

## استكشاف عملية توفير السكن بأسعار معقولة في إمارة رأس الخيمة

سانديب أغروال، جامعة ألبرتا

### المقدمة

يعد الإسكان المناسب بتكلفة معقولة من المتطلبات الإنسانية الرئيسية، وذلك لأنه يضمن الاستقرار، على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي، ويعد حقاً من حقوق الإنسان التي لا يمكن التنازل عنها. تتميز دولة الإمارات العربية المتحدة بتقديمها واحدة من أكثر سياسات الرفاهية الاجتماعية سخية في العالم، ويشمل ذلك تقديم المساعدة الحكومية لتوفير السكن المناسب بأسعار مناسبة لكل مواطن من مواطني الدولة. تقدم الدولة الخدمات الاجتماعية مجاناً لمواطنيها، بدون أي ضرائب تقريباً، باستثناء ضريبة القيمة المضافة التي تم تقديمها مؤخراً. خلال عام 2017، تم تخصيص 51.7% من الميزانية الفيدرالية لرعاية التنمية الاجتماعية، والتي تشمل الرعاية الصحية المجانية، والتعليم المجاني، وأنشطة تنمية المجتمع، بما في ذلك توفير الإسكان (وزارة المالية، 2017). من الجدير بالذكر أن عدداً محدوداً جداً من دول منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية تحظى بهذه المزايا.

يتمثل أحد أهداف تخصيص هذا القدر الهائل من الميزانية توفير المساعدة للمواطنين للسماح لهم بامتلاك المنازل بأسعار مناسبة. من أجل تحقيق ذلك، قامت الحكومة الفيدرالية بإنفاق حوالي 9.5% (4.6 مليار درهم إماراتي) من الميزانية الفيدرالية المخصصة للعام 2017، على برنامج الإسكان الرائد - برنامج الشيخ زايد للإسكان. وتبلغ قيمة مبادرة رئيس الدولة، الذي يعتبر برنامج اتحادي آخر للإسكان، 10 مليارات درهم، وهو قيد التنفيذ منذ عام 2011. بعض الإمارات الأخرى، مثل إمارة أبوظبي ودبي والشارقة ورأس الخيمة، أيضاً تنفق الأموال بشكل مستقل على الإسكان، علاوة على البرنامجين الفيدراليين التي تم الإشارة إليهما أعلاه. على سبيل المثال، أعلنت هيئة أبوظبي للإسكان في عام 2018 عن تخصيص 5.3 مليار درهم لبناء المساكن وتقديم القروض (مجلة الأعمال العربية - أرابيان بيزنس، 2018). بالإضافة إلى ذلك، تنفق مؤسسة محمد بن راشد للإسكان في دبي 10 مليارات درهم في جميع أنحاء دبي (حكومة دبي، 2018). بالواقع، فإن الإنفاق الحكومي المشترك لكل إمارة من الإمارات يطابق، وربما يتجاوز، الإنفاق الحكومي الفيدرالي على الإسكان.

هذا التوجه لدولة الإمارات العربية المتحدة نحو سياسة تقديم الرعاية الاجتماعية ومساعدة المواطنين في مجال الإسكان متأصل في دستور الدولة، والذي يضمن تحسين مستويات المعيشة ونوعية الحياة لكل مواطن إماراتي. دستور دولة الإمارات يهدف إلى القضاء على الفقر والحرمان داخل البلاد. تشدد المادتان 10<sup>1</sup> و 24<sup>2</sup> من دستور دولة الإمارات العربية المتحدة على أن المواطن الإماراتي يعتبر الشاغل الرئيسي

### الملخص التنفيذي

يعد توفير السكن الملائم وبأسعار معقولة من المتطلبات الإنسانية الأساسية، وفي دولة الإمارات العربية المتحدة، يعتبر الإسكان حق من حقوق كل مواطن إماراتي. تبحث هذه الدراسة في فعالية برنامج الإسكان الوطني في إمارة رأس الخيمة اللذان يوفران إعانات تسمح للمواطنين من امتلاك المنازل بأسعار معقولة - وهما تحدياً برنامج الشيخ زايد للإسكان ومبادرة رئيس الدولة. تشير الدلائل بأن المستفيدين من هذين البرنامجين يشعرون بالرضا إلى حد كبير، لكنهم يقترحون إضفاء بعض التحسينات على إجراءات الحصول على الموافقة، ومعايير الأهلية، وتصاميم المنازل، والقرارات الخاصة بالموقع. ولا بد من الإشارة أيضاً إلى أن النجاح الذي حققه هذان البرنامجان، خاصة برنامج الشيخ زايد للإسكان، نجم عنه التوسع الكبير في العمران الحضاري الحالي لبلدية رأس الخيمة. لكن السؤال الذي يطرح نفسه بالوقت الحالي هو: هل هناك إستدامة طويلة الأجل للبرنامجين على المدى الطويل؟ خصوصاً كون هذين البرنامجين ممولين بالكامل من قبل الحكومة، بمشاركة ضئيلة أو معدومة من القطاع الخاص أو غير الحكومي. يهدف جعل برامج الإسكان مستدامة مالياً وبيئياً، يتحتم على جميع أصحاب المصلحة من لعب دور: ينبغي على الحكومة الفيدرالية وإمارة رأس الخيمة تمكين قطاعات الاقتصاد الأخرى من أجل المشاركة في عملية توفير الإسكان؛ ويتعين على بلدية إمارة رأس الخيمة تعزيز وتطبيق معايير التطوير الخاصة فيها؛ ويحتاج جميع المستفيدين من احترام وتنفيذ الخطط المحلية، واعتماد ممارسات مستدامة أثناء عملية البناء واستخدام البرامج بطريقة حكيمة.

<sup>1</sup> المادة 10: أهداف الاتحاد هي الحفاظ على استقلاله وسيادته وعلى أمنه واستقراره، ودفع كل عدوان على كيانه أو كيان الإمارات الأعضاء فيه، وحماية حقوق وحريات شعب الاتحاد وتحقيق التعاون الوثيق فيما بين إماراته لصالحها المشترك من أجل هذه الأغراض، ومن أجل ازدهارها وتقدمها في كافة المجالات وتوفير الحياة الأفضل لجميع المواطنين مع احترام كل إمارة عضو لاستقلال وسيادة الإمارات الأخرى في شؤونها الداخلية في نطاق هذا الدستور.

<sup>2</sup> المادة 24: الاقتصاد الوطني أساسه العدالة الاجتماعية وقوامه التعاون الصادق بين النشاط العام والنشاط الخاص وهدفه تحقيق التنمية الاقتصادية وزيادة الإنتاج ورفع مستوى المعيشة وتحقيق الرخاء للمواطنين في حدود القانون (دستور دولة الإمارات العربية المتحدة، 1971).

للدولة وتتعهد جميع المؤسسات والمنظمات الحكومية بدعم رفاهية مواطنيها. يؤكد الدستور على أهمية توفير «حياة أفضل» و «مستويات معيشة» عالية لجميع الأفراد الذين يعيشون في البلاد. إن توفير الإسكان أو تقديم المساعدة من أجل الحصول على الإسكان - كعامل رئيسي لضمان مستوى معيشي جيد - يعد بالتالي من التعهدات الرئيسية للحكومة.

وفقاً لذلك، توضح العديد من الوثائق الرسمية أن الإسكان الملائم هو حق من حقوق جميع المواطنين الإماراتيين، خاصةً بالنسبة لفئات الدخل المنخفض (المنصوري، 1997). لسوء الحظ، لا توجد تعريفات دقيقة حول ما يمكن اعتباره السكن المناسب أو الاحتياجات الرئيسية للأسرة. كما لا يوجد أيضاً توضيح لعتبة دخل الأسر ذات الدخل المنخفض. ومع ذلك، يبدو أن العديد من برامج الإسكان الإتحادية وغيرها من البرامج داخل الإمارات الأخرى تقوم بتعريف الدخل المنخفض على أنه حوالي 10,000 درهم في الشهر.

