



مؤتمر الإسكان
العربي الرابع
Fourth Arab Housing Conference



السجل العلمي لمؤتمر الإسكان العربي الرابع

23-21 ربيع الأول 1438هـ الموافق 20-22 ديسمبر 2016 المملكة العربية السعودية - الرياض



إعداد
اللجنة العلمية للمؤتمر
الإدارة العامة للتعاون الدولي
الإصدار رقم (٢)

(المحور الثالث)

الشراكة بين القطاعين العام والخاص في التطوير الحضري في مجال الاسكان

١. بديل مقترح لاستدامة توفير المساكن للأسر ذات الدخل المنخفض ضمن الشراكة بين القطاعين العام والخاص م. فهد بن معتوق شلبي - أ. د. علي بن سالم بأهمام - السعودية
٢. تفعيل دور الشراكة بين الجهات المعنية بقطاع الإسكان الاقتصادي لتوفير المسكن المناسب لسكان المناطق العشوائية في مصر د/ أشرف أبو العيون عبد الرحيم - مصر
٣. تركيز التنمية العمرانية في المناطق الواعدة كأحد دعائم تحقيق شراكة فاعلة بين القطاعين الحكومي والخاص في قطاع الإسكان - د.م/ أحمد حلمي - مصر
٤. دور القطاع الخاص في حل مشكلة العشوائيات - د. موفق جواد الطائي - العراق
٥. تفعيل الشراكة بين القطاع الحكومي والفئات القادرة على المساهمة في تأمين المسكن الميسر بمصر ا.د / محمد عبد السميع عيد - مصر
٦. الشراكات بين القطاع العام والخاص من اجل تعزيز وتسويق قطاع الإسكان من خلال الميزة النسبية لكل شريك د. امل رؤف صالح - مصر

أوراق العمل (المحور الثالث)

ورقة العمل الأولي :

بديل مقترح لاستدامة توفير المساكن للأسر ذات الدخل المنخفض ضمن الشراكة بين القطاعين العام والخاص
م. فهد بن معتوق شلبي - أ.د. علي بن سالم بأهمام -السعودية

ملخص ورقة العمل :

إن توفير الإسكان الملائم للأسر الأشد حاجة وذات الدخل المنخفض يقع على عاتق الحكومات ومؤسسات المجتمع المدني غير الربحية، ونادرا ما يشارك القطاع الخاص في توفيره. وقد أنشئت في المملكة العربية السعودية العديد من مؤسسات الإسكان الخيري لتنفيذ مشاريع الإسكان للأسر ذات الدخل المنخفضة. وينتهج أكثرها - عند توفر التمويل الكافي - أسلوب بناء المساكن، وتقديما بعد ذلك بالمجان للأسر الأشد حاجة، وهو ما يجعلها في الغالب غير قادرة على تشغيلها وصيانتها والحفاظ عليها، ناهيك عن حاجتها المستمرة لانتظار تلقي التبرعات والهبات للتمكن من إنشاء مساكن جديدة. وتنطلق فكرة هذه الدراسة لدعم سعي الاستراتيجية الوطنية للإسكان لتمكين قطاع الإسكان الخيري، من خلال توفير موجبات إرشادية لتعزيز عمل مؤسساته.

ونظراً لوجود العديد من الأساليب والتجارب العالمية لتوفير الإسكان لذوي الدخل المنخفض، ومنها إسكان إيجار التكلفة الذي ظهر في مجموعة من الدول الأوروبية في بداية القرن العشرين، وأثبت نجاحه في تمكين الأسر ذات الدخل المنخفضة من الحصول على المسكن الملائم بما يتوافق مع إمكانياتهم المالية؛ فإن هذه الدراسة تهدف إلى تطوير بديل لتوفير الإسكان لذوي الدخل المنخفض بناء على مبدأ إسكان إيجار التكلفة، لتمكين مؤسسات الإسكان الخيري في المملكة من توفير المساكن للأسر الأشد حاجة بالمجان، ولذوي الدخل المنخفض بما يتوافق مع مقدراتهم المالية، مع مراعاة النواحي الاجتماعية، وتجنب أن توصم المشاريع بوصمة الفقر، وكذلك لضمان استدامتها، وتعزيز قدرات المؤسسات على تشغيلها وصيانتها والحفاظ عليها، والاستمرار في إنشاء مساكن جديدة في حالة نقص الهبات والتبرعات أو توقفها. ولاختبار مدى نجاح البديل تم تطبيقه على مجموعة من النماذج، مع إجراء المقارنة فيما بينها، وتعديلها، للتعرف على إمكانيات استخدامها. وأخيراً، فأن تبني هذا البديل من قبل القطاع الخاص في حال ما قدمت له بعض التسهيلات والدعم الحكومي، وبالتعاون مع القطاع الخير سوف يسهم بشكل فعال أيضاً في توفير نسبة من المساكن لذوي الدخل المنخفض ضمن ما يعرف بالإسكان الهجين.

أوراق العمل (المحور الثالث)

ورقة العمل :

تتصدر مشكلة توفير المسكن المناسب للأسر ذات الدخل المنخفض قائمة جداول الأعمال في العديد من الدول النامية، فالمسكن يستهلك جزءاً كبيراً من إنفاق الأسر ذات الدخل المنخفض؛ لأنه يستهلك في الغالب ثلثي أكبر نسبة من إنفاقها بعد الإنفاق على الطعام (Muttagi, 1997). وقد كفل الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الحصول على المسكن الملائم بصفته حقاً عاماً من حقوق الإنسان (إيسكوا، 1997). إلا أن توفير المسكن المناسب مستحيل التحقق لعدد من الأسر في ظل المتغيرات الاجتماعية - الاقتصادية، فالجهود الحكومية المبذولة لتوفير المساكن بحجم يقابل الزيادة الهائلة في أعداد السكان لم تصل عالمياً إلى المستوى المطلوب، بالإضافة إلى الحاجة المستمرة لتحسين جودة المساكن للعديد من الأسر، وهو ما حدا بالجمعية العمومية للأمم المتحدة في العام 1982م؛ أن تقرّر أن يكون العام 1987م (عاماً دولياً لإيواء من لا مأوى لهم)، وعند اتخاذ هذا القرار كان ربع سكان العالم (ألف مليون نسمة) لا يملكون السكن الملائم، ومنهم (مائة مليون نسمة) بدون مأوى على الإطلاق (UN-HABITAT, 2008)، وعليه ظهرت الحاجة إلى تدخل المؤسسات الخيرية (غير الربحية) لتوفير مساكن للفقراء في بيئة صحية آمنة ومستقرة.

