



جامعة النجاح الوطنية
كلية الدراسات العليا

دور سياسات و تشريعات البناء في تعزيز الإسكان الميسر في
الضفة الغربية وسبل تطويرها

إعداد

ماسة حكمت عبد الفتاح حسيبا

إشراف

د. محمد عتمة

د. وسيم سلامة

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية، من كلية الدراسات العليا، في جامعة النجاح الوطنية، نابلس - فلسطين.

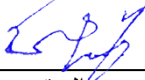
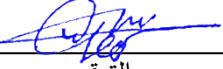
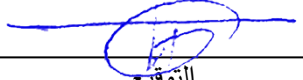

2025

دور سياسات و تشريعات البناء في تعزيز الإسكان الميسر في الضفة الغربية وسبل تطويرها

إعداد

ماسة حكمت عبد الفتاح حسيبا

نوقشت هذه الرسالة بتاريخ 2025/12/29م، وأجيزت:

 التوقيع	د. محمد عتمة
 التوقيع	المشرف الرئيسي أ.د. خالد الساحلي
 التوقيع	المشرف الثاني د. ايمان العمد
 التوقيع	الممتحن الخارجي د. فداء ياسين
	الممتحن الداخلي

الاهداء

إلى روح والدي الطيبة...

الذي كان لي السند والداعم الأول، والذي انتظر هذا اليوم بفخرٍ وشوقٍ لم يُكتب له أن يشهده،
إلى من زرع فيّ الإصرار والإيمان بأنّ الحلم يتحقق بالإرادة والعزيمة، أهدي ثمرة هذا الجهد لروحه الطاهرة،
راجيةً أن يكون فخورًا بي كما كنتُ دائمًا فخورةً به.

إلى أمي الغالية...

التي كانت الدعاء المستمر في كل خطوة، والنور الذي أضاء طريقي بالصبر والعطاء، وجودها كان القوة
التي دفعتني للاستمرار مهما صعب الطريق.

إلى أختي اسراء....

رفيقة الدرب، ومرآة الروح التي رافقتني في كل مراحل هذه الرحلة. كانت دائمًا الصوت الذي يذكّرني
بقدرتي على الاستمرار، والمصدر الدائم للتشجيع حين تضعف العزيمة. من كلماتها كنت أستمد قوتي، ومن
دعمها تعلمت كيف أوازن بين الحلم والواقع.

إلى اخوتي و اصدقائي الأعزاء...

الذين شاركوني التفاصيل الصغيرة قبل الكبيرة، وكانو حولي بالابتسامة و المساعدة و الدعم، وخففوا عني
مشقة الطريق وجعلوا الرحلة اجمل.

الشكر

أتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى جامعة النجاح الوطنية وكلية الهندسة ، على ما قدّمت من دعمٍ علميٍّ وأكاديميٍّ خلال فترة إعداد هذه الرسالة.

كما أتقدّم بخالص الشكر والتقدير إلى الدكتور محمد عتمة والدكتور وسيم سلامة على توجيهاتهم القيّمة ودعمهم المستمر وملاحظاتهم البناءة التي أسهمت في تطوير هذا العمل الأكاديمي وإخراجه بهذه الصورة.

ولا يفوتني أن أتوجّه بالشكر إلى وزارة الأشغال العامة والإسكان، ومجلس الإسكان الفلسطيني، وشركة باديكو القابضة، وشركة أركان العقارية، وسلطة النقد الفلسطينية، وبلدية روابي، على تعاونهم الكريم وتسهيلهم لإجراءات جمع المعلومات والبيانات، مما كان له الأثر الكبير في إتمام الجانب العملي من هذه الدراسة.

كما أتقدم بخالص التقدير لكل من قدّم لي دعمًا أو مساعدة خلال فترة البحث، من الزملاء والأصدقاء وأفراد العائلة، الذين كان لحضورهم وتشجيعهم أثرٌ بالغ في تجاوز الصعوبات والوصول إلى هذه المرحلة.

الإقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل عنوان:

دور سياسات و تشريعات البناء في تعزيز الإسكان الميسر في الضفة الغربية وسبل تطويرها

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة هي نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة اليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل أو أي جزء منها لم يقدم من قبل لنيل أية درجة أو لقب علمي أو بحثي لدى أية مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

اسم الطالب: ماسة حكمت عبد الفتاح حسيبا

التوقيع: ماسة حسيبا

التاريخ: 2025/12/29

فهرس المحتويات

ج	الاهداء
د	الشكر
هـ	الإقرار
و	فهرس المحتويات
ط	فهرس الجداول
ي	فهرس الاشكال
ك	فهرس الملاحق
ل	الملخص
1	الفصل الأول: المقدمة سياق الدراسة والاطار النظري
1	1.1 المقدمة
7	1.2 مصطلحات الدراسة
9	1.3 مراجعة الأدبيات
13	1.4 مشكلة الدراسة:
14	1.5 أسئلة الدراسة
15	1.6 أهمية الدراسة
16	1.7 أهداف الدراسة
17	1.8 منهجية الدراسة
18	1.9 مفهوم الاسكان الميسر
18	1.9.1 البعد الاقتصادي
22	1.11 أهمية الاسكان الميسر
27	1.12 وضع الاسكان الميسر في الضفة الغربية و التحديات التي يواجهها
30	1.13 القطاعات العاملة في قطاع الاسكان في الضفة الغربية

1.14	السياسات، التشريعات و الادوات المالية المنظمة للاسكان في الضفة الغربية:	35
1.14.1	سياسات الاسكان في الضفة الغربية:	36
1.14.2	تشريعات الاسكان في الضفة الغربية:	40
46	ثانياً: نموذج تطبيقي ضمن الإطار التنظيمي العام - مدينة رام الله	
1.14.3	الادوات المالية للاسكان في الضفة الغربية:	50
1.15	كيف تتعامل الدول مع الإسكان الميسر	50
1.15.1	سياسات الدعم الحكومي المباشر	51
1.15.2	الشراكات بين القطاعين العام والخاص :	53
1.16	تنظيم قوانين البناء والتخطيط الحضري	55
1.17	الاطار المفاهيمي للدراسة	58
63	الفصل الثاني: منهجية الدراسة	
2.1	منهج الدراسة	63
2.1.1	المنهج التاريخي التحليلي	63
2.1.2	منهج التحليل المقارن	63
2.1.3	المنهج الكمي التحليلي	64
2.1.4	المنهج النوعي (الوصفي التحليلي)	64
2.2	مجتمع الدراسة	65
2.3	عينة الدراسة	66
2.4	أدوات الدراسة ومؤشرات صدقها وثباتها	69
75	الفصل الثالث: نتائج الدراسة ومناقشتها	
3.1	تحليل نتائج الاستبيان	75
3.2	تحليل لنتائج مقابلات الإسكان الميسر في الضفة الغربية	94
3.3	تحليل لنتائج مقابلات ذوي الدخل المحدود	102
3.4	التوصيات	108

114	المراجع العلمية
122	الملاحق
B	Abstract

فهرس الجداول

- جدول 1: القطاعات العاملة في قطاع الاسكان في الضفة الغربية و دورها 35
- جدول 2: الارتدادات والنسب البنائية للمناطق السكنية في مدينة نابلس المصدر: بلدية نابلس - قسم التنظيم والبناء، 2023 47
- جدول 3: نموذج تطبيقي لاشتراطات الارتدادات والنسب البنائية وفق الأحكام التنظيمية الخاصة - مدينة رام الله، بلدية رام الله 49
- جدول 4: ملخص استراتيجيات الدول في دعم الإسكان الميسر 60
- جدول 5: توزيع عينة الدراسة حسب المنطقة الجغرافية و المهنة 69
- جدول 6: توزيع عينة المقابلات حسب الجهة والصفة الوظيفية 70
- جدول 7: متوسط التباين المستخرج (AVE) ومعامل الفا كرونباخ لمحاور الاستبيان 72
- جدول 8: توزيع عينة المقابلات حسب الجهة والصفة الوظيفية 74
- جدول 9: المتوسطات واختبار T لعدم وجود سياسة إسكان وطنية واضحة في الضفة الغربية 79
- جدول 10: معاملات ارتباط (Spearman) بين غياب السياسة الإسكانية وضعف التنسيق المؤسسي 81

فهرس الاشكال

- شكل 1: توزيع الأسر في الضفة الغربية حسب فئة الدخل السنوي 2
- شكل 2: متوسط تكلفة السكن المرغوبة حسب فئات الدخل السنوي في الضفة الغربية 3
- شكل 3: المعدل الوسيط لسعر المتر المربع للشقق السكنية في محافظات الضفة الغربية (دولارًا) 4
- شكل 4: يوضح ابعاد الاسكان الميسر 18
- شكل 5: صورة توضح تقسيم الضفة الغربية الى مناطق أ،ب،ج 28
- شكل 6: توضح توزيع المستوطنات الاسرائيلية في الضفة الغربية 30
- شكل 7: المخطط الهيكل لمدينة نابلس يوضح تصنيفات استعمالات الأراضي 44
- شكل 8: التعليمات الخاصة بالتساهل في الارتدادات في مناطق السكن (ب، ج) في مدينة نابلس 48
- شكل 9: العلاقة بين عرض الشارع والارتفاع وعدد الطوابق المسموح بها في منطقة السكن (ب) في حال وجود شارعين متقابلين - الإسكان الميسر 50
- شكل 10: الاطار المفاهيمي للدراسة يوضح العلاقة بين السياسات والتشريعات العمرانية والآليات التنظيمية

فهرس الملاحق

- ملحق أ: الاستبيان 122
- ملحق ب: نموذج مقابلة بحثية 129
- ملحق ج: الأشكال والجداول 131
- شكل 11: شكل يوضح نسبة عدد المهندسين المعماريين و المدنيين في المدن من عينة الاستبيان
131
- شكل 12: توزيع عينة الاستبيان حسب المنطقة الجغرافية المهنة 131
- جدول 11: المتوسطات واختبار T حول أثر غياب السياسات الإسكانية على تنفيذ مشاريع الإسكان
الميسر 132
- جدول 12: المتوسطات واختبار T لأثر أدوات التمويل على دعم الإسكان الميسر 132
- جدول 13: المتوسطات واختبار T لأثر الشراكة بين القطاعين العام والخاص في تنفيذ مشاريع الإسكان
الميسر 132

دور سياسات وتشريعات البناء في تعزيز الإسكان الميسر في الضفة الغربية وسبل تطويرها

اعداد

ماسة حكمت عبد الفتاح حسيبا

إشراف

محمد عتمة

وسيم سلامة

الملخص

تواجه الضفة الغربية تحديات متزايدة في توفير السكن الملائم والميسر، خاصة للفئات ذات الدخل المحدود، في ظل ارتفاع تكاليف البناء وأسعار الوحدات السكنية، وتراجع القدرة الشرائية، إلى جانب النمو السكاني المتسارع. وعلى الرغم من وجود سياسات وتشريعات تنظم قطاع البناء، إلا أن فعاليتها في دعم الإسكان الميسر ما تزال محدودة، مما أدى إلى اتساع الفجوة بين أسعار السكن وقدرة شريحة واسعة من المواطنين على تحمّل تكاليفه.

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل أثر السياسات والتشريعات العمرانية على القدرة على تحمّل تكاليف السكن في الضفة الغربية، مع التركيز على التحديات التي تواجه مشاريع الإسكان الميسر والفئات المستهدفة منها. اعتمدت الدراسة المنهج المختلط الذي جمع بين التحليل التاريخي للسياق القانوني، والاستبيان الكمي لقياس فعالية السياسات من وجهة نظر المهندسين والمطورين، والمقابلات النوعية مع صنّاع القرار والمسؤولين في الهيئات ذات العلاقة، بالإضافة إلى مقابلات مع مجموعة من الأسر محدودة الدخل. وقد بلغ حجم عينة الاستبيان (230) مشاركًا، إضافة إلى (6) مقابلات نوعية مع عدد من صنّاع القرار، و(8) مقابلات مع أفراد من ذوي الدخل المحدود.

أظهرت النتائج أن غياب سياسة وطنية شاملة للإسكان يشكّل أحد أبرز التحديات التي تواجه قطاع السكن في الضفة الغربية، وأن التشريعات العمرانية القائمة ترتبط بشكل مباشر بارتفاع تكاليف البناء وتباطؤ تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر، في حين أن الأدوات التمويلية المتوفرة ما تزال محدودة النطاق وغير قادرة على تلبية احتياجات الفئات منخفضة الدخل. كما كشفت المقابلات مع ذوي الدخل المحدود عن فجوة واضحة بين توجهات السياسات الرسمية والاحتياجات الفعلية للأسر، خاصة فيما يتعلق بارتفاع أسعار الأراضي وصعوبة الحصول على التمويل، وتوصي الدراسة بضرورة تطوير سياسات إسكان أكثر مرونة وعدالة، وتوسيع نطاق الشراكات الاستثمارية، وإيجاد أدوات تمويلية مبتكرة تستجيب لاحتياجات الفئات محدودة ومتوسطة الدخل، بما يسهم في تحسين فرص الحصول على سكن ميسر في السياق الفلسطيني.

الكلمات المفتاحية: الإسكان الميسر، سياسات البناء، تشريعات البناء، القدرة على تحمّل تكاليف السكن، الشراكة بين القطاعين العام والخاص، العدالة السكنية، الأسر ذات الدخل المحدود.

الفصل الأول

المقدمة سياق الدراسة والاطار النظري

1.1 المقدمة

يعتبر السكن من الضروريات الأساسية التي لا غنى عنها في حياتنا، حيث ان توفر المسكن المناسب يساعد الفرد على تحقيق توازنه النفسي، ويمنحه الشعور بالانتماء الاجتماعي، كما يصون كرامته الإنسانية ويوفر له وللأسرة الحماية والأمان الضروريين. لقد باتت مسألة توفير السكن الميسور تحدياً ملحاً، خاصة مع تفاقم الصعوبات الاقتصادية والتحولت الاجتماعية التي يشهدها العالم في الآونة الأخيرة، وهو ما يعكس - بدرجة كبيرة - مدى التزام الدول بتحقيق العدالة الاجتماعية بين مواطنيها. ولقد تجلّى هذا الاهتمام العالمي بحق السكن في العديد من المواثيق الدولية، حيث أقر الإعلان العالمي لحقوق الإنسان (1948) بشكل صريح في مادته الخامسة والعشرين أن "لكل شخص الحق في مستوى معيشي كافٍ لضمان الصحة والرفاهية لذاته وعائلته، بما في ذلك المأكل والملبس والسكن والرعاية الصحية والخدمات الاجتماعية الضرورية" (United Nations, 1948). وبالمثل، أكدت المادة الحادية عشرة من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (1966) على ضرورة ضمان الحق في السكن اللائق كجزء لا يتجزأ من منظومة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية الأساسية (United Nations, 1966).

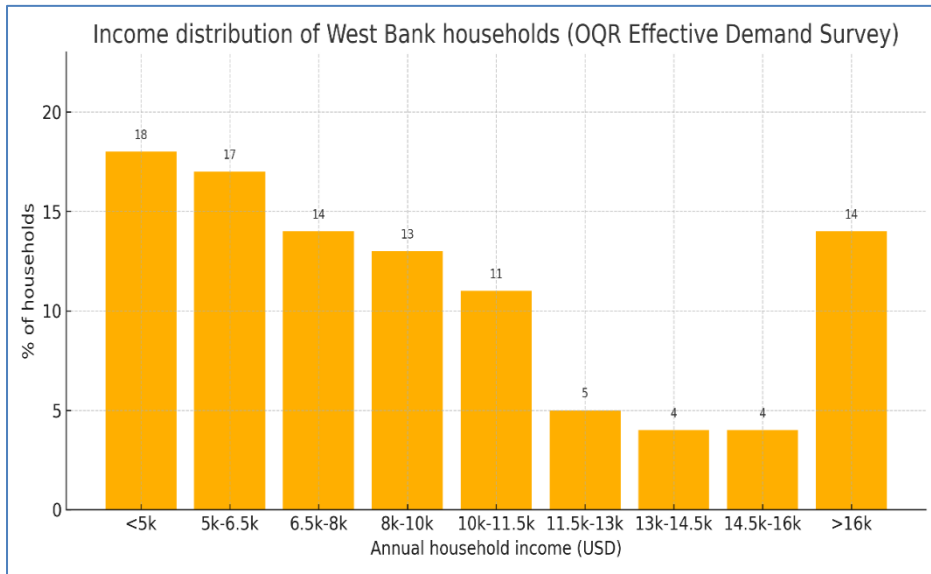
عندما نتحدث عن "الإسكان الميسر"، فنحن نقصد تلك المساكن التي تُتاح للأسر محدودة الدخل بتكلفة لا ترهق كاهلها. هذا النوع من المساكن يراعي الظروف المالية لهذه الأسر، فيمكنها من الحصول على سكن لائق دون اضطرارها للتضحية بمتطلباتها الأخرى، مثل الطعام، أو العلاج، أو تعليم أبنائها. والهدف من ذلك هو تخفيف العبء المالي عن كاهل هذه الأسر، وتحسين ظروف معيشتها. ويعد هذا المفهوم أحد العناصر الجوهرية في السياسات الإسكانية المنصفة، التي تهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية وتقليص الفجوة بين العرض والطلب في مجال العقارات. وقد عرّف برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (2020) الإسكان الميسر بأنه "الإسكان

الذي يتمتع بموقع جيد وجودة مناسبة، وتكون تكاليفه معتدلة بما يكفي ليضمن للسكان حقوقهم الإنسانية الأساسية دون تهديد" (UN-Habitat) United Nations Human Settlements Programme, 2020).

يُعدّ فهم التوزيع الفعلي لدخل الأسر في الضفة الغربية خطوة أساسية لتقدير قدرتها على الوصول إلى سكن في ظل الفجوة المتزايدة بين الأسعار والقدرة الشرائية، حيث تشير بيانات مكتب ممثل اللجنة الرباعية (OQR, 2018) إلى أن نحو 70% من الأسر الفلسطينية يقل دخلها السنوي عن 13,000 دولار، أي ما يعادل حوالي 1,100 دولار شهريًا كما هو موضح في الشكل (1)، وتُعد هذه الفئات محدودة ومتوسطة الدخل الأكثر احتياجًا لمشاريع الإسكان الميسر، نظرًا لعدم قدرتها على تحمل تكاليف السكن السائدة في السوق.

شكل 1

توزيع الأسر في الضفة الغربية حسب فئة الدخل السنوي



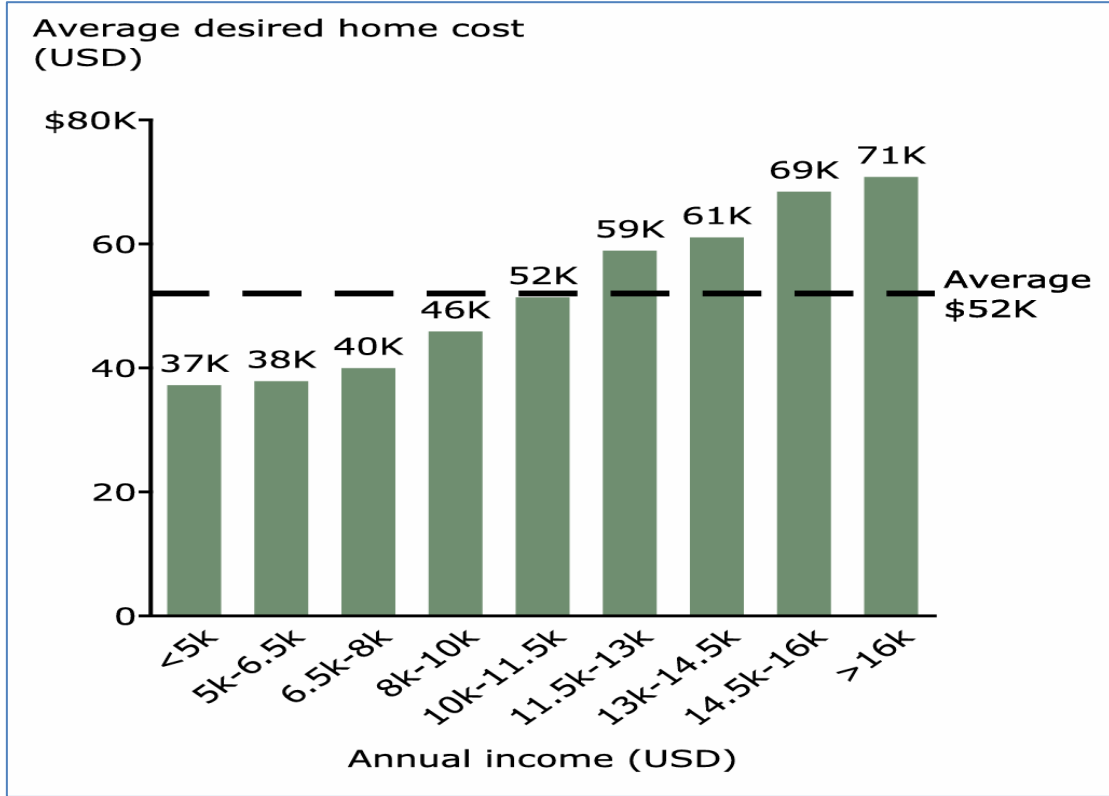
المصدر: تمت إعادة إنتاج الرسم بيانيًا استنادًا إلى بيانات دراسة الطلب الفعال للإسكان الميسر التي أعدها مكتب

ممثل اللجنة الرباعية (OQR)

يظهر الشكل رقم (2) العلاقة بين مستوى الدخل السنوي وتكلفة السكن المرغوبة لدى الأسر الفلسطينية، حيث يتّضح أن متوسط الكلفة التي تعتبرها الأسر مناسبة يقع ضمن هذا النطاق (45-55 ألف دولار).

شكل 2

متوسط تكلفة السكن المرغوبة حسب فئات الدخل السنوي في الضفة الغربية



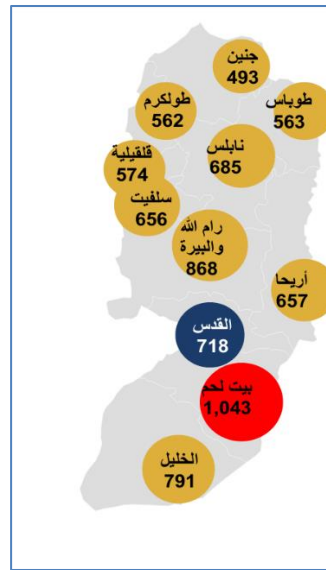
المصدر: مكتب اللجنة الرباعية، 2018

تشير بيانات اللجنة الرباعية (OQR) إلى أن الطلب السنوي على الإسكان في الضفة الغربية يُقدَّر بنحو 15,000 وحدة سكنية، في حين لا يتجاوز عدد تصاريح البناء الفعلية حوالي 5,700 تصريح سنوياً، مما يعني وجود عجز يُقدَّر بحوالي 9,000 إلى 10,000 وحدة سكنية سنوياً، وتجدر الإشارة إلى أن أغلب الأسر الفلسطينية تُفضِّل خيار تملك المسكن على الاستئجار، إذ تُعدّ الملكية رمزاً للاستقرار والأمان الاجتماعي في الثقافة المحلية، بينما يُنظر إلى الإيجار كحلّ مؤقت وغير مضمون. وقد بيّنت دراسة أعدّها مكتب ممثل اللجنة الرباعية (OQR, 2018) أن الغالبية العظمى من الأسر في الضفة الغربية ترى في التملك الخيار الأمثل لتأمين السكن على المدى الطويل، حيث عبّر نحو 82% من المشاركين عن رغبتهم في امتلاك مسكن بدلاً من استئجاره، وبناءً على ذلك، يركّز هذا البحث على الإسكان الميسر المملوك، أي الوحدات السكنية التي تُصمَّم وتُموَّل لتمكين الأسر ذات الدخل المحدود من تملك مسكنها الدائم، وليس فقط استجاره.

وفي ظل التفاوت في مستويات الدخل، يُلاحظ وجود فجوة موازية في أسعار الشقق السكنية بين محافظات الضفة الغربية، حيث تُظهر بيانات سلطة النقد الفلسطينية (2023) كما هو موضح في شكل (3) أن متوسط سعر المتر المربع للشقق السكنية يختلف بصورة كبيرة تبعًا للموقع الجغرافي ومستوى النشاط الاقتصادي المحلي. فقد سُجّل أعلى معدل في محافظة بيت لحم بنحو 1,043 دولارًا للمتر المربع، تليها محافظة رام الله والبيرة بمتوسط 868 دولارًا، ثم محافظة الخليل بمتوسط 791 دولارًا، في حين تتراوح الأسعار في محافظات القدس ونابلس وطولكرم بين 657 و718 دولارًا للمتر المربع، وتتنخفض تدريجيًا في المحافظات الشمالية مثل جنين وقلقيلية وسلفيت لتتراوح بين 493 و685 دولارًا، وتعكس هذه الفوارق أثر العوامل الجغرافية والدخل المحلي في تحديد أسعار السكن، إذ تميل الأسعار إلى الارتفاع في المدن ذات الكثافة السكانية العالية والدخل المرتفع، مقابل انخفاضها في المناطق الأقل نموًا اقتصاديًا.

شكل 3

المعدل الوسيط لسعر المتر المربع للشقق السكنية في محافظات الضفة الغربية (دولارات)



المصدر: سلطة النقد الفلسطينية، تقرير العقارات السكنية في فلسطين، 2023.

وبالاستناد إلى بيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (PCBS, 2022) التي تشير إلى أن متوسط حجم الأسرة في الضفة الغربية يبلغ نحو 4.7 أفراد، فإن الوحدة السكنية الميسرة المستهدفة ينبغي أن تستوعب خمسة أفراد تقريبًا، وهو ما يتطلب تكوينًا يتألف من ثلاث غرف نوم لتجنّب الاكتظاظ وضمان الراحة

المعيشية. ووفقًا لمعيار (Nationally Described Space Standard (NDSS الصادر عن وزارة المجتمعات والحكومة المحلية في المملكة المتحدة (2015)، فإن المساحة الدنيا لوحدة سكنية من ثلاث غرف نوم لخمسة أشخاص (b5p3) تصل إلى 95 مترًا مربعًا، ومع احتساب المساحات المخصصة للخدمات والمنافع المشتركة، فإن المساحة الإجمالية المبنية (Gross Floor Area) قد ترتفع لتصل إلى نحو 110-120 مترًا مربعًا، وهو ما يُعدّ نطاقًا منطقيًا لتقدير المساحة الكلية للوحدة الميسرة المملوكة في السياق الفلسطيني، بحيث توازن بين الكفاءة الوظيفية وكلفة الإنشاء ومتطلبات الراحة الأسرية.

