

 مجلة الشمال للعلوم الأساسية والتطبيقية JNBAS جامعة الحدود الشمالية www.nbu.edu.sa	المملكة العربية السعودية جامعة الحدود الشمالية (NBU) مجلة الشمال للعلوم الأساسية والتطبيقية (JNBAS) طباعة ردمد: 1658-7022 / إلكتروني - ردمد: 1658-7014 www.nbu.edu.sa http://jnbas.nbu.edu.sa	 2007 - ١٤٢٨ جامعة الحدود الشمالية NORTHERN BORDER UNIVERSITY
--	--	---

آليات التحول نحو الإسكان التنموي المستدام في المملكة العربية السعودية

وليد بن سعد الزامل

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

(تاريخ الاستلام: 2025-03-20؛ تاريخ القبول: 2025-05-13)

مستخلص البحث: تناقش هذه الورقة البحثية آليات التحول نحو الإسكان التنموي المستدام في المملكة العربية السعودية وتحاول تسليط الضوء على المفهوم الشمولي للإسكان التنموي بوصفه برنامج إسكان يتماشى مع إطار الاستدامة بأبعادها الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية. على المستوى المحلي، يساعد استجلاء هذا المفهوم على تحديد الدور الذي يمكن أن يلعبه الإسكان التنموي في منظومة الإسكان بحيث لا ينحصر في الإطار المادي المحض؛ بل لتنمية الأسر الأشد حاجة. أعتمد البحث على المنهج النظري والقراءات المتعمقة للدراسات والتجارب المتعلقة بالإسكان التنموي. عمل البحث على التتبع التاريخي لتحول مفهوم الإسكان التنموي عالمياً من المنهج الإحساني الرامي لتوفير الإسكان للأسر الأشد حاجة أو المجموعات المستضعفة إلى منهج التمكين والاستدامة. استخدم البحث أدوات المقابلة لفهم إجراءات الدعم للإسكان التنموي محلياً وأبرز التحديات التي تواجه المستفيدين. أظهرت نتائج الدراسة أن تطوير إطار مفاهيمي واضح للإسكان التنموي يمكن أن يؤثر إيجاباً على صياغة التشريعات العمرانية وتحديد أدوار أصحاب المصالح في منظومة الدعم السكني.

كلمات مفتاحية: الإسكان، الإسكان التنموي، الاستدامة، الأسر الأشد حاجة، المملكة العربية السعودية.

JNBAS ©1658-7022. (1446هـ/2025) نشر بواسطة جامعة الحدود الشمالية. جميع الحقوق محفوظة.

(*) للمراسلة:

وليد بن سعد الزامل

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

البريد الإلكتروني: waalzamil@ksu.edu.sa



DOI: 10.12816/0062227



Mechanisms for Transition Towards Sustainable Developmental Housing in Saudi Arabia

Waleed S. Alzamil

Professor, Department of Urban Planning, King Saud University, Saudi Arabia

(Received: 20-03-2025; Accepted: 13-05-2025)

Abstract: This paper discusses the mechanisms of transitioning towards sustainable developmental housing in the Saudi Arabia. It attempts to shed light on the holistic concept of developmental housing as a housing program aligned with a sustainability framework with its social, economic, and environmental dimensions. At the local level, clarifying this concept helps define the role developmental housing can play within the housing system, transcending its purely material framework and contributing to the development of the neediest families. The research relies on a theoretical approach and in-depth readings of studies and experiences related to developmental housing. The research traces the historical transformation of the concept of developmental housing globally from a charitable approach aimed at providing housing for the neediest families or vulnerable groups to an approach of empowerment and sustainability. The paper utilized interview tools to understand local developmental housing procedures and the most prominent challenges facing beneficiaries. The study results demonstrate that developing a clear conceptual framework for developmental housing can positively impact the formulation of urban legislation and define the roles of stakeholders in the housing subsidy system.

Keywords: Housing, developmental housing, sustainability, extremely low-income, Saudi Arabia.

1658-7022© JNBAS. (1446 H/2025). Published by Northern Border University (NBU). All Rights Reserved.



DOI: 10.12816/0062227

(*) Corresponding Author:

Waleed S. Alzamil

Professor, Department of Urban Planning, King Saud University, Saudi Arabia.

E-mail: waalzamil@ksu.edu.sa

1. مقدمة

يعد الإسكان أحد أهم مرتكزات تحقيق التنمية المستدامة، حيث يؤكد الهدف (SDGs 11.1) من أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة على "ضمان حصول الجميع على مساكن وخدمات أساسية ملائمة وأمنة وبأسعار معقولة، وتحسين الأحياء الفقيرة بحلول عام 2030" (United Nations, 2024). وتشدد أهداف التنمية المستدامة على ردم الفجوة بين المجتمعات والقضاء على أشكال التهميش الاجتماعي في المدن وتنمية المجتمعات الفقيرة والمحرومة من خلال برامج إسكانية بأسعار معقولة (Edwards, 2015). في الواقع، تخضع سياسات الإسكان للأسس القانونية والتشريعية والتمويلية والهياكل الإدارية والتنظيمية المرتبطة بها في كل دولة. ويمثل الإسكان أحد أهم العناصر الرئيسية في تشكيل المدن لكونه يؤثر على السياق الاجتماعي والاقتصادي والأمني (Vale, Shamsuddin, 2014). كما يتأثر قطاع الإسكان بالتحويلات الديموغرافية وتركز النشاط الاقتصادي وسياسات سوق العمل. ومع ذلك، لازالت العديد من الاقتصادات المتقدمة تواجه نقصاً حاداً في مخزون الإسكان الميسر وخاصة برامج الإسكان التنموي للأسر الأشد حاجة نظراً لمحدودية أو انعدام الملاءمة المالية (Lee, Kemp, & Reina, 2022). ووفقاً لتقديرات للأمم المتحدة (2018) سيعيش أكثر من 68% من سكان العالم في المدن بحلول عام 2050 وهو ما يعني الحاجة إلى توفير مخزون إسكان كافي يتلاءم مع حدود القدرة الاقتصادية لمحدودي الدخل والأسر الأشد حاجة لتلبية الطلب المستقبلي.

يعتمد سوق الإسكان على العرض والطلب، ومع زيادة التحضر وخاصة في المدن الكبرى ترتفع أسعار الوحدات السكنية في حدود تتجاوز مستويات القدرة على تحمل التكاليف وخاصة لدى فئات محدودي الدخل والأسر الأشد حاجة. إن حجم الإنفاق على الإسكان يستنزف نسبة كبيرة من دخل الأسر الأشد حاجة وهو ما يؤثر على مستويات الإنفاق لبقية للاحتياجات الإنسانية كالطعام، والصحة، والتعليم، ويمكن أن يصل حجم الإنفاق على الإسكان في كثير من الدول النامية إلى أكثر من 50% من إجمالي دخل الأسر (Alzamil, 2016). وغالباً ما يصاحب أزمة الإسكان خلل في سياسات التنمية الإقليمية، حيث تتركز التنمية الحضرية في المدن الكبرى على حساب المدن الصغيرة والتي تصبح فيها الأراضي متوفرة ومنخفضة التكاليف؛ ولكن بلا قيمة نفعية لكونها غير مرتبطة بالوظائف وفرص العمل. في حين ترتفع أسعار الأراضي والعقارات في المدن الكبرى نتيجة لزيادة الطلب ومحدودية المعروض. كما يواجه محدودي الدخل والأسر الأشد حاجة إشكالية في ملائمة الوحدة السكنية لجوانب الاستدامة وخاصة مستويات الجودة والصيانة، مما يشكل عبئاً إضافياً على هذه الفئات مستقبلاً.