ويوجد العديد من التجارب التي تبنتها الدول أو المنظمات العالمية أو المؤسسات المحلية لمحاولة توفير المساكن وإقامة المشاريع الإسكانية، وحالف بعض المشاريع النجاح، بينما منيت مشاريع أخرى بالفشل. فقد بذل كثير من الجهود لإقامة مشروعات إسكانية في مناطق مختلفة من العالم، كثير منها تحت اهتمام مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (HABITAT) ورعايته، أو مؤسسات أخرى، مثل: مؤسسة اليونيدو (UNIDO)، ومؤسسة اليونيسكو (UNESCO)، ومؤسسة (ADAUA) في إفريقيا، ومؤسسة (BASIN) الأوروبية. وأنتجت هذه الجهود كثيراً من التجارب والمشروعات التي حققت درجات متفاوتة من النجاح (بأهمها، 1989هـ). وفي المملكة العربية السعودية تشير الدراسات إلى أن الأسر المصنفة تحت الفئات الأقل دخلاً تقدر أعدادها بنحو (1,30 ألف) أسرة، بينما تمثل المساكن الرديئة ما نسبته 28,61% من إجمالي المساكن المشغولة بأسر سعودية وبالبالغ عددها (3,626,252 وحدة سكنية). ونسبة معتبرة من سكان هذه المساكن هم من المستفيدين من الضمان الاجتماعي، حيث بلغ عددهم (399,711 أسرة) (وزارة الشؤون الاجتماعية، 2006). وتقييم غالبية هذه الأسر في مساكن مملوكة ولكنها رديئة المستوى، أو مساكن مستأجرة غالبيتها ذات جودة متدنية، ومن المتوقع أن تمثل تلك الشريحة ما لا يقل عن 78% من إجمالي المساكن الرديئة في المملكة العربية السعودية (مسودة دعم الإسكان الموجه للفئات الأشد حاجة، 1433هـ). وقد أظهرت دراسة الحاجة للسكن في المملكة العربية السعودية أن الأسر السعودية الأكثر حاجة إلى الدعم في توفير السكن؛ هي الأسر التي تقيم في مساكن غير لائقة (مثل: الخيام، وبيوت الشعر، والصناديق، والعشش، والبيوت الشعبية الآيلة للسقوط) (الخليفة، 1430هـ).

أوراق العمل (المحور الثالث)

ومن هنا قامت المملكة من خلال خطط التنمية بتشجيع إنشاء المؤسسات والجمعيات الخيرية لبناء مشاريع إسكانية، والتعويل عليها وعلى وزارة الشؤون الاجتماعية لتوفير المساكن الملائمة لهذه الفئة (خطة التنمية الثامنة ١٤٢٥/١٤٢٦ - ١٤٢٩/١٤٣٠هـ (٢٠٠٥ - ٢٠٠٩م))، وعليه ظهر نشاط المشاريع الإسكانية للأسر الأشد حاجة لدى العديد من المؤسسات والجمعيات الخيرية.

تساهم عدد من المؤسسات والجمعيات الخيرية في المملكة العربية السعودية بتوفير المساكن للأسر الأشد حاجة، منذ ما يزيد على ثلاثين عاماً، ويعود أقدم مشروعات الإسكان الموجهة للفئات الأقل دخلاً إلى العام ١٣٩٩هـ، والمتمثل في قرية الملك فيصل النموذجية بقرية الحبله في مدينة أبها بمنطقة عسير. وقد احتوى دليل أسماء وعناوين الجمعيات التعاونية في المملكة الصادر من وزارة الشؤون الاجتماعية في صفر ١٤٣٣هـ؛ على ٥١ مؤسسة أو جمعية تتضمن أنشطتها إنشاء مساكن خيرية لذوي الدخل المنخفض. ولكن دراسة أظهرت أن إجمالي ما تم توفيره من قبل الجهات الخيرية يصل إلى قرابة (١٣٤٢٤ وحدة سكنية) حتى العام ١٤٣٣هـ، وقد شاركت ثلاث مؤسسات بشكل أساس في توفيره (هي: مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي، ومؤسسة سلطان بن عبد العزيز آل سعود الخيرية، وجمعية الملك سلمان للإسكان الخيري). أما بقية الجهات فلم تنفذ إلا عدداً قليلاً جداً من الوحدات، أو لم تفعل جانب تطوير مشاريع الإسكان الخيرية، كما أن بعضها أوقف برامج الإسكان الخيري (مثل: مؤسسة الملك فيصل الخيرية، وجمعية البر والخدمات الاجتماعية بختعم)، وبعضها اقتصر نشاط توفير الإسكان الخيري فيها على دفع إيجار المسكن أو جزء من الإيجار) (القضيبي، ٢٠١٦). يظهر مما سبق عدم تمكن الكثير من المؤسسات الخيرية من تفعيل برامج توفير المساكن للأسر الأشد حاجة أو صعوبة استمرارها في مزاولة نشاط توفير المساكن، ويعود ذلك إلى صعوبة توفير التمويل الدائم والمستمر (المستدام) للاستمرار في تشييد المساكن الخيرية.

وأشارت خطة التنمية التاسعة (١٤٣٢/٣١ - ١٤٣٦/٣٥هـ، ٢٠١٠ - ٢٠١٤م) إلى انخفاض مؤشر الإسكان من ١٠٨,٥ نقطة في العام (١٤٢٥/٢٤هـ) إلى نحو ١٠٢,٥ نقطة في العام (١٤٣١/٣٠هـ)، وهو ما يتطلب بذل المزيد من الجهود لزيادة عدد المساكن بصفة عامة والمساكن للأسر ذات الدخل المنخفض بصفة خاصة. وقد أظهرت الخطة أن التقدم المحرز مع كل الجهود التي تبذلها مختلف الجهات المعنية بالإسكان لا يزال دون مستوى الطموحات، وهو ما يتطلب تعزيز مستوى التعاون، مع إعطاء أولوية قصوى للإسكان التنموي الموجه للشرائح منخفضة الدخل (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ٢٠١٠)، خصوصاً مع وجود أسر لا تمكّنهم إمكانياتهم من تأمين مساكن خاصة بهم، بدءاً بشراء الأرض وانتهاءً بتوفير المبالغ اللازمة لبناء المسكن.

أوراق العمل (المحور الثالث)

يتضح مما سبق أن تجربة الإسكان الخيري في المملكة العربية السعودية من خلال بديل بناء وحدات سكنية للأسر الأشد حاجة وتسليمها لهم؛ لم تتمكن من توفير سوى جزء يسير من حجم الطلب على هذا النوع من المساكن. كما أن الاستمرار في بناء مساكن خيرية جديدة أو العناية بالقائم منها وصيانتها؛ يتوقف غالباً بتوقف التمويل المتاح للمؤسسات القائمة عليها؛ نظراً لعدم استمرارية مصادرها المالية، وهو ما يؤدي أيضاً إلى سرعة تهالك المساكن لنقص الصيانة. كما أن بناء وحدات سكنية خيرية مجمعة في مكان واحد للأسر ذات الدخل المنخفضة أو الأشد حاجة يؤدي في الغالب إلى أن توصم بأنها مشاريع سكنية للفقراء. وهو ما يتطلب البحث عن بدائل أخرى لتوفير المساكن الخيرية، تمكن مؤسسات الإسكان الخيري من الاستمرار في توفيرها بشكل مستدام، والقدرة على صيانتها والحفاظ عليها من التدهور، وتجنب المستفيدين منها السمعة السلبية الملتصقة بها.

