



Economic and Social Research Foundation

Ujenzi Binafsi wa Makazi na Maendeleo ya Mjini

Authors: *Claire Mercer, Shaaban Sheuya, Vivian Kazi and George Raphael Temba*

Key Points

- Ujenzi Binafsi wa Makazi huchochea maboresho kwenye hifadhi ya makazi yaliyopo na vitongoji vya mijini kwa kipindi fulani.
- Watunga sera wanakumbana na changamoto ya miji inayokua kwa haraka na bila maandalizi rasmi na wanapaswa kuangalia njia za kusaidia juhudi za wakazi katika kujenga, kama vile kwa kupanua na kugatua mifumo ya upangaji au zana kwa ngazi za kata au mtaa.
- Ujenzi Binafsi wa Makazi pia hutoa fursa kwa wafanyabiashara, wawekezaji na watunga sera wanaopendezwa na utengenezaji wa ndani wa vifaa vya ujenzi, na ajira kwa mafundi.
- Ujenzi Binafsi wa Makazi pia unaweza kuzidisha ukosefu wa usawa katika jinsi rasilimali au fursa zinavyosambazwa katika maeneo tofauti (ambapo baadhi ya maeneo yanaweza kuwa na maendeleo zaidi kuliko mengine). Watunga sera wanaweza kupunguza hili kwa kuzingatia juhudi katika vitongoji ambapo mahitaji ni makubwa.

Ujenzi Binafsi wa Makazi na Maendeleo ya Mjini

Katika sehemu kubwa ya Afrika ujenzi binafsi ndiyo njia kuu ambayo vitongoji vya mijini huendelea. Ujenzi Binafsi wa Makazi huleta mali na fursa za kipato ambazo zinaweza kuwezesha uhamaji wa makazi na kijamii, wakati uwekezaji katika aina nyingine za majengo kama vile fremu za kupangisha, maduka na huduma huzalisha vitongoji vilivyojengwa kutoka kwenye makazi holela yenye msongamano mkubwa hadi kuwa vitongoji bora vya makazi vinavyotengenezwa na wakazi wa kipato cha juu.

Nchini Tanzania, sehemu kubwa ya hifadhi za makazi ni ujenzi binafsi. Sera za sasa zinaonesha ujenzi binafsi wa makazi kama tatizo la ubora duni na upanuzi usiodhibitiwa unaopaswa kushughulikiwa kupitia urasimishaji wa umiliki, maendeleo mapya ya mijini na kuongeza wigo wa matumizi ya ardhi kujenga nyumba zaidi au miundombinu ndani ya miji iliyopo ili kutumia vizuri ardhi iliyopo na kupunguza ujenzi holela unaopanuka nje ya miji na bidhaa rasmi za kifedha kama vile mikopo ya rehani au huduma ndogo za kifedha zinazotolewa kwa watu binafsi au biashara ndogo ndogo ambazo hazina uwezo wa kupata mikopo kutoka benki. Utafiti huu unabadilisha mawazo haya kichwani na badala yake unauliza, ni jinsi gani ujenzi binafsi wa makazi unachochea maendeleo ya mijini?

Utafiti

Muhtasari huu wa sera ni matokeo ya Maendeleo yanayoanzia Nyumbani katika Miji ya Kiafrika: Jinsi Makazi Yanavyochochea Ukuaji wa Miji na Uchumi nchini Ghana na Tanzania mradi wa utafiti uliofanywa na watafiti wanaoishi Tanzania, Ghana na Uingereza, na Taasisi ya Utafiti wa Kiuchumi na Kijamii (ESRF). Utafiti huo ulichunguza jinsi uchumi wa Ujenzi Binafsi wa Makazi mijini nchini Tanzania unavyochangia ukuaji wa miji na uchumi. Uharakishaji wa ukuaji wa miji katika miji imara na miji midogo huchochewa na watu kupata viwanja vya ardhi na kujenga makazi hatua kwa hatua huku wakikodisha nafasi zinazopatikana kwa wapangaji wa kipato cha chini na kufanya biashara ndani na kutoka kwenye makazi hayo.

Utafiti huo ulichunguza jinsi 'uchumi huu wa makazi' unavyofanya kazi pasipokuwepo kwa taasisi rasmi za kifedha, na kutengeneza fursa kubwa za kipato, ajira na uzalishaji wa mali ambao unaharakisha ukuaji wa miji na uchumi.

