

المعهد العربي لإنماء المدن
Arab Urban Development Inst.

العدد الرابع عشر
مارس ٢٠٢٦

المعهد العربي لإنماء المدن

الإسكان المُيسّر في المدن العربية

مقابلات
لقاء مع معالي محافظ القاهرة، الدكتور إبراهيم صابر، حول سياسات الإسكان المُيسّر

رؤى حضرية
آراء الخبراء حول الإسكان الميسّر

الأدلة الإرشادية للإسكان الميسّر

حراك المدن
مشاريع ومبادرات الإسكان الميسّر' من مختلف المدن العربية

MUDUNUNA

العدد الرابع عشر

الإسكان المُيسّر في المدن العربية

إن الآراء الواردة في مجلة مدننا لا تعكس آراء المعهد العربي لإنماء المدن.

تابع آخر أخبار المعهد العربي لإنماء المدن من
خلال الانضمام إلى القائمة البريدية على موقع
araburban.org أو تابعنا:

@arab_urban
@arab_urban_sa
/araburban
/araburban
/@arab_urban

فريق التحرير

د. أنس المغيري | المشرف العام
د. زياد علم الدين | رئيس التحرير
لما الخشمان | مدير التحرير
ميشيل إعجاز | محرر مساعد
عبدالله آل عبدالعزيز | مسؤول التواصل
خالد خيري | اخصائي أول ترجمة
الجوهرة الحقباني | أخصائي تواصل مؤسسي

الغلاف الأمامي

مشروع شرق سترة للإسكان الاجتماعي، منطقة سترة، مملكة البحرين
المصدر: وزارة الإسكان – البحرين / برنامج الإسكان الاجتماعي (UN SDGs)

MUDUNUNA

١ افتتاحية

٦ مستقبل الإسكان المُيسّر في المدن العربية

٢ مقابلات

٩ لقاء مع معالي محافظ القاهرة، الدكتور إبراهيم صابر ، حول سياسات الإسكان المُيسّر

٣ رؤى حضرية

١٤ دور الشراكات الذكية بين القطاعين العام والخاص في توفير الإسكان المُيسّر في المدن العربية

١٧ الإسكان الاجتماعي التعاوني للإيجار: تجربة مستدامة للأعمال الخيرية في توفير السكن المُيسّر

١٩ نحو مفهوم شمولي للإسكان المُيسّر في إطار السياسة الحضرية المستدامة

٢١ الأدلة الإرشادية للإسكان المُيسّر

٤ حراك المدن

٢٥ نماذج من جدة ومسقط ودبي: تنويع أنظمة التملك السكني ودوره في توفير الإسكان المُيسّر

٢٨ نماذج ملهمة من السعودية وسلطنة عمان: حوكمة الأراضي الاستراتيجية لتعزيز الإسكان المُيسّر

٣٠ البحرين والكويت: بناء مجتمعات حضرية جديدة لتوفير الإسكان المُيسّر

٣٢ مصر والمغرب: تطوير العشوائيات وإعادة سكانها بشكل تدريجي

٣٥ بيروت | لبنان: تنفيذ مشاريع إعادة التأهيل كآلية للإسكان المُيسّر بعد الأزمات

٣٧ الوكرة | قطر: مشاريع الإسكان المُيسّر تكفل حياة كريمة للعمال

٥ أخبار المعهد

٤١ مدير عام المعهد يستقبل معالي سفير دولة فلسطين لدى المملكة لبحث مجالات التعاون

٤٢ مدير عام المعهد يستقبل الأمين العام لمنظمة المدن العربية

٤٣ المعهد يطلق أولى حلقات الموسم الثاني من بودكاست "الأمين يتحدث"

٤٤ مدير عام المعهد يستقبل الأمين العام للهيئة السعودية للمهندسين

٤٥ مدير عام المعهد يستقبل مؤسس ورئيس مؤسسة Metropoli

٤٦ المعهد يعقد ورشة عمل حول "الحضور العالمي ودبلوماسية المدن" لتعزيز حضور المدن العربية دوليًا

٤٧ اللقاء الأول لمنتدى حوار المدن العربية الأوروبية بمشاركة ممثلين عن أكثر من ٣٨ مدينة عربية وأوروبية

٤٨ ٤٤ مدينة عربية وأوروبية تُقر مجموعات العمل لتعزيز التعاون ضمن منتدى مدريد ٢٠٢٧م

٤٩ المعهد يبحث التعاون مع وزارة البلدية في قطر لتنفيذ عدد من البرامج التدريبية وتطوير القيادات

٥٠ المعهد يعقد اللقاء التاسع عشر من سلسلة لقاءات "حراك المدن" حول "صمود المدن: بناء مدن ذكية قادرة على مواجهة الأزمات"

٥٢ المعهد يعقد اللقاء العشرون من سلسلة لقاءات "حراك المدن" حول "كم تبعد المدينة عن سكانها؟ المدينة الإدراكية ومؤشر «١٥ دقيقة»: قراءة في تجربة أمانة منطقة الرياض"



الإمارات العربية المتحدة، دبي
جميع الحقوق محفوظة
مروان نعماني / (د ب أ) الآم

افتتاحية

مستقبل الإسكان المُيسّر في المدن العربية

د. زياد علم الدين - رئيس التحرير

تتصدّر مسألة القدرة على تحمّل تكاليف السكن في المنطقة العربية اليوم أجندة الاهتمام العالمي، بعد أن كانت تُعدّ قضية من قضايا السياسات الحضرية. فالنمو المتسارع الذي تشهده المدن أسهم في تعميق الفجوة بين العرض من المساكن المُيسّرة والطلب المتزايد في السوق، وهو ما انعكس في ارتفاع متواصل في تكاليف الأراضي والبناء. وقد أدّت مجموعة من العوامل المتأصلة إلى اتساع هذه الفجوة داخل المدن الكبرى، من أبرزها تقلبات السوق، وتفاوت مستويات الدخل، ونُدرة الأراضي، وصرامة الأُطر التنظيمية، علاوة على تباين الاتجاهات الاقتصادية.

وللإسكان الميسّر المعيار العالمي تم تعريفه من قبل البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة حيث لا يتجاوز ثلث اجمالي الدخل الشهري للأسرة. وعلى الرغم من أن هذا التعريف يشكّل نقطة انطلاق مهمة للنقاش، إلا أنه لا يعكس بصورة كاملة واقع شريحة واسعة من السكان في المنطقة العربية. وفي هذا الإطار، تبرز أهمية مراعاة الخصوصية الاجتماعية للمجتمعات العربية واحتياجاتها من أنماط سكنية متنوعة داخل السوق، بما يدعم الأسر الممتدة. لذلك، لا ينبغي حصر مفهوم الإسكان المُيسّر بتكلفة المسكن، فحسب، بل تمتد لتشمل سهولة الحصول على خيارات سكنية مناسبة ومتنوعة، ومدى كفايتها، وقدرتها على الاستدامة والصمود.

وعلى الرغم من التحديات المرتبطة بسد الفجوة بين أُطر السياسات الحضرية والنتائج على أرض الواقع، تمضي العديد من المدن العربية قدمًا في جهودها لتعزيز توفير الإسكان المُيسّر عبر شراكات مع مطورين من القطاع الخاص. إلا أن هذه المبادرات، رغم أهميتها، تظل بحاجة إلى نهج أكثر تكاملًا وشمولية، يربط بين سياسات الأراضي، والاستثمار في البنية التحتية، والدعم المالي، والشمول الاجتماعي ضمن إطار استراتيجي موحد. وفي هذا السياق، تبدو البلديات في وضع مثالي لقيادة هذا التحول، نظرًا لدورها في تنظيم تطوير الأراضي، واهتمامها المباشر بزيادة المعروض السكني، وما تمتلكه من آليات إدارية تُمكّنها من تسهيل عمليات التطوير السكني، بالإضافة إلى اعتمادها على البيانات في توجيه قرارات التخطيط بشكل أكثر كفاءة وفعالية.

وفي هذا العدد من النشرة الدورية "مدننا" نستضيف معالي محافظ القاهرة الدكتور إبراهيم صابر خليل في لقاء حول الإسكان المُيسّر في المحافظة، حيث أكد على أهمية برامج الإسكان كأداة استراتيجية لتحقيق العدالة الاجتماعية، من خلال تطوير مجتمعات عمرانية متكاملة توفر المسكن اللائق والميسور التكلفة وتعزز من فرص الحياة الكريمة لشريحة عريضة من المجتمع.

كما نتناول من خلال "رؤى حضرية" وجهات نظر وآراء نخبة من الخبراء حول قضية الإسكان المُيسّر، حيث يلقي السيد ديفيد أ. سميث الضوء على دور الشراكات بين القطاعين العام والخاص في تعزيز المعروض السكني، موضحًا كيف يمكن للحكومات، عندما تعمل كمحفّز للسوق، أن تدفع نحو إطلاق مبادرات إسكان واسعة النطاق وأكثر فاعلية. ومن زاوية مختلفة، يطرح السيد يحيى شوكت رؤية ثرية تركز على نماذج الإسكان التعاوني والاجتماعي، مسلطًا الضوء على إمكانات توظيف رأس المال الخاص في دعم مبادرات الإيجار المُيسّر وتوسيع نطاقها. أما الدكتور وليد الزامل يجمع هذه الرؤى ضمن إطار أشمل، متناولًا الإسكان المُيسّر من منظور السياسات الحضرية المستدامة، مؤكدًا أنه لا يقتصر على توفير المأوى فحسب، بل يُعدّ ركيزة أساسية لتحقيق الاستقرار الاجتماعي، والتمكين الاقتصادي، والاستدامة البيئية.

كما يستعرض هذا العدد أربع أدلة إرشادية دولية تُعدّ بمثابة أدلة عملية موجهة للبلديات، توضح سبل فهم أسواق الإسكان المحلية، وكيفية صياغة استراتيجيات أكثر فاعلية. ويهدف هذا الإطار إلى ضمان توفير مساكن مُيسّرة في مواقع ملائمة، بما يسهم في بناء مجتمعات أكثر شمولًا ومرونةً.

ولا يقتصر محتوى النشرة على ذلك، حيث تتناول أيضًا مجموعة من أبرز المبادرات والمشاريع الجارية في عدد من المدن العربية، والتي تهدف جميعها إلى تعزيز فرص الحصول على سكن مُيسّر. فعلى سبيل المثال، نستعرض تجارب كل من جدة، ومسقط، ودبي، حيث تستخدم هذه المدن نماذج متنوعة لأنظمة التملك، مثل: الإيجار المنتهي بالتمليك وأُطر الإيجار المنظم، بهدف فتح مسارات جديدة أمام تملك المساكن وتوسيع الخيارات المتاحة للسكان.

كما يتناول هذا العدد أيضًا آليات سياسات الأراضي المطبقة في كلٍ من المملكة العربية السعودية وسلطنة عُمان، حيث يبرز كيف يمكن للحوكمة الذكية للأراضي، مثل: أنظمة قيم الأراضي وتطبيق أنظمة التخصيص الرقمي، أن تسهم في توفير الأراضي المخدومة بصورة أكثر كفاءة، بما ينعكس بشكل ملموس على خفض تكاليف السكن.

وفي المقابل، يركز المحتوى المتعلق بكل من البحرين والكويت على سياسات توفير السكن واسع النطاق، حيث تشير التجارب إلى أن التوسع الحضري الذي تقوده الحكومات يمكن أن يعزز المعروض السكني بشكل كبير. غير أن نجاح هذا النهج يظل مشروطًا بتبنّي مقاربة تُعطي أولوية للبنية التحتية، وتقوم على تنسيق وثيق بين مختلف الجهات، بما يضمن اندماجًا سلسًا مع الأنظمة والخدمات الحضرية القائمة.

وفي سياقٍ آخر، يبحث هذا العدد من "مدننا" النهج المتّبع في كلٍ من مصر والمغرب، حيث يتركز الاهتمام على تحسين وتطوير مناطق السكن العشوائي. ويُعدّ هذا المسار حلًا عمليًا وفعّالًا من حيث التكلفة لتحسين الظروف المعيشية في هذه المجتمعات، بما يسهم في دمجها تدريجيًا ضمن النسيج الحضري الرسمي.

وتتوافر تجارب مشابهة في مدن مثل بيروت، حيث تُسهم التدخلات الموجّهة على مستوى المباني والأحياء في إحداث أثر ملموس. فهذه التحسينات لا تقتصر على رفع جودة المساكن فحسب، بل تمتد أيضًا لإطالة عمرها الافتراضي، مما يعزز هذه الأحياء ويجعلها أكثر قوة، وشمولاً، ومرونة، واستدامة.

ومن المحاور الرئيسة الأخرى التي يغطيها هذا العدد، الحاجة إلى تطوير نماذج إسكان تُلبي احتياجات فئات محددة. وفي هذا الإطار، يبرز مشروع «بروة البراحة» في قطر كمثال مهم، وهو تطوير واسع النطاق صُمم خصيصًا لتوفير سكن مخصص للعمال. ويعكس هذا المشروع كيف يمكن للمجمعات السكنية المخصصة للإيجار أن توفر حلولًا سكنية مُيسّرة ومُدارة بكفاءة عالية، وتلبي احتياجات ذوي الدخل المحدود والمهاجرين على حد سواء.

وبالإضافة إلى ما سبق، تلقي النشرة الضوء على مبادرات المعهد التي أطلقها مؤخرًا وإنجازاته التي تم تحقيقها على المستويات المحلية، والإقليمية، والدولية. فقد شهدت الفترة الماضية نشاطًا مكثفًا يعكس اتساع شبكة شراكات المعهد وتعزيز حضوره في مجال التنمية الحضرية. ومن أبرز هذه الإنجازات سلسلة اللقاءات التي أُجريت مع كل من سفير دولة فلسطين، والأمين العام لمنظمة المدن العربية، والهيئة السعودية للمهندسين، ومؤسسة " Metropoli "، في إطار الجهود الرامية إلى ترسيخ الشراكات المتعلقة بالتنمية الحضرية.

كما يغطي هذا العدد انطلاق الموسم الثاني من بودكاست "الأمين يتحدث"، إلى جانب تنظيم ورشة عمل متخصصة حول الدبلوماسية الحضرية، بالإضافة إلى الاجتماعين الافتتاحيين من منتدى حوار المدن العربية الأوروبية، الذي ضم مشاركين من أكثر من ٣٨ مدينة حول العالم.

وفي ختام النشرة، نستعرض استمرار التعاون مع وزارة البلدية في دولة قطر، إلى جانب النجاح الذي حققه اللقاءان الافتراضيان التاسع عشر والعشرون من سلسلة «حراك المدن»، بما يعكس الالتزام المتواصل للمعهد العربي لإنماء المدن بدعم مسارات التنمية الحضرية المستدامة وتعزيز أثرها على أرض الواقع.

مقابلات

لقاء مع معالي محافظ القاهرة

الدكتور إبراهيم صابر خليل

حول الإسكان المُيسّر في القاهرة

نال الدكتور إبراهيم درجة الدكتوراة مع مرتبة الشرف في مجال التقويم البيئي والاقتصادي لمشروعات الطرق من جامعة عين شمس، بالإضافة إلى حصوله على درجة الماجستير في الإدارة العامة والمحلية من أكاديمية السادات، ودبلومين في الإدارة العامة والإدارة البيئية، وليسانس في الحقوق. ويتمتع الدكتور إبراهيم صابر بخبرة إدارية كبيرة في مجال العمل المحلي، إذ تولّى عدة مناصب قيادية بارزة، من بينها نائب المحافظ للمنطقة الشرقية، ورئاسة أحياء مصر الجديدة، والمعادي، ودار السلام، وطرة، بالإضافة إلى رئاسته للوحدة الإدارية بحي دار السلام. توّج مسيرته المهنية بحصوله على جائزة أفضل محافظ عربي لعام ٢٠٢٤/٢٠٢٥.



الدكتور إبراهيم صابر خليل
محافظ القاهرة

في إطار إعادة صياغة مفهوم الإسكان الحضري، تتعامل محافظة القاهرة مع الإسكان المُيسّر كأداة استراتيجية لتحقيق العدالة الاجتماعية وتعزيز الاستقرار الحضري. وقد شهدت هذه الجهود تحولًا في التعامل مع المناطق غير الآمنة، حيث تم توفير أكثر من ٤٢ ألف وحدة سكنية ضمن مجتمعات متكاملة مثل الأسمرات (١، ٢، ٣) والمحروسة، التي قدمت نموذجًا يجمع بين السكن والخدمات وفرص الحياة الكريمة. وقد حظيت هذه التجربة باعتراف إقليمي بحصول مشروع الأسمرات على جائزة التميز العربي. وتنتقل القاهرة اليوم إلى مرحلة أكثر تقدمًا عبر توسيع نموذج الإيجار المُيسّر كأحد أعمدة سياسة الإسكان، مع التركيز على الاستدامة والشمول.