في هذا السياق، بذلت الحكومة الفلسطينية وصنّاع القرار محاولات متكررة لتحسين واقع الإسكان، من خلال السعي إلى تطوير سياسات خاصة بالإسكان الميسر بالتعاون مع القطاع الخاص، عبر عقد جلسات ومشاورات مشتركة هدفت إلى تبادل الأفكار وطرح مقترحات عملية تسهم في تخفيف أزمة السكن. ومع ذلك، لم تُترجم هذه المبادرات إلى نتائج ملموسة أو سياسات مستدامة تُنفذ على أرض الواقع، إذ ظلت معظم الجهود مقتصرة على مراحل النقاش والتخطيط دون تطبيق فعلي شامل، كما قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان بمحاولات لإنشاء مشاريع إسكان مدعومة ومنخفضة التكلفة مثل إسكان النمساوي في نابلس وإسكان قلقيلية التي استهدفت الفئات محدودة الدخل، غير أن هذه المشاريع بقيت محاولات منفردة وغير ممنهجة، ولم تتطور إلى سياسة وطنية متكاملة أو برنامج مستمر يضمن استدامة الدعم السكني.

انطلاقًا من هذا الواقع يسعى هذا البحث إلى دراسة دور السياسات والتشريعات الحكومية في تعزيز مشاريع الإسكان الميسر في الضفة الغربية، من خلال تحليل الإجراءات والأنظمة المعمول بها لدى وزارة الأشغال العامة والإسكان المسؤولة عن إعداد الخطط والسياسات الوطنية للإسكان، ووزارة الحكم المحلي التي تُشرف على أنظمة البناء والتنظيم من خلال البلديات والمجالس المحلية. كما يتناول البحث السياسات التمويلية التي تضعها سلطة النقد الفلسطينية والمؤسسة الفلسطينية للإسكان والرهن العقاري، لما لها من تأثير مباشر على قدرة المواطنين والمطورين على تمويل مشاريع السكن. وتعتمد الدراسة منهجية وصفية تحليلية من خلال استبيانات ومقابلات معمقة مع المهندسين والمطورين. كما تهدف إلى صياغة توصيات عملية لتحسين

التشريعات الحالية و التطوير على سياسات الاسكان، بما يدعم تطوير مشاريع الإسكان الميسر دون المساس بمعايير الجودة والسلامة.

وفي هذا الإطار، يصبح من الضروري إدراك الفوارق الجوهرية بين مفهومي السياسات والتشريعات لفهم أعمق للأدوار المتباينة التي يؤديها كل منهما في تنظيم وإدارة قطاع الإسكان. حيث تمثل سياسات الإسكان الرؤية الاستراتيجية الشاملة التي تتبناها المؤسسات الرسمية لتوجيه الجهود نحو أهداف محددة، كتوفير مساكن بأسعار تتناسب مع القدرة الشرائية للمواطنين، وتهيئة بيئة محفزة للاستثمار في قطاع البناء والتشييد. بينما نجد أن التشريعات هي تلك القواعد القانونية التي لا مناص من الالتزام بها، سواء للأفراد أو للمؤسسات على حد سواء. هذه التشريعات تلعب دوراً حاسماً في ضبط العلاقة بين جميع الأطراف، كما أنها تبين ما لكل طرف من حقوق وما عليه من واجبات (Dye, 2013). ولذلك، يمكننا القول إن نجاح مشاريع الإسكان الميسر تتوقف إلى حد بعيد على ذلك التناغم والانسجام بين السياسات المرسومة والأطر التشريعية المعتمدة، من هنا، تأتي أهمية هذه الدراسة في تحليل مدى انسجام السياسات والتشريعات القائمة مع متطلبات الإسكان الميسر في الضفة الغربية، واقتراح السبل الكفيلة بتطويرها لتحقيق العدالة السكنية والاستدامة الاجتماعية. من خلال هذا التحليل، تطمح الدراسة إلى تقديم إضافة نوعية في مجال السياسات والتشريعات الإسكانية، من خلال تسليط الضوء على طبيعة العلاقة الديناميكية بينها وبين قطاع الإسكان الميسر في السياق الفلسطيني. كما تسعى إلى توجيه صناع القرار نحو تبني سياسات أكثر شمولاً واستدامة، والعمل على تطوير الأطر التشريعية القانونية بما يعزز فرص الوصول إلى سكن لائق للأسر ذات الدخل المحدود، ويعالج التحديات الهيكلية التي تواجه هذا القطاع الحيوي.

1.2 مصطلحات الدراسة

– الإسكان الميسر:

يُقصد بالإسكان الميسر توفير مساكن تستجيب لاحتياجات الشرائح ذات الدخل المحدود والمتوسط، بحيث لا تتجاوز كلفة السكن ثلث الدخل الشهري للأسرة، مما يتيح لها تلبية متطلباتها المعيشية الأخرى (النعم، 2014)، ويتجاوز مفهوم الإسكان الميسر البعد المادي ليشمل توفير بيئة سكنية صحية وآمنة ومستدامة، مع ضمان النفاذ إلى المرافق العامة والخدمات الأساسية كالتعليم والصحة والنقل. ويشكل الإسكان الميسر ركيزة أساسية لتحقيق العدالة الاجتماعية وتحسين نوعية الحياة، فضلاً عن دوره في الحد من انتشار المناطق العشوائية وتعزيز أهداف التنمية المستدامة (UN-Habitat, 2011).

– قوانين البناء:

تشير قوانين البناء إلى مجموعة من القواعد والإرشادات التي تضعها السلطات المختصة لتنظيم عملية البناء والتشييد، بما يضمن تحقيق جودة المنشآت وسلامتها واستدامتها. تغطي هذه القوانين متطلبات متعددة تشمل الحصول على التراخيص اللازمة، واستخدام المواد المطابقة للمواصفات، والحد الأدنى للمساحات، والنسب الطابقية، والارتدادات بين المباني، بالإضافة إلى الالتزام بمعايير الصحة والسلامة والبيئة (المجلس الأعلى للتنظيم الفلسطيني، 2016). وتُعد هذه القوانين أداة أساسية لتحقيق التنمية العمرانية المنظمة والحد من المخاطر الإنشائية، كما تساهم في تحسين جودة الحياة وتعزيز كفاءة استخدام الموارد الطبيعية (Chappell & Willis, 2016).

– سياسات البناء:

تشير سياسات البناء إلى مجموعة المبادئ والتوجهات العامة التي تعتمدها الحكومات أو الجهات التنظيمية لتوجيه قطاع البناء نحو تحقيق أهداف اجتماعية واقتصادية وعمرانية محددة، مثل تحسين جودة الإسكان، وتحقيق الاستدامة، وتعزيز العدالة العمرانية. تشمل هذه السياسات أدوات تخطيطية وإجرائية مثل تبسيط التراخيص، تقديم حوافز للمطورين، دعم الإسكان الاجتماعي، وتحديد أولويات استخدام الأراضي. وتُعد

سياسات البناء أوسع من القوانين، إذ أنها لا تقتصر على الضوابط التشريعية، بل تتضمن أيضًا البرامج والخطط طويلة الأمد والتوجهات الحكومية العامة في تنظيم العمران (The world bank, 2015).

– القدرة على تحمل التكاليف :

تُعرّف القدرة على تحمل التكاليف بأنها القدرة المالية للأسر على دفع تكاليف السكن دون التأثير على قدرتها على تلبية احتياجاتها الأساسية الأخرى مثل الغذاء والصحة والتعليم. تُستخدم هذه المفاهيم لقياس مدى معقولية أسعار الوحدات السكنية مقارنةً مع الدخل الشهري للأسر، مما يساعد في تحديد مدى توفر الإسكان المناسب للأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط (OECD, 2025).

– التكلفة مقابل المنفعة:

يُعد تحليل التكلفة مقابل المنفعة أداة أساسية لتقييم جدوى مشاريع الإسكان الميسر، حيث يُقارن بين التكاليف الإجمالية للمشروع والفوائد المتوقعة منه. تشمل التكاليف تكاليف البناء، والصيانة، والتمويل، بينما تتضمن الفوائد تحسين جودة الحياة، الاستقرار الاجتماعي، والتنمية الاقتصادية المحلية. تشير الدراسات الحديثة إلى أن توفير الإسكان الميسر يعود بفوائد اقتصادية واجتماعية تتجاوز التكاليف الأولية، خاصةً عندما يُراعى التصميم الجيد وكفاءة الطاقة. على سبيل المثال، أظهرت دراسة في أستراليا أن الاستثمار في الإسكان الاجتماعي والميسر يُحقق عوائد اجتماعية واقتصادية تفوق تكاليف الدعم الحكومي المطلوب. كما أن تحليل التكلفة مقابل المنفعة يُستخدم لتحديد السياسات الأكثر فعالية في تخصيص الموارد وتحقيق أقصى استفادة ممكنة من الاستثمارات في قطاع الإسكان (Community Housing Industry Association, 2023).

– الفجوة السكنية (Housing Gap):

تُشير الفجوة السكنية إلى الفرق بين الطلب المتزايد على الوحدات السكنية الميسرة والعرض المتاح منها، مما يؤدي إلى نقص حاد في المساكن المناسبة للأسر ذات الدخل المنخفض. تُعزى هذه الفجوة إلى عدة عوامل، منها ارتفاع تكاليف البناء، نقص الأراضي المخصصة للإسكان الميسر، وغياب السياسات التحفيزية للمطورين العقاريين. وفقًا لتقرير "The Gap 2023" الصادر عن التحالف الوطني للإسكان منخفض الدخل (NLIHC)،

يوجد نقص قدره 7.3 مليون وحدة سكنية ميسرة ومتاحة للأسر ذات الدخل المنخفض جدًا في الولايات المتحدة، مما يعني توفر 33 وحدة فقط لكل 100 أسرة مؤهلة (2023, National Low Income Housing Coalition).

كما يشير تقرير صادر عن McKinsey Global Institute إلى أن الفجوة العالمية في القدرة على تحمل تكاليف السكن تُقدّر بنحو 650 مليار دولار سنويًا، أي ما يعادل 1% من الناتج المحلي الإجمالي العالمي (McKinsey Global Institute, 2014).

1.3 مراجعة الأدبيات

يعتبر توفير المسكن اللائق للفرد من الركائز الأساسية التي تسعى كل دولة لتطويرها حتى تضمن الحياة الكريمة لمواطنيها ، ونظرًا لأهمية موضوع الإسكان الميسر والقوانين الخاصة به ، قام عدد من الباحثين بتسليط الضوء على هذا الموضوع من خلال دراساتهم وأبحاثهم.

سيستعرض هذا الجزء من البحث جملة الدراسات العلمية ذات الصلة بقضايا الإسكان الميسر والأبعاد القانونية المؤثرة في سوق الإسكان بالضفة الغربية، مرتبةً وفق تسلسلها الزمني من الأحدث فالأقدم، بما يتيح للقارئ تتبع تطور المعالجات البحثية لهذه الإشكالية:

أصدر البنك الدولي (2023) تقريرًا بعنوان "الشراكات بين القطاعين العام والخاص للاستثمار وتوفير الإسكان الميسر في اقتصادات الأسواق الناشئة"، تناول فيه سبل تعزيز دور القطاع الخاص في تطوير مشاريع الإسكان الميسر من خلال تبني سياسات مرنة ومحفزة. ركّز التقرير على أهمية التعاون بين الحكومات والمطورين العقاريين لتوفير بيئة قانونية وتنظيمية تسمح بتمويل وإنشاء وحدات سكنية ميسرة بأسعار مناسبة للفئات ذات الدخل المحدود. كما استعرض التقرير تجارب دولية ناجحة استخدمت حوافز مالية، مثل الإعفاءات الضريبية، وتسهيل إجراءات التراخيص، لتشجيع القطاع الخاص على الانخراط في مشاريع إسكان ذات طابع اجتماعي. وخلص التقرير إلى أن فعالية السياسات الإسكانية لا تتحقق فقط من خلال سنّ القوانين، بل من خلال تطوير منظومة متكاملة من الشراكات والمحفزات التي تضمن استدامة المشاريع

وجودتها وكفاءتها الاقتصادية. تُعد هذه الدراسة مرجعًا مهمًا في دعم أطروحة البحث، حيث تُبرز الدور المحوري للسياسات التحفيزية في تشجيع الاستثمار في الإسكان الميسر. كما تؤكد على ضرورة إشراك القطاع الخاص ضمن إطار تنظيمي مرن.

أجرى عتمة وسلامة (2023) دراسة بعنوان "تقييم أنظمة البناء من حيث القدرة على تحمل التكاليف نحو توفير سكن مستدام في فلسطين". تناولت الدراسة العلاقة بين أنظمة البناء الحالية والإسكان الميسر في فلسطين، مع التركيز على مدى قدرة هذه الأنظمة على تحقيق الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية. استخدم الباحثان ثلاثة أسس رئيسية مستوحاة من البناء التقليدي في فلسطين، وهي التجميع، المشاركة، والتنوع، لتقييم كفاءة أنظمة البناء الحالية من حيث التكاليف والجودة. أظهرت نتائج الدراسة أن أنظمة البناء المستخدمة حاليًا في فلسطين تزيد من تكلفة الإسكان، مما يجعلها غير ملائمة لتحقيق أهداف الإسكان الميسر. كما أوصت الدراسة بتبني نهج يعتمد على أسس البناء التقليدي، الذي يركز على الاستفادة من الموارد المحلية والحد من التكلفة، مع الحفاظ على معايير الجودة والاستدامة (2023, Itma & Salama).

تساهم هذه الدراسة بشكل كبير في دعم أطروحة البحث من خلال تسليط الضوء على العلاقة بين اللوائح التنظيمية لأنظمة البناء وتكاليف مشاريع الإسكان الميسر. النتائج التي توصلت إليها الدراسة تعزز فرضية البحث بضرورة مراجعة القوانين الحالية المتعلقة بالبناء، لتشجيع استخدام أنظمة بناء أكثر مرونة تعتمد على أسس تقليدية تساهم في خفض التكاليف وزيادة كفاءة مشاريع الإسكان الميسر. كما تقدم الدراسة نموذجًا عمليًا لتحليل تأثير الأنظمة على تكلفة وجودة المشاريع السكنية، مما يمكن الاستفادة منه في تعزيز توصيات الأطروحة لتحسين سياسات الإسكان في فلسطين.

أجرى ذوابه (2019) دراسة بعنوان "أنظمة البناء والتخطيط في ظل الاستعمار الإسرائيلي"، تناولت كيفية استخدام سلطات الاحتلال الإسرائيلي لأنظمة التخطيط الحضري كأداة للسيطرة على الموارد الطبيعية والأراضي الفلسطينية. أوضحت الدراسة أن إسرائيل استغلت لوائح التخطيط، المستمدة من فترات استعمارية سابقة، لتحقيق أهدافها الاستيطانية، مما أدى إلى تقييد التنمية الفلسطينية ومنع توسع البلدات العربية.

تُبرز هذه الدراسة التأثير المباشر للسياسات الإسرائيلية على البيئة العمرانية الفلسطينية، حيث تُستخدم أنظمة التخطيط كوسيلة للهيمنة والسيطرة، مما يعرقل تطوير مشاريع الإسكان الميسر. تُساهم هذه النتائج في فهم التحديات التي تواجه الإسكان الميسر في الضفة الغربية

أظهرت الدراسات السابقة في العديد من الدول النامية أن اللوائح التنظيمية الصارمة ومعايير البناء التقليدية تشكل أحد أبرز التحديات أمام تحقيق الإسكان الميسر، إذ تؤدي إلى رفع تكاليف الإنشاء وتقليل الكثافة العمرانية، مما يحد من قدرة الفئات محدودة الدخل على الحصول على سكن مناسب. ومن بين هذه الدراسات ما قدّمه بيميل، سويتا، وبريجيش (2017) دراسة بعنوان "تشكل لوائح البناء عائقاً أمام الإسكان الميسر في المدن الهندية: حالة أحمد آباد"، حيث تناولت الدراسة تأثير اللوائح التنظيمية على تكلفة وتوافر الإسكان الميسر في مدينة أحمد آباد بالهند. ركزت الدراسة على تحليل معايير البناء الصارمة، مثل المساحات الدنيا، الارتفاعات، والارتدادات، والتي تساهم بشكل كبير في زيادة تكاليف البناء، مما يحرم الأسر ذات الدخل المنخفض من الحصول على سكن ميسر. أظهرت الدراسة أن تعديل هذه اللوائح يمكن أن يُسهم في تقليل تكلفة البناء وزيادة العرض دون التأثير على معايير الجودة والسلامة. قام الباحثون بمقارنة بين مخططين لنفس الموقع، أحدهما يتبع القوانين الحالية والآخر يعتمد على تعديلات مرنة في اللوائح، وأظهرت النتائج أن التعديلات المدروسة تزيد من توافر الإسكان الميسر بشكل كبير. أوصت الدراسة السلطات بإعادة تقييم لوائح البناء الخاصة بها، مع التركيز على تقليل التكاليف دون التأثير السلبي على جودة السكن (وآخرون, Patel, 2018).

تتلاقى هذه الدراسة مع موضوع الأطروحة في تسليط الضوء على تأثير اللوائح التنظيمية على الإسكان الميسر. تُظهر الدراسة كيف أن تعديلات مرنة ومدروسة على القوانين يمكن أن تُسهم في تعزيز فرص الإسكان الميسر للأسر ذات الدخل المحدود. بناءً على هذه النتائج، يمكن تحليل اللوائح الحالية في الضفة الغربية وتقييم إمكانية تطبيق تعديلات مشابهة لزيادة توافر الإسكان الميسر، مما يدعم أهداف الأطروحة المتعلقة بمراجعة القوانين لتعزيز العدالة السكنية.

وأجريت نقاشة (2009) دراسة بعنوان: "أثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين) حالة دراسية - المباني السكنية في مدينة نابلس (هدفت هذه الدراسة إلى مناقشة تأثير القوانين والأنظمة على البيئة العمرانية للمدينة في فلسطين بشكل عام وتأثيرها على الأبنية السكنية في مدينة نابلس بشكل خاص، حيث تسلط الضوء على الجوانب الإيجابية والسلبية لهذه الأنظمة والقوانين. حيث وضعت تصور شامل حول تلك التأثيرات وكيفية معالجة الجوانب السلبية لها من جهة وتعزيز الجوانب الإيجابية من جهة أخرى. واتبع الباحث المنهج التاريخي في تطور الأنظمة والقوانين وتأثيراتها المختلفة خلال الفترات المتعاقبة في فلسطين وصولاً للفترة الحالية وأشارت نتائج الدراسة إلى مدى التأثير الكبير للأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين، فأقل تعديل على هذه الأنظمة والقوانين ينعكس بشكل ملحوظ على البيئة العمرانية، كما أظهرت النتائج أن البيئة العمرانية الفلسطينية ما تزال تتأثر بالأنظمة والقوانين القديمة التي وضعت خلال فترات زمنية مختلفة وتلك الأنظمة والقوانين المؤقتة التي وضعت حديثاً. وأوصت الدراسة بضرورة التعامل مع الأحياء السكنية كل حسب موقعه ومحيطه العمراني الخاص من أجل وضع ما يناسبه من أنظمة وقوانين، كذلك أكدت على أهمية عدم التعامل مع المباني السكنية فقط كإحصائيات وأرقام ونسب مثل الارتفاع، والارتدادات، النسبة الطابقية وإنما ضرورة الأخذ بالاعتبار الجوانب المتعلقة بالتخطيط الحضري والنواحي الجمالية والبيئية، تُظهر هذه الدراسة التأثيرات الكبيرة للأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية، مما يساعد في تحليل كيفية تعديل القوانين الحالية لتسهيل تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر مع الحفاظ على البيئة العمرانية (تفاحة، 2009).

أجريت يوسف (2002) دراسة بعنوان "المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض"، هدفت إلى دراسة وتحليل الأنماط التصميمية التي تلبي احتياجات الأسر ذات الدخل المحدود في فلسطين. تناولت الدراسة عدة محاور رئيسية، منها دراسة الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والمادية لهذه الفئة، ومعايير التصميم المعماري التي توازن بين التكلفة المرتفعة ومستويات الدخل المحدودة. كما ركزت على أهمية العمالة الفنية المؤهلة ودورها في تحسين كفاءة البناء وخفض التكاليف. خلصت الدراسة إلى أن اعتماد تصميمات معمارية

تُرَاعَى تقليل التكاليف يمكن أن يسهم في تحسين إمكانية الوصول إلى الإسكان الميسر، تُبرز هذه الدراسة أهمية اعتماد تصميمات معمارية تُراعي خفض التكاليف دون التأثير على الجودة، وهو ما يتماشى مع أهداف الأطروحة في مراجعة اللوائح والقوانين لتطوير قطاع الإسكان الميسر في فلسطين (يوسف، 2002).

1.4 مشكلة الدراسة:

في السنوات الأخيرة، أصبحت قضية الإسكان الميسر من أبرز التحديات التي تواجه دول العالم، سواء المتقدمة أو النامية، في ظل اتساع الفجوة بين تكاليف السكن ومستويات الدخل، الأمر الذي دفع العديد من الحكومات إلى تبني سياسات وبرامج تهدف إلى تحسين إمكانية الوصول إلى سكن ملائم للفئات محدودة ومتوسطة الدخل، من خلال أدوات تشريعية وتمويلية مختلفة، بما في ذلك الشراكات بين القطاعين العام والخاص.

في السياق الفلسطيني، وتحديدًا في الضفة الغربية، تبرز الحاجة الملحة إلى توفير الإسكان الميسر بشكل أكثر حدة، خاصة في أعقاب الأزمات الاقتصادية المتتالية، وعلى رأسها تداعيات جائحة كورونا عام 2020، التي أسهمت في تراجع القدرة الشرائية للأفراد وارتفاع معدلات البطالة وعدم الاستقرار الاقتصادي (Itmeh & Hussien، 2023). وتتفاقم هذه الإشكالية في ظل النمو السكاني المتسارع، حيث بلغ معدل النمو السكاني نحو 2.3% سنويًا وفقًا لتقارير الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2025)، ما أدى إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية بوتيرة تفوق قدرة السوق على الاستجابة.

في المقابل، شهدت أسعار الوحدات السكنية في المدن الفلسطينية الرئيسية ارتفاعًا ملحوظًا خلال السنوات الأخيرة، بحيث أصبحت تكلفة السكن - سواء من حيث الشراء أو الإيجار - تستحوذ على نسبة كبيرة من دخل الأسر، تتجاوز في كثير من الحالات النسب المقبولة دوليًا للقدرة على تحمل تكاليف السكن. وتشير الملاحظات الميدانية والخبرة العملية إلى أن نسبة معتبرة من الأسر ذات الدخل المحدود والمتوسط تنفق ما

يزيد عن 40% من دخلها الشهري على السكن، الأمر الذي يضعها تحت ضغط اقتصادي واجتماعي مستمر، ويحد من قدرتها على تلبية احتياجاتها الأساسية الأخرى.

وعلى صعيد العرض، يواجه القطاع الخاص، بوصفه الفاعل الرئيسي في تطوير المشاريع السكنية، إجمالاً متزايداً عن الاستثمار في مشاريع الإسكان الميسر، نتيجة غياب سياسات إسكانية واضحة ومتكاملة، إضافة إلى تعقيدات تشريعية وتنظيمية ترفع من تكاليف البناء وتقلل من الجدوى الاقتصادية لهذه المشاريع. وتشمل هذه التحديات أنظمة البناء، ومتطلبات التراخيص، والرسوم والضرائب، والإجراءات الإدارية المعقدة، التي تجعل مشاريع الإسكان الميسر أقل جاذبية مقارنة بالمشاريع العقارية التجارية الأعلى ربحية.

وانطلاقاً من خبرة الباحثة العملية في مجال العقارات والإسكان، وملاحظاتها المباشرة لواقع السوق الفلسطيني، تبين وجود فجوة واضحة بين أسعار الوحدات السكنية وقدرة شريحة واسعة من المواطنين على تحمل تكاليفها، في ظل غياب أدوات دعم فعالة تستهدف ذوي الدخل المحدود والمتوسط. وقد شكّلت هذه الخبرة الميدانية دافعاً رئيسياً للتعلمق في دراسة أثر السياسات والتشريعات العمرانية على تحقيق الإسكان الميسر في الضفة الغربية.

وبناءً على ما سبق، تتمحور مشكلة هذه الدراسة حول تحليل وفهم العوامل التشريعية والتنظيمية التي تؤثر على إمكانية توفير الإسكان الميسر في الضفة الغربية، ومدى مساهمة السياسات المعمول بها في تعميق أو تقليص الفجوة بين العرض والطلب، وانعكاس ذلك على الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية للفئات المستهدفة.

1.5 أسئلة الدراسة

السؤال المركزي الذي توجهه هذه الدراسة هو "ما هو دور سياسات و تشريعات البناء في تعزيز الإسكان الميسر في الضفة الغربية منذ انشاء السلطة الفلسطينية 1994 ؟"

ويتفرع عن هذا السؤال الشامل مجموعة من الاستفسارات المحددة التي تسعى الدراسة للإجابة عليها:

- دور السياسات في تحفيز الاستثمار في مشاريع الاسكان الميسر: هل تسهم السياسات الحالية في تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في مشاريع الاسكان الميسر؟
- تأثير القوانين على أسعار الوحدات السكنية: كيف تؤثر قوانين البناء، بشكل مباشر على أسعار الشقق السكنية في الضفة الغربية؟
- فرص تطوير السياسات و التشريعات: ما هي السياسات و التشريعات التي يمكن تطويرها بحيث تعزز فعالية إنتاج المساكن، خاصة للأفراد ذوي الدخل المنخفض والمتوسط؟
- التكلفة مقابل المنفعة: كيف تساهم نسبة التكلفة إلى المنفعة في الوحدات السكنية في تعميق فجوة القدرة على تحمل التكاليف؟ وما دور قوانين البناء في هذا التفاوت؟
- الآثار الاقتصادية على فئات الدخل المختلفة: ما هي الآثار الاقتصادية للأنظمة القائمة على مختلف فئات الدخل؟ وكيف يمكن معالجة فجوة القدرة على تحمل التكاليف بشكل فعال من خلال تعديلات تشريعية؟

1.6 أهمية الدراسة

تكتسب هذه الدراسة أهميتها من الحاجة الملحة لفهم وتحليل تأثير السياسات و القوانين المنظمة للبناء على قطاع الإسكان الميسر في الضفة الغربية، الذي يُعد ركيزة أساسية لتحقيق العدالة الاجتماعية والاقتصادية. تسلط الدراسة الضوء على أنظمة البناء ، التي تلعب دورًا مركزيًا في تحديد تكاليف البناء وأسعار الوحدات السكنية، وتأثيرها المباشر على إمكانية تحقيق السكن الميسر للأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط.

تركز الدراسة على أهمية تقييم مدى توافق هذه اللوائح مع الاحتياجات المجتمعية لتوفير سكن ميسر بأسعار معقولة، مع الحفاظ على معايير الجودة والسلامة. من خلال البحث في تأثير هذه اللوائح، تهدف الدراسة

إلى تقديم رؤية متكاملة لإعادة النظر في سياسات الإسكان و القوانين الحالية لتقليل الأعباء المالية على المطورين العقاريين وتشجيعهم على الاستثمار في مشاريع الإسكان الميسر.

