قياس أثر الإسكان التنموي من عدد الوحدات السكنية إلى العدالة المكانية

أ.د. وليد الزامل*

أستاذ في قسم التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية

البريد الإلكتروني: waalzamil@ksu.edu.sa

الملخص

يعتبر الإسكان التنموي قضية معقدة لكونه لا يقتصر على توفير المسكن المُجرد؛ بل استيعاب العلاقة بين المسكن والأنظمة الاقتصادية، والاجتماعية، والتشريعية للمدينة [1]. لقد أكدت أهداف التنمية المستدامة SDGs على اعتبار "المسكن حق للجميع" وهو ما يقتضي أن يحقق الإسكان التنموي الاستقرار الاجتماعي، والتمكين الاقتصادي، والكفاءة الوظيفية [2]. كما أظهرت العديد من الدراسات الحديثة أن توفير الوحدات السكنية للأسرة الأشد حاجة يمكن أن يصاحبه مستويات عالية من الديون، أو ضغوط مالية مرهقة على الأسر، أو تدهور جودة السكن وموقعه، مما يؤثر سلباً على معايير العدالة المكانية. إن نجاح نظام الإسكان التنموي يتوقف على وجود أبعاد تقيس دوره في إطار سوق الإسكان العادل [3]. وعليه، فإن زيادة عدد الوحدات السكنية للإسكان التنموي لا تعطي بالضرورة مؤشراً على العدالة المكانية أو نجاح السياسات الاسكانية. لذلك، ظهر اتجاه متزايد نحو تطوير أبعاد مركبة تتجاوز الإطار الكمي للإسكان التنموي لقياس كفاءة نظام الإسكان بما في ذلك القدرة على تحمل تكاليف السكن، واستقرار الأسر على المدى الطويل، والتموضع المكاني، وجودة البيئة الحضرية، والقرب من الفرص الاقتصادية [4].

وفي السياق المحلي، شهدت المملكة العربية السعودية تحولات جوهرية في قطاع الإسكان في السنوات الأخيرة، مدفوعة برؤية طموحة تهدف إلى تنويع برامج الدعم، ومبادرات لتعزيز فاعلية الإسكان التنموي. وعلى الرغم من ارتفاع معدلات الملكية إلى أكثر من 65.4%، فإن هذا التحسن الكمي يثير أسئلة تحليلية حول ما إذا كان يعكس تحسنا نوعياً في وضع الإسكان خاصة للأسر محدودة الدخل وفي بعض المدن الكبرى مثل الرياض، ومكة المكرمة، والخبر [5]. إن إنتاج الإسكان التنموي في المملكة العربية السعودية يواجه تحديات متعلقة بزيادة الطلب على الوحدات السكنية الميسرة وخاصة في المدن الكبرى التي تعاني أصلاً من ارتفاع أسعار الاسكان. ويظل مخزون الإسكان التنموي غير فاعل إذا أُتِيحَ في المدن الصغيرة أو النائية أو تلك التي لا تعاني من أزمات اسكان دون وجود آليه شاملة تراعي التباين في السوق الاسكاني بين المدن وتستجيب لاحتياجات الأسر الأشد حاجة [6]. ومما تقدم، تبرز الحاجة إلى تطوير منظور تحليلي متكامل يقيّم مخرجات قطاع الإسكان التنموي بما يتجاوز فكرة توفير المسكن المجرد نحو إطار تنموي يأخذ في الاعتبار الأبعاد الاقتصادية، والاجتماعية، والبيئية المترابطة لنظام الإسكان. وتعالج هذه الدراسة هذه الفجوة البحثية من خلال اقتراح أبعاد شمولية لقياس أثر الإسكان التنموي بما يحقق مبدأ العدالة المكانية.

الكلمات المفتاحية: الإسكان التنموي، الوحدات السكنية، الاستدامة، العدالة المكانية، المملكة العربية السعودية

* **للاستشهاد (APA)**: الزامل، وليد (2026). قياس أثر الإسكان التنموي من عدد الوحدات السكنية إلى العدالة المكانية. جمعية معمار: سكن ونماء بعنوان "مبادرة حوارات الإسكان التنموي". الخبر 11 نوفمبر 2026.

References

[1] M. Ghafory-Ashtiany, A. Shahmohammadian and M. Rahman, "Navigating housing system complexity - Part I: Conceptual framework and development of the housing system Abstraction Hierarchy (HSAH)," *Journal of Urban Management,* 2026.

[2] C. Zhao and F. Liu, "Impact of housing policies on the real estate market - Systematic literature review," *Heliyon,* vol. 9, no. 10, 2023.

[3] L. H. Le, A. D. Ta and H. Q. Dang, "Building up a System of Indicators to Measure Social Housing Quality in Vietnam," *Procedia Engineering,* vol. 142, pp. 116-123, 2016.

[4] M. T. Nasrabadi, T. Larimian and T. Yigitcanlar, "Developing a measurement model to assess perceived housing inequality: Exploratory and confirmatory factor analyses," *Cities.*

[5] W. Alzamil, "Transformation of Affordable Housing in Saudi Arabia Toward Sustainable Development Goals," in *Proceedings of the 2nd International Conference on Creativity, Technology, and Sustainability*, CCTS 2025. Proceedings in Technology Transfer. Jeddah, Springer, 2026.

[6] W. Alzamil, "Transformation of Developmental Housing Towards SDGs in Saudi Arabia," in *19 th International Conference on Environmental Science and Technology*, Kos, Greece, 3 to 6 September 2025, 2025.