

سكن
ونماء

ملتقى معمار الإسكان التنموي



نحو مفهوم شمولي للإسكان التنموي في المملكة العربية السعودية

أ.د. وليد الزامل

أستاذ في قسم التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود

id

[0000-0002-6231-9469]

waalzamil@ksu.edu.sa



نبذة عن المتحدث



أ.د. وليد الزامل

أ.د. وليد الزامل، أستاذ Professor في قسم التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود. عمل مديراً لمركز البحوث (2023 - 2025)، ورئيساً لقسم التخطيط العمراني (2020-2023)، ورئيس وحدة أبحاث الإسكان السعودي (2018-2020). كما سبق له العمل وكيلاً لكلية العمارة والتخطيط للشؤون الأكاديمية من (2016-2018). لديه أكثر من 86 ورقة بحثية. سبق له العمل كأستاذ مشارك في قسم التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود من (2019-2025)؛ وكأستاذ مساعد من (2015-2019) وكمدرس مساعد من (2001-2015). حاصل على درجة دكتوراه الفلسفة في التخطيط الحضري والسياسات البيئية، في تخصص دقيق: الإسكان والاستيطان البشري، جامعة جنوب تكساس، الولايات المتحدة الأمريكية عام 2014. حاصل على درجة الماجستير MCP في التخطيط المجتمعي من جامعة سينسيناتي أوهايو UC، الولايات المتحدة الأمريكية عام 2010. حاصل أيضاً على درجة ماجستير العلوم M.Sc في التصميم العمراني من جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية عام 2005، ودرجة بكالوريوس العلوم B.Sc. Hons مع مرتبة الشرف في التخطيط العمراني عام 2001.

مواضيع العرض



مقدمة



يتأثر قطاع الإسكان بالتحويلات الديموغرافية وتمركز النشاط الاقتصادي وسياسات سوق العمل. ومع ذلك، لازالت العديد من الاقتصادات المتقدمة تواجه نقص حاد في مخزون الإسكان الميسر وخاصة برامج الإسكان التنموي للأسر الأشد نظراً لمحدودية أو انعدام الملاءة المالية. وفقاً لتقديرات للأمم المتحدة سيعيش أكثر من ثلثي سكان العالم في المدن بحلول عام 2050، وهو ما يعني الحاجة إلى توفير مخزون إسكان كافٍ يتلاءم مع حدود القدرة الاقتصادية لمحدودي الدخل والأسر الأشد حاجة لتلبية الطلب المستقبلي.



العرض والطلب

يعتمد سوق الإسكان على العرض والطلب، ومع زيادة التحضر وخاصة في المدن الكبرى ترتفع أسعار الوحدات السكنية في حدود تتجاوز مستويات القدرة على تحمل التكاليف وخاصة لدى فئات محدودى الدخل والأسر الأشد حاجة. إن حجم الإنفاق على الإسكان يستنزف نسبة كبيرة من دخل الأسر الأشد حاجة وهو ما يؤثر بلا شك على مستويات الإنفاق لبقية للاحتياجات الإنسانية ويمكن أن يصل حجم الإنفاق على الإسكان في كثير من الدول النامية الى أكثر من 50% من إجمالي دخل الأسر. ويصاحب أزمة الإسكان خلل في سياسات التنمية الإقليمية، حيث تتركز التنمية الحضرية في المدن الكبرى على حساب المدن الصغيرة والتي تصبح فيها الأراضي متوفرة ومنخفضة التكاليف؛ ولكن بلا قيمة نفعية لكونها غير مرتبطة بالوظائف وفرص العمل.

الإشكالية

لا يمكن الاعتماد على مؤشر دخل الأسرة كمحدد رئيس لقياس الاحتياج السكني بمعزل عن تحليل واقع السوق الإسكاني، ومستويات التباين في السوق بين المدن. وعلاوة على ذلك، يواجه محدودي الدخل والأسر الأشد حاجة إشكالية في ملائمة الوحدة السكنية لجوانب الاستدامة وخاصة مستويات الجودة والصيانة، مما يُشكل عبئاً إضافياً على هذه الفئات مستقبلاً. وعلى الرغم من الأهداف الطموحة للإسكان التنموي؛ إلا أن "المفهوم الشمولي له يظل غير واضح تماماً وهو الأمر الذي يجعل دوره محصوراً في العمل الخيري أو الإحساني دون وجود إطار تنموي مستدام"



الأهداف



تهدف هذه الدراسة إلى محاولة استجلاء مفهوم شمولي للإسكان التتموي يأخذ في عين الاعتبار الارتقاء بجودة المنتج السكني وتحقيق الكفاءة الاقتصادية، والتنمية الاجتماعية للأسر الأشد حاجة كنهج إسكاني مستدام.