Jedwali 1: Takwimu za sensa za Kata ya Bunju na Ifakara Mjini, 2002-2022

Mwaka wa Sensa	Kata ya Bunju, DSM Idadi ya watu	Kata ya Bunju, DSM Idadi ya Kaya	Ifakara Mjini, Morogoro Idadi ya watu	Ifakara Mjini, Morogoro Idadi ya Kaya
2002	20,868	5,344	[Wilaya ya Ifakara] 45,684	9,621
2012	60,236	-	106,424	-
2022	92,587	27,500	290,424	82,330
Ukuaji wa % 2002-2022	344%	415%	-	756%
Ukuaji wa % 2012-2022	54%	-	173%	-

(Vyanzo: tazama hapa chini)

Timu ya utafiti ilichunguza uchumi wa makazi katika maeneo mawili yanayokua kwa haraka mijini nchini Tanzania: Bunju kaskazini mwa Manispaa ya Kinondoni jijini Dar es Salaam; na Ifakara, halmashauri ya mji iliyoundwa hivi karibuni Mkoani Morogoro.

Bunju na Ifakara yalichaguliwa kama maeneo ya utafiti ili kuwakilisha mienendo ya ujenzi binafsi wa makazi katika jiji kubwa zaidi la Tanzania na mji wa kilimo unaokua kwa kasi ambao unawakilisha vituo vingi vidogo vya mijini nchini Tanzania (Jedwali 1). Muundo wa utafiti ulijumuisha utafiti wa makazi (watu 76 huko Bunju, watu 45 huko Ifakara), na mahojiano na wafanyabiashara wadogo na mafundi, wajenzi wa nyumba na maafisa wa ngazi ya chini wa serikali za mitaa.

Matokeo Muhimu

Ujenzi binafsi unatoa fursa zilizoenea kwa watu kuwekeza katika mali ambazo zinaweza kutumika kuishi, kukodishwa, kutoa zawadi, kukopeshwa, kutolewa kama urithi, au kuuzwa. Ardhi na majengo ni utaratibu muhimu wa uwekaji akiba kwa watu wengi katika muktadha ambapo

- (a) watu wanapaswa kutengeneza makazi yao wenyewe, na
- (b) kuna fursa mbadala chache za kuwekeza kwa akiba.

Huko Bunju na Ifakara, wakaazi: wamejenga makazi ya kuishi au kukodisha; wameongeza vyumba vya kukodisha kwenye makazi yao (yenye miundombinu ya pamoja) au wamejenga sehemu tofauti za kukodisha (zenye miundombinu tofauti); na wamejenga fremu za kupangisha na maduka kwa ajili ya kukodisha. Sehemu kubwa ya ujenzi huu unategemea fedha taslimu na ulipaji wa hatua kwa hatua, na haategemei ufadhili rasmi kutoka kwenye benki au mashirika madogo ya mikopo. Hii ni njia thabiti ya ujenzi ambayo watu wengi wanapanga na kutamani. Inaonesha kwamba wakazi wa mijini wana uwezo na motisha ya kuwekeza katika mazingira yaliyojengwa.

Ujenzi Binafsi wa Makazi unawawezesha watu katika ngazi zote kuboresha zaidi hatua kwa hatua sehemu zao za kuishi baada ya muda, na kupata makazi bora yanayochochea:

- (i) majengo yaliyoreshwa na hali za maisha zilizoboreshwa;
- (ii) mahitaji makubwa ya vifaa vya ujenzi kama vile paa, milango na madirisha, vifaa vya kumalizia ujenzi wa ndani na nje ya jengo; upatikanaji wa mabomba ya maji safi na taka; samani; vifaa vya majumbani; mapambo; na mandhari ya bustani;
- (iii) upatikanaji wa ujuzi hasa kupitia Mafunzo kwa njia ya Mazoezi.