مشكلة الدراسة

نتيجة للأسلوب الذي تنتهجه مؤسسات الإسكان الخيري في المملكة العربية السعودية لتوفير المساكن للأسر الأشد حاجة وذات الدخل المنخفضة؛ فإنها تضطر دائماً لانتظار الحصول على التبرعات والهبات حتى تتمكن من توفير المساكن أو صيانتها، وهو ما يصعب عليها عملية الحفاظ على مخزونها من الوحدات السكنية واستخدامتها، وكذلك استمرار نشاطها بإضافة وحدات سكنية جديدة، خصوصاً عند نقص التبرعات والهبات أو توقفها، بالإضافة إلى أن مشاريعها تخلو من تنوع مستويات الدخل للسكان مما قد يجعلها توصم بأنها مشاريع إسكان للفقراء.

أهمية الدراسة

إن النموذج الذي تقترحه هذه الدراسة لتوفير الإسكان للأسر الأشد حاجة وذات الدخل المنخفض؛ سوف يدعم سعي الاستراتيجية الوطنية للإسكان لتمكين قطاع الإسكان الخيري، من خلال توفير موجبات إرشادية تعزز عمل مؤسساته الإسكان الخيري والتموي في المملكة العربية السعودية من خلال ما يلي:

١. توفير إسكان مجاني ميسر ومستدام للأسر الأشد حاجة بشكل دائم ومستمر، حتى مع نقص التبرعات والهبات أو توقفها.

٢. توفير إسكان مدعوم بسعر التكلفة للأسر ذات الدخل المنخفضة التي لا تستطيع دفع إيجار المساكن المعروضة في السوق.

٣. بناء مشاريع سكنية تتميز بأن سكانها ذو خصائص مختلطة من ناحية الدخل والمستوى الاجتماعي، مما يعزز الجوانب الاجتماعية للمستفيدين ويجنبهم الوصمة السلبية لمشاريع إسكان الفقراء.

أوراق العمل (المحور الثالث)

٤. توافق المساكن الموفرة مع الإمكانيات المالية لفئات الدخل جميعها.
 ٥. ضمان تمكين المؤسسات من دفع تكاليف أعمال التشغيل والصيانة للحفاظ على مشاريعها واستدامتها.
- الهدف من الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تقديم مقترح لنموذج لتوفير الوحدات السكنية بما يتوافق مع أهداف مؤسسات الإسكان الخيري في المملكة العربية السعودية من خلال توفيرها للمساكن الخيرية بالمجان للأسر الأشد حاجة، وتوفير المساكن منخفضة التكلفة للأسر ذات الدخل المنخفضة، بشكل دائم ومستدام، وبما يعزز الجوانب الاجتماعية، ويتوافق مع الإمكانيات المالية لفئات الدخل جميعها، ويضمن استدامة مشاريعها الإسكانية، ويمكنها من العناية بها وصيانتها، والاستمرار في إقامة مشاريع جديدة في حالة عدم التمكن من الحصول على الهبات والتبرعات بشكل ثابت ومستمر.

المنهجية

استُخدم في هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المعتمد على استعراض حجم الطلب على الإسكان الخيري في المملكة، وتجربة مؤسسات الإسكان الخيري والتنموي في توفير الإسكان للأسر الأكثر حاجة، يلي ذلك التعريف ببديل إسكان إيجار التكلفة في التجربة الهولندية من الأدبيات المتعلقة بالموضوع واستخلاص آلياته. ومن ثم تطوير نموذج يمكن مؤسسات الإسكان الخيري والتنموي من تحقيق أهدافها بتوفير الإسكان للأسر الأشد حاجة بشكل دائم ومستمر (مستدام)، من خلال اقتراح ثلاثة نماذج لغرض الدراسة، يتبع ذلك دراسة تحليلية لتطبيق النماذج بهدف التعرف إلى أداؤها، والمقارنة بينها، وتعديلها من ثم لإبراز خاصية المرونة التي تمكن مؤسسات الإسكان الخيري من التحكم فيها لتطوير النموذج الذي يتوافق مع سياساتها ومع تغير خصائص فئات الأسر المستفيدة من خدماتها. برامج توفير المساكن لذوي الدخل المنخفض:

توجد العديد من البرامج الدولية لتوفير المساكن الملائمة للأسر ذات الدخل المنخفضة، تتراوح ما بين دعم برامج العون الذاتي (من خلال تدريب الأسر المستفيدة، وتوفير بدائل التمويل الميسرة لهم، وتوفير مواد البناء لهم بسعر مخفض أو بالمجان)، إلى توفير المساكن بالمجان (مثل: المساكن التي تقدمها مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي)، ومروراً بمجموعة من برامج التمكين (مثل: برنامج منح الأراضي، وقروض صندوق التنمية العقارية)

أوراق العمل (المحور الثالث)

أو غيرها من برامج التمكين التي توفر مساكن تتوافق مع المقدرة المالية للأسر سواء كان ذلك بالتمليك أو بالإيجار. ويعد توفير مساكن للإيجار بأقل من الأسعار السائدة في السوق، وعادة ما تكون بسعر التكلفة؛ من الطول الجيدة التي تمكن العديد من الأسر ذات الدخل المنخفضة من الحصول على المسكن المناسب في المكان المناسب بالسعر المناسب. كما أن مساكن الإيجار بسعر التكلفة تساعد في إيجاد مجتمع مختلط من ناحية الدخل والمستوى الاجتماعي.

إسكان إيجار التكلفة

بدأت مشاريع إيجار التكلفة في الظهور من خلال نشاط مؤسسات المجتمع المدني غير الربحية في أواخر القرن التاسع عشر في العديد من المدن الأوروبية، وإن كانت فكرتها قد انطلقت في ثلاثينيات القرن الميلادي الماضي من فلسفة الاقتصاد الاجتماعي **social market** التي ظهرت في ألمانيا بهدف تجنب العوارض السلبية المصاحبة لإطلاق قوى السوق من خلال الليبرالية الجديدة والاقتصاد التخطيطي **command economy**. ثم قامت بعض الحكومات (مثل حكومة هولندا) فيما بعد بتقديم الدعم والإعانات و سن الأنظمة التي تضمن نمو إيجار التكلفة على يد جمعيات الإسكان والبلديات المحلية، ولكن النمو الكبير في عدد وحدات مساكن إيجار التكلفة في كل أنحاء هولندا تم بمبادرات جمعيات الإسكان الهولندية غير الحكومية (Kemeny, 1990).