المنهج البحثي



مراجعات نظرية

- الدراسات السابقة
- فهم الأدوار الشمولية للإسكان التنموي
- تجارب الإسكان التنموي



السياق المحلي

- مقارنة الأطر النظرية بالسياق المحلي
- فهم آليه عمل الإسكان التنموي



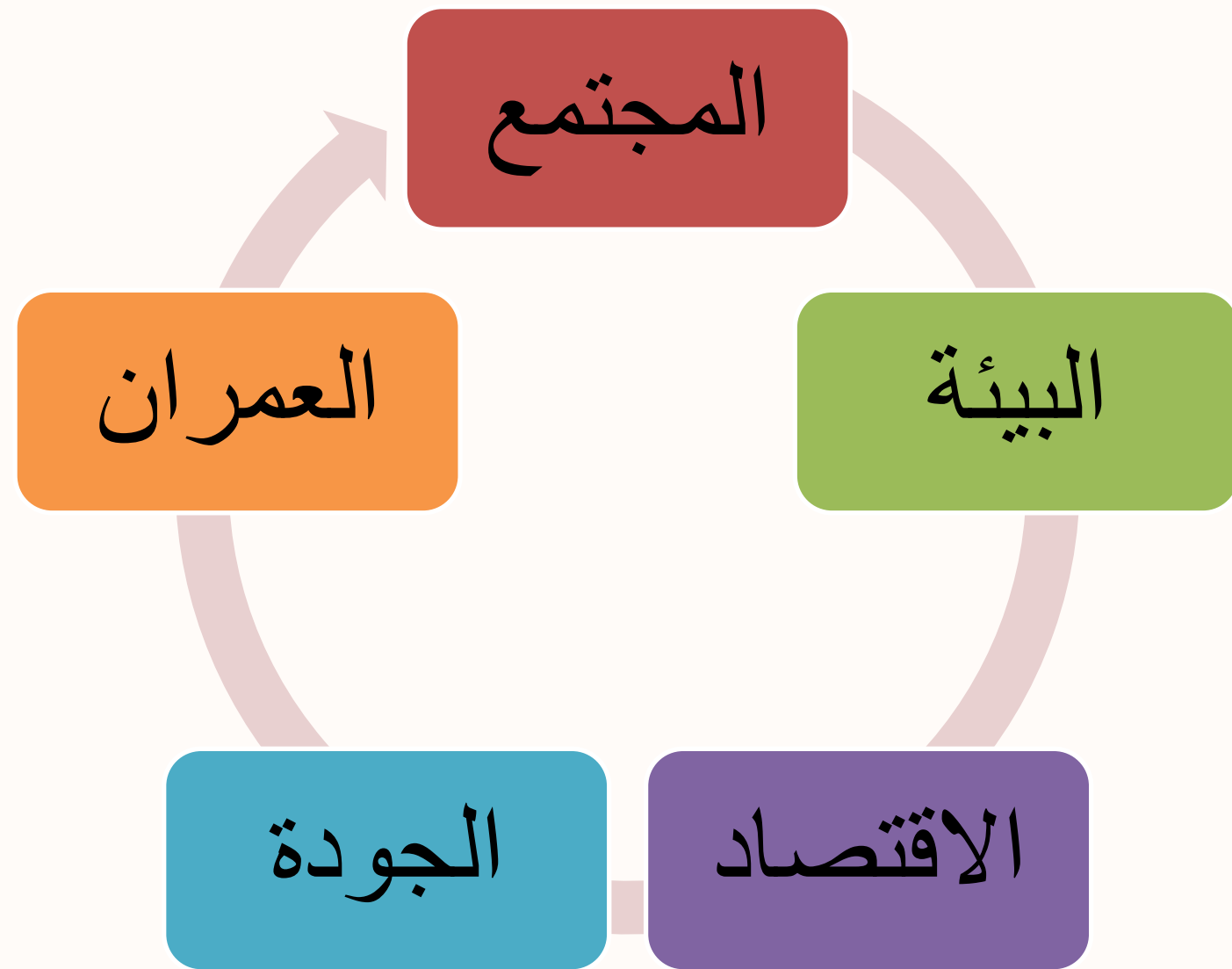
الاستنتاج

- تطوير مفهوم شمولي للإسكان التنموي



مفهوم الإسكان التنموي

يقدم الإسكان التنموي مفهوم يتخطى البعد المادي في توفير الوحدة السكنية (حق السكن) ليشمل استدامة الإسكان، ويبرز ذلك في تطوير خيارات إسكان متنوعة يتم تمويلها بالجهود التشاركية بين القطاع العام والقطاع الخاص والمنظمات غير الحكومية وجمعيات الإسكان، بهدف توفير السكن اللائق للفئات الأشد حاجة. ويعتمد الإسكان التنموي على تصنيف الفئات المستضعفة أو الأشد حاجة في المجتمع، والجهات التي يمكن أن تشارك في توفير الإسكان، والأدوار المنوطة بها في إطار السياسة الإسكانية الوطنية.



مفهوم الإسكان التنموي

الإسكان التنموي لا يعني استيعاب الأسر الأشد حاجة في مساكن. ولكن توفير البيئة السكنية المتكاملة والارتقاء بأساليب المعيشة والتنمية الاجتماعية بما فيها خلق الفرص المتكافئة وحق الوصول الى أماكن العمل.



دور الإسكان التنموي

يأتي دور الإسكان التنموي Developmental housing لسد الفجوة في الطلب على الإسكان الذي يتلاءم مع حدود القدرة الاقتصادية للأسر الأشد حاجة بما يساعد على إدماجها اجتماعياً واقتصادياً. كما تعزز برامج الإسكان التنموي فرص الحفاظ على مستويات عالية من العدالة الاجتماعية وتقلل من الانتشار العشوائي لمناطق الإسكان غير الرسمي في المدن مما يخلق مشهد حضري مستدام في المدن.



