه الدراسة:

تقييم احتياجات المساواة مثل استقرار الإسكان والأمن الاقتصادي والمجتمع الداعم والإدماج.

التوصية بالإسكان اللازم لتلبية الطلب المستقبلي في المنطقة غير المدمجة وكل مدينة صغيرة.

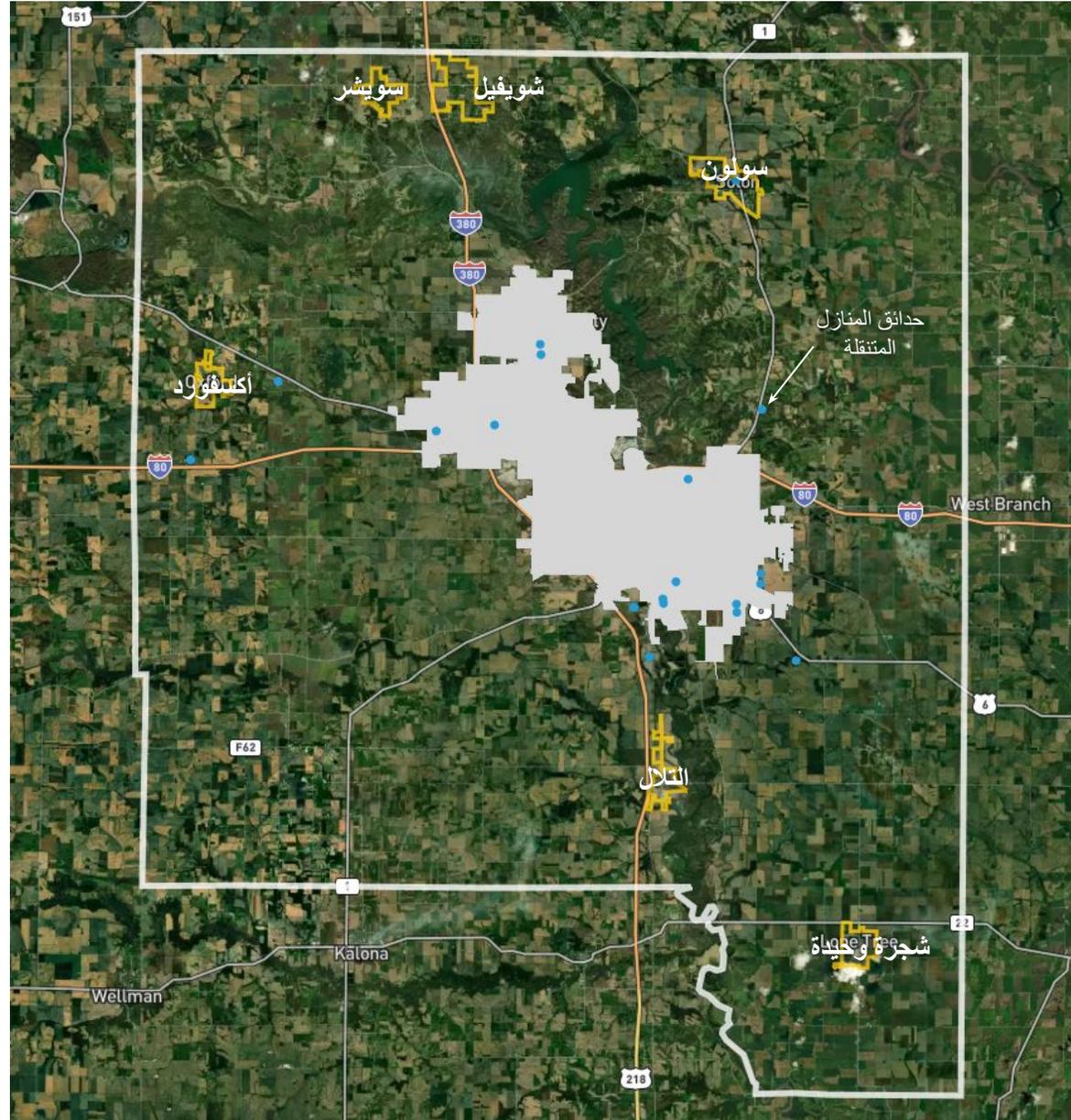
تحديد الفجوات والحواجز واحتياجات الإسكان والتفضيلات المحتملة.

التوصية بإجراءات قابلة للتنفيذ والتنفيذ لينظر فيها المسؤولون المنتخبون المحليون وينفذوها.

# تركز الدراسة على المقاطعة منطقة غير حضرية.

المصدر: مقاطعة جونسون، CommunityScale

تُركز هذه الدراسة على مقاطعة جونسون غير المُدمجة، بالإضافة إلى ست مدن صغيرة هي هيلز، ولون تري، وأكسفورد، وشوفيل، وسولون، وسويشر. ويُشار إلى هذه المناطق مجتمعة باسم "المنطقة غير الحضرية". ما لم يُذكر خلاف ذلك، تستثني بيانات هذه الدراسة مدن أيوا سيتي، وكورالفيل، ويونيفرسيتي هايتس، ونيفين، ونورث ليبرتي. وقد خضعت هذه المدن لتقييم مماثل أُجري في عام ٢٠٢٥. وتتضمن الدراسة أيضاً التركيز على حدائق المنازل المصنعة في بما في ذلك تلك الموجودة داخل المنطقة الحضرية، (MHPS) المقاطعة



# يتم تنظيم العديد من تحليلات الدراسة للأسر حسب مجموعات الدخل

2023: المصدر: ACS 5-Year, CommunityScale

تُقسّم العديد من مؤشرات هذه الدراسة عدد (AMI) الأسر وفقاً لمتوسط دخل المنطقة يُحدد الجدول على اليمين فئات الدخل الست في الدراسة من حيث عدد الأسر، ونطاق دخلها، وأقصى مستويات الأسعار أو الإيجار التي يمكن لكل منها تحقيقها. ويعتبر السكن عادة "ميسور التكلفة" إذا كانت تكاليف السكن الإجمالية لا تتجاوز 30% من الدخل الشهري للأسرة. تشمل تكاليف امتلاك المنزل أقساط الرهن العقاري، بالإضافة إلى ضريبة العقار والتأمين والمرافق. أما تكاليف الإيجار فتشمل الإيجار الأساسي بالإضافة إلى المرافق.

## الأسر غير الحضرية حسب الدخل وعتبات القدرة على تحمل تكاليف السكن

AMSI مستوى	إجمالي الأسر	نطاق دخل الأسرة	الحد الأقصى لسعر المنزل الذي يمكن تحقيقه	الحد الأقصى للإيجار الذي يمكن تحقيقه
% أقل من 30	1,683	أقل من 35,460 دولارًا دولارًا أمريكيًا - 35,460	أقل من 114,000 دولار دولار أمريكي - 114,000	أقل من 800 دولار
30-60%	2,099	70,920 دولارًا أمريكيًا دولارًا 70,920-94,560 أمريكيًا	227,500 دولار أمريكي دولار أمريكي - 227,500	دولار 800-1600 دولارًا 1600-2150 أمريكيًا
60-80%	1,366	94,560 دولارًا أمريكيًا دولارًا 94,560-118,200 أمريكيًا	303,500 دولار أمريكي دولار أمريكي - 303,500	دولارًا 2,150-2,650 أمريكيًا
80-100%	1,255	118,200 دولارًا أمريكيًا دولار أمريكي - 118,200	379,500 دولار أمريكي دولار أمريكي - 379,500	دولار 2,650-3,200 أمريكي
100-120%	1,101	141,840 دولار أمريكي دولارًا >141,840	455,000 دولار أمريكي دولار >455,000	دولار >3200
>120%	3,875			



# النتائج الرئيسية

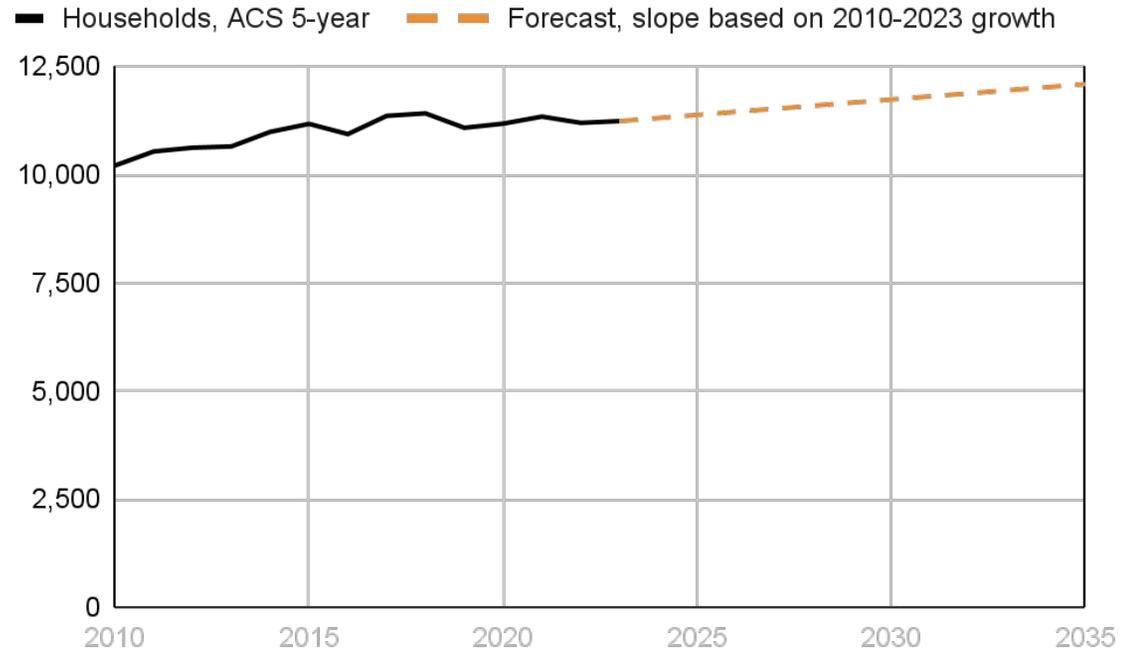


# من المتوقع أن تستمر المنطقة غير الحضرية في مقاطعة جونسون في النمو بوتيرة ثابتة.

2023: المصدر: ACS 5-Year, CommunityScale

شهد عدد سكان مقاطعة جونسون، خارج نطاقها الحضري، نموًا مطردًا على مدار الخمسة عشر عامًا الماضية. وإذا استمر هذا التوجه، فمن المتوقع أن يزيد عدد الأسر الجديدة الصافية في المقاطعة عن 700 أسرة % خلال العقد المقبل، أي بزيادة تتراوح بين 6% و7%.