بالرغم من إنفاق أموال عامة كبيرة، لا تتوفر إلا القليل من الدراسات المنشورة حول برامج الإسكان الحكومية المختلفة في دولة الإمارات العربية المتحدة. في ضوء ذلك، تهدف هذه الدراسة إلى الإجابة على الأسئلة الثلاثة التالية:

1. ما مدى فعالية برامج الإسكان الإتحادية - برنامج الشيخ زايد للإسكان ومبادرة رئيس الدولة - في جعل الإسكان في متناول المواطنين الإماراتيين في إمارة رأس الخيمة؟
2. ما مدى رضا المستفيدين من البرامج فيما يتعلق بعملية الحصول على الموافقة، وتصاميم المنازل، وتحديد المواقع؟
3. ما هو الأثر الذي تركه كل مخطط سكني على الشكل الحضري الشامل وما مدى مواءمته مع السياسات المحلية؟

## النهج

استخدمت الدراسة نهجاً مختلطاً لجمع المعلومات، حيث تم جمع البيانات من مصادر أولية وثانوية:

تضمنت المصادر الأولية لجمع البيانات إجراء زيارات ميدانية متعددة وتدوين الملاحظات حول المنازل التي تم بناؤها ضمن مخططات مختلفة في إمارة رأس الخيمة. كما تضمنت المصادر الأولية إجراء المقابلات مع مختلف أصحاب المصلحة، والتي أصبحت ممكنة بمساعدة الطلاب والمتخرجين الفوريين المحليين. تم سؤال 29 مستفيداً من برنامج الشيخ زايد للإسكان و 11 مستفيداً من مبادرة إسكان رئيس الدولة حول مستوى رضاهم عن تكلفة السكن وتصميمه وموقعه. كما تمت مقابلة ثمانية مسؤولين كبار يعملون في المكتب الرئيسي لمبادرة الشيخ زايد للإسكان، وبلدية حكومة رأس الخيمة، ووزارة البنية التحتية والتنمية الإتحادية من أجل الحصول على الأرقام والإحصاءات ذات الصلة، والتعرف على الطريقة التي تمت فيها اتخاذ القرارات بشأن مواقع وتصميم المشاريع، ووجهة النظر الرسمية حول نجاح مخططات الإسكان.

شملت المصادر الثانوية تصفح مواقع الحكومة الإتحادية ومواقع الإمارة والبلدية والخرائط والمنشورات مثل الكتيبات الإحصائية

(بيانات التعداد لعام 2013 و 2015 و 2017)، وتقارير الصحف الوطنية والمحلية وخرائط جوجل الجوية. كما كانت مراجعة الأدبيات الأكاديمية والرمادية حول الإسكان الميسور التكلفة في دولة الإمارات العربية المتحدة وأماكن أخرى من العالم جزءاً رئيسياً من عملية جمع البيانات.

## الخلفية

تعتبر إمارة رأس الخيمة الإمارة الشمالية من بين الإمارات السبعة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتشير تقديرات الحكومة إلى أن ما يقارب 465,000 شخصاً قد سكن الإمارة في عام 2015، وما يزيد قليلاً عن 100,000 هم من فئة المواطنين الإماراتيين. يعيش ما يزيد قليلاً عن نصف هؤلاء المواطنين في المناطق الحضرية، ويتركزون في بلدية رأس الخيمة. يعيش الباقون في مستوطنات نائية في المناطق الساحلية والجبلية، مثل غليلة ودقداقة وخت. خلال السنوات القليلة الماضية، انتقل عدد أكبر من الوافدين إلى إمارة رأس الخيمة (على غرار إمارتي دبي وأبوظبي، والتي تستقطب عادة معظم الوافدين) - وتم إصدار 116,000 تأشيرة عمل في عام 2011، وهي أعلى نسبة حتى الآن، تليها 33,259 في عام 2014 (دائرة التنمية الاقتصادية في دولة الإمارات العربية المتحدة، 2015). تنعم الإمارة بمناظر طبيعية متنوعة، بما في ذلك سلاسل الجبال والصحراء الرملية وأشجار المانغروف والشواطئ. يعتمد الاقتصاد إلى حد كبير على التصنيع، والاستفادة من الموارد الطبيعية القائمة. يعمل معظم الإماراتيون في إمارة رأس الخيمة في تجارة التجزئة والنقل والتصنيع والبناء (دائرة التنمية الاقتصادية في دولة الإمارات العربية المتحدة، 2015).

تعتمد هذه الدراسة على إطار عمل المنصوري (1997) المفاهيمي للإسكان، والذي يستند إلى النهج الثلاثة المفضلة أدناه:

## نهج المزود

ضمن هذا النهج، يتحمل القطاع العام المسؤولية الكاملة لتوفير المساكن من أجل سد العجز في المعروض من الإسكان وتحسين نوعية الإسكان لأولئك غير القادرين على توفير المنازل لأنفسهم وفقاً للمعايير التي حددها السلطات العامة. تسيطر الحكومة على عملية الإسكان بأكملها - التخطيط والتمويل والتصميم والبناء والتخصيص. المزايلا لهذا النهج تشمل البناء السريع، والإنتاج المركزي، وتنفيذ مشاريع واسعة النطاق. بالواقع، فشل هذا النهج في الغالب في كل من البلدان المتقدمة، مثل كندا والولايات المتحدة الأمريكية، وفي البلدان النامية، مثل البرازيل والمكسيك. وهناك عدة عوامل تفسر ذلك، مثل: ارتفاع التكاليف (البنك الدولي، 1993؛ Van Huyck، 1987)، وجود عدد أقل من المستفيدين (Gilbert Ward، &، 1985)؛ وينجم عنها خلق مساحات مضطربة اجتماعياً (Burns & Ferguson، 1987). هذا النهج يعتبر الإسكان على أنه سلعة رفاهية، حيث لا يسهم بشكل مفيد في تعزيز الاقتصاد. علاوة على ذلك، ليس هناك أي دور للقطاعين الخاص وغير الرسمي<sup>3</sup> في توفير الإسكان.

<sup>3</sup> والتي تشمل المدخرات الشخصية / العائلية، ومقدمو القروض الفردية، والتحويلات من أفراد الأسرة

## نهج مقدم الدعم

بعيد عن متناول الفئات ذات الدخل المنخفض في البلدان النامية، وعليه، برزت اتجاهات جديدة لتمويل الإسكان، وهي تحديداً: تمويل المشاريع الصغيرة<sup>4</sup> و التمويل المجتمعي<sup>5</sup>.

كل من البنك الدولي (1993) ومركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UNCHS) (1987 ، 1995 ، 1996) يدعمان نهج التمكين. لقد تحركت العديد من الدول، مثل كندا والولايات المتحدة الأمريكية والمملكة المتحدة، في هذا الاتجاه خلال العقود القليلة الماضية. ومع ذلك، Peattie (1987) ومركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية يتساءلان عما إذا كان ممكناً تنفيذ هذا النهج في دولة الإمارات العربية المتحدة أو دول الخليج الأخرى، حيث يختلف السياق السياسي والاجتماعي عن سياق الديمقراطيات الليبرالية الغربية.

## نظرة عامة على برامج الإسكان

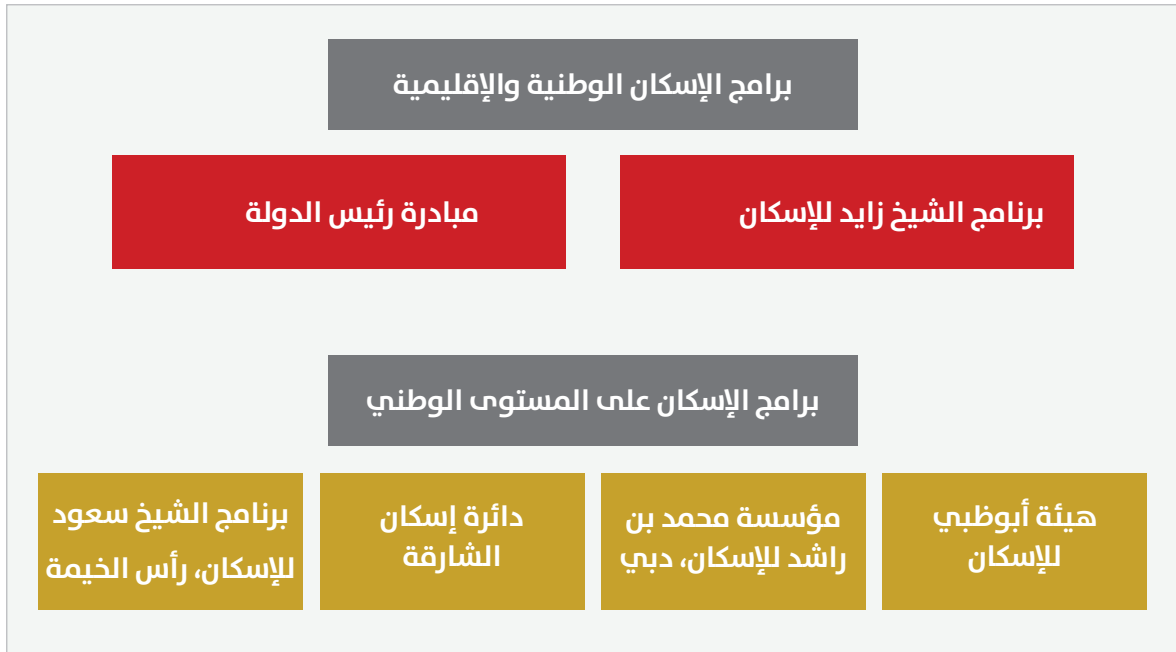
يوضح الشكل رقم 1 برامج الإسكان المختلفة في دولة الإمارات العربية المتحدة: برنامجي الإسكان الوطنيين، وهما تحديداً مبادرة الشيخ زايد للإسكان ومبادرة رئيس الدولة وأربعة برامج إماراتية، واحد في كل من إمارة أبوظبي ودبي والشارقة ورأس الخيمة لمواطنيها. كما يمكن للمواطنين أيضاً الاستفادة من البرنامج الوطني. بالنسبة للإمارات الثلاث المتبقية، عجمان والفجيرة وأم القيوين، لا توجد فيها برامج إقليمية، وعليه، يتحتم على مواطنيها الاعتماد فقط على البرامج الوطنية.

