

دراسات وتقارير

سلسلة غير دورية تُعالج قضايا وإشكاليات راهنة

مشكلة السكن

في ضوء تجارب دولية

المقدمة:

إن الحق في السكن اللائق هو أحد عناصر الحق الأساسية في مستوى معيشي مناسب في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لعام 1948، وفي العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1966. ومنذ ذلك الحين، اعترفت معاهدات دولية أخرى حول حقوق الإنسان أو أشارت إلى الحق في السكن اللائق أو بعض عناصره، مثل حماية بيت الشخص وخصوصيته.

وقد وردت أولى الإشارات إلى الحق في السكن في الفقرة 1 من المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان. وأما العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الذي يعتبر على نطاق واسع الصك الرئيسي لحماية الحق في السكن اللائق، فيشير إلى حق كل شخص في مستوى معيشي كاف، له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء والماوى، وحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية (المادة 11)¹.

ويؤكد العهد الدولي لحقوق الإنسان وغيره من المواثيق الدولية على اعتبار السكن حقاً من الحقوق الإنسانية التي لا بد للدول كافة العمل على تحقيقه، بصورة ملزمة. وهو التزام عبّرت عنه الدول كافة، غربية وغيرها، وبالأخص ما يتعلق بتنفيذ موجبات السكن وتوفير المأوى للسكان منخفضي الدخل.

ومن أجل إيضاح الالتزامات المفروضة على الدول بشأن الحق في السكن اللائق، وإزالة الالتباسات المحتملة من النصوص الواردة بما يخص واجبات الدول تجاه السكان، فقد نص المشرع الأممي على أن هذا الحق "ليس مجرد هدف برنامجي يتعين تحقيقه في المدى البعيد"،

1 - مفوضية حقوق الإنسان بمكتب الأمم المتحدة، سلسلة حقوق الإنسان، 1 حزيران 2010، ص 11.



المركز الإستشاري
للدراسات والتوثيق

The Consultative Center for
Studies and Documentation

مؤسسة علمية متخصصة
تُعنى بحقلي الأبحاث
والمعلومات، وتهتم
بالقضايا الاجتماعية
والاقتصادية وتواكب المسائل
الاستراتيجية والتحوّلات
العالمية المؤثرة.

إعداد:

الدراسات الاجتماعية
د. حسن المحمود

صادر عن:

المركز الإستشاري للدراسات والتوثيق

تاريخ النشر: أيار 2019

الموافق رمضان 1440

العدد الخامس عشر

الطبعة: الأولى

حقوق الطبع محفوظة للمركز

Tel: 01/836610 - 03/833438

Email: dirasat@dirasat.net

www.dirasat.net

P.O. Box: 24/47

Beirut - Lebanon

أو أنه "لا يحدد التزامات مباشرة يتعين على الدولة الوفاء بها، بل إن العكس هو الصحيح، فهذا الحق يوجب على الدولة أن تبذل كل ما في وسعها، في إطار ما هو متاح لها من موارد، لإعمال الحق في السكن اللائق ولاتخاذ خطوات في هذا الاتجاه دونما تأخير. وبالرغم من القيود التي تفرضها الموارد، فإن لبعض الالتزامات أثرًا فوريًا مثل الالتزام بضمان الحق في السكن اللائق على قدم المساواة ودون تمييز، أو وضع تشريعات وخطط عمل محدّدة، أو منع عمليات الإخلاء القسري، أو ضمان درجة معيّنة من أمن الحياة للجميع"².

ويتأرجح مفهوم الحق في السكن اللائق بين معنيين بارزين، تتسع قائمة لوازمه وتضيق اعتمادًا على أي منهما، يتحددان بالآتي:

أ- **المفهوم الضيق:** الذي ينصرف إلى المسكن الذي يتألف من غرف وجدران وسقف، ويقيم فيه الأفراد، بصرف النظر عن أي شروط أخرى.

ب- **المفهوم الواسع:** الذي يجب أن يتوافر فيه أكثر من مجرد أربعة جدران وسقف. وتفاديًا للتفسيرات الخاطئة المحتملة لمفهوم "الحق في السكن اللائق"، التي قد تنصرف إلى المعنى الضيق له، فقد استبعدت لجنة الأمم المتحدة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية هذا التفسير، وأكدت على أنه ينبغي النظر إليه باعتباره "الحق في العيش في مكان ما بأمان وسلام وكرامة"، بحيث يشمل عددًا من الحريات، هي³:

- حماية الفرد من عمليات الإخلاء القسري ومن تدمير وهدم مسكنه تعسفًا؛
 - وحق الفرد في عدم التعرض للتدخل التعسفي في مسكنه وحياته الخاصة وشؤون أسرته؛
 - وحق الفرد في اختيار محل إقامته وفي تحديد مكان عيشه وفي حرية التنقل.
- وأن يستوفي، في حده الأدنى، المعايير التالية:
- **أمن الحياة:** لا يكون السكن لائقًا إذا لم يكن قاطنوه يتمتعون بدرجة من أمن الحياة تضمن لهم الحماية القانونية من عمليات الإخلاء القسري والمضايقات وغيرها من التهديدات.
 - **توافر الخدمات والتجهيزات والمرافق والبنية التحتية:** لا يكون السكن لائقًا إذا كان قاطنوه يفتقرون إلى مياه الشرب الآمنة، أو الصرف الصحي الملائم، أو الطاقة للطهي، أو التدفئة، أو الإنارة، أو وسائل تخزين الأغذية، أو التخلص من النفايات.
 - **القدرة على تحمل التكاليف:** لا يكون السكن لائقًا إذا كانت تكاليفه تهدد تمتع قاطنيه بحقوق الإنسان الأخرى، أو تمس به.

²- المرجع السابق نفسه، ص 7.

³- المرجع السابق نفسه، ص 3 و4.

➤ **الصلاحية للسكن:** لا يكون السكن لائقاً إذا لم يضمن السلامة المادية أو يوفر حيزاً كافياً، وكذلك الحماية من البرد والرطوبة والحر والمطر والرياح وغيرها مما يهدد الصحة، ومن المخاطر البنيوية.

➤ **تيسير تلبية الاحتياجات:** لا يكون السكن لائقاً إذا لم تؤخذ الاحتياجات الخاصة للفئات المحرومة والمهمشة في الاعتبار.

➤ **الموقع:** لا يكون السكن لائقاً إذا كان منقطعاً عن فرص العمل، وخدمات الرعاية الصحية، والمدارس، ومراكز رعاية الأطفال، وغيرها من المرافق الاجتماعية، أو إذا كان في مناطق ملوثة أو خطيرة.

➤ **الملاءمة من الناحية الثقافية:** لا يكون السكن لائقاً إذا لم يكن يحترم التعبير عن الهوية الثقافية ويأخذه في الاعتبار.

وقد عملت الأمم المتحدة من خلال برنامجها المتعلق بما يعرف بالمستوطنات البشرية ومنظمة "البرلمانيون العالميون المعنيون بالموئل"، بوصفها المنظمة البرلمانية الدولية المعنية بتنمية المستوطنات البشرية المستدامة، على تشجيع البرلمانيين العالميين على ما يلي:

- الرصد والإبلاغ عن التشريعات الوطنية المتعلقة بالأرض والإسكان، والبنى التحتية، والخدمات، والتمويل السكني.
- مساعدة اللجان البرلمانية الوطنية على تقييم واستعراض التشريعات القائمة بشأن الأراضي والإسكان، والبنى التحتية والخدمات، والتمويل الإسكاني.
- نشر التشريعات النموذجية في مجالات الأراضي والإسكان⁴.

الأهداف العامة للإسكان

تدعو أهداف التنمية المستدامة إلى "ضمان حصول الجميع على مساكن وخدمات أساسية ملائمة وآمنة وميسورة التكلفة، ورفع مستوى الأحياء الفقيرة [بحلول عام 2030]". وبالنسبة للبلدان النامية والمتقدمة على السواء، يعد رفع مستوى المساكن القائمة وزيادة رصيد المساكن لاستيعاب النمو السكاني المستقبلي من الأهداف الرئيسية للخطة الحضرية الجديدة. ويلزم أن يكون هناك التزام جاد - على المستويين البرنامجي والمالي - لخفض العجز الموجود على صعيد المساكن من حيث الكم والكيف، وبالتالي، فإن أهداف الإسكان العالمية تشمل تحسين حياة سكان الحضر

⁴- دولة الإمارات العربية المتحدة المجلس الوطني الاتحادي، دراسة برلمانية تحليلية حول موضوع: التنمية الإسكانية المستدامة (مقدمة من لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة لمؤتمر "نحو تنمية إسكانية مستدامة")، أبو ظبي، 12-14 أكتوبر 2008، ص 13.

الذين يعيشون حالياً في مستوطنات عشوائية والبالغ تعدادهم 881 مليون نسمة؛ وإتاحة فرص السكن لـ 18.1 بليون نسمة، يمثلون حجم النمو السكاني العالمي بحلول عام 2030.

إمكانية تحقيق أهداف الإسكان العالمية⁵:

يمكن تحقيق أهداف الإسكان العالمية من خلال إيلاء الاهتمام في البرمجة إلى خمسة أبعاد هي: الإطار المتكامل للإسكان، والسكن الشامل لمختلف الفئات، والسكن الميسور التكلفة، والسكن الملائم، ورفع مستويات المستوطنات العشوائية.

(أ) **الإطار المتكامل للإسكان**: إدماج الإسكان في الخطط الحضرية واستراتيجيات الاستثمارات القطاعية على صعيد المدن والصعيد الوطني (في الجوانب المتصلة بالخدمات الحضرية، واستخدام الأراضي، والنقل، والاستدامة البيئية) من أجل تحسين صلاحية الأماكن للسكنى وسهولة الوصول إلى الأماكن داخل المناطق الحضرية؛

(ب) **الإسكان الشامل لجميع الفئات**: الالتزام بدعم العمليات التشاركية،

وسياسات الإسكان العادل، ومعالجة مسائل إسكان الفئات ذات الاحتياجات الخاصة؛

(ج) **الإسكان الميسور التكلفة**: اعتماد السياسات والتدابير الرامية إلى جعل تكلفة

امتلاك المساكن أقرب إلى المتناول؛ وسياسات لتقديم الإعانات للأسر المعيشية

المنخفضة الدخل لمساعدتها على استئجار أو امتلاك المساكن اللائقة؛

وسياسات توليد الإيرادات ورؤوس الأموال، والآليات الكفيلة بالحد من نشاط

المضاربة العقارية؛

(د) **السكن اللائق**: تدابير تحسين الصلاحية للسكنى (الحماية من العوامل

الطبيعية والأخطار والأمراض)، وإتاحة إمكانية الحصول على الخدمات الأساسية (بما

في ذلك المياه والصرف الصحي والإضاءة والكهرباء والتخلص من القمامة)، وإعطاء

الحق القانوني في الحيازة المضمونة (بما في ذلك اعتماد السياسات المتماشية مع

وجود سلسلة متصلة من أنواع حقوق الأراضي، وتعزيز المساواة بين الجنسين في

التمتع بحقوق الأراضي، وحظر التمييز في السكن وعمليات الإخلاء القسري)؛

(هـ) **رفع مستويات المستوطنات العشوائية**: دعم برامج رفع مستوى الأحياء

وحماية عمليات التطوير التدريجي للمساكن.

مشكلة تمويل الإسكان

⁵- الأمم المتحدة- الجمعية العامة، ورقة السياسات ١٠: سياسات الإسكان، سورابايا، إندونيسيا، ٢٥ - ٢٧ تموز/يوليو ٢٠١٦، ص 4 و5.

نادرة هي الدول في العالم اليوم التي لا تعاني من مشكلة تمويل الإسكان، نظرًا للتزايد المستمر في الطلب على السكن؛ جراء النمو المتسارع في أعداد السكان الذي لا تكاد تخلو منه دولة من الدول، ولا تقف مشكلة التمويل السكني على توفير الأموال لتغطية إنشاء المشاريع السكنية التي تفي بسد الحاجات المتراكمة، فقط، بل تتعداها إلى انعدام التخطيط وغياب الإدارة الجيدة والكفاءة، أو فساد الإدارة وسوء استخدام التمويل في المشاريع المنفذة.

إن مشكلة إسكان محدودي الدخل تكمن أساسًا في القصور المالي وانعدام القدرة المالية لديهم على تحمل كلفة السكن الملائم، وفي غياب البرامج الإسكانية وعدم توافر مصادر التمويل، وتراجع التقديمات الإسكانية التي توفرها الدولة للمستفيدين، أفرادًا وأسراً وجمعيات تعاونية، وعدم استعداد القطاع الخاص للمساهمة في البرامج الإسكانية المنخفضة الأرباح، وغياب المبادرات المحلية، باستثناء النادر منها، عبر الدعم المالي المباشر أو منح الأراضي الصالحة لإقامة المشاريع السكنية عليها، التي يمكن أن يتولاها أفراد أو جمعيات أهلية أو جهات غير حكومية أو بلدية، أو على أقل تقدير، من خلال الإعفاءات الضريبية المتعلقة بعمليات الإنشاء وتسجيل المعاملات الإسكانية من جانب البلديات والجهات الرسمية. ومن شأن ذلك أن يؤدي إلى تراجع نسبة المؤهلين للحصول على سكن لائق من ذوي الدخل المنخفض، وتنفيذ خطط إسكانية، تلبى الاحتياجات المتزايدة. "فالمشكلة الإسكانية فيه تعتبر واحدة من أكبر المشاكل المتشعبة، ويزيد من تعميق هذه المشكلة الزيادة السكانية العالية نتيجة لارتفاع معدل الزيادة السكانية الطبيعية، بالإضافة إلى توالي الهجرات الداخلية والخارجية، وتمركز هؤلاء المهاجرين في المناطق الحضرية، حيث كانت تلك الهجرات، وبخاصة القسرية منها، سببًا في نشوء طفرات سكانية مفاجئة؛ ونتيجة لذلك، أصبح الطلب هائلًا على الوحدات السكنية، وقطع الأراضي الصالحة للبناء ضمن المناطق الحضرية، مما أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي والوحدات السكنية، بالإضافة إلى ارتفاع الإيجارات حتى أصبح من الصعب العثور على وحدة سكنية مناسبة، خصوصًا للأسر ذوات الدخل المحدود / المتدني"⁶.

إن من أهم ما يواجه عملية تحديد السياسة الإسكانية أمرين أساسيين: **الأول**، تجنب التشابك والعشوائية في مسارات الجهات المعنية بالسياسة الإسكانية، وعدم تضاربها، رسمية كانت أو خاصة، ويتم ذلك عبر قيام الدولة، باعتبارها الجهة المعنية أولًا بهذا الشأن، أو بالتعاون مع شركاء آخرين (الأمم المتحدة، البنك الدولي، الدول المانحة،

⁶- حمدي قطب حداد، حنان، نحو آليات جديدة لتنشيط التمويل العقاري لحل مشكلة الإسكان، الجيزة- جمهورية مصر العربية، كلية الهندسة – جامعة القاهرة، 2015/10/1، ص 14.

القطاع الخاص، المجتمع المدني..) بوضع إطار لسياسة إسكانية، تأتي في سياق رؤية تنموية شاملة، تحدد فيها أنواع التقديرات الإسكانية المقررة والبدائل المفترضة، وتوزيع الوظائف والأدوار بشأنها بين القطاعين العام والخاص؛
والثاني، تحديد مجالات الاستثمار السكاني، وأنماط حيازة الوحدات السكنية، وآليات تداولها، والجهات الموجهة إليها أو المستفيدة منها.

النصوص الدولية

تنص معظم المعاهدات والاتفاقات الدولية على ما يمكن اعتباره الحد الأدنى المقبول الذي يجب على الدول القيام به لاحترام حق الأفراد في السكن اللائق، وأبرزها⁷:

- المادة 11 فقرة 1 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والذي ينص على حق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته، بما يفي حاجتهم من الغذاء والكساء والمأوى، وأن هذا الحق يحظى بدرجة من درجات الحيازة تكفل له الحماية القانونية ضد الإخلاء القسري أو مصادرة الملكية. كما تنص المادة 2 (2) من العهد أنه بغض النظر عن السن أو الوضع الاقتصادي أو الانتساب إلى جماعة أو غيرها أو المركز الاجتماعي وعوامل أخرى من هذا القبيل. وبصفة خاصة، يجب ألا يخضع التمتع بهذا الحق لأي شكل من أشكال التمييز⁸. كذلك أكدت صكوك دولية أخرى كاتفاقية حقوق الطفل (المادة 27 فقرة 3) واتفاقية مناهضة جميع أشكال التمييز ضد المرأة (المادة 14 فقرة ج) تعزيز الحق في السكن.
- مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية المنعقد في فانكوفر- كندا عام 1976 المتعلق بضرورة التزام الحكومات اتخاذ الإجراءات اللازمة لتأكيد الحق في السكن لجميع الأفراد.

⁷- انظر: الأمم المتحدة - القضايا العالمية، المستوطنات البشرية، وغيرها.

<http://www.un.org/ar/globalissues/humansettlements/agencies.shtml>

وانظر أيضاً: مفوضية حقوق الإنسان بمكتب الأمم المتحدة، سلسلة حقوق الإنسان، 1 حزيران 2010. وأيضاً: الأمم المتحدة - برنامج الموئل لمستقبل حضري أفضل، تاريخ الموئل وتكليفه ودوره ضمن منظومة الأمم المتحدة.

<https://ar.unhabitat.org/about-us/history-mandate-the-un-system>

⁸- الأمم المتحدة-الصكوك الدولية لحقوق الإنسان، التعليق العام رقم (4) الحق في السكن اللائق - المادة 11 (1) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، المجلد الأول، 27 أيار 2008، ص 17.

- الاتفاقية الصادرة عن المؤتمر العالمي للتنمية والبيئة المعقود في ريو دي جانيرو عام 1992 المتعلقة بضرورة تأمين الحماية القانونية لجميع الأفراد من الإخلاء غير العادل لمساكنهم.
- الفقرة (3/هـ) من المادة (5) (المتعلقة بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية) من الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري المؤرخ في 21 كانون الأول / ديسمبر 1965 وتاريخ بدء النفاذ: 4 كانون الثاني/يناير 1969، وفقا للمادة 19.
- الاستراتيجية العالمية للمأوى في عام 1988.
- ظهور مفهوم "التنمية الحضرية المستدامة" في عام 1990، الذي يتضمن تأكيد حق السكن.
- المؤتمر الثاني لمركز المستوطنات البشرية بالأمم المتحدة (الموئل الثاني) في (إسطنبول- تركيا في 3-14 حزيران/ يونيو 1996).
- إعلان إسطنبول بشأن المدن والمستوطنات البشرية الذي تبناه مؤتمر الأمم المتحدة الثاني للمستوطنات البشرية (الموئل 2)، الدورة الاستثنائية للجمعية العامة للأمم المتحدة بشأن المستوطنات البشرية- إسطنبول +5: استعراض وتقييم تنفيذ جدول أعمال الموئل، عقد في نيويورك من 6 إلى 8 حزيران/ يونيو عام 2001.
- برنامج عمل موئل الأمم المتحدة لفترة السنتين 2008-2009 وميزانية مؤسسة الأمم المتحدة للموئل والمستوطنات البشرية للفترة نفسها من قبل مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في مؤتمره الواحد والعشرين (نيروبي 16-20 نيسان/أبريل 2007).
- هذا مضافاً إلى العديد من الإعلانات الدولية وأبرزها إعلان الجمعية العامة للأمم المتحدة أول يوم اثنين من شهر تشرين الأول/أكتوبر من كل عام بوصفه اليوم العالمي للموئل.