علاوة على ذلك، تبحث الدراسة في كيفية الاستفادة من تجارب دول أخرى نجحت في تحقيق التوازن بين متطلبات السلامة وخفض تكاليف البناء. يتمثل أحد الأهداف الأساسية في تقديم توصيات عملية لصناع القرار لتطوير السياسات وإعادة صياغة التشريعات المتعلقة بالإسكان الميسر، بما يعزز من قدرة القطاع الخاص على المساهمة بفعالية في معالجة أزمة السكن.

تؤكد الدراسة على ضرورة إيجاد حلول تشاركية تضم الحكومة، القطاع الخاص، والمجتمع المدني، لضمان أن تكون الحلول المقترحة شاملة ومتوازنة، تراعي احتياجات كافة الفئات الاجتماعية. تُبرز هذه الدراسة أهمية تبني سياسات تشجع على الاستثمار في الإسكان الميسر، مما يساهم في تقليص فجوة القدرة على تحمل التكاليف، وضمان حق الإنسان في الحصول على سكن مناسب وآمن.

في النهاية، تكمن الأهمية العملية للدراسة في قدرتها على المساهمة في صياغة سياسات أكثر عدالة وفعالية في قطاع الإسكان بالإضافة الى تطوير التشريعات التي تتعلق في مشاريع الاسكان الميسر في الضفة الغربية. تُقدم الدراسة فرصة لتعزيز العدالة الاجتماعية والاقتصادية من خلال التأكيد على أهمية الإسكان الميسر كحق أساسي للسكان الفلسطينيين، والاستجابة للاحتياجات السكنية المتزايدة بشكل مستدام ومتكامل.

1.7 أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل دور سياسات وتشريعات البناء في تعزيز الإسكان الميسر في الضفة الغربية، من خلال تحقيق الأهداف الرئيسية التالية:

1. تحليل العلاقة بين قوانين وأنظمة البناء والجهات المنفذة، وتقييم مدى تأثيرها على قدرة المطورين العقاريين والشركات الإنشائية على تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر.

2. تحديد أثر السياسات والتشريعات العمرانية على تكاليف البناء وأسعار المساكن، مع التركيز على العوامل القانونية والتنظيمية التي تسهم في ارتفاع التكاليف أو الحد منها.
3. تحليل الأثر الاقتصادي والاجتماعي لهذه السياسات والتشريعات على فئات الدخل المختلفة، ولا سيما الأسر ذات الدخل المحدود والمتوسط.
4. تقديم مقترحات تطويرية لتحسين منظومة السياسات والتشريعات العمرانية بما يعزز بيئة تنظيمية داعمة للإسكان الميسر وتحقيق العدالة السكنية في الضفة الغربية.

1.8 منهجية الدراسة

اعتمدت هذه الدراسة على منهج مختلط (Mixed Methods Design) يجمع بين المناهج الكمية والنوعية والتحليلية، بهدف فهم أعمق لتأثير السياسات والتشريعات العمرانية على واقع الإسكان الميسر في الضفة الغربية. تم توظيف ثلاثة مداخل رئيسية: التحليل التاريخي لبناء الإطار النظري ودراسة السياق القانوني والمؤسسي، المنهج الكمي من خلال استبيان وُجّه للمهندسين والمختصين لقياس أثر السياسات على تكاليف البناء وأسعار الوحدات السكنية، والمنهج النوعي عبر مقابلات شبه منظمة مع صناع القرار والمسؤولين وممثلي الهيئات المحلية لتوضيح أبعاد السياسات ورؤى تطبيقها.

شمل مجتمع الدراسة فئتين أساسيتين تمثلان الأبعاد المؤسسية والسوقية للإسكان، هما: المهندسون والمختصون العاملون في المكاتب الاستشارية والهيئات الرسمية، والمطورون العقاريون والمستثمرون. وقد اختيرت العينة باستخدام أسلوب العينة العشوائية الطبقية غير الاحتمالية، لتشمل 230 مشاركًا موزعين على مدن نابلس ورام الله والبيرة والخليل، إضافة إلى مجموعة من صناع القرار الذين شاركوا في المقابلات، أستخدم الاستبيان كأداة كمية رئيسية إلى جانب المقابلات كأداة نوعية، مع تحليل البيانات الكمية باستخدام برنامج SPSS، بينما جرى تحليل المقابلات بالمنهج الموضوعي (Thematic Analysis). وقد أتاح هذا

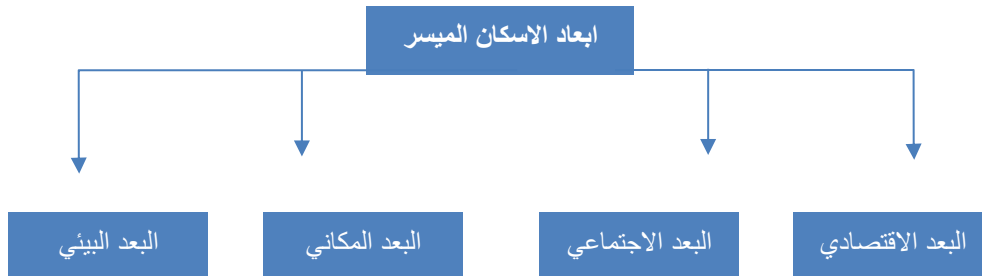
التكامل بين المناهج الكمية والنوعية توفير إطار منهجي متكامل يعزز من مصداقية النتائج ويدعم التوصيات المقترحة لتطوير سياسات إسكان أكثر عدالة وفعالية في السياق الفلسطيني.

1.9 مفهوم الإسكان الميسر

يتجاوز مفهوم الإسكان الميسر مجرد الاعتبارات المالية ليتعمق في الأبعاد الاجتماعية والبيئية والمكانية، مما يعقد فهمه ويجعله قضية شديدة الترابط بالسياق المحلي لكل منطقة (OECD, 2021). ففي جوهره، يشير الإسكان الميسر إلى توفير سكن يتناسب مع دخل الأفراد الذين يشغلونه، بحيث يتمكنون من تغطية تكاليفه دون أن يضطروا للتضحية بالضروريات الأساسية الأخرى للحياة، مثل الغذاء والصحة والتعليم. إلا أن هذا المفهوم يمتد ليشمل عوامل أخرى كالاستدامة البيئية، والانسجام مع البيئة الحضرية، وتوفير الخدمات الأساسية (Tsenkova, 2021).

شكل 4

يوضح ابعاد الاسكان الميسر



المصدر: الباحث

1.9.1 البعد الاقتصادي

يُعرف الإسكان الميسر من الناحية الاقتصادية بقدرته على تمكين الأسرة من دفع تكاليف السكن دون التأثير الكبير على القدرة على تلبية احتياجاتها الأساسية. يتم قياس ذلك من خلال عبء تكلفة السكن، وهو النسبة المئوية من دخل الأسرة التي تُنفق على نفقات السكن. في الأوضاع المثلى، يُفترض أن لا تتجاوز تكاليف السكن نسبة 30% من دخل الأسرة، وهو المعيار المستخدم على نطاق واسع لتقييم القدرة على تحمل تكاليف

السكن. ويُعد هذا الحدّ مؤشراً معيارياً لتحديد ما إذا كانت الأسرة "متقلّة بتكاليف السكن (Herber, 2018) وآخرون). ومع ذلك، تُشير الدراسات إلى أن هذا المقياس، رغم بساطته وفاعليته المقارنة، لا يعكس بشكل كافٍ تفاوت الأعباء المالية بين الأسر ذات الدخل المختلفة أو احتياجاتها المعيشية المتباينة. ففي العديد من المناطق الحضرية، يتجاوز الطلب على السكن العرض المتاح، ما يؤدي إلى ارتفاع تكاليف السكن بشكل كبير، خاصة بالنسبة للأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط، الأمر الذي يجعل حتى الحد الأدنى المقبول للقدرة على التحمل غير واقعي في بعض السياقات.

وتلعب القوانين واللوائح التنظيمية دوراً محورياً في تحديد توفر وإمكانية الحصول على الإسكان الميسر. تشمل هذه القوانين مجموعة واسعة من الإجراءات التي تنظم كل مرحلة من مراحل تطوير الإسكان، بدءاً من التخطيط العمراني إلى متطلبات البناء والبنية التحتية (Gurran & Phibbs, 2015).

تنظم هذه القوانين كيفية استخدام الأراضي في المناطق المختلفة، سواء كانت سكنية، تجارية، أو مختلطة الاستخدامات. القوانين الصارمة التي تحد من الكثافة السكانية في مناطق معينة، أو التي تفرض قيوداً كبيرة على التوسع العمراني، يمكن أن ترفع من تكلفة الأرض وتقلل من توافر الأراضي المخصصة للإسكان الميسر (Hanley, 2023). على سبيل المثال، تتطلب بعض المناطق الحضرية في الضفة الغربية تراخيص معقدة وطويلة الأمد للبناء، مما يزيد من تكاليف البناء ويؤخر مشروعات الإسكان.

تُعد هذه القوانين من بين احد العوامل تؤثر على تكاليف البناء وبالتالي على أسعار الإسكان الميسر. تتضمن هذه القوانين معايير فنية تفصيلية يجب الالتزام بها، بينما تساهم هذه المعايير في تحسين جودة البناء وضمان سلامة السكان، إلا أنها تزيد أيضاً من التكاليف العامة للبناء (Cohen, 2025).

1.9.2 البعد الاجتماعي

من الناحية الاجتماعية، تؤثر الفجوات الاقتصادية بين الطبقات الاجتماعية المختلفة على إمكانية الحصول على السكن، حيث يصبح من الصعب على الطبقات ذات الدخل المنخفض التنافس على المساكن في المناطق الحضرية (Afshan & Chandra, 2023).

يصبح من الواضح أن الإسكان الميسر ليس مجرد قضية اقتصادية، بل هو نتيجة لتفاعل معقد بين العوامل الاقتصادية، القانونية، والاجتماعية. يتطلب حل هذه المشكلة تطوير سياسات متكاملة تأخذ في الاعتبار جميع هذه العوامل، من خلال تعديل اللوائح والقوانين لتعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وتوجيه الاستثمارات نحو توفير سكن ميسر يتناسب مع احتياجات مختلف فئات المجتمع، وذلك ضمن إطار قانوني وتنظيمي يعزز من الاستدامة والعدالة الاجتماعية. علاوة على ذلك، لا يقتصر الإسكان الميسر التكلفة على التكلفة الأولية للسكن فحسب، بل يشمل أيضًا النفقات المستمرة المتعلقة بالصيانة والمرافق والنقل (Moore, 2025). على سبيل المثال، قد يؤدي العيش في حي ميسر التكلفة إلى ارتفاع تكاليف النقل إذا كان يقع بعيدًا عن مراكز العمل أو الخدمات الأساسية. لذلك، تتطلب القدرة الحقيقية على تحمل التكاليف النظر في التكلفة الإجمالية للسكن جنبًا إلى جنب مع النفقات الأخرى، مثل النقل والرعاية الصحية ورعاية الأطفال والتعليم (2023 وآخرون Rao ،) .

يلعب الإسكان الميسر التكلفة دورًا حاسمًا في تعزيز المجتمعات الشاملة والحد من عدم المساواة يعد الوصول إلى السكن الآمن والمستقر وبأسعار معقولة أمرًا أساسيًا لرفاهية الناس، مما يؤثر على صحتهم البدنية، والصحة العقلية، والتحصيل التعليمي، ونوعية حياتهم بشكل عام. يمكن الإسكان الميسر الأفراد والأسر من الهروب من التشرد، وتجنب الاكتظاظ، والعيش في بيئات تدعم اندماجهم الاجتماعي والاقتصادي. علاوة على ذلك، فهو يساعد على منع التهجير والتحسين، والحفاظ على النسيج الثقافي والاجتماعي للأحياء وتعزيز التنوع والتماسك الاجتماعي (Akinsulire وآخرون، 2024) .

1.9.3 البعد المكاني

ومن الناحية المكانية، يتشابه الإسكان الميسور التكلفة مع التخطيط الحضري، واستخدام الأراضي، وسياسة الإسكان، مما يشكل الشكل المادي وتوزيع المدن والمناطق. تؤثر لوائح تقسيم المناطق، وسياسات استخدام الأراضي، وحوافز التنمية على توافر المساكن والقدرة على تحمل تكاليفها وإمكانية الوصول إليها في مختلف الأحياء والمجتمعات (Hanley, 2023). تاريخياً، أدت الممارسات التمييزية مثل الخطوط الحمراء وتقسيم المناطق الاستيعابية إلى إدامة الفصل العنصري والاجتماعي والاقتصادي، مما يحد من إمكانية حصول الفئات المهمشة على السكن بأسعار معقولة. وتتطلب معالجة هذه التفاوتات المكانية اعتماد أساليب تخطيط شاملة، وتعزيز الأحياء ذات الدخل المختلط، والاستثمار في سياسات وبرامج الإسكان العادل. (Adeyemi & Ohakawa, 2025)

1.9.4 البعد البيئي

من المنظور بيئي يمكن للإسكان الميسور التكلفة أن يساهم في التنمية المستدامة من خلال تعزيز كفاءة استخدام الطاقة، والحفاظ على الموارد، والقدرة على التكيف مع تغير المناخ. يمكن أن تتضمن مشاريع تطوير الإسكان الميسر ممارسات البناء الأخضر، مثل التصميم السلبي، وأنظمة الطاقة المتجددة، وتقنيات توفير المياه، والمواد المستدامة، لتقليل استهلاك الطاقة، وخفض فواتير الخدمات العامة، وتقليل التأثير البيئي. بالإضافة إلى ذلك، فإن تحديد موقع مساكن ميسورة التكلفة بالقرب من وسائل النقل العام والمرافق وفرص العمل يمكن أن يقلل الاعتماد على المركبات الخاصة، ويقلل انبعاثات الغازات الدفيئة، ويعزز قابلية العيش في المناطق الحضرية (Silva وآخرون، 2024)

وبناء على ما سلف، فإن الإسكان الميسر هو مفهوم متعدد الأوجه يشمل الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والمكانية. ولا يقتصر الأمر على توفير السكن بتكلفة منخفضة فحسب، بل يتعلق أيضاً بضمان أن يكون السكن آمناً ومستقرًا وشاملاً ومستدامًا. يتطلب تحقيق الإسكان الميسور التكلفة اتباع نهج شامل وکلي

يعالج الحواجز النظامية، ويعزز المساواة والعدالة الاجتماعية، ويمكن المجتمعات من تحقيق الازدهار. ومن خلال الاعتراف بالترابط بين هذه الأبعاد والتعاون عبر القطاعات، يمكن لأصحاب المصلحة العمل معًا لإنشاء أنظمة إسكان تلبى الاحتياجات المتنوعة لجميع الأفراد والأسر، بغض النظر عن دخلهم أو خلفيتهم. (Azlan وآخرون، 2025)

1.11 أهمية الإسكان الميسر

يعد الإسكان الميسر ذو أهمية قصوى نظرًا لآثاره البعيدة المدى على الأفراد والمجتمعات والاقتصادات والمجتمع ككل. إن السكن الميسر هو في جوهره حق أساسي من حقوق الإنسان، كما تعترف به الاتفاقيات والإعلانات الدولية (Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR)، 1991). يعد الحصول على سكن آمن ولائق وبأسعار معقولة أمرًا ضروريًا للأفراد ليعيشوا حياة صحية ومرضية وللمشاركة الكاملة في المجتمع. وبدون السكن المستقر، يواجه الناس مخاطر متزايدة تتمثل في التشرد والفقر والإقصاء الاجتماعي وغير ذلك من النتائج السلبية. (Ariaee & Takaloo، 2024)

واحدة من الفوائد الأكثر إلحاحًا للسكن بأسعار معقولة هو تأثيره على الصحة البدنية والعقلية. يوفر السكن المستقر أساسًا آمنًا للأفراد والعائلات، مما يقلل من التوتر والقلق المرتبط بانعدام الأمن السكني والتشرد. علاوة على ذلك، فإن السكن الميسر التكلفة يمكن الناس من الوصول إلى خدمات الرعاية الصحية الأساسية، والحفاظ على أنماط حياة صحية، والوقاية من الأمراض المزمنة. من المرجح أن يزدهر الأطفال الذين ينشأون في بيئات سكنية مستقرة أكاديميًا واجتماعيًا وعاطفيًا، مما يضعهم على طريق النجاح في المستقبل. (Chung وآخرون، 2020)

وإلى جانب الرفاهية الفردية، يساهم الإسكان الميسر التكلفة في النسيج الاجتماعي وتماسك المجتمعات. ومن خلال توفير خيارات سكنية متنوعة للأشخاص من مختلف الدخل والخلفيات، يعزز الإسكان الميسر إقامة أحياء شاملة حيث يمكن للناس التفاعل وبناء العلاقات ودعم بعضهم البعض. تعمل المجتمعات ذات

الدخل المختلط على تعزيز التكامل الاجتماعي، وتقليل الوصمة، وكسر الحواجز بين المجموعات الاجتماعية والاقتصادية. بالإضافة إلى ذلك، يساعد الإسكان الميسور التكلفة في الحفاظ على الهوية الثقافية وتراث المجتمعات، مما يمنع التهجير والتحسين الذي غالبًا ما يصاحب التنمية الحضرية السريعة (2023) (Kevin Donaldson).

ومن الناحية الاقتصادية، يشكل السكن الميسور التكلفة حجر الزاوية في الرخاء والإنتاجية. ويمكن الاستقرار السكني للأفراد من متابعة التعليم والتدريب وفرص العمل، مما يؤدي إلى ارتفاع الدخل وزيادة الحراك الاقتصادي. كما يدعم الإسكان الميسر الاقتصادات المحلية من خلال خلق فرص العمل في البناء وإدارة الممتلكات والصناعات ذات الصلة. علاوة على ذلك، يعمل الإسكان الميسر على تخفيف العبء المالي على الأسر، مما يسمح لها بإنفاق المزيد على السلع والخدمات، وهو ما يحفز الإنفاق الاستهلاكي ويدفع النمو الاقتصادي. وعلى العكس من ذلك، فإن الافتقار إلى السكن الميسر يمكن أن يقيد حركة العمالة، ويعوق خلق فرص العمل، ويؤدي إلى تفاقم التفاوت في الدخل، مما يقوض الاستقرار الاقتصادي والقدرة على الصمود بشكل عام. (Bailey McConnell، 2025)

ومن منظور الصحة العامة، يعد الإسكان الميسور التكلفة استثمارًا فعالاً من حيث التكلفة في الوقاية من الأمراض وتعزيز الصحة. يقلل السكن المستقر من انتشار الأمراض المعدية والمخاطر البيئية والإصابات المرتبطة بظروف السكن غير الملائمة. ومن خلال توفير السكن الداعم للفئات السكانية الضعيفة، مثل الأفراد الذين يعانون من التشرد، يمكن لبرامج الإسكان بأسعار معقولة أن تقلل من تكاليف الرعاية الصحية، وزيارات غرف الطوارئ، والاستشفاء. علاوة على ذلك، يدعم الإسكان الميسر السلامة العامة والتأهب لحالات الطوارئ من خلال الحد من حالات الجريمة والعنف والنزوح المرتبط بالكوارث. (Katherine L. Chen وآخرون، 2022)

ومن حيث الاستدامة البيئية، يلعب الإسكان الميسور التكلفة دورًا حاسمًا في التخفيف من تغير المناخ وتعزيز الحفاظ على الموارد. يمكن لممارسات البناء الأخضر، والتقنيات الموفرة للطاقة، واستراتيجيات التصميم

المستدام أن تقلل من البصمة الكربونية لتطورات الإسكان، وتخفض استهلاك الطاقة، وتقلل من انبعاثات الغازات الدفيئة. كما يمكن للإسكان الميسور التكلفة الموجود في مجتمعات مخصصة للنقل العام وقابلة للمشبي أن يقلل الاعتماد على المركبات الخاصة، ويخفف الازدحام المروري، ويحسن جودة الهواء. ومن خلال دمج الاعتبارات البيئية في سياسات وممارسات الإسكان، يمكن أن يساهم الإسكان الميسور التكلفة في الانتقال نحو بيئة مبنية أكثر استدامة ومرونة. (Michael Tobias, 2023)

لذلك يعد السكن الميسر أمرًا ضروريًا لتعزيز الكرامة الإنسانية والعدالة الاجتماعية والازدهار الاقتصادي والاستدامة البيئية. إنه عنصر حاسم في المجتمعات الشاملة والمرنة، ويوفر الأساس لازدهار الأفراد والأسر. إن الاستثمار في الإسكان الميسر ليس مجرد ضرورة أخلاقية فحسب، بل هو أيضا استراتيجية اقتصادية ذكية ذات فوائد طويلة الأجل للأفراد والمجتمعات ككل. ومن خلال إعطاء الأولوية للإسكان الميسر كأولوية سياسية وتخصيص الموارد وفقا لذلك، تستطيع الحكومات والشركات ومنظمات المجتمع المدني العمل معا لمعالجة أزمة الإسكان وبناء مستقبل أكثر عدلا واستدامة للجميع.

يتشابه ظهور وتاريخ الإسكان الميسر التكلفة بشكل وثيق مع القوى الاجتماعية والاقتصادية والسياسية الممتدة على مدى قرون. في حين أن مفهوم توفير السكن للمحتاجين يمكن إرجاعه إلى الحضارات القديمة، فإن الفهم الحديث للإسكان الميسر كمسؤولية اجتماعية للحكومات والمجتمعات بدأ يتشكل في أواخر القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين. (Albert Saiz, 2023)

خلال الثورة الصناعية، أدى التحضر السريع والتصنيع إلى ظروف سكنية مكتظة وغير صحية في العديد من المدن حول العالم. واستجابة للاضطرابات الاجتماعية المتزايدة والمخاوف المتعلقة بالصحة العامة، بدأت الحكومات في التدخل في أسواق الإسكان لتحسين مستويات معيشة الطبقة العاملة (Gregory, 2002). Clark، . كان أحد الأمثلة المبكرة لمبادرات الإسكان الميسور التكلفة هو بناء مساكن نموذجية في مدن مثل نيويورك، والتي وفرت مساكن منخفضة التكلفة مع وسائل الراحة الأساسية مثل الصرف الصحي والتهوية. (Anthony Paletta, 2016)

شهدت أوائل القرن العشرين ظهور برامج الإسكان العام في أوروبا والولايات المتحدة، مستوحاة من مبادئ الإصلاح الاجتماعي والتخطيط الحضري. في المملكة المتحدة، كان قانون الإسكان لعام 1919 بمثابة علامة بارزة من خلال إرساء الأساس لتطوير إسكان المجالس، ومشاريع الإسكان الممولة من القطاع العام والتي تديرها السلطات المحلية (Historic England, 2019). وعلى نحو مماثل، في الولايات المتحدة، عملت برامج الصفقة الجديدة في ثلاثينيات القرن العشرين، بما في ذلك إدارة الأشغال العامة والإدارة الفيدرالية للإسكان، على تسهيل بناء المساكن الميسرة للأسر ذات الدخل المنخفض من خلال إعانات الدعم والقروض والتأمين على الرهن العقاري (Alexander von Hoffman, 2012).

شهدت حقبة ما بعد الحرب العالمية الثانية طفرة في بناء المساكن بأسعار معقولة حيث سعت الحكومات إلى معالجة النقص في المساكن واستيعاب المحاربين القدامى العائدين والأعداد المتزايدة من السكان. في الولايات المتحدة، قدم ميثاق حقوق الجنود الأمريكيين ضمانات قروض الإسكان وفوائد التعليم لملايين الجنود، مما ساهم في تحضر أمريكا وتوسيع الطبقة الوسطى. وفي الوقت نفسه، في أوروبا، أدت جهود إعادة الإعمار إلى بناء مشاريع الإسكان الاجتماعي واسعة النطاق المعروفة باسم "عقارات المجالس" في دول مثل المملكة المتحدة وفرنسا وهولندا (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2011).

شهدت الستينيات والسبعينيات من القرن العشرين ظهور سياسات الإسكان الحديثة ذات الأسعار المعقولة التي تهدف إلى معالجة الفقر والفصل العنصري والآفة الحضرية. في الولايات المتحدة، أنشأ قانون الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) لعام 1965 برامج مثل الإسكان العام، وقسائم القسم 8، ومنح التنمية المجتمعية لتعزيز الإسكان الميسور التكلفة والتنشيط الحضري (Lawrence Thompson, 2006). وعلى نحو مماثل، في أوروبا، أدى صعود دولة الرفاهية الاجتماعية إلى التوسع في برامج الإسكان الاجتماعي وسياسات التحكم في الإيجارات لحماية المستأجرين وتعزيز العدالة الاجتماعية. (Paul F. Wendt, 2019)

ومع ذلك، شهد أواخر القرن العشرين أيضًا تراجع نماذج الإسكان التقليدية ذات الأسعار المعقولة بسبب تغير الأولويات السياسية، والانكماش الاقتصادي، والمعارضة الأيديولوجية للتدخل الحكومي في أسواق الإسكان. وأدى صعود النيوليبرالية وإلغاء القيود التنظيمية في الثمانينيات إلى تفكيك برامج الإسكان العام، وخصخصة مخزون الإسكان الاجتماعي، وتعزيز الحلول التي يحركها السوق مثل قسائم الإسكان والحوافز الضريبية. تكثف هذا الاتجاه نحو سياسات الإسكان الموجهة نحو السوق في القرن الحادي والعشرين، مما أدى إلى تفاقم أزمات القدرة على تحمل تكاليف السكن في العديد من المدن والمناطق حول العالم (Upuli Perera & Peter Lee, 2021).

واليوم، يظل الإسكان الميسر قضية ملحة بالنسبة للحكومات وصناع السياسات والمدافعين الذين يسعون إلى معالجة الفجوة المتزايدة بين العرض والطلب على الإسكان، وارتفاع الإيجارات، وركود الأجور، وزيادة التشرد. وفي حين أن تاريخ الإسكان الميسر التكلفة يتسم بالنجاحات والإخفاقات على حد سواء، فإنه يؤكد أهمية تضافر الجهود لضمان ألا يكون الإسكان مجرد سلعة بل هو حق أساسي من حقوق الإنسان في متناول الجميع. ومن خلال التعلم من تجارب الماضي واعتماد أساليب مبتكرة، يمكن للمجتمعات العمل على إنشاء أنظمة إسكان شاملة ومستدامة وبأسعار معقولة تلبي احتياجات الأجيال الحالية والمستقبلية (Deniz Igan, 2024).