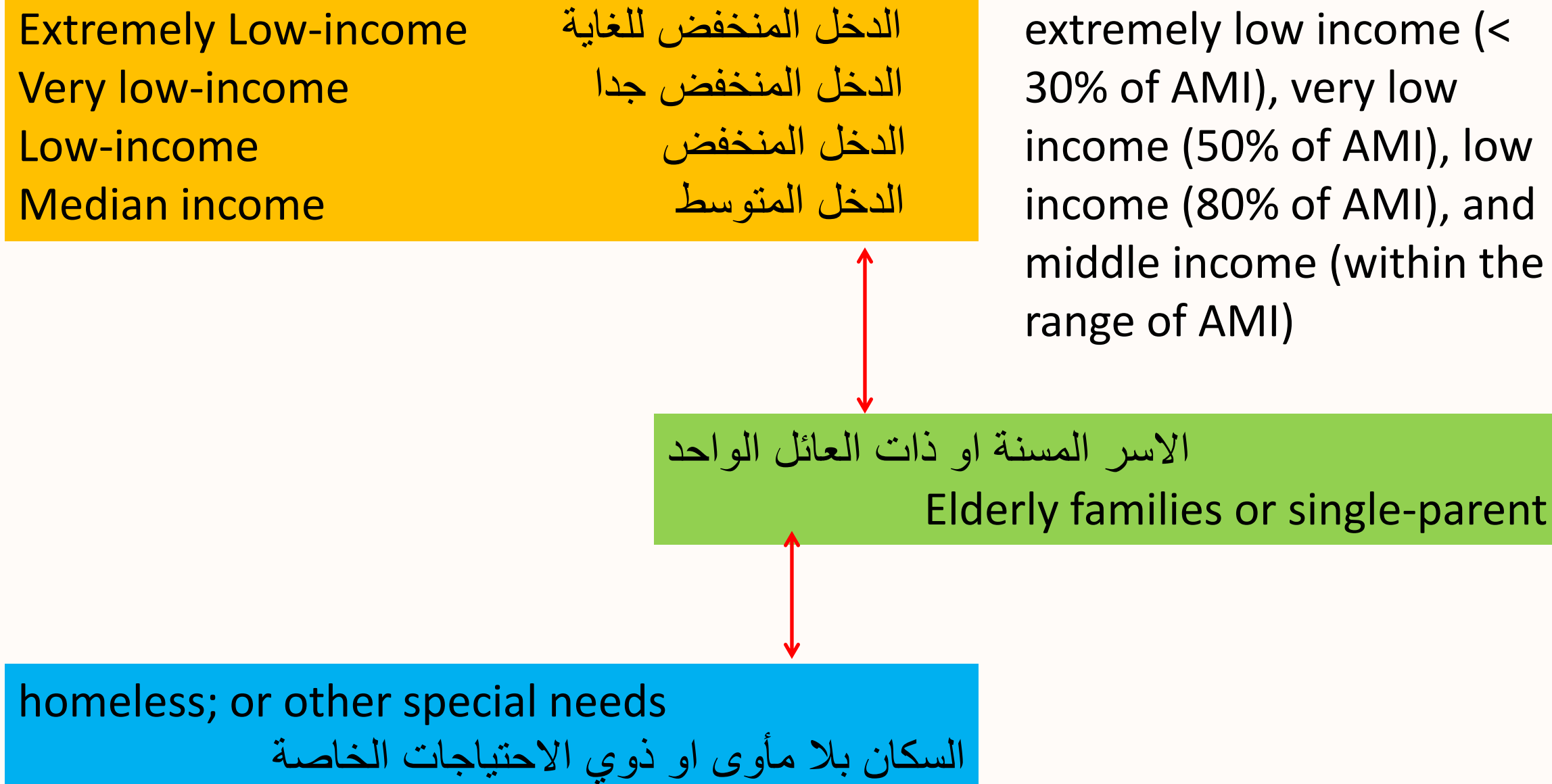
الفئات المستحقة للدعم



الدعم السكني للأسر الأشد حاجة يجب ألا يقتصر على تقديم منتجات سكنية غير ربحية فحسب؛ بل ترجمة الاحتياج المادي والمعنوي والمتمثل في تطوير منتجات سكنية مستدامة بالتوازي مع برامج اجتماعية واقتصادية بحيث تعمل على إدماج هذه الفئات ورعايتها وتمكينها بفعالية في المجتمع. كما ينظر للإسكان التنموي أنه جزء من عملية التنمية العمرانية من خلال ضخ مخزون سكني يتلاءم مع احتياجات ذوي الدخل المنخفض ويترافق ذلك مع بناء بنية تحتية وطرق وخدمات تعزز تنمية المدن

الفئات المستحقة للدعم

الاسكان الميسر يجب ان يستهدف جميع المجموعات المستضعفة (vulnerable groups) وفهم التباين في سوق الاسكان



أبعاد الإسكان التنموي

استنادا الى الأطر النظرية يمكن تلخيص ثلاث أبعاد للإسكان التنموي وهي:

