Economic and Social Research Foundation

Mafanikio na Changamoto za Kutengeneza Sera ya Taifa ya Nyumba nchini Tanzania

Authors: ***Joseph Mukasa Lusugga Kironde, Vivian Kazi, and George Raphael Temba***

Muhtasari wa Mambo Muhimu

- Tofauti na nchi kadhaa za Kiafrika, Tanzania inakosa **Sera ya Taifa ya Maendeleo na Nyumba (STMN)** inayojitegemea, ingawa kumekuwa na majaribio kadhaa ya kuitengeneza.
- Sera ya Taifa ya Maendeleo na Nyumba inaweza kupelekea upatikanaji wa nyumba za bei nafuu kwa idadi kubwa ya watu.
- Wamiliki wengi wa nyumba wanaanza kama wapangaji. STMN inapaswa kushughulikia mahitaji ya wapangaji pamoja na wamiliki.
- Watu walio wengi nchini wanaishi katika nyumba ambazo kwa njia moja au nyingine hazijakamilika, na ambazo wanakuwa wanajijenga wenyewe kwa muda mrefu; au wanaishi kama wapangaji.
- Sera ya Taifa ya Maendeleo ya Nyumba, inabidi iainishe viwango vya chini vya nyumba anayostahili kuishi Mtanzania wa kileo, nani anazalisha au azalishe nyumba hizo kwa kutumia rasilmali gani, mazingira ya nyumba hizo; ni wepi walio walaji wa nyumba kama wamiliki au wapangaji; nyumba wanamoishi watu lakini hazistahili kukaliwa na binadamu; na nini kifanyike kuendele kuboresha nyumba za watanzania kulingana na Dira ya Maendeleo ya Taifa ya 2050.

Ujenzi Binafsi wa Nyumba na Maendeleo ya Mjini

Nyumba (kama ilivyo chakula) ni haki ya msingi ya binadamu na haki ya kupata makazi yanayostahili ni haki ya kuishi mahali fulani kwa usalama, amani, na utu. Vipengele muhimu ni pamoja na usalama wa kisheria wa umiliki; maeneo salama, yenye huduma na yenye uhai ambayo yanaruhusu upatikanaji wa fursa za kupata riziki inayostahili; na upatikanaji wa miundombinu ya kijamii na kiuchumi.

Tanzania inakua haraka kwa ujumla, lakini hasa zaidi mijini, ila watu wengi wanaojikuta katika maeneo ya mijini wanaishia kuishi katika makazi yasiyo rasmi na yaliyo duni. Serikali inaonesha nia fulani katika suala la kuendeleza makazi lakini hili limepungukiwa kwa kutotengeneza Sera ya Taifa ya Maendeleo ya Nyumba na kutekeleza mipango ya makazi inayoshughulikia mahitaji ya wengi.

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, pamoja na Taasisi ya Utafiti wa Kiuchumi na Kijamii (ESRF). Utafiti huo ulitafuta kujua jinsi watu wa mijini wanavyopata nyumba na jinsi wanavyoimarisha ukaaji wao katika maeneo ya mijini. Moja ya maeneo ya utafiti ni Bunju jijini Dar es Salaam, ambapo takriban kaya 80 zilihojiwa. Hii ilinogeshwa zaidi na utafiti wa machapisho yaliyopo, hasa nyaraka za serikali na mahojiano na wadau wenye ujuzi wa nyumba na makazi.

Makazi nchini Tanzania

Tanzania ina eneo lenye kilomita za mraba 945,087 na idadi ya watu 59,851,347, mnamo mwaka 2022, ambayo imeongezeka kutoka watu 11,958,654 mnamo mwaka 1967 na inakadiriwa kuwa watu 65,900,000 mnamo mwaka 2025. Kiwango cha ukuaji wa miji ni cha juu: idadi ya watu mijini inakua kwa 4.8% kwa mwaka ikilinganishwa na 2.4% kwa mwaka kwa watu wa vijijini.