## اتجاهات وتوقعات نمو الأسر في المناطق غير الحضرية



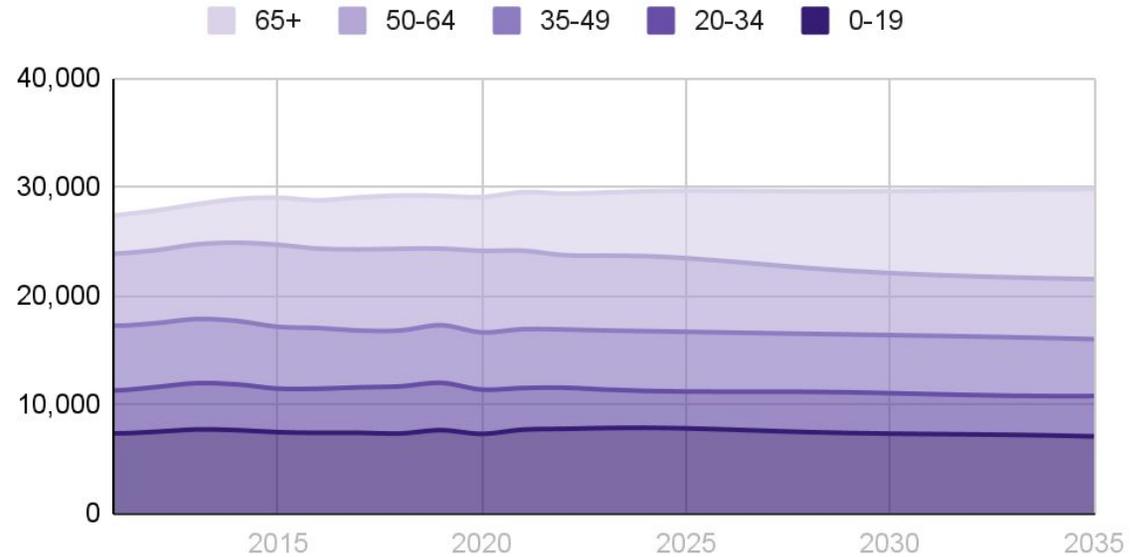
# يتقدم سكان المنطقة غير الحضرية في السن بسرعة، مسؤولية محتملة عن النمو على المدى الطويل.

2023: المصدر: ACS 5-Year، CommunityScale

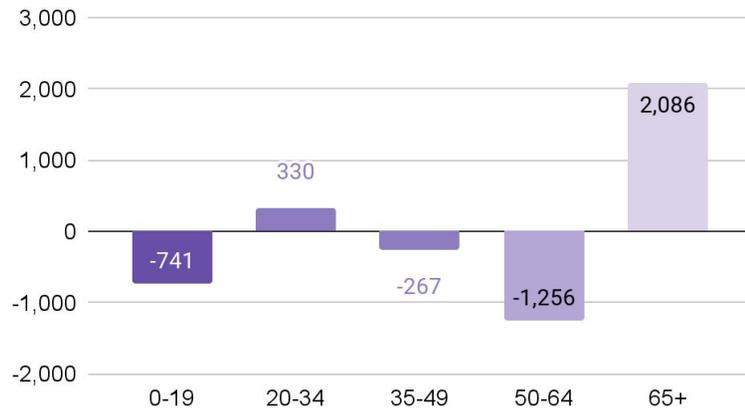
كما هو الحال مع العديد من أجزاء البلاد، شهد سكان مقاطعة جونسون غير الحضرية شيخوخة كبيرة خلال السنوات الأخيرة.

تشير الاتجاهات الحالية إلى أن الفئة العمرية 65 عامًا فأكثر ستكون الأسرع نموًا بفارق كبير، مع انخفاض عدد سكان معظم الفئات الأخرى خلال العقد المقبل. تحتاج المنطقة غير الحضرية إلى مواصلة جذب الشباب والعائلات الجديدة للحفاظ على استدامة المجتمع على المدى الطويل.

## اتجاهات وتوقعات أعمار سكان المناطق غير الحضرية



## Net population change (2025-2035)

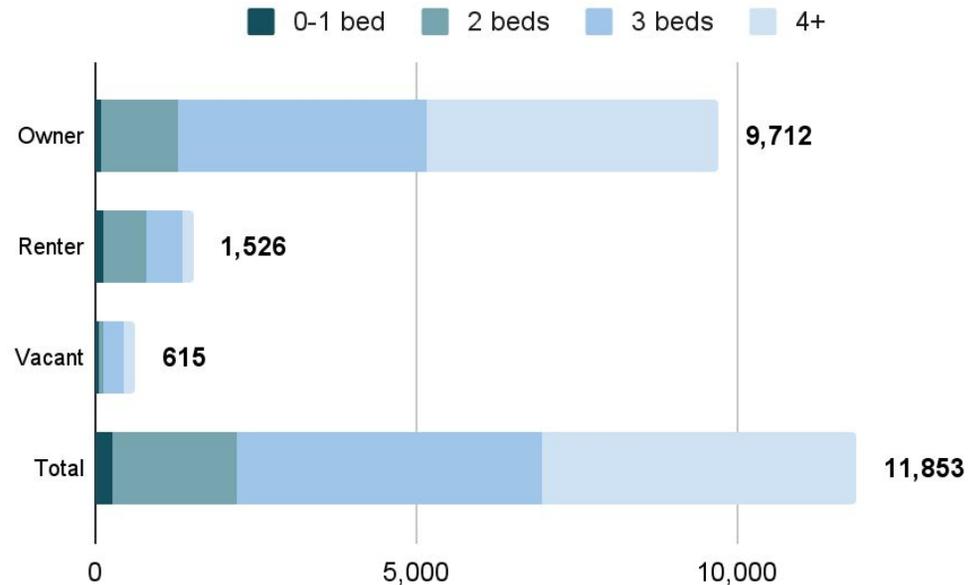


# لا يوجد تنوع كافٍ في الإسكان ليعكس تفضيلات السوق الحالية والناشئة.

المصدر: ACS 5-Year، CommunityScale، 2023

في حين أن المنطقة غير الحضرية في مقاطعة جونسون لديها عدد كبير من المنازل المملوكة لأصحابها، إلا أنه لا توجد خيارات كافية للأسر المهتمة بالخيارات البديلة على سبيل المثال، للمساعدة في زيادة عدد الشباب، تحتاج المناطق غير الحضرية إلى حصة أكبر من وحدات الإيجار، والتي غالبًا ما تكون بمثابة مدخل للأسرة الجديدة إلى المجتمع قبل شراء منزل. ومع تزايد عدد سكان المناطق غير الحضرية الذين تزيد أعمارهم عن 65 عامًا، سيبحث الكثيرون عن فرص لتقليص حجم مساكنهم دون مغادرة المجتمع، مثل استبدال منازلهم الأكبر بخيارات تملك أصغر مثل الشقق والتاون هاوس.

وحدات سكنية خارج المناطق الحضرية حسب الحيازة وعدد غرف النوم



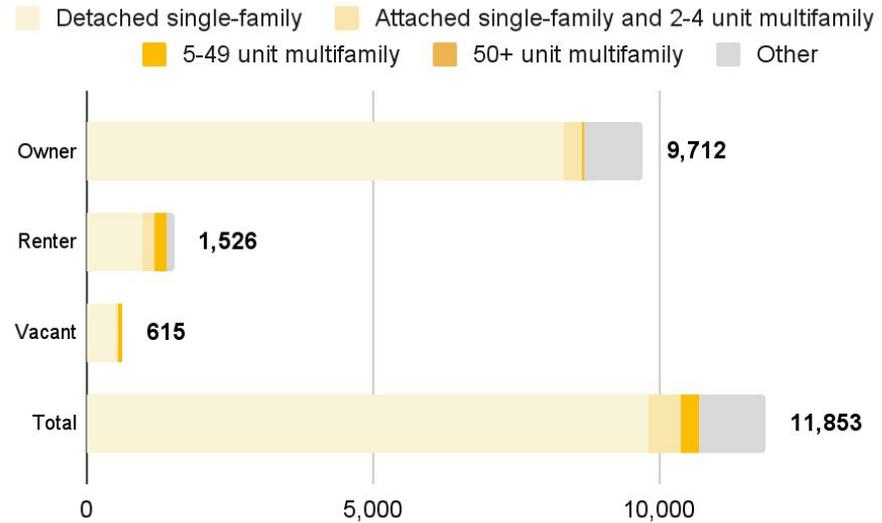
# إن المخزون السكني الذي يتكون في معظمه من أسر فردية لا يلبي احتياجات الأسر ذات الدخل المنخفض.