وفي هذا السياق، يجري هذا العدد من نشرة "مدننا" مقابلة مع معالي الدكتور إبراهيم صابر خليل محافظ القاهرة، للحديث عن قضايا الإسكان المُيسّر وإنجازات المحافظة ورؤيتها نحو تحقيق التنمية المستدامة.

كيف تُعرّف محافظة القاهرة مفهوم "الإسكان المُيسّر" اليوم؟ وما الأولويات الاستراتيجية التي ستوجه أجندة الإسكان خلال الثلاث إلى الخمس سنوات المقبلة، بما يحقق التوازن بين الجودة والاستدامة والقدرة على تحمل التكاليف؟

تتعامل محافظة القاهرة مع الإسكان المُيسّر ليس كمجرد برنامج إسكان، بل كأداة لتحقيق العدالة الاجتماعية والاستقرار الحضري.

وقد جاءت نقطة التحول من خلال التعامل مع المناطق غير الآمنة، حيث أطلقت الدولة برنامجًا غير مسبوق أسفر عن توفير أكثر من ٤٢ ألف وحدة سكنية، عبر تطوير مجتمعات متكاملة، مثل: الأسمرات (١، ٢، ٣)، المحروسة، والخيالة، وروضة السيدة.

لم توفر هذه المشروعات وحدات سكنية فحسب، بل قدمت نموذجًا متكاملًا يجمع بين السكن، والخدمات، وفرص الحياة الكريمة.

وقد حظيت هذه التجربة باعتراف إقليمي، حيث فاز مشروع الأسمرات (١، ٢، ٣) بجائزة التميز العربي لأفضل مشروع تنمية مجتمعية، تقديرًا لتكامله في تحقيق أهداف متعددة تشمل توفير سكن آمن، ونقل السكان من المناطق الخطرة، واستدامة الإدارة، إلى جانب إشراك القطاع الخاص والمجتمعات المحلية، وتمكين الشباب والمرأة.

واليوم، تنتقل القاهرة إلى مرحلة جديدة تقوم على توسيع نموذج الإيجار المُيسّر ليصبح أحد الأعمدة الرئيسة لسياسة الإسكان، مع التركيز على الاستدامة والشمول.

كيف تصمّم المحافظة برامجها السكنية لتلبية احتياجات مختلف شرائح الدخل وأنواع الأُسر؟ وما الآليات المعتمدة لضمان تحقيق العدالة، والشفافية، وتكافؤ الفرص في إجراءات التقديم؟

تعتمد القاهرة على نهج واضح الأهداف، يضع في الأولوية سكان المناطق غير الآمنة، وسكان المناطق غير المخططة، والفئات الأولى بالرعاية، بما في ذلك ذوي الاحتياجات الخاصة. وقد تم تطبيق هذا النهج في مشروعات، مثل: الأسمرات والمحروسة، وفق معايير دقيقة تحقق العدالة والشفافية. ويتميز النموذج المصري بتطبيق عقود إيجار طويلة الأمد بأسعار رمزية تمتد للوريث من الدرجة الأولى، بما يعزز الاستقرار الاجتماعي ويمنع عودة أنماط السكن غير الآمن.

ما أبرز التحديات التي تواجه المحافظة في زيادة المعروض من الإسكان وما التدابير المنفذة لتقليص المدة الزمنية لتنفيذ المشروع وتسليمه؟

نجحت القاهرة في تقليص الفجوة الزمنية بين التخطيط والتنفيذ من خلال تجهيز الأراضي مسبقًا وتوجيه الاستثمارات بكفاءة.

وقد تم تحويل مواقع صعبة أو غير مستغلة إلى مجتمعات ناجحة، مثل: الأسمرات والخيالة، وهو ما يعكس قدرة الدولة على تحويل التحديات إلى فرص تنموية حقيقية.



المدابغ-ابو السعود، القاهرة
©٢٠٢٦- محافظة القاهرة

وحاليًا، تعمل المحافظة على برنامج طموح يعتمد على حصر شامل للأراضي داخل النطاق العمراني لإطلاق جيل جديد من مشروعات الإيجار المُيسّر.

كيف تُنظّم المحافظة شراكاتها مع القطاع الخاص لضمان تحقيق معادلة القدرة على تحمل التكاليف، وجودة البناء، والالتزام بالجداول الزمنية؟ وما الأُطر والضمانات التي تحكم آليات التمويل والتنفيذ بين القطاعين العام والخاص؟

تتبنى القاهرة نموذج شراكة متقدم قائم على تكامل الأدوار، ويرتكز على العناصر التالية:

١. الدولة:

تتمثل أدوار ومسؤوليات الدولة في توفير الأراضي، تحديد الفئات المستهدفة و وضع الإطار التنظيمي.

٢. القطاع الخاص:

تتمثل أدوار ومسؤوليات القطاع الخاص في تحقيق البناء، الإدارة والتشغيل و الصيانة. وقد تم تعزيز هذا النموذج من خلال إنشاء أجهزة إدارية للمشروعات، تأسيس اتحادات شاغلين،إشراك المجتمع المدني في الإدارة المجتمعية و نموذج مبتكر لإعادة التطوير داخل الموقع (In-situ Development). وإلى جانب ذلك، تطبق محافظة القاهرة نموذجًا مبتكرًا بالشراكة مع القطاع الخاص يعتمد على إعادة تطوير المناطق المأهولة دون إقصاء السكان.

ويعتمد هذا النموذج على قيام المحافظة بتوفير بدائل سكنية مؤقتة أو دعم إيجاري للسكان خلال فترة التنفيذ، إزالة المساكن غير الملائمة أو غير المخططة و دخول المطور العقاري لإعادة تطوير الموقع. حيث يقوم المطور ببناء وحدات سكنية بكثافات عمرانية أعلى ووفق معايير دقيقة،إعادة إيواء السكان الأصليين داخل نفس الموقع بعد التطوير والاستفادة من الوحدات الإضافية الناتجة لتحقيق العائد الاستثماري

ويحقق هذا النموذج عدة أهداف استراتيجية، أبرزها:

١. **الحفاظ على النسيج الاجتماعي وعدم تهجير السكان**

٢. **تعظيم الاستفادة من الأراضي داخل المدينة**



المحروسة ١، القاهرة
©٢٠٢٦- محافظة القاهرة

٣. خلق نموذج تمويل مستدام يخفف العبء على الدولة

٤. جذب استثمارات القطاع الخاص بشكل فعال

ويمثل هذا التوجه أحد أهم محاور المرحلة القادمة لتوسيع نطاق الإسكان المُيسّر في القاهرة.

ما سياسات التخطيط التي كان لها الأثر الأكبر في دعم الإسكان المُيسّر وكيف يتم التنسيق مع الجهات الحكومية ذات الصلة لضمان تكامل هذه الجهود؟

تعتمد القاهرة على رؤية تخطيطية تقوم على تعظيم استعمالات الأراضي داخل المدينة، وتطوير مجتمعات متكاملة بدلًا من الأحياء العشوائية والربط بين السكن، والخدمات، وفرص العمل. وقد تجسدت هذه الرؤية في اختيار مواقع، مثل: الأسمرات وروضة السيدة، بما يحقق كفاءة مكانية واجتماعية عالية.

ما المؤشرات التي تعتمدها المحافظة لقياس مدى نجاح برامج الإسكان المُيسّر وما هي الإجراءات المتخذة من قبل الوزارة لزيادة فرص الحصول على المسكن لدى المواطنين من ذوي الدخل المحدود؟

تعتمد القاهرة على مؤشرات واضحة، لكن الأهم من ذلك هو الأثر الفعلي على حياة السكان. وقد تجسد نجاح المحافظة في تحقيق انتقال مئات الآلاف من السكان إلى مساكن آمنة وتعزيز جودة الحياة والاستقرار الاجتماعي والحد من المخاطر المرتبطة بالمناطق غير الآمنة. وأصبحت مشروعات، مثل: الأسمرات نموذجًا إقليميًا ودوليًا، خاصة بعد حصولها على جائزة التميز العربي، بما يعكس نجاح النهج القائم على التكامل بين الإسكان والتنمية المجتمعية. وخلال المرحلة القادمة، تركز المحافظة على تحقيق الأهداف التالية:

١. التوسع في برامج الإيجار المُيسّر

٢. تعزيز دور القطاع الخاص

٣. تطوير نظم إدارة حديثة

٤. ضمان الاستدامة عبر الإدارة الفعالة والمشاركة المجتمعية

وبالمجمل، فإن ما تحقق في القاهرة لم يكن مجرد تطوير عمراني، بل إعادة صياغة لعلاقة الدولة بالمواطن من خلال توفير سكن آمن وكريم كحق أصيل، واليوم نعمل على تعميم هذا النموذج ليصبح أكثر شمولًا واستدامة بالاستناد إلى إقامة شراكات مبتكرة مع القطاع الخاص والمجتمع المدني.



الأسمرات، القاهرة
©٢٠٢٦- محافظة القاهرة

رؤى حضرية

رؤى حضرية

دور الشراكات الذكية بين القطاعين العام والخاص في توفير الإسكان المُيسّر في المدن العربية



ديفيد أ. سميث

مؤسس ورئيس مجلس إدارة معهد الإسكان المُيسّر في بوسطن، وهو مثال حي على هذا النهج، إذ عمل في أكثر من سبعين دولة لتحسين أنظمة الإسكان المُيسّر المستدام، كما يُدرّس برامج تنفيذية في كلية الدراسات العليا للتصميم بجامعة هارفارد، تغطي الإسكان المُيسّر، وأساسيات التطوير العقاري، والتمويل العقاري.

بقدر ما تنمو الدول اقتصاديًا وتتعمق ممارساتها المؤسسية، ترتفع جودة السكن وإمكانية تحمل تكاليفه ضمن أولويات الأجندات العامة، باعتبارهما مقابلاً أخلاقيًا لمفهوم الزكاة على الصعيد الوطني، وفي الوقت ذاته يزداد التحدي في تحقيق هذه الأهداف واستدامتها.

أعرف هذا جيدًا لأنني قضيت أكثر من خمسين عامًا أعمل على توفير السكن المُيسّر، وذلك في أكثر من سبعين دولة حول العالم، بما فيها أبو ظبي، ودبي، ومصر، والأردن، والكويت، والمغرب، والمملكة العربية السعودية ومعالجة هذا التحدي على وجه التحديد. وقد ركزت جهودي على فهم كيفية تمكين الحكومات من استخدام الآليات المتاحة لها (القوانين والتمويل) لتحقيق النتائج المرجوة، وهي توفير سكن عالي الجودة وبأسعار مُيسّرة لجميع المواطنين، إلى جانب التأثير المنشود، وهو أن يتمتع المواطنون بحياة أفضل ويطمحون إلى مستقبل مشرق لأسرهم.

ويبدأ هذا النهج نحو تعزيز سياسات وبرامج ناجحة لتوفير السكن المُيسّر بفهم مفارقة القدرة على تحمل التكاليف في ظل النمو الاقتصادي الحضري. في القرن الحادي والعشرين، يعتمد تحقيق ثروة وطنية مستدامة وازدهار الاقتصاد على التوسع الحضري وأسواق العقارات الخاصة. وهذا يعني أن المدن يجب أن تتجه نحو البناء العمودي: فكلما هُدم مبنى قديم، يُقام مكانه مبنى أطول بكثير. يضيف التوجه نحو البناء العمودي قيمة أكبر للأراضي ذات المواقع المتميزة، ويجعل الأراضي البيضاء في المواقع الاستراتيجية أكثر جدوى من حيث التطوير. وعندما تُطرح هذه الأراضي في السوق، يرفع المطورون من القطاع الخاص أسعارها، ولتبرير هذه الزيادة، يتجهون نحو البناء العمودي قدر الإمكان، شاملاً جميع الاستعمالات ذات القيمة العالية، مثل: مراكز التسوق، والاستعمالات المكتبية، والفنادق، والمساكن الفاخرة. ونتيجة لذلك، تصبح المساكن المُيسّرة نادرة، ويعيش العمال الذين يساهمون في ازدهار هذه المباني الشاهقة بعيدًا عن أماكن عملهم، أو في مساكن مكتظة، أو في مبانٍ قديمة وغير صحية وغير آمنة.

وباختصار، يُعدّ ارتفاع تكاليف السكن نتيجة طبيعية ترافق النمو الاقتصادي. وغالبًا ما تتعامل الجهات المحلية مع هذه الظاهرة بشكل أسرع من نظيراتها الإقليمية أو الوطنية، نظرًا لظهورها المفاجئ في المشهد العام وارتباطها المباشر بحياة السكان. وفي ظل هذا الضغط، قد يتم اللجوء إلى حلول سريعة تبدو فعّالة في ظاهرها، مثل فرض سقوف للإيجارات. ورغم ما تحققه هذه الإجراءات من أثر فوري، إلا أن انعكاساتها على المدى المتوسط والطويل قد تكون سلبية؛ إذ تسهم في تقليص المعروض السكني، وتُضعف الحوافز للاستثمار في تطوير مشاريع جديدة، كما قد تؤدي إلى تعقيدات قانونية وإدارية متزايدة.

"إن الحكومة التي تستمع إلى مواطنيها وتستجيب لمتطلباتهم، يتضح لها أنّ الحل المستدام لا يكمن في حظر ما هو قائم بالفعل، بل في توفير المزيد من المساكن المُيسّرة"

إن الحكومة التي تستمع إلى مواطنيها وتستجيب لمتطلباتهم، يتضح لها أنّ الحل المستدام لا يكمن في حظر ما هو قائم بالفعل، بل في توفير المزيد من المساكن المُيسّرة. ولكي ينجح ذلك، يجب أن تنخرط الحكومة كشريك فعال في السوق، من خلال: دعم قدرة المستحقين على دفع تكاليف السكن عبر إعانات مخصصة للأُسر ومعتمدة على الدخل، والتشجيع على بناء مساكن جديدة بأسعار مُيسّرة من خلال بناء الشراكات بين القطاعين العام والخاص.

وبإمكان الحكومات العربية تحفيز القطاع الخاص على توفير مساكن مُيسّرة على نطاق واسع من خلال ثلاثة عوامل أساسية، هي:

١. **الاستغلال الأمثل للأراضي الحكومية**، وقدرة الحكومة على توجيه التوسع العمراني العمودي من خلال التخطيط الحضري المنظم، لا سيما التخطيط الشامل الذي يتضمن توفير حوافز تتعلق بزيادة الكثافات العمرانية ضمن معايير مدروسة، بهدف تعزيز القدرة على تحمل التكاليف.

٢. **الاستخدام الاستراتيجي للبنية التحتية التابعة للقطاع العام**، بما في ذلك الطرق، وخطوط الكهرباء، وشبكات المياه والصرف الصحي، بالتوازي مع التخطيط الشامل. وتكتسب هذه الاستراتيجية أهمية خاصة في البلدان العربية، حيث تمثل ندرة المياه وارتفاع درجات الحرارة خلال الصيف تحديات كبيرة.

٣. **إقامة شراكات فعالة بين القطاعين العام والخاص في مجال الإسكان، تتيح للمطورين الحصول على الأراضي**، وتوفر ضوابط استعمالات الأراضي والبنية التحتية، مع شرط تقديم عدد مناسب من المساكن بأسعار مُيسّرة. ويهدف هذا النهج إلى ضمان تحقيق النتائج المرجوة والأثر المستدام الذي تسعى إليه الحكومة، بما يضمن توفير سكن ملائم للمواطنين ويعزز التنمية الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء.

وبهذا النهج، تتولى الحكومة توفير الموارد وتحديد التوجهات العامة، بينما يضطلع القطاع الخاص بدور التنفيذ ضمن إطار مرن يتيح له تحمل المخاطر، وتعبئة رؤوس الأموال الخاصة بما يعزز قدرات الحكومة، وإضافة قيمة حقيقية للمشروعات، فضلًا عن تحمّل مسؤولية النتائج والمساءلة عنها. ومع مرور الوقت، يكتسب القطاع الخاص خبرة متزايدة في هذه الأدوار ويتطور أداؤه بشكل ملحوظ، شريطة أن تضع الحكومة الأُطر التنظيمية الصحيحة واللوائح الواضحة التي تنظم هذا التعاون.