تجارب الدول

لا تخلو دولة في العالم اليوم من مواجهة قضية السكن، التي باتت تشكل مشكلة ثقيلة على الحكومات ومالية الدول، ومطلباً ضرورياً للكثير من السكان في العالم، وفي العودة إلى تجارب الدول، نجد أن السكن يعد مشكلة حادة لدى غالبية الدول في العالم، حتى المتقدمة منها، بل الدول الغنية أيضاً؛ وذلك لأسباب مختلفة، يرتبط بعضها بأسباب خاصة، ناتجة عن ظروف أو أوضاع قانونية أو مالية بالدولة أو بأسباب تتصل بالبيئة الخاصة بها. وفي هذا السياق، نعرض لبعض أبرز التجارب الدولية والعربية في هذا الإطار، وأبرزها:

أولاً: في التجارب العربية

1. تجربة مصر

اعتمدت استراتيجية الدولة في مصر على أدوات متعددة لتنفيذ سياسات الإسكان. وسارت على خطين:

الأول: اعتماد سياسة إنشاء التجمعات العمرانية الجديدة، عبر إتاحة الأراضي المعدة للبناء بأسعار أقل بكثير عن مثيلاتها بالمدن القديمة؛

الثاني: تشجيع إنشاء الجمعيات التعاونية للإسكان، وتحفيزها من خلال توفير كافة التسهيلات لها.

ولجأت الدولة إلى إقامة المدن الجديدة، في إطار رؤية شاملة للتنمية العمرانية؛ بهدف إعادة رسم خارطة الإسكان وإعادة توزيع السكان، بما يحد من فوضى السكن العشوائي، والزحف العمراني، وتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

"بدأت فكرة إقامة التجمعات الجديدة في مصر مع منتصف السبعينيات، وامتدت إلى عقد التسعينيات، وذلك من خلال ثلاثة أجيال تاريخية لإنشاء هذه التجمعات العمرانية، وتشمل هذه المراحل الزمنية أنماطاً مختلفة للتجمعات العمرانية (المدن المستقلة- المدن التابعة- المدن التوأم - التجمعات العمرانية العشرة حول القاهرة الكبرى).
إلا أن قطاع الإسكان لم يحقق ما هو مخطط له، حيث تم استيعاب نحو 800 ألف نسمة فقط من أصل 8 ملايين نسمة، بنسبة 10٪ فقط مما هو مخطط. (وزارة الإسكان والمرافق - 1997).

وفيما يتعلق بسياسات تمويل الإسكان بمصر، فقد تبنت الدولة في مصر استراتيجية تمويلية، تركز على تنفيذ أكبر عدد من الوحدات السكنية الاقتصادية، من خلال الاعتمادات الحكومية وبرامج التمويل والدعم المختلفة، والتي وصلت في مجملها، كما سبق ذكره، إلى 13.5 مليار جنيه لتمويل أكثر من ثلاثة ملايين وحدة سكنية في الفترة من (1982 إلى 2001). (وزارة الإسكان 2000).

وفيما يلي عرض وتحليل لأهم هذه البرامج:

• صندوق تمويل الإسكان:

وذلك من خلال منح قروض ميسرة للشباب لتملك هذه الوحدات، وقد تم التعاون مع هيئة التجمعات العمرانية الجديدة لتوفير الأراضي المزودة بالمرافق الأساسية، مع تطوير نماذج الإسكان معمارياً وتخطيطياً، وذلك بما لا يؤثر على زيادة تكلفة الوحدة.

• مشروع إسكان مبارك للشباب:

تم تخطيط هذا المشروع لإحداث طفرة حقيقية في إسكان الطبقة المتوسطة والفقيرة، وذلك من خلال توفير مسكن عصري للشباب بتكلفة اقتصادية وملائمة للشرائح السكانية المستهدفة... تتحمل الدولة من (20% - 45%) من تكلفة الوحدة، ويسد الملاك باقي التكلفة من خلال قروض ميسرة على 40 سنة. (وزارة الإسكان 2000).

• مشروع إسكان المستقبل:

يمثل مشروع إسكان المستقبل اتجاهاً آخر في تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادية في مصر، حيث يعتمد بشكل أساسي على التمويل الأهلي والخاص، بجانب تبرعات رجال الصناعة والأعمال في مصر، مما يرسم صورة للتعاون بين مختلف الجهات الحكومية وغير الحكومية والشعبية... وتم التخطيط للمشروع على ثلاث مراحل، تستوعب في مجملها 70 ألف أسرة، وتتمتع كل الوحدات بقروض تعاونية مدعومة، وأقساط في متناول مستوى دخول الأسر الفقيرة⁹.

• مبادرة مشروع إنشاء مليون وحدة سكنية:

وهو المشروع الأضخم والأحدث في تاريخ الدولة المصرية، حيث أعلنت أرابتك القابضة، مجموعة الشركات الرائدة المتخصصة في تنفيذ المشروعات الهندسية والإنشائية الضخمة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا والمدرجة في سوق دبي المالي، يوم 9 آذار 2014، عن توقيع مذكرة تفاهم مع وزارة الدفاع والإنتاج الحربي، بالنيابة عن حكومة جمهورية مصر العربية، لتطوير وإنشاء أكبر مشروع من نوعه في المنطقة، لإسكان ذوي الدخل المحدود في مختلف أنحاء مصر. وتنص مذكرة التفاهم على تكليف أرابتك بتطوير وإنشاء مليون وحدة سكنية في ثلاثة عشر موقعاً في عدد من المحافظات في جمهورية مصر، وذلك ضمن جهود الدولة المصرية لتوفير السكن الملائم للمواطنين المصريين من ذوي الدخل المحدود والحد من تفاقم مشكلة السكن الناجمة عن الزيادة المطردة في أعداد السكان. يعتبر هذا المشروع الأكبر من نوعه في المنطقة إذ تبلغ تكلفته الإجمالية 280 مليار جنيه مصري (أي ما يوازي 40 مليار دولار أميركا) وسيتيح لملايين المواطنين المصريين العيش في مجمعات سكنية متكاملة، تتوفر فيها كل المرافق والخدمات العامة التي يحتاجون إليها، من مدارس ومستشفيات ومتنزهات ودور للعبادة. وستتولى شركة "أرابتك للتطوير العقاري" مهمة تطوير المشروع على عدة مراحل، تمتد إلى خمس سنوات، ومن المتوقع أن يوفر المشروع ما

⁹- انظر: محمد نور عفيفي، أيمن، نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي: دراسة تحليلية للتجربة المصرية، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني، ماس. http://www.cpas-egypt.com/pdf/Ayman_Afify/12th%20-%20Paper.pdf.

يزيد عن مليون وظيفة للشباب المصري. وقد أعربت مجموعة من البنوك المصرية والأجنبية عن استعدادها المبدئي لتوفير حلول مالية مبتكرة لتمويل التملك في هذه المشروعات، بشروط ميسرة جداً بمتناول فئات كبيرة من الشعب المصري، ولفترة تمتد إلى عشرين سنة. وستقام هذه المجمعات على ما يزيد عن 160 مليون متر مربع، وتبلغ المساحة المبنية الإجمالية لهذه المشروعات أكثر من 5 ملايين متر مربع. حيث تبدأ أعمال الإنشاء في الربع الثالث من العام 2014، وتسلم أولى الوحدات في مطلع 2017، وتكتمل جميعها قبل عام 2020، علمًا بأن أرابتك والجهات الحكومية المختصة في مصر في المراحل النهائية من توقيع اتفاقيات نهائية تتضمن آليات تنفيذ هذه المشروعات¹⁰.

2. تجربة الجزائر

تعد مشكلة السكن في الجزائر من أهم المشكلات الاجتماعية التي تواجه الدولة، رغم إقرار الدولة بحق المواطنين بالحصول على السكن الملائم، جرياً على التزام الدول بالتوصيات الأممية بهذا الشأن، وتعبيراً عن الوفاء لأبناء الثورة، وخصوصاً المناطق الريفية الأكثر تضرراً من سياسة الاستعمار.

وقد عمدت السلطات الجزائرية إلى وضع سياسة إسكانية، تقوم على آليات محددة، بناء على توزيع الحالات المستهدفة. ومن أبرز الصيغ التي تم العمل على وفقها:

- **صيغة السكن الريفي:** والموجه للمناطق الريفية، ويتحصل بموجبه طالب السكن على إعانة من الدولة قصد بناء مسكنه تبلغ 700 ألف دينار جزائري، محترماً خصوصية المنطقة. والهدف منه تثبيت السكان، والحفاظ على الطابع الريفي لهذه المناطق.
- **السكن الاجتماعي:** وهو موجه للفئات المحرومة أو ذات الدخل الضعيف، مدعم بالكامل من الخزينة العمومية. وقد تقرر أن المستفيدين من هذه الصيغة هم: الأجراء بدخل لا يفوق 24000 دينار جزائري والعائلات بدون دخل.
- **السكن الاجتماعي التساهمي:** يعتمد على إعانة للحصول على ملكية السكن، حيث تقدم الدولة جزءاً من الإعانة لذوي الدخل المتوسط، مقابل تسديد المعني للمبلغ المتبقي على مراحل، وهذا بالاتفاق مع مرق عقاري.
- **صيغة سكن الإيجار التملكي:** هو أحد أهم الصيغ السكنية التي لاقت رواجا كبيرا في الشارع الجزائري، وعقد عليها آمالا كبيرة للتخفيف من أزمة السكن في الجزائر، حيث

¹⁰ - النهار (المصرية)، بتوجيه من ولي عهد أبو ظبي وبحضور المشير عبد الفتاح السيسي: "أرابتك" وقّعت اتفاقاً تاريخياً لتطوير وإنشاء مليون وحدة سكنية، الأربعاء 12 آذار 2014.

يعتمد هذا النوع من الصيغ على شراء منزل سكني بالتقسيط ومن دون فوائد، شريطة أن يكون المستفيد من ذوي الدخل المتوسط فما فوق. وخصصت الحكومة الجزائرية نحو 50 مليار دولار لقطاع الإسكان في خطة خمسية، تشمل إنفاقاً حكومياً قدره 286 مليار دولار، وتهدف لتحديث البنية الأساسية، وتوفير فرص عمل في الفترة من 2010 إلى 2014. ومع ذلك، فإن المراقبين يرون أن كل الصيغ والبرامج الإسكانية للحكومات الجزائرية قد فشلت وأخفقت في وضع حلول مجدية لمشكلة السكن؛ وذلك يرتبط بالسياسة العامة من خلال حجم الفساد الكبير الذي يشوب عملية التوزيع واختيار مستحقي هذه المساكن، وباعترافات كبار مسؤولي القطاع، فإن هناك من يستفيد لمرات عديدة من السكن، ليعيد بيعه بأسعار خيالية. إن المضاربة والفساد وضعف المراقبة يعتبر ثلوثاً، يضرب كل البرامج السكنية بمختلف صيغها المطروحة¹¹.

3. تجربة السعودية

سجل أداء القطاع التجاري العقاري السعودي في الربع الأخير من العام 2018 انخفاضاً قياسياً، يعتبر الأكبر في تلك الفترة، حيث بلغ 141 مليون دولار خلال أسبوع واحد. وتعددت أسباب انخفاض إجمالي قيمة الصفقات على القطاع التجاري بالتحديد، من تطبيق الضريبة وإلى انعكاسات رسوم الأراضي وضغطها على قيمة الاستثمارات العقارية ككل، بالإضافة إلى تخوف المستثمرين من المخاطرة بالشراء في هذا الوقت، في ظل الضغوط الكبيرة التي تعيشها السوق التي تظل الأكثر تقلباً في الفترة الماضية، بحسب تسلسل نسبة الانخفاض، خصوصاً الرسوم والضريبة منذ اعتمادها من مجلس الوزراء والتوجس من مستقبل العقار الذي يعتبر هاجساً كبيراً لدى المهتمين فيه¹².

سياسات الإسكان بالسعودية:

تحدد سياسة السعودية الإسكانية، وفقاً لوزارة الإسكان السعودية، استناداً إلى قواعد أربع: رؤية ورسالة ومركزات وممكنات.

¹¹- رحيمة، حوالف، التكاليف الاقتصادية والاجتماعية للسكنات العشوائية في الجزائر، ص 381 وما بعدها. <https://knepublishing.com/index.php/KnE-Engineering/article/view/2181/4723>

¹²- الشديد، عبد الإله، السوق العقاري السعودي يسجل انخفاضاً قياسياً بـ 21 %، الشرق الأوسط، 17 تشرين الأول 2018.

رؤية و رسالة وزارة الإسكان



التحديات الإسكانية

من أهم التحديات التي تواجهها وزارة الإسكان السعودية:

- محدودية الوحدات السكنية المناسبة لشرائح المجتمع.
- صعوبة الحصول على تمويل سكني مناسب.
- عدم كفاءة القطاع العقاري.
- الاعتماد الكبير على التمويل الحكومي¹³.

الجهات المعنية بالإسكان بالمملكة العربية السعودية:

تتوزع مهام واختصاصات قطاع الإسكان في المملكة على عدد من الأجهزة الحكومية وشركات القطاع الخاص وبعض المؤسسات الخيرية؛ حرصاً على توفير ما يراد توفيره من مساكن تتوافق واحتياجات المجتمع. وتتوزع الأدوار في أنشطة الإسكان على النحو التالي:

- وزارة الشؤون البلدية والقروية التي تتولى مسؤولية التخطيط الحضري والإقليمي، كما تتولى منح الأراضي للمواطنين، وإصدار تراخيص البناء، وتنمية المدن والقرى، وتزويدها بالخدمات والمرافق اللازمة، وإضفاء الوجه الحضاري عليها.
- صندوق التنمية العقارية الذي يتولى تقديم القروض السكنية الميسرة وتوزيع وحدات المساكن العاجلة ووحدات الإسكان العام التي بنتها وزارة الأشغال العامة و الإسكان (سابقاً).
- بعض الوزارات والأجهزة الحكومية التي قامت ببناء مجمعات أو أحياء سكنية بأكملها من أجل إسكان منسوبيها.

¹³ - السعودية، وزارة الإسكان،

- بعض المؤسسات الخيرية التي تقوم بإيواء اليتامى وإسكان الأرامل والمطلقات والعجزة والمسنين.
- وزارة الاقتصاد والتخطيط التي تقوم بمهمة إعداد إستراتيجية شاملة ومستدامة للإسكان وأيضاً مهمة إنشاء قاعدة للمعلومات الإسكانية، وإعداد الدراسات والأبحاث والمسوحات الإسكانية.
- وزارة الشؤون الاجتماعية التي تتولى مسؤولية الإسكان الشعبي.
- القطاع الخاص، الذي يشارك في تلبية جزئية لاحتياجات الإسكان في صورة مبان سكنية منفردة، يبنها الملاك الأفراد بغرض السكن أو الاستثمار، أو مشروعات الإسكان الصغيرة والمتوسطة والكبيرة التي تطورها شركات التنمية العقارية بغرض بيعها للأفراد.
- وأخيراً، الهيئة العامة للإسكان التي رصد قرار مجلس الوزراء رقم 136 بتاريخ 1428/4/22هـ بإنشائها هيئة مستقلة للإسكان، تتولى كافة مسؤوليات قطاع الإسكان، من وضع استراتيجيات وخطط، ومتابعة تنفيذها، بالتعاون مع كافة الجهات المعنية الأخرى¹⁴.

أهداف عملية التنمية العمرانية في السعودية

تضمنت استراتيجية الرؤية المستقبلية للإسكان في خطة التنمية الثامنة هدفين رئيسيين: توفير مسكن لكل أسرة لا يتوفر لها المسكن، وزيادة ملكية المواطنين للمساكن¹⁵.

أهم أسباب أزمة السكن في السعودية

1. زيادة الطلب على المساكن.
2. ارتفاع أسعار الأراضي السكنية ومحدودية المعروض منها.
3. ارتفاع تكلفة البناء.
4. عدم وجود إستراتيجية رسمية معتمدة للتنمية الإسكان.
5. القصور في متابعة تنفيذ سياسات التنمية الإسكان.

¹⁴- بن سعد الشهري، فائز، سياسات التنمية العمرانية ودورها في تيسير الإسكان بالمملكة العربية السعودية، المملكة العربية السعودية، تشرين الثاني 2008، ص 1583 - 1584.

¹⁵- المرجع السابق نفسه، ص 1584.

المشاريع والبرامج الإسكانية المنفذة

حدد وزير الإسكان السعودي ماجد بن عبد الله الحقييل، خلال مؤتمر صحفي عقده في 2018/12/19، تزامناً مع إعلان ميزانية الدولة، إجمالي عدد المواطنين المستفيدين من الخيارات السكنية والتمويلية التي قدمتها وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية خلال عام 2018، الذي يتجاوز 143 ألف أسرة سعودية، كاشفاً عن أن هناك 42 مشروعاً سكنياً جديداً، بدأت الوزارة في بنائها هذا العام، توفر أكثر من 69 ألف وحدة سكنية. وأوضح الحقييل أن الوزارة واجهت العديد من التحديات خاصة في مجالي التمويل والتشريعات¹⁶.

4. تجربة الإمارات

يربط المشرّع في الإمارات استراتيجية الإسكان فيها بمفهوم التنمية المستدامة التي تقاس بواسطة 134 مؤشراً، وترسم سياسة الدولة الإسكانية انطلاقاً من مبدأ تداخل قطاع الإسكان الوثيق مع كافة مجالات التنمية المستدامة،

1. واقع البرامج الإسكانية في الدولة:

يشرف على تنفيذ البرامج الإسكانية الاتحادية في الدولة وزارة الأشغال العامة والإسكان، إضافة إلى جهود الحكومات المحلية التي أنشأت مجموعة من البرامج الإسكانية لتنفيذ المشاريع في كل إمارة.

2. أهم التحديات أمام تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة:

- أ. تمويل الإسكان: يتصل بالتمويل ثلاث قضايا رئيسية، هي:
 - قدرة البرامج الحكومية الإسكانية على الوفاء بطلبات الإسكان: خاصة إذا ما علمنا بأن المجتمع الإماراتي مجتمع شاب، تشكل فيه الفئة العمرية ما بين 15-44 سنة أكثر من 45٪ من إجمالي عدد المواطنين. وتشير استراتيجية برنامج الشيخ زايد للإسكان إلى أن إحدى نقاط الضعف التي تواجه البيئة الداخلية للبرنامج هي عدم قدرته على إنجاز الطلبات المتراكمة لديه، وبالتالي، تشكل محدودية الموارد المالية للبرنامج أحد أهم التحديات التي يجب معالجتها.
 - غياب مفهوم المسؤولية الاجتماعية لمؤسسات القطاع الخاص تجاه تنفيذ البرامج الإسكانية: ضالة أو عدم استمرارية المبادرات والدعم الذي تقدمه مؤسسات

¹⁶ - السعودية-وزارة الإسكان، وزير الإسكان: خدمنا 143 ألف أسرة هذا العام.. و42 مشروعاً جديداً بدأنا بنائها،

القطاع الخاص، وخاصة الشركات العقارية لدعم البرامج الإسكانية في الدولة.

▪ القدرة المالية للأفراد لشراء أو بناء المساكن: فتدل مؤشرات السوق إلى ارتفاع الأسعار المتعلقة بقطاع العقارات مما يصعب على ذوي الدخل المحدود والمتوسط الحصول على المساكن والأراضي.

▪ وتؤثر عدة عوامل على أسعار المساكن وبنائها، ومن أهمها:

○ قوى العرض والطلب في السوق: وتشير الإحصائيات إلى وجود فجوة بينهما في إمارة أبوظبي.

○ السياسات المالية للجهات الممولة للفرد و حجم الفوائد المترتبة على القروض: والتي تستخدم في تمويل شراء أو بناء المساكن.