Mawazo kuhusu jinsi nyumba ‘ya kawaida’ inavyoonekana yanabadilika (Jedwali 2; Kielelezo 1, Kielelezo 2). Idadi inayoongezeka ya kaya inawekeza katika nyumba zao kwa kuboresha vifaa wanavyotumia kwa ujenzi. Katika miaka ya hivi karibuni vifaa vingi zaidi vya ujenzi na umaliziaji ujenzi vimepatikana kwa bei tofauti. Hii inatoa fursa za kupata maeneo ya kuishi ya hali ya juu na yenye starehe zaidi, lakini pia huleta njia mpya ambazo tofauti za kiuchumi na kijamii zinajitokeza. Kwa mfano, nyumba zilizojengwa kwa paa zenye rangi, rangi ya nje au vigae na madirisha ya vioo huchukuliwa kuwa bora zaidi kuliko nyumba ambazo hazijapakwa rangi na zina paa zilizo katika hali mbaya. Kuta za nje zenye zege kuzunguka viwanja pia zinazidi kuwa maarufu. Kadiri wakazi wa mijini wanavyoboresha nyumba zao, pengo kati ya kile ambacho watu wanaweza kumudu kuwekeza katika makazi yao linakuwa dhahiri zaidi, na kufanya tofauti za kiuchumi na kijamii kuonekana zaidi. Jedwali la 2 linaonesha kwamba jijini Dar es Salaam asilimia ya kaya zilizo na paa la bati zenye mgongo kwa kweli zimepungua kidogo kati ya 1991/92-2022, hali inayoonesha pengo kubwa la kijamii na kiuchumi jijini.

Jedwali la 2: Vifaa vya Ujenzi jijini Dar es Salaam na Ifakara, 1991/92 – 2022

Mikoa	% ya kuta za zege, saruji au mawe 1991/92	% ya kuta za zege, saruji au mawe 2022	% ya vifaa vya uezekaji vyenye bati lenye mgongo 1991/92	% ya vifaa vya uezekaji vyenye bati lenye mgongo 2022
Dar es Salaam	62%	96%	92%	89%
Ifakara	10%	76%	24%	75%

(Vyanzo: tazama hapa chini. Kumbuka: takwimu ya Ifakara mnamo 1991/92 ni wastani wa kitaifa wa ‘Vijijini’; takwimu ya Ifakara mnamo 2022 ni wastani wa mkoa wa ‘Morogoro’. Takwimu hizi hutumiwa kama kielelezo tu).

Fursa za kuwekeza katika nyumba zimeenea, lakini hazina usawa. Wale walio na kipato zaidi wana uwezekano mdogo wa kujenga maeneo ya kukodisha katika nyumba zao wenyewe au kiwanja; lakini kujenga fremu za kupangisha kwa nje, majengo ya nje au nyumba mpya/tofauti kabisa, ikiwa ni pamoja na katika maeneo mengine, ambayo hutoa chanzo cha kipato thabiti kwa ukodishaji. Huko Ifakara, pia wanawekeza katika shughuli za kilimo. Watu wenye kipato cha juu pia wana uwezekano mkubwa wa kuwekeza katika nyumba na biashara nyingi. Kinyume chake, wakaazi wenye hali duni hupangisha vyumba au hubadilisha matumizi ya nafasi katika nyumba zao wenyewe. Wana uwezekano mkubwa wa kuwa wapangaji.



Kielelezo 1: Mafundi wakisakafia ukuta wa nje ya nyumba, Ifakara



Kielelezo 2: Uwekezaji katika Kuboresha: Vifaa vya kisasa vya uezekaji, Dar es Salaam

Mapendekezo

Majadiliano ya sera juu ya ardhi, makazi ya watu na mipango huwa yanazingatia zaidi muundo wa miji na umiliki wa ardhi kuliko makazi. Ujenzi wa nyumba hatua kwa hatua kwa muda mrefu, inachukuliwa kama tatizo la sera wakati unapofanyika, ambapo husababisha matumizi mabaya ya ardhi na ueneaji holela wa nyumba mijini. Au, inaonekana kama dalili ya ukosefu wa upatikanaji wa fedha kwa njia rasmi.

Badala yake tunapendekeza watunga sera waegemeo sekta hii mahiri na imara ili kuongeza fursa ambazo ujenzi binafsi wa makazi hutoa kwa ajili ya kuboresha maisha ya mijini na uchumi wa mijini. Hizi ni pamoja na fursa za kuwezesha sekta ya ujenzi binafsi wa makazi kupitia mipango au utoaji wa miundombinu, kupanga vitongoji vyenye wakaazi, kusaidia maendeleo ya uchumi wa ndani na upatikanaji wa ujuzi na ajira katika sekta ya ujenzi. Masuala haya yanaweza kuzingatiwa katika sera maalum ya kitaifa ya makazi, lakini watunga sera lazima watambue kwamba fursa za uchumi wa makazi zinaingiliana na sekta zingine kama vile fedha, viwanda na biashara, na elimu.