في الواقع، لا يمكن الاعتماد على مؤشر دخل الأسرة كمحدد رئيس لقياس القدرة على تحمل تكاليف الإسكان بمعزل عن تحليل واقع السوق العقاري، ومستويات التباين فيه بين المدن. لذلك، تحاول العديد من برامج الإسكان في دول العالم تحليل حجم المعروض السكني الميسر ومقارنته بمتوسط الدخل العام في المدن. مما يساعد في الوصول لمستويات توازن عادلة في

حجم المعروض السكني بحيث تحافظ على استقرار الأسعار بما يتلاءم مع احتياجات متوسطي الدخل من خلال برامج التمويل أو مشاريع الإسكان المدعوم. وفي المقابل، تظل شريحة الأسر الأشد حاجة غير قادرة على تحمل تكاليف الإسكان نتيجة ضعف الملاءمة المالية وعدم القدرة على الوفاء بالتمويل السكني المدعوم. وهو ما يعني الحاجة إلى تطوير برامج أو مشاريع إسكان موجه بشكل خاص للأسر الأشد حاجة Extremely low-income. ويأتي دور الإسكان التنموي Developmental housing لسد الفجوة في الطلب على الإسكان الذي يتلاءم مع حدود القدرة الاقتصادية للأسر الأشد حاجة بما يساعد على إدماجها اجتماعياً واقتصادياً. كما تعزز برامج الإسكان التنموي فرص الحفاظ على مستويات عالية من العدالة الاجتماعية وتقلل من الانتشار العشوائي لمناطق الإسكان غير الرسمي في المدن مما يخلق مشهد حضري مستدام في المدن (Kellett, et al., 2013).

لقد شهدت المملكة العربية السعودية تحولات كبرى في سياق التنمية العمرانية للمدن مع بداية إقرار رؤية السعودية عام 2016. وفي قطاع الإسكان أكدت رؤية السعودية 2030 على أهمية تمكين المواطنين من الحصول على مسكن ملائم، من خلال تحفيز المعروض العقاري ورفع نسبة التملك لتوفير منتجات سكنية بالسعر والجودة المناسبة (Saudi Vision 2030). فقد تزايدت الجهود المحلية في معالجة قضايا الإسكان في السنوات الأخيرة حيث ارتفعت نسبة ملكية الأسر إلى 63.74% في عام 2023 (Ministry of Municipalities and Housing, 2024). وفي المجمل، يرتبط ارتفاع معدل الملكية مع زيادة الرهون العقارية ورسوم الاستقطاع التي يتعين على الأسر دفعها على المدى الطويل. ومع ارتفاع أسعار الوحدات السكنية ومحدودية المعروض من المساكن بأسعار معقولة، فإن العديد من الأسر الأشد حاجة تظل غير قادرة على الحصول على مسكن بالقيود التمويلية الحالية وفي إطار السوق الإسكاني المتاح. لذلك، يأتي دور الإسكان التنموي كمحفز للقطاع الخيري والجمعيات غير الربحية للمساهمة في توفير مخزون إسكاني يتلاءم مع احتياجات الأسر الأشد حاجة. وعلى الرغم من الأهداف الطموحة للإسكان التنموي؛ إلا أن المفهوم الشمولي له يظل غير واضح تماماً وهو الأمر الذي يجعل دوره محصوراً في العمل الخيري أو الإحساني دون وجود إطار تنموي مستدام. لذلك، تسلط هذه الورقة البحثية الضوء على الإسكان التنموي بوصفه برنامج تنموي متكامل يهدف إلى الارتقاء بالمجتمع وأساليب المعيشة للأسر الأشد حاجة. واستناداً إلى تحليل عدد من الأطر النظرية والتجارب العالمية تحاول الورقة البحثية فهم الأدوار المتعددة للإسكان التنموي في سوق الإسكان، وصولاً لاستجلاء مفهوم شمولي يأخذ في عين الاعتبار تمكين الأسر الأشد حاجة من الحصول على مسكن ميسر جنباً إلى جنب مع الارتقاء بالنظم الاقتصادية والاجتماعية وفي إطار يماشى ومفاهيم الاستدامة.

1-1 إشكالية البحث

تناولت العديد من الدراسات النظرية مفهوم الإسكان التنموي بأبعاد مختلفة لا تقتصر على الجانب المادي المتمثل بتوفير وحدات سكنية؛ وإنما تتداخل مع الإطار التنموي المستدام بما في ذلك الأبعاد الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية. إن توفير

تنموي مستدام (Amirjani, 2020). وفي معظم الأحوال، عزز هذا المنظور خدمة مصالح الصناعة وأصحاب رؤوس الأموال دون وجود إطار مستدام (Mulhim & Swapan, 2022). أما في الولايات المتحدة الأمريكية، فقد ظهرت العديد من البرامج الإسكانية لمحاولة ردم الفجوة الطبقيّة في المجتمع ومعالجة مشاكل التهميش الاجتماعي للفقراء. ومع ذلك، واجهت الفئات الأشد حاجة إشكالية في الحصول على مسكن ملائم حتى صدور قانون الإسكان في عام 1937. صاحب قانون الإسكان الأمريكي عدد من المشاريع والبرامج الإسكانية التي تستهدف الفئات الأشد حاجة تبعاً لمستويات الضعف الاجتماعي أو الاقتصادي أو الصحي من خلال مشاريع إسكانية تشرف عليها وكالات الإسكان العام (Stoloff, 2004). ومع ذلك، لم يشكل مخزون الإسكان العام نسبة بارزة في قطاع الإسكان حتى تم التخلص التدريجي من العديد من المشاريع منذ 1970 (Lee, Kemp, و Reina, 2022).

لقد بدأ التحول التدريجي في مفهوم الإسكان التنموي يتجه نحو تطوير برامج الدعم استناداً إلى معايير أهلية وألوية للأسر الأشد حاجة تأخذ في عين الاعتبار العلاقة بين مستوى الدخل والظروف الاجتماعية حيث وفر برنامج Housing choice vouchers فرصة للأسر ذات الدخل المنخفض للغاية والتي تبلغ أو تقل عن 30% من متوسط الدخل في المنطقة (AMI). كما استهدفت بعض البرامج الأفراد الذين لا مأوى لهم Homeless، وكبار السن، وذوي الاحتياجات الخاصة (Alzamil, 2016). وغالباً ما يدفع السكان 30% من دخلهم لتغطية تكاليف السكن في حدود القدرة على تحمل التكاليف Affordability، وتدفع الحكومة الفيدرالية الفرق بين هذا المبلغ والتكاليف الفعلية للإسكان في إطار السوق العادل (Center on Budget and Policy Priorities, 2018). منذ عام 1980، تحول النهج الحكومي في الاقتصادات المتقدمة إلى دعم السوق العقاري وتحفيز الشراكة مع القطاعات المختلفة (Lee, Kemp, و Reina, 2022). وفي فترة التسعينيات، ظهرت البرامج الإسكانية التي تدعم الحلول القائمة على الشراكة والإنتاج المشترك لدعم الفئات الأشد حاجة وأكدت هذه البرامج على فرص المشاركة المجتمعية في صناعة القرار والنهج التشاركي مع المجتمع والتي تدعمها سياسات لا مركزية (Pestoff, 2012). ومع مطلع عام 2000 بدأت سياسات الإسكان التنموي تتجه نحو تقليص دور المشاركة الحكومية المباشرة في إنتاج المسكن من خلال بناء نموذج قائم على الحوافز المالية للمطورين والشراكات بين القطاعين العام والخاص (Nicholls, 2014).

اليوم، أصبحت السياسات الإسكانية الحديثة تتجه نحو تطوير برامج ومشاريع إسكانية مستدامة بالشراكة مع القطاع الخاص والجمعيات المدنية بحيث تحقق الاحتياجات المجتمعية ومستويات عالية من الجودة والكفاءة الاقتصادية. يختلف مفهوم الإسكان التنموي من دولة إلى أخرى كما تتباين المسميات تبعاً لطبيعة السياسات والممارسات الإسكانية؛ وفي معظم الأحوال يؤكد المفهوم على استهداف الفئات الاجتماعية الأشد حاجة vulnerable groups من خلال توفير مشاريع أو برامج تتلاءم مع حدود القدرة الاقتصادية جنباً إلى جنب مع التنمية الاجتماعية والارتفاع باقتصاديات السكان (Whitehead & Scanlon, 2007).

