

التيسير السكني كآلية للتنمية الإسكانية المستدامة في الوطن العربي
Housing Facilitation as a Mechanism
for Sustainable Housing Development in the Arab world

د. أحمد عبد الكريم سليمان

أستاذ مشارك، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية (السعودية)

aasulaiman@imamu.edu.sa

تاريخ النشر: 2018/09/30

تاريخ الاستقبال: 2018/08/12

الملخص:

هدفت الدراسة¹ إلى تحليل مضامين التيسير السكني ضمن سياسات الإسكان المستدام بالبلدان العربية، ومناقشة شراكات القطاعين العام والخاص بهذه المضامين. وترتبط مشكلة الدراسة بأبعاد كثيرة اقتصادية وهيكلية وغيرها، وتتمثل بقصور آليات تيسير السكن للفئات المستحقة. وتستعين الدراسة بالمنهج الوصفي التحليلي لعرض الموضوعات وصولاً لتسجيل الاستنتاجات والتوصيات في ضوء ما يتم من نقاش وتحليل. ومن توصيات الدراسة: أن جودة تصاميم مشاريع الإسكان الميسر، تتطلب أن تكون مكتملة لمعايير جودة الحياة، كما تحتاج مشاريعه لمزيد من عمليات التمكين التدريجي في الشراكات. ومن توصيات الدراسة: تشجيع القطاع الخاص للاستثمار بتقديم المحفزات النوعية والمالية، وتصميم أدلة إرشادية للإسكان الميسر تراعي الأبعاد الجغرافية والاجتماعية والقدرات المالية للفئات المستهدفة بالمشاريع.

الكلمات المفتاحية: التيسير السكني، التنمية الاسكانية المستدامة، شراكات الإسكان، السياسات الاسكانية، استراتيجية الإسكان.

تصنيف JEL: E26, C97.

Abstract:

The study aimed to analyze the implications of housing facilitation within the sustainable housing policies in Arab countries, and to discuss public and private partnerships with these implications. The study problem is linked to many economic, structural and other dimensions, and it is represented by the deficiency of mechanisms to facilitate housing for deserving groups. The study uses the descriptive and analytical method to present the topics in order to record conclusions and recommendations in light of what is being discussed and analyzed. Among the recommendations of the study: The quality of affordable housing project designs requires that they be complementary to quality of life standards, and its projects need more progressive empowerment processes in partnerships. Among the recommendations of the study: Encouraging the private sector to invest by providing qualitative and financial incentives, and designing guidelines for affordable housing that take into account the geographical and social dimensions and the financial capabilities of the target groups in the projects.

Key words: housing facilitation, sustainable housing development, housing partnerships, housing policies, housing strategy.

JEL Classification: E26, C97.

¹ تعد هذه الدراسة جزءاً من بحث سبق إن تم منحه جائزة المركز الأول لأفضل ثلاثة بحوث في مؤتمر الإسكان العربي الرابع، والذي عقد في الرياض عاصمة المملكة العربية السعودية بتاريخ 22-20 ديسمبر 2016م. والبحث موسوم بـ " ثنائية الملاءمة والتيسير - تحليل لمعضلة عربية في الاسكان والدور التشاركي بين القطاعين العام والخاص لاستراتيجية السياسات والحلول ". وقد تم اجتزاء بعض المحاور من ذلك البحث لتنسجم مع مقتضيات التحرير المنهجي لهذه الدراسة وأهدافها، مع تحديث بعض المعلومات من المراجع الظاهرة بعد التاريخ المذكور كما هو مبين في قائمتها.

1- المقدمة

يعد توفير الإسكان لقطاع كبير من سكان الوطن العربي، من المشكلات المستعصية، لعدة أسباب أبرزها، تأخر أولويات توفير السكن ضمن السياسات الكلية للتنمية الاقتصادية بعد استغلال معظم الدول العربية، والمقاربات التجزئية في وضع المعالجات والحلول للمشكلة الإسكانية (العيساوي، 2017)، ولذا فإن موضوع التيسير السكني (Housing facilitation) وتناوله بالبحث والتحليل، يعتبر استجابة للتحدي الذي يواجه قطاع الإسكان في بلدان الوطن العربي، مع ما تطرحه مشكلة هذه الورقة من إشارات مرصودة، وتمثل بقصور آليات التنمية الإسكانية المستدامة الهادفة نحو تيسير السكن للفئات المستحقة (Taleb, 2010)، وعدم الاستفادة من مخرجات أدوار الشراكات في مشاريع الإسكان الميسر بين القطاعين العام والخاص بالقدر المطلوب. وترتبط المعضلة بأبعاد كثيرة ومتشابكة، اقتصادية وسياسية وفكرية وهيكلية، لعل من بينها قصور دور الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتقديم حلول ذات أثر ملموس، بالرغم من وجود سياسات إسكانية صادرة منذ عدة عقود في جميع الدول العربية حول الإسكان الميسر. والورقة تسعى لتحقيق عدد من الأهداف وهي:

- تحليل مضامين التيسير السكني ضمن سياسات التنمية الإسكانية المستدامة في بلدان الوطن العربي.
- مناقشة شراكة القطاعين العام بشأن موضوع التيسير السكني في بلدان الوطن العربي.
- وتستند الأهداف المذكورة إلى منطلقات بحثية ذات علاقة بفلسفة الفكر التحولي للتنمية المستدامة منذ بداية هذا القرن الحادي والعشرين - وربما قبل ذلك بعقد أو عقدين - حول المأوى والإسكان المستدام، وهو ما يشير إلى أهمية موضوع هذه الدراسة، والتي تستعين بالمنهج الوصفي في عرض قضاياها، وبواسطة منهجية تعرض محاورها بالترتيب كما الآتي:
- المقدمة المنهجية
- السياسات الإسكانية ومنظورها لقضية التيسير السكني.
- الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مشاريع الإسكان الملائم والميسر.
- تسجيل الاستنتاجات في ضوء ما يتم من تناول وتحليل، وتختتم الورقة بالتوصيات.

2- سياسات التيسير السكني في الوطن العربي

1-2- مفهوم السياسة الإسكانية

يقصد بالسياسة الإسكانية (Housing Policy)، المعايير والمقاييس التي ترسمها الدولة لضبط آليات سوق الإسكان (عبدالكريم، 2015)، وبالتالي يمكن وصفها بأنها الإطار التخطيطي العام لعملية تنمية وتطوير قطاع الإسكان برعاية الدولة، بكل محتوياتها من توفير الوحدات السكنية، سواء بتقديم المساكن الجاهزة لبعض فئات المجتمع، أو من خلال تقديم بعض العروض أو الأراضي السكنية، "وما يترتب على ذلك من التزامات مالية سواء مباشرة لها علاقة بالرعاية السكنية نفسها أو الخدمات غير المباشرة المتعلقة بهذه الخدمة بعد تقديمها، وخصوصاً إذا كانت هذه الخدمات الإسكانية ستكون من خلال إنشاء مناطق سكنية جديدة لم تكن مأهولة في السابق، مما يستدعي إنشاء بعض المرافق الخدمية التابعة لها" (جميل والعصفور، 1996، ص154)، وبالنسبة لسياسات التيسير السكني فهي تتم وفق ما ذكر، وبمدخلات متعددة يجب وضعها بالاعتبار كما يبين بعضها الجدول (1).