2023: المصدر: ACS 5-Year CommunityScale

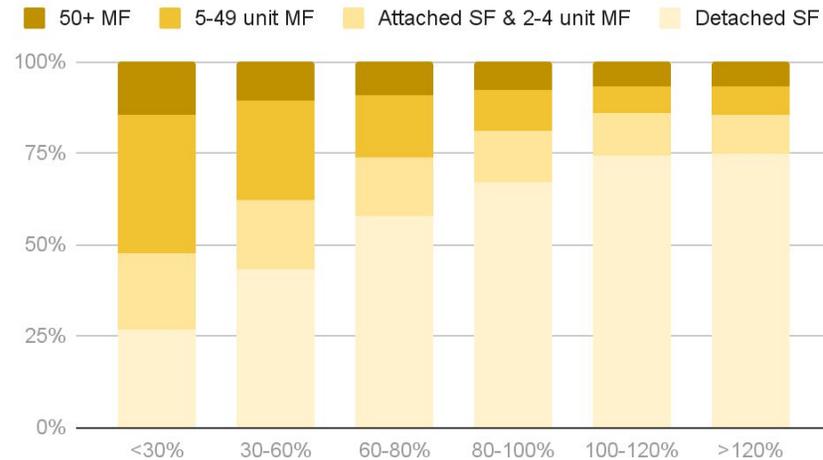
يتألف معظم مخزون المساكن في المناطق غير الحضرية من منازل عائلية واحدة. ويتوفر عدد قليل نسبيًا من المنازل العائلية المتصلة (مثل المنازل المتجاورة والشقق المزدوجة) والوحدات السكنية متعددة العائلات. وبينما يتماشى هذا المزيج مع تفضيلات الأسر ذات الدخل المرتفع في المنطقة، إلا أنه لا يوفر خيارات كافية للأسر ذات الدخل المتوسط والمنخفض التي تميل إلى تفضيل مجموعة أوسع من أنواع المساكن، بما في ذلك الوحدات السكنية متعددة العائلات.

توضح الرسوم البيانية على اليمين هذا التباين. يُلخص الرسم البياني العلوي ما هو متاح في المنطقة غير الحضرية. بينما يُشير الرسم البياني السفلي إلى ما تبحث عنه الأسر في السوق حاليًا. ويمثل الفرق بين الرسمين الفرصة الضائعة للمنطقة غير الحضرية لاقتناص قطاعات من السوق المحتملة.

## وحدات سكنية خارج المناطق الحضرية حسب نوع المبنى



## تفضيلات سوق مقاطعة جونسون حسب الدخل ونوع الهيكل (المنتقلين حديثًا فقط)

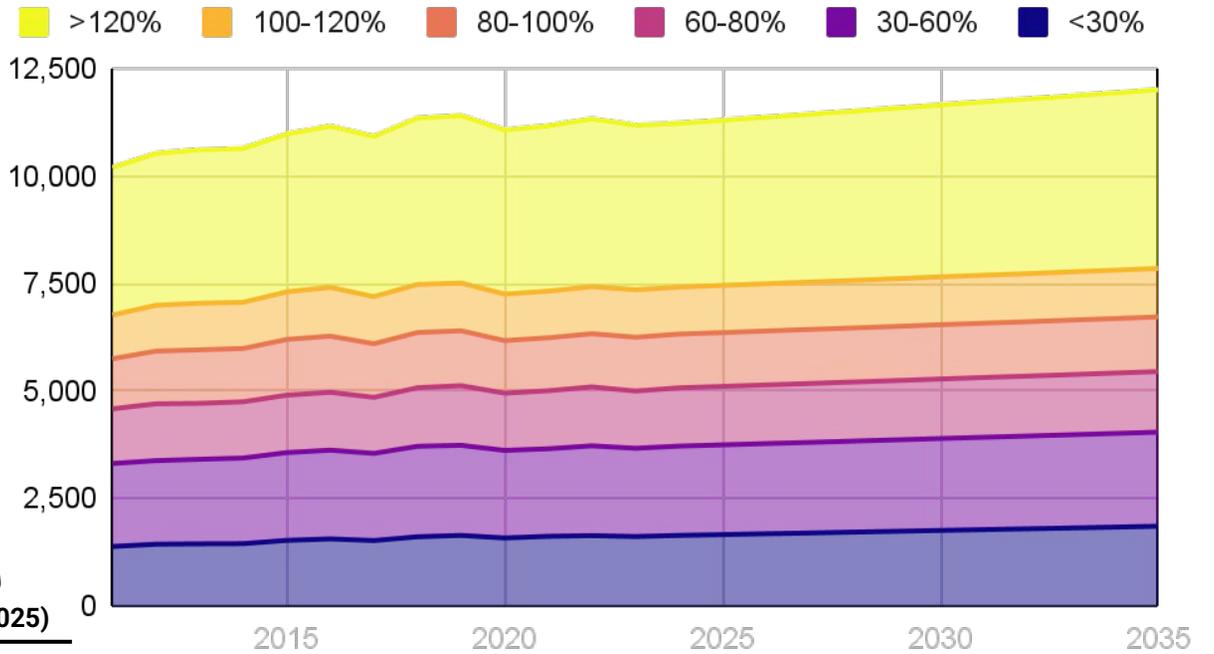


# تشير الاتجاهات إلى نمو بين أصحاب الدخل المرتفعة والمنخفضة "وتقلص" الطبقة المتوسطة.

2023: المصدر: ACS 5-Year, CommunityScale

مع نمو المنطقة غير الحضرية في مقاطعة جونسون، أصبح مزيج الدخل فيها أكثر استقطاباً، مما أدى إلى إضافة أسر بين مستويات الدخل الأعلى والأدنى بمعدل أسرع من تلك الموجودة في مستويات الدخل المتوسط. قد يُترجم النمو في مستويات الدخل المرتفعة إلى فرص لسكن جديد بأسعار السوق. ويزيد ازدياد الأسر ذات الدخل المنخفض من الضغط على مخزون المساكن ذات الأسعار المعقولة، ويزيد الطلب على المزيد من الوحدات المدعومة. ويمكن أن تزداد حصة الأسر متوسطة الدخل مع إضافة خيارات سكنية أكثر اعتدالاً في الأسعار.

اتجاهات نمو الأسر في المناطق غير الحضرية والتوقعات حسب الدخل (%)  
(من متوسط الدخل السنوي)



مجموعة أيه إم أي	2015	2025	2035	التغيير (2035-2025)
>120%	3,751	3,875	4,191	8.2%
100-120%	1,135	1,101	1,132	2.8%
80-100%	1,308	1,255	1,274	1.5%
60-80%	1,347	1,366	1,415	3.6%
30-60%	2,066	2,099	2,202	4.9%
<30%	1,563	1,683	1,878	11.6%
المجموع	11,174	11,380	12,093	6.3%

# تختلف معدلات الدخل والنمو السكاني بشكل كبير بين المدن الصغيرة في المقاطعة.

الخمسية 2010-2023، مقياس المجتمع ACS المصدر: دراسة

متوسط دخل سكان المناطق غير الحضرية في مقاطعة جونسون أعلى من إجمالي دخل المقاطعة والولاية والبلد ككل. ومع ذلك، لا تتوزع الدخول ومعدلات النمو بالتساوي داخل المناطق غير الحضرية. وكما هو مُلخَّص على اليمين، تختلف الظروف في المدن الست الصغيرة اختلافاً كبيراً من حيث متوسط الدخل واتجاهات النمو على مدى عشر سنوات.