وتعتمد مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجال الإسكان على وجود أسواق عقارات فعالة، وأنظمة ضريبية عقارية قائمة على القيمة، وحكومات محلية كفؤة وقادرة على التنفيذ. وتستفيد الحكومة من هذه العناصر لتسخير طاقة القطاع الخاص الراغب في المشاركة، فبدلاً من فرض الأوامر والتوجيهات، يجب على الحكومة تحفيز القطاع والتفاوض معه بشكل ذكي ومرن. ويبدو هذا الأسلوب غير مألوف للعديد من موظفي القطاع العام، خاصةً لأن مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجال الإسكان تتسم بسمتين أساسيتين غير واضحتين، ويمكن التعريف بهما على النحو التالي:

- لا يعد مشروع الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجال الإسكان مجرد مقاولة عامة تحت اسم مختلف: المقاولة العامة تركز على صفقة واحدة، بسعر ثابت، ومنتج محدد. أما مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجال الإسكان، فتربط الحكومة والقطاع الخاص بعلاقة طويلة الأمد، يتقاسمان فيها اتخاذ القرارات والمخاطر طوال فترة التطوير.
- مشروع الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجال الإسكان لا يُعد مشروع شراكة تقليدي بين القطاعين العام والخاص كما هو الحال في البنية التحتية: في المشاريع التقليدية، تمتلك الحكومة البنية التحتية (مثل محطة توليد الكهرباء)، ويقتصر دور السكان على استخدام المنتج النهائي. أما في الإسكان المُيسّر، يعيش الناس في هذه المشاريع يوميًا، وغالبًا يمتلكون جزءًا منها، ويشاركون في إدارتها عمليًا.

وعلى الرغم من امتلاك الحكومة الوطنية للموارد المالية والقدرة على الوصول إلى رأس المال، فإن الحكومات المحلية تتحكم في استعمالات الأراضي، وتعمل على وضع خطط

تقسيمات المناطق، وتنفذ مشاريع البنية التحتية. وهذان الجانبان متكاملان، ويجب إيجاد التوازن بينهما. ونظرًا لأهمية الدور الذي يقوم به كل منهما، يتعين على الجهات الحكومية التنسيق فيما بينها قبل إشراك القطاع الخاص.

إن الطبيعة الاقتصادية المميزة لمشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص في قطاع الإسكان، سواء في بداياتها أو على المدى الطويل، تجعلها تتطلب ترتيبات قانونية تختلف عن تلك المطبقة في مشاريع المقاولات العامة أو البنية التحتية. لقد قضيت نصف قرن في التفاوض على هذه الوثائق، أو صياغتها وتفسيرها وتطبيقها. وفي الواقع، تتوافق بعض المفاهيم المالية الإسلامية بشكل طبيعي مع مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص في الإسكان— كالوقف والنذر من جانب العرض، والإجارة والاستصناع والمرابحة والمشاركة المتناقصة من جانب الطلب، وفوق كل ذلك، الزكاة لجميع المواطنين.

رؤى حضرية

الإسكان الاجتماعي التعاوني للإيجار: تجربة مستدامة للأعمال الخيرية في توفير السكن المُيسّر



يحيى شوكت

باحث ومحلل لسياسات الإسكان بخلفية في الهندسة المعمارية. حاليا مدير مرصد العمران وهو موقع مختص بالسكن العادل. خلال مسيرته البحثية أصدر يحيى تقارير حول شفافية سوق العقارات وحوكمة الشركات المملوكة للدولة وتحليلات عن قوانين الإيجارات والتصالح. من مؤلفاته "أزمة الإسكان في مصر" (دار نشر الجامعة الأمريكية بالقاهرة ٢٠٢٠) و "إيجار قديم" (دار المرايا ٢٠٢٦).

يُشكّل توفير السكن المُيسّر تحديًا كبيرًا تواجهه معظم المدن العربية. ففي مصر، غطّى برنامج الإسكان الاجتماعي احتياجات أكثر من ٦٠٠ ألف مستفيد خلال العقد الماضي، وهو إنجاز مهم يستحق التقدير. ومع ذلك، تشير التقديرات إلى أن هذه الجهود لا تزال تغطي أقل من ثلث الحاجة الفعلية، ما يعني أن المطلوب هو ثلاثة أضعاف هذا الرقم لتلبية احتياجات الجميع. ولمواجهة هذا التحدي، سنّت الحكومة المصرية مؤخرًا قوانين جديدة لتعزيز إنتاج القطاع الخاص للإسكان الاجتماعي. ومع ذلك، يُظهر التاريخ أن شركات التطوير العقاري الخاصة، كونها ربحيّة بطبيعتها، لا توفر أفضل بيئة لبناء الإسكان الاجتماعي، إذ يظل هدفها الأساسي تحقيق الأرباح لمساهميها. إلا أن هناك موردًا آخر يمكنه تقديم دعم فعّال، وهو الأفراد، الذين تربطهم علاقات متعددة الأبعاد بأصولهم، مما يتيح لهم إمكانية أداء دور اجتماعي في توفير السكن المُيسّر.

يميل معظم مُلّاك المنازل في المنطقة العربية إلى اعتبار عقاراتهم استثمارًا، حتى تلك التي يسكنونها بأنفسهم. ومع ذلك، يُعتبر العقار استثمارًا فقط إذا كان يولد دخلًا أثناء فترة ملكيته، مثل تأجيره. وإلا، فإنه يُعدّ مجرد أصل تتزايد قيمته مع الوقت، ولا يمكن الاستفادة من هذا النمو إلا عند البيع، حيث يتحقق الربح الرأسمالي. ويمتلك ملايين المصريين عقارات ثانية وثالثة، سواء لبناء مستقبل أبنائهم أو لحماية مدخراتهم من التضخم. ومع ذلك، يختار كثير منهم ترك هذه العقارات شاغرة، إذ يشعرون بعدم الأمان عند تأجيرها، وهو ما ينعكس في إحصاءات تُشير إلى وجود نحو ١١ مليون وحدة سكنية شاغرة، أي ما يقارب ثلث المخزون السكني. لكن، ماذا لو كانت هناك طريقة للاستثمار العقاري يمكنها توفير دخل للمُلّاك وفي الوقت نفسه تساهم في توفير سكن مُيسّر؟

نموذج التعاونية السكنية الاجتماعية

مع وجود فائض كبير في المعروض من المساكن، يمكن استغلال هذه الوحدات لتأجيرها بأسعار أقل من السوق، مما يجعلها في متناول الأُسر ذات الدخل المحدود. وعلى الرغم من أن هذا الأمر قد لا يشجع المالك الفردي على القيام به، فإن مؤسسة تمتلك عقارات متعددة يمكنها الاستفادة من وفورات الحجم لإدارة التأجير بأسعار مُيسّرة. ويمكن لجمعية تعاونية للإسكان الاجتماعي، تعمل على أساس غير ربحي، شراء مبنى قائم وخالٍ، وتطبيق نموذج تمويلي يسمح بتأجير الشقق بأسعار متفاوتة، بدءًا من الأسعار المُيسّرة للغاية وحتى أسعار السوق، مما يضمن دعم الوحدات منخفضة التكلفة. وفي حال امتلكت الجمعية عقارات تجارية، مثل شقق الطابق الأرضي، فيمكن تأجيرها بأسعار السوق الأعلى، لتوفير المزيد من التمويل بهدف دعم الوحدات السكنية المُيسّرة.

وقد أظهرت تجربة سابقة لنموذج مشابه، باستخدام قيم واقعية، أن هذه الجمعية التعاونية قادرة على توليد دخل كافٍ لتغطية نفقاتها التشغيلية، بما في ذلك رواتب الموظفين، ورسوم الصيانة، وغيرها من المنصرفات. ومع ذلك، يبقى استرداد رأس المال الأصلي لشراء العقار تحديًا، وهو ما يميز هذا النموذج عن مشاريع القطاع الربحي الذي يسعى لتحقيق أرباح مباشرة من الإسكان الاجتماعي.

رأس المال ذو التأثير الاجتماعي

كيف تحصل الجمعية التعاونية على رأس المال اللازم لشراء العقار، ولماذا تعمل وفق نموذج مالي لا يسترد فيه رأس المال المدفوع؟ تخطط الجمعية لإطلاق مشروعها لشراء وإدارة مبنى سكني اجتماعي بأسلوب مشابه لصناديق رأس المال المخاطر، من خلال دعوة المشتركين لشراء أسهم فيها، مع نوعين من العائد، على النحو التالي:

يتمثل العائد الأول في العائد المالي وهو آلية تتيح للمستثمر الاجتماعي الخروج من الجمعية بعد فترة زمنية محددة. ونظرًا للاتجاه العام لارتفاع قيم العقارات، يسترد المشترك استثماره الأولي مضافًا إليه الزيادة التي تحققت خلال تلك الفترة. ويتم تنظيم مواعيد خروج المشتركين بحيث يحل محلهم مشتركون جدد، بما يضمن بقاء رأس المال مجمّدًا لفترة محددة.

أما العائد الثاني فهو العائد الاجتماعي، إذ تُسهم أموال المشترك في دعم توفير السكن للفئات المحتاجة، في مقابل بُعد خيري يتمثل في التنازل عن العائد الدوري على رأس المال لفترة محددة، على غرار العقارات غير المؤجرة. وهنا يبرز دور الدعم الحكومي؛ ففي الدول التي تُفرض فيها الزكاة نظامًا، يمكن احتساب هذا الاستثمار ضمن المدفوعات السنوية. كما يمكن، بشكل عام، إعفاء الأرباح الرأسمالية المتحققة عند الخروج من الجمعية من الضرائب.

وفي نهاية المطاف، يقدّم هذا النموذج للمشتركين مزايا تتجاوز بكثير فكرة شراء عقار وتركه شاغرًا. أولًا، تتيح طبيعة الاستثمار الاجتماعي القائم على المشاركة للأفراد الدخول بمبالغ أقل بكثير مقارنةً بتكلفة امتلاك عقار كامل. ثانيًا، في حال ضخّ المشتركون استثمارًا أكبر، يمكنهم تسييل جزء منه عند الحاجة بمرونة، بدلًا من الاضطرار إلى بيع الأصل كاملًا كما هو الحال عند امتلاك عقار واحد.

"يتيح هذا النهج إعادة توجيه جزء معتبر من رأس المال الخاص نحو تلبية احتياجات الإسكان، مع تقليل الاعتماد على التمويل العام إلى الحد الأدنى."

البناء الاجتماعي للتأجير

في البلدان والمناطق التي قد لا تتوفر فيها مساكن شاغرة بسهولة، يمكن تكييف نموذج الاستثمار الاجتماعي لتطبيق مشاريع البناء الاجتماعي للتأجير. وفي هذه الحالة، تعلن التعاونيات عن رغبتها في الاشتراك بنفس الطريقة، ولكن بالشراكة مع مطوري مشاريع إسكان ذوي خبرة، لتشييد المشاريع السكنية. وعند اكتمال البناء، تتولى التعاونيات إدارة المشروع بالكامل، بما يضمن تقديم مساكن بأسعار مُيّسرة للأُسر المحتاجة.

وبوجه عام، يقع على عاتق الحكومة تنظيم عمل التعاونيات غير الربحية، ووضع إطار واضح لبرامج الإسكان الاجتماعي يوجّه الاستثمارات نحو المناطق الأكثر احتياجًا، مع ربط هذه التعاونيات بقاعدة بيانات دقيقة للمستفيدين المحتملين. وعلى مستوى أكثر تفصيلًا، يمكن للجهات الحكومية وضع أدلة إرشادية لسقوف الإيجارات الاجتماعية التي تعتمدها التعاونيات، إلى جانب دعم آليات تسوية المنازعات ووضع الإصلاحات القانونية التي تضمن تحقيق التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر طوال فترة المشروع. أما في مجال البناء الاجتماعي الموجّه للتأجير، فيمكن أن تسهم حزمة من الحوافز—مثل الإعفاءات الضريبية وغيرها—في خفض تكاليف البناء والتطوير، وتعزيز القدرة على تحمل تكاليف السكن. وفي المحصلة، يتيح هذا النهج إعادة توجيه جزء معتبر من رأس المال الخاص نحو تلبية احتياجات الإسكان، مع تقليل الاعتماد على التمويل العام إلى الحد الأدنى.

رؤى حضرية

نحو مفهوم شمولي للإسكان المُيسّر في إطار السياسة الحضرية المستدامة



أ.د. وليد الزامل

استاذ دكتور في قسم التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود. رئيس تحرير مجلة العمارة والتخطيط JAP. حاصل على درجة دكتوراه الفلسفة في التخطيط الحضري والسياسات البيئية، في تخصص دقيق: الإسكان والإستيطان البشري، جامعة جنوب تكساس، ودرجة الماجستير في التخطيط المجتمعي من جامعة سينسيناتي أوهايو. حاصل أيضا على درجة ماجستير العلوم في التصميم العمراني من جامعة الملك سعود، و درجة بكالوريوس العلوم مع مرتبة الشرف في التخطيط العمراني. لديه أكثر من (١٠٠) منشور ما بين كتاب وأوراق بحثية ومشاركات في المؤتمرات والندوات العلمية ومحكم للعديد من الابحاث والدراسات العمرانية

لم يعد الإسكان مجرد المكان الذي يوفر الاستقرار المكاني فحسب؛ بل أصبح سياسة لتحقيق أهداف التنمية الحضرية المستدامة (SDGs) [١]. وخلال العقود الأربع الماضية تطور مفهوم الإسكان في الادبيات والنظريات الحضرية الحديثة من المنظور الذي يؤكد على اعتباره منتجًا ماديًا إلى حق انساني في إطار يتكامل مع مبادئ الاستدامة. أما الإسكان المُيسّر (Affordable Housing) فقد تحول تدريجيًا من فكرة الإنتاج المباشر للوحدات السكنية منخفضة التكاليف والخاضعة لقوى السوق إلى بناء سياسة تيسير قائمة على نظام حوكمة يتسم بالشفافية، وشراكة متعددة المستويات، وتشريعات مستدامة مدمجة في إطار التخطيط العمراني، وتمويل وبرامج دعم متنوعة، ومشاركة مجتمعية.

ومع ذلك، يضع بعض الباحثين الإسكان المُيسّر في اتجاهين: الأول يتناول الوحدة السكنية نفسها وهو منظور ضيق الأفق لا يستوعب منظومة الإسكان المعقدة وعلاقتها بالسياسات الحضرية. أما الاتجاه الثاني فيتناول التكلفة الاقتصادية ومعيار قياس القدرة على تحمل التكاليف الذي يُفترض ألا يتجاوز ٣٠٪ من إجمالي دخل الأسرة. وفي كلا الحالتين تُختزل قضية الإسكان المُيسّر بالبعد المادي المحض أو الاقتصادي القائم على التكاليف، متجاهلة أبعاد السياسات الإسكانية التي تشكل في مُجملها الإطار الحقيقي لاستدامة المدن. لذلك، تأتي الحلول الإسكانية المُيسّرة وفق هذا المنظور السطحي وفي إطار ضيق يحاول تخفيض سعر الوحدة السكنية من خلال جملة من التدابير التصميمية القائمة على ترشيد الفراغات العامة، أو تصغير مساحة الأرض السكنية أو رفع الكثافات. ولكن المفهوم الحديث للإسكان المُيسّر يأتي كجزء من منظومة السياسة الحضرية المستدامة في المدن والتي تسعى في مجملها إلى الارتقاء بالمجتمع وأساليب المعيشة ويأتي الإسكان المُيسّر كاستراتيجية تهدف إلى تحقيق الاستقرار الاجتماعي، والتمكين الاقتصادي، وحماية البيئة والحفاظ على الموارد وليس مجرد توفير وحدة سكنية [٢].

أولاً، الاستقرار الاجتماعي

إن مفهوم الإسكان المُيسّر لا يعني استيعاب السكان الفقراء أو متوسطي الدخل في وحدات سكنية بمعزل عن البعد الاجتماعي، فمشاريع الإسكان المُيسّر لا يمكن توزيعها دون استيعاب السياق الحضري والبنى التحتية والخدمات. إن ضمان التوزيع العادل للإسكان المُيسّر يحقق مفهوم الادماج الاجتماعي والعدالة المكانية وهذا يعني ارتباط النموذج السكني بالخدمات الأساسية كالتعليم، والصحة، والنقل العام. وهكذا، فإن مفهوم الإسكان المُيسّر يؤكد على مبدأ تخطيط بيئات سكنية ملائمة لاحتياجات المجتمع وصولاً إلى رفع جودة الحياة وتحقيق التماسك الاجتماعي. وبناءً على ذلك، لا يقتصر دور قطاع الإسكان على التمويل أو دعم التملك السكني؛ بل تنظيم السوق الإسكاني، بما يضمن الوصول العادل إلى الإسكان ودعم الفئات ذات الدخل المحدود.

