CONCEPT

دورة سياسات الإسكان الميسر وبرامجه: تقدير الاحتياج السكني وأدوات الدعم وتخصيص الوحدات

25 – 29 أكتوبر 2027

أمستردام - فندق حي الأعمال زوداس



دورة سياسات الإسكان الميسر وبرامجه: تقدير الاحتياج السكني وأدوات الدعم وتخصيص الوحدات

المرجع: 23965_1452 **التاريخ:** 25 – 29 أكتوبر 2027 **المكان:** أمستردام - فندق حي الأعمال زوداس **الرسوم:** SAR 23500

مقدمة:

دورة سياسات الإسكان الميسر وبرامجه، دورة مدتها أسبوع لموظفي جهات الإسكان والبلديات ومطوري الإسكان الميسر وجهات التمويل السكني، تنتهي بتصميم برنامج إسكان ميسر لمدينة دراسية. يضيع كثير من الإنفاق العام على السكن دون أن تضيق فجوة القدرة على تحمل التكلفة، حين يقدر الاحتياج تقديرا عاما، ويصل الدعم إلى أسر قادرة على الشراء أو الاستئجار دونه، وتخصص الأراضي بعيدا عن الوظائف والخدمات، وتسمح قواعد التخصيص بتجاوز الدور. يعد المرشحون مشاريع الإسكان أو ينفذونها أو يقيمونها، ويعملون على دراسات حالة مبنية على بيانات دخل الأسر والأسعار والإيجارات وقوائم الانتظار. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة في سياسات الإسكان الميسر.

أهداف الدورة:

- تقدير الاحتياج السكني وفجوات القدرة على تحمل تكلفة السكن في المدينة باستخدام إسقاطات الأسر وحصر العجز المتراكم ونسبة سعر المسكن إلى الدخل وطريقة الدخل المتبقي
- اختيار أدوات دعم جانب الطلب، مثل الإعانات الرأسمالية ودعم الدفعة الأولى والتمويل السكني وبدلات الإيجار، لكل شريحة دخل مستهدفة
- تطبيق أدوات جانب العرض، ومنها طرح الأراضي العامة واشتراط حصة الإسكان الميسر في المشاريع الجديدة وحوافز الكثافة وهياكل الشراكة السكنية، لزيادة المعروض الميسر
- المقارنة بين الإسكان الاجتماعي الإيجاري والإيجار الميسر والإيجار المنتهي بالتملك والملكية المشتركة ومواءمة كل نموذج مع خصائص الأسر
- تصميم قواعد أهلية المستفيدين وقوائم الانتظار والتخصيص مع ضوابط تحد من تسرب الدعم إلى غير مستحقيه
- وضع معايير مساحات الوحدات ومؤشرات تكلفتها ومعايير جودة الأحياء وترتيبات الحوكمة ومؤشرات المتابعة لبرنامج الإسكان الميسر

الفئة المستهدفة:

- الموظفون المسؤولون عن استراتيجية الإسكان ودراسات الاحتياج ومقترحات السياسات في جهات الإسكان
- موظفو البلديات المسؤولون عن تخصيص الأراضي واعتماد المخططات وتنفيذ الإسكان على المستوى المحلي
- موظفو شركات تطوير الإسكان الميسر المسؤولون عن مشاريع الشراكة ومزيج الوحدات وتسعير البيع أو الإيجار
- موظفو التمويل السكني المسؤولون عن منتجات الدعم والدفعة الأولى ودعم الإيجار
- موظفو البرامج المسؤولون عن أهلية المستفيدين والتخصيص وإدارة عقود الإيجار
- موظفو المتابعة والتقييم المسؤولون عن رصد نتائج برامج الإسكان

محاور الدورة:

اليوم 1: منظومة الإسكان وأنماط الحيازة وضغوط القدرة على تحمل التكلفة

- سلسلة الإسكان من الإيواء الطارئ إلى التملك في السوق
- معايير السكن اللائق لأمن الحيازة وصلاحية السكن والموقع
- تقسيم سوق الإسكان حسب شريحة الدخل ونمط الحيازة
- دروس دولية من الإسكان العام والتعاوني وصناديق الأراضي المجتمعية
- مراجعة الوضع الراهن لمزيج سياسات إسكان قائم

اليوم 2: تقدير الاحتياج السكني وقياس القدرة على تحمل التكلفة

- تقدير الاحتياج السكني بإسقاطات الأسر وحصر العجز المتراكم
- حساب نسبة وسيط سعر المسكن إلى الدخل
- شرائح عبء الإيجار واختبارات نسبة تكلفة السكن إلى الدخل
- طريقة الدخل المتبقي لميزانيات الأسر منخفضة الدخل
- مصفوفة فجوة القدرة على التحمل حسب عشير الدخل ونمط الحيازة

اليوم 3: دعم جانب الطلب وأدوات جانب العرض ونماذج الحيازة

- الإعانات الرأسمالية ومنح الدفعة الأولى وخيارات دعم التمويل السكني
- تصميم بدلات الإيجار وقسائم السكن وقواعد صرفها
- طرح الأراضي العامة واشتراط حصة الإسكان الميسر وحوافز الكثافة
- هياكل الشراكة السكنية مع القطاع الخاص وحزم حوافز المطورين
- الإسكان الاجتماعي الإيجاري والإيجار المنتهي بالتملك والملكية المشتركة المتدرجة