## سويشر

متوسط الدخل 100 ألف دولار

**%نمت بنسبة 22**

أكثر من 10 سنوات

## شوفيل

دولار متوسط الدخل 129 ألف

تقلص بنسبة 7% على مدى

10 سنوات

## أكسفورد

متوسط الدخل 69 ألف دولار

تقلص بنسبة 31% على مدى

10 سنوات

## سولون

دولار متوسط الدخل 115 ألف

نمت بنسبة 47% على مدى

10 سنوات

## التلال

متوسط الدخل 82 ألف دولار

نمت بنسبة 30% على مدى

10 سنوات

## شجرة وحيدة

متوسط الدخل 83 ألف دولار

نمت بنسبة 6% على مدى

10 سنوات

### متوسط الدخل (2023 لمدة 5 سنوات ACS)

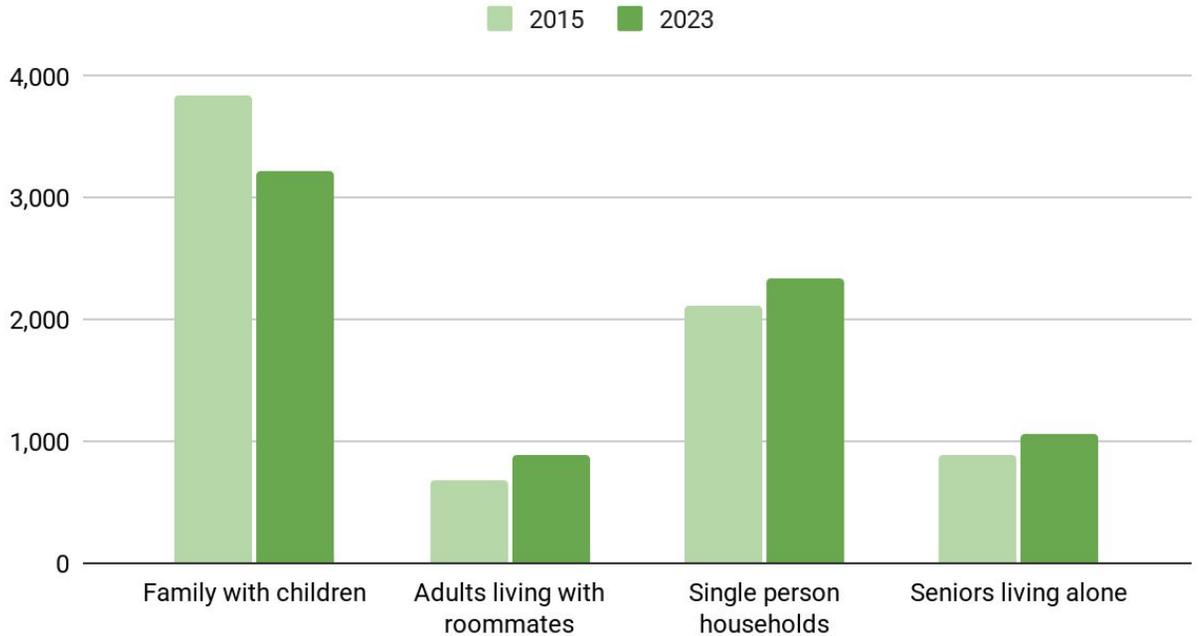
مقاطعة جونسون غير الحضرية	دولاراً 101,410
جميع أنحاء مقاطعة جونسون	دولاراً 74,721
أيووا	دولاراً 73,147
الولايات المتحدة	دولاراً 78,538

# أصبحت المنطقة غير الحضرية موطنًا لعدد أقل من العائلات التي لديها أطفال و عدد أكبر من الأشخاص العزاب مقارنة بما كانت عليه قبل 10 سنوات.

الخمسة 2010-2023، مقياس المجتمع ACS المصدر: دراسة

مقارنةً بعام ٢٠١٥، شهدت منطقة مقاطعة جونسون غير الحضرية انخفاضًا بنسبة ١٦٪ في عدد العائلات التي لديها أطفال. في الوقت نفسه، ازداد عدد البالغين الذين يعيشون مع رفاق سكن، والأسر المكونة من فرد واحد، وكبار السن الذين يعيشون بمفردهم.

Change in family and household structure



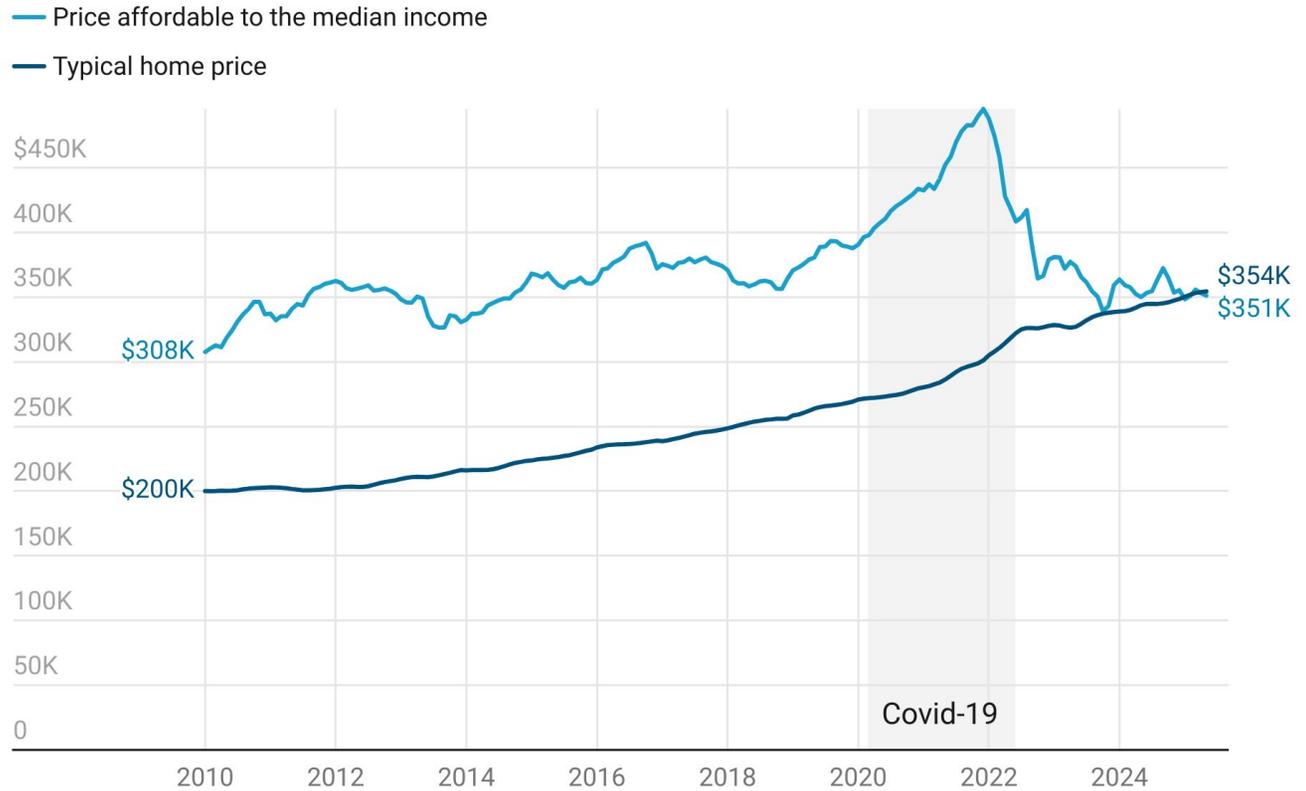
# تعتبر تكاليف السكن في المناطق غير الحضرية معقولة نسبيًا، ولكنها مخصصة فقط لأصحاب الدخل المتوسط والعالي.

2023: المصدر: ACS 5-Year, Zillow ZHVI, FRED, CPI, CommunityScale

تاريخيًا، كانت منطقة مقاطعة جونسون غير الحضرية مكانًا مناسبًا نسبيًا لشراء المنازل. كان بإمكان الأسر ذات سعر الدخل المتوسط تحمل تكاليف تتجاوز بكثير متوسط المنزل منذ ما قبل عام ٢٠١٠. ومع ذلك، في السنوات الأخيرة، ومع ارتفاع الأسعار وارتفاع أسعار الفائدة، أصبح متوسط الدخل بالكاد يكفي لشراء منزل متوسط السعر، وأصبحت الأسر ذات الدخل المنخفض تُحرم من فرصة شراء منزل بسعر أعلى.

## How affordable is non-metro Johnson County?

Can the median household income afford the typical home price?



Affordability calculation assumes a maximum housing cost of 30% household income, including the following factors: current interest rate, 20% down payment, mortgage insurance (PMI), property tax, property insurance.

Chart: CommunityScale • Source: Zillow, Census ACS 5-year, CPI, FRED, CommunityScale