POLICY BRIEF

THE LONDON SCHOOL OF ECONOMICS AND POLITICAL SCIENCE
LSE
Economic and Social Research Council
UKRI

Idadi ya watu mijini sasa inazidi asilimia 33.4% ya watu wote, ikilinganishwa na ilivyokuwa mwaka 2012, yaani, 29.1% (Jedwali 1). Zaidi ya 50% ya Watanzania wanatarajiwa kuwa mijini ifikapo mwaka 2050.Idadi ya watu sio tu inaongezeka, lakini pia Tanzania miji yake inakua kwa kasi, na hii ina athari kwa makazi na mazingira yake.

Jedwali la 1 Ukuaji wa Miji na Ongezeko la Idadi ya Watu nchini Tanzania

Kiashiria	2012	2022			
	Jumla	Jumla	Kijijini	Mjini	Asilimia za Mjini
Jumla ya idadi ya watu	43,625,354	59,851,347	39,232,999	20,618,348	34.4
Idadi ya Wanaume	21,239,313	29,137,638	19,247,420	9,890,218	33.9
Idadi ya Wanawake	22,386,041	30,713,709	9,985,579	10,728,130	34.9
Wastani wa Kiwango cha Ukuaji wa Mwaka kati ya Sensa Mbili Tofauti	2.7	3.2	2.4	4.8	
Idadi ya Kaya	9,109,150	13,916,945	8,427,217	5,489,707	39.4
Wastani wa Ukubwa wa Kaya	4.8	4.3	4.7	3.8	-
Uwiano wa Jinsia	95	95	96	92	-
Msongamano wa watu	49	68	-	-	-

Vyanzo: Sensa za watu na nyumba, 2012, 2022

Tangu Uhuru (1961), Tanzania imejitahidi kukabiliana na suala la nyumba na makazi kwa idadi ya watu kupitia hatua kama vile kuunda Shirika la Nyumba la Taifa mwaka 1962 na kutekeleza mipango mbalimbali ya kuboresha makazi duni katika miaka ya 1960 na 1970; na pia kuanzisha Benki ya Nyumba ya Tanzania, mwaka 1973. Sera ya Kitaifa ya Nyumba iliundwa mnamo 1981, ikielezea, pamoja na mengine, utoaji wa makazi na waajiri. Hata hivyo Sera hii haikutekelezwa. Kuanzia miaka hiyo, Idara ya Nyumba imekuwa ikiwekwa na kutoweka katika muundo wa Wizara ya Ardhi, mara nyingi hoja ikiwa kwamba Kuna Sera ya Makazi ya Binadamu ya mwaka 2000 (National Human Settlement Development Policy, 2000), ambayo ilionekana kuhusisha masuala ya nyumba.

Rasimu ya Sera ya Kitaifa ya Nyumba 2018 (SKN) inabainisha kuwa licha ya umuhimu wa nyumba katika maendeleo ya kitaifa ya kijamii na kiuchumi, maendeleo ya nyumba yamepewa kipaumbele kidogo katika mipango ya maendeleo ya kitaifa tangu katikati ya miaka ya 1970. Hata kama inaweza kusemwa kwamba wakati wote kumekuwa na Sera ya Kitaifa ya Maendeleo ya Makazi ya Watu 2000, inakubalika kwenye SKN kwamba "maswala ya nyumba yalikuwa kidogo na yasiyoonekana."

Hadi sasa, Tanzania haina Sera ya Taifa ya Maendeleo ya Nyumba, ingawa mara nyingi maafisa huzungumzia uhaba mkubwa wa nyumba kwa wakati uliopo na mahitaji ya baadaye, ambapo msingi wake wa kukadria uhaba huo huwa haubainishwi.

Idara ya Nyumba katika Wizara ya Ardhi imeshuhudia kukua na kuanguka kwake; na wakati wote inapoanguka, imekuwa ikunganishwa na Idara ya Mipango ya Matumizi ya Ardhi. Hakuna Idara ya Nyumba ndani ya mamlaka za serikali za mitaa.

Dira ya Maendeleo ya Tanzania 2050, ilizinduliwa mwezi Julai 2025, na ina sekta ya ujenzi na mali isiyohamishika (ambayo inajumuisha makazi) kama moja ya nguzo zake.