لعب ظهور حركة الإسكان الميسر التكلفة وجهود المناصرة التي تبذلها المنظمات الشعبية والمنظمات غير الربحية في مجال الإسكان والناشطين المجتمعيين دورًا حاسمًا في رفع مستوى الوعي حول قضايا القدرة على تحمل تكاليف الإسكان والدعوة إلى تغييرات السياسات على المستويات المحلية والوطنية والدولية. وقد سلطت هذه الجهود الضوء على الآثار الإنسانية لانعدام الأمن السكني والنزوح والتشرد، وحشدت الدعم العام لمبادرات الإسكان الميسر التكلفة، وأثرت في تطوير سياسات إسكان أكثر شمولاً وإنصافاً (Anaid Yerena, 2015).

يتشكل مستقبل الإسكان الميسر في ظل تحديات متزايدة أبرزها اتساع الفجوة بين العرض والطلب، وارتفاع الإيجارات، وثبات الأجور، مما يفاقم أزمة السكن في العديد من الدول. (National Low Income, 2023). وتوصي تقارير دولية حديثة بضرورة تبني نهج شامل يدمج سياسات الإسكان ضمن

خطط أوسع لمكافحة الفقر والحد من التفاوت الاجتماعي، مع التركيز على الفئات الأكثر هشاشة، كما تؤكد دراسات أن المستقبل يتطلب سياسات مبتكرة، تشمل تعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص، وتشجيع البناء المستدام، وإعادة النظر في قوانين التخطيط الحضري لزيادة مرونة السوق. ولضمان العدالة في الوصول إلى السكن، لا بد من الاعتراف بالإسكان كحق إنساني ومسؤولية جماعية، والعمل على تطوير أنظمة إسكان شاملة ومستدامة تلبي احتياجات الأجيال الحالية والمقبلة (Wendell Cox & Hugh Pavletich, 2025).

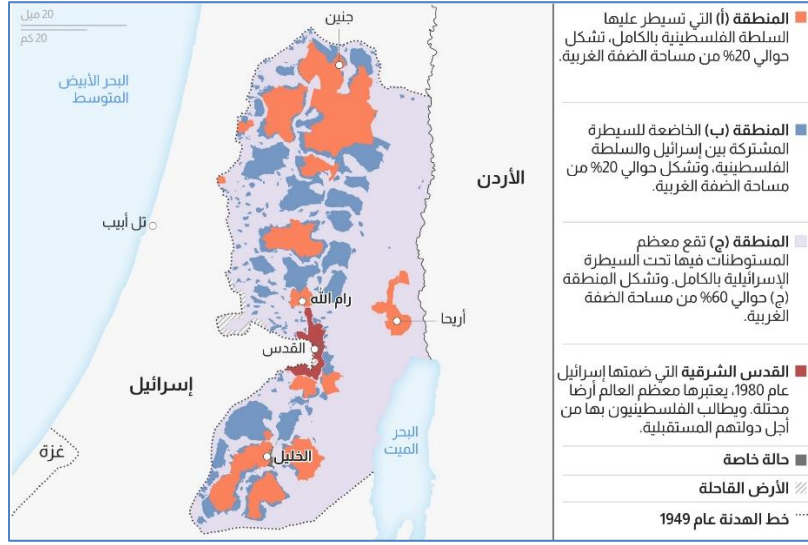
1.12 وضع الإسكان الميسر في الضفة الغربية و التحديات التي يواجهها

إن وضع الإسكان الميسر في فلسطين يُعدّ واحدًا من أكثر القضايا تعقيدًا في المنطقة، حيث يواجه العديد من التحديات أهمها الاحتلال الإسرائيلي، عدم الاستقرار السياسي، والتحديات الاقتصادية والاجتماعية. يواجه الفلسطينيون في الضفة الغربية تحديات كبيرة في الوصول إلى السكن الملائم بأسعار معقولة بسبب مزيج من العوامل الهيكلية والسياسية التي تُقيد إمكانية تحقيق هذا الهدف.

في الضفة الغربية، تُعتبر القيود المفروضة على الأراضي من أبرز العوامل المؤثرة على الإسكان الميسر. حيث يواجه الفلسطينيون صعوبات بالغة في الحصول على تصاريح بناء أو توسيع منازلهم، خاصة في المنطقة (ج) التي تشكل أكثر من 60% من أراضي الضفة الغربية وتقع تحت السيطرة الإسرائيلية الكاملة كما هو واضح في الصورة

(1) (United Nations Office for the Coordination of Humanitarian Affairs (OCHA), 2025)

صورة توضح تقسيم الضفة الغربية الى مناطق أ،ب،ج



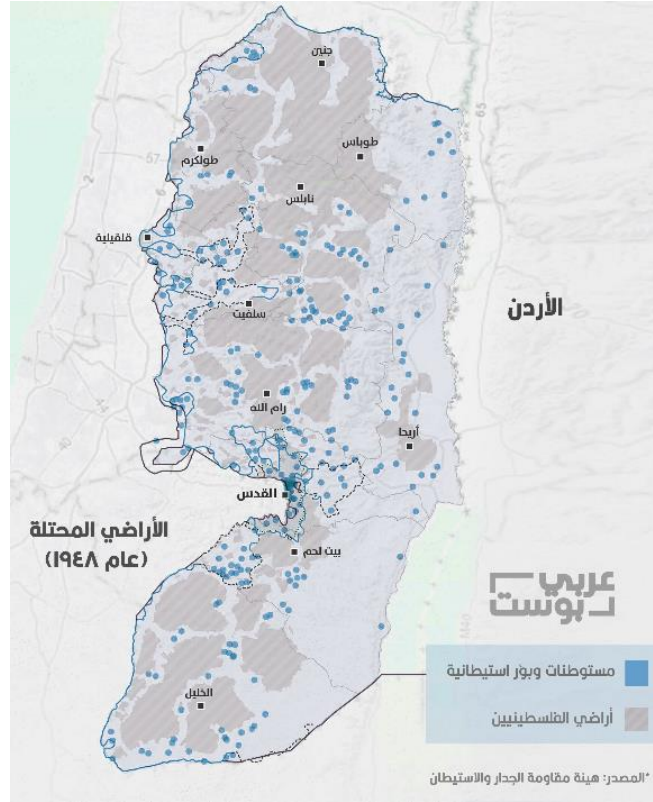
المصدر: مكتب الأمم المتحدة لتنسيق الشؤون الإنسانية في الأراضي الفلسطينية المحتلة

هذه السيطرة تُترجم إلى تعقيدات قانونية وإدارية تجعل من شبه المستحيل على الفلسطينيين بناء منازل مرخصة. نتيجة لذلك، يلجأ الكثيرون إلى البناء دون ترخيص، وهو ما يضعهم تحت تهديد دائم بأوامر الهدم من قبل السلطات الإسرائيلية، ما يُعمق الإحساس بعدم الأمان ويحد من إمكانية تحسين ظروفهم المعيشية. (Sabah, 2024)

إلى جانب ذلك، يؤدي توسع المستوطنات الإسرائيلية، التي تُعد غير قانونية بموجب القانون الدولي، إلى تفاقم أزمة الإسكان الميسر في الضفة الغربية. تستولي المستوطنات على مساحات شاسعة من الأراضي والموارد الطبيعية، مما يقلل من قدرة الفلسطينيين على الوصول إلى المياه والأراضي الزراعية، ويؤدي إلى تفتت المجتمعات الفلسطينية. هذه السياسات الاستيطانية تفرض أيضًا قيودًا على حركة الفلسطينيين، مما يعيق وصولهم إلى الخدمات الأساسية مثل التعليم والصحة (ACAPS, 2021).

شكل 6

توضح توزيع المستوطنات الاسرائيلية في الضفة الغربية



المصدر هيئة مقاومة الجدار و الاستيطان

تدهورت هذه الظروف بشكل كبير بعد حرب أكتوبر 2023، حيث أدى الهجوم الإسرائيلي على غزة إلى تدمير شبه كامل للاقتصاد في القطاع، بينما تعرضت الضفة الغربية لاعتداءات يومية شملت تدمير البنية التحتية وهدم المنازل، أثرت هذه الممارسات بشكل مباشر على إمكانية تحقيق الإسكان الميسر، إذ أدت إلى تقويض الآفاق الاقتصادية وتفاقم الفقر والبطالة، مما جعل الحصول على السكن الميسر أكثر صعوبة (Khalidi & Iwidad, 2024).

كما تُعدّ الصعوبات الاقتصادية وارتفاع معدلات البطالة من أبرز العوامل التي تعيق تحقيق السكن الميسر، حيث يعاني الاقتصاد الفلسطيني من ركود طويل الأمد نتيجة السياسات الإسرائيلية، مثل السيطرة على الموارد وتقييد حركة الأفراد والبضائع، ما أدى إلى وصول البطالة إلى 24.4% في عام 2023، بحسب البنك الدولي (World Bank, 2023). هذا المستوى المرتفع من البطالة يقلص القدرة الشرائية للأسر الفلسطينية، ويجعل من الصعب توفير سكن بأسعار مناسبة.

إلى جانب ذلك، يعاني الفلسطينيون في الضفة الغربية من ضعف حاد في الخدمات الأساسية والبنية التحتية، ما يؤدي إلى ارتفاع تكاليف السكن وتدهور جودة الحياة، خاصة في المناطق المهمشة. تفرض السيطرة الإسرائيلية على مصادر المياه تحديات كبيرة، إذ تُحرم نحو 20% من التجمعات السكانية من الوصول لشبكات المياه، مما يجبرهم على شراء المياه بأسعار مرتفعة (Beshtawi, 2020). إضافة إلى ذلك، يؤدي ضعف البنية التحتية للنقل في القرى والمجتمعات النائية إلى عزل السكان عن فرص العمل والخدمات، مما يفاقم العبء المالي على الأسر (Ives, 2019 وآخرون). هذه العوامل مجتمعة تجعل تحقيق السكن الميسر أكثر صعوبة، وتؤكد الحاجة إلى استثمارات جادة في خدمات المياه والكهرباء والصرف الصحي والنقل.

رغم هذه التحديات، تواصل منظمات المجتمع المدني الفلسطيني، إلى جانب وكالات المعونة الدولية، بذل جهود كبيرة لدعم الفئات السكانية الضعيفة وتعزيز الإسكان الميسر، يوجد نماذج عملية قليلة عُدت محاولة لتوفير الإسكان الميسر في الضفة الغربية منها: اسكان النمساوي و اسكان قليلية كتجارب لمشاريع حكومية بالإضافة الى مجموعة من مشاريع النقابات وجمعيات الإسكان التعاونية (ملحق)

1.13 القطاعات العاملة في قطاع الاسكان في الضفة الغربية

يتسم قطاع الاسكان في الضفة الغربية بتعقيد مؤسسي كبير ناتج عن تداخل الصلاحيات وتعدد الجهات الفاعلة، في سياق سياسي واجتماعي استثنائي تفرضه عدة عوامل اهمها الاحتلال . وقد أدى هذا الواقع إلى نشوء بيئة تنظيمية متشابكة تتوزع فيها المسؤوليات بين عدة جهات من القطاعين العام والخاص، إلى جانب المجتمع المدني بوصفه شريكاً غير رسمي لكنه متأثر مباشرة بالسياسات العمرانية. ويمكن تصنيف هذه الجهات إلى ثلاث مجموعات رئيسية: القطاع العام، القطاع الخاص، والمؤسسات الأهلية، حيث يسعى هذا القسم إلى تحليل أدوارهم وصلاحياتهم، وبيان التحديات التي يواجهها كل طرف في ظل السياق الفلسطيني الخاص.

1.12.1 القطاع العام

يضم القطاع العام الجهات الرسمية المعنية بوضع السياسات العمرانية، وتنظيم البناء، ومراقبة تطبيق القوانين والتشريعات، ويشكّل الإطار التنظيمي الأساسي لإدارة الأراضي والإسكان في الضفة الغربية. ومن أبرز هذه الجهات:

– وزارة الحكم المحلي: تُعد وزارة الحكم المحلي الجهة المركزية المسؤولة عن تنظيم قطاع التخطيط العمراني في الضفة الغربية، وتمتد صلاحياتها من إعداد السياسات العامة إلى الإشراف على تنفيذها من خلال الهيئات المحلية. وتضطلع الوزارة، من خلال إدارة التخطيط والتنظيم التابعة لها، بإعداد واعتماد المخططات الهيكلية والتفصيلية، والتي تشكّل المرجعية القانونية في تنظيم استخدامات الأراضي ضمن حدود البلديات والمجالس القروية. كما تُشرف الوزارة على عمل مجالس التنظيم الإقليمية والمحلية، وتتسق من خلالها اعتماد المخططات قبل تنفيذها على المستوى المحلي، مما يجعلها حلقة الوصل بين السياسة المركزية والتنفيذ الميداني. ويُعتبر المجلس الأعلى للتنظيم الفلسطيني جزءًا من هذا الإطار المؤسسي، إذ يعمل كهيئة حكومية عليا، ويُناط به الإشراف على السياسات العامة للتخطيط العمراني والتنسيق بين الجهات ذات العلاقة..(وزارة الحكم المحلي، 2023)

– الهيئات المحلية (البلديات والمجالس القروية): يأتي دور البلديات والمجالس القروية مكملاً لدور وزارة الحكم المحلي، إذ تتولى هذه الهيئات المحلية مسؤولية منح تراخيص البناء، ومتابعة تطبيق المخططات العمرانية، وفقاً لصلاحياتها المستندة إلى قانون الهيئات المحلية رقم (1) لسنة 1997 (وزارة الحكم المحلي، 2023).

رغم وضوح الإطار النظري لتوزيع الصلاحيات، إلا أن الواقع العملي يُظهر عددًا من التحديات، أبرزها ضعف البنية الفنية لدى العديد من الهيئات المحلية، وتضارب الصلاحيات نتيجة لتعدد المرجعيات القانونية والمؤسسية. وقد أظهرت الدراسات أن هذه التحديات تساهم في إبطاء اعتماد المخططات

وتطبيقها، وتؤدي أحيانًا إلى تجاوزات تنظيمية، خصوصًا في المناطق الطرفية أو غير المنظمة..(Qawasmeh وآخرون، 2021)

– وزارة الأشغال العامة والإسكان: تُعد وزارة الأشغال العامة والإسكان الجهة الحكومية المركزية المسؤولة عن صياغة السياسات الإسكانية الوطنية، حيث تضطلع بإعداد الخطط الاستراتيجية الهادفة إلى تعزيز الوصول إلى السكن الملائم، خاصة للفئات ذات الدخل المحدود. وتشمل مهامها تصميم وتنفيذ مشاريع الإسكان العام في مختلف المحافظات، وذلك من خلال شراكات فاعلة مع البلديات، والجهات الدولية المانحة، ومؤسسات المجتمع المدني. وتستند الوزارة في تدخلاتها إلى إطار استراتيجي وطني متكامل، كما هو وارد في خطتها القطاعية (2021–2023)، يهدف إلى تحسين نوعية الحياة، وتعزيز العدالة الاجتماعية في توزيع الموارد السكنية. وتشتمل سياسات الوزارة كذلك على تفعيل التخطيط العمراني المتكامل، وتعزيز الاستدامة في مشاريع الإسكان، إلا أن دورها يظل محدودًا من الناحية التشريعية والتنظيمية، إذ لا تمتلك صلاحيات مباشرة في إدارة استخدامات الأراضي أو إصدار تراخيص البناء، وهي صلاحيات تقع ضمن اختصاصات هيئات محلية كوزارة الحكم المحلي والبلديات. ان عدم وجود إطار قانوني منسق بين الجهات ذات العلاقة، يشكل تحديًا أمام تطوير سياسة إسكانية شاملة ومتكاملة تستجيب لاحتياجات التنمية الحضرية والعدالة المكانية مما يتطلب تنسيقًا مؤسسيًا فاعلاً مع الجهات ذات العلاقة (Sabah, 2024) .

• سلطة النقد الفلسطينية: تُعد الجهة الرقابية على النظام المصرفي في الضفة الغربية، وتلعب دورًا أساسيًا في تنظيم الإقراض العقاري وتمويل المشاريع العمرانية. من خلال وضع سياسات نقدية وضوابط تمويلية، تحدد سلطة النقد الإطار الذي تعمل ضمنه البنوك التجارية وشركات التمويل، ما يؤثر بشكل مباشر على قدرة القطاع الخاص والأفراد على الحصول على تمويل لشراء الأراضي أو بناء الوحدات السكنية. وتعمل السلطة أيضًا على تعزيز الاستقرار المالي عبر الرقابة على البنوك وضمان التوازن

بين السيولة النقدية والمخاطر الائتمانية، وهو ما يُعدّ ضروريًا للحفاظ على بيئة تمويلية آمنة تدعم النشاط العمراني المستدام.

- سلطة الأراضي الفلسطينية: تُعد سلطة الأراضي الهيئة الحكومية المسؤولة عن إدارة وتسجيل الأراضي في الضفة الغربية، وتُشكل المرجعية الأساسية في قضايا الملكية والتصرف بالأراضي. وتضطلع السلطة بمهام حيوية تشمل حصر وتوثيق الملكيات، تنظيم عمليات البيع والشراء، وتحديث السجلات العقارية بما يتوافق مع التشريعات السارية. كما تُشارك في إعداد سياسات تخصيص الأراضي للمشاريع السكنية والتنمية، لا سيما في المناطق التي تخضع لإعادة تخطيط عمراني. ويُشكل غياب سجل عقاري موحد ووجود نزاعات على الملكية في بعض المناطق تحديًا كبيرًا أمام جهود التنظيم والبناء، الأمر الذي يتطلب تعاونًا وثيقًا بين السلطة والهيئات التخطيطية لوزارة الحكم المحلي والبلديات لتجاوز العقبات القانونية والإجرائية. كما أن التنسيق بين سلطة الأراضي ومؤسسات التمويل يساهم في تسهيل الرهن العقاري وضمان الحقوق القانونية للمستفيدين من مشاريع الإسكان الميسر.

2.12.1 القطاع الخاص

يُعدّ القطاع الخاص محركًا رئيسيًا في سوق الإسكان، وهو الجهة الفاعلة في تطوير المشاريع السكنية والتجارية، ويؤثر بدرجة كبيرة على العرض المتاح في السوق. إلا أن دوره في مشاريع الإسكان الميسر ما يزال محدودًا نتيجة ضعف الحوافز التشريعية والمالية. ويضم هذا القطاع الجهات التالية:

- المطورون العقاريون: المطورون العقاريون من أبرز الفاعلين في القطاع الاقتصادي الفلسطيني، حيث يتبنى هؤلاء المشاريع السكنية والتجارية من خلال شراء الأراضي وتطويرها. يتعاملون مع القطاعين العام والخاص لتحديد أنواع المشاريع العقارية التي يتم تنفيذها في المدن الفلسطينية، وذلك بناءً على الطلب على الإسكان والحوافز المالية المتاحة.

يعتبر المطورون العقاريون محركًا رئيسيًا للاقتصاد المحلي من خلال بناء مشاريع سكنية تساهم في توفير الوحدات السكنية المطلوبة. لكنهم أيضًا يواجهون تحديات مالية ناتجة عن ظروف اقتصادية غير مستقرة، بالإضافة إلى مخاوف قانونية تتعلق بالتنظيمات واللوائح الخاصة بالتخطيط العمراني..

– القطاع المالي الخاص (البنوك ومؤسسات الرهن العقاري): تُعتبر البنوك التجارية من الأطراف الاقتصادية الأساسية التي تساهم في تمويل المشاريع العمرانية من خلال القروض العقارية والتسهيلات الائتمانية التي تمنحها للأفراد والمطورين العقاريين. تسهم البنوك في توفير التمويل اللازم لشراء الأراضي وبناء الوحدات السكنية، مما يساهم بشكل كبير في تيسير عمليات الإسكان وتوسيع المدن. تتحكم البنوك في القروض المقدمة للمطورين العقاريين أو الأفراد، وتحدد شروط الفائدة وفترات السداد، مما يؤثر في قدرة الأفراد على امتلاك المنازل وتوسع المشاريع العمرانية في المدن الفلسطينية. ومع ذلك، فإن البنوك تواجه تحديات تتعلق بعدم الاستقرار الاقتصادي، والتي قد تؤثر على قدرتها على تقديم التمويل بسهولة.

– وفي هذا السياق، تلعب المؤسسة الفلسطينية للإسكان والرهن العقاري (PMHC) دورًا تكميليًا من خلال توفير أدوات مالية متخصصة لتشجيع البنوك على الدخول في سوق التمويل العقاري طويل الأجل، خاصة للأسر من ذوي الدخل المحدود والمتوسط. وتقوم المؤسسة بذلك عبر شركتيها التابعتين: شركة إعادة التمويل العقاري، وصندوق تأمين الرهن العقاري، حيث تُوفّر ضمانات تقلل من المخاطر الائتمانية، وتُحفّز المصارف على تقديم قروض بشروط ميسرة. ورغم أن PMHC ليست مؤسسة غير ربحية، إلا أن دورها يُعدّ محوريًا في دعم السياسات السكنية وتحقيق استقرار السوق العقاري في الضفة الغربية.

3.12.1 لمؤسسات الأهلية (المنظمات غير الحكومية والمنظمات غير الربحية)

تلعب المؤسسات الأهلية والمنظمات غير الربحية دورًا فاعلاً في دعم قطاع التنظيم والبناء في الضفة الغربية، خاصة في ظل محدودية الموارد الحكومية وغياب سياسات إسكانية شاملة. وتشمل هذه الجهات منظمات

محلية ودولية تعمل على تنفيذ مشاريع إسكان ميسر أو تحسين بيئة السكن في المجتمعات المهمشة. ويُعد مجلس الإسكان الفلسطيني من أبرز المؤسسات الوطنية التي تُعنى ببناء وحدات سكنية مخصصة لذوي الدخل المحدود، إلى جانب تقديم منح وقروض سكنية وتطوير مشاريع إسكان بالشراكة مع جهات مانحة. كما يُسهم برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-Habitat) في تنفيذ مشاريع تطوير عمراني وإعداد مخططات هيكلية خاصة بالمناطق المصنفة (C)، بالتعاون مع الهيئات المحلية. وعلى الرغم من أهمية هذا الدور التنفيذي، إلا أن هذه المؤسسات تواجه تحديات تتعلق بتأمين التمويل المستدام، والقيود الإدارية والسياسية، وضعف التنسيق مع الجهات الحكومية، مما يحد من قدرتها على التوسع وإحداث أثر منهجي طويل الأمد في قطاع الإسكان والتنمية العمرانية

جدول 1

القطاعات العاملة في قطاع الإسكان في الضفة الغربية و دورها

القطاع	الجهة الفاعلة	الدور
	وزارة الحكم المحلي	تنظيمي-رقابي
	وزارة الأشغال العامة و الإسكان	تنظيمي -تنفيذي
القطاع الحكومي	البلديات و الهيئات المحلية	تنفيذي
	سلطة النقد الفلسطينية	تنظيم الائتمان
	سلطة الاراضي	تنظيمي
	المطورين العقاريين	تسويقي و انشائي
القطاع الخاص	البنوك	تمويلي
	مؤسسات الاقراض	تمويلي
	مجلس الاسكان الفلسطيني	تمويلي و تخطيطي
مظمات غير حكومية-غير ربحية	جهات دولية	تخطيطي تمويل

المصدر: الباحث

1.14 السياسات، التشريعات و الادوات المالية المنظمة للإسكان في الضفة الغربية:

بعد استعراض التحديات التي يواجهها قطاع الإسكان في الضفة الغربية، تبرز الحاجة إلى تحليل الإطار المؤسسي والتنظيمي الذي يحكم هذا القطاع، بوصفه أحد المحددات الأساسية لإمكانية تحقيق الإسكان

الميسر على أرض الواقع. ويتكوّن هذا الإطار من ثلاث ركائز مترابطة: السياسات العامة التي ترسم التوجهات الاستراتيجية للدولة في مجال الإسكان، والتشريعات التي تشمل القوانين والأنظمة الناظمة لعملية البناء والتخطيط العمراني، إضافةً إلى الأدوات المالية التي تمكّن الفاعلين من تنفيذ المشاريع وتحقيق الجدوى الاقتصادية لها.

وتُعدّ العلاقة بين هذه العناصر علاقة تكاملية بطبيعتها؛ إذ إن السياسات الإسكانية، رغم أهميتها في تحديد الرؤى والأهداف، لا يمكن تفعيلها دون وجود تشريعات مناسبة تترجمها إلى إجراءات تنفيذية، كتنظيم عملية تخصيص الأراضي، ومنح التراخيص، وضبط العلاقة بين الجهات الحكومية والقطاع الخاص. وفي المقابل، فإن القصور في التشريعات، أو غياب التنسيق بين السياسات والأنظمة، قد يسهم في تعميق أزمة السكن بدلاً من معالجتها. أما الأدوات المالية، فهي لا تقل أهمية عن الإطارين السياسي والتشريعي، إذ تمثل البُعد الاقتصادي لجهود الإسكان، وتحدد إلى حدّ كبير قدرة الدولة والمواطنين والمطورين العقاريين على المشاركة في مشاريع الإسكان الميسر.

1.14.1 سياسات الإسكان في الضفة الغربية:

شهد قطاع الإسكان الفلسطيني محاولات مؤسسية مبكرة لبلورة سياسة وطنية للإسكان، إلا أن معظم هذه الجهود بقي ضمن نطاق "التفكير الاستراتيجي" دون أن يتحول إلى سياسة وطنية مُلزِمة وبرامج تنفيذية مستدامة. ويُعزى ذلك إلى خصوصية السياق الفلسطيني وما يفرضه من معيقات سياسية وهيكلية، إضافة إلى محدودية الموارد والخبرات اللازمة لتفعيل سياسة إسكان قادرة على توجيه جهود جميع الجهات ذات العلاقة نحو معالجة النقص في توفر المساكن اللائقة للفئات غير القادرة على توفيرها ذاتياً، ضمن مقاربة مستدامة تتوافق مع توصيات مؤنل الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية.

أولاً: إطلاق مسار إعداد السياسة الوطنية للإسكان (2009)

بادرت وزارة الأشغال العامة والإسكان في تشرين الأول/أكتوبر 2009 إلى الشروع في إعداد مسودة السياسة الوطنية للإسكان، بالتوازي مع إعداد "الإستراتيجية الوطنية/القطاعية للإسكان" للفترة (2010-2013)، والتي أُدرجت ضمن خطة التنمية الوطنية للفترة ذاتها. وتدل هذه الخطوة على وجود توجه رسمي نحو بناء إطار سياساتي وقطاعي للإسكان، إلا أن هذا التوجه ظلّ مرتبطاً بافتراضات متفائلة حول البيئة السياسية والتمويلية والتنظيمية.

ثانياً: الإستراتيجية القطاعية للإسكان (2010-2013)

ضمن المسار نفسه، تم تطوير إستراتيجية إسكان قصيرة المدى نسبياً (ثلاث سنوات)، وحددت أهدافاً شاملة تغطي مكونات قطاع الإسكان: الإطار القانوني والتنظيمي، توفير السكن الملائم لمختلف الفئات، تطوير البنية التحتية والبيئة العمرانية، التمويل الإسكاني، صناعات البناء، وتنمية القدرات البشرية.