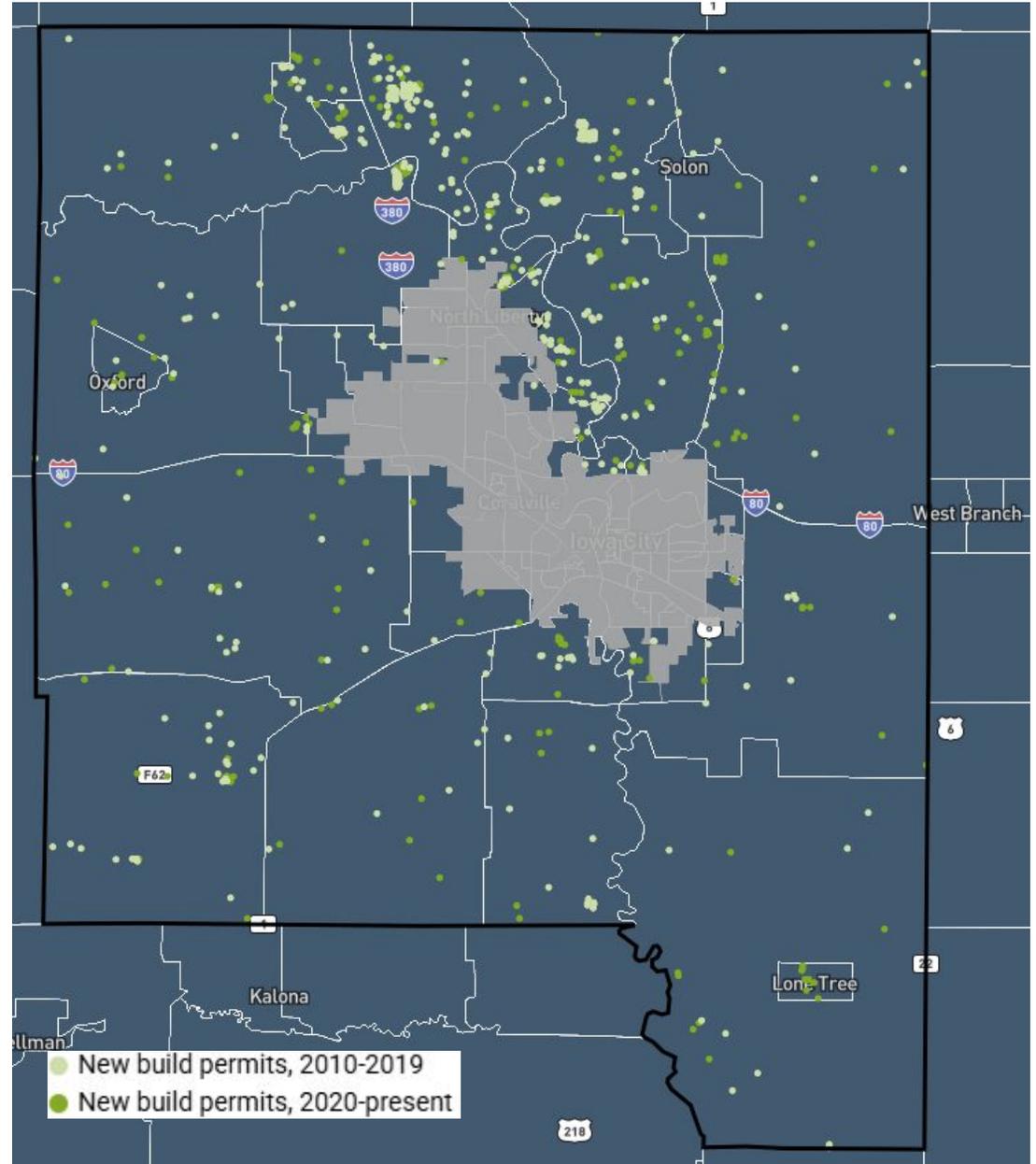
# يتباطأ بناء المساكن تدريجياً منذ ذروته في تسعينيات القرن العشرين

2023: المصدر: ACS 5-Year, CommunityScale

تم بناء أو ترخيص ما يقرب من نصف مخزون المساكن في المنطقة غير الحضرية منذ عام 1990. وكان النشاط في ذروته خلال التسعينيات، ثم تراجع تدريجياً منذ ذلك الحين، مع إصدار عدد قليل نسبياً من تصاريح بناء وحدات سكنية جديدة هذا العقد مقارنة بالعقود السابقة.

## الوحدات القائمة حسب سنة البناء

سنة البناء	وحدات	يشارك
مسموح به منذ عام ٢٠٢٠	299	2%
بُني من عام ٢٠١٠ إلى عام ٢٠١٩	1,131	9%
بُني من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٠٩	1,594	13%
بُني من عام ١٩٩٠ إلى عام ١٩٩٩	2,387	20%
بُني من عام ١٩٨٠ إلى عام ١٩٨٩	1,011	8%
بُني من عام ١٩٧٠ إلى عام ١٩٧٩	1,676	14%
بُني من عام ١٩٦٠ إلى عام ١٩٦٩	961	8%
بُني من عام ١٩٥٠ إلى عام ١٩٥٩	559	5%
بُني من عام ١٩٤٠ إلى عام		



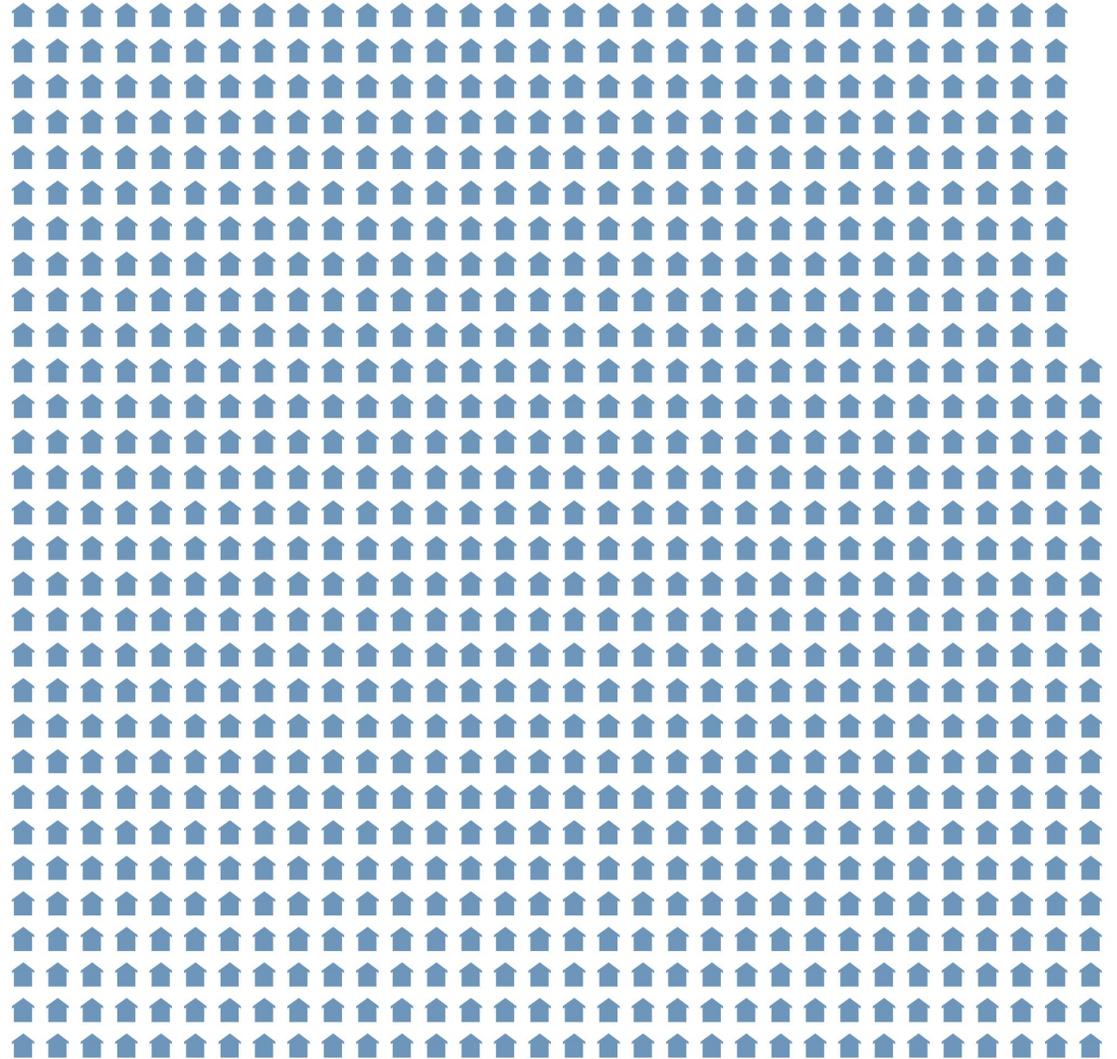


# تحتاج المنطقة غير الحضرية إلى حوالي 950 وحدة سكنية جديدة خلال السنوات العشر القادمة لمواكبة النمو.

CommunityScale، لمدة 5 سنوات ACS المصدر: تعداد السكان

إن هدف إنتاج 950 وحدة سكنية مستمد من مزيج من توقعات النمو في المنطقة غير الحضرية والتعديلات الأخرى التي تهدف إلى الحفاظ على مخزون صحي من الإسكان وتخفيف الضغوط الأساسية في السوق مثل الطلب المكبوت على ملكية المساكن.

يعكس هذا الهدف الإنتاج اللازم للحفاظ على معدل النمو الحالي للمنطقة غير الحضرية، والذي يُعد أبطأ من معدل النمو في مقاطعة جونسون عمومًا. ستحتاج المنطقة غير الحضرية إلى إضافة وحدات إضافية تتجاوز هذا الهدف لمواكبة معدلات النمو على مستوى المقاطعة.



## عوائق أمام تطوير الإسكان الجديد.

البنية التحتية للمياه والصرف الصحي: لا يمكن بناء مساكن كثيفة إلا في المناطق التي تخدمها شبكات المياه والصرف الصحي.

معايير الصرف الصحي: بدون اتصال بشبكة الصرف الصحي العامة، لا يمكن أن تكون كثافة المساكن عمومًا أكثر من وحدة واحدة لكل فدان.