وتعد التجربة الهولندية من أفضل التجارب في مجال إسكان إيجار التكلفة، ويمكن من خلال دراستها والتعرف إلى آلياتها فهم إيجار التكلفة بشكل أفضل. إن تدخل الحكومة الهولندية لدعم برامج إيجار التكلفة جاء نتيجة لعجز قوى السوق عن توفير الإسكان الميسر للأسر ذات الدخل المنخفضة. ولكن تدخلها بالإعانات لم يوجه لمساكن إيجار التكلفة فقط، بل شمل جميع مكونات سوق الإسكان من باب العدل ولضمان توازن السوق. فقد دفعت الحكومة الهولندية إعانات للقطاعات المعنية بالإسكان جميعها، فقد شملت الإعانات جمعيات الإسكان التي توفر وحدات إيجار التكلفة، والمستثمرين الذين يوفرون وحدات الإيجار الربحي في السوق، والأسر الراغبة في تملك مساكن خاصة بهم. ولكن في مقابل الدعم الذي تقدمه، قامت الحكومة بوضع نظام يضبط الإيجارات ونسب الزيادة فيها، فمقدار نسبة الزيادة السنوية على الإيجار تحسب بشكل دقيق بناء على معلومات تجمع مباشرة من سوق الإسكان، بالإضافة إلى مناقشتها مع جميع الأطراف المعنية بالتغير في مقدار نسبة زيادة الإيجار (وتشمل: المطورين، والمستثمرين، ومؤسسات المجتمع المدني غير الربحي، وجمعيات السكان، بالإضافة إلى ممثلين عن الحكومة)، وذلك لضمان أن يصل الإيجار إلى مستوى الطلب عليه، وأن يكون متوافقاً مع مقدرة السكان المالية، وكذلك لضمان أن يحصل المستثمرون على الربح الذي يشجعهم على استمرار الاستثمار في سوق الإسكان (Aedes, 1999).

أوراق العمل (المحور الثالث)

ولكن منذ العام ١٩٨٨م، حين بدأت جمعيات الإسكان المعنية بتوفير مساكن إيجار التكلفة في الاستقلال مالياً، وأصبحت قادرة مالياً على الاعتماد الذاتي، وبإمكانها التعامل مع قوى السوق مباشرة من خلال الاقتراض من البنوك التجارية؛ بدأت الحكومة الهولندية في الانسحاب التدريجي من تقديم إعانات الإسكان للأطراف جميعها (Aedes, ١٩٩٩).

ويحسب إيجار التكلفة بناءً على إجمالي سعر الوحدة السكنية في وقت إنشائها مع قيمة الأرباح المتحققة على مبلغ التمويل إذا كانت بقرض، ومن ثم يُقسم هذا السعر الإجمالي للوحدة على المدة اللازمة لسداد كامل أقساط تمويله من دون إضافة أي أرباح غير الأرباح المترتبة على القرض، وأن تكون تكلفة الإيجار ضمن المقدرة المالية للأسر المستفيدة، ومن دون أن تزيد قيمة الإيجار مع مرور الوقت، بل يصل إيجار التكلفة إلى مرحلة الرشد بعد سداد كامل أقساط التمويل، وهذا خلاف قيمة الإيجار الربحي الذي يحسب بناءً على القيمة السوقية الراهنة للوحدة السكنية، وهو ما يجعل إيجار التكلفة أقل بكثير من الإيجار الربحي (Borg, ٢٠١٥)). ومع انتشار مشاريع إسكان إيجار التكلفة ووصولها إلى مرحلة الرشد تهيمن حينئذ على سوق الإسكان، وتدفع بتكاليف الإسكان في القطاعات الأخرى إلى الانخفاض بأقل قدر من الإعانات الحكومية، وذلك مثل ما حدث في التجربة الهولندية، حيث يصبح الإسكان خاضعاً بشكل فعلي لقوى السوق (Kemeny, ١٩٩٥)، ومن خلال الحصول على التمويل من القطاع الخاص، وبالإشراف الحكومي وصلت هذه التجربة إلى ما يعرف بالإسكان الهجين (Mullins et al, ٢٠١٢).

ويتضح مما سبق أن برامج إسكان إيجار التكلفة تعد من الحلول الهادفة إلى تمكين الأسر ذات الدخل المنخفضة من الحصول على المسكن الملائم، من دون الوقوع في إشكالية الزيادة المستمرة للإيجارات، التي تؤدي إلى عدم استقرار الأسر المستأجرة وفقدانها للأمان. كما أن انتشار إسكان التكلفة يعمل على كبح جماح ارتفاع أسعار الإسكان، ويقود إلى خفض تكلفة كامل المخزون الإسكاني. ولكن هذا البديل من حلول توفير الإسكان للأسر ذات الدخل المنخفضة – للأسف – لم يظهر من قبل في سوق الإسكان السعودية، ولم تعن به مؤسسات الإسكان الخيري والتنموي بالشكل المناسب، وقد يكون السبب عائداً للقصور في التعريف به بالشكل الكافي في وسائل الإعلام وفي الدراسات والأبحاث العلمية المحلية.

أوراق العمل (المحور الثالث)

تطوير نموذج لاستدامة توفير الإسكان من قبل مؤسسات الإسكان الخيري في المملكة لتطوير نموذج يمكن مؤسسات الإسكان الخيري العاملة في المملكة العربية السعودية من الحفاظ على مخزونها الإسكاني، وتوفير وحدات سكنية مجانية للأسر الأشد حاجة بشكل دائم ومستمر، ومن دون الاضطرار للتوقف بسبب الحاجة لانتظار تلقي الهبات والتبرعات؛ سيتم فيما يلي افتراض مجموعة من المتغيرات فقط لغرض إجراء هذه الدراسة؛ بهدف التمكن من تفعيل النماذج المقترحة، واختبارها، والمقارنة بينها، وتعديلها بما يحقق أفضل النتائج:

- أنشئت مؤسسة إسكان خيري نشاطها في مدينة الرياض.
- أسست برأس مال يبلغ مائة مليون ريال.
- يتركز نشاطها في توفير وحدات سكنية مجانية من نوع الشقق السكنية للأسر الأشد حاجة.
- ويبلغ متوسط تكلفة المتر المربع للأراضي السكنية على الشوارع التي يسمح بإقامة مباني شقق سكنية عليها في مدينة الرياض (٢٥٠٠ ريال).
- وتبلغ تكلفة تنفيذ المتر المربع بأسلوب البناء السائد بالخرسانة الهيكلية (المسلح) (١٢٠٠ ريال).
- وتبلغ متوسط مساحة الأرض السكنية على الشوارع التجارية (١٠٠٠ م^٢).
- ونسبة البناء المسموح بها على الأرض (٦٠٪)، ويمكن بناء ثلاثة أدوار ونصف الدور عليها، ليكون معامل البناء FAR (٢,١).