وفي عام 2013، أعد "الفريق الوطني للإسكان" بقيادة الوزارة مراجعة تنفيذية للإستراتيجية (المراجعة الإستراتيجية القطاعية للإسكان)، بهدف تحديد الإنجازات والإخفاقات وأسبابها واستخلاص الدروس تحضيراً لإستراتيجية لاحقة. وتُظهر هذه المراجعة أن محدودية ما تحقق لا يعود فقط إلى ضعف التصميم، بل كذلك إلى فجوة بين الطموح وواقع التنفيذ، حيث بُنيت الخطة على فرضيات غير واقعية تتعلق بتحسين البيئة السياسية وتدفق تمويل المانحين وارتفاع مستوى التنسيق المؤسسي.

ومن أهم ما يبرز في هذه المرحلة أن محور "الإطار القانوني والتنظيمي" شهد نشاطاً نسبياً مقارنة بباقي المحاور، من خلال العمل على مسودات قوانين أو إصدار قرارات بقوانين ذات صلة (مثل التأجير التمويلي والمياه والكهرباء ونظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية). بالمقابل، ظل محور "التمويل الإسكاني" من أقل المحاور تحققاً، واقتصر الأداء فيه على تشجيع القروض طويلة الأمد ضمن نطاق محدود، دون تأسيس أدوات قوية مثل صندوق إسكان فعال أو ضمانات واسعة للفئات المستهدفة.

ثالثاً: دراسة حالة قطاع الإسكان بالتعاون مع UN-Habitat (2013)

بالتوازي مع المراجعة التنفيذية، أنجزت دراسة "حالة قطاع الإسكان في فلسطين" بالتعاون بين وزارة الأشغال العامة والإسكان وموئل الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية خلال عام 2013 (أنجزت/نوقحت في تشرين الثاني/نوفمبر 2013). واعتمدت الدراسة على مسوحات وبيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، وقدمت تشخيصاً أعمق لخصائص الطلب والعرض ومكامن الضعف والتحديات الهيكلية.

وتكتسب هذه الدراسة أهمية خاصة لارتباطها المباشر بموضوع "الإسكان الميسر"، إذ تؤكد وجود قصور في إنتاج مساكن ميسورة التكلفة للفئات دون المتوسط ومنخفضة الدخل، وترتبط ذلك بمجموعة أسباب تشمل: ارتفاع تكلفة إنتاج السكن، ضعف تزويد البنية التحتية المؤدية لمواقع البناء، تعقيدات الإفراز والتسجيل وتكاليفها، وارتفاع أسعار الأراضي قرب المدن الكبرى. كما طرحت الدراسة حزمة توصيات عملية تتعلق بتحفيز مشاريع الإسكان الميسر، مرونة أنظمة التطوير للمطورين المشاركين، توفير بنية تحتية خارجية للمواقع المختارة، تحسين إدارة الأراضي وتسريع الإفراز والتسجيل، وتوسيع خيارات البناء منخفض التكلفة عبر مراجعة الكثافات والارتفاعات ومعايير البناء.

رابعاً: مبادرات الحوار والتشاور بين القطاعين العام والخاص في مجال الإسكان الميسر

إلى جانب المبادرات والسياسات الرسمية، برزت في السنوات الأخيرة محاولات لتعزيز الحوار المؤسسي بين القطاعين العام والخاص حول قضايا الإسكان الميسر، من خلال عقد اجتماعات وورشات عمل تشاورية (مجموعات نقاش مركزة) جمعت جهات حكومية، وهيئات تنظيمية، ومؤسسات تمويلية، ومطوّرين عقاريين، ومهندسين وخبراء في قطاع الإسكان. وقد هدفت هذه الورشات إلى مناقشة التحديات التي تواجه تطوير مشاريع الإسكان الميسر في الضفة الغربية، واستكشاف آليات عملية لتحفيز القطاع الخاص، وتطوير نماذج إسكان منخفضة التكلفة، وتحسين الإطار التنظيمي والتمويلي الداعم لهذه المشاريع. وتكتسب هذه المبادرات أهميتها من كونها تمثل انتقالاً من الطرح النظري للسياسات إلى مقاربات تشاركية قائمة على تبادل الخبرات

والمعرفة بين الفاعلين الرئيسيين، بما يعزز فرص موازنة السياسات والتشريعات مع واقع السوق واحتياجات الفئات المستهدفة، ويؤسس لمسار أكثر تكاملاً في معالجة قضية الإسكان الميسر.

خامساً: مسودة قرار بقانون تنظيم قطاع الإسكان الفلسطيني (2024)

في إطار الجهود الرامية إلى تطوير الإطار التشريعي الناظم لقطاع الإسكان في فلسطين، جرى إعداد مسودة قرار بقانون بشأن تنظيم قطاع الإسكان الفلسطيني لعام 2024، والتي تمثل محاولة حديثة لإيجاد مرجعية قانونية موحدة لتنظيم قطاع الإسكان والتطوير العقاري. تهدف هذه المسودة إلى ضبط وتنظيم ممارسة الاستثمار والتطوير العقاري، وتعزيز دور القطاع الخاص في توفير الوحدات السكنية، وحماية حق المواطنين في الحصول على سكن ملائم من حيث الجودة والمواصفات. كما تنص المسودة على إنشاء مجلس لتنظيم قطاع الإسكان والتطوير العقاري، يتولى وضع السياسات العامة للإسكان، وتشجيع مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وتنسيق الجهود المتعلقة بالتمويل الإسكاني، وإدارة الأراضي، ومنح الحوافز والتسهيلات للمشاريع السكنية. ورغم أهمية هذه المسودة في سد فجوة تشريعية قائمة، إلا أنها ما تزال في إطارها غير النافذ، ولم تُقرّ بعد بشكل رسمي، الأمر الذي يحدّ من قدرتها الحالية على إحداث أثر فعلي مباشر في تعزيز مشاريع الإسكان الميسر، ويؤكد الحاجة إلى استكمالها بأنظمة تنفيذية واضحة تضمن توجيهها نحو خدمة الفئات ذات الدخل المحدود والمتوسط.

يتضح من هذا العرض أن سياسات الإسكان في الضفة الغربية مرّت بعدة محاولات ومبادرات اتخذت أشكالاً مختلفة، شملت مسودات سياسات وطنية، واستراتيجيات قطاعية، ودراسات تشخيصية، ومبادرات تشاورية محدودة، إضافة إلى محاولات حديثة لتطوير إطار تشريعي ينظم قطاع الإسكان. ورغم تنوع هذه الجهود، إلا أنها اتسمت بعدم التكامل وغياب إطار وطني شامل وملزم ينسق بينها. ويؤكد ذلك أهمية مواصلة دراسة السياسات والتشريعات الناظمة لقطاع الإسكان، تمهيداً لتحليل أثرها على واقع الإسكان في الضفة الغربية ضمن الفصول اللاحقة من هذه الدراسة.

1.14.2 تشريعات الإسكان في الضفة الغربية:

تتكوّن المنظومة التشريعية الحاكمة لقطاع الإسكان في الضفة الغربية من مستويين متكاملين: القوانين والأنظمة.

• القوانين هي النصوص القانونية الأساسية التي تُقرّ من قبل الجهات التشريعية (مثل المجلس التشريعي أو الرئاسة الفلسطينية في ظل غياب المجلس)، وتحدد المبادئ العامة والحقوق والواجبات المتعلقة بمجال معين، مثل قانون تنظيم المدن أو قانون الإسكان، يركز الإطار القانوني للبناء والإسكان في الضفة الغربية على مزيج من القوانين العثمانية، والانتدابية، والأردنية، إضافة إلى أنظمة أُقرت بعد قيام السلطة الفلسطينية. من أبرز هذه القوانين:

- قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966 (الأردني): يُعد قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966، والصادر عن المملكة الأردنية الهاشمية، المرجع الأساسي الذي يحكم عمليات التخطيط العمراني وتنظيم البناء في الضفة الغربية حتى اليوم. يحدد هذا القانون الإطار العام لإعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية، وتنظيم استخدامات الأراضي، ويضبط عملية إصدار رخص البناء من خلال تحديد شروط الارتدادات، ونسب البناء، والارتفاعات، وغيرها من المحددات التنظيمية. كما ينص القانون على تشكيل لجان تنظيم محلية وإقليمية، ويوضح صلاحياتها في مراجعة الطلبات والموافقة عليها. ورغم قدم هذا القانون، إلا أنه لا يزال معمولاً به في غالبية الهيئات المحلية، نظراً لغياب قانون فلسطيني بديل شامل، ما يجعله جزءاً حيويًا من المنظومة التنظيمية الراهنة، رغم ما يُؤخذ عليه من قصور في مواكبة التطورات العمرانية والاجتماعية الحديثة.

- قانون الهيئات المحلية رقم (1) لسنة 1997 يشكل الإطار التشريعي الأساسي لتنظيم عمل البلديات والمجالس القروية في فلسطين. يحدد هذا القانون كيفية تشكيل الهيئات المحلية عبر الانتخابات، ويمنحها صلاحيات إدارية ومالية مستقلة تمكّنها من تقديم الخدمات العامة وتنفيذ المشاريع المحلية،

بما في ذلك مشاريع البنية التحتية والإسكان. كما يوضح القانون العلاقة بين الهيئات المحلية ووزارة الحكم المحلي، ويضمن لها دورًا مركزيًا في إدارة شؤون التخطيط والتنظيم على المستوى المحلي. ورغم أن هذا القانون لا يتطرق بشكل مباشر إلى تفاصيل تنظيم البناء، إلا أنه يحدد الجهة المسؤولة عن تنفيذ تلك المهام، مما يجعله أساسًا في فهم توزيع الأدوار في قطاع التخطيط العمراني والإسكان في فلسطين.

• أما الأنظمة، فتُعدّ لوائح تنفيذية تصدر بموجب القوانين، وتفصّل آليات تطبيق تلك القوانين. وتكون غالبًا من اختصاص الوزارات أو الهيئات المختصة (مثل البلديات أو وزارة الحكم المحلي)، وتشمل أنظمة البناء، التراخيص، استخدامات الأراضي، ومتطلبات السلامة.

- نظام الهيئات المحلية رقم (1) لسنة 1997 وتعديلاته (خاصة التعديل رقم 11) يأتي نظام الهيئات المحلية رقم (1) لسنة 1997، الصادر عن وزارة الحكم المحلي الفلسطينية، كمكمل تنفيذي لقانون الهيئات المحلية، حيث يُفصّل كيفية ممارسة البلديات والمجالس القروية لصلاحياتها اليومية. يتضمن النظام تعليمات محددة حول إجراءات منح رخص البناء، ومتابعة مخالفات البناء، وتحقيق التنسيق مع الجهات الأخرى في إعداد المخططات التنظيمية. كما ينظّم عمل اللجان الفنية داخل الهيئات المحلية، وآليات فرض الرسوم والغرامات المتعلقة بالبناء والتنظيم. وقد تم تعديل النظام لاحقًا لتوسيع صلاحيات بعض الهيئات المحلية، وتعزيز استقلالها الفني والإداري. ويُعد هذا النظام أداة أساسية في تطبيق السياسات المحلية الخاصة بالتنظيم والبناء، خاصة في ظل عدم وجود قانون فلسطيني موحد للتخطيط العمراني.

يُشكّل هذا النظام إحدى الركائز الأساسية لتطبيق السياسات المحلية الخاصة بالتخطيط العمراني والإسكان، ولا سيّما في ظل غياب قانون فلسطيني موحد للتنظيم والتخطيط.

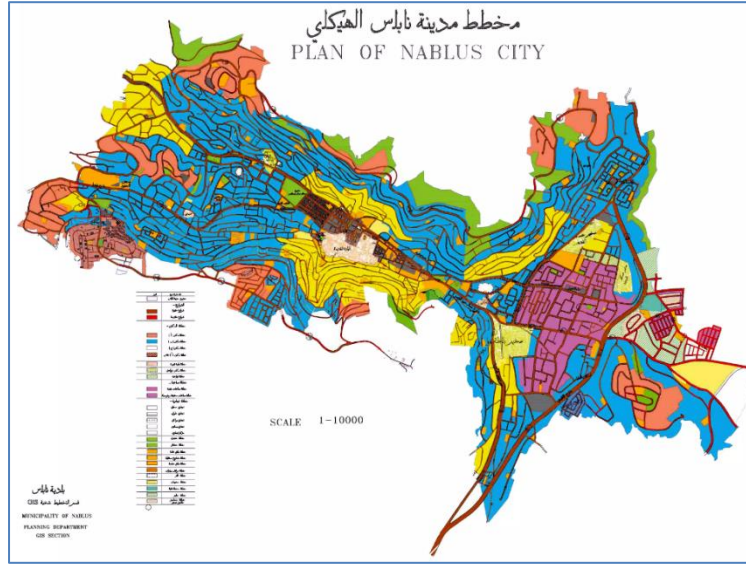
وانطلاقاً من ذلك، ركّزت الدراسة على تحليل مجموعة محددة من المواد التنفيذية الأكثر ارتباطاً بقطاع الإسكان الميسر، لما لها من أثر مباشر على تكاليف البناء وكثافة التطوير وإجراءات الترخيص. ويهدف هذا التركيز إلى تقديم قراءة تحليلية معمّقة للمواد ذات التأثير العملي في الواقع العمراني، بدلاً من تناول جميع بنود النظام بشكل وصفي عام، إذ تُمكن دراسة هذه المواد من فهم كيفية إسهام التشريعات المحلية في تهيئة بيئة تنظيمية داعمة أو معيقة لمشاريع السكن الموجّهة للفئات محدودة الدخل:

الاستعمال التنظيمي

تنصّ المادة (23) من نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (6) لسنة 2011 على تحديد أنواع استعمالات الأراضي ضمن مناطق التنظيم وفقاً لمخططات معتمدة من اللجان المختصة، وتشمل المناطق السكنية بمختلف درجاتها (أ، ب، ج، د)، إلى جانب مناطق السكن الريفي والزراعي والتجاري والصناعي والسياحي وغيرها.

تعدّ هذه المادة من الركائز الأساسية في المنظومة التنظيمية في فلسطين، إذ إنها تحدد طبيعة وكثافة الاستعمال المسموح به على قطعة الأرض، ما يعني أنها تؤثر بصورة مباشرة في تكلفة السكن وإمكانية تطوير مشاريع موجهة لذوي الدخل المحدود. فكل تصنيف من التصنيفات (سكن أ، ب، ج) يرتبط بشروط محددة للارتدادات، والنسب الطابقية، ومساحة القطعة الدنيا، وهي شروط تنعكس على تكلفة البناء وسعر الأرض، كما يوضح الشكل (ج)، يُبين المخطط الهيكلي لمدينة نابلس على سبيل المثال توزيع استعمالات الأراضي ضمن مختلف المناطق التنظيمية، حيث تتدرّج التصنيفات السكنية (أ، ب، ج)

المخطط الهيكلي لمدينة نابلس يوضح تصنيفات استعمالات الأراضي



المصدر: بلدية نابلس – قسم GIS، 2022

غير أن اللافت في هذا النظام هو غياب تصنيف تنظيمي مخصص للإسكان الميسر، رغم تزايد الحاجة المجتمعية له. فالمادة حصرت التصنيفات في أطر تقليدية تراعي الكثافة العمرانية والبيئة العمرانية دون أن تراعي الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للسكان. ونتيجة لذلك، لا توجد أداة تنظيمية تسمح للمطورين أو الجهات الحكومية بتخصيص أراضٍ تُدار ضمن شروط أبسط ونسب بنائية أعلى ورسوم أقل، وهو ما يشكل أحد أبرز الفجوات في الإطار التشريعي الحالي، حيث يمكن اقتراح إضافة تصنيف جديد ضمن المادة (23) تحت مسمى “منطقة سكن ميسر” أو “منطقة إسكان اجتماعي”، تُنظَّم وفق أحكام خاصة.

إن تبني مثل هذا التصنيف سيُشكل خطوة جوهرية نحو دمج البعد الاجتماعي في أدوات التنظيم العمراني، وسيتيح للهيئات المحلية والقطاع الخاص تطوير مشاريع موجهة للفئات محدودة الدخل ضمن إطار قانوني واضح ومشجع. كما أنه يسهم في الحد من التوسع العشوائي في أطراف المدن، ويوجّه النمو العمراني نحو مناطق مخططة ومدعومة بالبنية التحتية.

تُظهر المادة (23) الحاجة إلى تطوير المنظومة التنظيمية في فلسطين من خلال استحداث تصنيف خاص للإسكان الميسر يوازن بين المتطلبات التخطيطية والاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية، بما يعزز العدالة المكانية ويوسع نطاق الوصول إلى السكن اللائق للفئات ذات الدخل المحدود.

وفي هذا السياق، تُعدّ البلديات القديمة أحد المخزونات العمرانية القائمة التي يمكن الاستفادة منها ضمن أدوات التنظيم لتحقيق الإسكان الميسر، من خلال آليات الترميم وإعادة التأهيل بدل التوسع العمراني. إذ تحتوي هذه المناطق على مبانٍ سكنية قائمة قابلة لإعادة الاستخدام، ويمكن عبر سياسات تنظيمية مرنة ومعايير خاصة للترميم تحسين جودتها الوظيفية والسكنية وإعادة دمجها في سوق الإسكان بكلفة أقل مقارنة بالبناء الجديد. كما يساهم هذا التوجه في تقليل الحاجة إلى بنية تحتية جديدة، والحفاظ على النسيج العمراني التاريخي، شريطة أن تدعمه أطر تنظيمية واضحة توازن بين متطلبات الحماية العمرانية واحتياجات السكن الميسر.

- الارتدادات

تُعدّ أحكام الارتدادات الواردة في نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (6) لسنة 2011 أحد الركائز التنظيمية الأساسية التي تضبط العلاقة بين الأبنية والفراغات الحضرية. فقد نصّت المواد (52) و(66) على ضرورة التزام الأبنية بارتدادات أمامية وجانبية وخلفية تتناسب مع تصنيف المنطقة التنظيمية وارتفاع المبنى، بما يحقق متطلبات الإضاءة والتهوية والسلامة العامة ويحافظ على التوازن العمراني.

ويمثل مفهوم الارتداد أداة تخطيطية لضمان جودة البيئة العمرانية، من خلال تقليل التلاصق العشوائي بين الأبنية وتوفير مساحات للتهوية والإنارة الطبيعية، كما يساهم في ضبط الكثافة العمرانية وتنظيم صورة واجهات الشوارع. إلا أن تطبيق هذه المعايير بشكل موحد قد يؤدي إلى آثار غير مباشرة على تكلفة السكن، خصوصاً في المناطق منخفضة الكثافة، حيث تؤدي زيادة الارتدادات إلى تقليص المساحة المبنية وارتفاع كلفة الأرض والبناء. ورغم ذلك، تُظهر الأدبيات التخطيطية أن الارتدادات تُعدّ من الثوابت التنظيمية المرتبطة بعناصر

السلامة وجودة المعيشة، مما يجعل تطوير سياسات الإسكان الميسر قائمًا على إعادة توجيه تطبيقها لا إلغائها.

أولاً: نموذج تطبيقي ضمن أحكام تنظيمية خاصة - مدينة نابلس

ولتوضيح كيفية تطبيق أحكام الارتدادات عمليًا، يُعرض في الجدول (2) نموذج تطبيقي من مدينة نابلس استنادًا إلى الأحكام التنظيمية الخاصة الصادرة عن بلديتها.

جدول 2

الارتدادات والنسب البنائية وفق الأحكام التنظيمية الخاصة - مدينة نابلس

المنطقة	الحد الأدنى للارتدادات			الارتفاع عدد طوابق	النسبة النسبة المئوية	النسبة الطابقية	عرض الشارع	بعد البروز عن حد المجاور
	أمامي	جانبي	خلفي					
سكن أ	5	5	5	2+ روف	39.90%	150%		
سكن أ خاص	4	3	5	2+ روف	42%	160%		
سكن ب	4	3	5	7	49.90%	320%	15م فما فوق	
				6		270%	12م	
				5		240%	10م	
				4		190%	8م فما دون	
سكن ب خاص	4	3	5	4	49.90%	190%	جميع الطرق	
سكن ج	4	3	5	4	49.90%	270%	12م فما فوق	
				4		240%	10م	
				4		190%	8م فما دون	

المصدر: بلدية نابلس - قسم التنظيم والبناء، 2023

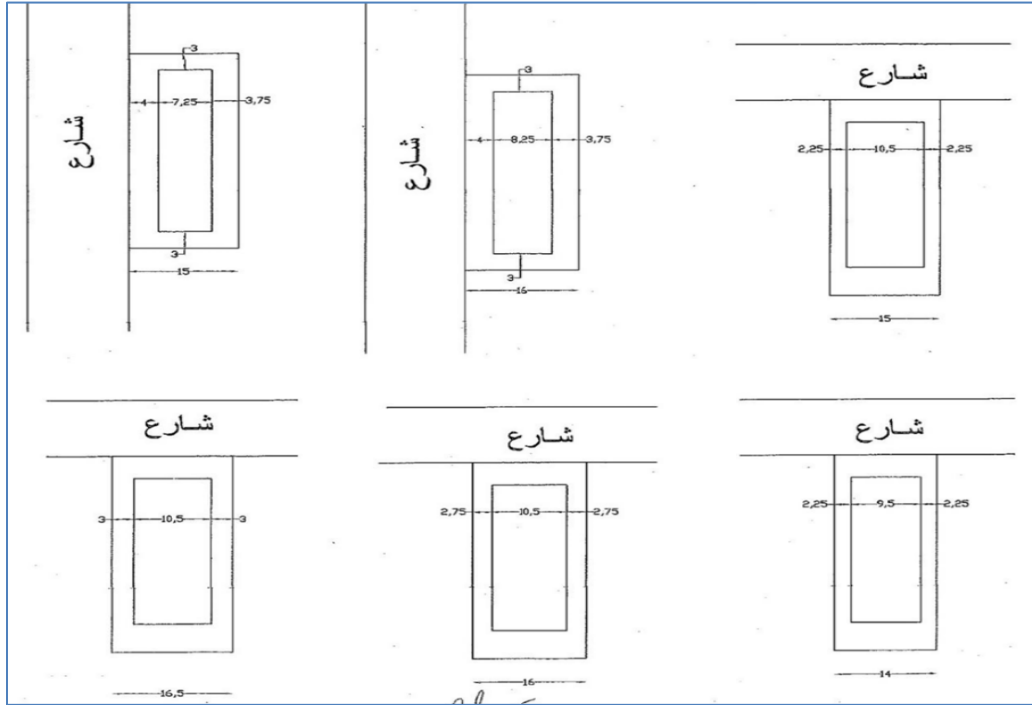
وتجدر الإشارة إلى أن هذه الأحكام تمثل نظامًا محليًا خاصًا يعكس خصوصية النسيج العمراني للمدينة، ولا يُعدّ تعميمًا مباشرًا على جميع الهيئات المحلية في الضفة الغربية التي تخضع أساسًا لأحكام نظام الأبنية والتنظيم رقم (6) لسنة 2011 الصادر عن وزارة الحكم المحلي.

وتشير الأحكام التنظيمية الخاصة في نابلس إلى إمكانية منح تسهيلات محدودة في بعض حالات القطع الصغيرة، قد تصل في بعض الحالات إلى نحو 25% من قيمة الارتداد المسموح به، باستثناء الارتداد الأمامي الذي يبقى إلزاميًا، وذلك وفق شروط تقرّها اللجنة المحلية المختصة. كما يُسمح في بعض الحالات الخاصة ببناء أجزاء إضافية لا تتجاوز 10.5م ارتفاعًا، شريطة ألا تقل المسافات الناتجة عن 75% من

الارتداد المقرر، يُظهر هذا المثال أن الأنظمة المحلية تتبنّى بعض الاستثناءات الجزئية لتخفيف الأعباء على المشاريع الصغيرة والمتوسطة، وهو توجّه يمكن البناء عليه لتطوير سياسات إسكان ميسر أكثر شمولية تتعامل مع الارتدادات بمعايير متدرجة تراعي حجم المشروع وطبيعة الفئة المستهدفة.

شكل 8

التعليمات الخاصة بالتساهل في الارتدادات في مناطق السكن (ب، ج) في مدينة نابلس



المصدر: بلدية نابلس - قسم التنظيم والبناء، 2023

إنّ مناقشة الارتدادات ضمن إطار الإسكان الميسر تبرز الحاجة إلى مقارنة متوازنة لا تعتبرها عائقاً مطلقاً ولا أداةً لتخفيض الكلفة فحسب، بل جزءاً من منظومة عمرانية شاملة تهدف إلى تحقيق جودة السكن وعدالته المكانية في أن واحد

ثانياً: نموذج تطبيقي ضمن الإطار التنظيمي العام - مدينة رام الله

وفي المقابل، يوضح الجدول (3) الاشتراطات التنظيمية المعتمدة في بلدية رام الله وفق النشرة التعريفية لشروط تراخيص البناء، والتي تُطبق ضمن المخطط الهيكلي المعتمد، استناداً إلى نظام الأبنية والتنظيم رقم (6) لسنة 2011.

جدول (3)

نموذج تطبيقي لاشتراطات الارتدادات والنسب البنائية وفق الأحكام التنظيمية الخاصة - مدينة رام الله

المنطقة	الحد الأدنى للارتداد			النسبة المؤويه	النسبة الطابقيه
	الارتفاع	عدد الطوابق	الارتفاع		
الأبنية السكنية العاليه	امامي	جانبي	خلفي	9	36%
فلل	5	5	5	3	30%
سكن أ مرتفع	5	6	6	7	40%
سكن أ	5	4	5	5	36%
سكن ب	5	3	4	5	42%
سكن ج	4	3	4	5	48%
سكن زراعي	5	5	5	3	25%

المصدر : بلدية رام الله - شروط تراخيص البناء في بلدية رام الله - النشرة التعريفية

وتحدد هذه الاشتراطات النسب الطابقيه، ونسب التغطية، وعدد الطوابق، والحد الأدنى للارتدادات الأمامية والجانبية والخلفية تبعاً للتصنيف التنظيمي. ويلاحظ أن تطبيقها يتم كقاعدة عامة ضمن المخطط الهيكلي، دون وجود نص في النظام العام يربط مباشرة بين عدد الطوابق أو الارتفاع وعرض الشارع.

إلا أن بعض قطع الأراضي قد تخضع لاعتبارات تنظيمية خاصة تبعاً لموقعها ضمن الحوض ورقم القطعة، وفق قرارات تصدر عن اللجنة المحلية المختصة. وترتبط هذه الاعتبارات بعوامل تخطيطية مثل قرب القطعة من مركز المدينة، أو وقوعها على شارع رئيسي، أو تعدد واجهاتها، أو صغر مساحتها، وقد يترتب عليها إعادة توزيع الارتدادات أو تعديل محدود في عدد الطوابق ضمن الصلاحيات الممنوحة للجان التنظيم، ويعكس ذلك درجة من المرونة التطبيقية ضمن الإطار القانوني العام، دون الخروج عن المرجعية التنظيمية المعتمدة.