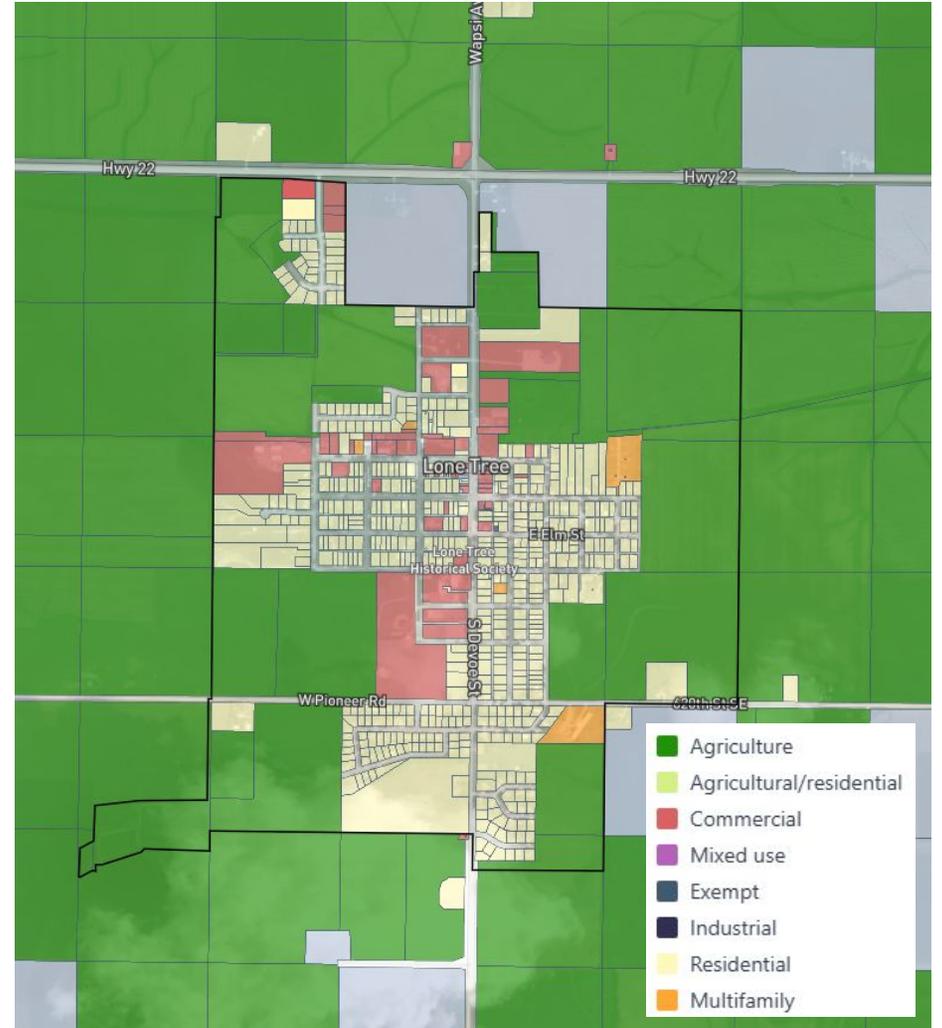
تكاليف البناء: ارتفاع أسعار المواد ونقص العمالة يؤديان إلى ارتفاع تكاليف السكن. قيمة الأرض: تختلف أسعار الأراضي حسب المكان ولكنها مرتفعة ومتزايدة بشكل عام. مواقع التطوير القليلة: خاصة داخل المدن، هناك عدد قليل جدًا من المواقع المتاحة للبناء عليها.

التكلفة المرتبطة بالحفاظ على الأراضي الزراعية والبيئية: إن توجيه التنمية بعيدًا عن الأراضي الزراعية الرئيسية والمناطق الحساسة بيئيًا يأتي على حساب وجود عدد أقل من الأقدنة القابلة للتطوير.

خيارات النقل المحدودة: هناك عدد قليل من خيارات النقل والتنقل التي تخدم السكان خارج المنطقة الحضرية إلى جانب السيارات الشخصية.

### نقص المرافق والخدمات

في حين أن بعض المدن تحظى بخدمات جيدة، إلا أن العديد من أجزاء المنطقة غير الحضرية تفتقر إلى إمكانية الوصول بسهولة إلى الاحتياجات مثل محلات البقالة والمرافق الطبية.



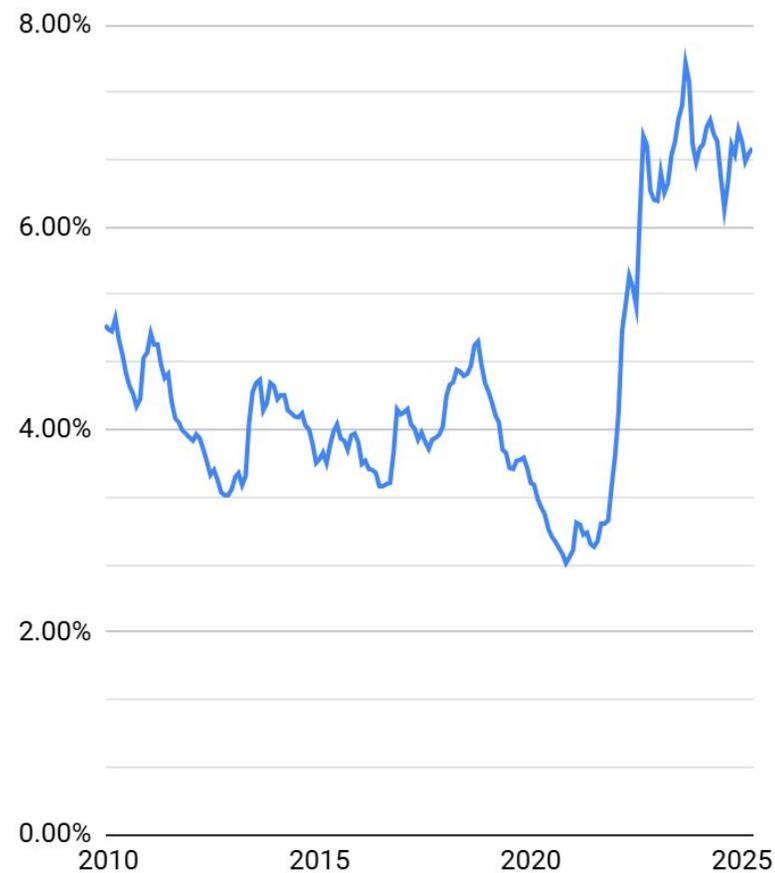
## عوائق تملك المسكن.

ارتفاع الأسعار: خاصة منذ جائحة كوفيد، ارتفعت أسعار المساكن بمعدل متسارع. أسعار الفائدة المرتفعة: تؤدي أسعار الفائدة المرتفعة إلى انخفاض القدرة الشرائية، وخاصة بين مشتري المنازل لأول مرة دون احتياطات نقدية كبيرة أو حقوق ملكية في منزل سابق.

العرض المحدود: هناك عدد أقل من المنازل المعروضة في السوق بسبب انخفاض نشاط التطوير وبقاء المزيد من أصحاب المنازل في أماكنهم بسبب ظروف السوق ونقص البدائل.

تكاليف التأمين: في السنوات الأخيرة، ارتفعت أسعار التأمين على المنازل بشكل كبير، ويرجع ذلك جزئياً إلى زيادة تحديات الطقس القاسي والقدرة على الصمود، كما أصبحت معايير التغطية أكثر صرامة، مما أدى إلى زيادة التكاليف وتعطيل معاملات العقارات.

تقلبات أسعار الفائدة على الرهن العقاري منذ عام ٢٠١٠



## عوائق الشيخوخة في مكانها.

إمكانية الوصول: العديد من المنازل القائمة - وخاصة الوحدات القديمة - ليست في متناول الأشخاص ذوي الإعاقة والقيود على الحركة، مما يتطلب عمليات تجديد مكلفة لكبار السن الذين يرغبون في البقاء في منازلهم مع تقدمهم في السن.

مصاريف الصيانة: خاصة إذا كان الدخل ثابتاً، فإن تكاليف الصيانة المنزلية الروتينية وغير المتوقعة قد تشكل عبئاً مالياً.

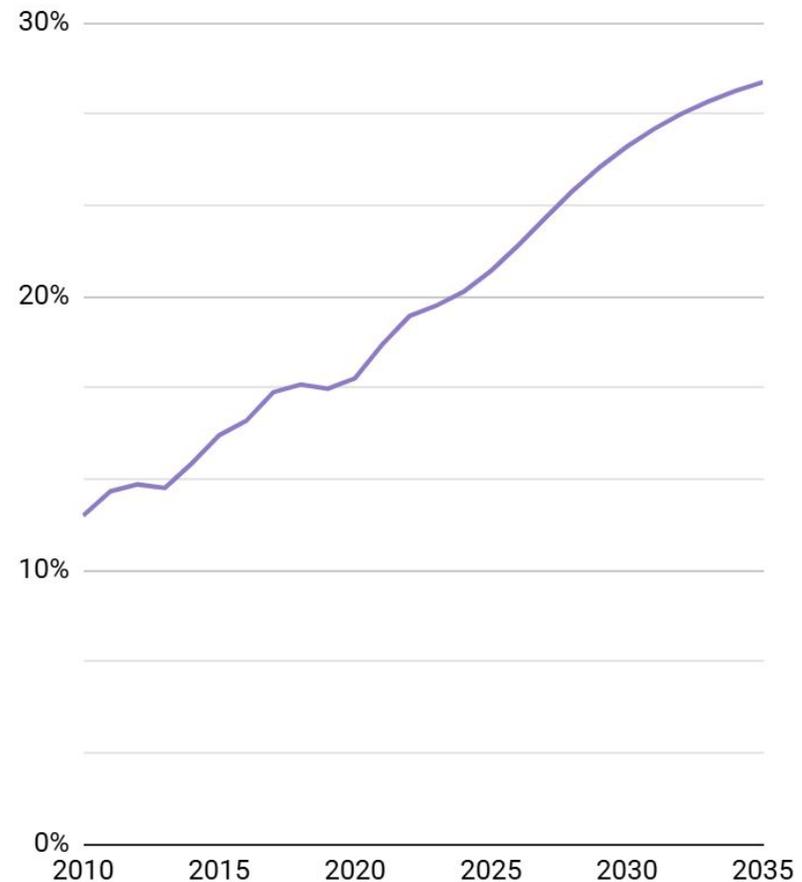
التكاليف المتغيرة: خاصة بالنسبة لكبار السن المتقاعدين الذين يعيشون بميزانية محدودة، فإن الزيادات المفاجئة في تكاليف السكن مثل الطاقة والتأمين والضرائب يمكن أن تؤدي إلى عدم الاستقرار المالي.