وزارة تطوير البنية التحتية هي الجهة المسؤولة عن تنفيذ مشاريع الإسكان الخاصة بمبادرة الشيخ زايد للإسكان ومبادرة رئيس الدولة

هذا النهج يشجع الأفراد على تحمل مسؤولية بناء مساكنهم الخاصة - عن طريق، على سبيل المثال، تسهيل عملية حصولهم على الأرض لبناء السكن، وتوفير الأموال ومواد البناء وتقديم المساعدة الفنية والبنية التحتية، وعملية حصولهم على التأمين أو ضمانات القروض. المؤسسات العامة ليست بالتالي مسؤولة بشكل مباشر. بعض الانتقادات لهذا النهج هي أنها لم تلبى احتياجات أفقر أفراد المجتمع (Van Huyck ، 1987) ، حيث تركز على عملية استرداد التكاليف، وإبقاء الإعانات منخفضة، وتتجاهل القطاع غير الرسمي (UNCHS ، 1994).

## نهج التمكين

يعد هذا النهج الأكثر تكاملاً لأنه قائم على تحديد المسؤوليات وإعادة توزيعها بين جميع الجهات الفاعلة في قطاع الإسكان - الأسر الفردية، والمؤسسات الصغيرة، والمجموعات التعاونية، والمنتجون الخاصون الرسميون وغير الرسميون، والوكالات الحكومية والوزارات. ميزة هذا النهج أن الحكومات تتجنب المشاركة المباشرة في إنتاج المساكن؛ وبدلاً من ذلك، فإنها مسؤولة بشكل أساسي عن إدارة الأطر القانونية والتنظيمية والاقتصادية لزيادة الفرص في السوق من أجل الحصول على الأراضي ومواد البناء والتمويل ومنتجات الإسكان الجاهزة. بهذه الطريقة، فإنها تمكن الجهات الفاعلة الأخرى في قطاع الإسكان من تشييد المنازل وتزويد الخدمات ذات الصلة بشكل أكثر فعالية. يشير تقرير برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (2005) بأن تمويل الرهن العقاري



الشكل 1. برامج الإسكان الوطنية والإقليمية

<sup>4</sup> والتي تشمل المدخرات الشخصية / العائلية، ومقدمو القروض الفردية، والتحويلات من أفراد الأسرة 4 تمويل المشاريع الصغيرة من أجل بناء المنازل يوفر فروضاً صغيرة مناسبة لإدخال تحسينات كبيرة على المنازل.

<sup>5</sup> في نهج التمويل المجتمعي، يتم تقديم القروض في العادة للمجتمعات المحلية لشراء الأراضي، الاستثمار في البنية التحتية والخدمات (وفي بعض الحالات) لبناء المنازل.

<sup>6</sup> تبلغ مساحة المنازل المبنية مسبقاً حوالي 400 متر مربع، وتضم أربع غرف نوم وخمس حمامات وغرفة خادمة بتكلفة تقدر بحوالي 800,000 درهم في إمارة رأس الخيمة، إذا كانت ذات جودة عالية. نوع ثاني من المنازل هو بمساحة 250 متر مربع، وتضم ثلاث غرف نوم وأربعة حمامات.

تقديم القروض بدون فوائد والمنح التي لا تتطلب إعادة السداد، من أجل تمكين المواطنين من شراء منزل أو بناء منزل جديد أو الاحتفاظ بالملكيات القائمة.

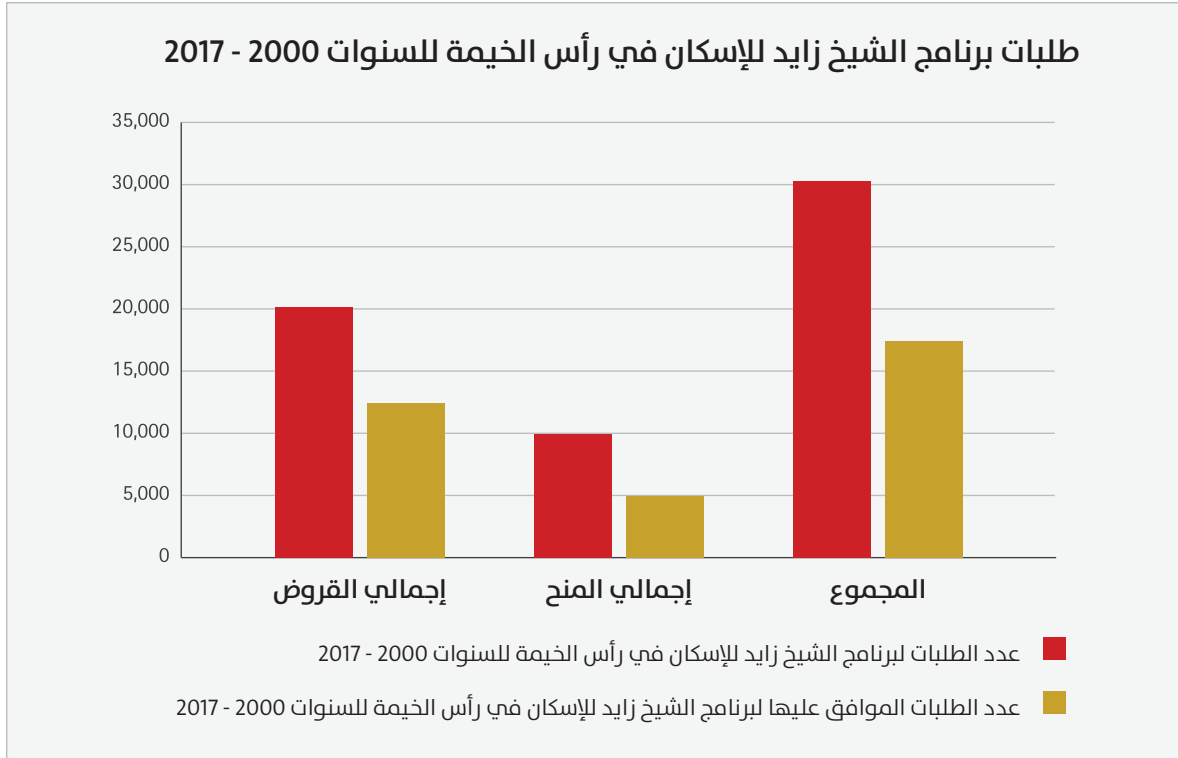
• بناء المنازل التي تمتلكها فيما بعد الأسر الإماراتية<sup>6</sup>

منذ المباشرة بتنفيذه، قدم البرنامج 58,863 إعانة سكن بقيمة تزيد على 30 مليار درهم في جميع أنحاء الدولة: 40,812 (حوالي 70٪) كانت قروضاً للسكن، و 18,051 (حوالي 30٪) كانت منح. المواطنون الإماراتيون الذين يرغبون ببناء منازل جديدة عليهم تقديم طلب لبلديتهم المحلية للحصول على قطعة أرض تحتوي