1- البعد المادي والبيئي: ويتعلق بالمسكن نفسه والبيئة المحيطة بما في ذلك استدامة مشاريع الإسكان وملاءمتها لاحتياجات السكان. يجب فهم البعد المادي في سياقاته المختلفة بداية من الأقاليم ثم المدينة ثم الحي السكني. وهو ما يعني توزيع مشاريع الإسكان التنموي بما يخدم معدلات الطلب والسوق الإسكاني لكي يعبر الإسكان التنموي عن أبعاد تنموية مستدامة ومن ذلك تخفيف معدلات الهجرة الى المدن الكبرى.

أبعاد الإسكان التنموي

2- البعد الاجتماعي: يتناول هذا البعد فهم علاقة الإسكان بالأسرة والمجتمع. فالإسكان ليس مجرد وحدة سكنية بل هو قضية الأسرة التي تعاني من أجل الحصول على مكان مناسب يلبي الاحتياجات وقريب من الخدمات والوظائف. إن عدم استيعاب البعد الاجتماعي في تطوير الإسكان التنموي يؤثر سلباً على التميز العنصري ويمكن أن يؤدي الى تهميش الفقراء وزيادة الطبقة الاجتماعية. لذلك، فمفهوم الإسكان التنموي يجب أن ينطوي على استراتيجيات تستجيب مع احتياجات جميع الشرائح الاجتماعية بما في ذلك فئة الأيتام والأرامل وليس محدودي الدخل.