- الارتفاعات وعدد الطوابق

ترتبط المواد (18-20) من نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (6) لسنة 2011 بين ارتفاع البناء وعدد الطوابق المسموح بها بعرض الشارع المحاذي، وبالخصائص العمرانية للمناطق التنظيمية. ويهدف هذا الربط إلى تحقيق التدرج البصري والانسجام العمراني بين المباني، إضافةً إلى الحفاظ على متطلبات الإضاءة والتهوية والسلامة العامة.

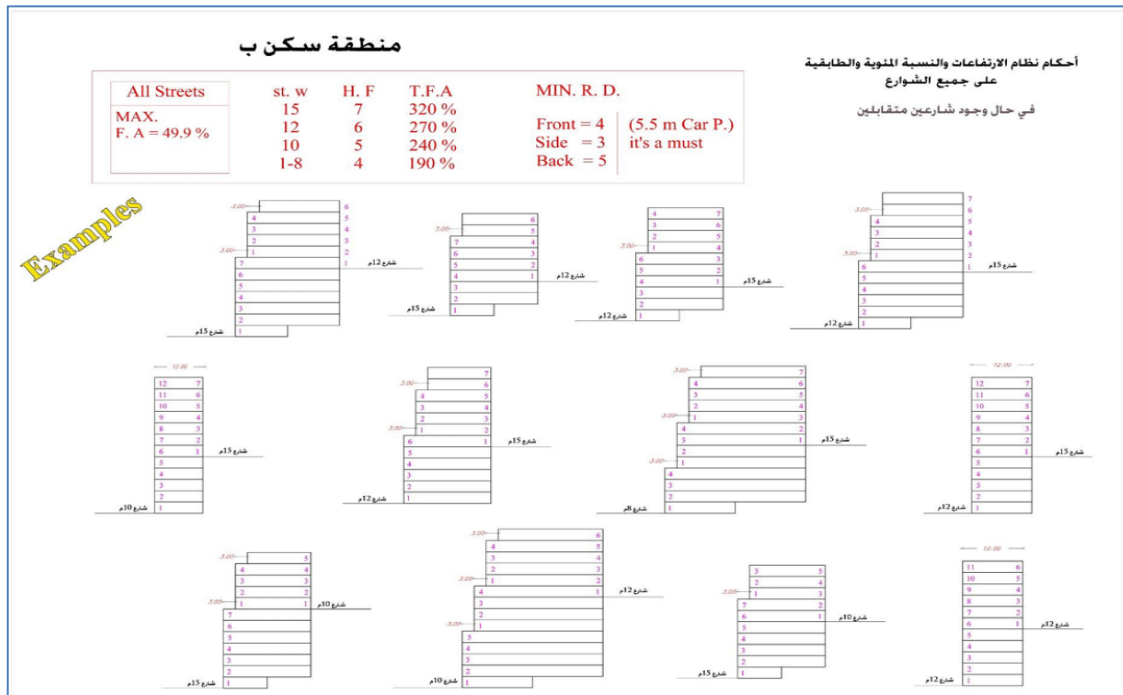
يوضّح الشكل (9) كيفية تطبيق مبدأ الربط بين عرض الشارع والارتفاع المسموح به في مدينة نابلس في حال وجود شارعين متقابلين كمثال، حيث تُظهر المعايير التخطيطية أن الشوارع الأوسع تسمح بزيادة عدد الطوابق وارتفاع المباني بما ينسجم مع متطلبات الإضاءة والتهوية والمسافات البصرية الآمنة. وتُعكس هذه العلاقة سعي الجهات التنظيمية إلى تحقيق تدرج عمراني متوازن بين الكثافة والفراغات، إلا أن هذه المحددات قد تُقيّد فرص التطوير الرأسي في بعض المناطق ذات الشوارع الضيقة، مما ينعكس على كلفة الأرض

ووجدوى مشاريع

شكل 9

العلاقة بين عرض الشارع والارتفاع وعدد الطوابق المسموح بها في منطقة السكن (ب) في حال وجود شارعين متقابلين -

الإسكان الميسر



المصدر: مدينة نابلس، بلدية نابلس - قسم التنظيم والبناء، 2023

وتُعدّ هذه المواد من أهم المحددات للكثافة العمرانية، إذ إن السماح بارتفاعات أكبر يعني زيادة عدد الوحدات السكنية الممكن إنتاجها على نفس قطعة الأرض، ما يُساهم في خفض الكلفة النسبية للوحدة الواحدة، ويعزز فرص الإسكان الميسر. في المقابل، فإن تقييد الارتفاعات يؤدي إلى تقليل الكثافة وزيادة أسعار الأراضي، وبالتالي ارتفاع تكلفة البناء والسكن.

وعليه، فإنّ تنظيم الارتفاعات يمثل أداة تخطيطية حساسة تتطلب موازنة دقيقة بين الجوانب الجمالية والبيئية من جهة، ومتطلبات الكثافة والجوى الاقتصادية من جهة أخرى، بحيث يُراعى خصوصية كل منطقة وقدرتها الاستيعابية ضمن إطار يحقق العدالة المكانية ويوفر بيئة عمرانية ملائمة لمشاريع الإسكان الميسر.

– مواقف السيارات

تنصّ المواد (24-26) من نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (6) لسنة 2011 على إلزام مالكي الأبنية بتوفير عدد محدد من مواقف السيارات داخل حدود القطعة، بحيث يختلف العدد المطلوب تبعاً لطبيعة الاستعمال ومساحة المبنى. ويهدف هذا الشرط إلى تنظيم حركة المرور داخل الأحياء السكنية والتجارية، والتقليل من الازدحام المروري في الشوارع العامة، وتعزيز السلامة في البيئة الحضرية.

ورغم أهمية هذا التنظيم في تحسين أداء النظام المروري، إلا أنّه يُشكّل عبئاً اقتصادياً واضحاً في مشاريع الإسكان، إذ تُخصّص مساحة كبيرة من الأرض لمواقف السيارات بدل استغلالها في وحدات سكنية إضافية، كما تتطلب تنفيذ أعمال إنشائية إضافية لتهيئة الطوابق السفلية أو المواقف المغلقة، مما يزيد من كلفة البناء الإجمالية.

وعليه، فإنّ اشتراط مواقف السيارات يعدّ من البنود التنظيمية التي تحتاج إلى مقاربة مرنة تراعي طبيعة المشاريع السكنية وموقعها، بحيث تُخفّف القيود في مناطق الإسكان الميسر أو تسمح بخيارات بديلة كالمواقف المشتركة أو الدفع بدل مواقف، بما يحقق التوازن بين متطلبات التنظيم الحضري وإمكانيات الفئات محدودة الدخل.

1.14.3 الأدوات المالية للإسكان في الضفة الغربية

تلعب الأدوات المالية دورًا محوريًا في تمكين مختلف الفاعلين - من الدولة، والقطاع الخاص، والأفراد - من تنفيذ مشاريع الإسكان أو الحصول على سكن لائق. وتشكل هذه الأدوات البعد الاقتصادي للإطار المؤسسي الذي يحكم قطاع الإسكان، حيث ترتبط القدرة على تحمل تكاليف السكن ارتباطًا مباشرًا بتوافر آليات تمويل مرنة وعادلة.

- **التمويل الحكومي المباشر:** تقوم السلطة الفلسطينية بين الحين والآخر بتوفير منح أو دعم محدود لبعض مشاريع الإسكان، لا سيما تلك التي تنفذ بالشراكة مع مؤسسات دولية أو ضمن برامج المساعدات الخارجية. ومع ذلك، فإن غياب صندوق وطني مخصص للإسكان، وعدم تخصيص موازنات مستقرة ومستمرة لهذا القطاع، يضعف من قدرة التمويل الحكومي على لعب دور مؤثر في تحقيق الإسكان الميسر.

- **التمويل المصرفي:** تمثل القروض العقارية التي توفرها البنوك التجارية ومؤسسات الإقراض المتخصصة الوسيلة الأكثر شيوعًا لتمويل الإسكان في الضفة الغربية. ورغم أن هذه القروض قد تبدو متاحة من حيث الشكل، إلا أن شروطها الصارمة (نسب الفائدة، الدفعة الأولى، وفترة السداد) تجعلها غير ملائمة لغالبية ذوي الدخل المحدود. كما أن غياب برامج إقراض مدعومة حكوميًا أو مؤطرة ضمن سياسات إسكانية ميسرة يزيد من صعوبة الوصول إلى هذا النوع من التمويل.

1.15 كيف تتعامل الدول مع الإسكان الميسر

تختلف الدول في مقاربتها لقضية الإسكان الميسر تبعًا لظروفها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، إلا أن معظم التجارب الدولية تنحصر ضمن أربعة اتجاهات رئيسية تشمل الإعانات الحكومية، الشراكات بين القطاعين العام والخاص، التعديلات التشريعية والتنظيمية، واستخدام تقنيات البناء الحديثة. وفي إطار هذه

الدراسة، يهدف هذا التحليل إلى مقارنة محاور وآليات سياسات الإسكان الميسر في عدد من الدول المختارة، و تطبيق مدى فاعليتها للتطبيق في السياق الفلسطيني، و تم اعتماد اربعة معايير رئيسية للمقارنة:

1. الشرط السياسي والاقتصادي في كل حالة، لما له من تأثير مباشر على هيكل السوق السكني وأولويات التمويل.

2. مدى توفر الموارد الحكومية والمالية، التي تحدد قدرة الدولة على دعم أو تحفيز مشاريع الإسكان.

3. العوائق القانونية والمؤسسية، التي قد تعيق أو تسهل تنفيذ البرامج السكنية.

4. درجة القابلية للتطبيق في فلسطين، والتي تُمثل المحور التحليلي الرئيس لتحديد إمكانات التكيف مع البيئة المحلية.

ويهدف هذا التحليل في مجمله إلى استخلاص النماذج والسياسات الأكثر توافقًا مع الواقع الفلسطيني من أجل بلورة توجهات عملية يمكن أن تُسهم في تعزيز مشاريع الإسكان الميسر وتحسين فعالية الأطر التشريعية والتنظيمية القائمة.

1.15.1 سياسات الدعم الحكومي المباشر

تقدم بعض الدول إعانات مباشرة لمساعدة الأسر ذات الدخل المحدود على تحمل تكاليف السكن، وذلك عبر برامج دعم حكومية تشمل الإعانات النقدية، دعم الإيجار، والإسكان العام الممول من الدولة. ومن بين النماذج الناجحة عالميًا وعربيًا:

– الإعانات النقدية أو دعم الإيجار

أ. فرنسا: تقدم الحكومة مساعدات مالية شهرية للأسر ذات الدخل المحدود للمساعدة في دفع الإيجار، مثل برنامج Aide Personnalisée au Logement (APL) الذي يوفر دعمًا للأسر بناءً على دخلها

وعدد أفرادها. (Luc Simula، 2021)

ب. المملكة العربية السعودية تقدم وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في المملكة العربية السعودية برنامج "دعم الإيجار" لمساعدة الأسر ذات الدخل المحدود، خاصة المسجلة في الضمان الاجتماعي، على سداد الإيجار، ضمن جهود أوسع لتعزيز الاستقرار السكني وتحقيق أهداف الإسكان الميسر في إطار رؤية 2030 (Mubarak F. Alhajri, 2024).

ج. الإمارات العربية المتحدة: تقدم بعض البلديات برامج دعم الإيجار للمواطنين ذوي الدخل المحدود، مثل برنامج إسكان مواطني أبوظبي، الذي يمنح قروضًا مدعومة لشراء أو بناء مساكن. (Ahmed Refai & Ahmed Agiel, 2020)

تعتمد هذه السياسة على وجود نظام مالي مستقر كما هو الحال في فرنسا والسعودية والإمارات، أما في فلسطين، فإن محدودية الإيرادات العامة وضعف الموارد المالية يجعل من الصعب تطبيق هذا النموذج بشكل شامل. ومع ذلك، يمكن تكييفه جزئيًا من خلال مبادرات محلية بالشراكة مع منظمات المجتمع المدني أو بدعم من الجهات المانحة الدولية، بما يتيح توجيه المساعدات السكنية للفئات الأشد احتياجًا ضمن نطاق مالي أكثر واقعية واستدامة.

– الإسكان العام الممول من الدولة

أ. سنغافورة: تستثمر الحكومة في سنغافورة بشكل مباشر في بناء مساكن ميسورة التكلفة من خلال مجلس الإسكان والتنمية (HDB)، الذي يُعد نموذجًا عالميًا في سياسات الإسكان العام. يعيش أكثر من 80% من السكان في وحدات سكنية تابعة لـ HDB، تُباع للمواطنين بنظام الإيجار طويل الأجل لمدة 99 عامًا، ما يمنحهم حقوقًا شبه كاملة في الملكية. ويُعد هذا النظام من أبرز عوامل نجاح الدولة في تحقيق الاستقرار السكني والتكامل الاجتماعي على نطاق واسع. (Yixin Luo, 2025)

ب. مصر: أطلقت الحكومة المصرية برنامج "سكن لكل المصريين" لتوفير وحدات سكنية ميسورة التكلفة للأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط، مع تسهيلات في التمويل العقاري تصل إلى 30 عامًا، وبفائدة

مدعومة تبدأ من 3%، وذلك ضمن مبادرات البنك المركزي المصري للتمويل العقاري. (Nahla

Mahmoud Hafez وآخرون، 2021)

في كلِّ من سنغافورة ومصر، تتحكّم الدولة بملكية الأراضي وتُدير مشاريع إسكان واسعة النطاق بتمويل حكومي مباشر، مما يتيح تنفيذ سياسات مركزية فعّالة وتوفير وحدات سكنية بأسعار مدعومة على مستوى وطني، أما في فلسطين، فإن محدودية الأراضي الحكومية وضعف التمويل العام يشكّلان عائقًا رئيسيًا أمام تبني هذا النموذج. يضاف إلى ذلك أن الظروف السياسية المعقّدة، ولا سيّما القيود المفروضة على السيطرة على الأراضي والتوسع العمراني في المناطق المصنفة (ج)، تحدّ من قدرة الحكومة الفلسطينية على إدارة و تنفيذ مشاريع اسكان وطنية شاملة. ومع ذلك، يبقى تطبيق هذا النموذج ممكنًا جزئيًا من خلال مشروعات صغيرة أو متوسطة الحجم تُنفذ بالتعاون مع الجهات المانحة الدولية أو المؤسسات الأهلية العاملة في قطاع الإسكان، بما يسهم في تعزيز فرص الحصول على سكن ميسر ضمن الإمكانيات المتاحة.

1.15.2 الشراكات بين القطاعين العام والخاص :

تعمل بعض الحكومات على تحفيز المطورين العقاريين لبناء مشاريع سكنية ميسورة من خلال تقديم حوافز تشمل الإعفاءات الضريبية، مكافآت الكثافة السكنية، وتوفير أراضي بأسعار مخفضة. يُساعد هذا النهج في زيادة المعروض من الإسكان الميسر دون أن تتحمل الحكومة كامل تكلفة البناء.

– الإعفاءات الضريبية

أ. الولايات المتحدة: من خلال برنامج ائتمان الإسكان منخفض التكلفة (LIHTC)، الذي أنشئ بموجب قانون إصلاح الضرائب لعام 1986، يمنح البرنامج حوافز ضريبية للمطورين الذين يبنون أو يجددون وحدات سكنية مخصصة للأسر ذات الدخل المنخفض، مع التزام بتأجيرها بأسعار محددة لفترة لا تقل عن 15 عامًا. منذ إنشائه، ساهم البرنامج في إنشاء أكثر من 3.6 مليون وحدة سكنية ميسورة التكلفة،

مما يجعله أحد أنجح برامج الإسكان في البلاد. (Kuai، 2024)

ب. المغرب: أطلقت الحكومة المغربية برنامج "السكن الاجتماعي" لتوفير وحدات سكنية ميسورة التكلفة للأسر ذات الدخل المحدود، كجزء من هذا البرنامج، تُمنح إعفاءات ضريبية للمطورين العقاريين الذين يلتزمون ببناء عدد معين من الوحدات السكنية، مما يشجع على زيادة العرض وتلبية الطلب المتزايد على السكن الميسر. (Effina، 2021)

تُعدّ هذه الآلية من أكثر الأدوات فعالية لتحفيز المطورين العقاريين على تنفيذ مشاريع إسكان ميسر، إذ توازن بين مصلحة القطاع الخاص والهدف الاجتماعي للدولة. وفي السياق الفلسطيني، يمكن تكييف هذا النموذج من خلال منح إعفاءات محلية أو تخفيضات على رسوم الترخيص والتنظيم، يساهم هذا النهج في تحفيز المشاركة الاستثمارية وتوسيع المعروض من الوحدات الميسرة ضمن إمكانيات الحكومة المحلية.

– مكافآت الكثافة السكنية

أ. أستراليا: تُستخدم سياسة "التقسيم الشامل" كأداة تخطيطية تهدف إلى زيادة المعروض من الإسكان الميسر. تتضمن هذه السياسة إما فرض متطلبات إلزامية أو تقديم حوافز للمطورين العقاريين لتخصيص نسبة معينة من الوحدات السكنية للإسكان الميسر ضمن مشاريعهم. على سبيل المثال، في نيو ساوث ويلز، يُسمح للمطورين بزيادة الكثافة السكانية أو ارتفاع المباني مقابل تخصيص نسبة من الوحدات للإسكان الميسر. (ACT Government، 2022)

ب. الإمارات العربية المتحدة: تعتمد إمارة دبي سياسات تحفيزية للمطورين العقاريين، تشمل زيادة نسبة البناء المسموح بها عند تخصيص جزء من المشاريع للإسكان الميسر. تتضمن هذه الحوافز تسهيلات مثل تسريع إجراءات التصاريح، إعفاءات ضريبية، وتخصيص أراضٍ بأسعار مدعومة، بهدف تشجيع تطوير وحدات سكنية ميسورة التكلفة. (Wiedmann وآخرون، 2016)

تُعدّ هذه الأداة من الوسائل الفعالة لتحقيق التوازن بين الجدوى الاقتصادية للمطورين وأهداف العدالة السكنية، إذ تتيح لهم زيادة الكثافة البنائية أو عدد الطوابق المسموح بها مقابل تخصيص نسبة من الوحدات للإسكان

الميسر. وقد أثبتت التجربتان الأسترالية والإماراتية نجاح هذا النهج في تحفيز مشاركة القطاع الخاص دون تحميل الدولة أعباء مالية إضافية. وفي فلسطين، يمكن تطبيق الفكرة عبر إدخال تعديلات على نظام الأبنية والتنظيم تسمح بزيادة محدودة في الارتفاع أو الكثافة ضمن شروط واضحة ومحددة تضمن الحفاظ على الطابع العمراني وتوجيه الاستفادة نحو الفئات ذات الدخل المحدود.

- توفير أراضي بأسعار مخفضة للمطورين:

- أ. **السعودية:** أطلقت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان برنامج شراكات الإسكان التتموي، يهدف البرنامج إلى تمكين المطورين العقاريين من بناء وحدات سكنية لمحدودي الدخل من خلال تقديم أراضي مجانية أو بأسعار رمزية، بالإضافة إلى تسهيلات مالية وتنظيمية (Al-Hajri)، (2016).
- ب. **الجزائر:** تساهم الدولة في دعم الإسكان الميسر من خلال برامج مثل "السكن الترقوي المدعم (LPA)"، حيث تُمنح أراضي حكومية بأسعار رمزية للمطورين العقاريين مقابل التزامهم ببناء وحدات سكنية مخصصة للأسر متوسطة الدخل. يرافق ذلك تقديم دعم مالي مباشر للمستفيدين لتقليل كلفة التملك، مما يعكس توجهًا حكوميًا لزيادة العرض وتحقيق العدالة السكنية (Djafri وآخرون، 2019).

في السياق الفلسطيني، يمكن تكييف هذا النموذج بشكل جزئي عبر الاستفادة من أراضي الأوقاف أو أراضي البلديات من خلال عقود انتفاع طويلة الأمد تُمنح للمطورين أو لمؤسسات الإسكان المحلية بهدف تنفيذ مشاريع موجهة للفئات محدودة الدخل. يتيح هذا الأسلوب تجاوز عقبة نقص الأراضي الحكومية ويوفر إطارًا عمليًا لتطبيق مفهوم "توفير الأراضي بأسعار مخفضة" ضمن الإمكانيات المتاحة محليًا.

1.16 تنظيم قوانين البناء والتخطيط الحضري

تعتمد بعض الدول على إصلاح التشريعات الحضرية لتعزيز الإسكان الميسر، وذلك من خلال تعديل لوائح البناء، فرض سياسات لتخصيص نسبة من المشاريع السكنية للإسكان الميسر، وتبسيط إجراءات التراخيص.

- تعديل لوائح البناء

أ. الهند قامت الحكومة الهندية بتعديل القوانين لتقليل الحد الأدنى لمساحة الوحدات السكنية، مما سمح بتوفير وحدات أصغر حجمًا وبأسعار معقولة. كما تم تشجيع البناء العمودي من خلال زيادة نسبة مساحة الأرض المبنية، مما أدى إلى زيادة الكثافة السكانية المسموح بها. ساهمت هذه التعديلات في خفض تكلفة الوحدات السكنية، وجعلها أكثر قدرة على تلبية احتياجات الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط. (Kumar & Roy، 2016)

ب. السعودية في إطار جهودها لتعزيز الإسكان الميسر وتحسين كفاءة استخدام الأراضي، قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في المملكة العربية السعودية بتحديث اشتراطات كود البناء السعودي. تشمل هذه التحديثات السماح بزيادة عدد الطوابق في بعض المناطق الحضرية، مما يتيح إنشاء وحدات سكنية أصغر حجمًا وبتكلفة أقل. تهدف هذه التعديلات إلى تحسين جودة الحياة، وتشجيع الاستثمار، وتوفير خيارات سكنية متنوعة تلبي احتياجات مختلف شرائح المجتمع. (Al-Hajri، 2022)

تُسهّم هذه الأداة في خفض كلفة البناء دون الحاجة إلى تمويل مباشر. في فلسطين، يُعد تحديث أنظمة الأبنية خطوة أساسية لتحقيق هذا الهدف، من خلال تقليص متطلبات المساحات وزيادة المرونة في الارتفاعات بما يتيح تنوعًا أكبر في الوحدات السكنية الميسرة.

– تسهيل إجراءات التراخيص والبنية التحتية:

أ. الأردن: قامت الحكومة الأردنية بتبني سياسات تهدف إلى تسهيل إجراءات الحصول على تراخيص البناء لمشاريع الإسكان الميسر. شملت هذه السياسات تقليل المتطلبات البيروقراطية وتبسيط الإجراءات الإدارية، مما أدى إلى تقليل التكاليف الزمنية والمالية للمطورين العقاريين. تهدف هذه التعديلات إلى تشجيع الاستثمار في قطاع الإسكان الميسر وتحسين كفاءة استخدام الأراضي، خاصة في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية. (Al-Homoud، 2019)

ب. البرازيل: أطلقت الحكومة البرازيلية في عام 2009 برنامج "Minha Casa Minha Vida" (بيتي، حياتي)، الذي يهدف إلى توفير وحدات سكنية ميسورة التكلفة للأسر ذات الدخل المنخفض. كجزء من هذا البرنامج، قدمت الحكومات المحلية إعفاءات ضريبية وتسهيلات في إجراءات تراخيص البناء للمطورين العقاريين المشاركين في مشاريع الإسكان الميسر. شملت هذه التسهيلات تقليل المتطلبات وتبسيط الإجراءات الإدارية، مما أدى إلى تقليل التكاليف الزمنية والمالية للمطورين العقاريين. (Biderman وآخرون، 2018)

تُعد إجراءات الترخيص المعقدة من أبرز العوائق أمام تطوير مشاريع الإسكان الميسر. وقد تبنت كلٌّ من الأردن والبرازيل نماذج مبسطة لتسريع الحصول على التراخيص وتقليل الكلفة الزمنية والإدارية، أما في فلسطين، فإن طول إجراءات الترخيص وتعدد الجهات المعنية ينعكسان سلباً على كلفة المشاريع ومدتها، لذلك يمكن العمل على توحيد الإجراءات وتبسيط مسار الموافقات داخل البلديات، بحيث تُخصّص مسارات سريعة لمشاريع الإسكان الميسر، مما يساهم في تشجيع الاستثمار وتقليل الكلفة النهائية للوحدات السكنية. يُقدّم الجدول التالي جدول (2) خلاصة المقارنة بين النماذج الدولية للإسكان الميسر والسياق الفلسطيني، من خلال تحليل المحاور الأساسية والأدوات المستخدمة في كل تجربة. يهدف الجدول إلى توضيح مدى توافق هذه النماذج مع الواقع الاقتصادي والسياسي في فلسطين، وتحديد أكثر الآليات القابلة للتطبيق ضمن الإمكانيات والموارد المتاحة

جدول 4

ملخص استراتيجيات الدول في دعم الإسكان الميسر

المحور الأساسي	الآلية أو الأداة	امثلة من الدول	الشرط الاقتصادي-السياسي	توفر الموارد	العوائق	قابلية التطبيق
سياسات الدعم	الإعانات النقدية و دعم الإيجار	-فرنسا -السعودية -الإمارات	تتطلب نظام رفاة اجتماعي وتمويل حكومي مستقر	محدودة في فلسطين	محدودية الموازنة العامة وغياب نظام دعم نقدي	منخفضة
الحكومي المباشر	الإسكان العام الممول من الدولة	-سنغافورة -مصر	تحتاج حكومة مركزية تملك الأراضي وتدير التمويل	ضعيفة في فلسطين	ضعف سيطرة الدولة على الأراضي وصعوبة التمويل	منخفضة
الشراكات بين القطاعين العام والخاص	الإعفاءات الضريبية	-الولايات المتحدة -المغرب	بيئة اقتصادية مستقرة وقدرة على منح حوافز	ممكناً جزئياً ضمن الأنظمة المحلية	غياب تشريعات تحفيزية واضحة للمطورين	متوسطة إلى عالية
تنظيم قوانين البناء و التخطيط الحضري	مكافآت الكثافة السكنية	-أستراليا -الإمارات	تعتمد على سياسات تخطيط مرنة وأراضٍ منظمة	ممكناً ضمن المدن الفلسطينية الكبيرة	الحاجة لتعديل أنظمة البناء الحالية	عالية
تنظيم قوانين البناء و التخطيط الحضري	توفير أراضي بأسعار مخفضة	-السعودية -الجزائر	تتطلب ملكية عامة واسعة للأراضي	محدودة جداً في فلسطين	شح الأراضي الحكومية وقيود الملكية الخاصة	متوسطة
تنظيم قوانين البناء و التخطيط الحضري	تعديل لوائح البناء	-الهند -السعودية	تركز على تحديث كودات البناء وزيادة الكثافة	لا تتطلب موارد مالية كبيرة	الحاجة لتعديل أنظمة البناء الحالية	عالية جداً
تنظيم قوانين البناء و التخطيط الحضري	تسهيل إجراءات الترخيص	-الأردن -البرازيل	تحتاج إرادة سياسية وإدارة مرنة	لا تتطلب تمويلًا كبيراً	الحاجة لتعديل أنظمة البناء الحالية	عالية جداً

يعد نجاح سياسات الإسكان الميسر مرهوناً بتكامل الدعم الحكومي، تحفيز القطاع الخاص، تعديل القوانين التنظيمية، وتوفير الأراضي بأسعار مخفضة. تجمع التجارب الدولية والعربية بين تقديم الإعانات، تحفيز الاستثمار، وتبسيط الإجراءات التنظيمية لضمان توفير وحدات ميسورة التكلفة.