Katika nyaraka nyingi rasmi, na hotuba nyingi kwa umma, upungufu wa mahali pa kuishi kitaifa huwa unatolewa kuwa sehemu za kuishi kati ya 2,000,000 hadi 3,000,000, ambako kunahitaji upatikanaji wa kila mwaka wa nyumba 200,000, kwa kawaida hunukuliwa. Aina ya mahali pa kuishi huwa hapaelezwi. Je ni vyumba, nyumba kamili zinazojitegemea, nyumba za aina gani, au ni nini haswa kinashobainisha uhaba huo? Bila kuwa na kiwango cha chini cha nyumba, haijulikani ni nyumba ngapi zilizo chini ya kiwango hicho au hazifai kwa kuishi binadamu. Je, ni nyumba ngapi zinahitaji kuondolewa, kukarabatiwa au kujengwa upya kwa mwaka? Je, ni watu wangapi wanastahili kuishi katika chumba kimoja, bila kuleta msongamano (*overcrowding*)? Na maswala mengine mengi ambayo yangejibiwa na Sera ya Nyumba.

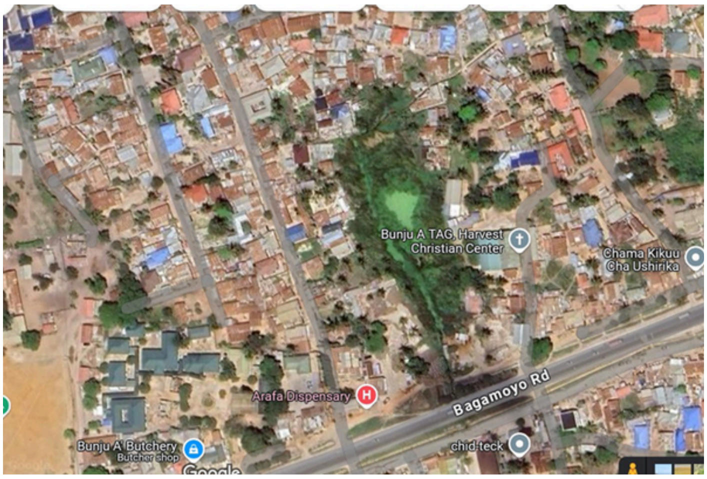
Ilani ya uchaguzi ya chama tawala iliahidi kuifanya serikali ihamasishe na kuweka mazingira mazuri ili wananchi wote wawe na nyumba makazi bora ya binadamu (Nyumba bora kwa watu wote ni uwezekano unaoweza kufikiwa).

Hii inaonekana kuegemea upande halisi wa makazi na haikufuatiwa na mipango inayoweza kutekelezwa. Uchaguzi Mkuu ulifanyika mwezi Oktoba 2025. Katika maoni yaliyofuata, baadhi ya viongozi wakuu wa serikali wameeleza umuhimu wa kuwa na makazi nafuu kwa Watanzania wote.

Matokeo Muhimu Kuhusu Ujenzi Binafsi wa Makazi huko Bunju, Dar es Salaam

Baadhi ya matokeo yanayotokana na utafiti yana maoni ambayo yanaweza kuarifu Sera ya Kitaifa ya Nyumba.

- Katika eneo la utafiti, 20% tu ya nyumba zinaweza kuelezewa kuwa zimekamilika, ingawa zinashughulikiwa. Fedha za ujenzi zinapatikana hasa kupitia akiba binafsi. Mamlaka za umma zitaitekeleza Sera kwa namna ambayo itakuwa kusaidia kile ambacho watu wanafanya, kwa kushughulikia mambo ya upangaji wa ardhi na kutoa miundombinu kama vile barabara, mifereji ya maji machafu na yale ya mvua, maji ya kunywa na umeme; na mikopo ya ujenzi nafuu, ili kuongeza kasi ya ujenzi wa hatua kwa hatua, ili wamiliki na wapangaji waishi katika nyumba zenye ubora unaostahili.
- Wengi wa wakaazi kwenye nyumba huko Bunju ni wapangaji wenye chumba kimoja au viwili. Mbali na hilo, wengi wa wale wanaoingia katika soko la nyumba huanza kama wapangaji, shauku na uwezo wa kumiliki hukua kulingana na umri. Sera ya kuhamasisha ujenzi wa nyumba bora, za bei nafuu za kukodisha, na sekta binafsi itakuwa nguzo muhimu ya Sera ya Taifa ya Maendeleo ya Nyumba.