○ زيادة الطلب على المنازل: نتيجة لزيادة عدد السكان، وتأخر تسليم الوحدات السكنية .

○ ارتفاع تكلفة البناء: المتضمنة مواد البناء والأيدي العاملة نتيجة لارتفاع قيمة مواد البناء المحلية والمستوردة.

○ نمط المشروعات العمرانية التي ركزت على الاستثمار العقاري الفاخر: والذي يحظى بالعائد السريع والمجزي.

○ المضاربة في الوحدات العقارية الجديدة: وبشكل لا يعكس قيمتها الحقيقية.

ب. غياب قواعد بيانات إسكانية موحدة وغياب نظم إدارة المعلومات الحضرية: نظرًا لغياب التنسيق بين الجهات المعنية بالإسكان في الدولة.

ج. التضخم: ويرتبط التضخم في هذا القطاع بقضيتين هما :

▪ ارتفاع أسعار مواد البناء مما يحد من قدرة الأفراد على تشييد منازلهم أو صيانتها:

رغم جهود الحكومة لتحقيق الاستقرار في سوق البناء والتشييد، كإعفاؤها لواردات الحديد والإسمنت من الرسوم الجمركية، وتوقيعها لمذكرة تفاهم مع مجموعة من مصنعي الإسمنت .

▪ ارتفاع أسعار إيجارات المساكن بشكل يهدد فرص ذوي الدخل المحدود والمتوسط من الحصول على سكن ملائم.

د. البيئة التشريعية المنظمة للقطاع الإسكاني والعقاري: البطء في آلية تغيير القوانين والتشريعات الخاصة.

هـ. قضايا البيئة الحضرية: وهي تعد من أهم الأولويات في الدولة. وقد تبنت إمارة أبوظبي مبادرة للحفاظ على البيئة المستدامة، تتمثل في إقامة مدينة مستدامة، تضم 50 ألفاً من السكان، وتخلو من الانبعاثات الملوثة للبيئة.

و. القضايا الإسكانية المتعلقة بالعمالة الأجنبية الوافدة: وتشكل تحدياً كبيراً للسياسات الإسكانية المستدامة في الدولة، و"الهجرة العائلية" للوافدين تؤدي إلى زعزعة استقرار وأمن الأحياء السكنية، كما تعد ظاهرة انتشار سكن العزاب الوافدين في وسط الأحياء السكنية للعائلات وفي ظروف معيشية صعبة إحدى القضايا التي تحد من التطور الحضري.

اهتمام الإمارات بتوفير المساكن

تولي حكومة الإمارات اهتماماً كبيراً لتوفير المساكن الملائمة لمواطنيها. وتقوم في هذا الخصوص بتوزيع الأراضي أو المساكن المجانية، أو قروض الإسكان، والمرافق السكنية والصيانة لمستحقيها من مواطني الدولة.

على المستوى الاتحادي، تُعنى وزارة تطوير البنية التحتية بمسؤولية تنظيم قطاع الإسكان. ويمكن لمواطني دولة الإمارات التقدم بطلب الحصول على المساكن والأراضي من خلال لجنة الإسكان في وزارة شؤون الرئاسة (MOPA).

ومن أبرز المشاريع التي تم العمل عليها في الفترة الأخيرة ما يلي¹⁷:

- إنشاء صندوق، في العام 2011، برأس مال 10 مليارات درهم لدراسة ومعالجة قروض المواطنين من ذوي الدخل المحدود، وإجراء تسويات للقروض الشخصية المتعثرة المستحقة بالتنسيق مع المصرف المركزي والمصارف الدائنة .
- تسريع العمل في تنفيذ المشروع الوطني الخاص بالسكن.
- تطوير البنية التحتية والمرافق الخدمية في مناطق الدولة كافة؛ بهدف دفع عجلة التقدم الاقتصادي والاجتماعي.

¹⁷- الإمارات العربية المتحدة – وزارة شؤون الرئاسة،

5. تجربة لبنان

وضع لبنان عددًا من الخطط الدورية المتعلقة بالسكن؛ وذلك تلبية لدعوة الأمم المتحدة الدول إلى إيلاء هذه القضايا، بما فيها مشكلة السكن، العناية اللازمة، لجهة وضع الخطط اللازمة لمتابعة هذه المشكلات ومعالجتها، بما يتوافق والقوانين والأنظمة الخاصة بالدول نفسها، بالإضافة إلى القوانين الدولية المرعية الإجراء، ومنها مؤخرًا:

1. "الخطة الوطنية لحقوق الإنسان 2013 - 2019" التي وضعتها لجنة حقوق الإنسان النيابية بالتعاون مع المنظمات الدولية، انسجامًا مع التوصيات التي تضمّنها إعلان "فيينا"، وتهدف إلى تحديد الخطوات التشريعية والإجرائية والتنفيذية والقضائية والاجتماعية اللازمة، في إطار الواقع اللبناني. من أجل تعزيز احترام حقوق الإنسان في لبنان وحمايتها في 21 موضوعًا، عدت من الأولويات في المرحلة الزمنية المعنية بها الخطة. والتي تضمنت السكن، وجاءت في الرقم 12 من الموضوعات الـ 21 الواردة في قائمة الأولويات¹⁸، وتم وضع الخطة بناء على ما ارتضته السلطات الدستورية من التزام طوعي لخطة إستراتيجية وخطة للعمل¹⁹.

2. "خطة لبنان للاستجابة للأزمة 2017 - 2020، بالتعاون بين الحكومة اللبنانية والأمم المتحدة، والتي تم بموجبها تكوين خلية أزمة²⁰، تمثل المرجعية اللبنانية الأعلى للشركاء الدوليين الداعمين للاستجابة إلى الأزمة داخل الأراضي اللبنانية، الناتجة عن النزوح السوري إلى لبنان وما يترتب عليها من نتائج سلبية في لبنان، على النازحين أنفسهم وعلى المواطنين اللبنانيين على حد سواء. وهذه الخطة المشتركة تمتد على عدة سنوات بين الحكومة اللبنانية وشركائها الدوليين والوطنيين، وتهدف للإشراف على استجابة الحكومة للأزمة في لبنان لمواجهة التحديات بطريقة شاملة، من خلال تكامل وتعاضد التدخلات الإنسانية وتحقيق الاستقرار. وتركز الخطة بشكل جوهري على تأمين المساعدة الإنسانية لجميع المجتمعات الضعيفة²¹.

¹⁸ - لجنة حقوق الإنسان النيابية في البرلمان اللبناني، الخطة الوطنية لحقوق الإنسان في لبنان 2013 - 2019، 2013، ص 58.

¹⁹ - المرجع السابق نفسه، ص 13.

²⁰ - يتولى وزير الشؤون الاجتماعية والمنسق المقيم للأمم المتحدة/ المنسق الإنساني رئاسة الهيئة التوجيهية لخطة لبنان للاستجابة للأزمة التي يشارك فيها وزراء خلية الأزمة وغيرها من المؤسسات العامة والشركاء الإنسانيين وشركاء تثبيت الاستقرار المنتمين إلى الأمم المتحدة والمنظمات غير الحكومية الوطنية والدولية والجهات المانحة.

²¹ - الحكومة اللبنانية والأمم المتحدة، خطة لبنان للاستجابة للأزمة 2017 - 2020، ص 27.

مراحل التجربة الإسكانية في لبنان

بدأت فكرة المساعدات الإسكانية للمواطنين في لبنان عبر مؤسسات متخصصة، لدى الدولة، تحت تأثير الفيضانات المستمرة، التي كانت تحدث لنهر "أبو علي" في الشمال، وفي أعقاب الزلزال الذي ضرب لبنان عام 1956، وأدى إلى تشريد آلاف المواطنين. فأنشئت "المصلحة الوطنية للتعمير"، وأتبعته بوزارة الأشغال وذلك بموجب المرسوم الصادر بتاريخ 9 نيسان 1956.

ومع تزايد تعقيدات مشكلة السكن. تم تأسيس أول مؤسسة للإسكان في لبنان، ثم توالى بعدها إلغاء المؤسسات الإسكانية، لعدم فعاليتها، وإنشاء مؤسسات أخرى بديلاً عنها، وهي²²:

1. مجلس الإسكان، وأنشئ بتاريخ 17 أيلول 1962، وأتبع بوزارة العمل والشؤون الاجتماعية.
2. المديرية العامة للإسكان، أنشئت بتاريخ 1 كانون الأول 1973 بموجب القانون رقم 73/31، وجرى بموجبه نقل المهام الإسكانية كافة إليها من وزارة العمل والشؤون الاجتماعية عن طريق مجلس الإسكان إلى وزارة الإسكان والتعاونيات.
3. الاتحاد الوطني للتسليف التعاوني، بتاريخ 1968/5/4 بموجب مرسوم رقم 9813، وجرى التصديق على نظامه الأساسي تاريخ 23 شباط 1972 بموجب المرسوم رقم 2981.
4. مصرف الإسكان، عبر إقرار مجلس الوزراء اللبناني بتاريخ 8 كانون الأول 1977 القانون المحال على مجلس النواب بموجب المرسوم رقم 10972 تاريخ 29 تشرين الثاني 1975، الرامي إلى إنشاء شركة مغلقة لبنانية، وتكون مؤلفة من الدولة اللبنانية والصندوق الوطني للضمان الاجتماعي ومن يكتب من المساهمين الآخرين ومن ينضم إليهم فيما بعد. على أن ينحصر دور المصرف في القضايا الإسكانية دون سواها، وذلك عن طريق الإسهام في تمويل تملك المساكن وأعمال البناء والتجهيز من أجل السكن التي يقوم بها الأشخاص الطبيعيون والمعنويون سواء كانت هذه الأعمال لإنشاءات جديدة أو لتوسيع وتجديد وترميم إنشاءات قائمة، أو عن طريق تملك العقارات وتحضيرها وبيعها مبنية أو معدة للبيع.
5. الصندوق المستقل للإسكان، أنشئ بتاريخ 17 أيار 1980 لبناء (20) ألف وحدة سكنية، تخصص لأصحاب المداخل المحدودة والمتوسطة. على أن يكون مصدر تمويل هذه

22 - انظر: مجلس النواب اللبناني، الخطة الوطنية لحقوق الإنسان - الحق في السكن، مرجع سابق.

القروض المبالغ التي تعود إلى الصندوق من زيادة عامل الاستثمار، كما أجاز القانون لهذه المؤسسة منح القروض الإسكانية إلى المؤسسات والهيئات العامة والخاصة التي لا تتوخى الربح. وقد تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 539، وهو القانون الذي عمل على تأسيس المؤسسة العامة للإسكان.

وأخذ على الصندوق، وما سبقه من المؤسسات الأخرى:

أ. بعده عن كل ما له علاقة بالتخطيط والرؤى العلمية في التعاطي مع قضية قطاع الإسكان.

ب. لم يؤد أي دور جدي يحقق ضمان حيازات السكن الملائم للمواطنين.

6. المؤسسة العامة للإسكان،

أ. الأوضاع السائدة لدى مباشرة المؤسسة عملها:

أنشئت في 24 تموز 1996 بموجب القانون رقم 96/539، وذلك بعد تفاقم المشكلة السكنية في لبنان. وقد ساهم في إنشاء المؤسسة العامة للإسكان أمران أساسيان:

- قوانين الإجراءات المتعاقبة الاستثنائية والمؤقتة دفعت المستثمرين للابتعاد كلياً عن البناء السكني المعد للإيجار مما حرم شريحة واسعة من الحصول على مسكن بأكلاف لا تتجاوز قدراتها.
- تعثر تمويل مؤسسات الإقراض السكني الناتج عن تحمل الدولة وحدها عبئها مما أدى (عندما تعرضت الخزينة العامة إلى صعوبات مالية لا بل إلى عجز مالي) إلى التوقف عن تمويل تلك المؤسسات وبالتالي إلى شلها وحرمان المواطنين من قروض سكنية.

وأناط القانون بالمؤسسة العامة للإسكان إجراء الدراسات والمسوحات الإسكانية لجميع المناطق اللبنانية، كما أناط بها تسهيل إسكان المستفيدين بالطرق التالية:

1. بناء المساكن وملحقاتها مباشرة أو بواسطة الغير وفق برامج، على أن يخضع لمراقبة مجلس الوزراء كل برنامج يتجاوز عدد الوحدات السكنية فيه مئة مسكن.
 2. تشجيع الادخار والتسليف للسكن وفقاً لنظام يضعه المجلس، ويصدق بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير.
 3. تقديم القروض المتوسطة والطويلة الأجل إلى:
- الهيئات المنتفعة لبناء المساكن وتمليكها من المستفيدين الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة باستثناء الشركات التجارية.

- المستفيدين لبناء مساكن على عقارات يملكونها، او لشراء مساكن مبنية أو قيد الإنشاء أو لتوسيع مساكنهم أو ترميمها.
- الهيئات المنتفعة لبناء المساكن من أجل تأجيرها من العاملين لديها.

ب. ركائز السياسة الإسكانية:

تحدد السياسة الإسكانية في لبنان بمفاصل ثلاث:

(1) **توجه الدولة في حقل الإسكان:** إحلال مبدأ "الدولة الحمال"، محل نظرية الدولة الراعية والضامنة: الذي يقتضي أن يتشارك في ذلك شركاء ثلاثة:

- السلطات العامة والخزينة العامة.
- المواطن.

• الهيئات الوسيطة في المجتمع.

(2) **توفير الإمكانيات المالية:** وذلك عبر شريكين أساسيين: أحدهما القطاع العام، وهو يشكو من عجز مالي كبير يتزايد مع الوقت، والآخر، وهو الهيئات الوسيطة في القطاع الخاص، وبالأخص المصارف التجارية، ويشكو من التخمة ومن كثرة الودائع المالية التي يصعب تسليفها أو توظيفها في السوق، وذلك لأسباب عديدة، مما عطل دور هذه المصارف القائم أصلاً وعملياً على جزأين :

• جمع الأموال الطليقة.

• توظيف هذه الأموال عن طريق التسليف.

(3) **الإمكانيات المادية والبشرية:** اضطرار المؤسسة إلى الاعتماد في تنفيذ بروتوكول التعاون مع جمعية المصارف على الجهاز الوظيفي الذي كان يعمل في الصندوق المستقل للإسكان، دون أي إمكانية لزيادة عدد العاملين نوعاً وكماً.

ج. دور المؤسسة العامة للإسكان

أناط القانون رقم 539 المتعلق بإنشاء المؤسسة العامة للإسكان بها تسهيل إسكان المستفيدين بالطرق التالية:

(1) بناء المساكن وملحقاتها مباشرة أو بواسطة الغير.

(2) تشجيع الادخار والتسليف للسكن وفقاً لنظام خاص.

(3) تقديم القروض المتوسطة والطويلة الأجل إلى:

- الهيئات المنتفعة لبناء المساكن وتمليكها من المستفيدين الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة باستثناء الشركات التجارية.

- المستفيدين لبناء مساكن على عقارات يملكونها، أو لشراء مساكن مبنية أو قيد الإنشاء أو لتوسيع مساكنهم أو ترميمها.
- الهيئات المنتفعة لبناء المساكن من أجل تأجيرها من العاملين لديها.

د. مرحلة التنفيذ الفعلي: وشملت:

(1) مشروع الإقراض السكني الفردي.

(2) قروض التعاونيات.

(3) تشجيع البناء في المناطق: وهذا له أهداف عديدة منها:

- تحقيق شعار الإنماء المتوازن على جميع الأراضي اللبنانية.
- الحد من الهجرة إلى المدن طلباً للسكن فيها أو في محيطها وتكبد المواطنين عناء كلفتها الباهظة.
- توفير المسكن اللائق بالموصفات المطلوبة وبأقل كلفة ممكنة قياساً على الفارق الكبير في أسعار الأرض بين المدن والأرياف كما في كلفة البناء.
- توفير المسكن لذوي الدخل المحدود والمتوسط وبكلفة مقسطة لمدة طويلة يمكن خلالها تأمين المساهمة الذاتية لطالب المسكن بأفضل الظروف الممكنة.

(4) مشاريع الإدخار والإيجار التمليكي:

كما عملت المؤسسة على تحضير نظامين خاصين بمشروعين آخرين مساعدين على مواجهة الأزمة الإسكانية، وهما:

• مشروع الإدخار والتسليف للسكن، الموجه إلى الشباب في بداية عمرهم المهني، بهدف تحقيق:

- إعداد الشباب لوضع برامج مستقبلية تقوم على تنظيم علمي لقدراتهم المالية وحسن استعمال وتطوير قدراتهم الشخصية.
- اطمئنان الشباب إلى تأمين المسكن بعد فترة زمنية معينة، مما يشجعهم على الإقدام والارتباط لتأسيس عائلات جديدة.
- إن فترات برامج الإدخار والتسليف تعطي المدخر فرصة كافية، تسمح بتأمين القدرات المالية اللازمة لتأمين مساهمة المقترض، أي الفارق بين كلفة الوحدة السكنية وقيمة القرض.
- جمع بعض الأموال الطليقة من السوق المحلية مما يساعد على زيادة القدرات المالية للمؤسسة وعلى وضع برامجها لجهة التدفق المالي

- (Cashflow)، ومما يساعد أيضًا على امتصاص بعض السيولة من السوق، وبالتالي، الإسهام في تخفيض التضخم المالي.
- مشروع البناء والإيجار التمليكي، وهو موجه خصيصاً إلى أصحاب المداخيل الصغيرة والذي قد تصل فيه مدة الإيجار إلى ثلاثين عامًا ينتقل خلالها أو في نهايتها المستأجر من حالة الإيجار إلى حالة التملك. إن هذا المشروع هو من أهم البرامج الإسكانية لأنه يطال شريحة اجتماعية غير قادرة على الاقتراض؛ لأسباب أهمها:
 - عدم توفر الدفعة الأولى.
 - إن الدخل العائلي بالكاد يكفي لتأمين الحاجات الأساسية ولا يسمح بدفع القسط الشهري.
 - عدم القدرة على تحمل نفقات بوالص التأمين.

إن الشريحة الاجتماعية هذه تكون بمعظمها من فئتين:

- فئة الشباب، وهم في بداية مرحلة العمل والإنتاج.
 - فئة الذين تقدموا بالسن، فأصبحت مداخيلهم شبه ثابتة، دون آفاق مستقبلية تسمح بزيادتها، وبالتالي، دون إمكانية الاقتراض؛ نظرًا لتزايد الأعباء العائلية، مقابل استقرار في قيمة الدخل.
- ويعد هذا المشروع خطوة هامة في هذا المجال، وبرغم صدور القانون الذي أجاز الإيجار التمليكي، إلا أنه لم تصدر إلى الآن الأنظمة التطبيقية الخاصة به.

(5) مشاريع متفرقة للإقراض:

- لقد جرى إطلاق بعض المشاريع الأخرى، التي جرى عرضها على المراجع المختصة، وقد تحقق قسم منها، والباقي قيد الدرس:
- مشروع إقراض للعسكريين المتطوعين في قيادة الجيش.
 - مشروع إقراض أفراد قوى الأمن الداخلي والأمن العام وأمن الدولة.
 - مشروع نظام إقراض مشترك بين المؤسسة والضمان مقترح.
 - مشروع مقترح على وزير شؤون المهجرين لإقراض الفروع من المهجرين الذين لا تشملهم التعويضات وفقاً لمشروع خطة العودة.

التحديات والصعوبات

تواجه البرامج الإسكانية التي اعتمدها السلطات في لبنان العديد من الصعوبات، التي تحول دون تنفيذ سياسة إسكانية جديّة وناجحة في تحقيق الأهداف المأمولة؛ لوضع حل للمشكلات المتعلقة بأزمة السكن المتزايدة، وتنفيذ التوصيات الدولية الواردة في هذا الصدد.