"يأتي الإسكان المُيسّر كاستراتيجية تهدف إلى تحقيق الاستقرار الاجتماعي، والتمكين الاقتصادي، وحماية البيئة والحفاظ على الموارد وليس مجرد توفير وحدة سكنية"

ثانياً، التمكين الاقتصادي

الإسكان المُيسّر هو وسيلة لرفع اقتصاديات المجتمع والارتقاء بأساليب المعيشة، وهذا يعني أن مشاريع الإسكان يجب أن تؤكد على مبدأ التمكين الاقتصادي بديلاً عن تخفيف الأعباء السكنية المباشرة. فهمنا لهذا المنظور يتخطى مبدأ توفير وحدات سكنية رخيصة الثمن؛ بل يتعدى ذلك إلى استيعاب الدور الحاسم للإسكان في خلق الفرص الوظيفية وتقليل الإنفاق غير المباشر، بما في ذلك تكاليف النقل، والصيانة، والطاقة. إن السياسات الحديثة في الإسكان تؤكد على أهمية التموضع المكاني للإسكان بحيث يكون قريبًا من المناطق الحيوية أو مراكز العمل والفرص الاقتصادية ويرتبط بخطوط نقل عام فاعلة. ومن الأهمية بمكان أن تتبنى منظومة التطوير العقاري فكرة الحي السكني الذي يولد فرص عمل للسكان بما في ذلك تشجيع الأسر المنتجة والاستثمار في الخدمات العامة. المنظور الاقتصادي يركز على التكاليف غير المباشرة للإسكان؛ فالسكن المنخفض التكلفة ربما يستهلك موارد الأسرة بسبب الصيانة، أو الترميم، أو هدر الطاقة وهو ما يرهق كاهل الأسرة على المدى الطويل.

ثالثا، البعد البيئي

تؤكد السياسات الإسكانية الحديثة على أهمية الإسكان المُيسّر في سياق الحفاظ على البيئة والموارد بما في ذلك كفاءة الطاقة، واستهلاك المياه والحد من الأثر البيئي السلبي لعمليات البناء والتشغيل. وهذا يعني أهمية أن تتكامل مشاريع الإسكان المُيسّر مع النمو العمراني الذكي (Smart growth) بما يحد من النمو الافقي والتوسع العمراني العشوائي. ويشمل ذلك أهمية العمل على تحسين البيئة العمرانية العامة وادارة النفايات وتقليل الهدر البيئي والعمل على تبني أنظمة تدوير للنفايات والمياه واستخدام مصادر طاقة صديقة للبيئة بما يساهم في استدامة الموارد.

إن تبني المفهوم الشمولي للإسكان المُيسّر في عالمنا العربي يقتضي اصلاح البنية التشريعية، والاجرائية، والتنفيذية ودمج سياسات الإسكان ضمن إطار السياسات الحضرية المستدامة بداية من المستوى الوطني، فالإقليمي، ثم المحلي. واعتبار الإسكان المُيسّر استراتيجية تنموية تتأثر بنظام توزيع السكان والموارد. إن عملية الانتقال هذه تتطلب تبني سياسات حضرية متكاملة وتعتبر الإسكان جزءً من السياسة التنموية المستدامة وليس مجرد قطاع خدمي مستقل قائم على توفير وحدات سكنية بعيداً عن سياقاتها العمرانية. بعبارة أخرى، أن تتحول السياسات الإسكانية من مجرد سياسات داعمة لإنتاج الوحدات السكنية مخفضة التكلفة إلى سياسات تمكين اجتماعي قادرة على خلق سوق إسكاني عادل ومستدام اجتماعياً، واقتصادياً، وبيئياً. هذا المفهوم هو ما أكدت عليه صراحة وثيقة التنمية المستدامة الصادرة من الأمم المتحدة حيث أشار الهدف الحادي عشر إلى "جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة وآمنة وقادرة على الصمود ومستدامة"، و"حصول الجميع على سكن ملائم وآمن وميسور التكلفة" [٣].

ونخلص مما تقدم، فالمفهوم الشمولي للإسكان المُيسّر يمكن وصفه بأنه سياسة قائمة على نظام حوكمة يتسم بالشفافية وتشريعات مستدامة مدمجة بنظام التخطيط العمراني تسعى إلى ضمان توفير حق الوصول إلى سوق إسكاني عادل يحقق الاستقرار الاجتماعي، والتمكين الاقتصادي، ويحافظ على البيئة والموارد.

المصادر:

[1] Habitat for Humanity, Housing and the Sustainable Development Goals: The transformational impact of housing, Washington, D.C., 2020.

[2] W. Alzamil, "A Conceptual Framework for the Activation of Sustainable Cooperative Housing Production in Saudi Arabia," Sustainability, vol. 16, no. 19, pp. 1–20, 2024.

[3] United Nations, "Targets for SDG 11," Division for Sustainable Development Goals (DSDG).

الأدلة الإرشادية للإسكان المُيسّر

يُمثّل الحصول على السكن الآمن، والملائم، وبأسعار مُيسّرة أحد أبرز التحديات الحضرية الراهنة. فمع تسارع التوسع الحضري وارتفاع النمو السكاني، تتسع فجوات القدرة على تحمّل تكاليف السكن، خصوصًا لدى الأسر ذات الدخلين المتوسط والمحدود. ويعود ذلك إلى ارتفاع أسعار الأراضي وتكاليف البناء، وشُحّ الأراضي التي تتوفر بها خدمات، والضغط المتزايد على أسواق الإيجار، إلى جانب انتشار الأنشطة غير النظامية في هذا القطاع الحيوي. وفي ظل هذه المعطيات، اصبحت البلديات بحاجة ماسّة إلى أدوات عملية وموارد متنوعة تمكّنها من إدارة الأراضي بكفاءة، وتبنّي استراتيجيات عمرانية شاملة، وصياغة سياسات إسكان فعّالة، وتطوير آليات تمويل وتنفيذ موجّهة ومستدامة.

وانطلاقًا من أهمية تبادل المعرفة في هذا المجال، تستعرض هذه النشرة الدورية من مدننا أربعة أدلة (Toolkits) أعدّتها منظمات عالمية متخصصة، تتناول المحاور الأساسية للسكن المُيسّر. وقد صُمّمت هذه الموارد لدعم البلديات في تحليل القيود المفروضة على سوق العقارات، واختيار السياسات الملائمة، وتنفيذ تدخلات عملية توسّع فرص الحصول على المساكن الآمنة، والمُيسّرة التكلفة، وذات المواقع المناسبة، بما يعزّز الشمول الاجتماعي ويرسّخ مرونة المدن واستدامتها.

١

الدليل ١:

الدليل الإرشادي لتقييم سوق العقارات السكنية والأراضي في المناطق الحضرية

٢

الدليل ٢:

استراتيجيات وأدوات التخطيط لتعزيز الكثافة العمرانية، وتطوير مشاريع متعددة الاستعمالات، وتوفير الإسكان المُيسّر

٣

الدليل ٣:

الإسكان التأجيري في الدول النامية (سلسلة دليل السياسات المختصر- المجلد ا)

٤

الدليل ٤:

الاصلاح خطوة بخطوة: نحو سياسات إسكان أفضل (الجزءان الأول والثاني)

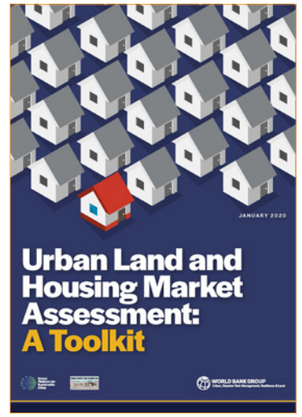
دليل ١:

الدليل الإرشادي لتقييم سوق العقارات السكنية والأراضي في المناطق الحضرية

تهدف مجموعة إرشادات البنك الدولي إلى دعم صياغة استراتيجيات الاستثمار وسياسات الإسكان المُيسّر، من خلال تقديم تحليل سريع واستباقي لأسواق العقار والإسكان في المناطق الحضرية. وتُعدّ هذه الإرشادات بمثابة دليل عملي للاعتناء بالتخطيط الحضري والسكني، إذ تمكّن المختصين من تحديد الأولويات التي تستدعي دراسات معمّقة وتدخلات مركّزة، إلى جانب رصد أبرز المعوقات التي تقف وراء نقص المعروض السكني وصعوبات القدرة على تحمّل التكاليف.

وتوجّه هذه الإرشادات تقييمات شاملة تتناول توافر الأراضي، وأُطر وأنظمة التطوير، وأوضاع القطاع غير النظامي، وسلسلة قيمة الإسكان، مع تركيز خاص على جانب العرض ودور الحكومات المحلية في تيسيره. كما تسلّط الضوء على العوامل التي تعيق توفير وحدات سكنية ميسورة، مثل محدودية الأراضي المخدومة، وتعقيدات إجراءات التراخيص والموافقات، وضعف البنية التحتية، وتحديات تمويل الإسكان، وديناميكيات السوق.

وتتألف هذه الوثيقة من ثلاثة أجزاء أساسية، هي: (أ): يحدّد هذا الجزء المؤشرات الأساسية لقراءة واقع السوق، (ب): يستخدم هذا الجزء استطلاعات رأي الخبراء لتوصيف المعوقات وتصنيفها في القطاعات النظامية وغير النظامية، سواء في مشاريع التطوير داخل المناطق الحضرية القائمة أو في الأراضي الفضاء، (ج): أما هذا الجزء فيركّز على رسم الخرائط المؤسسية لتحديد أدوات السياسات العامة الممكنة، واستكشاف مسارات المشاركة الفاعلة لدعم الإصلاح والاستثمار.



مجموعة البنك الدولي، ©٢٠٢٠

worldbank.org/curated/.https://documents1 pdf/Urban-Land-and-/922921600345178886/en Housing-Market-Assessment-A-Toolkit.pdf

دليل ٢:

استراتيجيات وأدوات التخطيط لتعزيز الكثافة العمرانية، وتطوير مشاريع متعددة الاستعمالات، وتوفير الإسكان المُيسّر

تركز هذه الاستراتيجيات على دعم الفئات الأكثر احتياجًا، مثل: الأُسر ذات الدخل المحدود، والمهاجرين، والأُسر الشابة التي تواجه صعوبة في امتلاك المنازل. ويقدم الدليل السكن الإيجاري كخيار أساسي للسكن المُيسّر، مستعرضًا الأسباب التي تجعل سياسات الإسكان غالبًا ما تتجاهل أسواق الإيجار، ومقدّمًا توصيات عملية لتعزيز قدرة المستأجرين على تحمل التكاليف، وتحسين جودة السكن، وضمان الأمن السكني، مع المحافظة على المعروض من الوحدات المُيسّرة.

ومن منظور القدرة على تحمل التكاليف المالية، يشجع هذا الدليل على اعتماد سياسة إسكان "محايدة فيما يتعلق بنوع السكن"، حيث تعمل المدن على توسيع الخيارات المتاحة بدلًا من التركيز على التملك فقط، مع توجيه الدعم للأُسر حسب احتياجاتها. كما يوصي بتقديم إعانات مباشرة للمستأجرين ذوي الدخل المنخفض، وتوفير التمويل أو الحوافز لمُلّاك العقارات من القطاع الخاص لتوسيع وتحسين الوحدات السكنية المخصصة لهم. ولحماية الفئات الأكثر ضعفًا، يؤكد الدليل على أهمية ضمان الأمن السكني، وتبسيط العقود، وتوفير آليات تحكيم وتسوية فعالة للنزاعات، بما يقلل مخاطر الإخلاء غير العادل.

ويحذر الدليل من ضوابط الإيجار الصارمة التي قد تشوه العرض، مشجعًا بدلًا من ذلك على اعتماد أنظمة تعترف بالترتيبات الإيجارية غير النظامية وتحسن المعايير تدريجيًا من خلال تعزيز وتحسين جودة المساكن، مما يمكّن المدن من توسيع عروض الإيجار المُيسّر على المدى الطويل.



الوزارة الاتحادية للإسكان والتنمية الحضرية والبناء (BMWSB) والمعهد الاتحادي لبحوث البناء والشؤون الحضرية والتنمية المكانية "BBSR" (ضمن إطار ExWoSt / D£UC)، ©٢٠٢٤

en--https://www.giz.de/en/downloads/bbsr2024 approaches-planning-housing-density-mixed-use-affordable.pdf

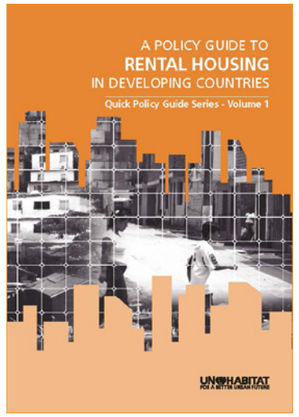
دليل ٣:

الإسكان التأجيري في الدول النامية (سلسلة دليل السياسات المختصر- المجلد ا)

يهدف هذا الدليل إلى دعم المجتمعات المحلية في توفير مساكن بأسعار معقولة، مع تشجيع تطوير مناطق متعددة الاستعمالات وذات كثافة سكانية عالية. ويجمع بين إرشادات تخطيط وإسكان مستمدة من أفضل الممارسات البلدية حول العالم، مقدّمًا لكل مجموعة إرشادات هدفًا واضحًا، وشروطًا تمكينية، وتحليلًا موجزًا لنقاط القوة، والضعف، والفرص، والتهديدات (SWOT) استنادًا إلى مقابلات مع مدن مختلفة وتبادل الخبرات. وهذا الدليل موجَّه للسلطات المحلية والممارسين الراغبين في تطبيق إرشادات فعّالة.

ويُقدّم الدليل مجموعة من خيارات الإسكان المُيسّر التي يمكن للمدن اعتمادها وفقًا لقدراتها الإدارية وظروف السوق، وتشمل هذه الخيارات: مزايا الإسكان، وأنظمة استحقاق الإسكان المدعوم، واستراتيجيات تنظيم الإيجارات، ونماذج الملكية المشتركة، ومبادرات يقودها المجتمع المحلي مثل التعاونيات، بالإضافة إلى آليات ربط القدرة على التحمل المالي بموافقات التخطيط، مثل مكافآت الكثافة، ومتطلبات الإدماج، ومساهمات المطورين.

كما يستعرض الدليل أساليب التمويل والتنفيذ المتبعة بشكل كبير، بما في ذلك الصناديق الدوارة، ونماذج الأراضي العامة أو الإيجار طويل الأمد، والإعانات الموجهة، وصناديق الإسكان المتخصصة، موضحًا كيفية إنشائها لضمان استهداف الأُسر ذات الدخل المنخفض بفعالية. وبشكل عام، يتيح هذا الدليل للبلديات اختيار الإرشادات المناسبة، وفهم المفاضلات بين القدرة على التحمل وحوافز الاستثمار، وتعزيز التنفيذ عبر ربط سياسات الإسكان بالتنمية الحضرية الشاملة وتدابير استعمالات الأراضي، مما يدعم تحقيق مجتمعات أكثر عدلاً واستدامة.



الوزارة الاتحادية للإسكان والتنمية الحضرية والبناء (BMWSB) والمعهد الاتحادي لبحوث البناء والشؤون الحضرية والتنمية المكانية "BBSR" (ضمن إطار ExWoSt / D£UC)، ©٢٠٢٤

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefin dmkaj/https://unhabitat.org/sites/default/files/ policy_guide_to_rental_/07-2019/documents housing_in_developing_countries.pdf

دليل ٤:

الاصلاح خطوة بخطوة: نحو سياسات إسكان أفضل (الجزءان الأول والثاني)

تستعرض هذه الوثيقة الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية في مجلدين، مجموعة أدوات متكاملة قائمة على الأدلة، تهدف إلى تعزيز القدرة على تحمّل تكاليف السكن من خلال معالجة القيود المؤسسية فيما يتعلق بالعرض وتحسين تصميم سياسات الدعم الحكومي. وتضع الوثيقة مسألة القدرة على تحمّل التكاليف في صميم تحديات الشمول، وتوضح كيفية إسهام ارتفاع أسعار السكن، وتراجع الاستثمار العام، وجمود المعروض في توسيع فجوات القدرة على التحمل وتدهور جودة السكن.

وتطرح الوثيقة حزمة من السياسات المتناغمة. فعلى مستوى العرض، تُركّز على توسيع المساكن الاجتماعية والمُيسّرة التكلفة، مع تعزيز دور الجهات غير الربحية وتلك ذات الربحية المحدودة، وربط الاستثمارات بمبادرات تطوير أحياء متكاملة الخدمات ومتنوعة اجتماعيًا. وعلى جانب الطلب، تُبرز الوثيقة أهمية بدلات السكن كأداة فعّالة، مع التحذير من أن فعاليتها قد تنعكس سلبًا في الأسواق ذات العرض غير المرن، إذ قد تؤدي إلى ارتفاع الإيجارات ما لم تُدعَم بسياسات تُحفّز زيادة المعروض.

كما يتناول المجلدان مجموعة من الإصلاحات غير المباشرة لكنها جوهرية، وتشمل هذه الإصلاحات تخفيف القيود على أسواق الإيجار، وتعزيز الأُطر التعاقدية بين المالك والمستأجر، وتحسين سياسات استعمالات الأراضي لإتاحة المزيد من الأراضي القابلة للتطوير، إلى جانب إصلاح الأنظمة الضريبية بما يحد من التشوهات ويعزز استجابة عرض الإسكان.