السكن ليس هدفاً استراتيجياً بحد ذاته؛ وإنما هو عملية لصناعة سياسات إسكانية مستدامة تؤكد على تحقيق العدالة الاجتماعية، والفرص الاقتصادية، وبيئة سكنية متكاملة (Alzamil, 2025). من هذا المنطلق، فتوفير مشاريع إسكان تنموي في مناطق شبه نائية أو بعيدة عن مركز المدينة أو فرص العمل لن يكون حلاً ناجعاً لازمة الإسكان للأسر الأشد حاجة، لاسيما مع ارتفاع تكاليف النقل، وتكاليف المرافق، والخدمات العامة. محلياً، يواجه الإسكان التنموي العديد من التحديات التي تتمثل في سد الفجوة في الطلب على الإسكان للأسر الأشد حاجة من جهة، والتعامل مع الظروف الاقتصادية المتغيرة، إلى جانب تحقيق الاحتياج المجتمعي وجودة المنتج السكني. لذلك، تكمن إشكالية البحث في الحاجة إلى تطوير آليات للتحول نحو الإسكان التنموي المستدام بوصفه منظومة دعم شمولي ترتقي بالمجتمع وتتماشى مع أطر الاستدامة.

2-1 هدف البحث

تهدف هذه الدراسة إلى تطوير آليات للتحول نحو الإسكان التنموي المستدام في المملكة العربية السعودية؛ ومحاولة استجلاء مفهوم شمولي للإسكان التنموي يساعد على الارتقاء بجودة المنتج السكني وتحقيق الكفاءة الاقتصادية، والتنمية الاجتماعية للأسر الأشد حاجة كنهج إسكاني مستدام.

2. الإطار النظري

1-2 مفهوم الإسكان التنموي

يقدم الإسكان التنموي مفهوم يتخطى البعد المادي في توفير الوحدة السكنية (حق السكن) ليشمل استدامة الإسكان، ويبرز ذلك في تطوير خيارات إسكان متنوعة يتم تمويلها بالجهود التشاركية بين القطاع العام والقطاع الخاص والمنظمات غير الحكومية وجمعيات الإسكان، بهدف توفير السكن اللائق للفئات الأشد حاجة (Tunstall & Pleace, 2018). ويعتمد الإسكان التنموي على تصنيف الفئات المستضعفة أو الأشد حاجة في المجتمع، والجهات التي يمكن أن تشارك في توفير الإسكان، والأدوار الممنوعة بها في إطار السياسة الإسكانية الوطنية. الدعم السكني للأسر الأشد حاجة يجب ألا يقتصر على تقديم منتجات سكنية غير ربحية فحسب؛ بل ترجمة الاحتياج المادي والمعنوي والمتمثل في تطوير منتجات سكنية مستدامة بالتوازي مع برامج اجتماعية واقتصادية بحيث تعمل على إدماج هذه الفئات ورعايتها وتمكينها بفعالية في المجتمع. كما ينظر للإسكان التنموي أنه جزء من عملية التنمية العمرانية من خلال ضخ مخزون سكني يتلاءم مع احتياجات ذوي الدخل المنخفض ويترافق ذلك مع بناء بنية تحتية وطرق وخدمات تعزز تنمية المدن (Alzamil, 2023).

2-2 التطور التاريخي لمفهوم الإسكان التنموي

تاريخياً، تطور مفهوم الإسكان التنموي في العقود الماضية بداية من الثورة الصناعية والميل نحو تلبية احتياجات الطبقة العاملة والمهمشين (Amirjani, 2020). وفي تلك الحقبة لم يتبلور مفهوم واضح للإسكان التنموي حيث سعت السياسات الإسكانية إلى معالجة احتياجات تلك الطبقة الاجتماعية من منظور إحصائي أو خيري لتلبية الطلب الإسكاني من الطبقة العاملة (Poggio & Whitehead, 2017). ففي إنجلترا، جاء الإسكان الموجه للفئات الأشد حاجة كحل مؤقت ناتج عن الرأسمالية لتلبية احتياجات الطبقة العاملة وليس كبرنامج

3-2 أبعاد الإسكان التنموي

البعد المادي والبيئي: ويتعلق بجودة الإسكان المادي *Physical housing quality* بما في ذلك التموضع المكاني للمساكن والبيئة المحيطة. يؤكد البعد المادي على اعتبار الإسكان التنموي بمثابة العنصر الذي يساهم في تحقيق وسائل الراحة والاستقرار، مما يتطلب فهم العلاقة بين المسكن، والحي السكني، والمدينة. وعلى هذا الأساس يتم تطوير الإسكان التنموي بحيث يخدم أبعاد تنموية مستدامة ويساهم لاحقاً في تخفيف نزوح الأسر الأشد حاجة من المدن الصغيرة (Alzamil, 2025). ويؤكد هذا البعد على التكاليف غير المباشرة للإسكان بما في ذلك وسائل النقل، ومستويات الوصولية، والاستدامة في البيئة السكنية. البعد المادي في الإسكان التنموي لا يقتصر على توفير وحدة سكنية للأسرة فحسب؛ بل التأكد من جودة الوحدة السكنية والتموضع المكاني لها ضمن إطار يخدم احتياجات المستفيدين (Alzamil, 2016).

البعد الاجتماعي: وهو الإطار الذي يحقق التنمية الاجتماعية للأسرة والتنشئة القويمة للطفل وتعزيز الشعور بالانتماء والحماية من التشرد (Ayed & Clarke, 2024). في الولايات المتحدة، تحمل قضية إسكان الفقراء أبعاد متعلقة بالعدالة الاجتماعية حيث تزداد هذه الإشكالية مع الأسر السوداء واللاتينية (Lee, Kemp, & Reina, 2022)، وتشير العديد من الأدبيات إلى أن عدم استيعاب البعد الاجتماعي في تطوير الإسكان التنموي يؤثر سلباً على التميز العنصري حيث توصف هذه المشاريع السكنية بالوصمة *Stigma* كونها مخصصة لفئات اجتماعية محددة تعاني من الحرمان والفقر (Taylor, 2019)، كما تكشف بعض الدراسات عن التميز العنصري الذي يتعرض له المهاجرون في أوروبا والتي تعبر عن عدم العدالة والمساواة في السوق الإسكاني (Silver, 2019). وعلى عكس مناطق الإسكان غير الرسمي التي تتسم بعدم الاستقرار الاجتماعي، يمكن لسياسات الإسكان التنموي أن تحسن العلاقات الاجتماعية بين السكان بشكل مباشر من خلال تمكين الأسر من الاستقرار السكني في منطقة ما وهو ما يعزز الشعور بالانتماء والتعلق بالحي. تشمل هذه السياسات المساعدة في شراء المسكن والتمويل الإيجاري، بما يمكنهم من البقاء في مكانهم وتقليل الانتقال السكني (Ha, 2010). وتعد البيئة السكنية بمثابة الحاضنة الاجتماعية بما تحويه من خدمات وأنشطة اجتماعية لكافة فئات المجتمع؛ لذلك، فمفهوم الإسكان التنموي يجب أن ينطوي على سياسات تستجيب مع احتياجات جميع الشرائح الاجتماعية بما في ذلك فئة الأيتام والأرامل (Alzamil, 2023).

البعد الاقتصادي: ويشمل هذا البعد توفير برامج الإسكان التنموي بشكل يتسق مع مبدأ "القدرة على تحمل التكاليف".

تشير العديد من الدراسات أن الأسر المثقلة بتكاليف السكن تعاني من مستويات متدنية من جودة الحياة بالمقارنة مع الأسر التي لا تعاني من هذه التكاليف (Anthony, 2020). في الولايات المتحدة الأمريكية، ينفق ما يزيد عن نصف أسر المستأجرين أكثر من 50% من دخلهم على السكن، وهو ما يعني أن تعزيز القدرة الاقتصادية يساهم في تحسين مستويات المعيشة. وتمثل نفقات السكن العبء الأكبر في ميزانية الأسر، حيث تدفع بعض الأسر إلى خفض نفقاتها الحيوية الأخرى، مما قد يؤثر على مستويات الإنفاق الحيوية الأخرى (Lee, Kemp, & Reina, 2022). إن البعد الاقتصادي في الإسكان التنموي لا يتعلق باقتصاديات السكان فحسب؛ بل باقتصادات الأرض والتموضع المكاني للبيئة السكنية بما في ذلك القرب من أماكن العمل بشكل يساهم في تنمية أساليب المعيشة للسكان (Alzamil, 2023).