الجدول رقم (1): مدخلات سياسات الإسكان المستدام ضمن آليات التيسير السكني

المستخدمون (كملاك أو مستأجرون)	-	المدخلات الإنسانية
المنتجون (القطاعات الحكومية أو الخاصة أو المشتركة)	-	
المنظمون (مؤسسات الدولة أو المنظمات الممولة والداعمة)	-	
جميع العناصر والمصادر ذات العلاقة بتنفيذ مشاريع الإسكان الميسر	-	المدخلات المكانية
جميع العناصر المرتبطة بالعقود الزمنية لإنجاز مشاريع الإسكان الميسر	-	المدخلات الزمانية

المصدر: الشهري، فائز سعد (2008)، ص: 158

2-2- لمحة حول السياسات الإسكانية في التجارب الدولية

عبر المراحل المتغيرة في التوجه والممارسة لسياسات الإسكان في الدول النامية، فيمكن حصر عدد من المراحل السابقة التي بدأت منذ انتصاف القرن الماضي، ففي المرحلة الأولى كانت كثير من الحكومات تعتبر أن الاستثمار في الإسكان هدراً للعمالات الصعبة، وأن التنمية الاقتصادية قادرة على حل معضلة الإسكان بزيادة دخل القوى العاملة وإنفاقها على السكن (Ahmed, 2009). وفي مرحلة تالية أقرت الحكومات بوجود تلك المعضلة، وهو ما يمثل تغييراً في أدوار القطاع العام من خلال مشاريع إسكانية متعددة الأهداف. أما آخر مرحلة من هذه المراحل فقد قللت الحكومات من صرفها على مشاريع الإسكان، وامتداد المناطق السكنية بالخدمات الأساسية، لتركز على أساليب أخرى، كان من أبرزها أسلوب التمكين (Enabling Approach)، والموقع والخدمات (Site and services)، واللدان أصبحا توجهين أساسيين لتحقيق أهداف السياسات الإسكانية، ودعم مكونات المجتمع للإعمار السكني (جميل والعصفور، 1996).

وعلى صفة العموم تعتمد سياسة التمكين الإسكاني حسب تجارب الدول النامية، على دمج قطاع الإسكان بصورة إيجابية ضمن سياسات التنمية الوطنية، وإن كان الطابع التجزيئي هو المسيطر في هذا الشأن، إلا أنه من الممكن رصدها في عدة نقاط "وهي: تسهيل القروض المالية للإسكان، وتوجيه موارد الدولة للفتات المحتاجة، وتحسين نظم ملكية الأراضي، وتوفير البنيات التحتية، وإعادة تقنين الجوانب المستجدة في الإسكان، وإعادة هيكلة السياسات والمؤسسات الخدمية العاملة في مجال الإسكان" (عثمان، 2008، ص7). ومنذ إعلان الألفية عام 2000م، زاد اهتمام الدول بشكل واضح في إنشاء المراصد الحضرية وقياس المؤشرات انسجاماً مع التطور الحاصل في وضع السياسات والتشريعات الإسكانية بجميع دول العالم، وتطبيقاً لأجندة الموئل، وخاصة ما يتعلق بتأمين حق الإنسان في المسكن اللائق.

3-2- الآلية الاقتصادية كعنصر مؤثر في التيسير السكني

تحكم إنتاجية المساكن في العالم المعاصر مجموعة من القوى المكونة من المؤسسات والبنوك والقوانين، والتي تشكل منظومة محكمة يصعب تغييرها وتعديلها، خاصة أنه في إطار تلك القوى فإن الدائرة الأكثر تأثيراً، هي المحددات الاقتصادية التي تقيّم نجاحها بالأرقام، وتسقط الإنسان والمكان والزمان، ومن ثم روجت هذه القوى لفكرة النموذج البنائي القياسي المكرر، بدعوى أنه أكثر المداخل إلى حل مشكلة الإسكان من وجهة النظر الاقتصادية البحتة (عبد الرؤوف، 2010). وتجمع الدراسات التي أمكن رصدها على أن انخفاض قدرة معظم الأسر العربية، وبالذات في الدول غير النفطية للحصول على مسكن ميسر وملائم كان محصلة تراكمية لتداخل العديد من العوامل المؤثرة، ومن أبرزها ما يوردها (أبوسعدة، 2004) في الآتي:

- التكلفة (Cost): وتشمل عدد من العناصر ومنها ما يرتبط بالأساس تكلفة الأرض نفسها بالمنظور السوقي، وهي تتحدد بالمكافئ النقدي وقيمة الضرائب والقيمة التجارية، وهناك تكلفة تنمية الأرض، وتتمثل بمجموعة الأموال المدفوعة لتنميتها عن طريق إمدادها بالخدمات ومعايير الحركة والاتصال.. الخ، ومن العناصر الداخلة في أيضاً ما يطلق عليها تكلفة الإعداد والتجهيز (Operating Cost) ويدخل فيها الإدارة والمحافظة والصيانة، كما تعد تكلفة الإنشاءات العمرانية لمنطقة المشروع الاسكاني ومحيطها من العناصر الاقتصادية الحاسمة في هذا الأمر.
- العائد (Internal rate of return): وهو النسبة المئوية لقيمة الإيرادات الداخلة مقابل إجمالي الاستثمارات المبذولة. وتقاس ارتكازاً على قيمة الإنشاءات والوقت المبذول في جميع العمليات الانشائية.
- القدرة على الدفع (Affordability): هي قيمة أو مقدار ما يستطيع أن ينفقه الأفراد في مقابل السكن كجزء من الدخل (المقابل المادي الذي عليه الفرد نتيجة عمل معين) ويقاس غالباً بالنسبة لدخل رب الأسرة فقط.
- استرداد التكلفة (Cost recovery): تطلق على عملية استرداد قيمة التكلفة المبذولة في الإنشاء السكني من المستعملين. بمعنى أنها تبحث في تحقيق التوازن بين تكلفة الأعمار والقيمة الاقتصادية كبعد أصيل في اقتصاديات الإسكان والتنظيم الفراغي في ضوء عملية الكفاءة التخطيطية.
- وتشمل أهم مصادر ووسائل تمكين الأسر من امتلاك المسكن الدخل والمدخرات والثروات، ثم القروض والمنح السكنية، وكذلك ما تقدمه المؤسسات الخاصة وغير الربحية، بالإضافة إلى المنح الخارجية التي توفر السكن في فترات الأزمات (عبدالله ودودين، 2015). وهناك تباين واضح - وربما اختلال - في درجة مساهمة هذه المصادر من دولة لأخرى، بحسب امكانياتها المالية وتوجهات فلسفة حكمها، ولكن القاعدة المشتركة في هذا الجانب، أنه طالما وجد نقص بالرصيد السكني، فإن الدعم الموجه عادة ما تتأثر به الفئات الاجتماعية ذات القدرة على تحقيق عائد مادي من هذا الدعم، سواء كان هذا العائد مادياً كبناء المسكن، أو اقتصادياً بتحقيق أرباح من إمكانية تسهيل الدعم (Liquidation of subsidy)، وهو ما نجد له نماذج كثيرة كما في حالة السودان (عثمان، 2008).
- والواقع أنه حدث حدث الكثير من التراجعات والاختلالات في التجربة العربية أثناء التسعينيات من القرن الماضي، أي في المرحلة التي أتت خلالها أساليب سياسات التمكين الإسكان، والموقع والخدمات التي ورد ذكرها سابقاً، ونعني بالتراجعات هنا تلك التي حصلت بتجارب الدول العربية غير النفطية بشكل خاص؛ ففي حالة السودان مثلاً "أدى عدم استصحاب منطقة التأثير الإيجابي للدعم الحكومي، وفي ظل النقص الحاصل بالرصيد السكني لكل شرائح المجتمع إلى استئثار القطاعات الاجتماعية القوية، ذات القدرة على استغلال الدعم اقتصادياً، وتسيّد المحيط الحضري تاركة الشرائح الأضعف نهياً للحلول التقليدية كالسكن العشوائي وغيره" (عثمان، 2008، ص 11). وهو ما حدث بصور متفاوتة الدرجات في كثير من بلدان الوطن العربي.