وتُختتم هذه الوثيقة بتقديم مجموعة من المؤشرات التحليلية التي تُمكّن من متابعة تطور السياسات عبر الزمن وقياس أثرها في تحسين القدرة على تحمّل تكاليف السكن.



منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) ©٢٠٢١

en-b453b043/10.1787/https://doi.org



تسجيل عقد "الإيجار المنتهي بالتملك"، دبي
©٢٠٢٥ المكتب الافتراضي لإيجاري | دبي

حراك المدن

نماذج من جدة ومسقط ودبي

تنويع أنظمة التملّك السكني ودوره في توفير الإسكان المُيسّر

تُصبح أنظمة الإسكان المُيسّر أكثر كفاءة عندما تعتمد على تنويع أنماط الحيازة بدلًا من الاقتصار على التملّك المباشر. ففي العديد من الدول العربية، لا يزال الوصول إلى التمويل العقاري محدودًا أمام الأسر متوسطة ومحدودة الدخل، في حين تعاني أسواق الإيجار من ضعف التنظيم أو الطابع غير الرسمي. ومن هنا، فإن تطوير أطر تنظيمية للإيجار، وإدخال نماذج، مثل: التأجير المنتهي بالتملّك، وتسهيل التدرّج نحو الملكية، يُسهم في توسيع نطاق الإسكان المُيسّر دون الضغط على الميزانيات العامة. كما يتيح تنوّع أنماط الحيازة للحكومات مواءمة حلولها السكنية مع اختلاف مستويات الدخل واستقرار الوظائف واحتياجات مراحل الحياة، وهو ما تعكسه تجارب الجزائر ودبي والمملكة العربية السعودية في بناء مسارات أكثر مرونة نحو التملّك.

ففي الجزائر، يُعد برنامج الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير الإسكان (AADL) من أبرز نماذج التأجير المنتهي بالتملّك في المنطقة. وقد أُطلق في أوائل الألفية الجديدة، واستهدف بشكل رئيسي شريحة الدخل المتوسط التي لا تنطبق عليها شروط الإسكان الاجتماعي ولا تستطيع تحمّل أسعار السوق. يقوم البرنامج على دفع مقدم مالي يتبعه أقساط شهرية منتظمة، يَشغل خلالها المستفيد الوحدة كمستأجر إلى أن تؤول إليه الملكية بعد استكمال السداد.

وتُنفّذ مشاريع AADL على شكل مجمعات سكنية واسعة في المدن الالكبرى، مثل: الجزائر العاصمة ووهران وقسنطينة، وتتكون غالبًا من شقق ضمن مبانٍ متعددة مدعومة بالبنية التحتية والخدمات الأساسية. ويُقلّل هذا النموذج من الاعتماد

على الرهن العقاري التقليدي عبر إتاحة الدفع المباشر على مراحل لهيئة الإسكان. وقد أفضت هذه الآلية إلى توفير مئات الآلاف من الوحدات السكنية ضمن مراحل متتالية، مع دور محوري للسلطات المحلية في تخصيص الأراضي، وإجراءات التخطيط، وتكامل المشاريع ضمن النسيج الحضري.

أما في دبي، فيبرز نموذج مختلف قائم على التنظيم المؤسسي لسوق ناضج، حيث تُشرف دائرة الأراضي والأملاك على تسجيل عقود الإيجار المنتهي بالتملّك. لا يُعد هذا النموذج برنامج إسكان حكومي مباشر، بل آلية تنظيمية تُضفي الطابع الرسمي على اتفاقيات هجينة بين المستأجرين والمطورين، بحيث يُحتسب جزء من الإيجار ضمن قيمة التملّك النهائي. ويسهم تسجيل هذه العقود ضمن النظام العقاري الرسمي في تعزيز الشفافية وحماية الحقوق، مع إتاحة مسار تدريجي نحو الملكية ضمن إطار قانوني واضح.

وفي المملكة العربية السعودية، يقدّم برنامج "سكني"، الذي أُطلق عام ٢٠١٧، نموذجًا تكامليًا يجمع بين الدعم الحكومي والشراكة مع القطاع الخاص. وعلى الرغم من تركيزه الأساسي على تعزيز التملّك، فإنه يوفر حلولًا تمويلية مرنة تُقرّب الفجوة بين الإيجار والتملّك، مثل: القروض المدعومة، وتخصيص الأراضي، وإتاحة وحدات سكنية جاهزة. ويسهم هذا التنوع في الأدوات في توسيع فرص الوصول إلى السكن، وتلبية احتياجات شرائح مختلفة من المجتمع ضمن إطار متكامل يدعم الاستدامة السكنية.



وحدات سكنية AADL ٢
©٢٠٢٥ UltraAlgeria

ويعمل برنامج "سكني" من خلال منصة رقمية تربط المستفيدين بالوحدات السكنية المتاحة وحزم التمويل المناسبة، وقد استفادت مئات الآلاف من الأسر من دعمه بحلول عام ٢٠٢٣. وتشترك البلديات في تحديد أراضي التطوير، وإصدار الموافقات التخطيطية، وتنسيق البنية التحتية لمشاريع الإسكان الجديدة. ومن خلال التمويل المنظم والتنسيق بين القطاعين العام والخاص، يُخفف البرنامج من عوائق القدرة على تحمل التكاليف الأولية ويتيح التملّك التدريجي ضمن إطار منظم.

وتُظهر هذه الأمثلة الثلاثة أهمية ابتكار أنظمة حيازة متنوعة لتعزيز الإسكان المُيسّر. فمشروع "AADL" الجزائري يوضح كيف يمكن لنموذج التأجير المنتهي بالتملّك، الذي تقوده الدولة، توسيع الإنتاج السكني مع تجاوز قيود الرهن العقاري التقليدي. بينما يبرز الإطار التنظيمي في دبي أهمية الوضوح القانوني والرقابة الرسمية في ترتيبات الإيجار الهجينة. ويبين برنامج "سكني" السعودي كيف يمكن للتنسيق الرقمي وتيسير التمويل توسيع نطاق الوصول إلى التملّك.

وخلاصة القول إن الدرس المستفاد الأهم للمدن العربية هو أن القدرة على تحمّل تكاليف السكن تعتمد على نظام حيازة متنوع يجمع بين تنظيم الإيجار، ومسارات التأجير المنتهي بالتملّك، وأدوات التمويل الداعمة. وعندما تتكامل البرامج الوطنية مع إدارة الأراضي وتخطيط البنية التحتية على المستوى المحلي، يصبح تنوّع أنماط الحيازة أداة قوية لتوسيع الوصول إلى السكن وتعزيز مرونة أنظمة الإسكان.



برنامج سكني للإسكان، المملكة العربية السعودية
© Saudi Sotheby's International Realty، "مشاريع برنامج سكني للإسكان"، مقال مدونة



الرياض، المملكة العربية السعودية
©٢٠٢٥ Arab News

نماذج ملهمة من السعودية وسلطنة عمان

حوكمة الأراضي الاستراتيجية لتعزيز الإسكان المُيسّر

في العديد من المدن، لا تكمن مشكلة القدرة على تحمل تكاليف السكن في قطاع البناء وحده، بل تتجذر في قضايا تتعلق بالأراضي. فارتفاع أسعار الأراضي، والمضاربة، وعدم وضوح الملكية، وبطء تقديم الخدمات، جميعها عوامل ترفع تكاليف السكن قبل أن يبدأ البناء نفسه. لهذا، تلجأ الحكومات على المستويين العالمي والإقليمي إلى استخدام أدوات التخطيط وإدارة الأراضي لتخفيف هذه الضغوط، سواء من خلال تفعيل الأراضي غير المستغلة، أو طرح قطع الأراضي العامة على مراحل مع توفير الخدمات، أو رقمنة أنظمة التخصيص لتعزيز الشفافية والكفاءة.

وتُظهر التجارب العملية في المملكة العربية السعودية وسلطنة عمان كيف يمكن لسياسات إدارة الأراضي أن تؤثر مباشرة على القدرة على تحمل تكاليف السكن. فعلى سبيل المثال، يمثل قانون رسوم الأراضي البيضاء في المملكة نموذجًا تنظيميًا مبتكرًا لتحفيز تطوير الأراضي الحضرية الشاغرة. وقد صدر هذا القانون في عام ٢٠١٦، تقوم وزارة البلديات والإسكان على تنفيذه، مستهدفًا الأراضي غير المطورة الواقعة ضمن الحدود الحضرية. ويهدف القانون إلى الحد من احتكار الأراضي وتشجيع المُلّاك على تطوير أراضيهم أو طرحها في السوق، مما يزيد العرض ويحد من تصاعد الأسعار.

ومن الناحية التطبيقية، يفرض القانون رسومًا سنوية تصل إلى ١٠٪ من القيمة المقدرة للأرض، مع ترتيب الأولويات بحسب مناطق النمو الحضري وجاهزية البنية التحتية. ويأخذ تقييم الأراضي في الاعتبار عدة عوامل، منها الاستخدام المسموح للأرض، وأنظمة تقسيم المناطق، وتوافر الخدمات، والموقع. وتشير البيانات إلى أن البرنامج غطى مئات الملايين من الأمتار المربعة من الأراضي على مستوى المملكة، وحقق إيرادات كبيرة يتم تخصيصها لمبادرات الإسكان.

وعلاوة على ذلك، تؤدي البلديات وهيئات التطوير دورًا محوريًا في تحديد المناطق الحضرية المؤهلة، وضمان الامتثال للمعايير، ومواءمة السياسات مع أولويات التنمية المحلية. ومن خلال ربط رسوم الأراضي بأُطر التخطيط الحضري، تصبح هذه الآلية أداة مالية وتخطيطية في الوقت نفسه، تشجع على التنمية في التوقيت المناسب في المناطق التي تهدف فيها المدن إلى زيادة المعروض من المساكن.

وعلى الجانب الآخر، تقدم سلطنة عُمان نموذجًا سلسًا من خلال مبادرة "خطط لأرضك السكنية"، التي تركز على توسيع فرص الحصول على قطع الأراضي السكنية المخدومة عبر أنظمة تخصيص رقمية مبتكرة. وتوفر هذه المنصة، التي تقودها وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، للمواطنين إمكانية الاطلاع على الأراضي المتاحة من خلال الخرائط الجغرافية التفاعلية، والتقدم بطلبات للحصول على أراضٍ ضمن المخططات السكنية المعتمدة، بما يقلل مدة الإجراءات ويعزز الشفافية.

ومن الناحية العملية، يدمج النظام قوائم الحصر، ومعلومات قطع الأراضي، وعمليات التقديم الآمنة ضمن بيئة رقمية متكاملة. ومن خلال توفير الأراضي ضمن المخططات الشاملة المعتمدة والمدعومة بالبنية التحتية والخدمات، يقلل البرنامج حالة عدم اليقين ويسرّع الانتقال من التخصيص إلى البناء. كما يعزز الكفاءة، مع ضمان توافق طرح الأراضي مع أُطر التخطيط التنظيمية، لتصبح عملية توزيع الأراضي أكثر انسيابية.

ويتجلى دور البلديات من خلال التخطيط الشامل، وتوفير خدمات البنية التحتية، ومنح موافقات التطوير، فيما تحدد أُطر التخطيط مواقع تخصيص الأراضي. وفي المقابل، تتولى الحكومة إدارة عمليات التخصيص، مما يبرز كيف يمكن للأدوات الرقمية أن تدعم الإدارة المنظمة للأراضي.

وتمثل التجربتان استراتيجيات متكاملة لإدارة الأراضي بما يسهم في توفير السكن المُيسّر. فآلية رسوم الأراضي في السعودية تعالج مشكلة الأراضي الفضاء وتعمل على الحد من المضاربة، مما يزيد استجابة السوق ويحفز التطوير، بينما يعزز نموذج التخصيص الرقمي في سلطنة عُمان الشفافية وفرص الحصول على الأراضي المخدومة. أما بالنسبة للمدن العربية، فتكمن التجربة المستفادة في أهمية دمج استراتيجيات الإسكان المُيسّر مع إدارة استباقية للأراضي، مستفيدين من أدوات التخطيط التنظيمية والمالية والرقمية، لتحويل الأراضي الحضرية إلى وحدات سكنية للبناء تحت قيادة مؤسسية واضحة.



مسقط، عُمان
© ٢٠٢٥ تايمز أوف عُمان



مدينة جنوب سعد العبدالله، الكويت
©٢٠٢٥ المؤسسة العامة للرعاية السكنية (PAHW)

البحرين والكويت

بناء مجتمعات حضرية جديدة لتوفير الإسكان المُيسّر

تواجه المدن العربية ضغوطًا متزايدة لتوفير الإسكان المُيسّر، نتيجة للتوسع السكاني السريع، وارتفاع أسعار الأراضي، وتكاليف البناء المتزايدة، وطول قوائم انتظار الإسكان العام. وقد دفعت هذه التحديات الحكومات إلى إعادة التفكير في أساليب التوفير التقليدية، والاعتماد على نماذج توريد سكنية تقودها المدن، تجمع بين تطوير الأراضي، والاستثمار في البنية التحتية، وبناء المساكن ضمن استراتيجيات شاملة للتوسع الحضري. بدلاً من إنشاء وحدات منفصلة، تدمج هذه النماذج القدرة على تحمل التكاليف ضمن التنمية الحضرية، من خلال ربط المساكن بوسائل النقل، والمرافق التعليمية والصحية، والخدمات التجارية والترفيهية منذ البداية. وتبرز تجارب شرق سترة في البحرين وجنوب مدينة سعد العبد الله في الكويت كيف يمكن للقيادة العامة المنظمة والبنية التحتية المخططة على مراحل أن توفر كميات كبيرة من المساكن المُيسّرة.

ففي البحرين، يمثل مشروع شرق سترة للإسكان الاجتماعي استجابة حكومية للطلب المتزايد على المساكن. أطلق المشروع في ٢٠١٤ بقيادة وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، ووضع كخطة رئيسية لتوسيع الإسكان المُيسّر على الأراضي المستصلحة. صُممت المنطقة لتوفير نحو ٣٠٠٠ وحدة سكنية، ضمن مجتمع متكامل يضم مدارس، ومرافق صحية، ومساجد، ومناطق تجارية، وحدائق، وشبكات مرافق عامة متطورة. وترتبط الجزيرة المستصلحة بالبر الرئيسي عبر طريقين رئيسيين، ما يقلل من العزلة المكانية التي قد تواجه مشاريع الإسكان الطرفية.

وعلى المستوى الفني، تطلّب المشروع تنسيقًا دقيقًا لاستصلاح الأراضي وتوفير البنية التحتية، وتنفيذ الإسكان على مراحل. وقد دعمت شركات مقاولات دولية عملية التنفيذ تحت إشراف حكومي، لضمان تزامن البنية التحتية مع تسليم الوحدات السكنية. ويُظهر الدور المحوري للوزارة في الموافقات التخطيطية والتنسيق كيف يمكن للقيادة المؤسسية أن توحّد جهود الجهات المختلفة ضمن رؤية واضحة.

وفي الكويت، تعكس مدينة جنوب سعد العبدالله استراتيجية مماثلة لتوسيع نطاق الإسكان العام تحت قيادة الهيئة العامة للرعاية السكنية. يمتد المشروع على مساحة تقارب ٦٥ كيلومترًا مربعًا، ويتسع لما يصل إلى ٤٠٠ ألف نسمة عند اكتماله، ويجمع بين التطوير السكني واسع النطاق والاستثمار الأولي الكبير في البنية التحتية. ومن أبرز سمات هذا المشروع هو حجم الجهود التمكينية. إذ تم تخصيص حزم للبنية التحتية بقيمة تتجاوز مليار دولارًا أمريكيًا لإعداد الأراضي المخدومة، بما في ذلك شبكات الطرق، وأنظمة المرافق العامة، والمنشآت الخدمية. ويكفل هذا التركيز على جاهزية البنية التحتية أن تُقام المساكن ضمن إطار حضري متكامل بدلًا من مناطق تعاني من ضعف في الخدمات. وفي سبتمبر ٢٠٢٥، أظهرت تقارير رصد التقدم المحرز أن التنفيذ قد تخطى المراحل التعاقدية، وهو ما يعكس تسارع وتيرة التنمية. وتتولى الهيئة العامة للإسكان والرفاهية قيادة أعمال التخطيط، والتعاقد، والإشراف، والتنسيق، لضمان الاتساق بين أنظمة تخصيص المساكن وتخطيط استعمالات الأراضي وتطوير البنية التحتية. ويبرز نموذج الإشراف المنظم للهيئة كيف تسهم الحوكمة المركزية في تسيير التنفيذ والحفاظ على جودة الأداء ضمن برامج الإسكان واسعة النطاق.