ومن أبرز التحديات التي تواجهها البرامج الإسكانية في لبنان الآتي:

1. غياب الرؤية العلمية والتخطيط الإستراتيجي التكاملي لهذا القطاع، كما سواه من القطاعات الأخرى، وسيادة "الارتجال والعشوائية" التي تملئها عادة ظروف استثنائية. وبالتالي، عدم فاعلية تلك البرامج وتأثيرها الإيجابي.
2. المفاعيل السلبية لقوانين البناء والإيجارات، التي تقع خارج معايير تشجيع بناء الحيازات السكنية الملائمة.
3. التحديات الاقتصادية والمالية (عجز المالية العامة) المتفاقم، وتراجع القطاعات الإنتاجية المختلفة في لبنان، وتداعياتها الخطيرة على المداخل.
4. الغياب شبه التام لدور السلطات المحلية.
5. غياب دور القطاع الأهلي، باستثناء بعض الجمعيات ذات الطابع الديني (مارونية، أرمنية..) وعدد آخر من الجمعيات التعاونية الإسكانية التي أتى عملها بعيداً كل البعد عن غاية العمل التعاوني وأهدافه.
6. خلو الموازنات العامة منذ العام 2002 من رصد أي مبالغ تلحظ دعم أو تمويل مشاريع إسكانية، ونأي الدولة عن تحمّل الأعباء المالية للمشاريع الإسكانية، وتركها للهيئات الوسيطة في القطاع الخاص، واقتصار دور المؤسسة العامة للإسكان على مراقبة منح القروض السكنية من المصارف التجارية.
7. عدم تحديد قوانين البناء ومعايير واضحة بالنسبة لمواصفات البناء ومواد البناء المستعملة .
8. ارتفاع عناصر البناء السكني الأساسية (الأرض، مواد البناء، اليد العاملة، رسوم الإنشاء والتسجيل، وغيرها)، في ظل تراجع القدرة الشرائية لذوي الدخل المنخفض، وتعدد الشروط والإجراءات التي تفرضها هذه المؤسسات للتقدم بطلب قرض، واختلاف نسب الفوائد بين مؤسسة وأخرى.

قوانين الإيجارات

نظم المشرع اللبناني أحكام عقد الإيجار في الكتاب الرابع من القسم الثاني من القانون الصادر عام 1932 المتعلق بالموجبات والعقود، تاركًا لفريقي العقد الحرية المطلقة في تنظيمه، إلا أنه استنادًا إلى مبدأ أن "العقد شريعة المتعاقدين" عاد المشرع ليتدخل بموجب القانون الصادر بالقرار رقم 213/ل. ر. تاريخ 12 تشرين الأول 1936 والمتعلق بعقود الإيجار المحررة قيمة الإيجار فيها بعملة غير العملة اللبنانية السورية أو الفرنك الفرنسي، بهدف منح المستأجر مهلة لإيفاء البدل. ثم صدر القرار رقم 19 / ل. ر. بتاريخ 26 كانون الثاني 1940، فإرضًا لتمديد الإيجارات لمدة سنة، ثم توالى استثناء تشريع تمديد الإيجارات سنة بعد أخرى، كان آخرها القانون رقم 160 الصادر في 22 تموز سنة 1992، والمعدل بموجب القانون رقم 336 تاريخ 24 / 5 / 1994 والممدد مفعوله بموجب عدة قوانين متعاقبة آخرها القانون رقم 171 تاريخ 29/8/2011 الذي مدد العمل به حتى مدة أقصاها 2012/3/31.²³ وعلى أي حال، فقد صدر منذ العام 1932 (تاريخ صدور قانون الموجبات والعقود) وحتى العام 2017 أكثر من 40 قانونًا ومرسومًا وقرارًا من أجل تنظيم العلاقة التعاقدية بين المالك والمستأجر، وما زال تطبيق القانون الجديد مثار جدل واسع بين المالكين والمستأجرين. وثمة عقبات كبيرة أمام تنفيذه، ومع افتراض تنفيذ القانون الجديد فسوف تتفاقم أزمة السكن أكثر، مع انتهاء عقود المستأجرين قبل العام 1992، وحاجتهم إلى تأمين سكن بديل، في ظل الأوضاع المعيشية التي لا تساعد الكثيرين منهم على تحمل أعباء تغطية تكاليف إيجار سكن بأسعار السوق الراهنة، فضلًا عن شراء مسكن جديد. وهذا من شأنه أن يجعل الحاجة ملحة إلى استمرار العمل بنظام الدعم السكني، وتوفير الآليات المناسبة لاستمرار العمل بتوفير القروض السكنية لذوي الدخل المتدنية أو إنشاء المشاريع الكفيلة بتأمين مأوى لائق لمن يحتاج إليه.

السلطة والمسؤولية

إن قضية الإسكان في لبنان هي إحدى القضايا التي تُصنّف مشكلة أساسية، تواجه المجتمعات عامة، وتعمل الدول بمعاونة الأمم المتحدة على متابعتها، ووضع الخطط الدورية لمعالجتها، وفق القوانين والأنظمة الخاصة بالدول نفسها، وتشمل هذه القضايا كلاً من: المساعدة الأساسية، التعليم، طاقة المياه، الأمن الغذائي، الصحة، سُبُل العيش، الحماية، المسكن، الاستقرار الاجتماعي. وتحظى هذه القضايا التسع، وغيرها، باهتمام عالٍ

²³ - انظر: عبد الله، بلال، قانون الإيجارات الجديد، الجامعة اللبنانية - مركز الأبحاث والدراسات في المعلوماتية القانونية، بيروت، العدل، العدد الثالث، 2014.

من جانب الأمم المتحدة، باعتبارها حاجات أساسية أممية مشتركة بين مختلف الجماعات البشرية.

تمويل خطة لبنان للإسكان

إن التحولات في الواقع الاقتصادي اللبناني الناجم عن السياسات المالية والاقتصادية المرتبطة بالسوق الحر، وغياب التخطيط الشامل، والعشوائية في السوق الاستثماري العقاري، وتشابك المصالح بين المشرعين والمستثمرين في قطاع الإسكان، وسوء استخدام المالية العامة، بما فيها ما يرتبط بتمويل الإسكان، وإخفاق مؤسسات الإسكان المتعاقبة في وضع برامج إسكانية ملائمة، وشاملة، وتزايد الطلب على السكن بسبب النمو السكاني المتنامي، كل ذلك كان له أثره البالغ على آليات سوق الإسكان وبرامج التمويل للمشاريع الإسكانية، ما يفرض على الدولة اللبنانية وضع استراتيجية جديدة وشاملة، في سياق التنمية البشرية المستدامة، لتمويل الإسكان ودعمه، تتلاءم مع الاحتياجات الضرورية لذوي الدخل المنخفض أو المحدود، غير القادرين على تأمين مأوى ملائم، بسبب فقدانهم القدرة المالية، وذلك من خلال إنشاء صناديق خاصة بهذا الشأن، بمعونة ودعم الشركاء الدوليين والإقليميين والمبادرات المحلية.

النقاط التنفيذية

أوصت لجنة حقوق الإنسان النيابية في البرلمان اللبناني في الخطة الوطنية لحقوق الإنسان في لبنان للعام 2013 - 2019 بإعداد السياسات الملائمة التي تضمن حياة المسكن والأرض كحق من حقوق الإنسان، وذلك من خلال التأكيد على موضوع الحق في المسكن، والعمل على توسيع إطار تدخل الدولة في مجال المسكن، ضمن استراتيجية إسكانية وطنية، وتحفيز الشراكة بين القطاعين الخاص والعام والسلطات المحلية، وضرورة بناء وتحديث قاعدة معلومات لمواكبة قطاع السكن والعقار في لبنان؛ بغية توجيه السياسات لتحقيق هدف توفير المسكن الملائم للجميع.

وأوصت اللجنة مجلس النواب بإقرار القوانين المعتبرة في السياسة الإسكانية (قانون الإيجار، قانون الإيجار التملكي، الحوافز المالية والضريبية)، ومراجعة قوانين البناء والارتفاع من أجل إنماء متوازن وقطاع سكني أكثر فعالية على مستوى الوطن.

كما أوصت مجلس الوزراء والإدارات العامة بإجراءات حمائية للسكان من مخاطر خسران منازلهم لأسباب طبيعية أو من صنع الإنسان، وتحسين وضع المناطق العشوائية، وتعزيز التوعية الوطنية، ورسم استراتيجية، وتطوير نظام نقل متعدد الوسائط، (نقل بحري، سكك الحديد، نقل عام)، ورسم سياسات تزيد من رغبة الأسر في السكن في مناطق ذات أسعار

معقولة (تأمين الخدمات العامة وخدمات البنى التحتية، تحسين عملية وصل هذه المناطق بالمراكز الحضرية لتقليل مسافات التنقل، تعزيز نوعية الحياة في هذا المناطق عبر إنشاء المشاريع التربوية والثقافية والترفيهية)، ودرس إمكانية تطبيق تدابير ضرائبية لتعزيز الحصول على السكن الميسر (حوافز ضرائبية، إعفاءات ضريبية)، وتفعيل الاستثمار في المساكن المخصصة للإيجار (حوافز ضرائبية، توفير بدل سكن لذوي الدخل المحدود، قانون الإيجار التملكي)، وإعطاء دور للسلطات المحلية (البلديات، الأوقاف) في تعزيز حيازة المسكن الميسر (الحصول على الأراضي، معايير واضحة لاختيار المستفيدين، تخصيص سقف القسط الشهري)، واستكمال عملية مسح الأراضي، وأخيراً، تصميم السياسات والقوانين والآليات الضرورية التي تحد من المضاربات العقارية²⁴.

ثانياً: في التجارب الدولية

تجربة الاتحاد الأوروبي

يعد الإسكان أحد القضايا التي تدخل في اختصاص الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي، مما يعني أنه بموجب مبدأ التبعية، يمتنع الاتحاد الأوروبي عن التدخل أكثر من اللازم في هذا المجال. والأهم من ذلك، على المستوى الأوروبي، أن الجميع مقتنعون بشدة بأن الإسكان سلعة باهظة الثمن وأن ميزانية الاتحاد المتواضعة، مقارنة بسكانها، من شأنها أن تجعل أي سياسة عامة في هذا المجال لا طائل من ورائها. وهذا يعني أيضاً أن تأثير الاتحاد الأوروبي على هذا الموضوع قد تم التقليل من أهميته، وأن التوجهات التي ينبغي أن توجه هذا التأثير لم يتم مناقشتها بشكل كاف²⁵.

في الوقت الذي أصبحت فيه أزمات الإسكان وانعدام الأمن الاجتماعي واسعة الانتشار، وأصبح عدد متزايد من الناس يواجهون مشاكل في الوصول إلى الإسكان (أو البقاء فيه)، فإن توجهات السوق الحرة التي يدعو إليها العديد من الدول الأوروبية والمفوضية الأوروبية تتحدى بشكل خطير الوضع الاجتماعي التاريخي لوظيفة السكن الاجتماعي. وبذلك يساهمون في العديد من الظروف المختلفة، في مضاعفة الصعوبات التي تواجهها الأسر، من خلال تقليل عدد المنازل المتاحة (الخاصة، وتقلص العرض)، فضلاً عن عدد الأشخاص القادرين على الوصول إليها (معايير الأهلية).

²⁴- الخطة الوطنية لحقوق الإنسان في لبنان 2013-2019، 2013، ص 60 وما بعدها.

²⁵- AITEC, Housing in Europe: Time to Evict the Crisis, PASSERELLE: JULY 2012, p.20.

هيئة الإسكان الاجتماعي (Union of HLM)

في العديد من البلدان الأوروبية، تم تطوير الإسكان الاجتماعي خلال الثورة الصناعية لمعالجة الظروف المعيشية غير الصحية للقوى العاملة من الطبقة العاملة ولدعم تطوير نظام الأجور.

اعتمادًا على السياق الوطني، تختلف الأشكال القانونية وأساليب التمويل وإدارة الوصول إلى هذا النوع من المساكن.

تمثل المساكن الاجتماعية 35٪ من إجمالي المساكن في هولندا، وحوالي 20٪ في السويد والدنمارك والنمسا وجمهورية التشيك والمملكة المتحدة، وحوالي 17٪ في فرنسا وفنلندا، وأسهم أصغر بكثير في ألمانيا 6٪. في جنوب أوروبا: أقل من 5٪ في إيطاليا وأقل من 1٪ في إسبانيا واليونان.²⁶

منذ أزمة عام 2008، ينظر مرة أخرى إلى سكن الإيجار الاجتماعي على أنه ضروري لتشجيع النمو الاقتصادي من خلال السماح للموظفين بدفع إيجارات بأسعار معقولة، يخفض من أجورهم وقدرتهم على الاستهلاك. ومع ذلك، فإن نسبة الجهد (حصة ميزانية الأسرة المنفقة على الإسكان) تبلغ في المتوسط 23٪ في أوروبا و17٪ في فرنسا. هذه النسبة هي الأعلى في البلدان التي توجد فيها مساكن عامة كبيرة (هولندا 32٪ من المساكن، الدنمارك 19٪، المملكة المتحدة 18٪)، خاصة بالنسبة للأشخاص الذين يعيشون تحت خط الفقر. لا يزال المفهوم السائد للإسكان الاجتماعي في أوروبا هو فكرة توفير السكن للعمال الذين يعملون بشكل منتظم.²⁷

يتم تقديم الدعم لتطوير سوق السكن الاجتماعي من خلال الإعفاءات الضريبية ومكافآت معدل الفائدة. بدأت أول تجربة كبيرة في عام 1934 في الولايات المتحدة، في إطار اتفاقية روزفلت الجديدة. تم إنشاء إدارة الإسكان الاتحادية للإشراف على هذه السياسة. بعد ذلك، أنشأت جميع الدول الأوروبية برامج مماثلة خلال إعادة الإعمار بعد الحرب العالمية الثانية.²⁸ ما يسميه المصطلح الأوروبي "فوائد الدولة" (الإعانات، المزايا الضريبية، الاستحقاق) الممنوحة لهيئات الإسكان الاجتماعي

ثمة نموذج ولد خلال إعادة الإعمار بعد الحرب العالمية الثانية، يتدخل فيه الاتحاد الأوروبي، يتعلق:

²⁶- Ibid p.29.

²⁷- Ibid p.59.

²⁸- Ibid p.50.

- بتحديد هيئات السكن الاجتماعي (HLM)، وهي: أحياناً عامة، وأحياناً خاصة، وأحياناً تعاونيات، ويتم في هذا الإطار نقل الحدود بين القطاعين الخاص والعام.
- بتحديد الفوائد المتغيرة التي تمنحها الدولة والسلطات المحلية، ومنها ضريبة السكن بنسبة 1٪، وآلياتها ومعايير التخصيص.
- تحديد المعايير الفنية للسكن.
- تعزيز مساعي المناطق في مجال الإسكان (على الرغم من أنها ليست صلاحيتها حصراً)؛ لأن النظرير مطلوب للتمويل من جانب صندوق تنمية الموارد البشرية.
- قيام مجلس المخاطر النظامية الأوروبي بمراجعة آليات القروض و ضمانات الرهن العقاري والتأمينات والمنتجات المالية التي تنطوي على مخاطر وتداولها. بعد أن تبين أن على المؤسسات، أي المؤسسات الأوروبية، التي اشترت هذه المنتجات المالية دون علمها، أن تدفع ثمن الفجوة بين الأسعار والقدرات المالية للأسر المعيشية. كما دفعت الأسر المعيشية ثمنًا باهظًا لها؛ لأنها فقدت منازلها.
- إن تأمين الموئل، سواء من خلال الاستئجار أو امتلاك المنازل، يتم على المستوى الأوروبي، لكن الاتحاد الأوروبي ليس مجرد حامل للتهديدات، بل هو أيضاً أداة للدفاع عن المجموعات الأكثر هشاشة في المجتمع، والذين هم في الغالب يعيشون في أسوأ ظروف السكن.
- إن التكامل المعياري، أي استخدام مفاهيم محكمة العدل الأوروبية لحقوق الإنسان من قبل محكمة العدل الأوروبية، التي تعتبر قراراتها ملزمة قانونياً، تطور إيجابي للغاية. على سبيل المثال، إدانة بلجيكا لرفضها منح إعاناتها السكنية، وذلك باستخدام إعلان الأمم المتحدة لحقوق الطفل كأسباب قانونية²⁹.

مسارات السكن الاجتماعي في دول الاتحاد

يشير التقييم المشترك لجميع الدول الأوروبية إلى زيادة الفقر، فضلاً عن الارتفاع الملحوظ في عدد الأشخاص الذين يعيشون بمفردهم وأفراد عائلات وحيدة الوالد، مع دخل منخفض. وينطوي النضال من أجل الحق في السكن، وبشكل أكبر على الحق الملائم في السكن، على ممارسة الضغط على صانعي القرار المسؤولين عن السكن الاجتماعي في كل مكان لجعله أكثر سهولة للوصول إلى الفئات المحرومة. وتعارض هذه الممارسة السياسية النشطة سياسات السوق الحرة التي كانت سائدة منذ ثلاثين سنة فيما يتعلق بالإسكان وانخفاض الدعم الحكومي الذي يعتمد عليه الإسكان الاجتماعي.

²⁹- Ibid pp.21-23.

هناك العديد من التصورات المختلفة للإسكان الاجتماعي في أوروبا، لكن هدف التنوع الاجتماعي يؤدي إلى توفير السكن الاجتماعي للأسر التي لا تحتاج إلى مساعدة للإيجار، والعكس على مساعدة الأسر على دفع الإيجار في المباني التي لم يتم بناؤها كمساكن اجتماعية³⁰.

وبتعبير آخر، هناك مساران أساسيان في دول الاتحاد الأوروبي في ما يتعلق بالإسكان الاجتماعي للمحتاجين إلى مأوى: أحدهما دعم السكن التملكي، والثاني الإيجار السكني. ومع أن الإسكان المدعوم لمملكية المساكن يتواءم مع السكن الاجتماعي المستأجر، حيث إنه يستهدف جزئيًا نفس السكان. لكن المسار الاجتماعي لهذه الجماعات يختلف عن الآخر: فالمستأجرون لن ينقلوا حقًا محتملاً في العيش في المساكن لأطفالهم³¹، بخلاف الممتلكين. وبشكل عام، يعيش واحد من كل عشرة أوروبيين في الإسكان الاجتماعي (أكثر من 17% في فرنسا والمملكة المتحدة والدنمارك وفنلندا والسويد والنمسا وهولندا)، وفي المتوسط، يمتلك ثلثا الأوروبيين منازلهم الخاصة. وبشكل أكثر تحديدًا، في أوروبا الغربية، فإن نصف أصحاب المنازل هم في الواقع أصحاب بيوت مدينون، يجب عليهم الحفاظ على مستوى دخلهم للحفاظ على منازلهم. ولكن عندما لم يعد النمو الاقتصادي جزءًا من الصورة قد يصبح هذا القيد غير محتمل، حيث أصبحت ملكية المنازل هي الوضع الأكثر شيوعًا في الاتحاد الأوروبي: ففي بعض البلدان مثل الدنمارك وهولندا، لا يوجد سكن مؤجر إلا في قطاع الإسكان الاجتماعي، ومحجوز للأسر ذات الدخل المتوسط³².

1. تجربة فرنسا

في فرنسا، تعتمد حصة دعم مبادرات تملك المنازل على التقاليد الوطنية، وتشمل السكن العام أو السكن المدعوم من الدولة، ومن ناحية أخرى، السكن لمجموعات السكان غير القادرة على تلبية احتياجاتها في السوق. ويقدر مطورو العقارات أن ثلثي السكان الفرنسيين في هذه الحالة³³.