4-2- مفهوم التيسير السكني ومقاصده

تختلف مقاصد التيسير السكني ومعاييره من بلد إلى آخر بحسب اختلاف الأوضاع الاقتصادية. ولكنه يعني بشكل عام، الإسكان المعروض للبيع أو للإيجار بهدف توفير المسكن الملائم لشرائح المجتمع التي لا تستطيع الحصول على مسكن من خلال السوق العقاري، ويتم تنميته بناءً على استخدام حزمة من المعايير التي قد تشمل على اشتراطات المناطق، ووسائل بناء توفر أعلى جودة بأقل تكلفة ممكنة ودعم حكومي. وعلى الرغم من تباين المقصود من عملية تيسير الإسكان، إلا أن المحدد الاقتصادي هو العامل المسيطر بين تعاريف المصطلح جميعها، بحيث تصبح المقدرة الشرائية للمسكن، أو القدرة على دفع التكلفة (Affordability) هي المعيار الأكثر شيوعاً في تحديد ما إذا كان المسكن ميسراً من عدمه، "وبذلك أصبحت كثير من دول العالم تعتبر أن الأسرة

- مستحقة للمسكن الميسر، في حالة التأكد من أنها تنفق 30% أو أكثر من دخلها في تأمين السكن بمواصفات الحد الأدنى المقررة من قبل الجهات المختصة، سواء كان ذلك بالإيجار أو الأقساط" (ابراهيم، 2010، ص 782).
- ومن المضامين التي ترتبط بفوائد التيسير السكني استناداً إلى ما يذكرها (باهمام، 2003) ما يلي:
- رفع جودة السكن: وذلك من عدة اعتبارات اجتماعية، والاختلاف في الرغبات، وجودة المعيشة، وعدم الإضرار بالبيئة، والانسجام مع المناخ والهوية العمرانية المحلية.
 - موافقة احتياجات المستخدمين: من خلال توفير أقصى درجة وظيفية للفراغ السكني، وتلاؤم الوحدة السكنية مع ازدياد حجم الأسرة، مع إمكانية التمويل السكني حسب قدرات الأسرة المالية.
 - خفض التكلفة: وهو من الغايات الأساسية للتيسير السكني، من زوايا تقديم أفضل الخيارات الخاصة لإجمالي التكلفة المدفوعة، وخفض تكاليف الإنشاء والتشغيل والصيانة، والانجاز في مدد زمنية قصيرة نسبياً، والاستفادة من أنسب تقنيات البناء ومواده الإنشائية، والعمر الافتراضي الأطول، بالإضافة إلى العديد من الاعتبارات البيئية في التصميم كتقليل استهلاك الطاقة الكهربائية والماء.
- وتعد مشاريع الإسكان الميسر في الوقت الحاضر، من أكثر الاتجاهات تفضيلاً لقطاعات واسعة من سكان الوطن العربي، باعتبارها أداة متاحة للإعمار يتم بواسطتها استدامة المأوى واستقرار الأسرة، وتنسجم مع القدرات المالية لكثير من الأسر العربية (Mohammed & Abdulridha, 2017). وهو ما يقود إلى أن من أبرز مقاصد التيسير السكني، هي مجموعة متشابكة من العناصر التي ترتبط بمنظور المأوى المستدام، وأهمها ضرورة أنسنة المجال السكني كمسؤولية مشتركة تقع على مصممي ومطوري مواقع مشاريع السكن الميسر، ويرتبط نجاح هذا الجانب على فهم الظروف الاقتصادية والاجتماعية، وإسهام الجهات الرسمية من خلال التدخل المؤسسياتي (بشير، 2009)،

5-2- توصيف عام لحالات مختارة من السياسات الإسكانية في الوطن العربي

تسعى بلدان الوطن العربي، كما هو الحال لجميع الدول الأخرى، ضمن مسؤولياتها نحو تحقيق التنمية المستدامة، إلى رسم سياسات واستراتيجيات إسكانية لبلوغ تملك جميع المواطنين، وخاصة ذوي الدخل المحدود، سكناً ملائماً تتحقق فيه الحدود المناسبة من الاشتراطات الإيوائية للسكن، وفي هذا الشأن فقد "قوبلت السياسات الإسكانية التي تبنتها بلدان الوطن العربي منذ عقود بالكثير من الانتقاد، حيث لم يحقق الهدف المشترك بين هذه السياسات، وهو توفير المساكن الملائمة لفئات الدخل المنخفض الطموح المطلوب. وتوضح دراسة" (عبدالله ودودين، 2015، ص 44)، والتي رصدت بالتحليل تجارب السياسات الإسكانية لعدد من الدول العربية، وهي المملكة العربية السعودية، والأردن، والمغرب، ومصر، أن هذه الدول بدأت بإدراج السياسات والتشريعات ذات العلاقة بالإسكان على أجندتها بشكل واضح منذ أكثر من عقدين، سواء تلك المتعلقة بالتوفير والتمويل وتخفيض الكلفة، عن طريق تطوير سياسات الرهن العقاري والسياسات الائتمانية والمصرفية، أو تلك المتعلقة بالأراضي والتخطيط والتعمير الفعلي، والواقع أن المستوى الكمي الذي كانت تستهدفه تلك السياسات لم يتم الوصول إليه كما كان مرغوباً بشكل عام (Ahmed, 2009).

وإذا تم استعراض التجارب وبصفة الإيجاز، فيمكن القول إن تجربة دول الخليج العربي إن قطاع الإسكان بها، قد شهد نمواً غير مسبوقاً في العقود الأخيرة بسبب سياسات هذه الدول في التنمية العمرانية وسياسات التمليك السكني والعقاري، وبسبب تدفق العمالة الأجنبية بمستوياتها من جميع أنحاء العالم لتوفر فرص العمل، وشهدت المنطقة بذلك ظهور أكثر مدن العالم تطوراً في معدلات التنمية الحضرية باستخدام ما توفر من تقنيات وأدوات النمو الذكي، مثل الرياض ودبي وغيرها (عبد الرؤوف، 2010).