ويوفر مشروعا شرق سترة في البحرين وجنوب سعد العبد الله في الكويت دروسًا مهمة للمدن العربية حول توفير السكن المُيسّر التكلفة. أولًا، يتضح أن توسيع إنتاج المساكن بشكل فعّال يعتمد بشكل كبير على استغلال الأراضي المخدومة بالبنية التحتية الأساسية، من طرق ومرافق وخدمات عامة، فلا يمكن تحقيق نتائج ملموسة بدون هذه الأساسيات. ثانيًا، تُعد القيادة القوية للقطاع العام عنصرًا حاسمًا لتنسيق الموافقات التخطيطية، وإدارة هياكل التمويل، وضمان التنفيذ المرحلي للمشاريع. ثالثًا، يعزز دمج السكن مع الخدمات الاجتماعية ووسائل النقل الاستدامة الحضرية طويلة الأجل والاندماج الاجتماعي، ويحد من خطر ظهور تجمعات سكنية معزولة أو غير متكاملة.

وعلى الرغم من أن كل مشروع يعمل ضمن إطار وطني خاص، إلا أنهما يؤكدان على أن توفير الإسكان المُيسّر على نطاق واسع يتطلب أكثر من مجرد دعم مالي أو بناء وحدات سكنية. فالأمر يتطلب استراتيجية حضرية متكاملة، وتنسيقًا فعالًا للبنية التحتية، وقدرات مؤسسية قوية. وللمدن العربية الأخرى التي تواجه ضغوطًا مماثلة، توفر هذه النماذج رؤى قابلة للتطبيق: التعامل مع الإسكان المُيسّر كجزء من التوسع الحضري الشامل، إعطاء الأولوية لتجهيز البنية التحتية، وضمان قيادة واضحة من السلطات العامة لتوحيد جهود الجهات المعنية وآليات التنفيذ. من خلال هذه المناهج المنظمة، يمكن للمدن تحويل نقص المساكن إلى فرصة لتحقيق نمو حضري متكامل ومستدام.



مشروع إسكان شرق سترة الاجتماعي، سترة، البحرين
©٢٠١٤ Gulf House Engineering GHE



إسكان الأسمرات، القاهرة
© ٢٠٢٠ Daily News

مصر والمغرب

تطوير العشوائيات وإعادة سكانها بشكل تدريجي

في العديد من المدن العربية، يُنظر إلى السكن المُيسّر عادةً على أنه إنتاج وحدات سكنية جديدة على نطاق واسع. إلا أن الواقع يختلف، إذ يعيش كثير من الأسر في أحياء شُيّدت تدريجيًا من قبل السكان أنفسهم، استجابةً لنقص المعروض الرسمي، وارتفاع أسعار الأراضي، وسرعة الهجرة الحضرية. هذه المناطق، التي غالبًا ما تُصنّف على أنها "غير رسمية"، تشكّل جزءًا جوهريًا من نظام الإسكان للأسر ذات الدخل المتوسط والمحدود. ومن هذا المنظور، يصبح تطوير المساكن العشوائية والمبنية تدريجيًا أحد أكثر استراتيجيات توفير السكن عملية وفعالية من حيث التكلفة، إذ يُحسّن ظروف السكن الحالية، ويقلل نفقات الأسر على الخدمات، ويوسّع نطاق الوصول إلى سكن قانوني وآمن دون الحاجة إلى إعادة بناء كاملة للمخزون السكني.

ويعتمد تطوير المساكن العشوائية والمبنية تدريجيًا على نهج منظم يتضمن التعرف على هذه المناطق، وتقديم الخدمات، وتحسينها عبر تدخلات مرحلية. وتتبع السياسات عادة مسارين متكاملين: الأول هو التطوير في الموقع، حيث تُحسّن المناطق العمرانية القائمة من خلال تعزيز البنية التحتية، وأعمال الطرق والصرف الصحي، وتحسين المساحات العامة، والتقنين التدريجي لحيازة المساكن. الثاني هو النقل المُدار أو إعادة الإسكان، ويطبق في المناطق الخطرة أو غير الآمنة بيئيًا، أو حيث يكون التطوير في الموقع غير ممكن. كلا المسارين يمكن أن يكون جزءًا من استراتيجية الإسكان المُيسّر التكلفة إذا صُمّم لتقليل التكاليف على المدى البعيد، وتحسين جودة الحياة، ودمج السكان في شبكات الخدمات العامة وأنظمة الحوكمة.

ويُجسّد مشروع الأسمرات في القاهرة مثالًا على التدخل من خلال إعادة التوطين المرتبط بالسلامة الحضرية. يقع المشروع في مناطق كانت تعاني من عدم الاستقرار الجيولوجي أو نقص الخدمات الأساسية، فتم توفير مساكن بديلة مخططة ومخدومة، مع تنفيذ معياري وخدمات مصاحبة لدعم الحياة اليومية، بما في ذلك المرافق العامة والتعليمية والصحية. وتكمن قيمة المشروع، من منظور القدرة على تحمل التكاليف، ليس في عدد الوحدات المسلّمة فحسب، بل في الحد من المخاطر وتحقيق استقرار سكني طويل الأمد، إذ انتقلت الأسر إلى بيئة متصلة بشبكات البنية التحتية والخدمات العامة، محوّلة وضعها السكني من حالة هشّة إلى استقرار وتنظيم.

ومع ذلك، تُظهر استراتيجيات إعادة التوطين أن "السكن المُيسّر" لا يقتصر على الوحدة السكنية نفسها، بل يشمل التحوّل الاجتماعي والإداري والاقتصادي. فيجب أن تكون عمليات اختيار المستفيدين والتحقق منها شفافة وموثوقة، وإدارة الخدمات اللوجستية لإعادة التوطين دقيقة، مع توفير فرص العمل والمدارس والرعاية الصحية وخيارات النقل العام. فاستقرار المجتمع وقدرة الأسر على العيش الكريم جزء لا يتجزأ من القدرة على تحمل التكاليف، وهو ما يجعل ربط مشاريع إعادة التوطين بإطار اندماج أوسع أمرًا ضروريًا لضمان نجاح الاستيطان على المدى البعيد.

ويقدم برنامج "مدن بلا أحياء فقيرة" في المغرب نموذجًا مبتكرًا قائمًا على التطوير التدريجي والتقنين. بدلاً من الاعتماد بشكل أساسي على النقل، يستخدم البرنامج مزيجًا من التطوير في الموقع، وتطوير الأراضي المخدومة، وإعادة الإسكان الانتقائية، مما يسمح للأسر بالبقاء مندمجة في شبكاتها الاجتماعية والاقتصادية قدر الإمكان. يُعد هذا النهج مهمًا لتوفير السكن بأسعار معقولة، لأنه يتعامل مع العشوائية كنتيجة للإقصاء من أسواق الأراضي والإسكان، وليس مجرد حالة مادية. و من خلال تحسين البنية التحتية، وتقنين مسارات الحيازة، وتمكين التوسع التدريجي، يقلل التطوير من أعباء العيش في المناطق المحرومة، ويُمهد الطريق للاندماج في المدينة الرسمية. كما يتيح الوضوح في الحيازة والخدمات الموثوقة للأسر الاستثمار في منازلها بأمان أكبر.

وإحدى أهم مزايا هذا النهج هي الاستفادة من المخزون السكني القائم الذي أنشأه السكان أنفسهم. ففي العديد من الأحياء المبنية ذاتيًا، لا يكون النقص الرئيسي في المأوى، بل في غياب الخدمات الآمنة، والتنظيم، والاعتراف القانوني. يعمل تحسين المساكن على توسيع مفهوم القدرة على تحمل





برنامج "مدن بدون صفيح"، المغرب
© ٢٠٢٣ Parliament Today

التكاليف من التركيز على إنشاء وحدات جديدة إلى تحقيق "الكفاية" الشاملة: مبانٍ آمنة، وبنية تحتية فعّالة، وضمان الحيازة، وربط بالخدمات العامة. كما يتم توزيع التكاليف على مدى فترة زمنية من خلال التدخلات المرحلية والاستثمارات التدريجية للأسر، بما يتوافق مع طريقة بناء مساكن ذوي الدخل المحدود في كثير من المدن. عند تنظيمها بشكل جيد، يمكن أن يكون تحسين المساكن أسرع وأقل تكلفة لكل أسرة مقارنة ببناء وحدات جديدة من الصفر، مع الحفاظ على رأس المال الاجتماعي والاقتصادات المحلية.

وعند مقارنة الحالتين المصرية والمغربية، يتضح أن تدخلات الإسكان غير الرسمي أكثر فاعلية عندما ترتبط بهدف واضح للقدرة على تحمل التكاليف، مثل: تقليل المخاطر، وتحسين الخدمات، وتوسيع نطاق الوصول القانوني للمدينة. ففي الحالات التي تشكل فيها المستوطنات خطراً، قد يكون إعادة الإسكان ضروريًا، لكن يجب تصميمه كبرنامج متكامل يأخذ بعين الاعتبار سبل العيش، والتنقل، واحتياجات المجتمع. أما حيثما تكون المستوطنات قابلة للتطوير، فإن التطوير والتقنين في الموقع يمكن أن يحقق نتائج إسكان ميسور التكلفة على نطاق واسع، مع الحفاظ على الشبكات القائمة وتمكين التحسين التدريجي.

وبالنسبة للمدن العربية التي تواجه ضغوطًا مماثلة، فإن الدرس المستفاد هو أن تطوير المساكن العشوائية والتدريجية ليس سياسة هامشية، بل استراتيجية مركزية للإسكان المُيسّر. ويحتاج هذا النهج إلى مشاركة بلدية مستدامة، وتنسيق قوي بين الوكالات، ومعايير أهلية واضحة، ومسارات حيازة شفافة، واستثمار طويل الأجل في البنية التحتية وتقديم الخدمات.



بيروت، لبنان
© ٢٠٢٤ برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-Habitat)

بيروت | لبنان

تنفيذ مشاريع إعادة التأهيل كآلية للإسكان المُيسّر بعد الأزمات

في كثير من النقاشات حول الإسكان المُيسّر، يتركز الاهتمام عادة على بناء وحدات جديدة، والدعم الحكومي، وآليات إتاحة الأراضي للتطوير. غير أن المدن المتضررة من الأزمات تُظهر أن حماية المساكن القائمة وإعادة تأهيلها؛ وغالبًا ما تكون نقطة الانطلاق الأساسية. فعندما تتضرر المباني بسبب النزاعات أو الكوارث، يؤدي فقدان المخزون السكني فجأة إلى انخفاض المعروض، وارتفاع الإيجارات، وزيادة الضغوطات المادية على الأسر ذات الدخل المتوسط والمحدود. في هذه الظروف، يصبح ترميم المنازل وإعادة بنائها استراتيجية فعّالة للحفاظ على القدرة على تحمل التكاليف واستقرار أسواق الإسكان، إلى جانب تمكين الأسر من العودة إلى منازلها.

تسبّب انفجار مرفأ بيروت في ٤ أغسطس ٢٠٢٠ بأضرار واسعة النطاق للأحياء السكنية والتاريخية، بما في ذلك الرميل، ومار مخايل، والجعيتاوي، والأشرفية. فقد تأثرت آلاف الشقق بدرجات متفاوتة، من تحطم النوافذ إلى أضرار جسيمة في الهياكل الانشائية، ما دفع مجتمعات كاملة إلى النزوح في وقت كان لبنان يواجه فيه أزمة اقتصادية حادة وانهيار العملة. استجابة لذلك، أُطلق مشروع BERYT لإعادة تأهيل المساكن وإنعاش الصناعات الثقافية والإبداعية في فبراير ٢٠٢٢، بتنفيذ من برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) وبالشراكة مع اليونسكو، ودعم تمويلي دولي، بهدف إعادة تأهيل المباني السكنية المتضررة، خصوصًا التراثية، وتنشيط الأحياء المتضررة.

واعتمد المشروع نهج إعادة التأهيل أولاً بدل الهدم الكامل، من خلال تقييمات هيكلية دقيقة وتصنيف المباني حسب درجة الضرر، وتطبيق حلول هندسية لاستعادة السلامة والوظائف. شملت أعمال التأهيل تدعيم الهياكل، وترميم الواجهات والسلالم، واستبدال الأسقف والنوافذ، وتجديد شبكات المياه والكهرباء، وتحسين المساحات المشتركة وفق معايير السلامة. كما حرص المشروع على ضمان المعايير البيئية والاجتماعية، وإدارة الأنقاض، وحماية العمال، والتشاور المستمر مع المجتمع المحلي. وبفضل هذه الجهود، تم إعادة تأهيل ١٢ مبنى سكنيًا تراثيًا متعدد الوحدات، ما مكّن الأسر النازحة من العودة إلى منازلها في أحيائها الأصلية.

وما يميز هذه المبادرة أيضًا هو دمج ضمانات القدرة على تحمل التكاليف ضمن إعادة الإعمار. فإعادة البناء بعد الكوارث غالبًا ما تؤدي إلى ارتفاع الإيجارات أو المضاربة، ما يهدد بتهجير السكان الأصليين. للتصدي لذلك، اتخذ المشروع إجراءات لحماية المستأجرين محدودي الدخ، وضمان استقرار الإيجارات، وتسهيل توثيق الحيازة، والحفاظ على عقود إيجار ميسورة التكلفة للأسر المؤهلة، ليصبح التعافي مرتبطًا بالاستقرار الاجتماعي وليس بالجانب المادي فقط.

وقد لعب التنسيق المؤسسي دورًا حاسمًا في التنفيذ. فقد ضمّت لجنة استشارية فنية بلدية بيروت، ومكتب المحافظ، والمديرية العامة للآثار، والمؤسسة العامة للإسكان، بالإضافة إلى هيئات مهنية ، مثل: نقابة المهندسين والمعماريين. ساعد هذا الهيكل على مواءمة إعادة الإعمار مع لوائح التخطيط، ومتطلبات الحفاظ على التراث، كما سهّل إصدار التصاريح، وإعادة ربط البنية التحتية، وإزالة الأنقاض، وضمان التواصل المستمر مع المجتمع المحلي.

بتسليط تجربة بيروت الضوء على دروسٍ عديدة لسياسات الإسكان المُيسّر في بيئات ما بعد الأزمات. فغالبًا ما يكون حماية وإعادة تأهيل المساكن القائمة أسرع وأقل تكلفة من إنشاء وحدات جديدة، خصوصًا في المناطق ذات الأراضي المحدودة. كما يجب أن تشمل جهود التعافي حماية حيازة المساكن وتثبيت الإيجارات لتجنب التهجير الثانوي. وأخيرًا، يضمن الانخراط الفعّال للبلديات من خلال الإشراف على التخطيط، وإصدار التراخيص، والتنسيق المؤسسي، أن تتوافق مبادرات التعافي مع استراتيجيات التنمية الحضرية طويلة الأجل، بدلاً من الاقتصار على استجابات طارئة مؤقتة.



بيروت، لبنان
© ٢٠٢٤ برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-Habitat)



بروا البراحة، قطر
© ٢٠١٦ سكن عمال بروا البراحة | فيسبوك

الوكرة | قطر

مشاريع الإسكان المُيسّر تكفل حياة كريمة للعمال

لا يقتصر معنى "الإسكان المُيسّر" في الكثير من المدن على برامج التملك أو الوحدات المدعومة للأُسر فقط. فجزء كبير من الحياة الحضرية يعتمد على الأيدي العاملة من السكان، وبشكل خاص العاملين في قطاعي الخدمات والصناعة، الذين يعتمدون على سوق الإيجار، وغالبًا ما يُجبرون على السكن في أماكن مكتظة أو عشوائية أو متفرقة. وعندما لا يتم التخطيط لهذه الشريحة من السكان، تواجه المدن مخاطر صحية عامة، وأعباء نقل متزايدة، ومساكن جماعية عشوائية داخل مبانٍ غير ملائمة، واحتقان مجتمعي في استعمالات الأراضي. ويمكن أن تشكل مساكن العمال المصممة جيدة حلاً ميسورًا للإيجار عندما تُدار وتُخدم وتُنظم وتُربط بفرص العمل، مما يوفر ظروف معيشية كريمة وتخفف الضغط على الأسواق غير النظامية. وتعد مدينة "بروة البراحة" في قطر مثالًا على نموذج سكن عمالي مصمم خصيصًا ومُدار باحتراف، حيث يُعامل سكن الإيجار كخدمة حضرية منظمة وليس كأمر ثانوي.

ويُعدّ بروة البراحة من المجمعات السكنية الضخم، والتي خُططت خصيصًا لإسكان العمال في منطقة الوكرة، وقد طورته شركة بروة باعتباره منتجًا سكنيًا موجهًا للإيجار لصالح الشركات والمؤسسات التي تعتمد على أعداد كبيرة من العمال والفنيين. وقد جاء تطوير المشروع على مراحل متتابعة، حيث ركزت المرحلة الأولى على إنشاء البنية التحتية وتوفير الخدمات اللوجستية

الأساسية، في حين شهدت المرحلة الثانية توسعًا شمل بناء وحدات سكنية متكاملة الخدمات. ويهدف المشروع بصورة عامة إلى تقديم بديل منظم للمجمعات السكنية المتفرقة للعمال والسكن الجماعي العشوائي، وذلك ضمن إطار حضري واسع يلبي احتياجات الأيدي العاملة بصورة أكثر كفاءة وتنظيمًا.