ويفرض قانون التضامن وإعادة البناء الحضري (Loi solidarité et renouvellement urbain) في فرنسا التزام البلديات بامتلاك 20% على الأقل من المساكن الاجتماعية، في حين تطلب المنظمات الاجتماعية رفع هذا المطلب إلى 25%. وينطوي هذا الالتزام بشكل ملموس على منح مشاريع الإسكان الاجتماعي مساهمات بلدية أو خاصة في الأرض. ويبدو أن

³⁰- Ibid p. 59.

³¹- Ibid p. 33.

³²- Ibid p. 32.

³³- Ibid p. 33.

المساهمات البلدية أكثر ملاءمة، ولكنها تمثل أيضًا عيوبًا، يمكن استخدامها كعذر لعدم بناء المساكن الاجتماعية في البلديات التي تم فيها الوفاء بالمتطلبات³⁴. وعلى مدار عشرين عامًا تقريبًا، شهد الإسكان الاجتماعي في فرنسا تحولات داخلية، مما قد يعرض المهمة الاجتماعية للنظام للخطر في نهاية المطاف.

هناك 5.14 مليون وحدة سكنية اجتماعية في فرنسا، تمثل 18.5٪ من مجموع المساكن الرئيسية، وفقًا لتعداد 2009، وهناك ما يقرب من 300,000 وحدة سكنية منخفضة الإيجار (HLM - Habitations à loyer modéré) تم تقييمها في عام 2011 من قبل رئيس الوكالة الوطنية العقارية (SNI - Société nationale immobilière)، أكبر مؤجر في فرنسا، - 200 مليار يورو - هذا السكن هو محل طمع من قبل القطاعات العقارية والمالية.

لقد ساهمت العمليات التي قامت بها الوكالة الوطنية لتجديد المناطق الحضرية (الوكالة الوطنية للتجديد المدني) في تقديم هذا الاعتقاد: "تم استبدال السكن الاجتماعي، ولكن لم يتم بناء مساكن جديدة".

ووفقًا للتقرير الثاني الذي تقدمه المفوضية الأوروبية كل عامين عن الخدمات الاجتماعية ذات الأهمية العامة، فإن "توفير الإسكان الاجتماعي" ينطوي على "تطوير أو إيجار أو بيع وصيانة المساكن بأسعار معقولة، فضلًا عن تخصيصها وإدارتها"، والتي يمكن أن تشمل أيضًا إدارة العقارات والبيئة.

تنطوي إدارة الإسكان الاجتماعي، بشكل متزايد، على الأبعاد الاجتماعية. على سبيل المثال، يتم تضمين الخدمات الاجتماعية في برامج الإسكان أو إعادة الإسكان للمجموعات المستهدفة، وكذلك خدمات إدارة المديونية "للأسر ذات الدخل المنخفض".

إن الدور الذي تؤديه المنظمات الخيرية، كما يطلق عليها في العالم الناطق باللغة الإنجليزية، أو منظمات الوساطة المجتمعية كما يطلق عليها في فرنسا، هو أمر أساسي في تنفيذ برامج الإسكان لمجموعات محددة، تعيش عادة تحت خط الفقر.

في فرنسا، تستهدف برامج PLA (prêts locatifs aidés d'intégration) وهي قروض مدعومة للإسكان الاجتماعي، على وجه التحديد هؤلاء الأشخاص. يتم تقييم الطلب الكمي لهذه الآليات على أنها تمثل 30٪ من برامج الإسكان، على أساس حدود الدخل التي هي معايير الأهلية. 10٪ من الموظفين لديهم دخل يساوي الحد الأدنى للأجور، ولكن العديد من الناس يعيشون على قيد الحياة بفضل المزايا الاجتماعية، أو لديهم وظائف عرضية أو بدوام جزئي فقط³⁵.

³⁴- Ibid p. 63.

³⁵- Ibid p. 60.

سكن الإيجار الاجتماعي في فرنسا

في فرنسا، يختفي سكن الإيجار الاجتماعي بسرعة من السوق العقاري، ويرجع ذلك إلى ثلاثة عوامل: من ناحية، التنوع المفرط لفئات التمويل من أجل البناء؛ من ناحية أخرى، زيادة المبيعات المتكررة لممتلكات أصحاب الأراضي الاجتماعية؛ وأخيراً، فإن عمليات الهدم تفسح المجال لمزيد من الإسكان الراقى والأنشطة الاقتصادية المربحة. ولكن يتم، على نحو متزايد، تشغيل السكن الاجتماعي المتبقي وفقاً لمعايير الإدارة الخاصة: ويتم رفض طلبات تغيير المنازل، مما يضع الأشخاص في موقف قريب من الإقامة الجبرية، ويمنع أي إمكانية لتطوير السكن، أي إمكانية اختيار وتغيير أوضاع السكن طوال فترة الحياة. وعلاوة على ذلك، فإن الوصول إلى هذه العقارات مشروط باختيار صارم، يستند إلى معايير أقل صلة بالدخل منها إلى عوامل أخرى، مثل الأصول الوطنية و/ أو العرقية³⁶.

آلية تمويل المساكن الاجتماعية المدعومة في فرنسا

لا تزال ملكية المساكن المدعومة في فرنسا هي البعد الاجتماعي لسياسة اقتصادية تركز على تحفيز صناعة البناء. وقد ثبت ذلك مؤخراً من خلال إصلاح القرض بدون فائدة، الذي يتم تقديمه للأشخاص الذين يقبلون شراء الممتلكات القديمة، ويعملون عليها. وأقل تكلفة للمسكن الذي يتم شراؤه، بما يسمح بدفع أقساط الرهن العقاري المنخفضة، والتي أضيفت إلى مساعدات الإسكان المخصصة في إطار القروض المتفق عليها من قبل الدولة³⁷.

القوانين غير العادلة في فرنسا

يُسمح للناس بالعيش في المخيمات طوال العام، لكن لا يسمح لهم بتأسيسه كموقع قانوني، وهناك أيضاً العديد من الأشخاص المنعزلين بسبب التغيرات الكبيرة في حياتهم (البطالة، الطلاق، الموت...)، ويختار المتقاعدون على نحو متزايد العيش لمدة عام في ما كان يُعد إقامتهم الثانوية. ويمنح صندوق الإعانات الأسرية CAF - Caisse d'allocations familiales (إعانات الإسكان بشرط عدم امتلاك الشخص مسكنه، ولم يعد متنقلاً إذا كانت العجلات قد أزيلت، على سبيل المثال)، ويشمل مثل: الخيام، الحياة الريفية والتصحّر، أو النهوض بالمناطق الريفية والبيوت المتنقلة، وتبرز الخيام كاتجاه ديناميكي خاص في

³⁶- Ibid p. 26.

³⁷- Ibid p. 32.

فرنسا، كمسكن متنقل، يمكن تفكيكه، والذي يتناسب تمامًا مع البيئة الطبيعية المحيطة. كممثل لاتجاه ريفي جديد³⁸.

2. تجربة المجر

تعتبر هنغاريا واحدة من الدول الأوروبية، حيث كان للأزمة المالية تأثير مدمر بشكل خاص على سوق الإسكان. وبدءًا من عام 2007، وخاصة في عامي 2008 و2009، انخفض عدد المباني الجديدة بشكل كبير في جميع أنحاء هنغاريا، بما في ذلك في بودابست. ومع ذلك، ارتبط ازدهار صناعة البناء في منتصف العقد الأول من القرن الحالي بالاستثمارات الكبيرة التي حققتها الشركات الدولية. هذه الشركات، ومعظمها إسبانية، من أصل أيرلندي وإسرائيلي، بنت مساكن بأحجام وأسعار مختلفة، في مواقع مختلفة (في مراكز المدن وعلى أطرافها)، موجهة في الغالب نحو المستثمرين الأجانب. وفقًا لأرقام الفصل الأول من عام 2012 فإن 25٪ من المساكن المبنية بين 2007 و2012 لم يتم بيعها.

حصة الإسكان الجديد من إجمالي مبيعات العقارات في المجر

2008	2009	2010	2011
9.15%	9.11%	5.32%	3.97%

يظهر الرسم البياني أعلاه الانخفاض في المعاملات العقارية. ومن الصعب تقديم تقدير لعدد الوحدات السكنية الشاغرة، حيث لا تتوفر إحصاءات متماسكة، ولكن يمكن إضافة عدد المساكن الشاغرة في المساكن القديمة، التي غالبًا ما تكون مملوكة للقطاع العام (من قبل السلطات المحلية)، إلى الأرقام الجديدة التي سبق ذكرها. ووفقًا لتقرير الموثل من أجل الإنسانية لعام 2012، فإن 11.5٪ من المساكن فارغ أو مستخدم لأغراض غير الموائل. ويعدّ العقد الأول من القرن العشرين عقد المديونية بالنسبة لمعظم السكان في هنغاريا، حيث أخذ العديد من الأسر من القروض العقارية بالعملة الأجنبية، وتحديدًا على أساس الفرنك السويسري، الذي قدم أسعار فائدة أقل من الرهون العقارية الهنغارية. وقد تم استنزاف العملة، الفورن (HUF) في بداية الأزمة المالية، هذه الديون وأسعار الفائدة، محسوبة في العملات الأجنبية، ارتفعت فجأة. وفي عام 2010، تجاوزت قيمة الدين قيمة الموثل، حيث تم حسابها بالنسبة لمبلغ القرض، مقابل 25 في المئة منها. ومع ذلك، ووفقًا

³⁸- Ibid pp. 69 - 70.

لتقرير البنك الوطني، في عام 2010، كانت 90,000 أسرة في وضع "رهون عقارية"، مما يعني أنها لم تكن قادرة على دفع أقساطها الشهرية لأكثر من ثلاثة أشهر. وقد تم رفع الوقف الاختياري لعمليات الإخلاء التي وضعتها الحكومة في عام 2010 في يوليو 2011. ومنذ ذلك الحين، ارتفع عدد العقارات المعروضة للبيع بالمزاد إلى حد كبير، إلى الحد الذي يمكن أن يكون هناك الآن تأخير لمدة عدة سنوات في بدء الإجراء. وفي هنغاريا تزايد دائرة المجموعات المتأثرة بالفقر. في عام 2010، عاش 12.3٪ من السكان تحت خط الفقر، أي مع دخل شهري أقل من 60000 فورنت، وهو ما يمثل حوالي 200 يورو. ووفقاً للمعايير الأوروبية المحددة في استراتيجية أوروبا 2020 للاتحاد الأوروبي، فإن 30٪ من السكان الهنغاريين يعيشون في ظروف من الاستبعاد الاجتماعي والفقر. وتمثل نفقات السكن (الإيجار والنفقات الأخرى) 25 في المئة من دخل الأسر المعيشية (حيث تحدد الاتفاقيات الدولية 30 إلى 35 في المئة كحد عدم القدرة على الدفع)³⁹.

3. تجربة إسبانيا

منذ ستينيات القرن الماضي، نفذت إسبانيا سياسات تشجع على ملكية المنازل وأصبحت مساكن الإيجار غير شائعة، ولم يتم تشجيعها (مكلفة للغاية لتكون مستدامة). إن 90٪ من السكان في إسبانيا يملكون منازلهم الخاصة، وينظر إلى الإيجار على أنه الحل للأشخاص المستبعدين اجتماعياً، أو الشباب أو أولئك الذين ليس لديهم خطط واضحة للمستقبل. لقد كان الموقف السياسي للحكومة الإسبانية واضحاً، منذ ستينيات القرن الماضي: فقد شجّعوا الناس على شراء منازلهم، مشيرين إلى أن أسعار المساكن لن تنخفض أبداً، وأن الإيجار يبذد المال.

وتسببت الفقاعة العقارية- التي رفضتها الحكومة لسنوات- في إيقاع ديون مفرطة على شريحة كبيرة من السكان، فضلاً عن مشكلات خطيرة في الوصول إلى المساكن. حيث تسببت الأزمة في انخفاض الرهون العقارية بنسبة 50٪ (لا أحد يحاول شراء العقارات) وانتهى الأمر بالمديونية على مدار حياتهم. 350.000 أسرة معنية هم بلا مأوى ومدينون بشكل مفرط. وقد حدث ذلك بسرعة كبيرة (خلال أربع سنوات فقط)، مما يعني أنها كانت صدمة خطيرة⁴⁰.

ويعمل قطاع الإسكان والبناء بكامله على أساس النموذج الاقتصادي السائد في إسبانيا، حيث أصبح جزءاً من الاتحاد الأوروبي. هذا التطور الاقتصادي، القائم على إنتاج المساكن،

³⁹- Ibid pp. 41 - 45.

⁴⁰- Ibid pp. 121 - 120.

تم تسهيله من خلال التشريعات المختلفة، مثل قانون الإيجار الحضري لعام 1994 (قانون الإيجارات الحضرية). جعل هذا القانون جميع عقود الإيجار مؤقتة، في حين أن بعضها كان ساري المفعول طوال الحياة، مما شجع على شراء المساكن بدلاً من تأجيرها. ويعاقب قانون العقوبات لعام 1996 على احتلال المباني. وقد وضعت هذه التدابير الحق في الملكية قبل الحق في السكن اللائق⁴¹.

4. تجربة بريطانيا

إن "أزمة السكن" في بريطانيا هي في الأساس أزمة القدرة على تحمل تكاليف السكن. يتجلى ذلك في شكل أسعار المساكن والإيجارات الاستثنائية بعد ثلاثة عقود من الزيادات غير المتقطعة في الأسعار. ويتم الآن إنفاق جزء كبير من دخل الأسر على الإسكان أكثر من العقود الماضية. وفي حين كان معدل سعر المنزل إلى الأرباح في لندن منذ حوالي 20 سنة حوالي 1:4 فقد وصل الآن إلى 1:10، وارتفع متوسط نسبة الإيجار إلى الدخل من 5:1 إلى 3:1 في الخمسة عشر عامًا الماضية. ينطوي هذا الوضع على استمرار تدفق الموارد إلى مالكي الأراضي وأصحاب المنازل. وينقسم السكان إلى مالكي المنازل الذين يظلون يتلقون مكاسب كبيرة والمالكين الطموحين الذين أصبحت محاولتهم في ركوب هذا القطار أكثر صعوبة. وقد أدت المحاولة السياسية لتحسين كل هذا عن طريق ما يسمى "الإسكان الميسر" إلى تفاقم المشكلة.

وترجع أزمة القدرة على تحمل تكاليف السكن إلى قيود الإمداد. هناك الكثير من القيود على استخدام الأراضي. يأخذ تنظيم استخدام الأراضي في المملكة المتحدة شكل قيود نمو مطلقة، مثل الأحزمة الخضراء، فضلاً عن قيود الكثافة والارتفاع. بالإضافة إلى ذلك، فإن نظام التخطيط يصف ويصنف فئات استخدامات الأراضي المخصصة لجميع قطع الأراضي.

يدفع النمو السكاني وميل التركيز الحضري بسبب الاقتصاد الجديد إلى ارتفاع أسعار الأراضي، خاصة في القطب الاقتصادي لنمو لندن؛ لأن القيود المفروضة سياسياً تمنع استجابة كافية للإمدادات. ويتم تضخيم الأسعار أكثر لأن عملية التخطيط غير الشفافة - مع تقديرها السياسي الواسع، الذي لا يمكن التنبؤ به - لا تشجع وتؤخر، وغالباً ما تحظر إعادة التطوير على الأراضي الحضرية التي هي من حيث المبدأ ضمن الحدود المسموح بها.

ويرجع إلى حد كبير الجزء الأكبر من الزيادات في أسعار المنازل في العقود الأخيرة إلى الزيادة في أسعار الأراضي. قبل خمسين عامًا، بلغت قيم الأراضي في المملكة المتحدة

⁴¹- Ibid p. 102.

حوالي 50 ٪ من الناتج المحلي الإجمالي، والآن تصل إلى 200 ٪ من الناتج المحلي الإجمالي. وسوف يؤدي المزيد من إمدادات الأراضي والمزيد من أعمال البناء إلى انخفاض أسعار الأراضي وأسعار العقارات⁴².

واقع أزمة السكن في بريطانيا

استناداً إلى تقرير "ملخص المأوى: الثغرات الموجودة في شبكة أمان الإسكان" (Shelter summary: Gaps in the housing safety net) يتبين حجم أزمة السكن المتفاقمة في المملكة المتحدة، والذي يشهد تزايداً مستمراً، برغم الخطط والبرامج الإسكانية والمعيشية التي تعتمدها المملكة لحل أزمة الإسكان والأوضاع المعيشية المتدهورة للسكان.

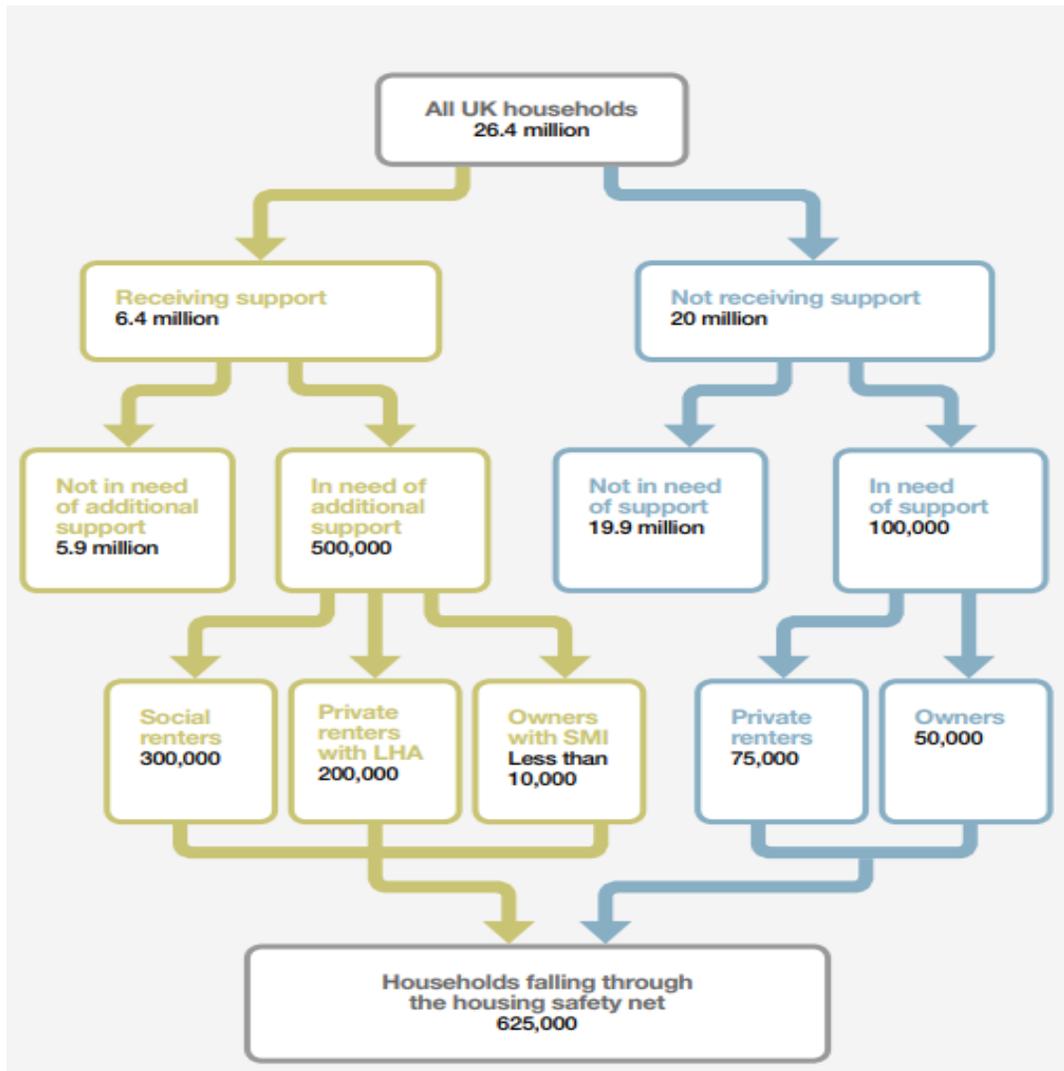
ووفقاً للملخص، فإن من بين جميع الأسر في المملكة المتحدة، ممن يتلقون الدعم تقريباً، يتلقى ربع واحد شكلاً من أشكال الدعم من شبكة أمان الإسكان. ويحتاج إلى دعم إضافي 1 من كل 10 أشخاص، يفشلون في تلبية تكاليف معيشتهم الأساسية. بالإضافة إلى ذلك، هناك 125000 أسرة لا تتلقى أي دعم على الإطلاق، وهي تفشل في تلبية تكاليف المعيشة الأساسية. إجمالاً، و625.000 شخص يسقطون من خلال شبكة أمان السكن ممن يحتاجون إلى دعم إضافي.