علماً بأن هذه البيانات تماثل واقع السوق في نهاية العام ١٤٣٦هـ، وقد حصل عليها من سؤال عينة قصدية من العاملين في مجال التطوير العقاري في مدينة الرياض. ويجب مراعاة أنه تم استخدام البيانات نفسها خلال سنوات الدراسة من دون احتساب التغير المتوقع في أسعار الأراضي أو مواد البناء؛ لأن تحديد تأثيرها (بالزيادة أو النقص) يصعب في ظل عدم معرفة نتائج تأثير القرارات الجديدة المتعلقة بفرض رسوم على الأراضي، كما أن تأثيرها يعد محدوداً على آلية أداء النماذج. وبناء على المعطيات السابقة سيتم في الجدول رقم (١) احتساب مبلغ إيجار التكلفة للوحدة السكنية الواحدة، وكذلك مبلغ الإيجار الربحي (السوقي) للوحدة السكنية الواحدة. ويظهر من الجدول رقم (١) أن تكلفة شراء الأرض لإنشاء عمارة سكنية واحدة تبلغ مليونين ونصف المليون ريال، وتكلفة بنائها حوالي مليونين ونصف المليون ريال، فتصبح تكلفة العمارة السكنية حوالي خمسة ملايين ريال، وبما أن العمارة تحوي أربع عشرة شقة

أوراق العمل (المحور الثالث)

سكنية بمساحة تتراوح بين (٣٥-٢٥٤٠م^٢)؛ فإن تكلفة إنشاء الشقة السكنية الواحدة يبلغ حوالي ثلاثمائة وستون ألف ريال، وبحسب العرف الدارج في السوق المحلية فإن قيمة الإيجارات السوقية تمثل (١٠٪) من إجمالي التكلفة الأولية، وعليه نجد أن تكلفة الإيجار الربحي للشقة السكنية يبلغ حوالي (٣٦ ألف ريال/سنوياً). بينما تم احتساب قيمة إيجار التكلفة بقسمة تكلفة الوحدة السكنية على (٢٥ سنة) أي نصف العمر الافتراضي للمبنى مع إضافة حوالي (٢٠٪) للصرف على أعمال التشغيل والصيانة، ليصبح مبلغ إيجار التكلفة حوالي (١٧ ألف ريال/سنوياً). كما يظهر أن مبلغ الإيجار الربحي يمثل ما نسبته (٢٢٪) من متوسط الدخل الشهري للأسر السعودية، بينما يمثل مبلغ إيجار التكلفة أقل من (١١٪) من متوسط الدخل الشهري للأسر السعودية، وكلا النسبتين أقل من النسبة العالمية المخصصة للسكن والمحددة بحوالي (٣٠٪).

الجدول رقم (١): خطوات احتساب مبلغ إيجار التكلفة والإيجار الربحي للوحدة السكنية.

العنصر	المساحة (م ^٢)	التكلفة ريال/م ^٢	الإجمالي
تكلفة امتلاك الأرض	١٠٠٠	٢٥٠٠	٢٥٠٠٠٠٠
تكلفة تنفيذ المبنى ^١	٢١٠٠	١٢٠٠	٢٥٢٠٠٠٠
إجمالي تكلفة العمارة السكنية			٥٠٢٠٠٠٠
تكلفة الشقة السكنية ^٢			٣٥٨٥٧١
مبلغ إيجار التكلفة ^٣			١٧٣٤٣
نسبة إيجار التكلفة من متوسط دخل الأسرة السعودية ^٤			١٠.٦%
مبلغ الإيجار الربحي ^٥			٣٥٨٥٧
نسبة الإيجار الربحي من متوسط دخل الأسرة السعودية ^٤			٢٢%

- ١- يسمح ببناء ثلاثة أدوار ونصف الدور على (٦٠٪) من مساحة الأرض، ليصبح معامل البناء FAR (٢,١).
- ٢- يتراوح متوسط مساحة الشقة السكنية بين (٣٥م^٢) و (٢٥٤٠م^٢)، وتحتوي العمارة (١٤ شقة سكنية).
- ٣- احتسب إيجار التكلفة بقسمة إجمالي تكلفة الشقة السكنية على (٢٥ سنة) أي نصف العمر الافتراضي للمبنى السكني، مع إضافة حوالي خمس إيجار التكلفة (٣٠٠٠ ريال) لأعمال التشغيل والصيانة.
- ٤- يبلغ متوسط الدخل الشهري للأسر السعودية (١٣٦٠٠ ريالاً)، وعليه يكون الدخل السنوي للأسرة السعودية (١٦٣٢٢٠ ريالاً)، المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات السعودية، نتائج مسح إنفاق ودخل الأسرة (للعام ٢٠١٣).
- ٥- احتسب الإيجار الربحي بناء على العرف الدارج في السوق المتمثل في (١٠٪) من إجمالي التكلفة.

أوراق العمل (المحور الثالث)

النماذج المقترحة لتوفير الوحدات السكنية من قبل مؤسسة الإسكان الخيري للوصول إلى أفضل نموذج يمكن مؤسسات الإسكان الخيري من توفير وحدات سكنية خيرية مجانية للأسر الأشد حاجة بشكل دائم ومستدام؛ تم في هذه الدراسة اقتراح ثلاثة نماذج مختلفة لتوفير الوحدات السكنية، كما يظهر فيما يلي:

١. النموذج الأول: يوفر جميع الوحدات السكنية بالمجان للأسر الأشد حاجة.
٢. النموذج الثاني: يوفر نصف الوحدات السكنية بالمجان للأسر الأشد حاجة، والنصف الآخر بمبلغ إيجار التكلفة للأسر المحتاجة التي لا تستطيع دفع مبلغ الإيجار الربحي.
٣. النموذج الثالث: يوفر ثلث الوحدات السكنية بالمجان للأسر الأشد حاجة، والثلث الثاني بمبلغ إيجار التكلفة للأسر المحتاجة التي لا تستطيع دفع الإيجار الربحي، أما الثلث الأخير فمعروض لجميع الأسر الراغبة في السكن بمبلغ الإيجار الربحي.

الدراسة التحليلية للنماذج المقترحة

أظهرت الدراسة التحليلية للنماذج الثلاثة كما هو موضح في الجدول رقم (٢)؛ أن عدد الوحدات السكنية المجانية في النموذج الأول يفوق عدد الوحدات السكنية المجانية مجتمعة في النموذجين الثاني والثالث. ولكن عدد الوحدات في النموذج الأول كانت تتناقص بمعدل سنوي؛ لعدم الحصول على أي عائد من الوحدات السكنية للصرف على أعمال التشغيل والصيانة، وبما أن المبالغ التي تضطر أن تخصصها المؤسسة لأعمال التشغيل والصيانة، للحفاظ على مخزونها من الوحدات السكنية، سوف يمنعها من توفير عدد من الوحدات السكنية الجديدة؛ لذا فإن هذه الوحدات تعد وحدات مفقودة تخصم من العدد الإجمالي لمخزون الوحدات السكنية التي تمتلكها المؤسسة. بينما يلاحظ أن العوائد المتحققة من إيجار التكلفة والإيجار الربحي في النموذجين الثاني والثالث ستمكن المؤسسة من دفع تكاليف تشغيل الوحدات السكنية القائمة وصيانتها والحفاظ عليها، وإضافة وحدات سكنية جديدة بشكل دائم ومستمر.