ومن الناحية التشغيلية، صُمم المشروع ليحقق سعة إسكانية مرتفعة وكفاءة تشغيلية يومية عالية. وتشير البيانات الرسمية إلى أن إجمالي مساحة التطوير يقارب ٤٩٨,٠٠٠ مترًا مربعًا، تشمل نطاقًا سكنيًا وخدميًا متكاملًا، وتضم ٨,٥٧٦ غرفة مخصصة للعمال موزعة على ٦٤ مبنى، بما يوفّر مرونة في التخصيص وإمكانية إدارة مركزية فعّالة للأصول. كما توضح بيانات المشروع الأوسع أن إجمالي مساحة الموقع يصل إلى نحو ١,٨ مليون متر مربع، مع قدرة استيعابية تتراوح بين ٥٢,٠٠٠ و٥٣,٠٠٠ عامل عند التشغيل الكامل، وهو ما يعكس الحجم الكلي للمجمع السكني خارج حدود المساحة السكنية المباشرة. ويدعم هذا النموذج القائم على مجمعات كبيرة من المباني السكنية الموحدة المرتبطة بالخدمات نهجًا تشغيليًا فعالًا، يسهّل أعمال الصيانة الدورية، ويضمن إدارة متوقعة للإيجارات، ويعزز معايير المعيشة القابلة للتطبيق، وهي عناصر أساسية في توفير سكن إيجاري ميسور التكلفة على نطاق واسع.

والأمر الذي يجعل هذا النموذج ملائمًا من حيث التكلفة المعقولة لا يقتصر على عدد الغرف فحسب، بل يرتبط بمنطق "السكن المتكامل" الذي يحدّ من التكاليف الخفية على كل من السكان وأصحاب العمل. ففي كثير من الحالات، يصبح سكن العمال مرتفع التكلفة عمليًا نتيجة أعباء غير مباشرة، مثل: طول مسافات التنقل، ونقص الخدمات داخل الموقع، وعدم انتظام توفر المرافق، والحاجة إلى توفير الاحتياجات الأساسية بشكل فردي. وقد صُمم بروة البراحة كمجمع منظم يضم مرافق داعمة متكاملة، تشمل خدمات الطعام والمطاعم، والمساجد، ومتاجر البيع بالتجزئة، إلى جانب إدارة الأمن وأنظمة الحركة الداخلية، وذلك بهدف ضمان انسيابية الحياة اليومية داخل بيئة حضرية منظمة. كما يسهم المخطط العام للمجمع في تعزيز الصحة العامة وتسهيل الامتثال لمعايير الإشغال، إذ إن السكن هنا مُهيأ خصيصًا لهذا الغرض، وليس مجرد حل مؤقت قائم داخل فلل أو مستودعات غير مهيأة.

ومن منظور المدينة، تكمن قيمة هذا النموذج في ربطه بين سكن العمال وإدارة استعمالات الأراضي وتخطيط الخدمات. فبدلاً من ترك مساكن العمال تتوزع داخل مناطق عشوائية من المدينة، يمكن تطوير مجمعات سكنية مصممة خصيصًا لهذا الغرض بالقرب من مناطق العمل، ومدعومة بشبكة نقل ووصول مُخططة بعناية. ويُعدّ موقع مشروع بروة البراحة في الوكرة، المتصل بالطرق الرئيسة والقريب من مراكز العمل، مثالًا واضحًا على كيفية التعامل مع سكن العمال باعتباره من استعمالات الأراضي الحضرية المشروعة، يتم تخطيطه، وتنظيمه، وتزويده بالخدمات اللازمة بشكل متكامل. وبالمقابل، يؤدي هذا النهج إلى تخفيف الضغوطات على الأحياء السكنية المجاورة، كما يساعد البلديات على خلق التوازن بين الوظائف الصناعية، واللوجستية، والسكنية داخل النسيج الحضري بشكل أكثر كفاءة وفاعلية.



بروا البراحة، قطر
© ٢٠١٤ وصيف لإدارة الأصول

ويُعدّ إشراك البلديات والقطاع العام عنصرًا أساسيًا لتمكين هذا النوع من المشاريع، حتى عندما يكون المُطوّر جهة خاصة أو شبه خاصة. فعلى أقل تقدير، يعتمد مشروع بهذا الحجم على دور البلديات في اعتماد استعمالات الأراضي، وإصدار تراخيص البناء، وتنسيق أعمال البنية التحتية، إلى جانب تنفيذ عمليات التفتيش الدورية المرتبطة بمعايير الصحة، والسلامة، والإشغال. كما يتطلب المشروع أيضًا الالتزام بالأنظمة الوطنية والبلدية التي تنظم سكن العمال، وجودة الخدمات، ومعايير الامتثال. ومن الناحية العملية، ينشأ عن ذلك منظومة قائمة على الشراكة؛ حيث يتولى المُطوّر تطوير المشروع وتشغيله وإدارة أصوله، بينما تحدد الجهات الحكومية مواقع هذا النوع من السكن وشروط السماح به، وآليات تزويده بالخدمات ومراقبته، في حين يشارك أصحاب العمل عبر نماذج تأجير تُحوّل مسؤولية السكن إلى إطار مؤسسي منظم بدلًا من تركها للترتيبات غير مؤسسية..

وخلاصة القول، إن مشروع بروة البراحة يُعدّ من الدروس العملية التي يمكن أن تستفيد منها المدن العربية الساعية إلى توفير حلول سكنية ميسورة التكلفة للعمال، ويتمثل هذا الدرس في أن القدرة على تحمل التكاليف لا تتعلق بالسعر وحده، بل بنظام متكامل يُدار بكفاءة. فعندما تُخطط المساكن الإيجارية على نطاق واسع، وتُزوّد بالخدمات بشكل مناسب، وتُدار ضمن آليات حوكمة واضحة، يمكن أن تحل محل المساكن غير الرسمية المتناثرة بخيار أكثر أمانًا واستقرارًا من منظور السوق. ومع استمرار نمو المدن وتزايد تنوع أسواق العمل فيها، يمكن لنماذج سكن العمال القابلة للتكرار، والمصممة كمجمعات سكنية منظمة مزودة بالخدمات، والمدعومة بهياكل إدارة واضحة وتنسيق بلدي فعال، أن تسهم في تعزيز القدرة على تحمل التكاليف، وحماية الصحة والسلامة، وتقليل التكاليف الناتجة عن السكن غير المخطط له داخل المدن.

أخبار المعهد

الحضور الدولي

مدير عام المعهد يستقبل معالي سفير دولة فلسطين لدى المملكة لبحث مجالات التعاون

استقبل مدير عام المعهد، الدكتور أنس المغيري، معالي سفير دولة فلسطين لدى المملكة، السيد مازن محمد غنيم، والوفد المرافق له، وذلك في إطار تعزيز التعاون المشترك ودعم جهود التنمية الحضرية في المدن الفلسطينية.

وخلال اللقاء، تم استعراض خدمات المعهد من قبل المدير العام، مؤكدًا التزامه بدعم البلديات العربية في مختلف الظروف، ودوره في تحسين الخدمات البلدية، ودراسة أنظمة الإدارة المحلية، إلى جانب التركيز على الأنظمة الحضرية ومسح واقع المدن العربية. كما أشار إلى أن بلدية رام الله مثّلت دولة فلسطين في منتدى حوار المدن العربية الأوروبية في نسخته الأولى.

من جانبه، رحّب معالي السفير بما يقدمه المعهد، مؤكدًا أنه يمثل منظومة متكاملة تخدم المدن العربية، ويسهم بشكل رئيسي في إحداث نقلة نوعية في مستوى الخدمات والتخطيط الحضري على مستوى البلديات. كما أشار إلى إمكانية استفادة البلديات الفلسطينية من برامج التدريب وتطوير القدرات التي يقدمها المعهد، وتطرّق الجانبان إلى أهمية التعاون في مجالات إعادة الإعمار في المدن العربية، حيث أبدى معالي السفير اهتمامه بدعم المعهد في أي مجال يحتاج فيه إلى المساعدة.



مدير عام المعهد يستقبل سفير دولة فلسطين لدى المملكة لبحث مجالات التعاون

©٢٠٢٦ المعهد العربي لإنماء المدن

مدير عام المعهد يستقبل الأمين العام لمنظمة المدن العربية

استقبل مدير عام المعهد، الدكتور أنس المغيري، سعادة الأستاذ بدر وائل العسكر، الأمين العام لمنظمة المدن العربية، في زيارته الأولى للرياض بعد تعيينه كأمين عام للمنظمة.

وخلال اللقاء، هنأ مدير عام المعهد الأمين العام على ثقة دولة الكويت في اختياره وموافقة أصحاب السمو والمعالي أعضاء المجلس التنفيذي على تعيينه أمينًا عامًا للمنظمة.

وناقش الاجتماع مستجدات أعمال برامج المعهد ومشاريعه في مختلف المدن العربية، التي تدعم تبادل الخبرات بين المدن، وإعداد القيادات البلدية وتطوير القدرات المؤسسية، مما يعزز الاستدامة والمرونة الحضرية في المدن العربية.

ومن جانبه، أشاد سعادة الأمين العام للمنظمة بالتحول المؤسسي الشامل والنقلة النوعية في برامج المعهد ومخرجاته، كما هنأ فريق المعهد بمناسبة توقيع اتفاقية المقر مع حكومة المملكة العربية السعودية، بما يعزز من دور المعهد الحضري والدبلوماسي، وجهود المملكة في استقطاب مقرات المنظمات الإقليمية والدولية.



مدير عام المعهد يستقبل الأمين العام لمنظمة المدن العربية
©٢٠٢٦ المعهد العربي لإنماء المدن

المعهد يطلق أولى حلقات الموسم الثاني من بودكاست "الأمين يتحدث"

يواصل المعهد العربي لإنماء المدن تقديم سلسلة بودكاست «الأمين يتحدث» في موسمها الثاني، والتي يستضيف من خلالها أمناء المدن ورؤساء البلديات في حوارات ثرية تسلط الضوء على أبرز التحديات والفرص في تطوير المدن العربية، وتكشف عن قصص القيادة والتغيير في العمل البلدي والحضري.

وفي الحلقة الأولى من الموسم الثاني، يستضيف البودكاست سعادة المهندس إبراهيم زيدان، رئيس بلدية بيروت، في حوار موسّع حول واقع العمل البلدي في العاصمة اللبنانية، والتحديات التي تواجه مدينة بيروت في ظل تعقيدات المشهد الحضري والاقتصادي والبيئي.

وتتناول الحلقة رؤية رئاسة البلدية لإعادة تعريف دور بيروت كعاصمة عربية ذات ثقل تاريخي وثقافي، وجهود تحقيق التوازن بين الحفاظ على الهوية العمرانية للمدينة ومتطلبات التحديث والتنمية، إلى جانب استعراض عدد من المشاريع الاستراتيجية لتطوير المدينة وتحسين جودة الحياة الحضرية.

كما تسلط الحلقة الضوء على مفاهيم الحوكمة المحلية، وأهمية الشفافية والمساءلة، ودور الاستدامة الحضرية في مواجهة التحديات البيئية، إضافةً إلى الشراكات مع المجتمع المدني والقطاع الخاص في دعم المشاريع التنموية.

ويُختتم اللقاء باستعراض دور المواطن في تطوير مدينته، وأهمية رفع الوعي بالعمل البلدي، وتبادل الخبرات مع المدن العربية، وصولًا إلى رؤية شاملة لمستقبل مدينة بيروت خلال السنوات القادمة.

ويأتي إطلاق الموسم الثاني من بودكاست «الأمين يتحدث» ضمن جهود المعهد في توظيف المنصات الإعلامية الحديثة لتعزيز تبادل المعرفة والخبرات بين المدن العربية، وتسليط الضوء على التجارب والممارسات الملهمة في العمل البلدي والحضري، بما يعكس طموحات المدن العربية نحو مستقبل حضري أكثر كفاءة واستدامة.



المعهد يطلق أولى حلقات الموسم الثاني من بودكاست "الأمين يتحدث"
©٢٠٢٦ المعهد العربي لإنماء المدن

مدير عام المعهد يستقبل الأمين العام للهيئة السعودية للمهندسين

في إطار تعزيز الشراكات المؤسسية وتكامل الجهود في تنمية الكفاءات الوطنية، استقبل سعادة مدير عام المعهد، سعادة المهندس مساعد العتيبي أمين عام الهيئة السعودية للمهندسين والوفد المرافق له، وذلك خلال زيارتهم لمقر المعهد.

واستعرض مدير عام المعهد أبرز البرامج والمشاريع التي ينفذها المعهد ضمن استراتيجيته الجديدة، والتي ترتكز على دعم بناء قدرات المهندسين والمختصين في مجالات التنمية الحضرية والتطوير البلدي، بما يعزز جودة الممارسات المهنية ويسهم في تطوير منظومة العمل البلدي.

كما تناول اللقاء آليات الاستفادة من البرامج التدريبية من خلال الربط بين أكاديمية الهيئة وأكاديمية المدن العربية، التي سيُدشّنها المعهد في الربع الثالث من عام ٢٠٢٦م، بما يفتح آفاقًا أوسع للتكامل المعرفي وتبادل الخبرات.

ومن جانبه، أكد سعادة أمين عام الهيئة أهمية تعزيز التكامل مع المعهد وتوسيع مجالات التعاون، بما يسهم في تطوير كفاءات المهندسين في القطاعين الحكومي والخاص.



مدير عام المعهد يستقبل الأمين العام للهيئة السعودية للمهندسين
©٢٠٢٦ المعهد العربي لإنماء المدن

مدير عام المعهد يستقبل مؤسس ورئيس مؤسسة METROPOLI

استقبل سعادة مدير عام المعهد، الدكتور ألفونسو فيغارا، مؤسس ورئيس مؤسسة Metropoli، وذلك خلال زيارته لمقر المعهد، لتعزيز التعاون الدولي وتبادل الخبرات في مجالات التنمية الحضرية.

واستعرض مدير عام المعهد أبرز البرامج والمشاريع التي ينفذها المعهد ضمن استراتيجيته الجديدة، والتي تهدف إلى تعزيز الابتكار في تطوير المدن العربية، ودعم تطبيق أفضل الممارسات في التخطيط الحضري وتحقيق التنمية المستدامة.

من جانبه، قدّم الدكتور ألفونسو فيغارا عرضًا عن مؤسسة Metropoli، موضحًا خبرة المؤسسة في دعم المدن حول العالم، من بينها سنغافورة، وعدد من المدن الصينية، ولندن، ومدريد، والمكسيك، والرياض، وأسهمت في تعزيز مسارات التحول الحضري عبر تطبيق استراتيجية الأقاليم الذكية.

كما ناقش اللقاء آليات التعاون المشترك في تقديم ورش عمل تخصصية للممارسين في مجالات التخطيط والتصميم الحضري، واستعراض أحدث التوجهات العالمية في تطوير المدن، إلى جانب التعاون في إعداد الأبحاث والدراسات الحضرية، لاسيما في مجالات تصميم الأماكن العامة وأنسنة المدن.

ويأتي هذا اللقاء امتدادًا لجهود المعهد في بناء شراكات فاعلة مع المؤسسات الدولية المتخصصة، بما يعزز تبادل المعرفة ويدعم تطوير منظومة العمل الحضري في المدن العربية.



مدير عام المعهد يستقبل مؤسس ورئيس مؤسسة Metropoli
©٢٠٢٦ المعهد العربي لإنماء المدن

المعهد يعقد ورشة عمل حول "الحضور العالمي ودبلوماسية المدن" لتعزيز حضور المدن العربية دوليًا

عقد المعهد العربي لإنماء المدن ورشة عمل تخصصية بعنوان "الحضور العالمي ودبلوماسية المدن"، وذلك بالتعاون مع منظمة المدن العالمية الكبرى (Metropolis)، بهدف تعزيز حضور المدن العربية على الساحة الدولية وبناء شراكات تسهم في تشكيل الأجندات الحضرية العالمية.

واستهدفت الورشة منسوبي الأمانات والبلديات المتخصصين في العلاقات العامة والشراكات الدولية من المدن العربية التي يزيد عدد سكانها عن مليون نسمة، في إطار جهود المعهد لتمكين القيادات والكوادر البلدية من تعزيز حضور مدنهم في المحافل الدولية وبناء شراكات مؤثرة.

وركزت الورشة على إبراز أهمية الحضور العالمي للمدن باعتباره ركيزة لتعزيز التأثير الإيجابي، وبناء تحالفات مبتكرة بين المدن، والمشاركة الفاعلة في الحوارات المتعلقة بالسياسات الحضرية، إلى جانب تفعيل الشراكات وتبادل الخبرات بما ينعكس على التنمية المحلية.