ويذكر الملخص أن واحداً من كل أربعة (27٪) من جميع الأسر التي تتلقى المساعدة (1.7 مليون من أصل 6.4 مليون أسرة) يواصل دفع تكاليف الإسكان التي لا يمكن تحملها. وهناك 1.7 مليون أسرة أخرى ذات دخل منخفض، وتدفع تكاليف الإسكان التي لا يمكن تحملها، ولكنها لا تتلقى أي دعم من مسكنها⁴³.

⁴²- Patrik Schumacher, ONLY CAPITALISM CAN SOLVE THE HOUSING CRISIS, ADAM SMITH INSTITUTE,

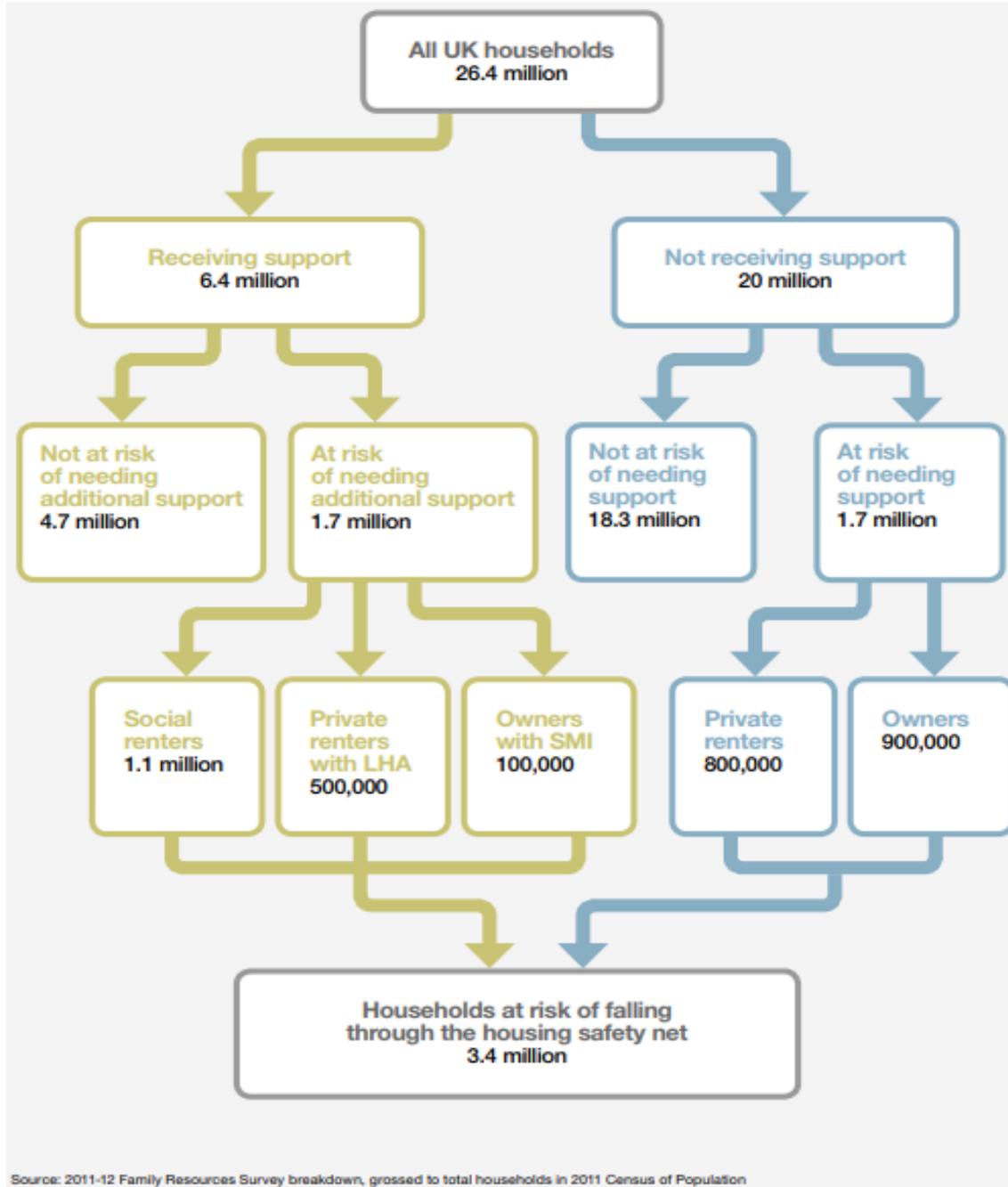
⁴³- Donald Houston & others, Shelter summary: Gaps in the housing safety net, the University of St Andrews, p. 7.

الأسر التي تقع من خلال شبكة أمان الإسكان⁴⁴



⁴⁴- Ibid p. 8.

45 الأسر المعرضة لخطر السقوط من خلال شبكة أمان الإسكان



45- Ibid p.9.

وبحسب الملخص، لقد تم تصميم السكن الاجتماعي ليكون آمناً وبأسعار معقولة. ومع ذلك، أظهر البحث أن 1 من كل 18 مستأجراً اجتماعياً يتساقط من خلال شبكة أمان السكن، بينما يتعرض 1 من كل 5 إلى الخطر.

ويشير الملخص إلى أن انعدام الأمان في القطاع الاجتماعي المؤجر والمستأجر يعني أنه لا يوجد سوى عدد قليل من المنازل الآمنة للأسر المشردة. مضيئاً أن نسبة أصغر من أصحاب المنازل من المستأجرين معرضون لخطر السقوط من خلال شبكة الأمان. ومع ذلك، فإن هذا يرجع جزئياً إلى انخفاض أسعار الفائدة والإجراءات التي اتخذها المقرضون من خلال الأزمة المالية. هناك فجوات كبيرة في شبكة الأمان لأصحاب المنازل. وهناك دعم حكومي محدود متاح لأصحاب المنازل، ولا سيما العاملين⁴⁶.

المجموعات التي تدعمها شبكة أمان الإسكان بشكل سيئ

1. أصحاب المنازل

توفر شبكة أمان الإسكان دعماً محدوداً للغاية لأصحاب المنازل. فدعم الفائدة على الرهن العقاري هو حالياً الفائدة الوحيدة المتاحة لأصحاب المنازل، وهو بموجب الائتمان العام، متاح فقط للأسر التي يكون فيها جميع البالغين خارج العمل. ويجب على الأسر أن تنتظر 13 أسبوعاً قبل أن تتلقى أي دعم، ويكون الدعم متاحاً فقط لتغطية دفعات الفوائد حتى 3.63٪.

وقد حددت البحوث التي أجراها CAB وآخرون أن الجماعات التي تدفع فائدة الرهن العقاري التي هي أعلى من ذلك غالباً ما تكون الأشخاص الذين يعانون من مشاكل صحية أو إعاقات طويلة الأجل، والأسر التي لديها أطفال مُعالون وأشخاص يبلغون من العمر 65 عاماً وما فوق.

2. الشباب

يواجه الأشخاص الأصغر سناً دائماً صعوبات في الوصول إلى السكن الملائم أثناء دخولهم سوق الإسكان حديثاً. نسبة من الشباب أكبر من غيرهم من الفئات العمرية هي حالياً عاطلة عن العمل. وعلى الرغم من ذلك، فقد قلل من أهلية الشباب الحصول على دعم الإسكان، فيما الأشخاص غير المتزوجين الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة ويعيشون في مساكن مستأجرة خاصة هم مؤهلون فقط للحصول على إعانة الإسكان لتغطية غرفة في عقار مشترك.

⁴⁶- Ibid p. 10.

3. الأسر في العمل غير الآمن أو العاطلين عن العمل

الأسر التي تعمل لحسابها الخاص أو على عقود متغيرة أو صفر ساعة محمية بصورة سيئة. معظم العاملين لحسابهم الخاص غير مؤهلين لـ JSA إذا فشلت أعمالهم.

4. الأسر في منطقة ذات تكاليف سكنية مرتفعة

الناس الذين يعيشون في مناطق أصبح فيها الإسكان أكثر تكلفة لا تدعمهم شبكة الأمان بشكل متزايد. ومع ذلك، هناك العديد من الأسباب التي قد تجعل الأسر ذات الدخل المنخفض في حاجة إلى البقاء في هذه المناطق بدلاً من الانتقال إلى منطقة بأسعار معقولة أكثر. غالباً ما تكون تكاليف السكن أعلى بالقرب من مناطق العمل. إذا ابتعد الناس عن المناطق التي يعملون فيها للحصول على الدعم الكافي فقد يصارعون للعثور على عمل، ويحتاجون إلى شبكة أمان لفترة أطول. وإذا ابتعد الآباء عن عائلاتهم أو أصدقائهم الذين يمكنهم تقديم الرعاية للأطفال فقد يكافحون من أجل العثور على عمل.

5. الرعايا الأجانب

المهاجرون من المنطقة الاقتصادية الأوروبية (EEA) لديهم قدرة محدودة على الوصول إلى المزايا المتعلقة بالإسكان. والمهاجرون من خارج المنطقة الاقتصادية الأوروبية دون إقامة دائمة لديهم قدرة محدودة على الوصول إلى أي أموال عامة⁴⁷. على أي حال، رغم الخطط الإسكانية الطموحة والمعلنة التي تتبناها المملكة المتحدة، لا تزال التحديات كبيرة أمام المملكة لحل الأزمة السكنية المتصاعدة فيها، والتي يخشى من تزايد ضغوطها في المستقبل، خاصة وأن قوام السياسة الإسكانية المتبعة لتلبية احتياجات الطلب لدى الفئات المتنوعة في المجتمع، لا سيما الفئات الأكثر حاجة، يقوم على الدعم الإسكاني بواسطة شبكة الأمان الأنفة، وتخفيض الفائدة على الحصول على المسكن، والتقديمات المالية المدروسة لتغطية العجز المالي الذي يواجه فئات واسعة من سكان المملكة، والإخفاق في تلبية تكاليف المعيشة الأساسية للجميع، دون أن ينقص ذلك من فعالية دور الدولة الأساس في رعاية الأزمة والحماية الاجتماعية التي تؤديه بصورة واسعة.

⁴⁷- Ibid p. 12.

6. تجربة الولايات المتحدة الأمريكية

يعتبر سوق الإسكان الأمريكي الأكبر في العالم بقيمة 32 تريليون دولار. وكمثال على الحجم، يبلغ إجمالي سوق التجزئة في الولايات المتحدة 3.5 تريليون دولار. وعندما تضرب أزمة صناعة الإسكان فهي كارثية.

بين منتصف التسعينيات ومنتصف 2000، ارتفع متوسط سعر المنزل 124 في المئة. في الوقت نفسه، وصلت أسعار الفائدة على الاحتياطي الفيدرالي إلى أدنى مستوى لها على الإطلاق عند 1 في المئة. هذه الظروف خلقت وضعاً للمستثمرين والمستهلكين لإغراق السوق، ودفع باستمرار سعر العقارات أعلى مما كان ينبغي أن يكون.

في الوقت نفسه، لم تكن البنوك تريد أن تفوت نمو السوق، لذلك بدأت في تقديم قروض للأشخاص الذين لم يكونوا مؤهلين، وبالتالي، خلق رهون عقارية قابلة للتعديل بمعدل منخفض.

أدى العديد من العوامل المختلفة إلى أزمة في سوق الإسكان في الولايات المتحدة. وقد حاولت الحكومة الفيدرالية تصحيح السوق عن طريق رفع سعر الفائدة 17 مرة من 2004-2006. بحلول هذا الوقت كان هناك الكثير من القروض المحفوفة بالمخاطر، وأصبح الاقتراض مكلفاً.

ضرب التصحيح المفرط لأول مرة بأسعار فائدة متغيرة، مما تسبب في تعثرها خارج السوق، تلاها تسونامي من التخلف عن السداد وحبس الرهن.

واحدة من العلامات الأولى والأكثر وضوحاً لأزمة سوق الإسكان هي تقلص السوق. في السنوات الخمس الأولى التي تلت انهيار عام 2008، اهتزت الصناعة بانخفاض حاد من 1.6 تريليون إلى 0.7 تريليون في السنة.

لم تنخفض فقط المعاملات والاستثمارات في السوق، ولكن انخفضت قيم الإسكان أيضاً، وأغلقت البنوك وشركات الاستثمار الكبرى. بالإضافة إلى ذلك، كان هناك تغيير كبير في القوى العاملة مع فقدان ثلث وكلاء العقارات من السوق⁴⁸.

⁴⁸- Olivier Grinda, Can good come from our next housing crisis? WFG National Title Company, 20 June 2018.

إن أسعار المنازل في أميركا هي أعلى الآن مما كانت عليه في ذروة تفاقم أزمة الإسكان في عام 2006، حيث ارتفع متوسط سعر المنازل الجديدة بنسبة 48 في المئة (من 250,000 دولار إلى 369,900 دولار)، وفقاً لمكتب الإحصاء، وبالنسبة إلى المنازل المباعة، ارتفع متوسط السعر بنسبة 45٪ (من 147 ألف دولار إلى 213 ألف دولار) وفقاً لزايلو (Zillow). وخلال نفس الفترة، ارتفع مؤشر أسعار المستهلكين (CPI-U) بنسبة 10.3 بالمئة فقط؛ لذا، فحتى مع التكيف مع التضخم تكون أسعار المنازل مرتفعة للغاية.

لكن بخلاف أزمة الإسكان السابقة، لا يوجد فائض في المعروض من المنازل، ولا يبدو أن هناك أي احتيال كامن في سوق الرهن العقاري، إلا أن أزمة المنازل لا يمكن تحمّلها بالنسبة للملايين من المشترين المحتملين لأول مرة.

ويحدد المقال السبب بما يلي:

أولاً، لا يتحرك أصحاب المنازل، ومعظمهم بسبب عدم قدرتهم على تحمّل تكلفتها؛ فلا يزال الأميركيون يتعافون من الركود الكبير؛ ونتيجة لذلك، هناك نقص في الإمدادات مما يؤدي إلى ارتفاع الأسعار.

ثانياً، ركزت شركات بناء المنازل على سوق الرفاهية، لأنها أكثر ربحية، مما أدى إلى مزيد من الاختناق في عرض المنازل ذات الأسعار المنخفضة.

ثالثاً، وهنا يكمن الأمر المثير للاهتمام، انتقل المستثمرون، بشكل متزايد، إلى أعمال امتلاك المنازل... مثل شون هانيتي، الذي اشترى العقارات المتعثرة، خلال الركود العظيم.

كما قالت صحيفة نيويورك تايمز:

واشترت صناديق التحوط وشركات الأسهم الخاصة، مثل بلاكستون غروب، المنازل من الآلاف من البنوك المتلهفة لإخراجها من دفاتها. وكانوا متحمسين جداً. وفي الواقع إن العديد من أصحاب المنازل تعرضوا للتخويف بشكل غير قانوني في حبس الرهن.

لكن الأكثر غدرًا- وربما الأكثر ضررًا للسوق- هي "شركات شل" التي تشتري العقارات، بسرية، دون الكشف عن من يملك العقار.

كما يشرح الأطلسي:

المشكلة هي أن شركات الصدف، من خلال إخفاء هويتها، تتمكّن أيضاً من غسيل الأموال على نطاق واسع. بسبب الافتقار إلى الوضوح بشأن من يستفيد من ملكية الشركة، كما أشارت منظمة الشفافية الدولية في العام الماضي.

مع الإشارة إلى وجود بعض شركات الصدف، من القلة الروسية والصينية، تشتري قدرًا كبيرًا من العقارات.

وشكلت المشتريات النقدية للجميع على الصعيد الوطني 29.0 في المئة من مبيعات المنازل العائلية الواحدة في عام 2017، بزيادة طفيفة عن 28.7 في المئة في عام 2016 ... ومن بين 156 منطقة إحصائية، يبلغ عدد سكانها ما لا يقل عن 200.000 وبيانات مبيعات نقدية كافية، كانت تلك التي تمتلك أعلى حصة من المشتريات النقدية في عام 2017 هي موبایل، ألاباما (69.8 بالمائة)؛ بينغهامتون، نيويورك (60.9 في المائة)؛ ماكون، جورجيا (57.7 في المائة)؛ وكولومبوس، جورجيا (56.2 في المائة) .

في عام 2014، وفقاً لواشنطن بوست، شكلت جميع المشتريات النقدية حوالي 40 في المئة من مبيعات المنازل على الصعيد الوطني... وهو ما يعيدنا إلى مستثمر عقاري بعينه، هو دونالد ترامب. ذكرت USA Today في يونيو 2017 ما يلي:

منذ فوز الرئيس ترامب بترشيح الحزب الجمهوري، فإن غالبية مبيعات شركاته العقارية هي شركات سرية، تحجب هويات المشترين، حسبما توصل إليه تحقيق أجرته USA TODAY. على مدى الأشهر الـ 12 الماضية، كان حوالي 70٪ من مشتري ممتلكات ترامب شركات ذات مسؤولية محدودة - وهي كيانات شركات تسمح للناس بشراء العقارات دون الكشف عن أسماء أصحابها. ويقارن ذلك بنحو 4٪ من المشترين في العامين السابقين⁴⁹.

بعد انفجار فقاعة العقارات في عام 2008، وجد العديد من الأسر في أميركا أنهم غير قادرين على التحكم بتكلفة إدارة ممتلكاتهم. وكانت العواقب الواسعة الانتشار هي أن ما يقرب من 10 ملايين من مالكي المنازل في أميركا واجهوا في الفترة بين عامي 2006 و2014 بيع منازلهم الخاصة بالرهن، مما اضطرهم إلى التخلي عن ممتلكاتهم للمقرضين أو بيعها بأسرع ما يمكن عن طريق البيع العاجل. وبالنسبة لهؤلاء، كانت سبل العيش مهددة والضرر المالي هائلاً - ناهيك عن الضرر العاطفي الذي عانى منه ضحايا الأزمة - حيث أظهرت دراسة عام 2014 وجود ارتباط بين الأزمة وزيادة معدل الانتحار. لقد أوقعت الأزمة العقارية العديد من المواطنين الأميركيين في الاضطرابات المالية، وصراع الأسهم⁵⁰.

وحللت دراسة سكنية حديثة أكثر من 50 مدينة أمريكية رئيسية لتحديد الأماكن التي تعاني من أسوأ مشاكل السكن. على الرغم من أن مشكلات القدرة على تحمل التكاليف

⁴⁹- Public leadership institute, THE HOUSING CRISIS OF 2018, 9 May 2018.