وقد أظهرت الدراسة أن النموذج الثالث المشتمل على الوحدات الخيرية المجانية للأسر الأشد حاجة، ووحدات إيجار التكلفة للأسر المحتاجة للدعم، ووحدات الإيجار الربحي لبقية الأسر؛ قد وفر في العام التاسع عشر عدداً من الوحدات السكنية الخيرية المجانية يفوق عدد الوحدات المجانية الموفرة في النموذج الثاني، وقد وفر في العام الرابع

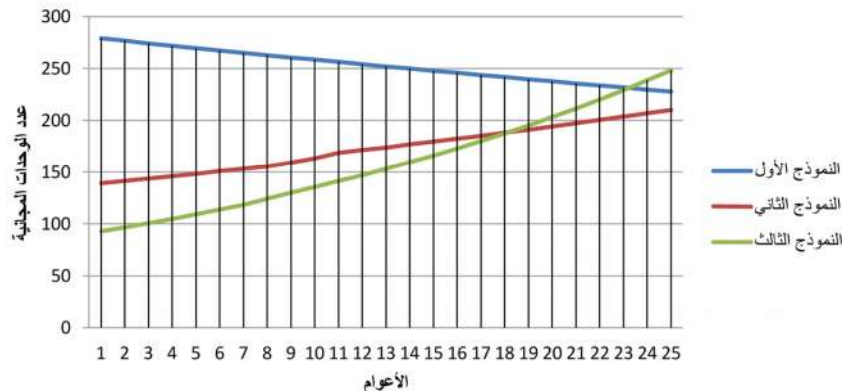
أوراق العمل (المحور الثالث)

والعشرين عدداً من الوحدات السكنية الخيرية المجانية يفوق عدد الوحدات المجانية الموفرة في النموذج الأول (الشكل رقم ١). بالإضافة إلى أن إجمالي عدد الوحدات السكنية التي تمتلكها المؤسسة الخيرية في النموذج الثالث قد تضاعف أكثر من مرتين خلال تسعة عشر عاماً، وأكثر من مرتين ونصف المرة خلال أربعة وعشرين عاماً (الشكل رقم ٢).

الجدول رقم (٢): يوضح تغير عدد الوحدات السكنية المجانية في النماذج المقترحة.

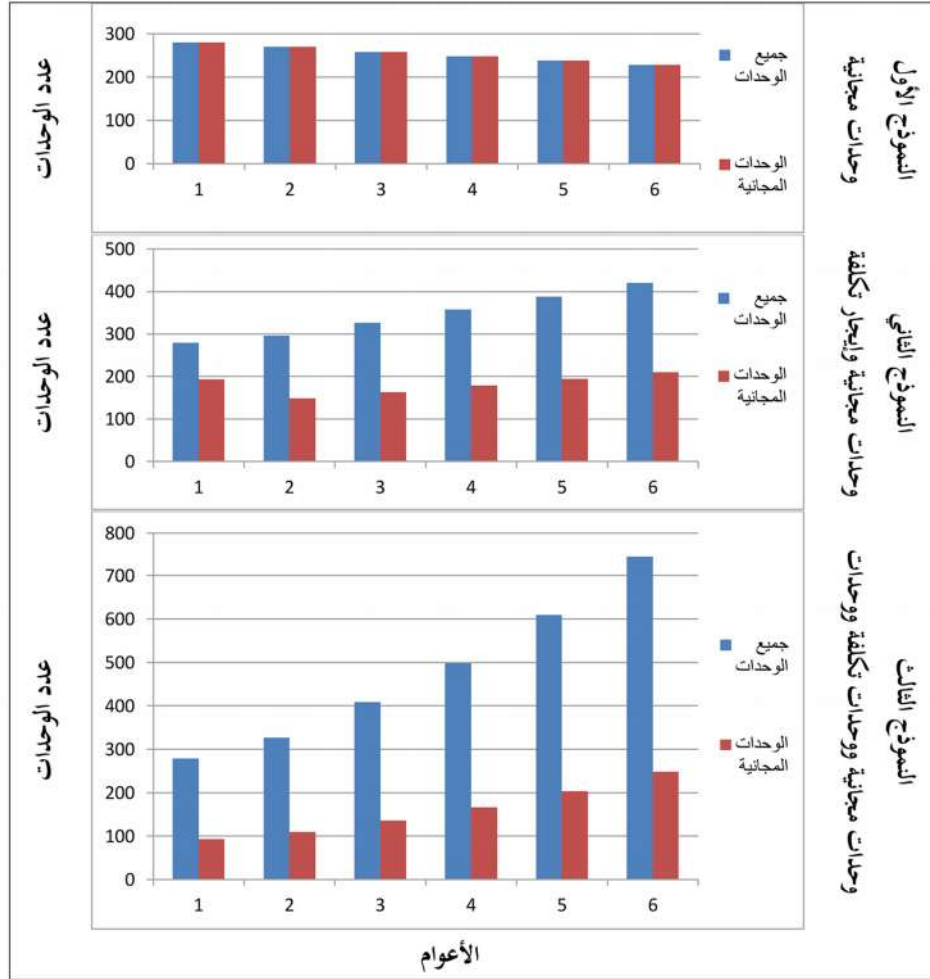
الوحدات السكنية المجانية الموفرة من قبل مؤسسة الإسكان الخيري						الأعوام
النموذج الأول: (١٠٠%)		النموذج الثاني: (تكلفة و٥٠% من الوحدات مجاني)		النموذج الثالث: (تكلفة و٣٣.٣% من الوحدات مجاني)		
عدد الوحدات المجانية	نسبة التغير*	عدد الوحدات المجانية	نسبة التغير	عدد الوحدات المجانية	نسبة التغير	
٢٧٩	%١٠٠	١٣٩	%٥٠	٩٣	%٣٣	١
٢٧٠	%٩٧	١٤٨	%٥٣	١٠٩	%٣٩	٥
٢٥٨	%٩٣	١٦٣	%٥٩	١٣٦	%٤٩	١٠
٢٤٨	%٨٩	١٧٩	%٦٥	١٦٦	%٦٠	١٥
٢٣٨	%٨٥	١٩٤	%٧٠	٢٠٣	%٧٣	٢٠
٢٢٨	%٨٢	٢١٠	%٧٦	٢٤٨	%٨٩	٢٥

* يعود السبب في تناقص عدد الوحدات السكنية المجانية في النموذج الأول إلى عدم وجود مصدر دخل ثابت من الوحدات السكنية للصرف على أعمال التشغيل والصيانة، وعليه اعتبرت المبالغ التي تصرف على التشغيل والصيانة مبالغ مفقودة تماثل فقد وحدات جديدة لم يتم توفيرها.



أوراق العمل (المحور الثالث)

الشكل رقم (1): التغيير في عدد الوحدات السكنية المجانية في النماذج الثلاثة خلال خمسة وعشرين عاماً. النموذج الأول



الشكل رقم (2): التغيير في عدد الوحدات السكنية المجانية وإجمالي عدد الوحدات السكنية خلال خمسة وعشرين عاماً.