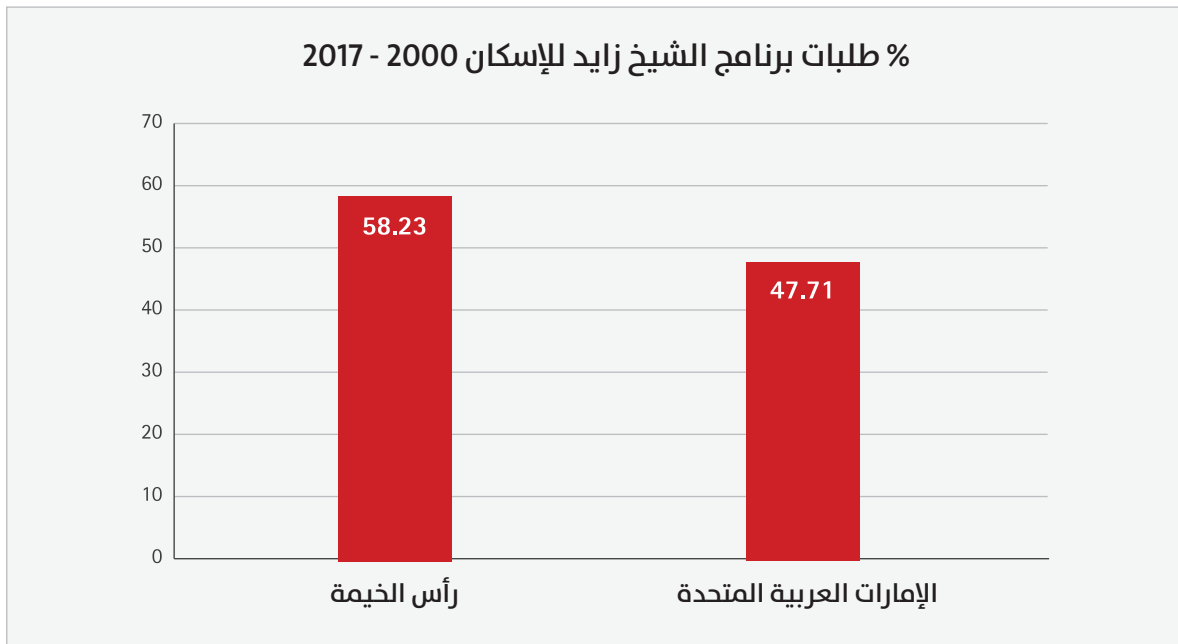
، بما في ذلك توفير البنية التحتية اللازمة مثل الطرق والجسور والمياه والصرف الصحي والإعمار. كما تتبنى وزارة تطوير البنية التحتية مسؤولية بناء المدارس ومراكز الشرطة والمراكز المجتمعية والمساجد في جميع أنحاء الدولة.

## برنامج الشيخ زايد للإسكان

سمي هذا البرنامج باسم أول رئيس للاتحاد، الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان رحمه الله، وهو قيد التنفيذ منذ عام 1999 (وعليه يعتبر من أقدم برامج الإسكان في الدولة)، ويقدم نوعين من المساعدة للإماراتيين:

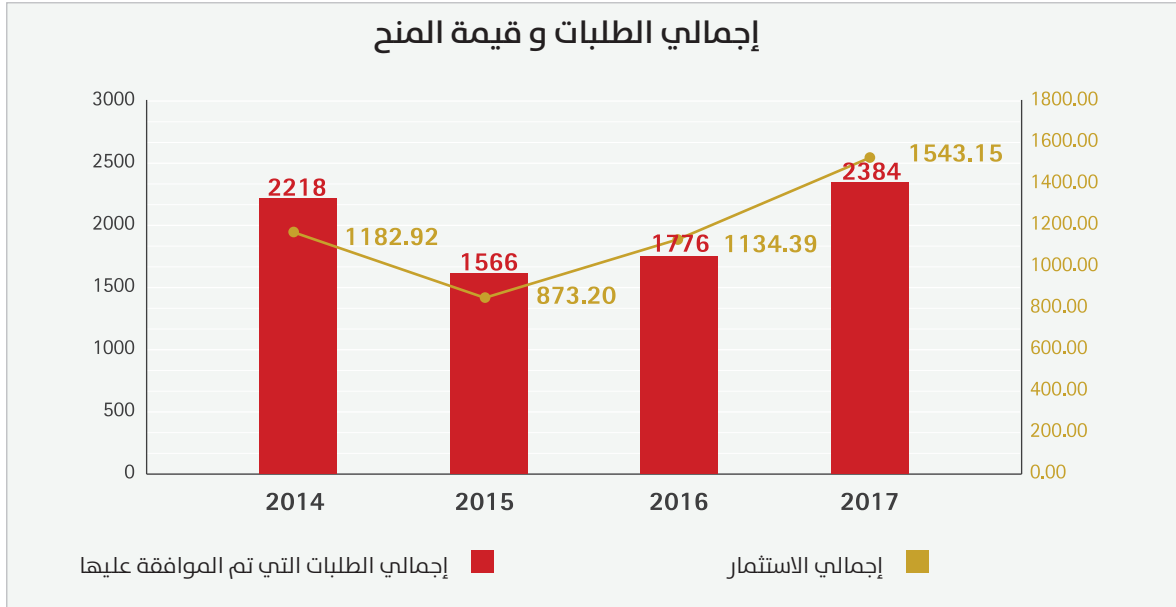


الشكل 2. طلبات برنامج الشيخ زايد للإسكان في رأس الخيمة للسنوات 2000 - 2017



الشكل 3. إجمالي المساعدات المقدمة من قبل برنامج الشيخ زايد للإسكان في دولة الإمارات وفي إمارة رأس الخيمة ما بين السنوات 2000 - 2017

## إجمالي الطلبات وقيمة المنح



الشكل 4. إجمالي عدد الطلبات التي تمت الموافقة عليها وقيمة المنح والقروض في إمارة رأس الخيمة (بالملايين)

3. نظام الإسكان الخاص بإمارة رأس الخيمة - برنامج الشيخ سعود للإسكان - محدود النطاق.

يوضح الشكل رقم 3 حجم الطلبات وعدد الموافقات في إمارة رأس الخيمة منذ بدء تنفيذ برنامج الشيخ زايد للإسكان. نسبة الموافقة على الطلبات المقدمة من رأس الخيمة قريبة من 60٪، وعليه، نسبة الـ 40٪ المتبقية قد تكون قد رفضت تلقي القرض، أو ألغوا طلباتهم، أو وجدوا منحة أخرى. يوضح الشكل رقم 4 زيادة الاستثمار الحكومي في الإسكان في إمارة رأس الخيمة بين عامي 2014 و 2017.

تعتمد المبالغ المخصصة للمنح والقروض على دخل الأسرة. يتم تخصيص الأموال وفق معادلة انحدارية، حيث تنخفض قيمة القرض مع زيادة دخل الأسرة للفرد. على سبيل المثال، دخل الأسرة الذي يقل عن 10,000 درهم (لعائلة من ثلاثة أفراد أو أكثر) تعتبر عائلة ذات دخل منخفض وتتلقى منحة لا تحتاج إلى السداد تصل قيمتها إلى 800,000 درهم. المعايير الأخرى هي أن مقدم الطلب يجب أن يكون مواطناً إماراتياً، متزوجاً، ورب الأسرة، ولا يمتلك مسكناً مناسباً. تعطى الأولوية للأرامل والنساء المطلقات اللاتي لديهن أطفال والأيتام وكبار السن وأصحاب الهمم والأسر المكونة من ستة أشخاص أو أكثر. من الجدير بالملاحظة - كانت قيمة المنح والقروض ومعايير الدخل قيد المراجعة ويتم إعادة النظر فيها لإجراء التغييرات في وقت كتابة هذا التقرير.

### برنامج مبادرة رئيس الدولة

تعد مبادرة رئيس الدولة من البرامج الجديدة نسبياً، ويتم إدارتها من قبل لجنة تابعة لوزارة الشؤون الرئاسية، التي تتخذ القرارات الرئيسية التي يتم تنفيذها فيما بعد من قبل وزارة البنية التحتية والتنمية. توفر هذه المبادرة منازل مسبقة البناء للعائلات ذات

على الخدمات بصورة مجانية، والتي تشمل خدمات الكهرباء والماء والطرق والصرف الصحي. بالنسبة لإمارة رأس الخيمة، تخصص البلدية قطعة أرض بمساحة 90 م × 90 م لبناء الفلل (كما هو الحال في الرفاع). يساعد القرض أو المنحة مقدم الطلب على بناء المنزل؛ ومع ذلك، يتم دفع الأموال للمقاول مباشرة من القرض أو المنحة المعتمدة، والتي تديرها مبادرة الشيخ زايد للإسكان. يمكن للمواطنين الذين يعيشون في المنزل بيع أو استئجار العقار بمجرد سداد القرض، ولكن يجب على أولئك الذين يتلقون منحة العيش في العقار لمدة 15 عاماً على الأقل. إذا اختاروا بيع المنزل قبل ذلك، فسوف يتعين عليهم استرجاع مبلغ المنحة إلى برنامج الشيخ زايد للإسكان. علاوة على ذلك، لا يمكنهم تقديم طلب في المستقبل من أجل الحصول على مساعدة أخرى للحصول على منزل آخر.

من بين مختلف الإمارات، استفاد سكان إمارة رأس الخيمة من مبادرة الشيخ زايد للإسكان، يليهم سكان الشارقة والفجيرة. بين عامي 2000 و 2017، كانت 30٪ من جميع الطلبات التي تمت الموافقة عليها من إمارة رأس الخيمة على الرغم من أن المتقدمين في رأس الخيمة لم يمثلوا سوى 25٪ من جميع المتقدمين للبرنامج (الشكلان 2 و 3). يقول المنصوري (1997) أن برامج الإسكان منخفضة التكلفة كانت دائماً مرغوبة بشكل كبير في إمارة رأس الخيمة، والتي تشكل ما يقرب من 37٪ إلى 50٪ من جميع المتقدمين بين عامي 1971 و 1991 على التوالي. هناك عوامل متعددة تلعب دور في سبب ارتفاع معدل الطلبات في رأس الخيمة:

1. نسبة المواطنين في هذه الإمارة أكبر مقارنة بغيرها من الإمارات<sup>7</sup>
2. رأس الخيمة لديها اقتصاد متنامي (لكن ليس مماثل للنمو الاقتصادي في إمارتي دبي وأبوظبي).