فبالنسبة للمملكة العربية السعودية؛ تتلخص معضلة الإسكان في عدد من الجوانب مثل: محدودية الوحدات السكنية المناسبة لشرائح المجتمع، وعدم كفاءة القطاع العقاري، وصعوبة الحصول على تمويل سكني، والاعتماد الكبير على التمويل الحكومي. ومن أجل ذلك

قامت الحكومة منذ بداية تنفيذ خطط التنمية الخمسية في عام 1970م ومروراً بالخطتين التاسعة (2010-2014م) والعاشر (2015-2019م) بوضع سياسات إسكانية طموحة، ونفذت برامج إسكانية متنوعة ترجمت في شكل مشاريع في جميع المناطق. وبصفة عامة فإن الأبحاث المقيمة لتجارب توفير السكن في المملكة العربية السعودية، توضح التنوع للبرامج الإسكانية وتعددتها، مثل برنامج منح الأراضي، وبرنامج قروض صندوق التنمية العقارية، وبرنامج الإسكان الخاص بالوزارات والمصالح الحكومية، ويضاف إلى ذلك البرامج الخاصة، ومن أبرزها ما تقدمه مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز للإسكان التنموي منذ عام 2003 (الشهري، 2009). وقد توجت توجهات الحكومة لتيسير الإسكان لفئات المجتمع السعودي بعدة سياسات، كان من أبرزها، إنشاء وزارة خاصة بالإسكان عام 2010م، حيث نالت قضية التيسير أولوية قصوى، بل كانت من ضمن مكونات رؤية الوزارة: "تنظيم وتيسير بيئة إسكانية متوازنة ومستدامة". وقد خططت الوزارة إلى رفع نسبة التملك بما لا يقل عن نسبة 52% بحلول عام 2020م، وذلك وفق مسارات التملك بحلول تمويلية وادخارية تتناسب مع احتياجات المواطنين السكنية، وكل ذلك اتساقاً مع رؤية المملكة 2030، والتي يعد تمكين المواطنين من الحصول على مسكن ملائم من أبرز أهدافها الاستراتيجية، وهناك العديد من المؤشرات الإيجابية المرصودة لأداء القطاع السكني من قبل وزارة الإسكان، مثل مؤشر نسبة تملك الأسر السعودية للسكن، ومؤشر نسبة الأسر الحاصلة على تمويل سكني من الأسر المدرجة في مسارات التمليك.

وفي دولة الإمارات العربية المتحدة تتخذ عملية توفير السكن أشكالاً مختلفة، مثل "المسكن الحكومي المجاني المنفذ للمواطنين محدودي الدخل، والمساعدات المالية للمواطنين الذين تتوافر لديهم أراضي سكنية، أو من لديهم سكن يريدون إدخال إضافات أو تحسينات عليه، بالإضافة إلى القروض السكنية طويلة الأجل بدون فوائد" (الهيتمي، 2015، ص 146). وقد أدت تلك السياسات لتحقيق إنجازات مهمة بخصوص مشاريع تيسير الإسكان لمواطني الدولة، سواء كان ذلك من وزارة الأشغال منذ عام 1973م وبمنجز إجمالي بلغ 17000 وحدة سكنية، وبرنامج الشيخ زايد للإسكان الذي تم تأسيسه عام 2000م بمنجز كمي بلغ 1620 وحدة سكنية حتى مطلع 2013م، و27000 مساعدة في شكل قروض سكنية ومنح، وهيئة أبو ظبي للإسكان منذ 2012م، ومؤسسة محمد بن راشد للإسكان منذ عام 2011م بعدد إجمالي 2940 وحدة سكنية. وعلى الرغم مما تحقق على صعيد المنجز الكمي لقطاع الإسكان، فهناك ما تزال جملة من الصعوبات وتمثل بتحديات التمويل للمشاريع الإسكانية، وغياب قواعد بيانات إسكانية موحدة، وغياب نظم إدارة المعلومات الحضرية، والبيئة التشريعية المنظمة للقطاع الإسكاني، وتحدي المسائل الإسكانية المرتبطة بالعمالة الأجنبية الوافدة، علاوة على تحدي ارتفاع أسعار الإيجارات السكنية (الهيتمي، 2015).

وفي الأردن، ونتيجة لمجموعة متشابكة من الاختلالات في القطاع السكني ومنذ عقود، ومع التطور الطبيعي للمجتمع، تم رسم عدة سياسات إسكانية شكل العام الميلادي 1989م تطوراً مهماً لها، حيث أقرت خلاله الاستراتيجية الوطنية للإسكان، وهدفت إلى تلبية الحاجة السكنية وتوفير المسكن الملائم ضمن المقدرة المالية لجميع فئات الدخل، مع التركيز على فئات الدخل المتدني، وتحسين كفاءة أسواق الأراضي في المدن الرئيسية، وتنمية مبادرات القطاع الخاص بحيث تبنت بديل القطاع الخاص المنظم. وقد تم إنشاء المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري عام 1992م، مع إقرار وتنفيذ مشروع إعادة هيكلة قطاع الإسكان (1996م)، وتعديل أو إلغاء بعض الأنظمة والقوانين التي تحكم عمل القطاع، والتوجه لفكرة الشراكة مع القطاع الخاص، وتحرير التأجير لغايات السكن من معوقات الاستثمار (جوينات، 2009).

وفي مصر اعتمدت الاستراتيجية الحكومية لمواجهة معضلة الإسكان على أدوات متعددة لتنفيذ السياسات الإسكانية بأساليب مختلفة، "فمنذ بداية السبعينيات من القرن الماضي لجأت الدولة إلى سياسة إنشاء التجمعات العمرانية الجديدة، خاصة أنها تتيح الأراضي المعدة للبناء بأسعار أقل بالمقارنة مع غيرها في المدن القائمة، كما شجعت الدولة قيام جمعيات الإسكان التعاوني" (عفيفي، 2004، ص 6). كما بنيت مجمعات من الوحدات السكنية الاقتصادية بالاستفادة من الاعتمادات الحكومية وبرامج التمويل والدعم المختلفة،

وذلك ضمن برامج إسكانية موجهة، مثل صندوق تمويل الإسكان لمنح القروض الميسرة للشباب، ومشروع إسكان الشباب لإسكان الطبقة المتوسطة والفقيرة، وبمواصفات عصرية للوحدات السكنية، ومشروع إسكان المستقبل، وهو إسكان اقتصادي يعتمد على التمويل الأهلي والخاص (عفيفي، 2004). وحول تقييم التجربة المصرية، والتي أشرفت على جزء كبير منها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وبالنظر إلى عدم وجود منهجية واضحة مع شركات القطاع الخاص، بشأن تسعير الوحدات السكنية للفئات المستهدفة من مشاريع الإسكان الميسر، فقد قامت تلك الشركات بمغالاة الأسعار، مما تسبب بعدم وصول الوحدات في أحيان كثيرة إلى مستحقيها، كما لم تلتزم بعض الجهات والشركات بتسليم المشاريع حسب نصوص التعاقد في جانبها الزمني.