الوصول إلى الخدمات: العديد من أجزاء المنطقة غير الحضرية بعيدة نسبياً عن خدمات الرعاية الصحية والمجتمع التي قد يعتمد عليها كبار السن للحفاظ على استقلاليتهم بدائل التنقل: باستثناء قيادة مركبة شخصية، هناك خيارات نقل محدودة للغاية في المنطقة غير الحضرية.

### مجتمعات المعيشة لكبار السن

لا تتوفر في جميع المدن الصغيرة مرافق محلية للمعيشة لكبار السن حيث يمكن للمقيمين الانتقال إليها في سن متقدمة، مما يؤدي إلى نزوح محتمل لكبار السن بمجرد عدم قدرتهم على العيش في منازلهم الحالية.

كبار السن الذين تبلغ أعمارهم 65 عاماً فأكثر كنسبة من إجمالي سكان المناطق غير الحضرية منذ عام 2010 والمتوقعة حتى عام 2035



## عوائق استقرار الإسكان في حدائق المنازل المصنعة.

في (MHPs) الملكية من خارج الولاية: هناك عدد قليل من حدائق المنازل المصنعة مقاطعة جونسون مملوكة محليًا، مما يؤدي إلى علاقات معقدة بين السكان والحكومة المحلية وملكية الأسهم الخاصة.

ارتفاع رسوم الأراضي: أبلغ سكان العديد من مشاريع الإسكان الاجتماعي عن ارتفاع سريع في رسوم الأراضي، مما يؤثر سلبيًا على قدرتهم على تحمل تكاليف السكن.

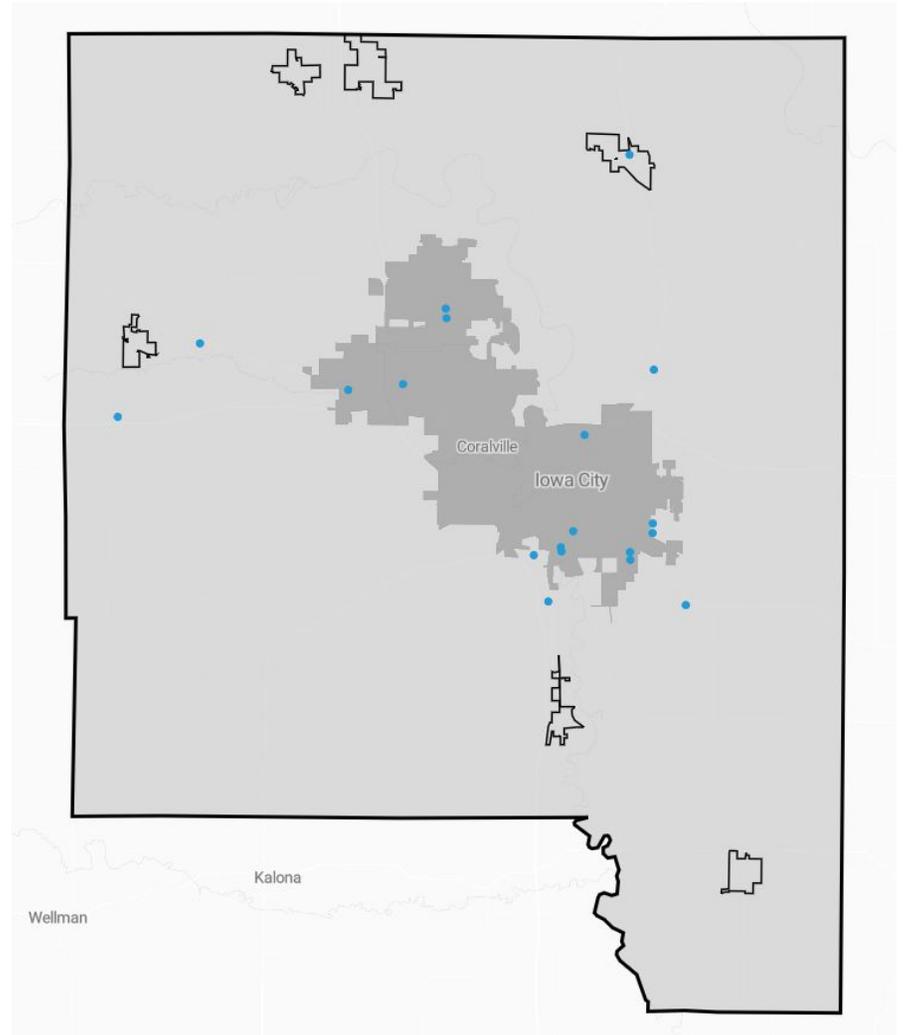
### زيادة العقوبات:

العدوانية التي تفرض رسومًا وعقوبات MHP عن تكتيكات إدارة MHP أبلغ سكان مفرطة بطرق تخلق القلق والخوف من الإخلاء.

عدم القدرة على نقل الوحدات: في كثير من الحالات، لا يمكن نقل المنازل المصنعة للسكان (أو لا يستطيعون تحمل التكلفة)، مما يؤدي إلى تخلي السكان عن المبنى وحقوقهم عند مغادرتهم الحديقة.

انتهاكات القانون والتصاريح: في بعض مساكن الإسكان الاجتماعي، قام السكان بإصلاح وتجديد وحداتهم دون الحصول على تصاريح البناء أو عمليات التفتيش المطلوبة، مما أدى إلى ظروف غير آمنة محتملة.

### مواقع منتزهات المنازل الجاهزة في مقاطعة جونسون



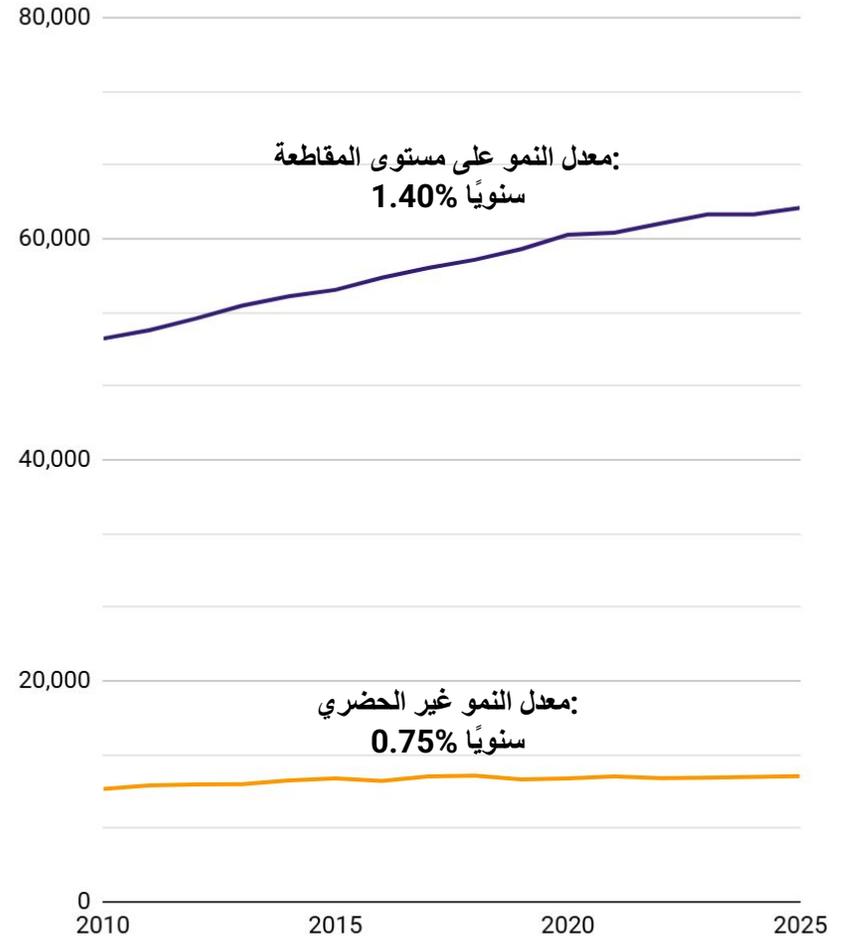
## فرص البناء عليها: الأصول المدمجة

إمكانات النمو غير المستغلة: تنمو المقاطعة بشكل عام بشكل أسرع من المنطقة غير الحضرية، مما يشير إلى أن المنطقة غير الحضرية لديها القدرة على الاستحواذ على حصة أكبر من هذا النمو من خلال الاستراتيجيات والسياسات وإنتاج الإسكان المناسبين موقع جيد: تقع معظم أجزاء المنطقة غير الحضرية ضمن مسافة التزام يمكن التحكم فيها من معظم مراكز العمل الرئيسية في المقاطعة، مما يسمح للعاملين عمومًا بالعيش حيث يريدون بناءً على تفضيلات نمط الحياة (على افتراض أنهم يستطيعون العثور على سكن مناسب).