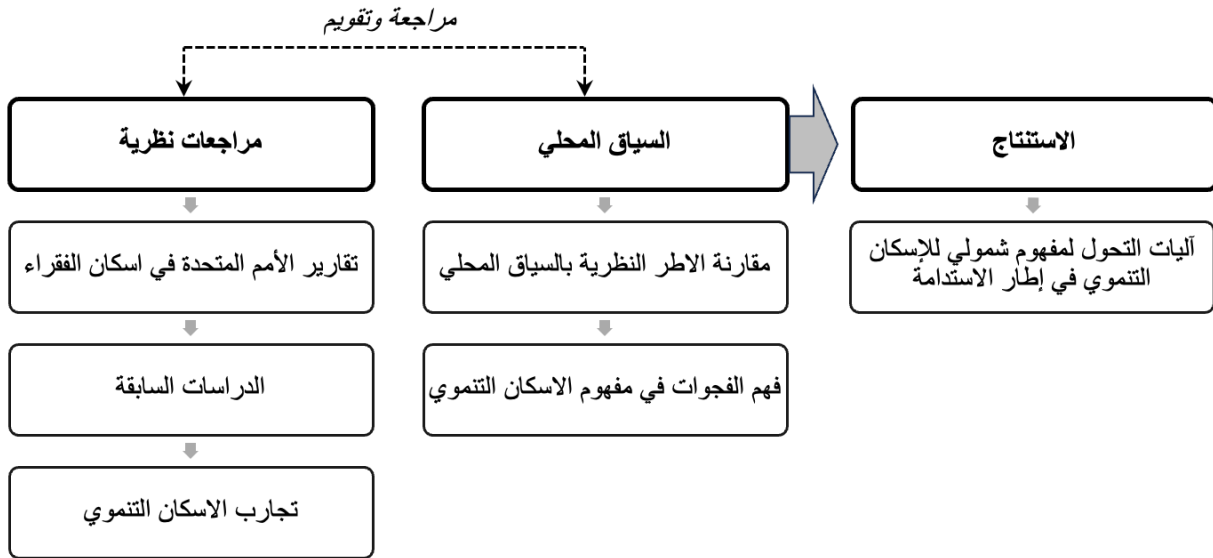
3. المنهج البحثي

أعتمد البحث على المنهج النظري والقراءات المتعمقة للدراسات والتجارب المتعلقة بالإسكان التنموي. كما استخدم البحث المراجعة التاريخية لتتبع تطور مفهوم الإسكان التنموي من المنظور الإحساني الرامي لتوفير الإسكان للأسر الأشد حاجة إلى منهج التمكين والاستدامة. جمعت بيانات الدراسة باستخدام المصادر الثانوية كتقارير مؤسسة سكن للإسكان التنموي وهي مؤسسة تعمل على تمكين القطاع غير الربحي الإسكاني لإيجاد حلول تنموية مستدامة للأسر الأشد حاجة. كما تم إجراء مقابلة مع د. حمد العليان رئيس مجلس إدارة جمعية بيتي للإسكان وذلك لقراءة إجراءات الدعم للإسكان التنموي وأبرز التحديات التي تواجه المستفيدين.

أولاً: عملت الدراسة على مراجعة تقارير الأمم المتحدة المتعلقة بإسكان الفقراء بما في ذلك برامج الإسكان الدعم للأسر الأشد حاجة وربطها بأهداف التنمية المستدامة *SDGs*.

ثانياً: تم تحليل مجموعة واسعة من الأدبيات النظرية والأبحاث التي تناولت مفهوم الإسكان التنموي في إطار الأبعاد الفيزيائية، والاقتصادية، والاجتماعية.

ثالثاً: قارنت الدراسة الجهود المحلية في سياق الإسكان التنموي لفهم الفجوات المفاهيمية وخاصة في سياق توفير منتج سكني يحقق اعتبارات الجودة المادية، والكفاءة الاقتصادية والتنمية الاجتماعية. جمعت البيانات المحلية بناءً على تقارير الهيئة العامة للإحصاء ووزارة البلديات والإسكان. وكما هو موضح في الشكل رقم (1) خلصت الدراسة إلى استنتاج آليات التحول للإسكان التنموي التي تحقق الاحتياج السكني ضمن إطار الاستدامة.



شكل رقم (1) مخطط المنهج البحثي
المصدر: الباحث.

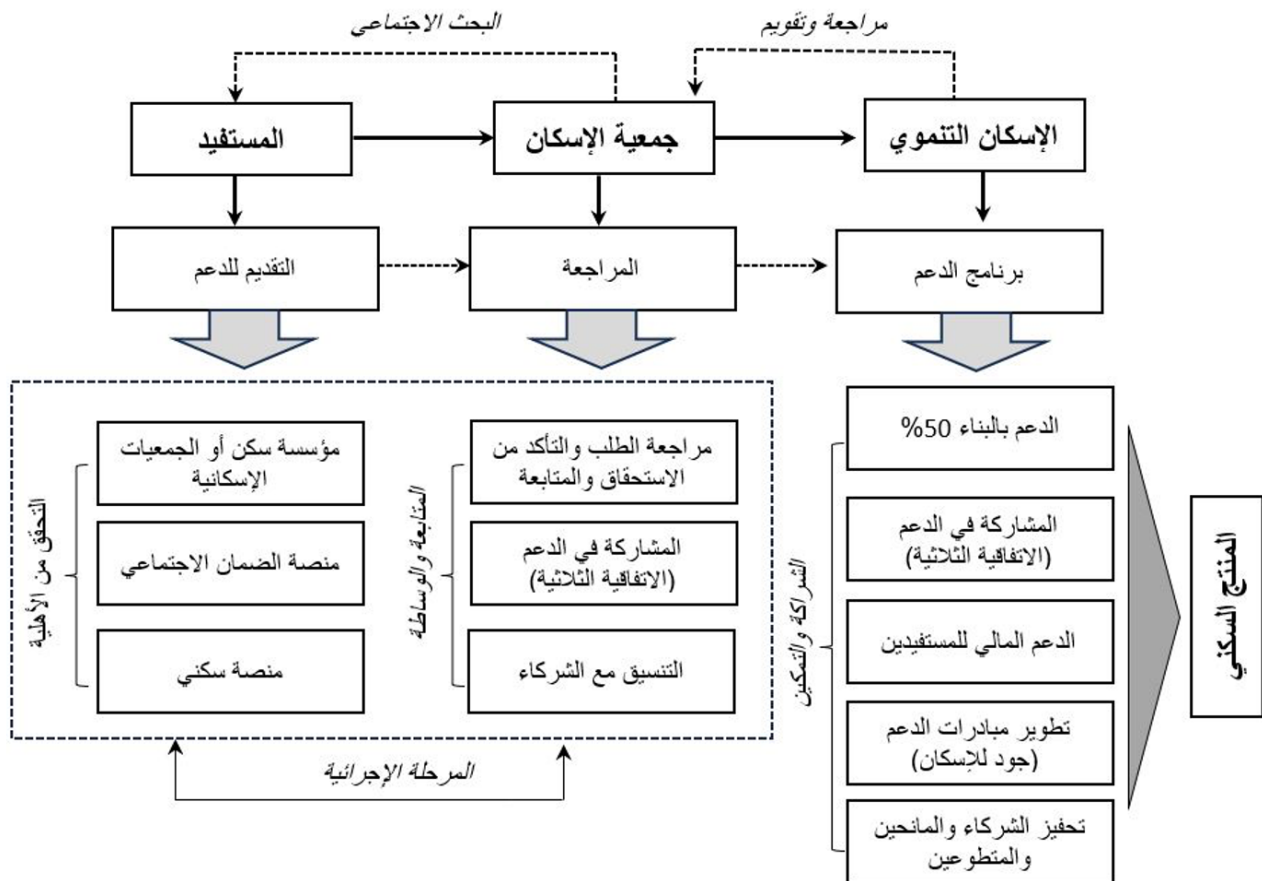
الخاص ورصد حالات الضعف الاقتصادي والاجتماعي. ويتم توفير الوحدات السكنية في برنامج الإسكان التنموي إما من خلال المنتجات السكنية المتاحة لدى وزارة البلديات والإسكان أو تحفيز المطورين أو تشييد وحدات سكنية جديدة أو الشراء المباشر من السوق (Sakan, 2025).