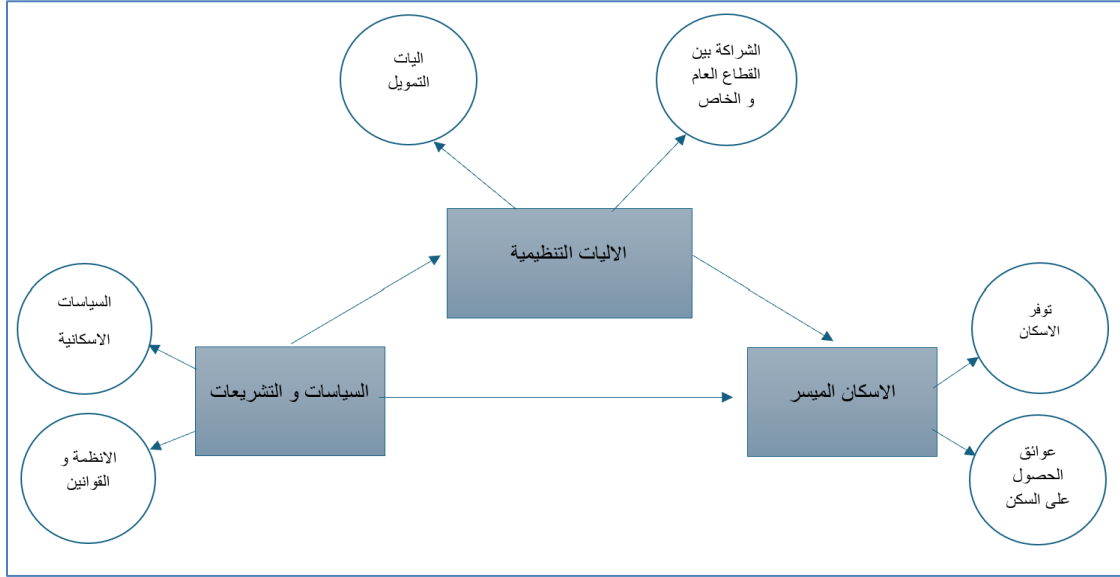
1.17 الإطار المفاهيمي للدراسة

يستند هذا الإطار المفاهيمي إلى سؤال الدراسة الرئيسي: ما هو دور سياسات و تشريعات البناء في تعزيز الإسكان الميسر في الضفة الغربية . غير أن تأثير هذه السياسات لا يتحقق بصورة مباشرة، بل يمر عبر سلسلة من الآليات التنظيمية والاقتصادية التي تُترجم النصوص القانونية إلى ممارسات تطبيقية ضمن بيئة العمل العمراني. ويهدف هذا الإطار إلى توضيح العلاقة التفاعلية بين هذه المستويات المؤسسية المختلفة،

بدءاً من السياسات الوطنية وصولاً إلى المخرجات النهائية المتمثلة في الإسكان الميسر للأسر محدودة الدخل، كما يبين الشكل (10) التسلسل التحليلي لهذه العلاقة واتجاهات التأثير فيما بينها.

شكل 10

الاطار المفاهيمي للدراسة يوضح العلاقة بين السياسات والتشريعات العمرانية والآليات التنظيمية ودورها في تحقيق الإسكان الميسر في الضفة الغربية



المصدر: الباحث

يُظهر الإطار المفاهيمي أن منظومة الإسكان الميسر في الضفة الغربية تتكوّن من ثلاثة مستويات مترابطة تعمل بشكل تسلسلي ومتكامل. يبدأ التسلسل من السياسات والتشريعات العمرانية التي تُحدّد توجهات التنمية العمرانية وتنظم البيئة القانونية للبناء، مروراً ب الآليات التنظيمية التي تُترجم هذه السياسات إلى إجراءات تنفيذية وممارسات عملية، وصولاً إلى المتغير التابع المتمثل في الإسكان الميسر بوصفه المخرج النهائي للنظام العمراني.

إلا أن هذه السلسلة تواجه في الواقع العملي عدداً من نقاط الفشل على المستويات المختلفة، مما يستدعي تحديد مجالات التدخل الممكنة لمعالجة مواطن الضعف وتحسين كفاءة المنظومة ككل.

وفي ضوء ذلك، يوضّح الإطار العلاقة بين هذه المتغيرات على النحو الآتي:

1. السياسات والتشريعات العمرانية

ويمثل مجموعة الإجراءات الرسمية والقانونية التي تنظم البناء والتخطيط العمراني، ويشمل:

- أ. السياسات العمرانية والإسكانية التي تحدد أولويات التنمية واتجاهاتها.
- ب. القوانين الناظمة للبناء والتنظيم، مثل أنظمة الأبنية وقوانين الهيئات المحلية.
- ج. الأنظمة والتعليمات التنفيذية التي تحدد شروط التطبيق والتراخيص والتخطيط التفصيلي.

نقطة الفشل: غياب سياسة إسكانية وطنية شاملة ومحدثة تربط بين المستويات الوطنية والمحلية، إضافةً

إلى تقادم بعض التشريعات وعدم مواءمتها للواقع الاقتصادي والاجتماعي الراهن.

نقطة التدخل الممكنة: إعداد سياسة إسكانية وطنية متكاملة تتضمن مراجعة شاملة للقوانين والأنظمة،

وتحديث معايير البناء بما ينسجم مع متطلبات الإسكان الميسر وخفض تكاليف الإنشاء.

2. الآليات التنظيمية

ويمثل القنوات التي تنتقل من خلالها تأثيرات السياسات والتشريعات إلى الواقع العملي،

ويشمل:

أ. آليات التمويل للمشروعات السكنية الموجهة لذوي الدخل المحدود (قروض ميسرة، شراكات، دعم

مباشر).

ب. التنسيق المؤسسي بين الجهات الفاعلة في قطاعي التنظيم والبناء، بما في ذلك الوزارات، البلديات،

والمجالس المختصة.

ج. الحوافز والإعفاءات التشجيعية الممنوحة للمطورين والمستثمرين في مجال الإسكان الميسر.

د. الفاعلون الرئيسيون في التنفيذ:

القطاع العام (الوزارات والبلديات) والقطاع الخاص (المطورون العقاريون وشركات التطوير)،

بالإضافة إلى المؤسسات الأهلية التي تساهم في دعم وتمويل المبادرات السكنية.

نقطة الفشل: ضعف التنسيق المؤسسي وتداخل الصلاحيات بين الجهات المختلفة، وغياب حوافز حقيقية تشجع القطاع الخاص على الاستثمار في مشاريع الإسكان الميسر، إلى جانب محدودية أدوات التمويل المتاحة.

نقطة التدخل الممكنة: إنشاء منصة وطنية للتنسيق بين الجهات الفاعلة، وتفعيل الشراكات بين القطاعين العام والخاص عبر حوافز واضحة وتخصيص أراضٍ للمشروعات السكنية، إضافة إلى تطوير برامج تمويل ميسر مستدامة تستهدف الفئات محدودة الدخل.

3. الإسكان الميسر

وهو المخرج النهائي الذي تسعى الدراسة إلى فهم العوامل المؤثرة في تحقيقه وتعزيزه، ويشمل:

- أ. توفر وحدات الإسكان الميسر من حيث العدد والتوزيع المكاني.
- ب. القدرة على تحمل تكاليف السكن لدى الأسر متوسطة ومحدودة الدخل.
- ج. استدامة السكن واستقراره من حيث استمرارية الإقامة والملاءمة الاجتماعية والاقتصادية.
- د. مدى استفادة الأسر ذات الدخل المحدود من مشاريع الإسكان الميسر كمؤشر على فاعلية السياسات والتشريعات.

نقطة الفشل: محدودية عدد المشاريع المنجزة وضعف العدالة المكانية في توزيعها، وعدم وصول معظمها فعليًا إلى الفئة المستهدفة من الأسر محدودة الدخل.

نقطة التدخل الممكنة: توسيع نطاق مشاريع الإسكان الميسر على المستوى الجغرافي، مع اعتماد آليات تحقق دقيقة لضمان استفادة الأسر المستحقة، وتبني معايير استدامة تحافظ على ملاءمة السكن على المدى الطويل.

وبذلك يوضح الإطار أن تحقيق الإسكان الميسر في الضفة الغربية يعتمد على فاعلية السياسات والتشريعات العمرانية، وعلى مدى كفاءة الآليات التنظيمية، التي توصل أثر هذه السياسات إلى المخرجات النهائية

المتمثلة في الإسكان الميسر، كما يبرز هذا التحليل نقاط الخلل في السلسلة المؤسسية، ويوضح في المقابل مواقع التدخل الممكنة التي يمكن من خلالها تطوير السياسات والتشريعات وتحسين آليات التنفيذ لضمان وصول مشاريع الإسكان الميسر إلى الأسر محدودة الدخل بصورة عادلة ومستدامة.

الفصل الثاني

منهجية الدراسة

2.1 منهج الدراسة

جاء تصميم هذه الدراسة معتمداً على المنهج المختلط (Mixed Methods Design)، استجابةً لطبيعة الموضوع المركبة التي تجمع بين الأبعاد القانونية، التنظيمية، والاجتماعية للإسكان الميسر في الضفة الغربية. ويهدف هذا التصميم إلى تحقيق فهم شامل للعلاقات بين السياسات والتشريعات العمرانية من جهة، وتكلفة السكن وإمكانية الوصول إليه من جهة أخرى. وقد تم اعتماد أربعة مناهج رئيسية متكاملة على النحو الآتي:

2.1.1 المنهج التاريخي التحليلي

استُخدم لتحليل التطور التاريخي للتشريعات والأنظمة العمرانية في فلسطين، ودراسة مدى تأثيرها على تكاليف السكن وإمكانية تطوير مشاريع الإسكان الميسر.

مكّن هذا المنهج من تتبع تطور القوانين ذات العلاقة (كقانون تنظيم المدن والقرى والأبنية لعام 1966، ونظام الهيئات المحلية، وأنظمة الأبنية الحديثة) وتحليل مضامينها في ضوء المقابلات الميدانية مع المهنيين وصناع القرار، يهدف هذا المنهج إلى بناء فهم نقدي للسياق التشريعي المحلي، ورصد أوجه القصور أو التعارض التي قد تحدّ من فاعلية السياسات الحالية.

2.1.2 منهج التحليل المقارن

تم توظيفه لمقارنة السياسات والتشريعات الدولية في مجال الإسكان الميسر مع الواقع الفلسطيني، بهدف تقييم مدى قابليتها للتطبيق محلياً. ارتكز هذا التحليل على مجموعة من المعايير تشمل:

أ. الوضع السياسي والاقتصادي في كل دولة.

ب. مدى توافر الموارد الحكومية والمالية (الأراضي، التمويل، الدعم المؤسسي).

ج. العوائق القانونية والإدارية.

د. درجة القابلية للتطبيق في فلسطين (عالية - متوسطة - منخفضة).

ساعد هذا المنهج في استخلاص دروس عملية يمكن الاستفادة منها في تطوير السياسات الوطنية.

2.1.3 المنهج الكمي التحليلي

اعتمد لجمع بيانات ميدانية عبر استبيان محكم استهدف المهنيين والممارسين في قطاع البناء والتنظيم الحضري، بهدف قياس مدى فاعلية السياسات الحالية في تعزيز الإسكان الميسر، أتاح هذا المنهج إجراء تحليل إحصائي للعلاقات بين السياسات العمرانية وتكاليف السكن ومدى تلبيتها لاحتياجات الفئات محدودة الدخل.

2.1.4 المنهج النوعي (الوصفي التحليلي)

تم تطبيقه من خلال مقابلات شبه منظمة مع مجموعتين من المشاركين؛ الأولى شملت صنّاع القرار والمسؤولين والمطورين العقاريين، والثانية استهدفت عينة من ذوي الدخل المحدود بهدف استكشاف تجاربهم الفعلية وتحدياتهم في الحصول على سكن ميسر، أسهم هذا المنهج في تعميق فهم النتائج الكمية من منظور اجتماعي واقتصادي، وتقديم تحليل تفسيري شامل يُبرز أثر التشريعات والسياسات العمرانية على الفئات المستهدفة، بما مكن من صياغة توصيات عملية لتطوير الإطار القانوني والتنظيمي الداعم للإسكان الميسر. ويعكس هذا التصميم المنهجي الشامل تكامل الأدوات الكمية والنوعية والتحليلية، بما يمكن من دراسة الظاهرة من زواياها القانونية والاجتماعية والاقتصادية كافة، ويعزز من دقة النتائج وواقعيتها في السياق الفلسطيني.

2.2 مجتمع الدراسة

يشمل مجتمع الدراسة جميع الجهات ذات العلاقة المباشرة بقطاع الإسكان والتنظيم العمراني في الضفة الغربية، نظرًا لتعدد الفاعلين في هذا المجال وتشابك أدوارهم بين التخطيط، التنفيذ، والمتابعة. وقد تم تحديد مجتمع الدراسة ليضم فئتين رئيسيتين تمثلان الأبعاد المؤسسية والمهنية والتطبيقية لموضوع البحث:

1. المهندسون والمختصون في المجال العمراني: ويشمل ذلك المهندسين المعماريين والمدنيين العاملين في المكاتب الاستشارية والشركات الخاصة، فضلاً عن المهندسين والمسؤولين في الدوائر الهندسية التابعة للبلديات ووزارات الحكم المحلي والإسكان. وتُعد هذه الفئة على تماس مباشر مع تطبيق التشريعات العمرانية، وتملك رؤية تقنية وإدارية حول مدى فعالية السياسات القائمة والتحديات المرتبطة بتنفيذها.
2. المطورون العقاريون والمستثمرون في قطاع الإسكان: تُشكّل هذه الفئة أحد أبرز المتأثرين بالإطار التشريعي والتنظيمي، حيث تؤثر السياسات على قراراتهم الاستثمارية، وآليات التطوير، وتكاليف المشاريع السكنية. وتمثل هذه الفئة وجهة نظر السوق الخاص في تقييم أثر التشريعات على جدوى المشاريع السكنية ومدى تلبيتها لاحتياجات الفئات المستهدفة.
3. ذوو الدخل المحدود والمستفيدون المحتملون من مشاريع الإسكان الميسر: تم إجراء مقابلات نوعية مع عدد من الأفراد من ذوي الدخل المحدود بهدف استكشاف آرائهم وتجاربهم الواقعية فيما يتعلق بتكاليف السكن، ومعايير الاستحقاق، والعوائق التي تواجههم في الحصول على مسكن مناسب، وعلى الرغم من أن هذه الفئة قد لا تمتلك إدراكًا مباشرًا لتأثير التشريعات والقوانين العمرانية على واقع الإسكان، فإن إشراكها كان ضروريًا لتكوين فهم أكثر شمولاً حول الآثار الفعلية للسياسات العمرانية على حياة المواطنين، ولرصد الفجوة بين الجوانب النظرية للتشريعات والتجربة المعيشية للفئات المستهدفة.

2.3 عينة الدراسة

تم اختيار عينة الدراسة باستخدام الأسلوب الطبقي القسدي ، بهدف ضمان تمثيل متوازن للفئات المستهدفة من مجتمع الدراسة من حيث التوزيع المهني والجغرافي، وانقسمت عينة الدراسة إلى ثلاث عينات فرعية تمثل الأبعاد الكمية والنوعية للدراسة، على النحو الآتي:

2.3.1 عينة الاستبيان (المنهج الكمي)

تكوّنت العينة الكمية من المهندسين المعماريين والمدنيين، والمطورين العقاريين، والمسؤولين في الجهات التنظيمية ذات العلاقة، ممن لديهم معرفة مباشرة بالإجراءات التخطيطية والواقع العملي لتطبيق السياسات العمرانية في الضفة الغربية، اعتمدت الدراسة في تحديد مجتمعها الكمي على بيانات نقابة المهندسين - مركز القدس (2025)، ولضمان تمثيل واقعي ومتوازن لمجتمع الدراسة، تم اعتماد التوزيع الجغرافي للمهندسين في ثلاث مناطق رئيسية من الضفة الغربية، بحيث تعكس النسب الإقليمية الحقيقية لهذا المجتمع المهني. فقد تم أخذ عينات من كل منطقة بما يتناسب مع نسبتها من العدد الكلي للمهندسين و كان مجموع المهندسين من المعماريين و المدنيين في هذه المناطق 8939 مهندس و مهندسة، تم اختيار هذه المدن كونها مراكز حضرية رئيسية تحتضن مشاريع إسكان نشطة، ومكاتب هندسية، ومؤسسات تنظيمية، ما يعزز من تنوع البيانات المجمعة وارتباطها بالسياقات المحلية المختلفة في الضفة الغربية.، وكانت كالتالي:

- مدينة نابلس (شمال الضفة الغربية): وتضم حوالي (3893 مهندسًا و مهندسة) يشكلون نحو 23.2% من المهندسين المعماريين والمدنيين في الضفة الغربية.
- مدينة رام الله - البيرة (المنطقة الوسطى): وتضم حوالي (3098 مهندسًا و مهندسة) بنسبة تقارب 18.4% من المهندسين المعماريين والمدنيين في الضفة الغربية.
- مدينة الخليل (جنوب الضفة الغربية): وتضم حوالي (1948 مهندسًا و مهندسة) بنسبة تبلغ 11.6% من المهندسين المعماريين والمدنيين في الضفة الغربية.

بلغ حجم العينة 230 مشاركًا، وقد تم تحديده باستخدام معادلة سلوفين (Slovin's Formula) لهامش خطأ مقداره 7%، استنادًا إلى عدد المهندسين المسجلين في تخصصي الهندسة المعمارية والمدنية في المناطق الجغرافية التي تم ذكرها سابقًا وفقًا لمعلومات تم أخذها من نقابة المهندسين مركز القدس، تم جمع البيانات من خلال استبيانات وُزعت ورقياً وإلكترونياً

وقد تم مراعاة استخدام الأسلوب الطبقي القسدي في اختيار العينة ، لضمان تمثيل متوازن للفئات المستهدفة من حيث التخصص المهني (معماري/مدني)، والانتماء المؤسسي (قطاع خاص، هيئات محلية، مطورون عقاريون)، وكذلك التوزيع الجغرافي عبر ثلاث مناطق رئيسية: نابلس، رام الله والبيرة، والخليل، جاء هذا التنوع بهدف تعزيز مصداقية النتائج، وتمكين الدراسة من تحليل الفروقات في وجهات النظر بين مختلف القطاعات ذات العلاقة بالتنظيم العمراني والإسكان في الضفة الغربية.

جدول 5

توزيع عينة الدراسة حسب المنطقة الجغرافية و المهنة

المجموع	قطاع اهلي	مطور عقاري	قطاع خاص	قطاع حكومي	المنطقة الجغرافية
95	12	11	52	20	نابلس
88	7	13	43	25	رام الله
47	4	8	23	12	الخليل
230	23	32	118	57	المجموع الكلي

المصدر: الباحث

2.3.2 عينة المقابلات المؤسسية (المنهج النوعي - الفئة المهنية)

اعتمدت هذه العينة على مقابلات شبه منظمة أُجريت مع مجموعة من صُنّاع القرار والمسؤولين والمطورين العقاريين وممثلي المؤسسات ذات العلاقة بقطاع الإسكان والتنظيم العمراني، هدفت هذه المقابلات إلى استكشاف الرؤى المؤسسية والمهنية حول فاعلية التشريعات والسياسات العمرانية، والعوائق التي تحدّ من تطوير مشاريع الإسكان الميسر، والآليات الممكنة لتحسين الإطار القانوني والتنظيمي.

جدول 6

توزيع عينة المقابلات حسب الجهة والصفة الوظيفية

الجهة/المؤسسة	الصفة الوظيفية	اسم المشارك	الفئة
بلدية روابي	رئيس البلدية	م. ابراهيم الناطور	الهيئات المحلية
وزارة الاشغال العامة و الاسكان	الوكيل المساعد لوزارة الاسكان	د. سالم الظاهر	القطاع الحكومي
مطور عقاري (بريكو)	رئيس الادارة المالية	نمر عبد الواحد	قطاع خاص
مطور عقاري (اركان)	مهندس شركة التطوير العقاري	م.انس نصار	المجتمع المدني
مجلس الاسكان الفلسطيني	مدير عام المجلس	عمر خفش	
سلطة النقد الفلسطينية	المدير التنفيذي لمجموعة الاستقرار المالي	ايداد زيتاوي	

2.3.3 عينة المقابلات الاجتماعية (ذوو الدخل المحدود)

تكوّنت هذه العينة من مجموعة من الأفراد من فئة ذوي الدخل المحدود في مدن مختلفة من الضفة الغربية، تم اختيارهم لإجراء مقابلات نوعية شبه منظمة بهدف تضمين آرائهم وتجاربهم في الدراسة، ونظرًا لاتساع مجتمع هذه الفئة وصعوبة حصره بدقة، تم اعتماد أسلوب العينة المتاحة (Convenience Sampling) ، بحيث تم اختيار الأفراد الذين تتوفر إمكانية الوصول إليهم والتواصل معهم.

وعلى الرغم من أن هذه الفئة قد لا تمتلك إدراكًا مباشرًا لتأثير التشريعات العمرانية، فإن إشراكها كان ضروريًا لتكوين فهم أكثر شمولًا للواقع الاجتماعي للإسكان الميسر، وضمان تمثيل الفئات المستفيدة ضمن التحليل العام للدراسة.

كما يهدف هذا النوع من المقابلات إلى التعقيب على النتائج الكمية وتفسيرها من منظور الفئات الاجتماعية المتأثرة مباشرة بواقع السكن في الضفة الغربية، مما يُعزّز مصداقية النتائج النهائية ويُكسبها بعدًا اجتماعيًا واقعيًا، بلغ عدد المقابلات المنقّدة مع هذه الفئة ثمانى مقابلات (8) ، جُمعت من خلال لقاءات مباشرة وشبه منظمة مع المستجيبين في مدن مختلفة.

2.4 أدوات الدراسة ومؤشرات صدقها وثباتها

لتحقيق أهداف الدراسة والإجابة على أسئلتها، تم الاعتماد على أداتين رئيسيتين لجمع البيانات، هما:

2.4.1 الاستبيان

تم تصميم استبيان محكم مكون من مجموعة من المحاور التي تقيس آراء واتجاهات المشاركين تجاه السياسات والتشريعات العمرانية وأثرها على الإسكان الميسر. وقد تضمن الاستبيان خمس أقسام موزعة على عدة مجالات، وهي:

1. معلومات عامة

2. السياسات السكنية في الضفة الغربية

3. أثر التشريعات والأنظمة العمرانية على تكاليف السكن

4. فعالية الأدوات المالية المتاحة للإسكان

5. الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص

تم استخدام مقياس ليكرت الخماسي في تقييم الفقرات، بدرجات تتراوح بين (1 = لا أوافق بشدة) إلى (5 = أوافق بشدة)، بهدف قياس مستوى الاتفاق والاتجاهات بشكل دقيق.

- صدق الأداة (Validity):

تحقق صدق الاستبيان من خلال عرضه على لجنة من المحكمين الأكاديميين والمختصين في مجالات الهندسة المعمارية، حيث تم تقييم الفقرات من حيث الوضوح، والشمول، والملاءمة لمجتمع الدراسة. تم تعديل بعض العبارات وتحسين ترتيب الأسئلة بناءً على ملاحظاتهم لضمان اتساق الأداة مع أهداف البحث، تم تحليل البيانات الكمية بالتعاون مع مختص في الإحصاء وتحليل البيانات لضمان دقة المعالجة الإحصائية وصحة تفسير النتائج. بعد الانتهاء من جمع الاستبيانات، تم إدخال البيانات إلى برنامج التحليل الإحصائي

(SPSS – Statistical Package for the Social Sciences) لإجراء تحليل منهجي يساعد في تفسير

النتائج والإجابة على أسئلة الدراسة.

أولاً: لاختبار الصدق في البحث يعتمد على عنصرين رئيسيين. يتم قياس المجتمع النموذجي لكل مكون خفي باستخدام متوسط التباين المستخرج (AVE) (ويجب أن يكون أكبر من 50% وأيضاً الشرط الثاني أن يكون تحميل عامل كل عنصر (بيان) أكبر من أو يساوي 0.4).

ثانياً: معامل ألفا كرونباخ، وهو اختبار الموثوقية أو الثبات الأكثر استخداماً، يتم تقييم كل مكون من حيث الموثوقية باستخدام سلسلة من البيانات التي توضح مدى تكرار وانتظام قياس الأداة للمتغير الموثوقية، كلما زادت الموثوقية، زاد معامل ألفا كرونباخ، وهو رقم يتراوح بين 0 و1. تشير معاملات ألفا الأكبر من أو تساوي 0.7 إلى درجة عالية من الموثوقية. (Sürücü and Maslakçi, Taherdoost, 2016, 2020)

جدول 7

متوسط التباين المستخرج (AVE) ومعامل ألفا كرونباخ لمحاور الاستبيان

المتغير	% AVE	ألفا كرونباخ	الجمل	التشبع العائلي (Factor) (Loading)	
السياسات السكنية في الضفة الغربية	70.472	0.895	Q1	701.	
			Q2	725.	
			Q3	687.	
			Q4	692.	
			Q5	718.	
المتغير	% AVE	ألفا كرونباخ	الجمل	التشبع العائلي (Factor) (Loading)	
				Q1	540.
				Q2	645.
				Q3	567.
				Q4	650.
أثر التشريعات والأنظمة العمرانية على تكاليف السكن	59.735	0.831	Q1	540.	
			Q2	645.	
			Q3	567.	
			Q4	650.	
			Q5	586.	
المتغير	% AVE	ألفا كرونباخ	الجمل	التشبع العائلي (Factor) (Loading)	
				Q1	794.
				Q2	752.
				Q3	782.
				Q4	770.
فعالية الأدوات المالية المتاحة للإسكان	77.825	0.928	Q1	794.	
			Q2	752.	
			Q3	782.	
			Q4	770.	
			Q5	793.	
المتغير	% AVE	ألفا كرونباخ	الجمل	التشبع العائلي (Factor) (Loading)	
				Q1	703.
				Q2	719.
				Q3	725.
الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص	71.732	0.868	Q1	703.	
			Q2	719.	
			Q3	725.	
			Q4	722.	