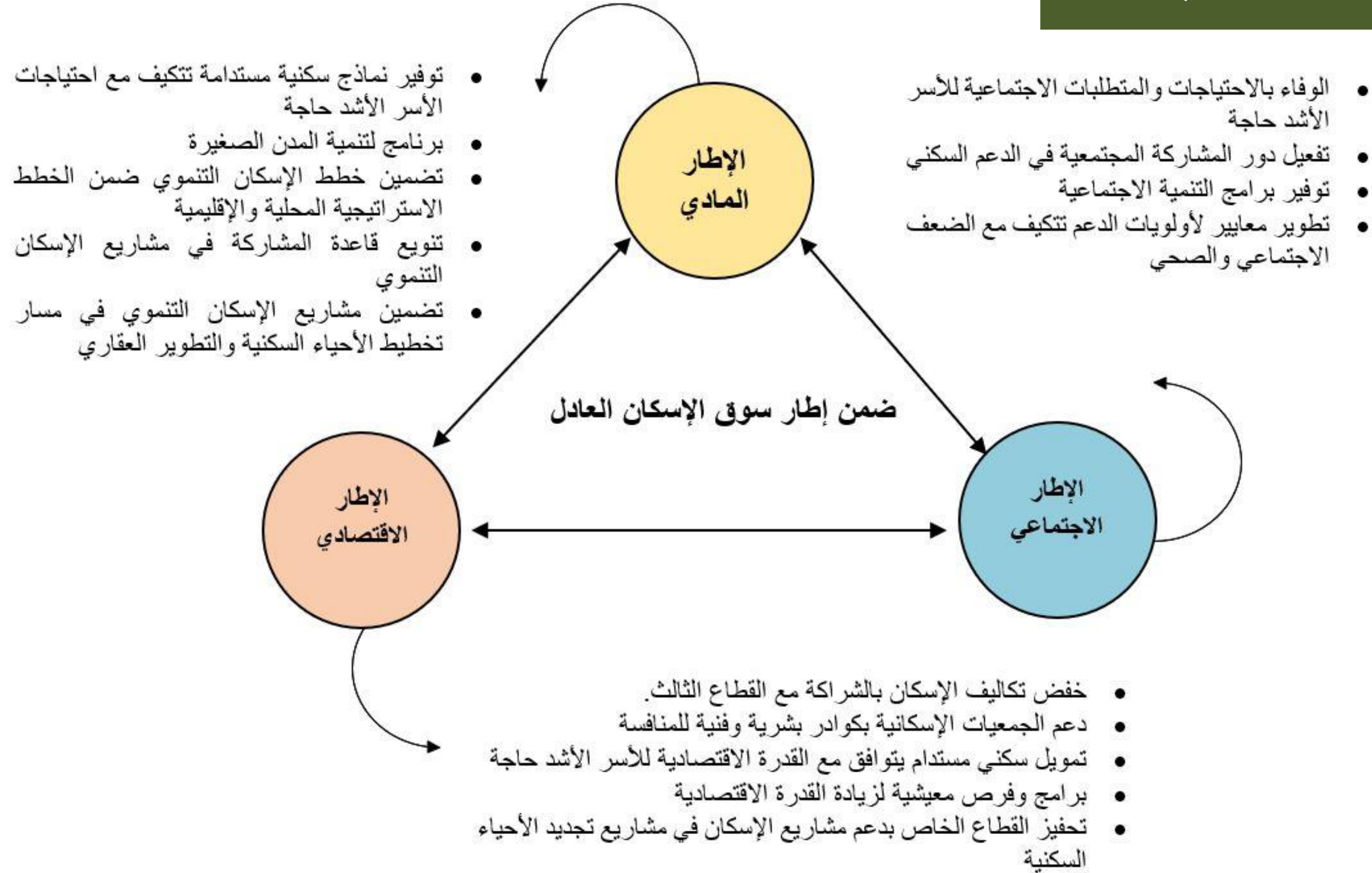


أبعاد الإسكان التنموي

3- البعد الاقتصادي: يؤكد هذا البعد على تحسين أساليب المعيشة للأسر الأشد حاجة، إن الإسكان التنموي ليس مجرد بيئة مكانية لاستيعاب الأسر الأشد حاجة في أماكن محددة. توفير الدعم الاقتصادي ليس منهجاً مستداماً فالإعانات الإيجارية أو التمويل وحدة لن يكون كافي دون أن يقترن ببرامج ترتقي بأساليب المعيشة. الإنفاق على المسكن يؤثر على ميزانية الأسر التي في الأصل تكون مثقلة بتوفير الاحتياجات الأساسية.