وتعد التجربة السودانية في الخطط الإسكانية من التجارب الرائدة في الدول العربية بالرغم من سلباتها الكثيرة عند التطبيق، ذلك بالنظر إلى تضمينها مفهوم توفير السكن الملائم كهدف أساسي منذ أواخر خمسينيات القرن الماضي، حيث طبقت خمس خطط إسكانية تباينت في فتراتها، فالخطة الإسكانية الأولى تم إعلانها عقب الاستقلال عام 1956م، وتم خلالها تقسيم الفئات السكنية على حسب الأراضي بدرجاتها الأولى والثانية والثالثة والرابعة، وتمثل الهدفان الرئيسان للخطة الإسكانية الثانية في سبعينيات القرن الماضي، في توفير سكن منسوبي القطاع الحكومي، وتيسير التمويل السكني للمقندين، والاتجاه لبناء المساكن الشعبية، وفي الخطة التالية تبلورت اتجاهات جديدة، تمثلت في أسلوب تقديم الموقع والخدمات، وهو أسلوب قررت السلطات أن تحقق به عملية تنظيم وتهيئة عمرانية بشراء الأرض وتجهيزها بالخدمات والمباني في أراضٍ فضاء ضمن النطاقات العمرانية. ومن أبرز الأسس التي اعتمدها هذا الأسلوب: تنشيط جزء القطاع الخاص غير المخطط ومساعدته لتجاوز مرحلة التسويق، وتوجيه العائد إلى استثمارات، وتعزيز الثقة بين مختلف أطراف المنظومة الإسكانية لتطبيق منهج الشراكة الشعبية؛ كما كان يطلق عليها، وعمل برامج مساعدات للبناء بالجهود الذاتية. وشكلت نسبة ما وفرته الدولة بهذا الأسلوب نسبة كبيرة في الخطة الإسكانية (1990-2000م)، وما يقارب 18% من المتوفر في الفترة (2000-2007م). ومن أبرز ملامح الخطة الاستراتيجية الرابعة للإسكان "تفعيل خيارات العرض الممكنة مثل، أساليب الإسكان التعاوني، والتملك الإيجاري، وتمليك المنزل النواة، والتمويل الدائري، والرهن العقاري، وإشراك القطاع الخاص مع تفعيل شركات التنمية العقارية في المجتمع الحضري" (عثمان، 2008).

ومن الاخفاقات المحسوبة على التجربة السودانية عدم نجاحها في تعظيم المنفعة الاقتصادية من الدعم الحكومي للشرائح الاجتماعية المستهدفة بالدعم، وتقديم دعم مدفون في قيمة الأرض لكل شرائح المجتمع، بل يزيد الدعم مادياً وكمياً للشرائح القوية اقتصادياً في المجتمع الحضري (عثمان، 2008). ومن واقع دراسة أجراها الباحث (2009م)، لم تحقق الخطط الإسكانية في السودان ما استهدفته، فكانت محصلتها القصور الواضح في منجزها الكمي، ويعزى ذلك إلى عدد من الأسباب، مثل قصور الرؤى التخطيطية الإسكانية، حيث أن توفير السكن كان يأتي تابعاً لسياسات التنمية الاقتصادية والاجتماعية لا مكملاً لها، وانحراف الخطط الإسكانية عن أهدافها الكمية والاجتماعية، وعدم فعالية أساليب التمويل الإسكاني، ففي تجربة الإسكان الشعبي كمثال، لم تستطع الطبقات المستهدفة من دفع المقدم التمويلي، وبنسبة 94% ممن شملتهم عينة الدراسة، وحتى من تمكنوا من الدفع لم تتلاءم التصميمات السكنية مع حاجاتهم الأساسية الأمر الذي اضطرهم للإضافات والتحوير لاحقاً، كما شكل انحراف بعض التجارب الإسكانية، مثل تجربة البنك العقاري، عن الفئة المستهدفة بالأساس من ضمن الأسباب أيضاً، إذ استفاد منها الأفراد من ذوي المقدرة على تسديد القروض (Ahmed, 2009).

وفي الجزائر، فإن أبرز برامج التيسير السكني التي اعتمدتها الدولة، بعد تجربة السكن الجماعي التي استمرت لعقود، هي ما يطلق عليها مشاريع السكن الترقوي المدعم (Assisted housing projects)، وقد تم انجاز 456000 وحدة سكنية بحلول عام 2018م، كما تم رصد برنامج أولي يحتوي على 70 ألف وحدة سكنية في إطار هذه الصيغة وزعت على الولايات على ان تنطلق الاشغال خلال السداسي الثاني لسنة 2018 (وكالة الأنباء الجزائرية، 2018). ويقوم نظام هذه المشاريع على أساس الشراكة بين

القطاعين العام والخاص، وتعد من أكثر البرامج السكنية استقطاباً لطالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط، بالنظر لما تقدمه الدولة من ضمانات بواسطة الصندوق الوطني للسكن.

3- الأدوار التشاركية للقطاعين العام والخاص في مشاريع التيسير السكني

3-1- مفهوم الشراكة

يعد مفهوم الشراكة (Partnership) من المفاهيم الحديثة، فهو لم يستعمل في القواميس اللغوية إلا في نهاية ثمانينيات القرن الماضي ليعني حينها: "نظام يجمع المتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين"، وقد تم استخدام المصطلح في نهاية ثمانينيات القرن الماضي، وأثناء مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية في عام 1978م (اكتيوي، 2007). أما مفهوم الشراكة بين القطاع العام والخاص (Public-Private Partnership) ويقصد به حسب دراسات البنك الدولي: "الترتيبات التي يقوم فيها القطاع الخاص بتقديم أصول وخدمات تتعلق بالبنية التحتية، والتي جرت العادة على أن تقدمها الحكومة" (اكتيوي، 2007، ص 27). ومن المبادئ المعلومة للشراكة الناجحة، أنها لا تتحقق إلا عندما تتكامل عناصر متداخلة في شكل منظومة متكاملة، وهي الشركاء أنفسهم، ووضوح العلاقة التشاركية بينهم، وتوفير الموارد مع تحديد نسبة كل شريك، والمشاركة في تقاسم المخاطر والمسؤوليات، والاستمرارية (العيسوي، 2017).

وبالتأكيد على مفهوم شراكات تيسير السكن بحد ذاتها، فهو منظومة من عدة فاعلين أو شركاء من الدولة، والمنظومات الاقتصادية، والمستخدمين، والمصممين والمطورين والمنفذين (بشير، 2009). ويجب أن ينظر لمشاركة المستخدمين، أو الفئات المستهدفة في خطط التنمية الاسكانية كأمر ملح وحيوي لضمان التنمية الاجتماعية بحيث ينبغي مأسسة هذه المشاركة ضمن التخطيط التنموي الشامل (شعلان، 2018).

3-2- فكر التمكين والشراكة مع القطاع الخاص في التيسير السكني

أنتجت التجارب الدولية في العمليات التنموية، والتي كان يطلع بأدوارها القطاع العام مجموعة من المعوقات الهيكلية التي تفاوتت بأشكال ونسب مختلفة من حالة لأخرى، ظهور حاجة ملحة لدفعات قوية لحث عمليات التنمية، ولضمان قوة دفع مستمرة (Momentum) تتطلب دائماً استقطاب قوى خارجية، لرفع فعالية تلك العمليات، والتي يرتبط معظمها بتحقيق الشراكة مع الأطراف الفاعلة. وعلى هذا الأساس بات من المسلم به في الفكر التحويلي للتنمية أن مواجهة معضلة الإسكان وحل جوانبها المعقدة، تعتمد على مبدأ الشراكة بين القطاعين الحكومي والخاص، وهذا ما ينسجم مع سياسات دعم الإسكان لدى المنظمات الدولية الداعمة والممولة منذ صياغة الاستراتيجية العالمية للمأوى عام 2000م، بعد أن تبين أن حكومات الدول لا تستطيع تأمين المساكن لجميع الأفراد، وأن الواقع يقر بأن غالبية الإنتاج السكني والمقدر بحوالي 90% من إجمالي الإنتاج، هو في الأصل من إنتاج القطاع الخاص (العيسوي، 2008). ومن هنا بدأت الأنظار تتجه نحو القطاع الخاص؛ لكي يلعب بدوره في الإسهام بحلوله نحو مشكلة نقص الإسكان، مثل عمليات التمويل الكامل أو الجزئي للمشاريع، أو تسهيل الحصول على التمويل للمستحقين بالقروض المصرفية الميسرة، أو شراء الأراضي وتوزيعها على الأفراد كمنح أو بأسعار رمزية للبناء عليها، كما يمكن أن تعمل شركات القطاع الخاص كمطورة للمشاريع الكبرى، مثل إمداد المواقع بكافة المرافق والخدمات وغيرها (عبد اللطيف والفورتيه، 2004).