نتائج الدراسة التحليلية للنماذج

نستنتج من خلال الدراسة التحليلية للنماذج الثلاثة الخصائص التالية لكل نموذج:

النموذج الأول: يقدم النموذج الأول أكبر عدد من الوحدات السكنية المجانية للأسر الأشد حاجة في عامه الأول، ولكن من سلبياته أنه يفقد عدد وحداته السكنية مع مرور الأعوام لعدم توفر عوائد ثابتة ومستمرة للصرف على أعمال التشغيل والصيانة. كما أنه غالباً ما يوصم بأنه سكن مخصص للفقراء بكل ما يتبع ذلك من سلبيات اجتماعية واقتصادية.

أوراق العمل (المحور الثالث)

النموذج الثاني: يوفر عدداً أقل من الوحدات السكنية المجانية مقارنة بالنموذج الأول، ولكنه يوفر عدداً مماثلاً من الوحدات السكنية (المدعومة) بنظام إيجار التكلفة للأسر ذات الدخل المنخفضة التي لا تستطيع دفع تكاليف الإيجار الربحي (السوقي). كما أن عدد الوحدات السكنية ينمو في هذا النموذج ولكن بنسبة أقل من معدل النمو في النموذج الثالث، وعلى الرغم من أنه يوفر خليطاً اجتماعياً – اقتصادياً أفضل من النموذج الأول لكونه يحوي أسراً ذات دخل منخفضة بالإضافة إلى الأسر الأشد حاجة؛ إلا أنه يفتقد إلى الخليط الكامل الذي يتمتع به النموذج الثالث.

وقد وجد من خلال الدراسة التحليلية أن تعديل نسب الوحدات السكنية المدعومة من (٥٠٠) إلى (٢٠٠١٥) سوف يمكن المؤسسة من تقديم وحدات سكنية مجانية أكثر تصل إلى (٨٠٠ ٨٥٠) من إجمالي الوحدات السكنية، والحفاظ على مخزونها من الوحدات السكنية واستدامتها، ولكنها لن تتمكن من إضافة أي وحدات سكنية جديدة، كما أن المشروع سيغلب عليه السكان من الأسر الأشد حاجة، وهو ما سيؤدي إلى وصمه بشكل سلبي. النموذج الثالث: يقدم النموذج الثالث أقل عدد من الوحدات السكنية المجانية للأسر الأشد حاجة في البداية عند مقارنته بالنموذجين الأول والثاني، ولكن عدد الوحدات السكنية فيه يستمر في النمو بشكل دائم ومستمر، حتى أنه يتفوق في عدد الوحدات المجانية على النموذج الثاني بعد تسعة عشر عاماً، وعلى النموذج الأول بعد أربعة وعشرين عاماً. كما أنه يتمتع بتقديم أفضل خليط اجتماعي – اقتصادي من الأسر المستفيدة، وهو ما يعمل على تعزيز الجوانب الاجتماعية، ويجنب المشروع الوصمة السلبية، ويرفع من قيمته مع مرور الوقت. كما أن إجمالي عدد الوحدات السكنية فيه تتضاعف إلى أكثر من مرتين ونصف المرة خلال خمسة عشر عاماً. وللتغلب على قلة عدد الوحدات السكنية المجانية في البداية، يمكن تعديل نسب الوحدات السكنية في النموذج الثالث، بزيادة نسبة الوحدات المجانية وخفض نسبة وحدات إيجار التكلفة والإيجار الربحي. وقد وجد كما يظهر في الجدول رقم (٣) أنه بتعديل نسبة الوحدات المجانية إلى (٥٠٠)، ونسبة وحدات إيجار التكلفة إلى (٢٥٠)، ونسبة وحدات الإيجار الربحي إلى (٢٥٠)؛ فإن عدد الوحدات المجانية في هذا النموذج يتفوق على عددها في النموذج الثاني بعد عام واحد فقط، ويتفوق على عدد الوحدات في النموذج الأول بعد عشرين عاماً. أما إذا عدلت نسبة الوحدات السكنية المجانية إلى (٥٠٠)، ونسبة وحدات إيجار التكلفة إلى (٢٠٠)، ونسبة وحدات الإيجار الربحي إلى (٣٠٠)؛ فإن عدد الوحدات المجانية في النموذج يفوق عددها في النموذج الأول من العام التاسع عشر.

أوراق العمل (المحور الثالث)

الجدول رقم (٣): تأثير تعديل نسب النموذج الثالث على زيادة عدد الوحدات السكنية المجانية.

عدد الوحدات السكنية المجانية الموفرة في كل نموذج					
النماذج					الأعوام
الثالث: مجاني وتكلفة وربحي			الثاني: مجاني وتكلفة	الأول: مجاني	
-٢٥-٥٠) (%٢٥		-٣٣-٣٣) (%٣٣	(%٥٠-%٥٠)	(%١٠٠)	
(%٣٠-٢٠-٥٠)	١٣٩	٩٣	١٣٩	٢٧٩	١
١٥٨	١٥٦	١٠٩	١٤٨	٢٧٠	٥
١٨٤	١٨٠	١٣٦	١٦٣	٢٥٨	١٠
٢١٥	٢٠٧	١٦٦	١٧٩	٢٤٨	١٥
٢٥٠	٢٣٩	٢٠٣	١٩٤	٢٣٨	٢٠
٢٩٢	٢٧٥	٢٤٨	٢١٠	٢٢٨	٢٥

الخاتمة

ضمن سعي الاستراتيجية الوطنية للإسكان لتمكين قطاع الإسكان الخيري، من خلال توفير موجّهات إرشادية لتعزيز عمل مؤسساته، قدمت هذه الدراسة مقترحاً لنموذج يمكن مؤسسات الإسكان الخيري والتنموي في المملكة العربية السعودية من الاستمرار في توفير إسكان مجاني ميسر ومستدام للأسر الأشد حاجة، بالإضافة إلى توفير إسكان مدعوم للأسر ذات الدخل المنخفضة، مع مراعاة تعزيز الجوانب الاجتماعية للمستفيدين، وتوافق الوحدات السكنية مع الإمكانيات المالية لفئات الدخل جميعها، وضمان تمكين المؤسسات من دفع تكاليف أعمال التشغيل والصيانة للحفاظ على مشاريعها الإسكانية واستدامتها، وتمكينها أيضاً من بناء مشاريع سكنية جديدة، مختلطة من ناحية الدخل والمستوى الاجتماعي، بشكل دائم ومستمر، وبدعم ذاتي، ومن دون الحاجة إلى انتظار في حالة تأخر الحصول على التبرعات والهبات.