أبعاد الإسكان التنموي



السياق المحلي



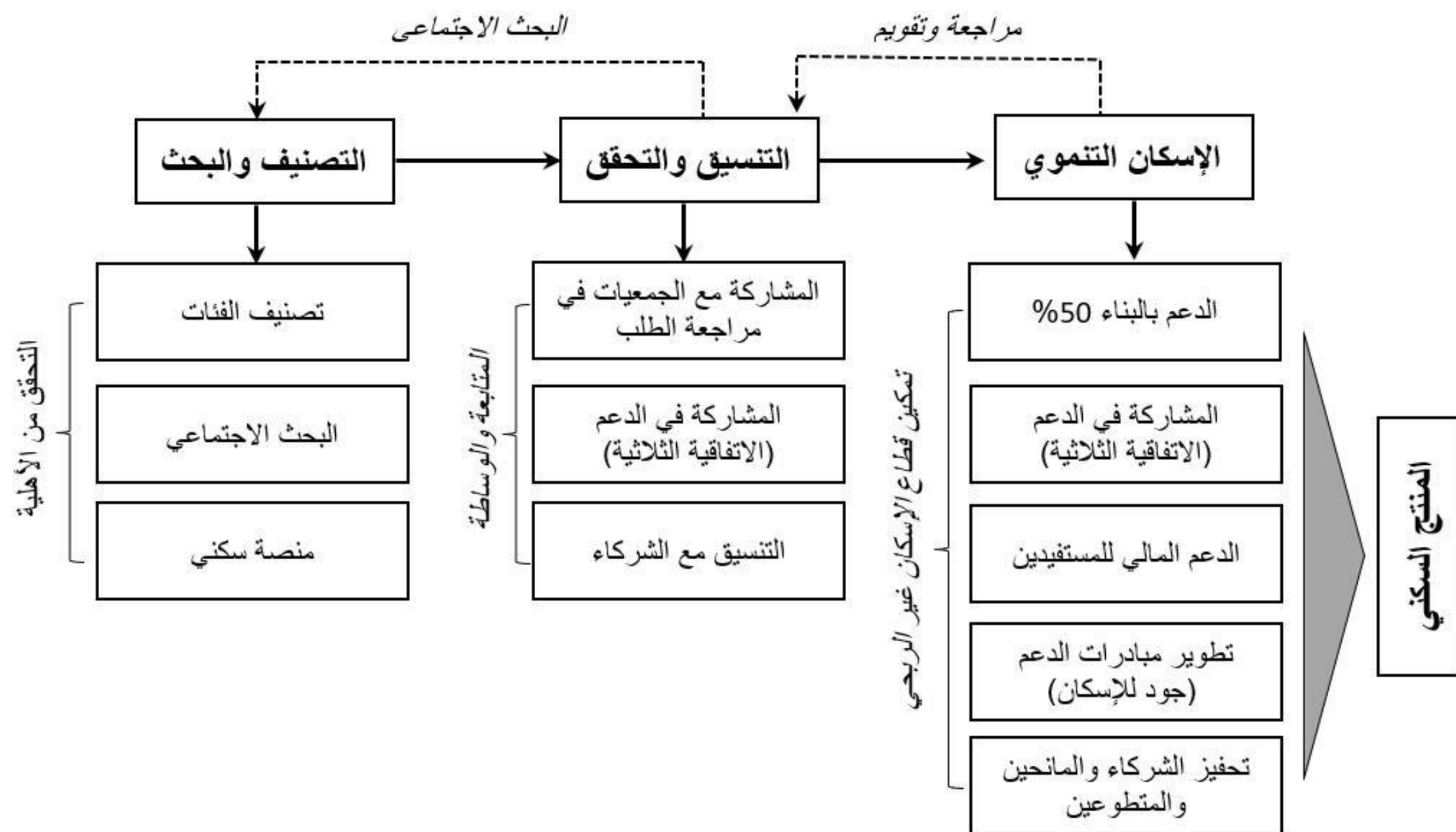
لقد تزايدت الجهود المحلية في معالجة قضايا الإسكان في السنوات الأخيرة حيث ارتفعت نسبة ملكية الأسر إلى 63.74% في عام 2023. وفي المجمل، يرتبط ارتفاع معدل الملكية مع زيادة الرهون العقارية ورسوم الاستقطاع التي يتعين على الأسر دفعها على المدى الطويل. ومع ارتفاع أسعار الوحدات السكنية ومحدودية المعروض من المساكن بأسعار معقولة، فإن العديد من الأسر الأشد حاجة تظل غير قادرة على الحصول على مسكن بالقيود التمويلية الحالية وفي إطار السوق الإسكاني المتاح. لذلك، يأتي دور الإسكان التنموي كمحفز للقطاع الخيري والجمعيات غير الربحية للمساهمة في توفير مخزون إسكاني يتلاءم مع احتياجات الأسر الأشد حاجة.