وتدل كل المؤشرات الكمية والدراسات المسحية في بلدان الوطن العربي إلى أن القطاع الخاص هو المساهم الأعظم في كتلة الإنتاج السكني (Mohammed & Abdulridha, 2017). ومن المؤكد وجود نسب متفاوتة تعبر عما هو واقع وملحوس في جميع الدول العربية الأخرى، الأمر الذي يزيد من رجاحة المبررات لتحويل ممارسات الشراكة بالقطاعين العام والخاص للاستثمار، ليس في مشاريع

الإسكان لتحقيق الربحية فقط، وإنما أيضاً المشاريع التي تستهدف التيسير السكني بشكل خاص. وتبقى في هذا الشأن نقطتين مهمتين، ترتبط الأولى منهما بثقة الفئات المستهدفة بمشاريع الإسكان الميسر نحو القطاع الخاص كشريك ومنفذ، حيث أن نسبة الرضاء عن أداء القطاع الخاص هي محل نظر في بلدان الوطن العربي (العيساوي، 2017). كما ترتبط النقطة الثانية، في ضرورة الاستفادة من آراء الفئات المستفيدة في تصميم مشاريع الإسكان الميسر نفسها، وهو ما يعرف بالشركات التصميمية (Design partnership)، وتعطى النسب الواردة بالشكل أدناه مؤشرات ذات قيمة بهذه النقطة.

3-3- دور القطاع الخاص كشريك استراتيجي في التيسير السكني

تتضمن الشراكة بين القطاعين العام والخاص جوانب مهمة تتعلق بكفاءة توزيع الدور المتبادل بين الطرفين، وضبط توازن مصالحهما، بما يضمن توظيف كل الموارد المحلية المتاحة، فقد توسعت القنوات في الفكر التنموي المعاصر نحو تمكين القطاع الخاص في شراكات التنمية، ليس هذا فحسب فبعض التقارير القطرية في الدول العربية - كالذي نشر في العراق عام 2013م- تقر بأن القطاع الخاص الرصين هو معيار لأداء الحكامة الرشيدة. كما أن جميع الدراسات والتقارير الرسمية المنشورة ورقياً أو إلكترونياً التي أمكن الاطلاع عليها تقر بشكل صريح تتفاوت درجاته على التزامات الوزارات والمؤسسات ذات العلاقة بالإسكان في الدول العربية لتيسير السكن الملائم دون استثناء.

وعلى الرغم من هذه الصورة التي تبدو إيجابية، فالواقع المرصود في معظم الدول العربية، وبالأستناد إلى الدراسات المتوفرة بهذا الشأن يشير إلى ضآلة وعدم استمرارية المبادرات والدعم الذي تقدمه مؤسسات القطاع الخاص، وخاصة الشركات العقارية لدعم البرامج الإسكانية، حيث أن ما تقدمه الحكومات في كثير من الأحيان من تسهيلات لا يتناسب مع ما يقدمه القطاع الخاص من حلول ضمن مسؤولياته الاجتماعية نحو المجتمع، ولا مع حجم الأرباح القياسية التي يحققها، فمثلاً نمت أرباح الشركات المساهمة العامة في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة 50% تقريباً خلال الربع الأول من عام 2008م في دولة الإمارات العربية المتحدة، في حين حققت الشركات المدرجة بسوقي أبوظبي ودبي المائتين أرباحاً صافية بلغت 51.7 مليار درهم خلال عام 2007م زيادة 36% على صافي الأرباح المحققة خلال 2006م (برنامج الشيخ زايد للإسكان، 2008).

ويطرح ما ذكر أعلاه إثارة قضية ذات تأثير بالغ، فإذا كان القطاع الخاص يواجه بجملة من الصعوبات في الاستثمار في مشاريع الإسكان الموجهة بالأساس لتحقيق هدف اجتماعي وتنموي من جانب، فهناك أيضاً عدم نضوج فكري - مجتمعي ومؤسسي - للتوجه القاضي تعزيز الشراكات مع هذا القطاع الخاص، ومعاملته كشريك فاعل للقطاع الحكومي العام من الجانب الآخر (العيسى، 2000).

الجدول رقم (2): التحليل الرباعي لمشاركة القطاع الخاص في مشاريع الإسكان الميسر

نقاط القوة	نقاط الضعف
- قوة الحضور في السوق تعتمد على الاستخدام الأمثل للموارد والانجاز. - توافر الخبرات وتنوعها. - أكبر موفر للمساكن في الإنتاج السكني. - تقليل التكاليف التي تتحملها الحكومة. لتوفير الخدمات القائمة في المشاريع. - الحلول الإبداعية.	- تجاوز التكاليف الاعتمادات: - ضعف التحصيل. - التضخم أثناء فترة تنفيذ المشاريع. - غياب أو ضآلة وعدم استمرارية المبادرات ضمن المسؤولية الاجتماعية لدعم الإسكان. - مخاطر البناء والتشغيل.
الفرص	المهددات

- الضمانات الحكومية المقدمة والمصممة جيداً.	- حدوث تغييرات في قيم الأصول.
- الامتيازات والحوافز والاعفاءات الضريبية المقدمة من الحكومات.	- عدم صدور قوانين مخصصة للشراكة في معظم الدول العربية.
- صناديق الاستثمار والتنمية العقارية.	- سوء تصميم الشراكة يؤدي لتعرض الحكومة لقدر من المخاطر في التعاقدات طويلة الأجل.
- الموارد المالية الجديدة.	- مخاطر الطلب وسعر الصرف والقيمة المتبقية.
- الضمانات الحكومية المعدة بصورة جيدة.	