4-1 إجراءات الدعم للإسكان التنموي

تبدأ إجراءات الدعم لمستحقي الإسكان التنموي من خلال تصنيف الفئات المؤهلة للدعم وهم من المشمولين في وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية باستحقاق للضمان الاجتماعي، حيث لا يمكن لهذه الفئات التقديم على "منصة سكني" لعدم وجود ملاءة مالية للأسر. وكما هو موضح في الشكل رقم (2) يتم التأكد من استحقاق المستفيد من خلال الربط مع قواعد البيانات التي توفر معلومات عن المستفيد وحالته الاجتماعية ومدى استحقاقه للدعم السكني. كما تقوم الجمعيات الأهلية الشريكة بالبحث الاجتماعي للتأكد من هذا الاستحقاق ميدانياً عن طريق نموذج بحث اجتماعي معتمد ويأتي دورها في سياق التنسيق والتحقق والمتابعة. تتولى للجمعيات الأهلية المرخصة في مجال الإسكان المشاركة في مبادرات مؤسسة الإسكان التنموي الأهلية "سكن" لتقديم المنتج المناسبة للمستفيد مثل الدعم الإيجاري من خلال منصة جود، ودعم التملك بالشراكة الثلاثية بين مؤسسة "سكن" ووزارة البلديات والإسكان والجمعية الأهلية. أما مؤسسة الإسكان التنموي فتتولى التنسيق مع المانحين والجهات الخيرية للحصول على تبرعات مالية أو عينية من رجال أعمال أو مؤسسات أو شركات خاصة، وفق معايير معلنة متوافقة مع الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية (Sakan, 2025).

4. السياق المحلي

في المملكة العربية السعودية، تم استخدام مصطلح الإسكان التنموي "Developmental Housing" ليشير إلى الإسكان المخصص لذوي الدخل المنخفض أو الفئات الأشد حاجة والتي كان يطلق عليها الإسكان الخيري (Shiha, Hariqi, & Slagur, 2005). يهدف الإسكان التنموي إلى توفير وحدات سكنية بحق الانتفاع للأسر المستحقة والأشد حاجة في المجتمع. يستهدف الإسكان التنموي ذوي الدخل المنخفض جداً أو الأشد حاجة من المشمولين برعاية وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (الضمان الاجتماعي) ومن في حكمهم والمسجلين في بوابة الدعم السكني، حيث بلغ إجمالي الوحدات السكنية لمستفيدي الإسكان التنموي أكثر من 4,830 وحدة سكنية بنهاية عام 2023 (Saudi Vision 2030, 2023). يعمل برنامج الإسكان التنموي على إيجاد قنوات تمويل متنوعة من خلال تطوير شراكات بين الإسكان التنموي وجمعيات الإسكان الأهلية لتحقيق التكامل مع القطاع غير الربحي، وتمكينه لإيجاد الحلول الإسكانية للأسر الأشد حاجة والذين ليس لديهم الملاءة المالية للحصول على الدعم السكني التقليدي من خلال "منصة سكني". تشمل الفئات الأشد حاجة ذوي الدخل المنخفض جداً Very low-income أو مخفضي الدخل للغاية Extremely low-income. وفي الغالب يترافق الضعف الاقتصادي مع الضعف الاجتماعي أو الصحي ليشمل فئات مثل المطلقات والأرامل والأيتام والمعاقين وأصحاب الأمراض المستعصية (Alzamil, 2023). يتواصل البرنامج بالتعاون مع الجمعيات الأهلية مع القطاع الخاص للحصول على تمويل مالي لدعم مشاريعه السكنية، أو بناء شراكات مع المطورين العقاريين تعمل على تخصيص جزء من المشاريع السكنية لخدمة الأسر الأشد حاجة. بالإضافة إلى ذلك، تعمل جمعيات الإسكان على تعزيز الشراكات مع القطاع



شكل رقم (2) إجراءات الدعم للإسكان التنموي
المصدر: الباحث استناداً إلى (Sakan, 2025).

التأهيل للدعم البنكي: وهو تقديم منحة دعم بقيمة 120,000 ريال سعودي من قبل مؤسسة سكن على شكل دفعات شهرية بقيمة 500 ريال ولمدة عشرين سنة، بالإضافة إلى دعم الدفعة المقدمة من صندوق التنمية العقارية بقيمة 150,000 ريال سعودي، بهدف تخفيض قيمة الوحدة السكنية ليكون المستفيد قابلاً للتمويل من البنوك التجارية. ويستهدف هذا البرنامج مستحقي الدعم السكني ممن رواتبهم 3000-7000 ريال.

منصة جود الإسكان: هي إحدى مبادرات مؤسسة الإسكان التنموي الأهلية والتي تهدف إلى إشراك المجتمع أفراداً ومنظمات في العطاء الخيري السكني. تشكل هذه المنصة بمثابة حلقة وصل بين المستفيدين والجمعيات الإسكانية الأهلية والداعمين. كما تساعد هذه المنصة على تنويع مصادر التمويل لتحقيق الاستفادة المالية وتوفير الدعم للتملك أو الدعم الإيجاري للأسر المستحقة.

3-4 إنتاج الإسكان التنموي

إنتاج الإسكان التنموي في المملكة العربية السعودية يواجه تحديات متعلقة بزيادة الطلب على الوحدات السكنية للأسر الأشد حاجة. لقد ساهم تركيز التنمية الحضرية في بعض المدن الكبرى في زيادة الطلب وارتفاع الأسعار ونقص العرض.

2-4 برامج الدعم للإسكان التنموي

يقدم الدعم السكني للأسر المستحقة للإسكان التنموي وفق أربع برامج رئيسية وهي (Sakan, 2025):

التملك السكني: وهو عبارة عن دعم تقدمه مؤسسة سكن للأسر الأشد حاجة، بنسبة 33% من قيمة الوحدة السكنية بالإضافة إلى خصم مقدم من قبل الوزارة بنسبة 33% من قيمة الوحدة السكنية، ويتم سداد نسبة 34% المتبقية من قيمة الوحدة السكنية من قبل جمعية الإسكان الأهلية الشريكة. كما يمكن أن يتولى المستفيد تسديد نسبة 34% بدلاً من الجمعية على شكل دفعات شهرية ميسرة على مدى 25 سنة.

البناء السكني: وهو عبارة عن دعم يصل إلى 50% من قيمة الوحدة السكنية ضمن ثلاث مسارات متكاملة، بالتعاون والتنسيق مع الشركاء. أولاً، البناء على الأراضي المخصصة للجمعيات الشريكة من وزارة البلديات والإسكان والتنفيذ من خلال مؤسسة سكن أو الجمعيات الإسكانية الشريكة. ثانياً، مسار البناء على الأراضي الممنوحة للمستفيدين والتنفيذ من خلال الجمعيات الإسكانية الشريكة. ثالثاً، مسار البناء على أراضي المانحين والتنفيذ من خلال مؤسسة سكن أو الجمعيات الإسكانية الشريكة.

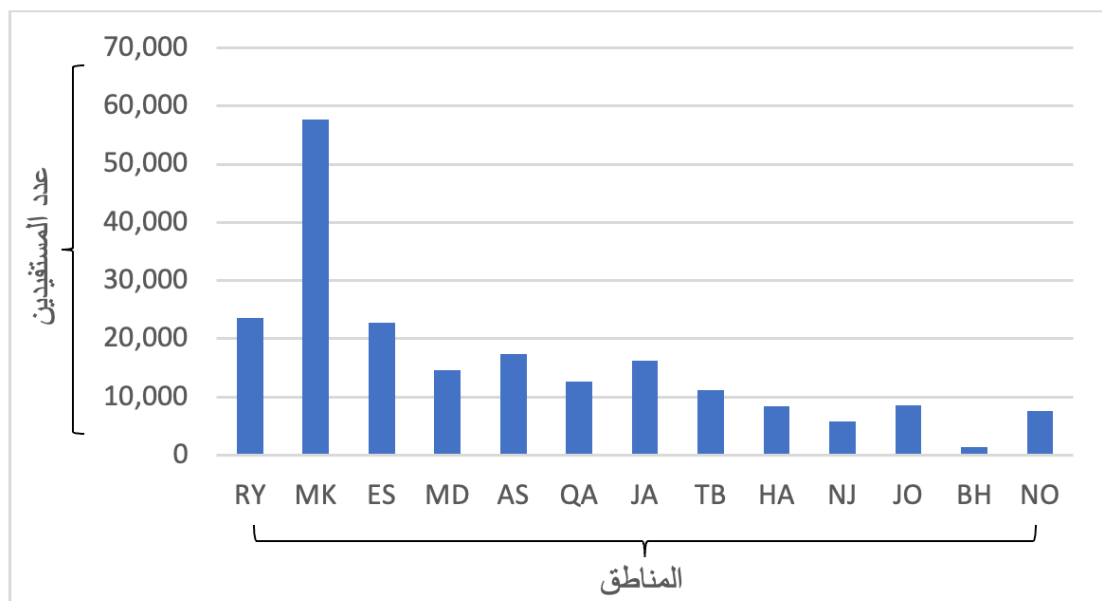
الكبرى (Alzamil, 2024). وفي المقابل، تشير النتائج أن عدد المستفيدين من برامج الإسكان التنموي في الرياض ومكة المكرمة والمنطقة الشرقية يشكل نسبة 50% من إجمالي عدد المستفيدين في المملكة العربية السعودية. ويبرز أيضاً توسع في عدد المستفيدين في بعض المناطق مثل عسير 8.4%، والجوف 4%، والقصيم 6.1%. تعطي هذه النتائج دلالة حول العلاقة بين السوق الإسكاني ومستويات المعروض من الإسكان المتاحة للأسر الأشد حاجة حيث تقل نسبة المعروض المناسب للأسر الأشد حاجة في المدن الكبرى نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات.