دور الإسكان التنموي محلياً

يعمل برنامج الإسكان التنموي على إيجاد قنوات تمويل متنوعة من خلال تطوير شراكات بين الإسكان التنموي وجمعيات الإسكان الأهلية لتحقيق التكامل مع القطاع غير الربحي، وتمكينه لإيجاد الحلول الإسكانية للأسر الأشد حاجة والذين ليس لديهم الملاءة المالية للحصول على الدعم السكني التقليدي من خلال "منصة سكني". تشمل الفئات الأشد حاجة ذوي الدخل المنخفض جداً Very low-income أو مخفضي الدخل للغاية -Extremely low income. وفي الغالب يترافق الضعف الاقتصادي مع الضعف الاجتماعي أو الصحي ليشمل فئات مثل المطلقات والأرامل والأيتام والمعاقين وأصحاب الأمراض المستعصية.



إجراءات الدعم



الاستنتاجات



على الرغم من الجهود الحثيثة في سياق تعزيز دور الإسكان التنموي محلياً إلى أنها تتسم بالعطاء الإحساني أو الخيري دون وجود منظومة دعم مستدامة تؤكد على تنمية البعد الاجتماعي، والاتقاء باقتصاديات الأسر الأشد حاجة، وفهم السياق الحضري بما في ذلك التموضع المكاني وجودة الوحدة السكنية واستجابتها لاحتياجات ساكنيها. أما الدعم الإيجاري فيتسم من كونه غير مستدام كما انه متغير حسب طبيعة السوق الإيجاري في المدن حيث تواجه بعض الأسر تكاليف عالية. كما يتوزع المعروض مكانياً في سياق لا ينسجم تماماً مع حجم الطلب وذلك بسبب محدودية الأراضي وارتفاع أسعار الوحدات السكنية. ولا تتمتع العديد من الجمعيات الأهلية بالخبرة الكافية التي تخولها من منافسة شركات التطوير العقاري. في حين لا توجد برامج تعتمد على إدماج أهداف الإسكان التنموي مع أهداف التنمية المستدامة ضمن إطار الخطة الاستراتيجية والإقليمية.

المفهوم الشمولي للإسكان التنموي

منظومة الإسكان

الإسكان التنموي

- فهم التباين في السوق الإسكان
- معايير الأهلية
- أولويات الدعم
- الشركاء وتأهيل الجمعيات الإسكانية
- برامج الدعم المساندة ومستويات الشراكة

- اصلاح البنية الهيكلية
- التشريعات العمرانية
- إجراءات التطوير العقاري
- الحوكمة والمشاركة المجتمعية
- الخطط الاستراتيجية والإقليمية

الإنسان

المكان

- قضية الإسكان هي قضية الأسرة
- برامج التنمية الاجتماعية
- الفرص وأساليب المعيشة
- فرص التعليم والتدريب

- التوزيع المكاني للمشاريع
- مستويات الجودة
- آليات التنفيذ
- البيئة المحيطة

1. United Nations, "Goal 11.," Department of Economic and Social Affairs, 2024. [Online]. Available: <https://sdgs.un.org/goals/goal11>.

2. M. Edwards, Prospects for land, rent and housing in UK cities, London, UK: Government Office for Science, 2015.

3. L. J. Vale, S. Shamsuddin, A. Gray and K. Bertumen, "What Affordable Housing Should Afford: Housing for Resilient Cities," Cityscape: A Journal of Policy Development and Research, vol. 16, no. 2, p. 21–50, 2014.

4. Y. Lee, P. A. Kemp and V. J. Reina, "Drivers of housing (un)affordability in the advanced economies: a review and new evidence," Housing Studies, vol. 37, no. 10, pp. 1739-1752, 2022.

5. United Nations, "68% of the world population projected to live in urban areas by 2050, says UN," UN- Department of Economic and Social Affairs, 2018.

6. W. Alzamil, Evaluation of Affordable Housing and Subsidy Programs in Saudi Arabia, Saarbrücken: LAP LAMBERT Academic Publishing, 2016.