المصدر: الباحث

ويتضح من الجدول السابق أن تعزيز وتقوية أدوار القطاع الخاص في شراكات حقيقية مع القطاع العام في مشاريع تيسير الإسكان، وبقراءة واقعية للوضع الراهن؛ فهناك ضرورة ملحة لصياغة سياسات استراتيجية تؤدي لما هو مخطط ومأمول، وتتضمن تلك السياسات عناصر مهمة مثل:

- "سرعة اتخاذ القرار والتبكير بالاهتمام بإعطاء الثقة من قبل القطاع العام للقطاع الخاص في مشاريع تيسير الإسكان مما يعزز تلك الثقة والمصادقية بين الطرفين.
- العمل على أن تكون استراتيجيات التخطيط الحضري وما ترتكز عليه من سياسات أكثر شمولاً وشفافية، بحيث يتم تمكين القطاع الخاص من اتخاذ القرارات الاستثمارية من خلال تلك الاستراتيجيات وفي إطارها ييسر ودون تعقيدات.
- التقاسم المتوازن للمخاطر والنتائج حسب طبيعة المشاريع والتوازنات الاقتصادية" (العيسى، 2000، ص 80).
- وفي ذات السياق؛ فمن المهم لتعزيز فرص لشراكات أكثر تأثيراً بين القطاعين العام والخاص تحليل الأوضاع السائدة والممارسات الموجودة لتقييم مؤشرات الأداء، لمساعدة الجهات المعنية في تحديد وتقييم مستوى النجاح وتحقيق الأهداف المحددة حسب المدة الزمنية الموضوعة. (جدول-3).

الجدول رقم (3): التحليل الرباعي للوضع الراهن للشراكة بين القطاعين العام والخاص في بلدان الوطن العربي

نقاط القوة	نقاط الضعف
- الاستفادة من القدرات الابتكارية للقطاع الخاص. - إنجاز المشاريع في الوقت المحدد. - تنفيذ أكبر قدر من المشاريع للفئات المستهدفة. - العوائد الإضافية والمنافع الاقتصادية. - تحسين مستوى الخدمة. - المشاركة في المخاطر. - تقليل التكاليف على الحكومة لتوفير الخدمات.	- التكلفة العالية للجهاز المشرف على الشراكة. - عدم الالتزام ببند التعاقد المالي. - التعامل البيروقراطي المؤسسي في إنجاز المعاملات. - المشاكل القانونية المعقدة للأداء. - الفروق الفكرية واختلاف منطلقات الشركاء.
الفرص	المهددات
- الحوافز الحكومية مثل إعفاءات الرسوم للقطاع الخاص كمحفزات مستمرة. - الدعم السياسي من قيادات الدولة. - تزايد المشاريع السكنية المطروحة من قبل القطاع العام.	- عدم نضوج فكرة الشراكة لدى الأطراف المؤثرة. - فقدان المحتمل للسيطرة على المشاريع من جانب الحكومة، وزيادة التكاليف وضعف مراقبة الأداء. - انخفاض مستوى الجودة. - التحيز في اختيار الشركاء.

- رفض المجتمع للمشروع.	- صدور التشريعات المعززة للشراكة.
- أنماط الكساد الاقتصادي التي يمكن أن تطرأ.	- إنشاء الحاضنات الاستثمارية في تيسير الإسكان
- المخاطر السياسية.	- وعمليات التمويل.
	- أنماط الأعمال الذكية والشاملة.

المصدر: الباحث

وتبرز عدة اشكاليات تتعلق بإدارة الشراكة (Partnership management)، مثل تعدد قنوات الإنتاج السكني في القطاعين العام والخاص بما يؤدي في واقع الأمر إلى تضارب إدارة المشاريع، وتعدد المرجعيات أو التفرد في قرار الاستثمار وتوجيه النمو العمراني دون تخطيط مسبق، مما يؤثر سلباً على التخطيط المكاني للمناطق المستهدفة، إضافة إلى "تعدد قنوات الإنفاق المربكة للموازنات العامة، وأثر ذلك على الاستدامة في تقديم خدمات البنية التحتية والفوقية حسب الطلب في السوق، وانعكاس ذلك على المستخدم" (جوينات، 2009، ص 12). ومن الصعوبات التي يمكن الإشارة إليها في هذا الجانب، ما يتعلق بمهددات استدامة مشاريع الإسكان الميسر، عدم التزام الجهات المطورة والمنفذة بالتشريعات والاشتراطات العمرانية، والتي تضعها الجهات الفنية الممثلة للحكومات كأداة تحقق بها أفضل الأهداف الممكنة (Mohammed and Abdulridha, 2017).

4- خاتمة الدراسة

4-1 استنتاجات الدراسة ومناقشتها

بناءً على ما تم تناوله من نقاط لموضوعات هذه الورقة، فيمكن التعليق بإيجاز على الاستنتاجات التالية:

- أن التحدي الحقيقي لأي آليات توضع ضمن برامج أو سياسات للتنمية الإسكانية في بلدان الوطن العربي، هو قدرتها على الإجابة عن أسئلة التيسير السكني من مناهير الاستدامة، فيما يتعلق ببعدي الكلفة الاقتصادية وجودة المنتج السكني للمستهدفين، وكل ذلك ضمن قضايا أوسع، حول مدى قدرة الشراكات للقطاعين العام والخاص في الإسهام بحلول ملموسة في هذا الجانب.
- أن جودة تصاميم البيئة المبنية لمشاريع الإسكان الميسر، تتطلب أن تكون مكتملة لمعايير جودة الحياة، فالإسكان الميسر لا يعني بأية حال من الأحوال هذا الكم المتناثر من "العمارة غير المنتمية" التي تشابه مشاريع الإسكان التي بنيت في أنحاء أوروبا وأمريكا على سبيل المثال، والتي أفرزت سلبيات إنسانية وجمالية كثيرة، وجعلت الناس، في لحظة صدق، تندفع إلى الاحتفال بتدميرها بالديناميت، كما حدث في سانت ميزوري بالولايات المتحدة في منتصف ستينيات القرن الماضي، وأصبح هذا الحدث إعلاناً عن ميلاد عمارة المجتمع، التي تعني فهم قيمه وعاداته وأنماط سلوك أفرادها في الفضاء السكني (عبدالرؤوف، 2010).
- يستنتج أن الاعتناء بالتصاميم المعمارية التي تلبّي الشروط المناسبة للأبنية المستدامة للإسكان الميسر هو مسألة في غاية الأهمية، وهي تلك التصاميم التي تتوافق مع البيئات المناخية الصحراوية ببلدان الوطن العربي، ومنها على سبيل المثال، التصاميم السكنية المستجيبة للمناخ (Climate-responsive design)، وأنظمة التظليل السكني التي تقلل من الطلب على التكييف الميكانيكي (Mechanical air conditioning) والتركيبات الصحية منخفضة الاستهلاك وغير ذلك (Taleb, 2010).
- هناك تجارب ناجحة - بدرجة من الدرجات - في توفير وتمويل الإسكان الميسر بشراكات القطاعين العام والخاص، كما دلت بذلك تجارب كل من الأردن في تصحيح مسارات السياسات الإسكانية، وتعزيز الشراكة المباشرة بين القطاعين العام والخاص اعتباراً من عام 1996م، وتجربة السودان المتمثلة في القروض والمنح للإسكان الشعبي من خلال البنك العقاري،

وهاتين الدولتين كما هو معلوم من الدول غير النفطية. وبالمقابل تدل تجربة الدول النفطية كالمملكة العربية السعودية، ودولة الإمارات العربية المتحدة على نجاحها، والتي تنسجم للحد البعيد مع فلسفة ومقاصد التيسير السكني للمواطنين.