<sup>7</sup> وفقاً لدائرة التنمية الاقتصادية في دولة الإمارات العربية المتحدة، في عام 2015، بلغ عدد المواطنين الإماراتيين الذين يعيشون في إمارة رأس الخيمة 100,000 مواطناً. خلال العام نفسه، بلغ عدد المواطنين في إمارتي أبوظبي ودبي 507,479 و 222,875 على التوالي. بالنسبة لإمارة دبي، كان عدد الوافدين أكثر من 10 أضعاف عدد المواطنين الإماراتيين بينما في أبوظبي، كان عددهم خمسة أضعاف. بالنسبة لإمارة رأس الخيمة، كان عدد الوافدين أكثر من أربع مرات ونصف عدد المواطنين الإماراتيين. أحدث التقديرات السكانية، بما في ذلك تعداد عام 2018، متاحة للجمهور بالنسبة لإمارتي دبي وأبوظبي، ولكنها غير متاحة بالنسبة لإمارة رأس الخيمة.

**الشارقة: مديرية الإسكان** - منذ عام 2010، يقدم هذا البرنامج مساعدة إسكان للمواطنين تصل إلى 800,000 درهم إماراتي للمواطنين الإماراتيين بدخل شهري إجمالي يقل 10,000 درهم.

**رأس الخيمة: برنامج الشيخ سعود للإسكان** - يركز هذا البرنامج على إعادة ترميم المساكن القديمة، إلا أن قلة قليلة من المواطنين قد استفادوا من البرنامج وقد انتهى العمل فيه إلى حد كبير بالوقت الحالي. ومع ذلك، فقد أظهرت الملاحظات الميدانية أن العديد من المباني السكنية وغيرها من المباني توضح تبني بلدية رأس الخيمة للعديد من الترميمات. ليس من الواضح ما إذا كانت هذه ممولة من خلال برنامج الشيخ سعود للإسكان.

## النتائج

تعلقت أسئلة المقابلات التي أجريناها مع المستفيدين من برامج الشيخ زايد للإسكان ومبادرة رئيس الدولة حول السبب وراء تقدمهم للحصول على مساعدة من أجل الحصول على الإسكان، وما الذي جعلهم مؤهلين للبرنامج، وما مدى رضاهم عن تصميم منزلهم وموقعه. طلبنا منهم أيضاً تقديم اقتراحاتهم حول التحسينات التي من الممكن إضافتها.

## ردود المستفيدين من برنامج الشيخ زايد للإسكان (قرض أو منحة)

أعرب المستفيدون من برنامج الشيخ زايد للإسكان (تم تعيين المواقع في الشكل 5) على أنهم راضون عن البرنامج، وتصميم وموقع منازلهم. أفاد حوالي 75٪ منهم بأنهم من فئة المتزوجين والمواطنين الذين يعيشون في إمارة رأس الخيمة، وحوالي 50٪ منهم يعتبرون من فئة ذوي الدخل المنخفض. يبدو أن أولئك الذين كانوا في الفئات ذات الدخل المنخفض تلقوا منح تصل إلى 800,000

الدخل المنخفض التي تعاني من مشاكل الإسكان، والتي تميزها عن مبادرة الشيخ زايد للإسكان التي تقدم في الغالب القروض والمنح. بين عامي 2014 و 2016، تم الانتهاء من بناء 400 وحدة سكنية في جميع أنحاء إمارة رأس الخيمة. بعد ذلك، في عامي 2016 و 2017، تم بناء 216 وحدة سكنية أخرى. تنتشر المشاريع المبنية في إطار هذا البرنامج في جميع أنحاء الإمارة في البلدات والقرى الصغيرة خارج المنطقة الحضرية في إمارة رأس الخيمة.

## البرامج الإقليمية

تقدم إمارة أبوظبي ودبي والشارقة ورأس الخيمة برامج الإسكان الخاصة فيها، المخصصة لمواطنيها. وهي تختلف في معايير أهليتها، لا سيما فيما يتعلق بدخل الأسرة، وقيمة القرض أو المنحة المقدمة، وكلا المعيارين هما اللذان يحددان البرنامج الذي قد يجده الشخص أو الأسرة الأكثر ملاءمة لاحتياجاتهم.

**إمارة أبوظبي: هيئة الإسكان** - بدأ العمل بهذا المخطط في عام 2011، من خلال تقديم قرض سكني تراوحت قيمته بين 500,000 إلى 2 مليون درهم لمدة 25 عامًا. معايير الأهلية شملت دخل شهري لا يقل عن 15,000 درهماً، مع دخل شهري للأسرة لا يقل عن 2,500 درهماً.

**دبي: مؤسسة محمد بن راشد للإسكان** - استفاد من هذا البرنامج أكثر من 12,000 مستفيداً منذ عام 2007 (السنة الأولى لتنفيذه) حتى عام 2014. وهو يقدم منحةً تصل إلى 750,000 درهم إماراتي. العائلات التي تحصل على أقل من 10,700 درهم تعتبر من الأسر المنخفضة الدخل. نظرًا لأن معيار اعتبار دخل الأسرة منخفض أو غير منخفض يختلف من برنامج إلى آخر، فإنه يؤثر على الأفراد المؤهلين للإستفادة من البرامج القائمة وكذلك على مبلغ القرض أو المنحة المقدمة.



الشكل 5. مواقع المتقدمين لبرنامج الشيخ زايد للإسكان الذين أجريت معهم المقابلات

® «إستدامة» هي ترجمة للكلمة «sustainability» وتعد جزءاً أساسياً من «خطة أبوظبي 2030» التي تهدف إلى جعل إمارة أبوظبي أكثر إستدامة.



من مبادرة التنمية المستدامة، «استدامة».

## الإجابات من المستفيدين من مبادرة رئيس الدولة

أعرب معظم المجيبين في هذه المجموعة (تم تحديد المواقع في الشكل 6) عن اعتزازهم بأن هذه المنحة جاءت من رئيس الدولة الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان، حفظه الله. والأهم من ذلك، كان من السهل جداً الاستفادة من هذه المبادرة والموافقات منحت بسرعة. بالنسبة للرضا عن مواقع المشاريع، انقسم المشاركون إلى قسمين، قسم أفادوا بأنهم سعداء بالموقع، في حين أفاد النصف الآخر أنهم غير راضين عن الموقع لأنه في المناطق النائية في الإمارة وبعيد عن المدينة ووسائل الراحة الأساسية. ومع ذلك، أفاد معظمهم أنهم راضون عن تصميم المنزل ووجدوا أنه مناسب ويتماشى مع التراث الثقافي المتعارف عليه. أفاد بعض المشاركين بأن الوحدات السكنية كانت صغيرة، وكانوا يفضلون السكن في منازل ذات طراز الطابق الواحد (البانجلو) بدلاً من الوحدات السكنية المتلاصقة ذات الطابقين.

كانت اقتراحات التحسين هي:

1. بناء منازل بطابق واحد.
2. تحسين عملية التواصل بين الوكالة والمتقدمين للطلب خلال مرحلة الحصول على الموافقة.
3. إنشاء البنية التحتية، مثل المدارس والمستشفيات، قبل بناء المنازل وسكنها من قبل المواطنين.
4. تغيير بعض عناصر التصميم: استبدال الأبواب الخشبية بنوع آخر من مواد البناء، وزيادة أحجام الغرف، وبناء جدران أعلى حول المنزل للمزيد من الخصوصية.