لذلك، يظل مخزون الإسكان التنموي غير فعال إذا تم توفيره في المدن الصغيرة أو النائية دون وجود برنامج شمولي لتنمية هذه المدن. وكما هو موضح في الجدول رقم (1)، والشكل رقم (3) تشكل نسبة السكان في منطقة الرياض ومكة المكرمة والمنطقة الشرقية أكثر من 68% من إجمالي السكان في المملكة العربية السعودية. ويتركز النمو السكاني في المدن الكبرى مثل الرياض وجدة ومكة المكرمة والدمام والخبر بسبب تطوير العديد من الاستثمارات وفرص العمل، مما زاد من هجرة السكان والطلب على السكن. وبالتالي، يتركز أكثر من 90% من الطلب على الإسكان ضمن الأقاليم في المدن

جدول (1) المستفيدين من برامج الدعم للإسكان التنموي في المملكة العربية السعودية

رقم	المنطقة	الرمز	عدد السكان	النسبة %	عدد المستفيدين	النسبة %
1	الرياض	RY	8,591,748	27	23,635	11
2	مكة المكرمة	MK	8,021,463	25	57,635	28
3	المنطقة الشرقية	ES	5,125,254	16	22,750	11
4	المدينة المنورة	MD	2,137,983	7	14,680	7.1
5	عسير	AS	2,024,285	6	17,370	8.4
6	القصيم	QA	1,336,179	4	12,645	6.1
7	جازان	JA	1,404,997	4	16,275	7.8
8	تبوك	TB	886,036	3	11,170	5.4
9	حائل	HA	746,406	2	8,370	4
10	نجران	NJ	592,300	2	5,815	2.8
11	الجوف	JO	595,822	2	8,540	4.1
12	الباحة	BH	339,174	1	1,455	0.7
13	الحدود الشمالية	NO	373,577	1	7,545	3.6
14	المجموع	-	32,175,224	100%	207,885	100%

المصدر: (GASTAT, 2022)، (Sakan, 2025).



شكل رقم (3) توزيع عدد المستفيدين من برنامج الإسكان التنموي حسب مناطق المملكة العربية السعودية
المصدر: (GASTAT, 2022)، (Sakan, 2025).

العمل على تنمية الأسر الأشد حاجة ضمن نموذج إسكاني يحقق التوازن بين العوامل الاجتماعية والاقتصادية والبيئية وفقاً للآليات التالية:

1-5 إصلاح السوق الإسكاني

يواجه الإسكان التنموي نقص في مخزون الأراضي المتاحة للتطوير أو الوحدات السكنية في المدن الكبرى؛ ويتجه حجم المعروض في مناطق ومدن لا تعاني أصلاً من طلب مرتفع. إن القدرة على الإنفاق السكني تختلف تبعاً لاختلاف السوق الإسكاني فالأسر التي تقيم في مدن كبرى تواجه أعباء في حجم التمويل الإيجاري أو قيمة الوحدات السكنية تختلف تماماً عن المدن الصغيرة. لذلك، يجب أن تتمتع برامج الدعم للإسكان التنموي بمستويات استدامة ومرونة عالية بحيث تستجيب لفهم العلاقة بين حجم الطلب ومستويات التمويل وفقاً للتباين في سوق الإسكان. إن تطوير منظومة الإسكان التنموي تقتضي تحديد المجموعات الأشد حاجة وفقاً لقاعدة بيانات إسكانية تأخذ في عين الاعتبار متوسط الدخل العام ودرجة الاحتياج لكل مدينة؛ وبالتالي اختلاف الدعم تبعاً لمستويات الضعف الاجتماعي أو الاقتصادي أو الصحي.

2-5 تنمية المستفيدين للدعم

إن الطلب على الإسكان التنموي مستمر من الأسر الأشد حاجة نتيجة لضعف الملاءة المالية؛ كما يقترن الضعف الاقتصادي غالباً مع ضعف اجتماعي أو صحي تزيد من درجة الاحتياج السكني. لذلك، هناك حاجة ماسة إلى تطوير مفهوم الإسكان التنموي بحيث لا يقتصر على توفير مسكن فحسب؛ بل تمكين الأسر والارتقاء بأساليب المعيشة وهذا يقتضي ربط البرنامج التنموي مع برامج العمل والتنمية الاجتماعية ومنح الأسر المستضعفة أولوية في سوق العمل تضمن تحسين مواردها الاقتصادية وتعزيز الاستدامة المالية للأسر. يمكن أن تشمل مبادرات التنمية الاجتماعية الموجه للأسر الأشد حاجة برامج تدريب وتأهيل ودعم للأسر المنتجة بحيث تساهم في إيجاد مصادر دخل للأسر وتعزيز القدرة الاقتصادية لتحويلها من أسر أشد حاجة إلى أسر ميسورة.

3-5 تنويع برامج الدعم التنموي

يوفر برنامج الإسكان التنموي عدد من المسارات للدعم سواء من خلال الإعانة الإيجارية للأسر الأشد حاجة أو البناء والتمويل التشاركي بين مؤسسة الإسكان التنموي والجمعيات الأهلية والمستفيدين. ومع ذلك، هناك حاجة إلى تنويع برامج الدعم للإسكان التنموي بحيث لا تقتصر على الدعم الإيجاري غير المستدام أو البناء والتمويل للوحدات السكنية الجاهزة. يمكن تطوير برامج ومبادرات قائمة على الجهد التشاركي مع القطاع الخاص وتؤكد على استقرار الأسر في المساكن القائمة ويشمل ذلك تجديد الأحياء السكنية المتدهورة عمائياً أو ترميم الوحدات السكنية القائمة. كما يمكن تحديث إجراءات التطوير القطاع العقاري من خلال تشريعات تؤكد على تخصيص بعض الأراضي السكنية أو الوحدات السكنية العقارية للأسر الأشد حاجة بحق الانتفاع مقابل رسوم رمزية. تساعد هذه التشريعات على زيادة مخزون الأراضي المخصصة للإسكان التنموي من جهة والاستجابة للطلب على الإسكان التنموي وخاصة في المدن الكبرى.

لقد أشارت نتائج المقابلة مع العليان (2024) إلى أن هناك جهود في تطوير برامج ومبادرات للإسكان التنموي في المملكة العربية السعودية بما في ذلك الإسكان الجاهز الذي تشتريه وزارة البلديات والإسكان لصالح الأسر الأشد حاجة. ويتمثل دور الجمعيات الإسكانية في عمل الدراسات الاجتماعية والتأكد من أهلية الفئات المستحقة للدعم.

أولاً: هناك إشكالية في آلية تخصيص الوحدات السكنية للإسكان التنموي حيث يتم شراء وحدات سكنية مطروحة في البيع من السوق دون التأكد تماماً من مواصفاتها الفنية ومدى ملاءمتها للأسر الأشد حاجة. ويقترح العليان تطوير آلية واضحة لدراسة وتقييم الوحدات السكنية المخصصة للإسكان التنموي وأن يتم تمكين برامج الدعم الأخرى مثل الإسكان التعاوني بحيث يتم الاستفادة منها كمخزون يدعم الإسكان التنموي.