Kielelezo 1 Sehemu ya Maeneo ya Bunju A Ambapo Utafiti ulifanyika

- Wakaazi wa maeneo ya mijini ndani ya Afrika hujihangaikia wenyewe, bila msaada au kwa msaada mdogo, wa serikali, kwa kupata ardhi kwa njia isiyo rasmi na popote wanapoweza kuipata na kuiendeleza kwa njia isiyo rasmi, jambo ambalo hupelekea ueneaji holela wa miji, na kumiliki ardhi hatarishi. Walakini, wakati wa kutafakari juu ya mipango yao ya baadaye, wakaazi wa eneo la utafiti wanafikiria kujenga katika eneo lililopangwa. Hii inaonesha haja ya mamlaka za umma kuendelea kuingilia kati mipango ya matumizi ya ardhi, ikiwezekana kwa kushirikiana na wamiliki wa ardhi, kwa kutumia mbinu kama vile kuunganisha ardhi na kurekebisha, au kugawana ardhi, na mipango mingine ya kijamii.
- Kwa wengi, kuelekea kumiliki ni kupitia ununuzi wa ardhi na ujenzi wa hatua kwa hatua. Ni nyumba chache mno zinamilikiwa kutokana na kuzinunua: ziwe zimekamilika, au la, hazijakamilika. Kutoa mikopo ya nyumba kwa ajili ya upatikanaji wa nyumba kamili hakuna uwezekano wa kukidhi mahitaji ya wengi.
- Watu huhama mara kadhaa kupitia soko la nyumba katika maisha yao. Mbinu za utekelezaji wa sera zitakuwa kuhimiza harakati kama hizo haswa wakati zinapoambatana na uhamaji wa nguvukazi. Nyumba za kupangisha husaidia kuwa na uhuru wa kuhama. Umiliki unashawishi kutohama. Mbinu za utekelezaji wa sera zinahitaji

kuzingatia hili. Kuna mwelekeo wa watunga sera wengi kuegemea zaidi katika suala la kuwezesha umiliki, wakitoa kipaumbele kidogo kwa sekta muhimu ya nyumba za kupanga.

- Hakuna maandamano yanayodai makazi bora. Hakuna msisitizo juu ya makazi kutoka kwenye vyama vya siasa, vyama vya wafanyakazi, wataalamu, wasomi. Hii hata hivyo, haimaanishi kwamba hakuna maumivu kuhusu hali ya makazi hasa kutoka kwa vijana. Kujenga katika maeneo yasiyo rasmi, yasiyo na huduma kunaweza kuonekana kama aina fulani ya maandamano.

Kielelezo 2 Maeneo yenye msongamano mkubwa ambayo hayajapangwa Dar es Salaam

Mapendekezo

Mapendekezo yanafanywa kama sehemu ya matokeo hapo juu. Mapendekezo ya ziada ni kama ifuatavyo:

- Tanzania inapaswa kuamua ikiwa inataka kuwa na Sera Ya Kitaifa ya Maendeleo ya Nyumba, sambamba na Sera ya Kitaifa ya Maendeleo Ya Makazi Ya Binadamu. Tangu miaka ya 1970, ajenda ya maendeleo ya nyumba imekuwa ikiongozwa na wataalamu wa mipango miji, ambao wamekuwa wakisita kuibadili dhana ya nyumba kutoka mtazamo wake wa kuta na paa, kwenda katika mwelekeo wa sifa zake za kiuchumi na kijamii. Njia yoyote itakayopitishwa, kuna haja ya kuonesha nyumba kulingana na sifa na jukumu lake katika mipango ya kitaifa ya maendeleo ya kijamii na kiuchumi.
- Bila kujali mlengo utakaofuatwa, ni lazima sera itoe ufafanuzi kuhusu nyumba na aina ya matarajiyo ya taifa kuhusu sekta hii: viwango vya chini vya nyumba; aina ya ukaaji, ikiwa ni kama wamiliki au wapangaji? Wazalishaji wa nyumba ni wepi? Gharama na vyanzo vya fedha; usawa; aina ya maeneo ya kuishi na ujirani; uwezo wa kumudu gharama za nyumba, kukabili athari za gesijoto, mahali pa makazi, matengenezo na ujenzi upya; na uhusiano wa nyumba na maendeleo ya kijamii na kiuchumi. Haya yote yanapaswa kuwa katika sera thabiti ya maendeleo ya nyumba, ambayo inapaswa kujumuisha mipango na mikakati ya utekelezaji.
- Sensa ya Majengo ya 2022, iliyotolewa Aprili 2024 inatoa uelewa juu ya ubora wa nyumba za kuishi na umilikaji wake.
- Nyumba sio soko moja wala si suala la mwonekano wa nje tu. Kuna masoko mengi madogo ndani yake. Kuna haja ya kuyatambua na kuanzisha shughuli za sera ambazo zinaweza kuyashughulikia.
- Nyumba ya asili ya vyumba sita au nane [swahili house], ikipata msukumo wa sera ya kitaifa inaweza kuboreshwa na kuwa mfano wa nyumba bora kwa gharama nafuu kwa wananchi wa kipato cha chini

<u>Kituo cha Maarifa cha Kironde (KCC)</u>

Instagram: @home_grown_growth

Imefadhiliwa na Baraza la Utafiti wa Kiuchumi na Kijamii, Uingereza

UKRI Economic and Social Research Council

LSE 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

Marejeo

- United Republic of Tanzania (2000), National Human Settlements Development Policy, 2000, Ministry of Lands, Housing and Human Settlements Development, Dar es Salaam, Government Printer.
- United Republic of Tanzania of Tanzania (2018) The National Housing Policy, Final Draft, Ministry of Lands, Housing and Human Settlements Development.
- United Republic of Tanzania of Tanzania (2023), Housing and Population Census 2022, Administrative Units, Population Distribution Report, Tanzania Mainland, Bureau of Statistics, Dodoma
- Jamhuri ya Muungano wa Tanzania (2024), Sensa ya Majengo Tanzania mwaka 2022: Ripoti ya Takwimu za Msingi, Wizara ya Fedha na Mipango,Ofisi ya Taifa ya Takwimu, Dodoma
- Nyiti, Albert and Emmanuel Njavike (2025), Building Tanzania's Urban Future, The Need for a National Housing Policy, Dar es Salaam, Friedrich-Ebert-Stiftung Tanzania
- Jamhuri ya Muungano wa Tanzania (2024), Rasimu Ya Dira Ya Taifa Ya Maendeleo 2050, Kamisheni ya Taifa ya Mipango, Dodoma.
- Just City Programme (JCP) (2023). Building the just city in Tanzania: Essays on urban housing (Electronic ed.). Friedrich-Ebert-Stiftung. https://library.fes.de/pdf-files/bueros/tanzania/20135-20230614.pdf
- JCP. (2025, March 25–26). National Housing Conference: "Nyumba ni Sisi" (Housing is Us): Breaking Barriers to Affordable Housing in Tanzania. Dodoma, Tanzania. (Proceedings).
- The United Republic of Tanzania (2025) Housing Condition, Household Amenities and Assets in Tanzania, National Bureau of Statistics, Ministry of Finance, Dodoma
- Batanda Mubiru, M., Nuhu, S., Kombe, W., & Limbumba, T. M. (2022). A Review of Housing Policies and Their Relevance to Vulnerable Households in Sub Saharan Africa. International Journal of Social Science Research and Review, 5(7), 276-289. https://doi.org/10.47814/ijssrr.v5i7.480