## أنماط النمو وبرامج الإسكان في إمارة رأس الخيمة

يتناول سؤالنا الأخير كيف تؤثر مخططات الإسكان على المناطق الحضرية ونموها في إمارة رأس الخيمة. من أجل الحصول على الإجابات، راجعنا 30 عامًا من بيانات الفاصل الزمني من Google من صور الأقمار الصناعية وقمنا بتحليل التغييرات على الأراضي والكثافة السكانية. ثم قمنا بدمج البيانات أعلاه مع أنماط وخطط

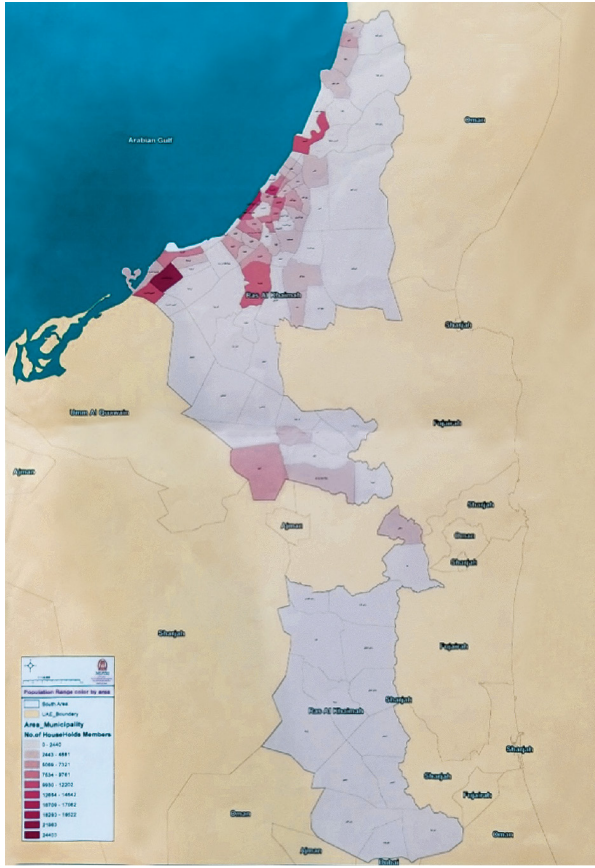
درهم بدلاً من القروض. بالنسبة لحوالي 66% من المستطلعين، تبين أن هناك سببين رئيسيين لتقديمهم على البرنامج: وجود مساحة محدودة لاستيعاب أسرهم في المنزل الذي كانوا يعيشون فيه، وكون البرنامج لا يتعامل بالفائدة. من الأسباب الإضافية التي ذكرها عدد آخر من المستفيدين، عدم كفاية الأموال لديهم لشراء منزل، أو لأنهم كانوا يعيشون في ظروف سكنية سيئة، أو بسبب الترميل والاعتماد على المساعدات الحكومية من أجل العيش. فيما يتعلق بممارسات البناء، الذي يعتبر من المثير للاهتمام، أن العديد من المجيبين أفادوا أنهم فضّلوا تجاوز معايير الحكومة المحلية وتبنوا معايير الاستدامة<sup>8</sup> الخضراء (المحافظة على البيئة) في تصاميمهم ومواد البناء المستخدمة لتشييد منازلهم.

التعليقات السلبية شملت التأخير الطويل في الحصول على موافقة. كما أفاد عدد قليل من المشاركين بأنهم غير راضين عن مواقع منازلهم الجديدة لأنها في مناطق نائية. تضمنت اقتراحات إضفاء التحسينات ما يلي:

1. جعل البرنامج متاحاً ليس فقط للإماراتيين المتزوجين ولكن أيضاً للعزاب (الفكرة هنا هي أن حيازة المنازل ستحفز العزاب على الزواج).
2. جعل البرنامج متاحاً للمواطنين الإماراتيين بغض النظر عن الدخل الشهري، على أساس من يأتي أولاً يحصل على الخدمة أولاً.
3. توفير البنية التحتية الاجتماعية، مثل المدارس والمساجد والمستشفيات والحدائق العامة في الحي قبل أن ينتقل السكان للعيش في المنازل.
4. تسريع عملية الحصول على الموافقة.
5. تقديم المزيد من خيارات التصميم.
6. معايير الأهلية يجب أن تكون أكثر شفافية.
7. الحد من التحيز والمفاضلة أثناء عملية منح الموافقة.
8. إلزام المالكين باتباع معايير الاستدامة، مثل نظام تصنيف اللؤلؤ الذي طوره مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني كجزء



الشكل 6. مواقع المتقدمين لمبادرة رئيس الدولة الذين أجريت معهم المقابلات.



الشكل 7. خريطة توزيع السكان

ملاحظة: الأسهم الحمراء إشارة إلى اتجاه النمو في المدينة

من 2000 فيلا مخططة للتشييد، 354 فيلا من هذه الفلل قيد الإنشاء ضمن المرحلة الأولى). افترض أحد المسؤولين أن إعادة التوجيه هذه إلى نهج مزود الخدمات يعود سببه لتلبية مطالب وخيارات الجيل الجديد من الشباب الإماراتيين، الذين يرغبون في الحصول على منازل جاهزة للسكن، خالية من المتاعب والمشاكل لأن ذلك يوفر لهم راحة البال. من الجدير بالذكر إلى أن المواطنين الإماراتيين الأصغر سناً يميلون أيضاً إلى تكوين أسر أصغر مقارنة بأهاليهم.

بالرغم من الفشل الموثق الذي أكدته كل من الدول المتقدمة والنامية، فإن نهج المزود أثبت نجاحه في دولة الإمارات كما هو الحال في سنغافورة. هناك ثلاثة أسباب قد تفسر ذلك: هدف الدولة لتحسين الظروف المعيشية لمواطنيها، وعدد السكان الإماراتي الصغير نسبياً، والتوافر المستمر للأموال لتمويل بناء المساكن. علاوة على ذلك، تسمح هذه البرامج للحكومة بالاستثمار في الاقتصاد المحلي<sup>9</sup>. كما أن اعتراف الحكومة بالإسكان كحق اجتماعي يبرر مشاركتها في إنتاج المنازل، وكذلك الحفاظ على الاستقرار الاجتماعي.

ومع ذلك، فإن هذه المشاريع عرضة للمخاطر المالية المحتملة، على سبيل المثال الركود الاقتصادي مثل انهيار العقارات في عام 2008 والاعتماد الشديد على الإيرادات من الموارد غير المتجددة مثل النفط والغاز. يمكن أن يكون إشراك القطاعين الخاص وغير الرسمي في توفير المساكن المستأجرة أو المملوكة وسيلة لإعادة توزيع هذه المخاطر - بشكل أساسي، باستخدام قطاعات اقتصادية متعددة لتوفير الإسكان.

استخدام الأراضي من بلدية رأس الخيمة في الأعوام 2013 و 2015 و 2017. ثم عززنا ذلك من خلال الاستفادة من الملاحظات الميدانية والمقابلات الشخصية مع المسؤولين الحكوميين.

كشف تحليلنا للنتائج ما يلي:

1. بين عامي 1984 و 2000، كان هناك توسع حضري جنوبي على امتداد شارع الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم في اتجاه الجنوب الشرقي والشمال على طول مناطق الشريط الساحلي، مثل الرسم والحليلة ومنطقة خور خوير الصناعية.
2. منذ عام 2008، تسارعت وتيرة التحضر، حيث تملأ جزءاً كبيراً من الصحراء الرملية بين شارع آل مكتوم وطريق الشيخ محمد بن زايد وتستمر إلى الجنوب والجنوب الغربي. إن التطورات العمرانية هي في الغالب سكنية، لتوليد مناطق مثل الرفاع، الحمرا، الزيت الجنوبية، ومدينة محمد بن زايد. كما تم تطوير المناطق الترفيهية مثل المرجان والمناطق الصناعية مثل منطقة الحمرا الصناعية.
3. معظم المشاريع السكنية الجديدة دعمت من قبل برنامج الشيخ زايد للإسكان، ولكن بعض المشاريع تعود لمبادرة رئيس الدولة، كما هو الحال في خور خوير، الزيت، و الجزيرة الحمرا، التي تزيد من الامتداد الحضري.

4. أثناء مقارنة خريطة استخدام الأراضي لعام 2017 مع خريطة 2013 تبين أن هناك المزيد من التوسع في المناطق السكنية والمشاريع التي ترعاها الحكومة (انظر الشكل 8).