ثانياً: يعمل الإسكان التنموي على طرح عدد من البرامج للمستفيدين مثل البناء السكني للأراضي الممنوحة للمستفيدين أو للجمعيات والبناء بالشاركة الثلاثية حيث يتحمل المستفيد ثلث المبلغ المخصص للتمويل. ويشير العليان إلى إشكالية عدم توفر أراضي كافية مخصصة للجمعيات الإسكانية؛ كما أن العديد من هذه الجمعيات ليس لديها الملاءة المالية أو الخبرة الكافية في تطوير الأراضي لأنها قائمة على جهود مجتمعية ذاتية وليست شركات احترافية.

ثالثاً: إن توفير الدعم الإسكاني للأسر الأشد حاجة لا يقتصر على الجانب المالي فحسب؛ بل يشمل الضعف الاجتماعي فالعديد من المطلقات والأرامل يقيمون مع أقاربهم بشكل مؤقت ولا يتوفر مخزون سكني تنموي كافٍ يتلاءم مع احتياجات هذه الفئات. وتتولى بعض الجمعيات الأهلية الإسكانية ترميم المساكن من خلال مواردها الخاصة والدعم الخيري والجمعيات النسائية أو اللجان النسائية في إمارة مدينة الرياض. لذلك، يؤكد العليان الحاجة إلى تطوير مبادرات فاعلة لترميم وصيانة المساكن القائمة حيث تقيم العديد من الأسر الأشد حاجة في مساكن متدهورة عمائياً.

رابعاً: يتم تقديم إعانة للأسر الأشد حاجة من المقيمين في وحدات سكنية إيجارية عن طريق منصة "جود الإسكان". ولكن العديد من الأسر الأشد حاجة والمقيمين في وحدات إيجارية مهددين بالإجلاء نتيجة رفع أسعار الإيجارات واتجاه السوق نحو ارتفاع الأسعار وخاصة في المدن الكبرى. في الواقع، لا توجد آلية واضحة لتعزيز الاستقرار السكني حيث تقدم منصة "جود الإسكان" بعض الدعم القائم على جهود إحسانيه ولكنه غير مستدام (Al-Alyan, 2024).

5. المناقشة

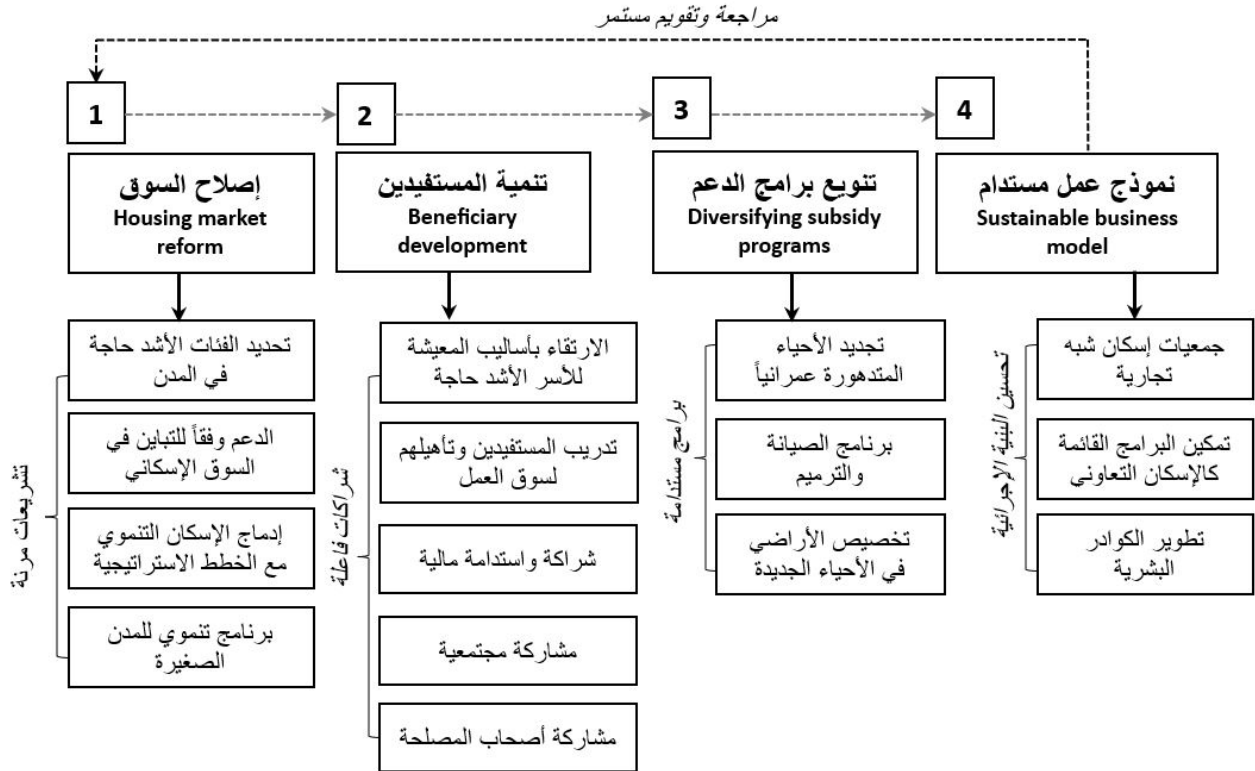
تبرز إشكالية الإسكان التنموي في عدم وجود الملاءة المالية للأسر الأشد حاجة من جهة وقلة المعروض السكني الذي يتلاءم مع الأسر إلى جانب ارتفاع أسعار المعروض السكني المتاح. عززت هذه العوامل من اتجاه السوق العقاري نحو تطوير المشاريع السكنية لذوي الدخل المرتفع أو المتوسط. أن التحول نحو الإسكان التنموي المستدام يقتضي

4-5 تطوير نموذج عمل مستدام

أن إنتاج الإسكان التنموي قائم على الجهد الإحساني أو الخيري دون وجود نموذج عمل مستدام. يمكن تعزيز الإنتاج المستدام من خلال دعم منتجات الإسكان الأخرى مثل "الإسكان التعاوني" بديلاً عن شراء وحدات سكنية مباشرة من السوق. لقد أشارت نتائج الدراسة إلى أنه على الرغم من توفر بعض الأراضي لدى الجمعيات الإسكانية؛ إلا أن هناك صعوبة في الاستفادة من هذه الأراضي وتحويلها إلى منتجات سكنية تخدم الأسر الأشد حاجة نظراً لافتقار العديد من الجمعيات الأهلية

للخبرات الفنية وخاصة في مجال التصميم والمقاولات بالمقارنة مع شركات التطوير العقاري. بالإضافة إلى ذلك، يفتقر الإسكان التنموي إلى بناء نظام تشاركي بين القطاع الخيري والخاص والعام قائم على أسس مستدامة وهذا يتطلب تحويل جمعيات الإسكان إلى كيانات شبه تجارية وتعزيز المنافسة والخبرة العملية في مجال البناء والتطوير.

وبناء على ما تقدم يلخص الشكل رقم (4) آليات التحول نحو الإسكان التنموي المستدام في المملكة العربية السعودية.



شكل رقم (4) آليات التحول نحو الإسكان التنموي المستدام في المملكة العربية السعودية.
المصدر: الباحث استناداً إلى نتائج الدراسة.