تقسيم المناطق المرنة: يدعم قانون تقسيم المناطق في المقاطعة عمومًا مجموعة متنوعة من أنواع الإسكان، بما في ذلك وحدات الإسكان الإضافية ونماذج التطوير "المتوسطة المفقودة" في المناطق غير المدمجة.

الشراكات بين القطاعين العام والخاص: تتمتع المقاطعة بالقدرة على الاستثمار المباشر، مع توفر فائض من القدرة على إصدار السندات للقيام بذلك.

نمو الأسر خارج المدن الكبرى مقارنة بالاتجاهات على مستوى المقاطعة، 2010-2025



# فرص البناء على: توافق المجتمع

التنائج الرئيسية

الرغبة في النمو: على الرغم من أن كل مدينة صغيرة تتخذ قراراتها الخاصة بشأن كيفية تحقيق ذلك، إلا أن جميع المدن الصغيرة تهدف إلى النمو بالطرق التي تناسبها. تنشيط مراكز المدن: تدعم معظم المدن وأصحاب المصلحة التنمية متعددة الاستخدامات والإسكان التكميلي كاستراتيجية لتعزيز مراكز المدن الصغيرة. خيارات السكن لكبار السن: يدرك المجتمع الحاجة إلى دعم الشيخوخة في مكانها وإضافة وحدات سكنية لكبار السن، خاصة في المدن التي لا يوجد بها مرافق الحشوة الوسطى المفقودة: هناك اهتمام من جانب البعض بأنواع المساكن الأكثر كثافة (وحدات سكنية إضافية، ووحدات سكنية عائلية واحدة متصلة، ووحدات دوبلكس، ووحدات سكنية متصلة، ووحدات سكنية متعددة العائلات)، خاصة إذا تم بناؤها مع مراعاة سياق الحي وشخصيته. السكن في متناول الجميع: يدرك السكان وأصحاب المصلحة الحاجة إلى خيارات سكنية بأسعار معقولة للأشخاص من مختلف مستويات الدخل. برامج إعادة التأهيل والتحديث: يدعم المجتمع الاستراتيجيات التي تساعد على تحسين مخزون الإسكان الحالي وتحديثه لتحقيق الكفاءة والمرونة وإمكانية الوصول.

**الشراكة مع المقاطعة:**  
أعربت العديد من المدن الصغيرة عن اهتمامها بالشراكة مع المقاطعة بشأن مبادرات الإسكان.



# أهداف وأولويات الإسكان في مقاطعة جونسون كما تمت مشاركته من قبل السكان وأصحاب المصلحة حتى الآن.

تم تحديد الأهداف والأولويات الموضحة على اليمين بناءً على مشاركة المجتمع في الدراسة، ومقابلات أصحاب المصلحة، ومراجعة الأدبيات، وعمليات التحليل الكمي.



استيعاب المزيد من النمو



تلبية احتياجات كبار السن



جذب المزيد من الشباب والعائلات



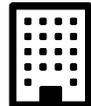
تنويع مخزون الإسكان



التركيز على النمو حول البنية التحتية والخدمات



تعزيز الطابع الريفي والبلدات الصغيرة



ادعم الشركات المحلية والشوارع الرئيسية

# التوصيات السياسية المحتملة.

عنوان	ما تعلمناه	كيفية الرد
لوائح الصرف الصحي	تحد لوائح الصرف الصحي من الكثافة السكنية المحتملة	استكشاف طرق تقليل أحجام القطع المطلوبة عندما يكون ذلك واقعيًا وقابلًا للتحقيق من المنظور الفني والبيئي والإنفاذي.
تطوير الأراضي الزراعية	يوجد عدد قليل من مواقع البناء السكنية داخل المناطق الزراعية في المقاطعة غير المدمجة.	استكشاف الخيارات لإضافة وحدات سكنية على الأراضي الزراعية دون التأثير بشكل غير ملائم على الصناعة، مثل تعديل لوائح تقسيم المزارع والسماح بالمرونة التنظيمية في مقابل كثافة الإسكان.
سكن وسطي مفقود	لقد خففت اللوائح الحكومية والإقليمية من القيود المفروضة على الإسكان التكميلي مثل وحدات الإسكان الإضافية و"الوحدات المتوسطة المفقودة"، ولكن لم يتم بناء الكثير منها حتى الآن.	تعزيز ملء الفراغات في منتصف الدائرة من خلال حملة توعية، ومساعدة فنية، وحوافز مالية.
الإسكان كتنمية اقتصادية	تدعو خطة التنمية الاقتصادية للمقاطعة (2022) والخطة الشاملة (2024) إلى توفير المزيد من المساكن ولكنها لا تحدد مواقع محددة لبنائها.	إضافة المساكن متعددة العائلات باعتبارها "استخدامًا أساسيًا" مسموحًا به في منطقة تقسيم المناطق التجارية وبالقرب من مراكز التوظيف وكاستخدام مرغوب فيه في مناطق النمو ذات الأولوية المحددة.
حدائق المنازل المصنعة	لا يحظى العديد من السكان ذوي الدخل المنخفض بالخدمات الكافية من خلال نموذج أعمال منتزهات المنازل المصنعة.	استكشاف استراتيجيات لتحويل السكان إلى خيارات سكنية أكثر استقرارًا؛ وتحويل مساكن الإسكان المجتمعي الحالية إلى نموذج صندوق أراضي المجتمع؛ أو تشجيع إعادة تطوير مساكن الإسكان المجتمعي، مثل تعديل لوائح تقسيم المناطق السكنية الريفية من أجل تنسيقات سكنية ذات كثافة أعلى وقيمة أعلى في المواقع القابلة للضم.
الشيخوخة في المكان	يتزايد عدد السكان المتقدمين في السن بسرعة ولكن خيارات الإسكان لكبار السن غير متوفرة في جميع المجتمعات.	تحفيز تطوير الإسكان لكبار السن في المدن التي تفتقر إلى المرافق وتعزيز إمكانية الوصول إليها لدعم كبار السن مع تقدمهم في السن في منازلهم.
تكلفة امتلاك المنزل	إن ارتفاع تكاليف امتلاك المساكن يهدد استقرار السكن للسكان، مثل كبار السن الذين يحصلون على دخل ثابت.	توسيع نطاق المساعدة في تحسينات المنازل التي توفر التكاليف وتخفف المخاطر، مثل كفاءة الطاقة والمقاومة للعوامل الجوية.
إحياء وسط المدينة	تعاني بعض مراكز المدن الصغيرة من صعوبات ولكنها بحاجة إلى دعم التنمية الاقتصادية وجذب الوظائف وجودة الحياة والشعور بالهوية المحلية.	تعزيز التنمية السكنية كآلية لتنشيط واستقرار مراكز المدن، مثل التنمية متعددة الاستخدامات والإسكان في الطوابق العليا في الشوارع الرئيسية ومزيج من أنواع الإسكان الأكثر كثافة المحيطة مباشرة بمركز المدينة.
مواصلات	هناك حاجة إلى خدمات النقل العام وخدمات التنقل الأخرى، ولكنها متوفرة بشكل ضئيل في المناطق غير الحضرية.	مواءمة خدمات النقل والتنقل مع المناطق ذات الكثافة السكانية والخدمات الأعلى، واستكشاف المساكن ذات الكثافة السكانية الأعلى حيث تتوفر خيارات النقل بشكل أكبر.
تأمين المنزل	أصبحت تكاليف التأمين بسرعة بمثابة عامل معطل لسوق الإسكان، وخاصة بالنسبة لمشتري المنازل الجدد.	اكتشف كيف يمكن تحسين قانون البناء لتعزيز تصنيف التأمين في المقاطعة.
شراكات المدن الصغيرة	وتهتم بعض المدن الصغيرة بشكل خاص بالشراكة مع المقاطعة لتعزيز ودعم التنمية السكنية المحلية.	توسيع الحوار مع المدن الصغيرة المهمة وتطوير استراتيجيات الشراكة التي تستفيد من برامج وموارد المقاطعة لدعم مبادرات الإسكان المحلية.
بنية تحتية	إن كثافة التنمية مقيدة بشكل مباشر بالقدرة على الوصول إلى شبكات الصرف الصحي العامة ووصلات المياه.	دعم المدن الصغيرة المهمة بإنشاء أو توسيع شبكات المياه والصرف الصحي البلدية.
الاستثمار المباشر	تتمتع المقاطعة بتاريخ طويل من الاستثمار في تطوير الإسكان والرغبة في بذل المزيد من الجهود.	توسيع مشاركة المقاطعة في صندوق الإسكان الميسور التكلفة والنظر في فرص القيام باستثمارات أكبر مثل شراء الأراضي للتنمية العامة والخاصة التي تلي أهداف القدرة على تحمل التكاليف في المجتمع.

دراسة تقييم الإسكان في مقاطعة جونسون، أيوا  
إحاطة مجتمعية - سبتمبر ٢٠٢٥



مقياس المجتمع