Ili kuongeza fursa za kukuza vitongoji vyenye wajenzi binafsi, ikiwa ni pamoja na utoaji wa bidhaa za umma, idara za upangaji wa manispaa zinaweza kufikiria kupanua na kuwapa uwezo wa kufanya kazi moja kwa moja katika ngazi ya kata.

Majadiliano kuhusu ukuaji wa miji na makazi mara nyingi ni ya kiufundi sana, yakizingatia suluhisho kuhusu ardhi, upangaji, utoaji wa fedha au mipangilio ya utawala. Lakini pia kuna tatizo la utofauti wa kijamii na kiuchumi ambalo limekuwa likiongezeka nchini Tanzania katika miongo ya hivi karibuni. Utofauti huo umeguswa katika viwango vya umaskini na mgawo wa gini, lakini unazidi kuonekana katika miji na majiji: katika aina tofauti za vyumba na makazi ambayo watu hujenga, kukodisha na kumiliki; katika ufikiaji tofauti wa huduma kama vile usafi wa mazingira, maji na umeme, na huduma za kijamii kama vile shule na vituo vya afya. Kwa kuongezeka, vitu hivi vinapatikana ikiwa vinaweza kulipiwa. Pamoja na makadirio ya ukuaji wa idadi ya watu na viwango vya ukuaji wa miji, utofauti wa kijamii na kiuchumi katika miji na majiji ya Tanzania unaweza kubaki kuwa changamoto. Watunga sera wanaweza kutaka kuzingatiwa jinsi sekta ya ujenzi binafsi wa makazi inaweza kusaidia kushughulikia ongezeko la utofauti (ukosefu wa usawa) katika mazingira ya ujenzi wa miji ya Tanzania?

Imefadhiliwa na Baraza la Utafiti wa Kiuchumi na Kijamii, Uingereza

Instagram: @home_grown_growth



**Economic
and Social
Research Council**



THE LONDON SCHOOL
OF ECONOMICS AND
POLITICAL SCIENCE

Economic and Social Research Foundation (ESRF)

51 Uporoto Street, Off Ali Hassan Mwinyi Road

P.O. Box 31226, Dar es Salaam, Tanzania

Tel: (255) 222926084-9 Fax: (255) 222926083

Email: esrf@esrf.or.tz

Vyanzo

- Jamhuri ya Muungano wa Tanzania, Ofisi ya Taifa ya Takwimu, Ofisi ya Rais – Mipango na Ubinafsishaji.
- 2002 Ripoti Kuu ya Sensa ya Watu na Makazi, Januari 2003; Jamhuri ya Muungano wa Tanzania, Ofisi ya Taifa ya Takwimu, Wizara ya Fedha na Ofisi ya Mtakwimu Mkuu wa Serikali, Ofisi ya Rais – Fedha, Uchumi na Mipango ya Maendeleo, Zanzibar.
- Sensa ya Idadi ya Watu na Makazi ya Mwaka 2012: Usambazaji wa Idadi ya Watu kwa Maeneo ya Utawala, Machi 2013; Jamhuri ya Muungano wa Tanzania, Wizara ya Fedha na Mipango, Ofisi ya Taifa ya Takwimu na Ofisi ya Rais – Fedha na Mipango, Ofisi ya Mtakwimu Mkuu wa Serikali, Zanzibar.
- Sensa ya Watu na Makazi ya 2022: Ripoti ya Usambazaji wa Vitengo vya Utawala Desemba 2022; Jamhuri ya Muungano wa Tanzania, Ofisi ya Taifa ya Takwimu.
- Utafiti wa Bajeti ya Kaya Tanzania 2007, 2007. Jamhuri ya Muungano wa Tanzania, Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo ya Makazi ya Watu, Wizara ya Fedha na Mipango, Ofisi ya Taifa ya Takwimu na Ofisi ya Rais – Fedha na Mipango, Ofisi ya Mtakwimu Mkuu wa Serikali, Zanzibar.
- Sensa ya Ujenzi wa Tanzania 2022: Ripoti ya Takwimu za Msingi, Machi 2024