6. الخاتمة

تأتي أهمية الإسكان التنموي بوصفه أحد برامج الدعم المخصصة للأسر الأشد حاجة. هذه الأسر لا تتمتع بالملاءة المالية التي تخولها بالاستفادة من برامج الدعم التقليدية مثل برنامج "سكني" نتيجة عدم القدرة على تحمل تكاليف تسديد قروض التمويل العقاري. لقد بينت الدراسة أن هناك خلل في مستويات العرض والطلب للإسكان التنموي على مستوى المدن والمناطق الرئسية حيث يقل المعروض السكني في المدن الكبرى نتيجة ارتفاع أسعار الأراضي واتجاهات السوق العقاري نحو تطوير العقارات التي تخدم شريحة ذوي الدخل المرتفع أو المتوسط. وعلاوة على ذلك، فإن توزيع المعروض من الإسكان التنموي لا يرتبط تماماً مع برامج لتنمية المدن الصغيرة وهو ما يزيد من معدلات الهجرة السكنية إلى المدن الكبرى ويساهم في زيادة الأسعار. يوفر برنامج الإسكان التنموي مسارات دعم مبنية على الشراكة والدعم الخيري مثل دعم التملك بالشراكة الثلاثية بين مؤسسة "سكن" ووزارة البلديات والإسكان والجمعية الأهلية أو إغانات الإيجار القائمة على العمل الخيري من خلال منصة "جود الإسكان". ومع ذلك، هناك حاجة إلى تطوير مبادرات وبرامج لتمكين استقرار السكان في الأحياء السكنية المتدهورة عمرانياً ويشمل ذلك العمل بشكل متكامل مع الخطط الاستراتيجية المحلية في المدن وبالشراكة مع القطاع الخاص لتجديد الأحياء السكنية وصيانة الوحدات السكنية المتدهورة عمرانياً. تواجه منظومة الدعم للإسكان التنموي إشكالية في استجلاء المنظور الشمولي للإسكان التنموي بوصفه برنامج يحقق جودة البيئة المادية والاستقرار الاجتماعي، والتمكين الاقتصادي. في الواقع، يقتصر الدعم على توفير وحدات سكنية دون استيعاب تموضعها المكاني وعلاقتها بالسياق الحضري ومدى ملاءمتها للبيئة واحتياجات الأسرة. كما تفتقر الجمعيات الإسكانية الأهلية إلى خبرة التصميم والبناء التي تخولها منافسة القطاع العقاري في إنتاج إسكان تنموي مستدام. لقد توصلت الدراسة إلى أربع آليات هامة في سياق التحول نحو الإسكان التنموي المستدام وهي: إصلاح السوق الإسكاني، وتنمية المستفيدين، وتنويع برامج الدعم، وبناء نموذج عمل مستدام. وأخيراً، توصي الدراسة بتطوير المنظور الاستراتيجي للإسكان التنموي كنهج إسكاني مستدام بعيداً عن النهج الإحساني أو الخيري بحيث يأخذ في عين الاعتبار الارتقاء بجودة المنتج السكني، وتحقيق الكفاءة الاقتصادية، والتنمية الاجتماعية.

7. المراجع

- Al-Alyan, H. (2024, 8 1). Chairman of the "Bayti" Association. (W. Alzamil, Interviewer)
- Alzamil, W. (2016). *Evaluation of Affordable Housing and Subsidy Programs in Saudi Arabia*. Saarbrücken: LAP LAMBERT Academic Publishing.
- Alzamil, W. (2023). A framework for building a housing support system for orphans: Saudi society. *The Scientific Journal of King Faisal University: Basic and Applied Sciences*, 24(1), 41–48. doi:10.37575/b/eng/230002
- Alzamil, W. (2024). A Conceptual Framework for the Activation of Sustainable Cooperative Housing Production in Saudi Arabia. *Sustainability*, 16(19), 1–20. doi:10.3390/su16198593
- Alzamil, W. (2025). Strategic Principles to Promote the Concept of Sustainable Cities in Saudi Arabia. In D. Berkouk, U. Chatterjee, T. A. Bouzir, & I. B. Dhaou (Eds.), *Proceedings of the 1st International Conference on Creativity, Technology, and Sustainability*. Jeddah, Saudi Arabia: CCTS 2024, 15–16 May.
- Alzamil, W. (2025). Sustainable Urban Upgrading of Informal Housing: A Proposed Approach in Developing Countries. *Architecture and environment of child*, 10(1), 35-44. Retrieved from <https://asjp.cerist.dz/en/article/264027>
- Amirjani, R. (2020). *Shushtar New Town: A Turning Point in Iranian Social Housing History*. University of Canberra.
- Anthony, J. (2020). Housing Affordability and Economic Growth. *Housing Policy Debate*, 33(5), 1187-1205. doi:10.1080/10511482.2022.2065328
- Ayed, N., & Clarke, A. (2024). The importance of stable housing in social capital development and utilisation: how homelessness undermines reciprocity, recognition, and autonomy. *Housing Studies*, 1–20. doi:10.1080/02673037.2024.2392696
- Center on Budget and Policy Priorities. (2018). *Housing Choice Voucher Program: Oversight and Review of Legislative Proposals*. Washington, DC: Center on Budget and Policy Priorities. Retrieved from <https://www.cbpp.org/research/housing/housing-choice-voucher-program-oversight-and-review-of-legislative-proposals>
- Edwards, M. (2015). *Prospects for land, rent and housing in UK cities*. London, UK: Government Office for Science.

- Shiha, A., Hariqi, F., & Slagur, J. (2005). *Estimating the Number, Area and Type of Housing in the Kingdom of Saudi Arabia for the Next Twenty Years*. King Abdulaziz City for Science and Technology.
- Silver, H. &. (2019). *Fighting housing discrimination in Europe*. *Housing Policy Debate*, 29, 714–735. doi:10.1080/10511482.2018.1524443
- Stoloff, J. A. (2004). *A Brief History of Public Housing*. annual meeting of the American Sociological Association. San Francisco.
- Taylor, K.-Y. (2019). *Race for Profit: How Banks and the Real Estate Industry Undermined Black Homeownership*. UNC Press Books.
- Tunstall, R. K., & Pleace, N. (2018). *Social Housing: Evidence Review*. York: University of York.
- United Nations. (2018). *68% of the world population projected to live in urban areas by 2050, says UN*. UN- Department of Economic and Social Affairs. Retrieved from <https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>
- United Nations. (2024). *Goal 11. (Department of Economic and Social Affairs)* Retrieved from <https://sdgs.un.org/goals/goal11>
- Vale, L. J., Shamsuddin, S., Gray, A., & Bertumen, K. (2014). *What Affordable Housing Should Afford: Housing for Resilient Cities*. *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, 16(2), 21–50.
- Whitehead, C., & Scanlon, K. J. (2007). *Social housing in Europe*. London School of Economics and Political Science.
- GASTAT. (2022). *General Authority for Statistics. (Saudi Census Statistics 2022)* Retrieved 3 17, 2025, from <https://www.stats.gov.sa/en/statistics-tabs?tab=436327&category=417653>
- Ha, S.-K. (2010). *Housing, social capital and community development in Seoul*. *Cities*, 27, 35–42. doi:10.1016/j.cities.2010.03.004
- Kellett, R., Christen, A., Coops, N. C., van der Laan, M., Crawford, B., Tooke, T. R., & Olchovski, I. (2013). *A systems approach to carbon cycling and emissions modeling at an urban neighborhood scale*. *Landscape and urban planning*. *Landscape and Urban Planning*, 110, 48–58. doi:10.1016/j.landurbplan.2012.10.002
- Lee, Y., Kemp, P. A., & Reina, V. J. (2022). *Drivers of housing (un)affordability in the advanced economies: a review and new evidence*. *Housing Studies*, 37(10), 1739–1752. doi:10.1080/02673037.2022.2123623
- Ministry of Municipalities and Housing. (2024, 7 22). *The Housing Program*. (Ministry of Municipalities and Housing) Retrieved 2 3, 2025, from <https://momah.gov.sa/en/news/annual-report-housing-program>
- Mulhim, K. A., & Swapan, M. S. (2022). *Critical Junctures in Sustainable Social Housing Policy Development in Saudi Arabia: A Review*. *Sustainability*, 14(5). doi:10.3390/su14052979
- Nicholls, S. (2014). *Perpetuating the problem: Neoliberalism, commonwealth public policy and housing affordability in Australia*. *Australian Journal of Social Issues*, 49, 329–347. doi:10.1002/j.1839-4655.2014.tb00316.x
- Pestoff, V. (2012). *Co-production and Third Sector Social Services in Europe: Some Concepts and Evidence*. *Voluntas*, 1102–1118. doi:10.1007/s11266-012-9308-7
- Poggio, T., & Whitehead, C. (2017). *Social housing in Europe: legacies, new trends and the crisis*. *Critical Housing Analysis*, 4(1). doi:10.13060/23362839.2017.3.1.319
- Sakan. (2025). *Sakan. (Start your journey now)* Retrieved 3 17, 2025, from <https://sakan.org.sa/>
- Sakani Program. (2022). *Services and products*. Retrieved from برنامج سكني: <https://sakani.sa/>
- Saudi Vision 2030. (2023). *Annual Report for 2023*. Riyadh: Saudi Vision. Retrieved from <https://www.vision2030.gov.sa/ar/annual-reports>