⁵⁰- Erin Siegal/Reuters, Many Americans ended up homeless during the real estate crisis 10 years ago— here's where they are now, business inside, 7 Aug 2018.

هي عادة أكثر العلامات وضوحًا لأزمة الإسكان الوشيك، إلا أن هذه الدراسة نظرت في مؤشرات أكثر دقة، مصدرها Zillow⁵¹، مثل:

- النسبة المئوية للمنازل مع الرهون العقارية في الأسهم السلبية.
- مجموع عدد المنازل في الأسهم السلبية.
- إجمالي عدد المنازل المتأخرة على الأقل 90 يومًا على دفع الرهن العقاري.
- معدل الانحراف في حقوق الملكية السلبية.
- معدل منازل الملك الشاغرة، ومعدل شغور المنازل المؤجرة.

في العديد من المدن الرئيسية في جميع أنحاء البلاد، ارتفع عدد ونسبة المنازل التي هي "تحت الماء"، وهي المنازل التي يكون فيها المبلغ المستحق على قرض الرهن العقاري أعلى من القيمة السوقية للمنزل، ومرتفعًا بشكل مزعج.

في شيكاغو، ثالث أكبر مدينة في أميركا يبلغ عدد سكانها حوالي 2.7 مليون نسمة، ما يقرب من 70,000 منزل "تحت الماء" على الرهن العقاري، تصل إلى ما يقرب من ربع المنازل مع الرهن العقاري. وعلى الرغم من تلك الإحصائيات المقلقة، فإن شيكاغو ليست المدينة الأكثر عرضة للخطر، وأكثر المدن تعرضًا للخطر هي في الواقع نيوارك، نيوجرسي، حيث يوجد في المدينة عدد أقل بكثير من المنازل في الأسهم السلبية - حوالي 5000 - ولكن نيوارك أيضًا أصغر بكثير من شيكاغو. وبناء على ذلك، تمتلك شركة نيوارك ثلث مساكنها تقريبًا في أسهم سلبية، وربعها متأخرة على الأقل 90 يومًا على الرهن العقاري⁵².

⁵¹- نشأت شركة Zillow، التي تم إطلاقها في عام 2006، انطلاقًا من فكرة أن هناك حاجة كبيرة إلى أدوات لتمكين المستهلكين. وبهذه الطريقة، تساعد قاعدة بيانات Zillow لمنازل الولايات المتحدة (التي تزيد الآن على 110 ملايين)، بما في ذلك العقارات غير المتوفرة حاليًا في السوق، على إزالة الغموض عن عملية المشتريين المحتملين. في السنوات التي أعقبت الحادث، أصبح الموقع أيضًا مصدرًا شائعًا للمعلومات لوكالات العقارات. المصدر:

Can good come from our next housing crisis, op. cit.

⁵²- Andrew DePietro, These 10 Cities Are On The Brink Of A Serious Housing Crisis, forbes, Aug 26, 2018.

أهم 10 مدن كبرى الأكثر تعرضًا لخطر أزمة السكن، بما في ذلك الخصائص المحددة:

الرقم	المدينة	إجمالي عدد المنازل تحت الماء	نسبة المنازل التي لديها رهن عقاري في الأسهم السالبة (%)	نسبة المنازل التي تغيرت تحت الماء (%)
1	نيوارك، إن. جيه	4.978	32	5.2
2	توليدو، أوهايو	12285	26	2.2
3	برمنغهام، آلا	8.411	30	11
4	شيكاغو	69.390	22	0.7
5	ديترويت	4.964	38	1.6
6	بالتيمور	25313	30	5.2
7	كولومبوس، أوهايو	8.908	26	3.7
8	ممفيس، تينيسي	14195	17	1.7
9	كليفلاند، أوهايو	13.656	30	1.6
10	نيو اورليانز	5.418	13	2.4

إمكانات حل أزمة الإسكان في أميركا

كتب جون رونالد تيرويليجر⁵³ مقالة، نشرت بإذن من مجلة قانون الإسكان والتنمية المجتمعية الميسرة في العام 2017، وأعيد نشرها على موقع نقابة المحامين الأمريكية (American bar association)، في 16 آذار/ مارس 2018، حول إمكانات حل أزمة الإسكان في أميركا، تحت عنوان:

“Solving the Affordable Housing Crisis: The Key to Unleashing America’s Potential”

والكاتب كما يعرف عن نفسه قد عمل في صناعة بناء المنازل لأكثر من خمسة وأربعين عامًا، تحدث فيها عن أزمة السكن الحادة التي تعاني منها أميركا، مشيرًا إلى أن الجمع بين ارتفاع الإيجارات وتكاليف السكن غير المستدامة يؤدي إلى إحداث فوضى عارمة على الأسر

⁵³ - جون رونالد تيرويليجر هو رئيس ومؤسس مؤسسة J. Ronald Terwilliger للأسر الأمريكية، ورئيس مجلس إدارة شركة Trammell Crow Residential.

في جميع أنحاء أميركا، لما لها من تأثير على الملايين من المواطنين الأميركيين، ومؤكداً بأن هذه "المشكلة وطنية في نطاقها وغير محصورة حصرياً في المدن الكبرى على طول سواحل أميركا"، والاستجابة بحزم لها أهمية بالغة لاقتصاد أميركا وازدهارها في المستقبل. وبالارقام، عرض تيرويليجر واقع السكن المأزوم، والتحويلات الاقتصادية والبنوية في الهرم السكاني والأوضاع المعيشية، ووفقاً للمقالة، فقد دفع في عام 2016 ما يقرب من 21 مليون أسرة الإيجارات التي لا يمكن تحملها، وفقاً للمعايير الفيدرالية، مقابل 14.8 مليوناً في عام 2001. مسجلاً ما يقرب من 11 مليون من هذه الأسر تعاني من عبء التكلفة "الشديدة"، حيث أنفقت ما يزيد عن خمسين في المئة من دخلها على الإسكان بمفردها. فيما تستمر الزيادة في الإيجارات وتجاوز معدل التضخم في معظم أسواق الإسكان المحلية. في حين أن أعباء تكلفة الإيجارات كانت أصعب على الأسر ذات الدخل المنخفض - في عام 2016، فإن أكثر من 83 في المئة من الأسر المستأجرة التي يقل دخلها السنوي عن 15 000 دولار كانت التكلفة عبئاً ثقيلاً - فهي تؤثر أيضاً على الأسر ذات الدخل المتوسط في المجتمعات المحلية في جميع أنحاء البلد.

ومن أبرز مساوئ الأزمة، كما يشير المقال:

- معاناة العديد من الأميركيين من كبار السن، حيث يخصص 1.8 مليون من كبار السن أكثر من واحد من كل دولارين من الدخل للإيجار. معظمهم يعتمدون بشكل حصري على الضمان الاجتماعي. فيما المحرك الرئيسي الذي يقود اليوم الإيجارات المرتفعة هو النقص الحاد في المنازل المستأجرة بأسعار معقولة. وقد أفادت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية في الولايات المتحدة أنه في عام 2015 كان هناك 62 منزلاً إيجاراً متاحاً وبأسعار معقولة لكل 100 أسرة معيشية "منخفضة الدخل"، و 38 فقط لكل 100 عائلة "منخفضة الدخل للغاية". مشيراً إلى أن عدم التوازن بين العرض والطلب قد نما على نحو أسوأ خلال العقد الماضي.

-التأثير الكبير للإيجارات المرتفعة في سوق تملك المنازل، مما يزيد من صعوبة حصول الأسر الشابة على الأموال اللازمة لدفع الرهون العقارية. وقد تزامنت هذه الحقيقة مع سنوات من ركود الدخل. واستمرار التداعيات الناجمة عن أزمة القروض العقارية عالية المخاطر في التأثير بشكل كبير على معدل ملكية المنازل الوطنية، التي انخفضت أكثر من خمس نقاط مئوية منذ أن وصلت إلى نسبة مرتفعة، بلغت 69.2 في المئة في عام 2004.

-انخفاض معدل تملك المساكن لعائلات الأقليات بشكل كبير خلال السنوات القليلة الماضية، في حين انخفض معدل أولئك الذين تتراوح أعمارهم بين خمسة وثلاثين

وأربعة وأربعين إلى مستويات 1960، والنتيجة هي الملايين من الأسر التي يتم استبعادها من فرص بناء الثروة التي يمكن أن توفرها ملكية المنازل. ويرجع المقال أن تتفاقم هذه المشاكل المزدوجة- ارتفاع الإيجارات وتضاؤل إمكانية الوصول إلى ملكية المنازل- في السنوات القادمة، في غياب استجابة شاملة ومستمرة للسياسة العامة. وعلّة ذلك حصراً، كما يقول الكاتب بـ "كلمة واحدة: الخصائص الديمغرافية".

ويوضح الكاتب ذلك من خلال الحديث عن التركيب الديمغرافي المتوقع خلال العقد المقبل، بسبب النمو المتزايد في أميركا، ومعدلات المعيشة للسكان فيها، حيث يشير، استناداً إلى إحصاءات المعهد الحضري، إلى أن الأقليات ستشكل سبعة وسبعين في المئة من إجمالي نمو الأسر المعيشية من عام 2010 إلى عام 2020، وبنسبة مذهلة تبلغ ثمانية وثمانين في المئة من عام 2020 إلى عام 2030. ولسوء الحظ، لا يزال متوسط الدخل للأسر الأفريقية والأميركية من أصول أفريقية يتخلف بشكل كبير عن عائدات الأسر البيض والأميركيين الآسيويين، وهو وضع من شأنه أن يعقد قدرة الكثيرين على أن يصبحوا مالكي المنازل. وفي الوقت نفسه، فإن ما يسميه "الأمة الأميركية" تتقدم في السن؛ إذ من المتوقع أن يتجاوز عدد الأميركيين، الذين تتراوح أعمارهم بين خمسة وستين وما فوق، أربعة وسبعين مليوناً بحلول عام 2030، أي ما يقرب من الضعف في عام 2010. بحلول عام 2030، سيكون أكثر من واحد من كل خمسة أميركيين من كبار السن. وسيسعى العديد من كبار السن إلى تقليص حجم المنازل الصغيرة، حيث يتوقع أن ينتقل الملايين من أصحاب المنازل إلى المساكن المؤجرة.

هذه التغيرات الديموغرافية - التنوع المتزايد لسكان الولايات المتحدة، إلى جانب الزيادة الحادة في عدد كبار السن - تعني أن الطلب القوي بالفعل على المساكن المؤجرة سيزداد أكثر في السنوات القادمة. وانخفاض في معدل ملكية المنازل الوطنية إلى ستين في المئة أو حتى أقل ليس فكرة بعيدة المنال.

كما أن الإنتاج الجديد لمنازل إيجار عدة عائلات (multifamily) قد زاد بشكل كبير في السنوات الأخيرة. لكن معظم هذا الإنتاج الجديد في الطرف الأعلى من سوق الإيجار. ويفيد المركز المشترك لدراسات الإسكان في جامعة هارفارد أنه "انخفض العدد الإجمالي للوحدات التي تستأجر بأقل من 800 دولار بأكثر من 260,000 وحدة في الفترة من 2005 إلى 2015، وهو الوقت الذي زاد فيه إجمالي الإيجارات بأكثر من 6.7 مليون وحدة. كما يتضح التحول في أسهم التأجير المرتفع إلى الارتفاع بنسبة 32 في المئة في المتوسط الحقيقي لطلب الإيجارات منذ عام 2000".

ويرى الكاتب أن بناء مساكن جديدة للإيجار بأسعار معقولة لمن هم في أسفل سلم الدخل لا يزال مهمة بالغة الصعوبة، في غياب إعانات حكومية كبيرة وفي الكثير من المجتمعات يزيد استخدام الأراضي والسماح، والمتطلبات التنظيمية الأخرى، من تكلفة تطوير منازل جديدة بأسعار معقولة، وعادة ما تعمل كحاجز، لا يمكن تجاوزه أمام إنتاجها. كما أن الضغط على الإيجارات يساهم في عدم استقرار السكن بالنسبة لملايين العائلات.

ولمعالجة هذا الوضع غير المقبول، يحدد الكاتب جملة من الخطوات، وهي:

- الاضطلاع باستثمار رئيسي ومستدام في إنتاج مساكن للإيجار بأسعار معقولة. ففي سبيل هذه الغاية، من الضروري التوسع في برنامج الائتمان الضريبي للإسكان الضئيل لذوي الدخل المنخفض. مشيراً إلى أن رئيس لجنة المالية في مجلس الشيوخ أورين هاتش (R-UT) والسيناتور ماريا كانتويل (D-WA) قدما مؤخراً تشريعاً من الحزبين (س 548، قانون تحسين ائتمانات الإسكان بأسعار معقولة) من شأنه أن يزيد الدعم الفيدرالي لائتمان الإسكان بنسبة خمسين في المئة وسيمثل سن هذا القانون خطوة أولى مهمة في سد فجوة العرض المعقولة.
- تقليل القطاع العام من الحواجز التنظيمية، حيث يمكن للسوق الخاص أن ينتج المزيد من المساكن لمزيد من الأسر. وسيتمثل التحدي في تحديد كيفية قيام الحكومة الفيدرالية بتشجيع المجتمعات المحلية بشكل أكثر فعالية على دراسة سياساتها التنظيمية لضمان ترويجها، وليس تشجيعها، على إنتاج منازل الإيجار بأسعار معقولة والمحافظة عليها.
- إلى جانب هذه الخطوات من جهة العرض، تعدّ الموارد الإضافية ضرورية لدعم تدابير الطلب التي يمكن أن تخفف من أعباء تكاليف الإيجار التي تتحملها العديد من الأسر؛ إذ لا تساعد برامج مساعدة الإيجار الفيدرالية سوى واحدة فقط من أصل خمس أسر مؤهلة، وبالتالي، يجب أيضاً أن تكون المقترحات الخاصة بإنشاء ائتمان ضريبي جديد على المستأجرين في مقدمة جدول أعمال المؤتمر.
- الإصلاح الضريبي الشامل، لإعادة التوازن في الإنفاق السكني الاتحادي لدعم تلك الأسر التي لديها أكبر الاحتياجات. فبموجب القانون القائم، تنفق الحكومة الفيدرالية حوالي 200 مليار دولار سنوياً لدعم الإسكان. يستخدم ما يقرب من سبعين في المئة من هذا المبلغ لتمويل ثلاث "نفقات ضريبية" محددة - قدم خصم الفائدة على الرهن العقاري، والخصم على الضرائب على الممتلكات المحلية، واستبعاد مكاسب رأس المال على مبيعات المساكن الرئيسية- التي تستفيد بشكل كبير من أصحاب المنازل ذوي الدخل المرتفع. حالياً يدعم 30٪ فقط من عائدات الإسكان الفيدرالية مساكن

الإيجار ، على الرغم من أن الأسر المستأجرة لديها متوسط دخل سنوي يبلغ حوالي نصف دخل أصحاب المنازل.

- في حين قام الكونغرس بتعديل تخفيض الفائدة على الرهن العقاري بشكل طفيف، وهو أكبر دعم لإعانات امتلاك المنازل، وذلك بتخفيض حجم الديون المؤهلة للخصم من 1 مليون دولار إلى 750,000 دولار (لشراء المنازل الجديدة)، إلا أنه فشل في اكتساب المدخرات الناتجة عن هذا التغيير في البرامج، مثل الائتمان الضريبي للإسكان منخفض الدخل الذي يساعد العائلات التي تكافح على الهامش الاقتصادي.
- فشل الكونغرس أيضًا في تحويل خصم الفائدة على الرهن العقاري إلى الائتمان. إن الغالبية العظمى من العائلات التي تحقق دخلًا سنويًا أقل من 100000 دولار، لا تفصح عن عائداتها الضريبية الفيدرالية، وبالتالي، لا يمكنها المطالبة بالخصم. وكان تحويل الفائدة على الرهن العقاري إلى ائتمان من شأنه أن يسمح لملايين من هذه العائلات، سواء أصحاب المنازل الحاليين أو غير المفصولين، وكذلك أولئك الذين يسعون لشراء منزل لأول مرة، بالوصول إلى الدعم.
- إتاحة الفرصة للكونغرس لإجراء تغييرات كبيرة على سياسة الإسكان.
- توسيع الكونغرس نطاق الوصول إلى المنازل بأسعار معقولة.

دور القطاع الخاص في المساهمة في حل أزمة السكن في أميركا

فيما يتصل بدور القطاع الخاص في المشاركة في حل أزمة السكن في الولايات المتحدة يتبدى من خلال مقال لريبيكا ريجان في 30 أيار / مايو 2018، تحت عنوان "نهج جديد لحل أزمة الإسكان في الولايات المتحدة"⁵⁴، يطرح من خلال أربع طرق غير ربحية ومؤسسات اجتماعية استخدام الحلول المستندة إلى السوق للمساعدة في تلبية الطلب الألفي على الإسكان الميسور التكلفة. ويتحدث المقال عن أن "أخذ الشركات الريادة في قيادة التغيير الاجتماعي والبيئي، يجعلها مؤهلة لبناء روابط أعمق، وتوسيع قاعدة المستهلكين، وتجنيب الآخرين لتضخيم رسالة علامتها التجارية".

ويتحدث المقال عن الإيجارات المرتفعة في العديد من المدن الأمريكية الكبرى، "معتبرًا أن ذلك لا ينبغي أن يكون مفاجئًا. ففي سان فرانسيسكو، يبلغ متوسط تكلفة الشقة المكونة من غرفتي نوم 5.043 دولارًا أميركيًا شهريًا، وحتى مع واحد من أعلى معدل لمتوسط الدخل في البلاد يبلغ 96.677 دولارًا، مما يجعل الإيجارات الفلكية في المدينة لا يمكن تحمل تكاليفها بالنسبة للكثير من الناس. في بوسطن يبلغ متوسط التكلفة لشقة من

⁵⁴- Rebecca Regan, A New Approach to Solving the US Housing Crisis, Stanford SOCIAL INNOVATION Review, 30 May 2018.

غرفتي نوم 2821 دولارًا شهريًا. ولكن، على الرغم من وجود متوسط دخل مرتفع، يبلغ 75.300 دولار، إلا أن المدينة لا يمكن تحمل تكاليفها بالنسبة لعدد كبير من السكان، بما في ذلك خريجو الجامعات الجدد الذين يشكلون جزءًا كبيرًا من القوى العاملة في المدينة. وبحسب المقال، تعني أرقام كهذه أن الألفيين سينفقون 92.600 دولار على الإيجار - أو ما يقرب من 45 في المئة من دخلهم المستحق - بحلول الوقت الذي يبلغون فيه 30 عامًا. والأكثر من ذلك، يصبح توفير المال أكثر صعوبة عندما تكون تكاليف المعيشة عالية جدًا أكثر من 67 في المئة للأشخاص الذين تتراوح أعمارهم بين 25 و34 عامًا ويدخرون أقل من 1000 دولار أميركي.

لذلك، من غير المستغرب أن تُظهر دراسة حديثة أجرتها Freddie Mac أن معظم جيل الألفية لم يشتروا المنزل بعد. وقد انخفضت نسبة الأشخاص الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة من أصحاب المنازل من 42 في المئة منذ عقد مضى إلى الثلث فقط اليوم. ويكشف المقال عن أن جيل الألفية يواجه العديد من العوائق أمام المدخرات وملكية المنازل، بما في ذلك العمالة الناقصة، والديون الطلابية الكبيرة، ونمو الأجور البطيء.