وشمل برنامج ورشة العمل المحاور التالية:

- الحضور العالمي للمدن وأبعاده الاستراتيجية
- شبكات المدن العالمية ودورها في دعم التعاون الدولي
- دور شبكات المدن والمنظمات في إبراز الأجندة الحضرية
- الممارسات العالمية في دبلوماسية المدن وتعزيز الشراكات
- إعداد استراتيجيات الحضور العالمي والملف الدولي للمدينة

وتأتي هذه الورشة ضمن سلسلة البرامج التدريبية التي ينظمها المعهد لدعم بناء القدرات المؤسسية في الأجهزة البلدية، بما يعزز مكانة المدن العربية كشريك فاعل في صياغة الأجندات الحضرية الدولية.



المعهد العربي لإنماء المدن يعقد ورشة عمل حول "الحضور العالمي ودبلوماسية المدن" لتعزيز حضور المدن العربية دوليًا
©٢٠٢٦ المعهد العربي لإنماء المدن

اللقاء الأول لمنتدى حوار المدن العربية الأوروبية بمشاركة ممثلين عن أكثر من ٣٨ مدينة عربية وأوروبية

نظّم المعهد العربي لإنماء المدن، ممثلًا بلجنة تنسيق منتدى حوار المدن العربية الأوروبية، اللقاء الأول للمدن العربية والأوروبية، بمشاركة ممثلين عن أكثر من ٣٨ مدينة عربية وأوروبية، وذلك لتعزيز مشاركة المدن في صياغة أجندة منتدى حوار المدن العربية الأوروبية ٢٠٢٧ المقرر عقده في مدريد، وتفعيل قنوات التعاون الفني وتبادل الخبرات بين المدن المشاركة.

محاور اللقاء:

- تعزيز التواصل مع المدن المشاركة ودورها في صياغة مخرجات منتدى حوار المدن العربية الأوروبية.
- استعراض مبادرة «التواصل والتعاون» لتعزيز أطر التعاون بين المدن المشاركة.
- تقديم الإطار العام لمجموعات العمل الموضوعية بوصفها منصة فنية لتبادل المعرفة وتطوير مبادرات التعاون الحضري بين المدن.
- استعراض مشاركة المعهد في المنتدى الحضري العالمي الثالث عشر (WUFI٣)، ودعوة المدن للتعاون في تنظيم جلسات مشتركة.

نتائج اللقاء:

١. التأكيد على أهمية دور المدن المشاركة في إعداد أجندة ومخرجات منتدى حوار المدن العربية الأوروبية.

٢. الإعلان عن عدد من الأنشطة التطويرية للمنتدى، بما في ذلك تشكيل اللجنة التوجيهية وإطلاق الموقع الإلكتروني والنشرة الإخبارية للمنتدى.

٣. تشكيل مجموعات عمل تخصصية بين المدن بهدف تعزيز تبادل الخبرات وتطوير مخرجات تعاون مشتركة تعكس أولوياتها.

مشاركة المدن في استكمال استبيان مجموعات العمل وترشيح ممثلين فنيين ومتخصصين للمشاركة في المجموعات المختلفة.



بمشاركة ممثلين عن أكثر من ٣٨ مدينة عربية وأوروبية. اللقاء الأول لمنتدى حوار المدن العربية الأوروبية
©٢٠٢٦ المعهد العربي لإنماء المدن

٤٤ مدينة عربية وأوروبية تُقر مجموعات العمل لتعزيز التعاون ضمن منتدى مدريد ٢٠٢٧م

نظّم المعهد العربي لإنماء المدن، ممثلًا بلجنة تنسيق منتدى حوار المدن العربية الأوروبية، اللقاء الثاني للمدن العربية والأوروبية، بمشاركة ٤٤ مدينة واتحاد حكومات محلية من الجانبين العربي والأوروبي، وذلك ضمن المسار التنفيذي للتحضير لمنتدى حوار المدن العربية الأوروبية ٢٠٢٧ في مدريد.

وشهد اللقاء عرض واعتماد إطار مجموعات العمل الموضوعية بوصفها منصات فنية طوعية تجمع المدن واتحادات الحكومات المحلية وشركاء التنمية حول أولويات مشتركة، بما يسهم في تطوير مخرجات عملية داعمة لأجندة المنتدى.

وتم إقرار أربعة محاور رئيسية للعمل المشترك:

- جودة الحياة وتنمية المجتمع
- التنمية الاقتصادية والازدهار
- العمل المناخي والمرونة الحضرية
- التحول الرقمي والتقنيات

كما ناقش المشاركون آليات عمل المجموعات وهيكلها التنظيمي واجتماعاتها الدورية، حيث تم الإجماع على اعتماد اجتماعات دورية منتظمة تُعقد على فترات متقاربة خلال العام، بما يضمن استمرارية التنسيق وتحقيق نتائج ملموسة.

وتضمنت الجلسة جانبًا تفاعليًا لاستطلاع آراء المدن حول إشراك جهات أكاديمية وتنموية وثقافية وشركات ناشئة ووكالات دولية لإثراء النقاشات، إضافة إلى مناقشة الشكل الأنسب لمخرجات مجموعات العمل، والتي شملت توصيات تنفيذية، وخطط عمل، وتقارير موجزة، ووثائق سياسات، ومنصات تعاون مشتركة.

ويأتي هذا اللقاء تأكيدًا على الانتقال إلى المرحلة التنفيذية لمجموعات العمل، بما يعزز دور المدن في تطوير مخرجات عملية تسهم في دعم أجندة منتدى مدريد ٢٠٢٧.



٤٤ مدينة عربية وأوروبية تُقر مجموعات العمل لتعزيز التعاون ضمن منتدى مدريد ٢٠٢٧م
©٢٠٢٦ المعهد العربي لإنماء المدن

المعهد يبحث التعاون مع وزارة البلدية في قطر لتنفيذ عدد من البرامج التدريبية وتطوير القيادات

زار وفد من المعهد العربي لإنماء المدن وزارة البلدية في الدوحة في إطار جهود تعزيز التعاون وتبادل الخبرات في مجالات العمل البلدي والتطوير المؤسسي.

خلال اللقاءات، قدم المعهد بالشراكة مع جامعة حمد بن خليفة، برامج تنفيذية تهدف إلى تطوير الموارد البشرية في الوزارة، مع عرض تفصيلي لأهداف البرنامج وآلياته وأهميته، أعقبه نقاش موسع وطرح أسئلة من منسوبي الوزارة حول أساليب التطبيق والفوائد المتوقعة.

كما تم استعراض التحضيرات لمنتدى المدن العربية الآسيوية ٢٠٢٨، حيث اقترح المعهد أن تكون مدينة الدوحة نقطة الانطلاق للمنتدى، وقد رحبت الوزارة بالاقتراح مع الإشارة إلى أنها ستحتاج بعض الوقت لتحديد القرار النهائي.

تجسد هذه اللقاءات حرص المعهد على تعزيز الشراكات المحلية، وتطوير قدرات الكوادر البلديّة، ودعم المبادرات التي تعزز تبادل الخبرات بين المدن العربية، بما يسهم في رفع كفاءة الخدمات وتحقيق الاستدامة الحضرية.



المعهد يبحث التعاون مع وزارة البلدية في قطر لتنفيذ عدد من البرامج التدريبية وتطوير القيادات
©٢٠٢٦ المعهد العربي لإنماء المدن

المعهد يعقد اللقاء التاسع عشر من سلسلة لقاءات "حراك المدن" حول "صمود المدن: بناء مدن ذكية قادرة على مواجهة الأزمات"

نظّم المعهد العربي لإنماء المدن اللقاء التاسع عشر ضمن سلسلة اللقاءات الشهرية "حراك المدن"، مساء يوم الثلاثاء ١٤ رمضان ١٤٤٧هـ الموافق ٣ مارس ٢٠٢٦م، بعنوان "صمود المدن: بناء مدن ذكية قادرة على مواجهة الأزمات".

استهل اللقاء الدكتور عبد الله ضيف الله، مدير اللقاء وأستاذ التخطيط العمراني، بكلمة رحّب فيها بالحضور، وهنأهم بشهر رمضان المبارك، مؤكدًا أهمية موضوع صمود المدن في ظل التحديات المتسارعة التي تواجهها المدن اليوم، ودور السلسلة في تعزيز الحوار وتبادل المعرفة بين المختصين في التنمية الحضرية.

واستضاف اللقاء سعادة الأستاذ نائل بن إبراهيم الحقيل، وكيل الأمين للتحول الرقمي والمدن الذكية في أمانة المنطقة الشرقية، والذي قدّم عرضًا تناول فيه مفهوم صمود المدن بوصفه ضرورة استراتيجية لضمان استمرارية الخدمات وحماية المكتسبات التنموية في مواجهة الصدمات الحادة والضغوطات الزمنية.

واستعرض الأستاذ الحقيل ركائز الصمود الحضري، المتمثلة في الصمود البيئي، والتشغيلي، والمجتمعي، مؤكدًا أهمية البيانات والتقنيات الذكية في دعم الخطط الاستباقية واتخاذ القرار المبني على المعلومات، والانتقال من التخطيط التقليدي القائم على ردّة الفعل إلى التخطيط الصامد القائم على التنبؤ والجاهزية.

كما سلّط الضوء على تجربة أمانة المنطقة الشرقية في إنشاء مركز موحّد لإدارة وتشغيل المدينة يعتمد على تكامل المنصات الذكية وتحليل البيانات اللحظية، مبينًا دور ذلك في رفع كفاءة الاستجابة، وتعزيز التنسيق بين الجهات المشغلة، وتحسين جودة الخدمات المقدمة للسكان.

وفي ختام اللقاء، شكر الدكتور عبد الله ضيف الله سعادة الأستاذ نائل الحقيل على عرضه القيّم، مثمنًا ما تضمنه من مفاهيم وتطبيقات عملية تعزز توجه المدن نحو التحول الذكي وبناء منظومات حضرية أكثر مرونة واستدامة.

لقاء افتراضي بعنوان

صمود المدن: بناء مدن ذكية قادرة على مواجهة الأزمات.



ضيف اللقاء

أ.نائل بن إبراهيم الحقيل

وكيل الأمين للتحول الرقمي والمدن الذكية في أمانة المنطقة الشرقية.

بناء مدن ذكية قادرة على مواجهة الأزمات
©٢٠٢٦ المعهد العربي لإنماء المدن

المعهد يعقد اللقاء العشرون من سلسلة لقاءات "حراك المدن" حول "كم تبعد المدينة عن سكانها؟ المدينة الإدراكية ومؤشر «١٥ دقيقة»: قراءة في تجربة أمانة منطقة الرياض"

نظّم المعهد العربي لإنماء المدن اللقاء العشرون ضمن سلسلة اللقاءات الشهرية "حراك المدن"، مساء يوم الثلاثاء ١٢ شوال ١٤٤٧هـ الموافق ٣١ مارس ٢٠٢٦م، بعنوان "كم تبعد المدينة عن سكانها؟ المدينة الإدراكية ومؤشر «١٥ دقيقة»: قراءة في تجربة أمانة منطقة الرياض".

استهل اللقاء الدكتور عبد الله ضيف الله، مدير اللقاء وأستاذ التخطيط العمراني، بكلمة رحّب فيها بالحضور، مشيرًا إلى أهمية موضوع اللقاء في ظل التحولات الحضرية المتسارعة، والحاجة إلى إعادة فهم العلاقة بين الإنسان والمدينة، بما يسهم في تعزيز جودة الحياة والأنسنة في البيئات الحضرية.

واستضاف اللقاء سعادة الدكتور عبدالرحمن بن أحمد الصايل، مخطط حضري وأكاديمي متخصص في أنسنة المدن وتسويق هويتها، حيث قدّم عرضًا تناول فيه مفهوم "أزمة المسافة" في المدن الحديثة، موضحًا أن التحدي لم يعد مرتبطًا بقرب الخدمات أو بعدها فقط، بل بطبيعة التجربة اليومية التي يعيشها السكان، ومدى قدرتها على خلق التفاعل الاجتماعي وتعزيز الروابط الإنسانية.

وتطرّق الدكتور عبدالرحمن إلى مفهوم "المدينة الإدراكية" بوصفه تطورًا للمدينة الذكية، حيث لا يقتصر دورها على جمع البيانات وتشغيل الأنظمة، بل يتجاوز ذلك إلى فهم أعمق لمعاني

لقاء افتراضي بعنوان

كم تبعد المدينة عن سكانها؟
المدينة الإدراكية ومؤشر «15 دقيقة»:
قراءة في تجربة أمانة منطقة الرياض.



ضيف اللقاء

د. عبدالرحمن أحمد الصايل

مخطط حضري وأكاديمي متخصص في أنسنة المدن وتسويق هويتها.

كم تبعد المدينة عن سكانها؟ المدينة الإدراكية ومؤشر «١٥ دقيقة»: قراءة في تجربة أمانة منطقة الرياض"
©٢٠٢٦ المعهد العربي لإنماء المدن

هذه البيانات وتأثيرها على حياة الناس، مؤكدًا أن الانتقال من السؤال "ماذا يحدث؟" إلى "لماذا يحدث؟" يمثل جوهر هذا التحول المفاهيمي في التخطيط الحضري.

كما استعرض مفهوم "مدينة الـ١٥ دقيقة"، باعتباره إطارًا لإعادة تنظيم الحياة اليومية داخل الأحياء، بحيث يتمكن السكان من الوصول إلى احتياجاتهم الأساسية ضمن نطاق زمني قصير، ليس فقط بهدف تقليل زمن التنقل، بل لتعزيز جودة الحياة، وإعادة إنتاج اللقاءات اليومية، وتقوية النسيج الاجتماعي داخل المدينة.

وسلّط الضوء على تجربة أمانة منطقة الرياض في توظيف البيانات الحضرية من خلال مركز البيانات العمرانية، مبينًا دورها في تحليل مؤشرات المدينة عبر محاور متعددة تشمل: العمران، والسكان، والخدمات، والنقل، والبيئة، والأنسنة، بما يسهم في دعم اتخاذ القرار وتوجيه التنمية الحضرية بشكل أكثر دقة وكفاءة.

كما ناقش التحديات المرتبطة باستخدام المؤشرات والبيانات، محذرًا من الاكتفاء بتحسين الأرقام دون تحسين التجربة الفعلية للسكان، أو الوقوع فيما يُعرف بـ"القرب الكاذب"، حيث تكون الخدمات قريبة بصريًا لكنها غير متاحة وظيفيًا، مؤكدًا أهمية ربط التحليل الكمي بالبعد الإنساني والنوعي في التخطيط.

وفي ختام العرض، شدد الدكتور عبدالرحمن على أن البيانات تمثل أداة لفهم المدينة وليست بديلاً عن القرار، وأن نجاح المدن لا يقاس فقط بمدى تطورها التقني، بل بقدرتها على خلق بيئات حضرية أكثر إنسانية وتماسكًا.

وفي ختام اللقاء استعرض المهندس وائل الشمراني من أمانة منطقة الرياض، تجربة مركز البيانات العمرانية، حيث قدّم عرضًا لمنصة المؤشرات ولوحات البيانات التفاعلية، موضحًا آلية عملها في رصد وتحليل أكثر من ١٦٠ مؤشرًا عمرانيًا تغطي مختلف جوانب التنمية في مدينة الرياض، إلى جانب استعراض مؤشر "١٥ دقيقة" وتطبيقاته العملية في تقييم مستوى توفر الخدمات داخل الأحياء.

وختامًا، شكر الدكتور عبد الله ضيف الله سعادة الدكتور عبدالرحمن الصايل والمهندس وائل الشمراني على ما قدّماه من طرح علمي وتطبيقي مميز، مثمنًا ما تضمّنه اللقاء من رؤى تسهم في تطوير الفكر التخطيطي وتعزيز توجه المدن نحو جودة حياة أفضل.



كم تبعد المدينة عن سكانها؟ المدينة الإدراكية ومؤشر «١٥ دقيقة»: قراءة في تجربة أمانة منطقة الرياض"
©٢٠٢٦ المعهد العربي لإنماء المدن

تابع آخر أخبار المعهد العربي لإنماء المدن من خلال الانضمام إلى القائمة البريدية على موقع araburban.org أو تابعنا:

@arab_urban
@arab_urban_sa
/araburban
/araburban
/@arab_urban

يمكنكم مسح الرمز لقراءة الأعداد السابقة من مدننا

١١٤٥٢ Riyadh
Kingdom of Saudi Arabia

,٦٨٩٢ P.O Box
Diplomatic Quarter

٩٦٦١١٤٨٠٢٦٩٨+ .T
mudununa@araburban.org

جميع الحقوق محفوظة
©٢٠٢٦ المعهد العربي لإنماء المدن