- تحتاج الإسكان الميسر في بلدان الوطن العربي إلى مزيد من عمليات التمكين والتحول التدريجي اتساقاً مع تحولات الفكر التنموي في الوقت الراهن، حتى يتغير الدور الحالي لحكومات الدول العربية من دور المزود بالمشاريع السكنية (Role of the provider for housing projects) إلى دور الميسر والممكن (Facilitator and enabler role)، بعد أن كانت هي فقط المخططة، والمنظمة، وصاحبة رأس المال، والمنتجة للإسكان؛ فقد انتهى عهد الدولة الأبوية (Parental State) في هذا الشأن، ولتتأسس هذه حكومات هذه البلدان دورها نحو متطلبات التيسير الإسكاني والشراكة مع القطاع الخاص من خلال الأطر القانونية والتشريعية والتنظيمية بين المستخدمين والقطاع الخاص والمجتمع المدني. وبالتوازي مع هذا الطرح؛ فسيحتاج هذا القطاع الخاص إلى أن يحسن من تنظيم أدائه، ليقوم بدور استباقي في تحمل مسؤولياته لإدارة بعض المكونات الرئيسية في السياسة الاستراتيجية، نحو السكن الملائم للفئات المحتاجة تيسير إسكانها وفق أفضل الممارسات والحكمة الرشيدة.

4-2- توصيات الدراسة

- العمل المستمر لتطوير السياسات الإسكانية الحالية في الدول العربية، وربطها بأجندة الموئل العالمي للاستدامة والمأوى عبر إنشاء المزيد من المراكز الحضرية ومراكز البحوث الإسكانية.
- تشجيع القطاع الخاص للاستثمار في مشاريع الإسكان الميسر بتقديم ما يلزم من محفزات نوعية ومالية وإجرائية وغير ذلك.
- تضمين اعتبارات أنظمة الرهن العقاري والتمويل الإسكاني وتنظيمات الحد من ظاهرة الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني ضمن السياسات الإسكانية القطاعية والوطنية.
- تحديد المواصفات الفنية المناسبة لمواد الإنشاء السكني لتقليل كلفة السكن، ومراعاة توفرها في السوق أو محلية الصنع مع أخذ اعتبار العمر التشغيلي (الديمومة) لتقليل فترات الصيانة وبكلفة معقولة.
- تصميم أدلة إرشادية خاصة بالإسكان الميسر تراعي الأبعاد الجغرافية والاجتماعية والقدرات المالية للفئات المستهدفة بالمشاريع.
- تضمين شركاء مشاريع الإسكان الميسر في وضع التصورات المعمارية والعمرانية للمشروع لضمان مخرجات جيدة ومستدامة.

المصادر والمراجع

- إبراهيم، محمد إبراهيم (2007)، عمارة المسكن دلائل واعتبارات، المؤتمر المعماري الدولي السابع بجامعة أسيوط 23-25 أكتوبر 2007.
- أبو سعدة، هشام (1994)، الكفاءة والتشكيل العمراني: مدخل لتصميم وتخطيط المواقع، القاهرة: المكتبة الأكاديمية،
- اكتيوي، إيرن ردين، وهينغ، ريتشارد، وشوارتز، غيرو (2007)، الاستثمار العام والشراكة بين القطاعين العام والخاص، واشنطن: صندوق النقد الدولي، سلسلة قضايا اقتصادية، الإصدار (40)، 2007.
- <https://www.imf.org/external/arabic/pubs/ft/fandd/fda.htm>
- باهمام، علي سالم (2003)، الإسكان الميسر تطوير معايير لأنموذج مستقبلي للإسكان في المملكة العربية السعودية، مجلة جامعة الملك سعود- التخطيط والعمارة، المجلد (15)، 2003: 1-42.

https://fac.ksu.edu.sa/sites/default/files/2014_03_28_14_23_02_utc.pdf

- برنامج الشيخ زايد للإسكان (2008)، دور المجلس الوطني الاتحادي في المساهمة بحل مشكلة الإسكان في دولة الإمارات العربية المتحدة.
<http://eskan.gov.ae/StudiesAndResearch.aspx?pageid=50>
- بشير، ربيوح (2009)، الفاعلون وتأثرهم في تنظيم السكن، علوم وتكنولوجيا، العدد (29): 30-41.
<http://revue.umc.edu.dz/index.php/d/article/view/504>
- جوينات، هالة (2009)، انشاء آلية لجذب القطاع الخاص في برامج الاسكان، المؤتمر الاقليمي الثاني "المبادرات والابداع التنموي في المدينة العربية"، عمان 27-29 ابريل 2009.
<http://www.ammonnews.net/index.php?page=article&id=37641>
- الشهري، فائز سعد، سياسات التنمية العمرانية ودورها في تيسير الاسكان في المملكة العربية السعودية، مجلة العلوم الهندسية بجامعة اسبوط، المجلد (36)، العدد (6): 1573-1593.
http://www.aun.edu.eg/journal_files/182_J_7695.pdf
- عبد الرؤوف، على (2010)، مدن الأسوار والأبراج المجتمعات السكنية الرأسية المغلقة - حالة البحرين، ندوة التنمية الحضرية بين النظرية والتجارب العملية، مراكش 24-26 مايو 2010.
- عبد الكريم، المؤمن (2015)، برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد (3)، العدد (6): 25-46.
<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/25444>
- عبد اللطيف، محمود أحمد، والفورتيه (2004)، سليمان محمد، الاختلاف في مفهوم الاسكان الميسر وانعكاساته على التنمية الاسكانية المستقبلية، الندوة الثانية للسكن الميسر، الرياض 28-31 مارس 2004.
https://www.researchgate.net/profile/Mahmoud_Abdellatif/publication/2675
- عبد الله، سمير، ودودين، محمود (2015)، نحو سياسة وطنية للإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني.
<https://fada.birzeit.edu/handle/20.500.11889/44>
- عفيفي، ايمن محمد (2004)، نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الاسكان دراسة للتجربة المصرية، الندوة الثانية للسكن الميسر، الرياض 28-31 مارس 2004.
- العيساوي، كاظم فارس (2017)، دور منهج الشراكة في تيسير الإسكان في العراق، مجلة الهندسة، المجلد (23)، العدد (8): 20-44.
<https://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&aid=128797>
- العيسوي، اسامة عبد الحليم (2008)، حلول مقترحة لمشاريع الاسكان منخفضة التكاليف في قطاع غزة، مجلة العلوم الهندسية، الجامعة الاسلامية بغزة، المجلد (16)، العدد (1): 131-154.
<https://journals.iugaza.edu.ps/index.php/IUGNS/article/view/145>
- وكالة الأنباء الجزائرية، (2018)، انجاز أكثر من 3ر6 مليون وحدة ما بين 1999 الى غاية مارس 2018، على الرابط:
<http://www.aps.dz/ar/economie/57977-6-3-1999-2018>
- Ahmed, Abdelkareem A. (2009), Visual Perception, City Image and Residential Preferences in Khartoum-A Frame Study of Behavioral Dimensions Merger in Urban Planning and Housing, Unpublished PhD thesis, (AAU- Sudan).

- Mohammed, Sawsan R. & Abdulridha, Ibtisam A. (2017), Regulations Enforcement Mechanisms for Sustainable Housing Projects, Journal of Engineering, Vol. (23):7: 33-49.
<https://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&aId=127531>
- Taleb, Hanan M (2010), Towards Sustainable Residential Building in the Kingdom of Saudi Arabia, The Scientific Record of Conference On Technology & Sustainability in the Built Environment
https://cap.ksu.edu.sa/sites/cap.ksu.edu.sa/files/attach/tsbe_5_e_02.pdf