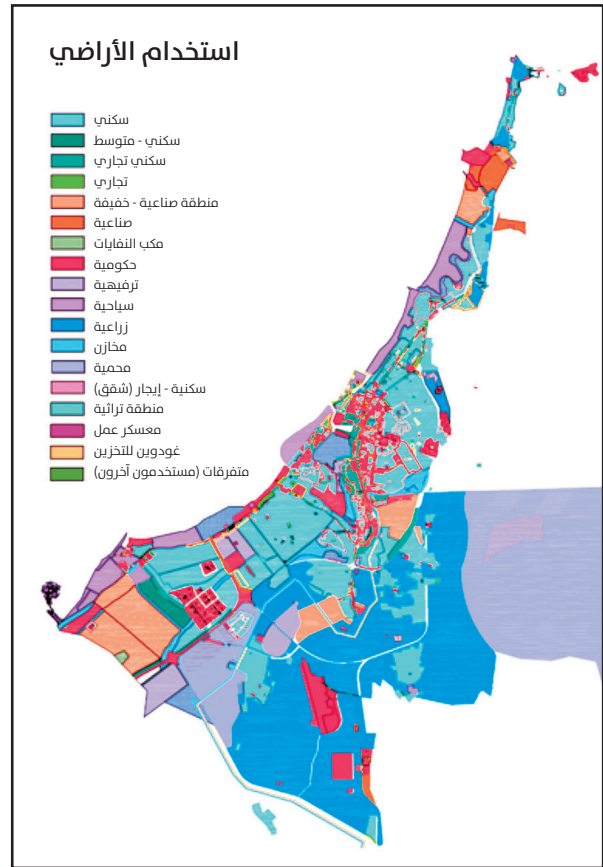
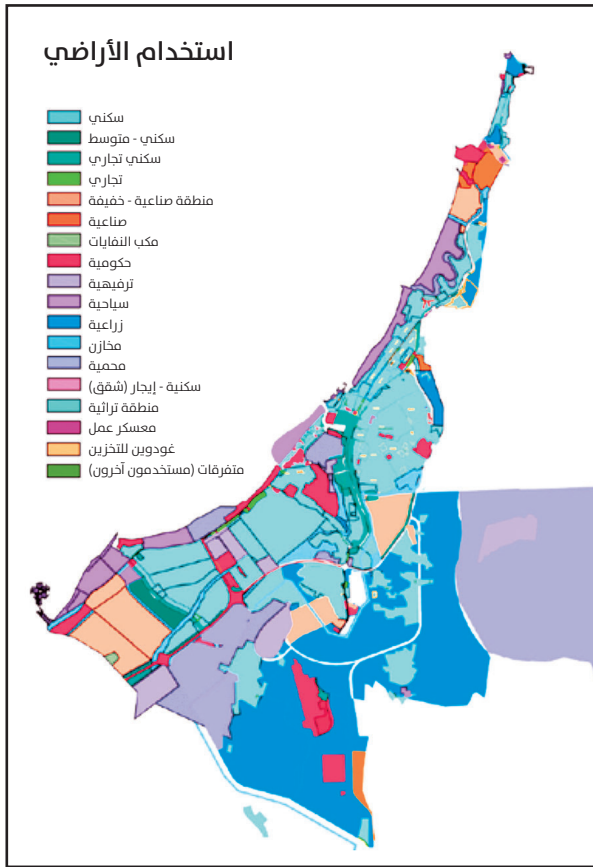
5. تُظهر أنماط التوزيع السكاني تطوراً غير متجاور، مع نمو سكني منخفض الكثافة للمناطق المرتفعة (انظر الشكلين 7 و 8). تؤدي أنماط السكان والكثافة هذه إلى ارتفاع التكاليف الاقتصادية التي تتحملها البلدية في توفير وصيانة البنية الأساسية الصلبة مثل المياه والطرق والكهرباء والبنية التحتية اللينة مثل المدارس والمنتزهات وما إلى ذلك. علاوة على ذلك، السفر لمسافات طويلة بالسيارة للوصول إلى وسائل الراحة الأساسية والحاجة إلى توسيع شبكات الطرق المحلية والسريعة لها تكاليف وأعباء بيئية واجتماعية كبيرة.

## مناقشة

بالوقت الحالي، تتبع دولة الإمارات العربية المتحدة نهجين للإسكان الذي يقع بين المزود ومقدم الدعم. على مر السنين، اتبع برنامج الشيخ زايد للإسكان بشكل متزايد نهج مقدم الدعم - حيث قام بتوفير حزم التمويل وخيارات تصميم المساكن، وتسهيل الاتصالات مع المقاولين، وتقديم الخصومات من قبل تجار مواد البناء المعتمدين من قبل الحكومة، وتقديم المساعدة الفنية من خلال الكتيبات الإرشادية. هذه الإجراءات حلت محل المشاركة المباشرة في عملية بناء المنازل.

على النقيض من ذلك، تعتمد مبادرة رئيس الدولة بالكامل على نهج المزود - حيث تقوم الحكومة ببناء مشاريع الإسكان الواسعة النطاق وتوفر المنازل الجاهزة للسكن للمستفيدين المؤهلين. في الآونة الأخيرة، تتبنى مبادرة الشيخ زايد للإسكان بشكل متزايد نهجاً مماثلاً لمزود الخدمات، حيث تتعاون مع مبادرة رئيس الدولة لبناء مشاريع مثل بطين السامر على مشارف بلدية رأس الخيمة (مع أكثر





الشكل 3. إحصائيات حول الدول الرائدة في إنتاج الوقود الحيوي في عام 2016

الصلبة الحالية مثل المياه وخطوط الكهرباء والطرق. وبالتالي، يوضح هذا أنه لم يتم التخطيط جيداً للمناطق الجديدة، مما يضيف تكاليف طويلة الأجل على البلدية من أجل تزويد الخدمات للمشاريع العمرانية التي يتم تشييدها في مناطق منخفضة الكثافة بشكل غير متجاور.

## التوصيات

بعد التمعن في النتائج والإجابات من المناقشات تم التوصل إلى بعض التوصيات التالية:

1. هناك حاجة إلى وجود تنسيق أفضل بين برامج الإسكان الوطنية والخطط الرئيسية المحلية وأنماط استخدام الأراضي لتجنب التوسع العمراني الحضري العشوائي.
2. ينبغي على برنامج الشيخ زايد للإسكان التأكد من أن الإنشاءات الجديدة تلتزم وتتماشى مع مخططات وسياسات البلدية، كشرط أساسي لتقديمهم المنح أو القروض.
3. يجب أن تتخذ إمارة رأس الخيمة وبلدية رأس الخيمة خطوات لرفع مستويات التطوير والبناء. يمكن أن تؤدي هذه الجهود إلى تطوير «مباني خضراء» التي تحافظ على البيئة وتتسم بالكفاءة في استخدام الموارد طوال دورة حياة المباني.

اتخذ مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني وبلدية أبوظبي بعض الخطوات الأولية لإشراك القطاع الخاص في حل مشكلة توفير الإسكان الميسور التكلفة. فقد نظر المجلس مؤخرًا في إمكانية تكليف مطوري القطاع الخاص للمباني متعددة الوحدات بتخصيص 20% من مساحة الأرضية الإجمالية للمجموعات المتوسطة الدخل. بالإضافة إلى ذلك، تقدم بلدية أبوظبي حوافز للمطورين من القطاع الخاص تشمل إما تشييد مبانٍ جديدة أو تحويل المباني القائمة إلى وحدات سكنية مناسبة للتأجير، لتكون متاحة بأسعار معقولة للفئات ذات الدخل المنخفض (أبوظبي، 2017). من المتوقع أن يؤدي كل هذا إلى زيادة المعروض السكني للفئات المتوسطة والمنخفضة الدخل دون استثمار مباشر أو تدخل من قبل الحكومة. يتماشى هذا مع النهج التمكيني الذي اتبعته العديد من الدول المتقدمة مثل كندا والولايات المتحدة الأمريكية.

يضيف البناء الواسع للفلل والمنشآت ذات الصلة، الممولة من خلال برنامج الشيخ زايد للإسكان ومبادرة رئيس الدولة، إلى التوسع الحضري السريع في الإمارة الذي يتعارض غالبًا مع المخطط الرئيسي لإمارة رأس الخيمة<sup>9</sup>. اقترح المجيبون أن التحيز والمفاضلة هما السببان المحتملان للاستهانة بالمخطط الرئيسي. أكد بعض المستفيدين من برنامج الشيخ زايد للإسكان على ضرورة تخصيص الأراضي بعيداً عن قلب المدينة والبناء بعيداً عن البنية التحتية

<sup>9</sup> يعتبر قطاع التشييد والبناء من القطاعات الرئيسية ومحرك رئيسي للاقتصاد (ساهم بأكثر من 10% من الناتج المحلي الإجمالي للبلاد في عام 2017 (Clifton, 2018) وكذلك في إمارة رأس الخيمة، حيث ساهم بأكثر من 9% من إجمالي الناتج المحلي للإمارة في عام 2014، ووظف ما يقرب من 13% من العاملين في عام 2013. بلغت استثمارات مشروع الشيخ زايد للإسكان SZHP في إمارة رأس الخيمة وحدها أكثر من 1.5 مليار درهم، وتم ضخ 1.5 مليار آخر من قبل وزارة الأشغال العامة في إمارة رأس الخيمة والوزارة الاتحادية للبنية التحتية والتنمية لبناء مشاريع الإسكان الأخرى والمدارس والمستشفيات والمساجد وغيرها من المؤسسات والمرافق العامة.

<sup>10</sup> خطة طويلة المدى توجه النمو الجديد لتطوير الأراضي والمجتمع والبنية التحتية.

4. يتعين على كل من الإمارة والبلدية تقديم حوافز لأولئك الذين يستوفون نظام تصنيف اللؤلؤ، مثل وضع معاملتهم في المسار السريع للحصول على التصريح.