7. R. Kellett, A. Christen, N. C. Coops, M. van der Laan, B. Crawford, T. R. Tooke and I. Olchovski, "A systems approach to carbon cycling and emissions modeling at an urban neighborhood scale. Landscape and urban planning," Landscape and Urban Planning, vol. 110, pp. 48-58, 2013.

8. الرؤية السعودية 2030, "التقرير السنوي لعام 2023", الرؤية السعودية, الرياض, 2023.

9. Ministry of Municipalities and Housing, "The Housing Program," Ministry of Municipalities and Housing, 22 7 2024. [Online]. Available: <https://momah.gov.sa/en/news/annual-report-housing-program>. [Accessed 3 2 2025].

10. R. K. Tunstall and N. Pleace, "Social Housing: Evidence Review," University of York, York, 2018.

11. R. Amirjani, Shushtar New Town: A Turning Point in Iranian Social Housing History, University of Canberra, 2020.

12. T. Poggio and C. Whitehead, "Social housing in Europe: legacies, new trends and the crisis," Critical Housing Analysis, vol. 4, no. 1, 2017.

13. K. A. M. A. Mulhim and M. S. H. Swapan, "Critical Junctures in Sustainable Social Housing Policy Development in Saudi Arabia: A Review," Sustainability, vol. 14, no. 5, 2022.

14. J. A. Stoloff, "A Brief History of Public Housing," in annual meeting of the American Sociological Association, San Francisco, 2004.

15. Center on Budget and Policy Priorities, "Housing Choice Voucher Program: Oversight and Review of Legislative Proposals," Center on Budget and Policy Priorities, Washington, DC, 2018.

16. V. Pestoff, "Co-production and Third Sector Social Services in Europe: Some Concepts and Evidence," Voluntas, p. 1102–1118, 2012.

17. S. Nicholls, "Perpetuating the problem: Neoliberalism, commonwealth public policy and housing affordability in Australia," Australian Journal of Social Issues, vol. 49, p. 329–347, 2014.

18. C. Whitehead and K. J. Scanlon, Social housing in Europe, London School of Economics and Political Science, 2007.

19. W. Alzamil, "Strategic Principles to Promote the Concept of Sustainable Cities in Saudi Arabia," in Proceedings of the 1st International Conference on Creativity, Technology, and Sustainability, D. Berkouk, U. Chatterjee, T. A. K. Bouzir and I. B. Dhaou, Eds., Jeddah, Saudi Arabia, CCTS 2024, 15–16 May, 2025.

20. N. Ayed and A. Clarke, "The importance of stable housing in social capital development and utilisation: how homelessness undermines reciprocity, recognition, and autonomy," Housing Studies, p. 1–20, 2024.

21. K.-Y. Taylor, Race for Profit: How Banks and the Real Estate Industry Undermined Black Homeownership, UNC Press Books, 2019.

22. H. & D. L. Silver, "Fighting housing discrimination in Europe," Housing Policy Debate, vol. 29, p. 714–735, 2019.

23. S.-K. Ha, "Housing, social capital and community development in Seoul," Cities, vol. 27, pp. 35-42, 2010.

24. W. Alzamil, "A framework for building a housing support system for orphans: Saudi society," The Scientific Journal of King Faisal University: Basic and Applied Sciences, vol. 24, no. 1, p. 41–48, 2023.

25. J. Anthony, "Housing Affordability and Economic Growth," Housing Policy Debate, vol. 33, no. 5, pp. 1187-1205, 2020.

26. A. Shiha, F. Hariqi and J. Slagur, "Estimating the Number, Area and Type of Housing in the Kingdom of Saudi Arabia for the Next Twenty Years," King Abdulaziz City for Science and Technology, 2005.

27. Sakani Program, "Services and products," 2022. [Online]. Available: <https://sakani.sa/>.

28. Sakan, "Sakan," Start your journey now, 2025. [Online]. Available: <https://sakan.org.sa/>. [Accessed 17 3 2025].



شكراً لكم

سكن
ونماء
ملتقى معمار للإسكان التتموي



شريك
استراتيجي



مجلس الجمعيات
الأهلية بالشرقية
Council Of CSA In Eastern Province



مجموعة دان
DAN GROUP
مبادرات - معارض - مؤتمرات - دعاية وإعلان - صناعة



المجدوعي الخيرية
Almajdouie Foundation



مؤسسة فرحان
ابن المبارك القحطاني
سمو المجتمع