اليوم 4: الأهلية والتخصيص ومعايير الوحدات ومخاطر البرنامج

- معايير أهلية المستفيدين والتحقق من الدخل وقوائم الانتظار
- نظام التخصيص بالنقاط وقواعد الفئات ذات الأولوية
- معايير مساحات الوحدات الميسرة ومؤشرات تكلفة الوحدة
- جودة الأحياء والوصول إلى الخدمات وخطر تركز الفقر
- تسرب الدعم والاستحواذ عليه وضوابط مكافحة الاحتيال في البرنامج

اليوم 5: دراسة حالة: تصميم برنامج إسكان ميسر لمدينة دراسية

- حزمة بيانات الإسكان للمدينة الدراسية وتقدير احتياجها
- فجوة القدرة على التحمل وشرائح الدخل المستهدفة في الحالة
- مزيج أدوات الدعم والأراضي ونماذج الحيازة في الحالة
- نموذج الحوكمة وإطار النتائج ومؤشرات التقييم في الحالة
- استكمال تصميم برنامج الإسكان الميسر ومناقشته أمام لجنة مراجعة

المهارات التي ستكتسبها:

- تقدير الاحتياج السكني
- تحليل فجوة القدرة على تحمل التكلفة
- اختيار أدوات الدعم السكني
- تصميم اشتراطات حصة الإسكان الميسر
- المقارنة بين نماذج الحيازة
- تصميم أنظمة التخصيص
- ضبط تسرب الدعم
- تقييم برامج الإسكان

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تسليم مجلس إدارة جهة الإسكان أو اللجنة التوجيهية للبرنامج تصميم برنامج إسكان ميسر لمدينة دراسية لمراجعته
- تحديد مزيج أدوات الدعم والأراضي ونماذج الحيازة الملائم لكل شريحة دخل مستهدفة في السوق المحلية
- تجنب دعم يصل إلى أسر لا تحتاجه، ووحدات تبنى بعيدا عن الوظائف والخدمات، وقوائم انتظار متوقفة
- نقل مصفوفات فجوة القدرة على التحمل وقوائم فحص الأهلية وجداول نقاط التخصيص إلى فرق السياسات والتمويل وإدارة الإيجار

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يعرض المشارك تصميم برنامج الإسكان الميسر على مجلس إدارة جهة الإسكان أو لجنة التخطيط البلدية أو اللجنة التوجيهية للبرنامج. ويعتمدون عليه في إقرار شرائح الدخل المستهدفة، والموازنة بين دعم جانب الطلب وزيادة المعروض، وتحديد قواعد الأهلية والتخصيص، وتثبيت المؤشرات التي يرفعها البرنامج في تقاريره. وبعد أول دورة تخصيص تقارن الوحدة نسب الإقبال ودخول الأسر المستفيدة وأعباء الإيجار والأقساط ومدد الانتظار بما ورد في التصميم، وتعدل الاستهداف أو مستويات الدعم أو مزيج الوحدات حيث تبتعد النتائج عن المتوقع.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاج المشارك إلى معرفته قبل دورة سياسات الإسكان الميسر وبرامجه؟

يكفي أن يعمل المشارك في استراتيجية الإسكان أو الأراضي أو التمويل أو خدمات المستفيدين، وأن يقرأ بيانات دخل الأسر والأسعار في الجداول الحسابية. ولا يشترط تخصص في الاقتصاد، ويتيح إحضار بيانات مجهولة المصدر عن الأسعار أو الإيجارات أو قوائم الانتظار تطبيق الأساليب على مدينته.

بم تختلف دورة سياسات الإسكان الميسر وبرامجه عن دورة التمويل العقاري أو التطوير العقاري؟

تعمل هذه الدورة على مستوى البرنامج والمدينة: تقدير الاحتياج واختيار أدوات الدعم والأراضي ونماذج الحيازة ووضع قواعد التخصيص. أما دورات التمويل العقاري فتركز على دراسة طلب التمويل الفردي، ودورات التطوير على جدوى المشروع وعوائد المستثمر، وهي هنا سياق فقط.

ما الفرق بين أدوات جانب الطلب وجانب العرض في سياسات الإسكان الميسر وبرامجه؟

ترفع أدوات جانب الطلب قدرة الأسر على الدفع عبر المنح ودعم الدفعة الأولى والتمويل السكني أو بدلات الإيجار. وتزيد أدوات جانب العرض عدد الوحدات الميسرة عبر طرح الأراضي العامة واشتراط حصة الإسكان الميسر وحوافز الكثافة ومشاريع الشراكة، وتجمع أغلب البرامج بين النوعين.

ماذا يعود المشارك به إلى عمله من دورة سياسات الإسكان الميسر وبرامجه؟

يعود كل مشارك بتصميم برنامج إسكان ميسر لمدينة دراسية يضم تقديرا للاحتياج، ومصفوفة لفجوة القدرة على التحمل، ومزيج الأدوات ونماذج الحيازة المختار، وقواعد الأهلية والتخصيص، ومعايير الوحدات، وإطارا للحوكمة والمتابعة.