5. ينبغي على إمارة رأس الخيمة تقديم المزيد من المساعدات المالية (ربما عبر برنامج الشيخ سعود) لأولئك الذين يرغبون في البقاء في سكنهم الحالي وإصلاحه وصيانته وتحسينه أو توسيع مساحة البناء - لأن ذلك سوف يحفز الناس على البقاء في منازلهم الحالية.

6. ينبغي على بلدية رأس الخيمة إعطاء أولوية لتطوير المشاريع التنموية المتراصة بدلاً من التركيز على مشاريع بناء الفلل، ويجب أن تكون مشاريع التطوير الجديدة مصحوبة بإنشاء وسائل الراحة العامة، مثل المدارس ومرافق الرعاية الصحية، وغيرها من المشاريع الرئيسية المطلوبة، لأن ذلك سيساعد في تطوير «مجتمعات كاملة»، التي تلبى الاحتياجات الأساسية لجميع السكان، وبالتالي تقلل التحديات الاقتصادية والبنية التحتية والعواقب السلبية غير المرغوب فيها، وكذلك تقلل التكاليف البيئية والاجتماعية.

## القيود والدراسات المستقبلية

حجم العينة الصغيرة من المجيبين على أسئلة الاستبيان يحد من تعميم النتائج التي توصلنا إليها. يمكن أن تهدف الدراسات المستقبلية إلى زيادة أحجام العينات لتحسين بعض العوامل المهمة مثل الحصول على المعلومات الموثوقة، والصحة التي يمكن تعميمها. نحتاج أيضاً إلى معرفة المزيد حول برامج الإسكان في الإمارات الثلاث الأخرى، ومقارنتها مع بقية البرامج الوطنية للتعرف على أوجه التشابه والاختلاف. يمكن أن تؤدي هذه الدراسة الشاملة إلى التوصل إلى قائمة بأفضل الممارسات لتحسين جميع برامج الإسكان.

إن مسألة الحصول على المعلومات تعد من المشاكل الرئيسية المهمة القائمة عند إجراء البحوث في دولة الإمارات العربية المتحدة. وعليه، من أجل التغلب على هذه المشكلة، سيكون من الحكمة أن يقوم الباحثون الذين يجرون البحوث في المستقبل بإشراك الباحثين الإماراتيين المحليين والمسؤولين الحكوميين والمؤسسات المعنية في أبحاثهم. علاوة على ذلك، فإن دراسة إثنوغرافية، حيث يمكن متابعة الأسر الإماراتية وتوثيق تجاربهم قبل وبعد شغل المنازل المدعومة من قبل الحكومة، ستساعد على تطوير صورة أوضح وأكثر دقة لمشاريع الإسكان وخياراته وتفضيلاته بالنسبة للذين يرغبون الاستفادة من برامج الإسكان.

**سانديب أجراوال**، حاصل على العديد من الشهادات مثل الدكتوراه، RPP ، AICP ، وهو أستاذ ومدير كلية التخطيط الحضري والإقليمي بجامعة ألبرتا في كندا. الدكتور أجراوال هو خبير تخطيط حضري مشهور دولياً ومحترف جداً في مجال الإسكان والتخطيط الصحيح لاستخدام الأراضي والتنمية الدولية.

- Abu Dhabi Department of Urban Planning and Municipalities. (2017). Abu Dhabi rolls out initiative to provide residential units for fixed income earners. Retrieved from <https://dmat.abudhabi.ae/en/ADM/MediaCenter/News/Pages/News2017.08.05.aspx>
- Al-Mansoori, M. A. J. (1997). *Government low-cost housing provision in the United Arab Emirates: The example of the federal government low-cost housing programme*. PhD Thesis. University of Newcastle upon Tyne.
- Arabian Business. (2018). Abu Dhabi orders over 1\$b in housing loans to be distributed to citizens. Retrieved from <https://www.arabianbusiness.com/politics-economics/-398664abu-dhabi-orders-over1-b-in-housing-loans-to-be-distributed-to-citizens>
- Burns, L. & Grebler, L. (1977). *The housing of nations: Analysis and policy in a comparative framework*. London: Macmillan Press Ltd.
- Clifton, D. (2018). Q2017 4: UAE Construction Market Update. Retrieved from <https://www.fgould.com/middle-east/articles/q-2017-4uae-construction-market-update/>
- Gilbert, A. & Ward, P. (1985). *Housing, the state and the poor: Policy and practice in three Latin American cities*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Government of Dubai. (2018). About Projects. Retrieved from <https://www.mbrhe.gov.ae/en/Projects/Pages/default.aspx>
- Peattie, L. (1987). Shelter, development, and the poor, in L. Rodwin (Ed.) *Shelter, settlement, and development*. London: Allen & Unwin.
- UAE Department of Economic Development. (2015). Ras Al Khaimah Statistical Yearbook.
- The United Arab Emirate Constitution. (1971). Retrieved from [https://www.constituteproject.org/constitution/United\\_Arab\\_Emirates\\_2004.pdf](https://www.constituteproject.org/constitution/United_Arab_Emirates_2004.pdf)
- UNCHS (United Nation Centre for Human Settlements [UN-Habitat]). (1987). *Global report on human settlements 1986-*. Oxford, UK: Oxford University Press.
- UNCHS. (1990). *Global strategy for shelter to the year 2000*, Nairobi. Retrieved from <http://www.nuigalway.ie/media/housinglawrightsandpolicy/files/undocs/UN-Global-Strategy-for-Shelter-to-the-Year-2000-.pdf>
- UNCHS. (1991) *Global strategy for shelter to the year 2000, Sub-regional Seminars to Support National Action*, Nairobi.
- UNCHS. (1994) *National experiences with shelter delivery for the poorest groups*, Nairobi. Retrieved from <http://www.chs.ubc.ca/archives/files/National20%Experiences20%with20%Shelter20%Delivery20%for20%the20%Poorest20%Groups.pdf>
- UNCHS/ILO. (1995) *Shelter Provision and Employment Generation*. International Labour Office. Geneva/Nairobi. Retrieved from <http://collections.infocollections.org/ukedu/uk/d/Jh2514e/>
- UNCHS. (1996). *An urbanizing world: Global report on human settlements 1996-*. Oxford: Oxford University Press.
- UNCHS. (1996a) *The habitat agenda and the Istanbul Declaration, Part iv. Global plan of action: Strategies for implementation*. Retrieved from <http://www.undp.org/habitat/agenda/>
- UN-Habitat. (2005). *Financing Urban Shelter - Global Report on Human Settlements*. <https://unhabitat.org/books/financing-urban-shelter-global-report-on-human-settlements/>
- Van Huyck, A. (1987). New directions for national shelter policies, in L. Rodwin (Ed.) *Shelter, settlement, and development*. London: Allen & Unwin.
- World Bank. (1993). Housing: Enabling markets to work, with Technical Supplements. *World Bank Policy Paper*, Washington D.C.

تهدف سلسلة أوراق السياسة لدى مؤسسة الشيخ سعود بن صقر القاسمي لبحوث السياسة العامة إلى نشر بحوث أفراد و المؤسسات التي تهتم و تركز على تنمية السياسة العامة في العالم العربي. و تعبر النتائج و استنتاجات عن آراء أصحابها المؤلفين و تعتبر كمرجع لمؤسسة الشيخ سعود بن صقر القاسمي لبحوث السياسة العامة.

## مؤسسة الشيخ سعود بن صقر القاسمي لبحوث السياسة العامة

### تطوير البحوث، ودعم العقول

تقع مؤسسة الشيخ سعود بن صقر القاسمي لبحوث السياسة العامة في رأس الخيمة وهي مؤسسة غير ربحية تأسست في عام 2009 تحت رعاية صاحب السمو الشيخ سعود بن صقر القاسمي، حاكم إمارة رأس الخيمة. وللمؤسسة ثلاث وظائف رئيسية:

- إعلام صانعي السياسات عن طريق إجراء وتكليف البحوث ذات الجودة العالية،
- إثراء القطاع العام المحلي، وخاصة التعليم، من خلال تزويد التربويين وموظفي الخدمة المدنية في رأس الخيمة بالأدوات اللازمة لإحداث تأثير إيجابي على مجتمعهم، و
- بناء روح الجماعة والتعاون والرؤية المشتركة من خلال المشاركة الهادفة التي تعزز العلاقات بين الأفراد والمنظمات.

لمعرفة المزيد عن أبحاثنا، والمنح، والأنشطة البرامجية يرجى زيارة موقعنا

[www.alqasimifoundation.com](http://www.alqasimifoundation.com)

ص.ب : 12050، إمارة رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة

الهاتف: +971 7 233 8060، فاكس: +971 7 233 8070

البريد الإلكتروني: info@alqasimifoundation.rak.ae

[www.alqasimifoundation.com](http://www.alqasimifoundation.com)

مؤسسة الشيخ سعود بن صقر القاسمي  
لبحوث السياسة العامة