هذا الجيل الراهن يعدّ حوالي 83 مليون، وفي عام 2019 سيتفوقون على جيل الطفرة السكانية ليصبحوا أكبر جيل في البلاد. والسؤال: "أين سيعيشون عندما يكونون مستعدين لشراء منازلهم الأولى، وكيف سيحصلون عليها؟"

ويلقي المقال الضوء على إسهام الجمعيات في هذا الإطار، من خلال "أربع طرق، يستخدم فيها القطاع الاجتماعي حلولًا تستند إلى السوق لتلبية الطلب:

1. نهج تعاوني. تعتبر شبكة شراكة الإسكان (HPN) تعاونًا تجاريًا بين 100 مؤسسة غير ربحية للإسكان والتنمية المجتمعية في البلاد. منذ نشأتها، طورت HPN ومنظماتها الأعضاء غير الهادفة للربح طريقة جديدة لخلق التغيير الاجتماعي، ودمج المهمة مع الحلول القائمة على السوق لإيجاد حلول إسكان ملائمة لمواجهة التحديات التي يواجهها جيل الألفية...

2. أنشأت HPN [أعضاء HPN هم الشركات الرائدة في صناعة الإسكان غير الربحية] في سان فرانسيسكو صندوق بناء الفرص (Build Opportunity Fund)، وهو يوفر للمطورين غير الربحيين ذوي الأداء المرتفع، من خلال إظهار الجدارة الائتمانية والإمكانيات الاستثمارية، إمكانية أن يزيدوا بشكل كبير من قدرتهم على تطوير الإسكان بأسعار معقولة على المدى الطويل وغيرها من الأصول المجتمعية.

3. دعم المنظمات التي تخلق مساكن بأسعار معقولة.

4. المؤسسات الاجتماعية التي تحافظ على السكن بأسعار معقولة؛ لأغراض اجتماعية أو توفير منازل ذات جودة للعائلات وكبار السن، وغيرهم من ذوي الدخل المتواضع في

جميع أنحاء الولايات المتحدة. بحيث تُظهر للمستثمرين أنه يمكن أن يكون لهم تأثير طويل المدى على المجتمعات والتعامل مع التحديات الاجتماعية، بينما يحصلون على عوائد جيدة معدلة حسب المخاطر.

توصيات عامة:

إن حل مشكلة السكن وتوفيره للأفراد والأسر، وفق مبدأ الحق في السكن للجميع، يقتضي تبني سياسة إسكانية شاملة، تلبي احتياجات المستويات الاجتماعية كافة، لا سيما منهم محدودي الدخل، بما يعرف بالسكن الاقتصادي، وما دام أن بإمكان ميسوري الحال تأمين السكن المناسب الذي تسمح لهم أوضاعهم المعيشية بتأمينه وفقاً لميولهم وحاجاتهم الخاصة، دون حاجة لمعونة أو دعم من الدولة، فإن مشكلة السكن الواقعية تطال بالدرجة الأولى الفئات الاجتماعية المتدنية الدخل، وبدرجة أقل الفئات المتوسطة الدخل، ومن شأن البرامج الإسكانية مراعاة المشاريع المفترضة للتعامل مع هذه المشكلة الحاجات الواقعية الفعلية، ورسم الخطط والسياسات استناداً إلى مبدأ الحاجات، في ظل سيادة مبدأ السوق في التعامل مع هذا القطاع الذي يجعل من السكن سلعة، ومحكوماً لآليات العرض والطلب، الذي ينعكس سلباً على الفئات الأكثر حاجة، لجهة الكلف والأثمان التي تفوق إمكانات هذه الفئات، أو لجهة منطوق الاستثمار الذي يدفع الجهات الوسيطة والقطاع الخاص لتركيز المشاريع في السكن العالي الكلفة، الذي يلبي حاجات الفئات الميسورة ومعها المتوسطة؛ نظراً للفوائد الاستثمارية المضمونة المتوقعة، خلافاً للمشاريع السكنية المتدنية الكلفة المنخفضة الأرباح وغير المضمونة. ومن أجل تحقيق هذا الهدف، فإن خفض الكلفة وتوسيع مروحة مجالات السكن الاقتصادي يمكن من اعتماد بعض الخيارات الآتية:

1. الوحدة السكنية الصغيرة المساحة: التي تتراوح بين 80 و 100 متر مربع، إلا أن هذا يحتمل نشوء مشكلة مستقبلية أخرى عند تزايد عدد أفراد الأسرة، مع واقع انخفاض الوضع المعيشي.
2. الإيجار التملكي: يراعى فيه المستوى المعيشي المتدني للمستأجر، استناداً إلى مؤشر: الحد الأدنى للأجور ومساحة المسكن، بحيث تتراوح قيمة الإيجار الشهري للمسكن بين 150 دولار و 200 دولار أميركي، وعند استيفاء قيمة المسكن الكلية يصبح المسكن ملكاً للمستأجر، يحق له التصرف به، من بيع أو نقل أو غيرها من تصرفات الملكية الأخرى.
3. المجمعات السكنية: أي ارتفاع عدد الوحدات السكنية وتقاربها في البناء الواحد، وإمكانية تلاصق الأبنية المتعددة وتلاحمها، من شأن ذلك خفض ثمن السكن، بسبب انخفاض كلفة عناصر البناء. لكن يلزم من هذا كثافة سكانية، واستغلال مساحات

واسعة، بما فيها المساحات الخضراء، إلى جانب الحاجة إلى تزايد الحاجات والارتفاقات، مثل: الخدمات العامة، والإنشاءات، والمؤسسات التجارية، والتعليمية، وغيرها. ويتحقق ذلك من خلال:

- المشاعات العامة الصالحة لذلك، تخصصها الدولة أو الجهات الرسمية المحلية (البلديات، الأوقاف، وغيرها) كهبات للجهات المعنية بالعمليات الإنشائية، رسمية أو خاصة، في سبيل تخفيض الكلفة.
- استملاك أو شراء أراض بهدف إنشاء مشاريع سكنية لهذا الغرض، تتولى الجهات المعنية في مؤسسات القطاع العام تنفيذها، وتمويلها من خزينة الدولة أو بدعم من الجهات الدولية والإقليمية، واستيفاء ثمنها على فترة طويلة الأجل.
- التعاقد مع الهيئات الوسيطة في القطاع الخاص والمصارف، لتمويل أو إنشاء مشاريع سكنية لهذا الغرض، بما يلزم من ضمانات ائتمانية، وتسهيلات وحوافز عالية للاستثمار في هذا المجال، واستيفاء ثمنها على فترة طويلة الأجل، بفوائد منخفضة جدًا.
- توفير القروض السكنية لطالبيها، ضمن شروط مخففة، بعيدًا عن التعقيدات الإدارية، وإلغاء الرسوم العقارية أو خفضها، وفقًا لمعيار يحدد مسبقًا، تبعًا لسلم الوضع المعيشي للأفراد والأسر أو لوضع السكن من حيث المساحة والمواصفات الخاصة أو غيره،

4. **دعم عناصر السكن:** عبر توفير المواد والعناصر الأساسية للسكن التي تلائم السكن اللائق، مثل: الأسمنت، والحديد، والطلاء، واللوازم الصحية والكهربائية وسواها، من السوق المحلي أو الاستيراد من دول المنشأ ذات كلف منخفضة وجودة عالية أو مناسبة، إلا أن المشكلة في عدم مراعاة الموصفات المطلوبة أو الملائمة للسكن اللائق أو بسبب التلاعب من جانب الجهات المعنية بتأمين هذه العناصر، واستغلال ذلك لمصالح خاصة، وتفشي الفساد، على حساب المواصفات والجودة المطلوبة.

5. **السكن غير المكتمل:** أي السكن الذي لم يكتمل بناؤه، ويسلم إلى المستفيدين، لاستكمالهم، طبقًا للمواصفات الداخلية التي تتلاءم مع أوضاعهم وإمكاناتهم المادية، ورغباتهم الخاصة، ولفترة مفتوحة، تراعي تنامي إمكاناتهم.

المسكن النواتي: الذي يسمح فيها ببناء جزء من المسكن، على مساحة بناء مكتمل محدد مسبقًا، وذلك وفق إمكانات الأفراد أو الأسر (غرفة ومرفقاتها مثلًا)، ويتاح له التمدد على المساحة الإنشائية المحددة، على مراحل غير محددة، بناء لحاجة المستفيد نفسه وأوضاعه، دونما حاجة للإجراءات الإدارية المعقدة مجددًا المتعلقة برخص البناء

- وغيرها. وهذا يمكن تحقيقه في الأراضي المملوكة للمستفيدين، لا سيما في الأطراف أو المناطق الريفية.
6. **بدائل إنشائية:** وذلك باستخدام العناصر الإنشائية غير المعتمدة المعروفة في لبنان، كالأبنية الجاهزة أو المواد الخشبية أو غيرها من العناصر التي تتوفر فيها المواصفات الضرورية، بأقل كلفة من المواد المتعارفة. لكن ذلك ممكن في بعض الأماكن دون غيرها، وتحتاج إلى توفر الأراضي لتشييدها، وفقاً لآليات تتيحها للفئات المقصودة.
7. **مشاريع الإسكان الطرفية:** من خلال التحفيز على تنفيذ المشاريع السكنية في الأطراف، أي في المناطق المتاخمة للمدن أو القرية منها والمناسبة للسكن لسهولة الوصول منها إلى المدن، واحتوائها على المؤسسات والخدمات العامة والمنشآت الضرورية التي تشكل مناطق جذب للسكن، لبعدها عن ضوضاء المدن وقربها منها في آن. لكن تبقى مشكلة ارتفاع ثمن الأراضي فيها، ومقدار المساحات المتاحة، وتوفر وسائل النقل اللازمة لها.
8. **إنماء الأرياف:** من خلال إنشاء المؤسسات وتوفير الخدمات المعيشية وتقليص مسافات الانتقال وتأمين وسائل النقل، وتوفير فرص العمل، والتحفيز على إقامة المشاريع السكنية الخاصة أو الاستثمارية فيها، من خلال تيسير المعاملات وتخفيض الرسوم العقارية والإنشائية، التي من شأنها تشجيع السكان على الاستقرار في أماكن تواجدهم في الأرياف.
9. **قونة العشوائيات:** ويقصد منها الأبنية المشادة، غير المرخص بها أو لا تتمتع بالمواصفات الإنشائية والفنية المطابقة، على أراض مملوكة لأصحابها أو أراض عامة جرى استغلالها ويمكن للدولة التجاوز عنها، وتحتاج إلى قانون يمنحها صفة الأبنية القانونية، دون أن تشمل، بطبيعة الحال، تلك الأبنية المتعدية على أملاك الغير غير المسموح بها أو غير المستوفية أو المطابقة للشروط الإنشائية والفنية المسموح بها، مما لا يمكن التجاوز عنه. وهذا من شأنه حل الكثير من المشكلات القانونية العالقة المتعلقة بالسكن، وتتيح الفرص لحل أبعد منها، بإتاحة الفرصة للمزيد من الإنشاءات المرخصة الممكنة في العقارات المهيأة للمزيد من الاستثمار في السكن.
10. **تأمين وسائل النقل السريعة:** البرية منها والبحرية، للمناطق البعيدة عن المدن، كالقطارات والنقل العام المريح، وشق الطرقات التي تقلص المسافات وتخفف من مشقات التعب وعناء السفر، وتشجع سكان الأرياف والمناطق البعيدة على الاستقرار، ويمكن اعتماد طريقة الـ BOT، للاستثمار في الطرقات وسكك الحديد لآجال طويلة، ويمكن تلزيم شق الأنفاق والطرقات لأصحاب الكسارات، مقابل استثمار التربة والصخور لصالحهم دون أن تتحمل الدولة أي مقابل إضافي.

خاتمة

إن بإمكان الدولة في لبنان اعتماد أي من البدائل المتقدمة، خاصة وأن غالبيتها لا تستدعي تحميل الخزينة أعباء مالية عالية، بل إن بعضها ربما يكون منشأً لمداخيل إضافية على المحفظة المالية للدولة، وعدم اعتمادها سبب في حرمان الخزينة من المداخيل المتوقعة منها. هذا مع غصّ النظر عن الحق الأساسي لكل فرد وأسرة في الحصول على مأوى، وأن الدولة تتحمل مسؤولية السعي لتوفير كل الإمكانيات وفتح كل السبل من أجل تحقيق هذا الهدف، تأكيداً منها لمبدأ الرعاية الذي لا بد أن تحافظ عليه، وعدم الاكتفاء بمهمة المراقبة فقط، والتزاماً منها بالمبادئ والاتفاقيات والتوصيات الأممية الخاصة بهذا الشأن، وفي مقدمها العهد الدولي.

الأعداد السابقة:

2013	العدد 1	خارطة النظم الانتخابية في العالم
تموز 2013	العدد 2	روسيا والانتفاضات العربية
تشرين الثاني 2013	العدد 3	الاستراتيجية العسكرية الاسرائيلية
أيلول 2014	العدد 4	تحديات إدارة الثروة النفطية في لبنان
تشرين الثاني 2014	العدد 5	تطور كلفة المعيشة وخطوط الفقر في لبنان
تموز 2015	العدد 6	التكامل الاقليمي وتفكيك التبعية
كانون الثاني 2017	العدد 7	اقتصاد المملكة المتحدة
آذار 2017	العدد 8	دور قطاع التعليم في مواكبة مراحل الصناعة البترولية في لبنان
نيسان 2017	العدد 9	دونالد ترامب في البيت الأبيض الرؤى والاتجاهات المحتملة في القضايا الشرق أوسطية
آب 2017	العدد 10	قراءة في الازمة السعودية القطرية
تشرين الثاني 2017	العدد 11	اتجاهات الأجور في لبنان والعوامل المؤثرة عليها
كانون الثاني 2018	العدد 12	استراتيجية الأمن القومي لإدارة دونالد ترامب 2017
حزيران 2018	العدد 13	الحرب وإعادة الاعمار في العالم العربي
كانون الثاني 2019	العدد 14	الأثار البيئية للتلوّث بالنفط، الواقع وخطط الطوارئ والتشريعات المطلوبة في لبنان

ثبت المحتويات

1	مقدمة
3	الأهداف العامة للإسكان
6	النصوص الدولية
7	تجارب الدول
8	أولاً: في التجارب العربية
8	1. تجربة مصر
10	2. تجربة الجزائر
11	3. تجربة السعودية
14	4. تجربة الإمارات
17	5. تجربة لبنان
26	ثانياً: في التجارب الدولية
26	1. تجربة الاتحاد الأوروبي
29	2. تجربة فرنسا
32	3. تجربة المجر
33	4. تجربة أسبانيا
34	5. تجربة بريطانيا
40	6. تجربة الولايات المتحدة الأمريكية
50	توصيات عامة:
53	خاتمة

فهرس المصادر: أولاً: المصادر العربية:

- الإمارات العربية المتحدة – وزارة شؤون الرئاسة،
<https://www.mopa.ae/AR/CitizenServices/Pages/LandHousing.aspx>
- الأمم المتحدة – برنامج الموئل لمستقبل حضري أفضل، تاريخ الموئل وتكليفه ودوره ضمن منظومة الأمم المتحدة.
<https://ar.unhabitat.org/about-us/history-mandate-the-un-system/>
- الأمم المتحدة - الجمعية العامة، ورقة السياسات ١٠: سياسات الإسكان، سورابايا، إندونيسيا، 25 - 27 تموز 2016.
- الأمم المتحدة – الصكوك الدولية لحقوق الإنسان، التعليق العام رقم (4) الحق في السكن الملائم – المادة 11 (1) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، المجلد الأول، 27 أيار 2008.
- الأمم المتحدة - القضايا العالمية، المستوطنات البشرية،
<http://www.un.org/ar/globalissues/humansettlements/agencies.shtml>
- أيمن محمد نور عفيفي، نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي: دراسة تحليلية للتجربة المصرية،
http://www.cpas-egypt.com/pdf/Ayman_Afify/12th%20-%20Paper.pdf.
- بلال عبد الله، قانون الإيجارات الجديد!، الجامعة اللبنانية - مركز الأبحاث والدراسات في المعلوماتية القانونية، بيروت العدل، العدد الثالث، 2014.
- الحكومة اللبنانية والأمم المتحدة، خطة لبنان للاستجابة للأزمة 2017-2020.
- حوالم رحيمة، التكاليف الاقتصادية والاجتماعية للسكنات العشوائية في الجزائر،
<https://knepublishing.com/index.php/KnE-Engineering/article/view/2181/4723>
- حنان حمدي قطب حداد، نحو آليات جديدة لتنشيط التمويل العقاري لحل مشكلة الإسكان، الجيزة- جمهورية مصر العربية، كلية الهندسة – جامعة القاهرة، 2015/10/1.
- دولة الإمارات العربية المتحدة المجلس الوطني الاتحادي، دراسة برلمانية تحليلية حول موضوع: التنمية الإسكانية المستدامة (مقدمة من لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة لمؤتمر "نحو تنمية إسكانية مستدامة")، أبو ظبي، 12-14 أكتوبر 2008.
- السعودية - وزارة الإسكان،
<https://www.housing.gov.sa/ar/about-us>
- السعودية - وزارة الإسكان، وزير الإسكان: خدمنا 143 ألف أسرة هذا العام.. و42 مشروعاً جديداً بدأنا بناؤها، 2018/12/19.
- <https://www.housing.gov.sa/ar/news/1016>
- فائز بن سعد الشهري، سياسات التنمية العمرانية ودورها في تيسير الإسكان بالمملكة العربية السعودية، المملكة العربية السعودية، تشرين الثاني 2008.

- لجنة حقوق الإنسان النيابية في البرلمان اللبناني، الخطة الوطنية لحقوق الإنسان في لبنان 2013 – 2019.
- مفوضية حقوق الإنسان بمكتب الأمم المتحدة، سلسلة حقوق الإنسان، 1 حزيران 2010.
- النهار (المصرية)، بتوجيه من ولي عهد أبو ظبي وبحضور المشير عبد الفتاح السيسي: "أرابتك" وقّعت اتفاقاً تاريخياً لتطوير وإنشاء مليون وحدة سكنية، الأربعاء 12 آذار 2014.
- الشديد، عبد الإله، السوق العقاري السعودي يسجل انخفاضاً قياسيًّا بـ 21 %، الشرق الأوسط، 17 تشرين الأول 2018.

ثانياً: المصادر الأجنبية:

- AITEC, Housing in Europe: Time to Evict the Crisis, PASSERELLE: www.coredem.info, JULY 2012.
- Andrew DePietro, These 10 Cities Are On The Brink Of A Serious Housing Crisis, Forbes, Aug 26, 2018.
- Donald Houston & others, Shelter summary: Gaps in the housing safety net, the University of St Andrews.
- Erin Siegal/Reuters, Many Americans ended up homeless during the real estate crisis 10 years ago— here's where they are now, business inside, 7 Aug 2018.
- Olivier Grinda, Can good come from our next housing crisis? WFG National Title Company, 20 June 2018.
- Patrik Schumacher, ONLY CAPITALISM CAN SOLVE THE HOUSING CRISIS, ADAM SMITH INSTITUTE.
- public leader ship institute, THE HOUSING CRISIS OF 2018, <https://publicleadershipinstitute.org/2018/05/09/housing-crisis-2018/>, 9 May 2018.
- Rebecca Regan, A New Approach to Solving the US Housing Crisis, Stanford SOCIAL INNOVATION Review, 30 May 2018.



المركز الإستشاري للدراسات والتوثيق
The Consultative Center for Studies and Documentation

مؤسسة علمية متخصصة تُعنى بحقلي
الأبحاث والمعلومات، وتهتم بالقضايا
الاقتصادية والاجتماعية وتواكب المسائل
الاستراتيجية والتحوّلات العالمية المؤثرة.

هاتف 01/836610

فاكس 01/836611

خليوي 03/833438

Email: dirasat@dirasat.net

www.dirasat.net

الرمز البريدي

Baabda 10172010

P.O.Box: 27/47

Beirut - Lebanon