أوراق العمل (المحور الثالث)

وللوصول إلى النموذج الأفضل تم تطوير ثلاثة نماذج واختبارها؛ حيث يُوفر النموذج الأول جميع الوحدات السكنية بالمجان للأسر الأشد حاجة، أما النموذج الثاني فيُوفر نصف الوحدات السكنية بالمجان للأسر الأشد حاجة، والنصف الآخر بمبلغ إيجار التكلفة للأسر المحتاجة التي لا تستطيع دفع مبلغ الإيجار الربحي، بينما يُوفر النموذج الثالث ثلث الوحدات السكنية بالمجان للأسر الأشد حاجة، والثلث الثاني بمبلغ إيجار التكلفة للأسر المحتاجة التي لا تستطيع دفع الإيجار الربحي، ويعرض الثلث الأخير من الوحدات لجميع الأسر الراغبة في السكن بمبلغ الإيجار الربحي.

وقد تمت دراسة النماذج الثلاثة على أساس تطبيق مجموعة من المتغيرات، التي تحاكي واقع السوق في العام ٢٠١٦هـ، خلال خمسة وعشرين عاماً، ومقارنة أداء النماذج. وقد أظهرت الدراسة أن العدد الإجمالي للوحدات السكنية في هذا النموذج يستمر في النمو بشكل دائم ومستمر، حتى أن عدد الوحدات المجانية في النموذج يفوق عددها في النموذج الثاني بعد تسعة عشر عاماً، ويفوق عددها في النموذج الأول بعد أربعة وعشرين عاماً. كما أن النموذج الثالث يقدم أفضل خليط اجتماعي-اقتصادي من الأسر المستفيدة، وهو ما يعمل على تعزيز الجوانب الاجتماعية، ويجنب المشروع الوصمة السلبية، ويرفع من قيمته المادية مع مرور الوقت. بالإضافة إلى أن إجمالي عدد الوحدات السكنية فيه يتضاعف إلى أكثر من مرتين ونصف المرة خلال خمسة وعشرين عاماً. كما أظهرت الدراسة أنه بتعديل نسب الوحدات السكنية في النموذج الثالث يمكن زيادة نسبة الوحدات المجانية من خلال خفض نسبة وحدات إيجار التكلفة والإيجار الربحي. وقد وجد أنه بتعديل نسبة الوحدات المجانية لتصبح (٥٠٪)، ووحدات إيجار التكلفة (٢٥٪)، ووحدات الإيجار الربحي (٢٥٪)؛ فإن عدد الوحدات الربحية في هذا النموذج يتفوق على عددها في النموذج الثاني بعد عام واحد فقط، ويتفوق على عدد الوحدات في النموذج الأول بعد عشرين عاماً. وهنا يلزم التنبيه إلى أن الأمثلة المقترحة في الدراسة قدمت لغرض توضيح إمكانية النموذج وتأثيره، ولا تعد نماذج مثالية أو نهائية إلزامية التطبيق، خصوصاً وأنها لم تراعي التغير المتوقع في اسعار الأراضي أو تكاليف التنفيذ، وعليه فإن مؤسسة الإسكان الخيري تستطيع تطوير النموذج الذي يناسبها من خلال تعديل النسب المئوية لأنواع الوحدات السكنية بما يتوافق مع سياساتها ومع تغير خصائص فئات الأسر المستفيدة من خدماتها. وأخيراً، يلزم التنويه إلى أن هذه الدراسة لا تهدف إلى أن تستغني مؤسسات الإسكان الخير عن تلقي الهبات أو التبرعات، ولكن تطبيق النموذج المقترح سوف يمكنها من القيام بدورها في حالة نقص الهبات والتبرعات أو توقفها.

أوراق العمل (المحور الثالث)

وفي الختام يقترح إعداد دراسة تتبناها وزارة الإسكان لتحديد نوع الدعم والتسهيلات التي يمكن تقديمها للمطورين الذين يتبنون في مشاريعهم نموذج مشابه يوفر الإسكان المجاني وإسكان التكلفة لنسب محددة (ولتكن في حدود ٣٠-٢٠) من إجمالي عدد الوحدات السكنية، بالإضافة إلى الوحدات الاستثمارية على أن يتم التعاون مع الجمعيات الخيرية في إدارتها. إن تبني هذا البديل من قبل القطاع الخاص في حال ما قدمت له بعض التسهيلات والدعم الحكومي وبالتعاون مع القطاع الخيري سوف يؤدي إلى ظهور ما يعرف بالإسكان الهجين، وهو من النماذج العالمية الحديثة في توفير الإسكان لذوي الدخل المنخفض من خلال التعاون المشترك بين جميع القطاعات (الحكومي أو العام، والخاص أو السوق، والخيري أو الاجتماعي)، علماً بأن بدائل الإسكان الهجين متعددة (قد تكون: تمويلية، أو تنظيمية، أو من خلال توفير المنتجات والخدمات، أو غيرها) وتختلف باختلاف المتغيرات في كل دولة (Mullins et al. ٢٠١٢). كما أن العمل على إيجاد نموذج من الإسكان الهجين لتوفير السكن لذوي الدخل المنخفضة سوف يتوافق مع قرار مجلس الوزراء بإعداد وتنفيذ برنامج لضمان دعم المواطنين غير القادرين على دفع أجرة المسكن.

المراجع

باهمام، علي ومحمد الحصين ومحمود إدريس وأسامة عبده وإبراهيم بلوز. (١٤٢٩هـ). توفير المساكن بمشاركة المستفيدين. كرسي مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لأبحاث الإسكان التنموي (الجانب المعماري)، جامعة الملك سعود.

الخليفة، عبدالله (١٤٣٠هـ). سلسلة الحاجة للسكن بالمملكة العربية السعودية. مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي، الأمانة العامة، الدراسات والأبحاث، الرياض.

القضيبي، ثامر (٢٠١٦م). نحو صياغة معايير تصميم معمارية لخفض تكلفة تشغيل مشاريع الإسكان الخيرية وصيانتها بالمملكة العربية السعودية. رسالة دكتوراه، جامعة الملك سعود.

القضيبي، ثامر وعلي باهمام (١٤٣٧هـ). تأثير تصميم المساكن الخيرية ومواصفاتها على تكاليف تشغيلها وصيانتها في المملكة العربية السعودية. مجلة العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود. المجلد ٢-٢٨، ص: ٢١٢-١٨١.

المجلس الاقتصادي والاجتماعي، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا (١٩٩٧) (ESCWA). الفقر والمأوى في منطقة غربي آسيا. نيويورك: الأمم المتحدة.

أوراق العمل (المحور الثالث)

وزارة الإسكان، "مسودة دعم الإسكان الموجه للفئات الأشد حاجة"، الرياض، (١٤٣٣هـ).
وزارة الاقتصاد والتخطيط (٢٠١٠م). خطة التنمية التاسعة (٢٠١٤-٢٠١٠م).
وكالة الضمان الاجتماعي، وزارة الشؤون الاجتماعية (٢٠٠٦م). "قاعدة بيانات الضمان الاجتماعي"، بيانات غير منشورة.
Aedes. (١٩٩٩). **Dutch Social Housing in a Nutshell. Amsterdam: Aedes**