تشير نتائج الجدول (5) إلى تحقق مستويات جيدة من الصدق والثبات لمقاييس الدراسة. حيث أظهرت قيم متوسط التباين المستخرج (AVE) لجميع المتغيرات الأربع نسباً تفوق الحد الأدنى المقبول (50%)، وهو ما يعكس قدرة الفقرات على تفسير نسبة معتبرة من التباين الكامن في كل بُعد. فقد تراوحت القيم ما بين

(59.735%) لمتغير "أثر التشريعات والأنظمة العمرانية على تكاليف السكن" و(77.825%) لمتغير "فعالية الأدوات المالية المتاحة للإسكان"، الأمر الذي يؤكد توافر الصدق التلازمي Convergent Validity. أما فيما يتعلق بمعامل ألفا كرونباخ فقد تراوحت القيم بين (0.831 - 0.928)، وهي جميعها أعلى من المعيار المقبول (0.70)، مما يدل على تمتع أدوات القياس بدرجة عالية من الاتساق الداخلي والموثوقية. وبالنظر إلى قيم التشبع العاملي (Factor Loadings)، فإن معظم الفقرات جاءت ضمن الحدود المقبولة (≥ 0.50)، حيث تراوحت بين (0.540) كحد أدنى و(0.794) كأعلى قيمة. ورغم أن بعض الفقرات في متغير "أثر التشريعات والأنظمة العمرانية" أظهرت قيمًا أقل نسبيًا (بين 0.540 و0.650)، إلا أنها تظل ضمن المستوى المقبول إحصائيًا، ولا تمثل تهديدًا لصدق البُعد.

وبناءً على ما سبق، يمكن القول إن مقاييس الاستبانة المستخدمة في الدراسة تتميز بدرجة جيدة من الصدق والثبات، وهو ما يعزز الاعتماد على نتائجها في تحليل أثر السياسات السكنية، والتشريعات العمرانية، والأدوات المالية، والشراكات بين القطاعين العام والخاص في الضفة الغربية.

2.4.2 المقابلات شبه المنظمة

- المقابلات مع الفاعلين والمؤسسات ذات العلاقة

اعتمدت هذه الدراسة على المقابلات شبه المهيكلة (Semi-Structured Interviews) كأداة نوعية رئيسية لجمع البيانات، بهدف استكشاف آراء ومواقف الفاعلين الرئيسيين في قطاع التنظيم والبناء في الضفة الغربية تجاه السياسات والتشريعات ذات الصلة بالإسكان الميسر. تم إعداد دليل مقابلة مسبق يتضمن محاور رئيسية منبثقة من إشكالية الدراسة وأسئلتها، مع الحفاظ على قدر من المرونة يسمح بطرح أسئلة متابعة وفقًا لتفاعل المشارك وسياق الحوار، مما أتاح تعميق النقاش والوصول إلى رؤى أكثر دقة. كما تم تكييف بعض الأسئلة الفرعية بما يتناسب مع الخلفية الوظيفية لكل مشارك، دون الإخلال بالمحاور الرئيسة المعتمدة في جميع المقابلات، وتم اختيار المشاركين في المقابلات باستخدام أسلوب العينة القصدية (Purposive Sampling)،

وذلك بهدف تمثيل الفاعلين الرئيسيين والمؤثرين في قطاع التنظيم والبناء في الضفة الغربية. شملت العينة جهات حكومية على المستويين المركزي والمحلي، بالإضافة إلى مطورين عقاريين، وخبراء في القانون والتخطيط و التمويل، وقد تم توزيع العينة على النحو التالي:

جدول 8

توزيع عينة المقابلات حسب الجهة والصفة الوظيفية

الجهة/المؤسسة	الصفة الوظيفية	اسم المشارك	الفئة
بلدية روابي	رئيس البلدية	م. ابراهيم الناطور	الهيئات المحلية
وزارة الأشغال العامة و الإسكان	الوكيل المساعد لوزارة الإسكان	د. سالم الظاهر	قطاع حكومي
سلطة النقد الفلسطينية	المدير التنفيذي لمجموعة الاستقرار المالي	اياد زيتاوي	قطاع خاص
مطور عقاري (بريكو)	رئيس الادارة المالية	نمر عبد الواحد	قطاع خاص
مطور عقاري (اركان)	مهندس شركة التطوير العقاري	م.انس نصار	قطاع خاص
مجلس الاسكان الفلسطيني	مدير عام المجلس	عمر خفش	المجتمع المدني

يهدف هذا التنوع في العينة إلى تغطية زوايا متعددة من المنظومة المؤسسية والقانونية، بما يسمح بفهم شامل للفرص والتحديات المرتبطة بتعزيز الإسكان الميسر في السياق الفلسطيني.

جرى تحليل بيانات المقابلات باستخدام التحليل الموضوعي (Thematic Analysis)، استناداً إلى المنهج الذي قدّمه Braun & Clarke (2006). حيث شمل التحليل عدة مراحل: بدءاً بالاطلاع المتكرر على النصوص المفرغة من المقابلات، ثم الترميز الأولي لاستخلاص المعاني الأساسية، تلتها عملية تصنيف الرموز ضمن مواضيع رئيسية (Themes) تعكس الأنماط المتكررة في إجابات المشاركين، مع مراجعتها وتنقيحها بشكل مستمر لضمان مصداقيتها وارتباطها الوثيق بأسئلة البحث وأهدافه.

وقد أتاح هذا الأسلوب في التحليل فهماً معمقاً للعوائق التشريعية والتنظيمية التي تواجه مشاريع الإسكان الميسر، وساعد في استخلاص توصيات عملية تستند إلى تجارب واقعية ورؤى مباشرة من الميدان.

2.4.3 المقابلات مع ذوي الدخل المحدود

كما تم في إطار المنهج النوعي إجراء مقابلات إضافية مع مجموعة من الأسر محدودة الدخل، بهدف استكشاف الواقع المعيشي والتحديات التي تواجهها في الحصول على سكن ملائم وميسر. تم اختيار المشاركين باستخدام أسلوب العينة القصدية (Purposive Sampling) لضمان تمثيل فئات متنوعة من حيث عدد أفراد الأسرة، ومستوى الدخل، والمنطقة الجغرافية، تضمنت المقابلات أسئلة محورية تتعلق بارتفاع تكاليف الأراضي والبناء، وصعوبة الحصول على التمويل السكني، ومتطلبات البنوك، ومستوى الإجراءات مقارنة بالدخل الشهري، إضافة إلى آراء المشاركين حول مدى فعالية السياسات الحكومية في دعم الفئات محدودة الدخل، ساهمت هذه المقابلات في إثراء الجانب النوعي للدراسة من خلال تقديم وجهة نظر المستفيدين النهائيين من السياسات السكنية، مما أتاح تحليلاً أكثر شمولاً للظاهرة يجمع بين المنظور المؤسسي والإنساني.

جرى تحليل بيانات المقابلات مع الأسر محدودة الدخل بطريقة تحليلية وصفية Interpretive Descriptive Approach تهدف إلى فهم التجارب المعيشية لهذه الفئة وتفسيرها في سياقها الاجتماعي والاقتصادي، وليس فقط تصنيفها في محاور كمية، تمت مراجعة نصوص المقابلات بعناية لاستخلاص المعاني المرتبطة بالتصورات اليومية للسكن، والضغط الاقتصادية، والعلاقة بين دخل الأسرة وكلفة المعيشة، مع التركيز على البعد الإنساني في إجابات المشاركين.

الفصل الثالث

نتائج الدراسة ومناقشتها

يهدف هذا الفصل إلى عرض نتائج الدراسة ومناقشتها بطريقة تجمع بين التحليل الإحصائي والقراءة المعمارية الواقعية لقطاع الإسكان الميسر في الضفة الغربية. اعتمدت الباحثة في هذا الفصل على المنهج المختلط، حيث تُستخدم النتائج الكمية لتوضيح الاتجاهات العامة في آراء المشاركين، بينما تساعد المقابلات النوعية في تفسير هذه النتائج وربطها بالسياق العمراني والتشريعي.

3.1 تحليل نتائج الاستبيان

تُعرض النتائج في هذا الفصل حسب تسلسل منطقي يبدأ بتقييم وجود سياسة وطنية للإسكان، ثم أثر الانظمة والقوانين على التنسيق المؤسسي وتنفيذ المشاريع، يلي ذلك مناقشة أدوات التمويل المتاحة ومدى ملاءمتها، ثم واقع الشراكات بين القطاعين العام والخاص.

يُركّز النقاش على توضيح المفاهيم الإحصائية الأساسية بطريقة مبسطة، وربطها بنتائج المقابلات الميدانية، كما تسعى المناقشة إلى إبراز التناقضات بين آراء الجهات المختلفة وتفسيرها في ضوء الواقع المؤسسي والتنظيمي، لتقديم فهم أكثر دقة لأسباب غياب السياسة الوطنية وصعوبات تطبيق مشاريع الإسكان الميسر. وبذلك، لا يقتصر هذا الفصل على عرض النتائج الرقمية، بل يربطها بمستوى التخطيط والتنظيم العمراني، مقدّمًا قراءة شاملة تُساعد في استنتاج الدروس والسياسات الممكنة لتطوير قطاع الإسكان الميسر في فلسطين.

اولا : السياسات السكنية في الضفة الغربية

يتناول هذا المحور واقع السياسات الوطنية للإسكان في الضفة الغربية، ومدى وضوحها وتفعيلها على المستويين التشريعي والمؤسسي. كما يبحث العلاقة بين غياب هذه السياسة ومستوى التنسيق بين الجهات الرسمية، إضافة إلى أثرها على تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر واستقطاب استثمارات القطاع الخاص. ويهدف هذا المحور إلى تقديم قراءة متكاملة تربط بين الإطار السياسي للإسكان وبين المخرجات العمرانية على

أرض الواقع، من حيث كفاءة التخطيط وتكلفة السكن وقدرة التشريعات على تلبية احتياجات الفئات محدودة الدخل.

لا توجد سياسة إسكان وطنية واضحة ومفعلة في الضفة الغربية:

أظهرت نتائج التحليل الإحصائي حسب الجدول (7) أن متوسط إجابات المشاركين بلغ (3.50) بانحراف معياري (0.63)، وهي قيمة أعلى من المحايد (3) على مقياس ليكرت الخماسي، مما يعني أن غالبية المستجيبين يميلون إلى تأييد القول بعدم وجود سياسة إسكان وطنية واضحة ومفعلة. وقد أكد اختبار (T) دلالة هذه النتيجة (Sig = 0.000)، ما يشير إلى وجود اتجاه عام ومُنسَّق بين أفراد العينة نحو إدراك غياب السياسة الوطنية للإسكان.

استخدمت الباحثة في هذا السياق اختبار (T) لعينة واحدة (One-Sample T-Test) لكونه الأداة الأنسب لمقارنة المتوسط الفعلي لآراء المشاركين بالقيمة المحايدة (3) على مقياس ليكرت، بهدف التحقق مما إذا كان اتجاه المشاركين نحو الموافقة أو الرفض ذا دلالة إحصائية حقيقية وليس ناتجاً عن الصدفة. تكمن أهمية هذا الاختبار في أنه يتيح تحديد الاتجاه العام للرأي الجماعي للعينة دون الحاجة إلى تقسيمها إلى مجموعات فرعية، وهو ما يتناسب مع طبيعة هذا الجزء من الدراسة الذي يسعى إلى قياس درجة الإجماع حول غياب السياسة الوطنية للإسكان.

وبذلك، ساعد هذا التحليل على تحويل البيانات الوصفية إلى مؤشرات كمية دقيقة توضّح أن اتفاق المشاركين لم يكن اتفاقاً عشوائياً، بل نتيجة ذات دلالة إحصائية قوية تُعبّر عن إدراك مؤسسي متقارب لغياب السياسة الوطنية للإسكان في الضفة الغربية.

للتحقق من دلالة النتائج المتعلقة بوجود سياسة إسكان وطنية واضحة ومفعلة في الضفة الغربية، استخدم اختبار T لعينة واحدة (One-Sample T-Test) بمقارنة المتوسط الحسابي لإجابات المشاركين مع القيمة المحايدة (3) ($\mu_0 = 3$) على مقياس ليكرت الخماسي. بلغ حجم العينة (N = 231) وبالتالي درجة الحرية (df

(= 230). تم اعتماد مستوى دلالة ($\alpha = 0.05$) وفاصل ثقة (95%)، وحُسب حجم الأثر (Cohen's d)

لتقدير قوة الفرق بين المتوسط الفعلي والقيمة المرجعية.

جدول 9

المتوسطات واختبار *T* لعدم وجود سياسة إسكان وطنية واضحة في الضفة الغربية

المتغير	العدد (N)	المتوسط	الانحراف المعياري	قيمة T	.Sig
وجود سياسة إسكان وطنية واضحة	231	3.50	0.63	12.06	0.000

تدل هذه النتيجة على أن الجهود الحكومية القائمة في قطاع الإسكان ما تزال تُدرك من قبل المهنيين والممارسين بوصفها مبادرات متفرقة وليست سياسة متكاملة. فعلى الرغم من وجود بعض البرامج أو المشاريع المنفذة بدعم حكومي أو تمويلي خارجي، إلا أن المشاركين يرون أنها لا تنتمي إلى إطار وطني شامل يحدد الأهداف والوسائل ويضمن استمرارية التنفيذ عبر المؤسسات المختلفة.

وقد أكدت المقابلات النوعية هذا التوجه بوضوح؛ حيث أجمع معظم المشاركين على غياب سياسة وطنية معلنة للإسكان الميسر تُظهر هذه الآراء أن هناك إدراكًا مؤسسيًا عامًا بغياب المرجعية الوطنية الواضحة، وأن ما يجري حاليًا هو نشاطات جزئية غير منسقة تعكس ضعف التخطيط الاستراتيجي للإسكان الميسر.

وبناءً على ما سبق، تُظهر هذه النتائج أن غياب سياسة وطنية متكاملة للإسكان في الضفة الغربية لا يُعزى فقط إلى نقص في القدرات المؤسسية، بل إلى غياب الإرادة السياسية لتبني الإسكان كقضية تنمية ذات أولوية وطنية. فالإسكان ما يزال يُعامل كقطاع إنشائي أو خدمي، وليس كأداة للعدالة الاجتماعية أو الاستقرار الاقتصادي، كما يعكس تشتت الجهود المؤسسية ضعف التنسيق بين المستويات الحكومية المختلفة، وغياب جهة مركزية تمتلك الصلاحيات والموارد لتوحيد السياسات والإشراف على تنفيذها، إضافةً إلى ذلك، يمكن تفسير هذا الغياب في ضوء تأثيرات التمويل الخارجي الذي يوجّه أولويات قطاع الإسكان نحو مشاريع أنية أو تجريبية لا تتطور إلى سياسات مستدامة.

وعليه، يمكن القول إن غياب السياسة الوطنية لا يمثل خللاً تقنياً بقدر ما هو انعكاس لبنية مؤسسية مجزأة، تتعامل مع ملف الإسكان من منظور إداري محدود لا يرتقي إلى مستوى التخطيط الوطني المتكامل.

تحليل العلاقة الإحصائية بين غياب السياسة الإسكانية والتحديات المؤسسية والتنظيمية

تشير نتائج الجدول (8) إلى وجود علاقات ارتباط موجبة ودالة إحصائياً بين غياب سياسة إسكان وطنية واضحة وبين مجموعة من العوامل المؤسسية والتنظيمية التي تؤثر مباشرة في واقع الإسكان الميسر في الضفة الغربية. وقد تراوحت معاملات الارتباط بين (0.588) و(0.653)، وهي قيم تُعدّ قوية نسبياً ودالة عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.01$)، ما يعكس اتفاقاً واسعاً بين المشاركين على أن غياب السياسة الوطنية يشكل محوراً أساسياً لمجموعة من التحديات البنيوية في قطاع الإسكان.

استخدمت الباحثة في هذا السياق اختبار الارتباط سبيرمان (Spearman's Rank Correlation Test) بهدف قياس قوة واتجاه العلاقة بين السؤال الرئيس في هذا المحور والمتغيرات الفرعية الأخرى المرتبطة به. يُستخدم هذا الاختبار عندما تكون البيانات مرتبة على مقياس ترتيبي (Ordinal Scale) مثل مقياس ليكرت الخماسي، وهو مناسب لتقدير العلاقة بين متغيرين دون افتراض وجود توزيع طبيعي للبيانات.

في هذه الدراسة، تم تطبيق اختبار سبيرمان لربط نتائج السؤال الأول حول غياب سياسة إسكان وطنية واضحة مع الأسئلة الأخرى التي تناولت ضعف التنسيق المؤسسي، وصعوبة تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر، وتراجع استثمار القطاع الخاص، والحاجة إلى استراتيجية وطنية شاملة. وقد أظهرت النتائج أن جميع معاملات الارتباط كانت موجبة ودالة إحصائياً، أي أن العلاقة بين المتغيرات تسير في الاتجاه نفسه: فكلما زاد إدراك المشاركين لغياب السياسة الوطنية، زاد إدراكهم لحدة ضعف التنسيق المؤسسي وصعوبة التنفيذ وتراجع الاستثمار، يعكس هذا التحليل أن غياب السياسة الوطنية لا يُنظر إليه كظاهرة منفصلة، بل كعامل بنيوي مترابط مع بقية مكونات منظومة الإسكان، ما يؤكد الطبيعة التفاعلية للمشكلة ويظهر ترابط أبعادها التنظيمية والمؤسسية والاقتصادية.

جدول 10

معاملات ارتباط (Spearman) بين غياب السياسة الإسكانية وضعف التنسيق المؤسسي

معامل الارتباط (r_s)	علاقة بين غياب السياسة السكنية و المتغيرات الأخرى
0.637	غياب سياسة سكنية أدى إلى ضعف التنسيق
0.588	غياب السياسات يعيق تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر
0.617	غياب التوجيه الحكومي يقلل استثمار القطاع الخاص
0.653	الحاجة لاستراتيجية إسكان وطنية للفئات محدودة الدخل

يقيس معامل الارتباط (Spearman) درجة العلاقة بين متغيرين، وتُعبّر قيمته برقم يتراوح بين -1 و $+1$. عندما تقترب القيمة من $(+1)$ فهذا يعني وجود علاقة طردية قوية، أي أن المتغيرين يرتفعان أو ينخفضان معًا. عندما تكون قريبة من (0) فهذا يعني أن العلاقة ضعيفة أو غير موجودة. عندما تكون قريبة من (-1) فهذا يعني وجود علاقة عكسية بين المتغيرين.

فقد بلغت العلاقة بين غياب السياسة السكنية وضعف التنسيق بين الجهات الرسمية قيمة (0.637) ، مما يدلّ على أن الفراغ السياسي والتنظيمي في مجال الإسكان ينعكس مباشرة على ضعف التعاون بين المؤسسات الحكومية، مثل وزارة الإسكان والبلديات والمجالس المحلية. أما العلاقة بين غياب السياسات وصعوبة تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر فقد بلغت (0.588) ، وهي تشير إلى أن غياب السياسات الوطنية الموحدة يؤدي إلى تعطل البرامج والمبادرات السكنية وتأخير إجراءات الترخيص والتخصيص.

كما أظهرت النتائج أن غياب التوجيه الحكومي يقلّل من رغبة القطاع الخاص في الاستثمار في مشاريع الإسكان الميسر معامل ارتباط (0.617) ، وهو ما يؤكد أن ضعف الحوافز التنظيمية والضريبية وغياب الدعم المؤسسي يقللان من جاذبية هذا القطاع للمطورين العقاريين. وأخيرًا، بيّنت النتائج وجود علاقة إيجابية قوية بين غياب السياسة الوطنية والحاجة إلى استراتيجية إسكان وطنية شاملة معامل ارتباط (0.653) ، وهو الأعلى بين جميع المتغيرات، مما يعكس إدراكًا متزايدًا لدى المشاركين بأن الحل يكمن في تبني سياسة وطنية متكاملة للإسكان الميسر.

وقد دعمت المقابلات النوعية هذه النتائج بشكل واضح؛ إذ أكد أ. عمر خفش (المجلس الفلسطيني للإسكان) أن غياب السياسة الوطنية أدى إلى تداخل الصلاحيات وضعف التنسيق بين الجهات الرسمية، بينما أشار م. أنس نصّار (شركة أركان) إلى أن غياب الإطار السياسي المنظم يعقّد إجراءات تنفيذ المشاريع السكنية ويزيد من تكلفتها النهائية.

من جانبه، أوضح أ. نمر عبد الواحد (شركة باديكو) أن غياب التوجيه الحكومي الواضح يقلّل من حماس المستثمرين للمشاركة في مشاريع الإسكان الميسّر لعدم وجود ضمانات أو حوافز كافية، في حين رأى أ. سليم أبو ظاهر (وزارة الإسكان) أن ضعف التنسيق المؤسسي الحالي نتيجة لعدم اعتماد سياسة إسكان وطنية رسمية ومُلزمة.

تُظهر هذه النتائج أن غياب السياسة الوطنية للإسكان ليس مجرد خلل تنظيمي، بل هو مؤشر على ضعف الحوكمة القطاعية في فلسطين، حيث تعمل الجهات الرسمية وفق منطق “المشاريع المنفصلة” بدلاً من السياسات الموحّدة، ويمكن تفسير قوة العلاقة الإحصائية بين غياب السياسة وضعف التنسيق المؤسسي بوجود نظام إداري لامركزي دون مرجعية تخطيط وطنية واضحة، ما يجعل كل جهة تضع أولوياتها بمعزل عن غيرها، كما أن غياب قاعدة بيانات وطنية موحّدة للإسكان يعمّق هذه الفجوة ويُضعف التخطيط القائم على الأدلة.

أما العلاقة بين غياب السياسة وتراجع استثمار القطاع الخاص فتشير إلى أزمة ثقة متبادلة بين الدولة والمستثمرين؛ فالمطورون يرون أن البيئة القانونية غير مستقرة ولا تحمي مصالحهم، في حين تعاني المؤسسات الرسمية من غياب إطار تنظيمي ومالي واضح يتيح لها تقديم الحوافز أو تنظيم الشراكات بصورة شفافة وعادلة، هذه المعطيات تتقاطع مع ما أشار إليه تقرير UN-Habitat (2020) حول سياسات الإسكان في الدول النامية، والذي أوضح أن غياب السياسة الوطنية يؤدي إلى “تضارب الأدوار المؤسسية وفقدان الثقة الاستثمارية في القطاع السكني”.

وبذلك، فإن الحالة الفلسطينية تُبرز أن الإصلاح المطلوب لا يقتصر على إعداد استراتيجية للإسكان فحسب، بل يجب أن يترافق مع إصلاح مؤسسي وهيكلية يضمن وضوح الأدوار والمسئولة بين جميع الجهات المعنية.

المحور الثاني: أثر التشريعات والأنظمة العمرانية على تكاليف السكن وإنتاج الإسكان الميسر

تُعدّ الأنظمة العمرانية من الأدوات الأساسية التي تضبط أنماط البناء وكثافته داخل المدن الفلسطينية، وتنعكس مباشرة على تكلفة السكن وإمكانية تطوير مشاريع الإسكان الميسر. يتناول هذا المحور آراء المشاركين حول خمس قضايا تنظيمية رئيسية تتعلق بغياب مناطق مخصصة للإسكان الميسر، والارتدادات، والارتفاعات، وعدد الطوابق، ومتطلبات مواقف السيارات.

قامت الباحثة بإجراء تحليل وصفي لمتغيرات هذا المحور، من خلال استخدام اختبار T لعينة واحدة (One-Sample T-Test) لتحليل آراء المشاركين حول أثر الأنظمة العمرانية على تكاليف السكن وإنتاج الإسكان الميسر. تمت مقارنة المتوسطات الحسابية لكل بند مع القيمة المحايدة ($\mu_0 = 3$) على مقياس ليكرت الخماسي لتحديد اتجاهات الرأي العام. بلغ حجم العينة ($N = 231$) ودرجة الحرية ($df = 230$)، واعتمد مستوى دلالة ($\alpha = 0.05$) مع حساب حجم الأثر (Cohen's d) وفواصل الثقة (95%) لتقدير قوة الفروق.

السؤال الأول: غياب مناطق مخصصة حصرياً للإسكان الميسر يؤثر سلباً على توفير هذا النوع من السكن أظهرت نتائج التحليل حسب الجدول 11 في الملاحق أن المتوسط الحسابي لإجابات المشاركين بلغ (3.52) بانحراف معياري (0.71)، وهي قيمة أعلى من المحايد (3)، ودالة إحصائية عند مستوى ($p < 0.001$)، ما يشير إلى اتفاق المشاركين على أن غياب مناطق مخصصة للإسكان الميسر يشكل عائقاً حقيقياً أمام توفير وحدات منخفضة الكلفة.

من الناحية التخطيطية، يعكس ذلك غياب تصنيف عمراني خاص بالإسكان الميسر في المخططات الهيكلية للمدن الفلسطينية، حيث تُعامل مشاريع الإسكان جميعها بمعايير موحدة بغض النظر عن الفئة المستهدفة.

هذا الوضع يؤدي إلى مزاحمة مشاريع الإسكان التجاري لمشاريع الإسكان الاجتماعي ورفع قيمة الأراضي في جميع المناطق العمرانية دون تمييز.

وأكدت المقابلات النوعية هذا الاتجاه؛ إذ أشار أ. عمر خفش (المجلس الفلسطيني للإسكان) إلى أن عدم وجود تصنيف تنظيمي واضح للإسكان الميسر في المخططات الإقليمية جعل أي مشروع من هذا النوع يواجه عقبات في الترخيص والموافقة، في حين أوضح م. أنس نصار (شركة أركان) أن التخطيط العمراني في الضفة لا يوفر أراضي مخصصة للفئات محدودة الدخل، مما يزيد من أسعار الأراضي ويجعل تنفيذ المشاريع الميسرة غير ممكن اقتصاديًا.

بناءً على ذلك، يمكن القول إن غياب مناطق مخصصة للإسكان الميسر يمثل خللاً بنيويًا في السياسة العمرانية الفلسطينية، ويؤدي إلى انكماش العرض السكني الموجه للفئات محدودة الدخل، مما يستدعي إدراج "مناطق إسكان ميسر" واضحة في المخططات الإقليمية والمحلية

السؤال الثاني: اشتراطات الحد الأدنى للارتدادات تؤدي إلى رفع أسعار الوحدات السكنية

بلغ المتوسط الحسابي للبند المتعلق بتأثير الارتدادات على تكلفة السكن (2.57) بانحراف معياري (0.76)، وهي نتيجة تشير إلى عدم موافقة المشاركين على أن اشتراطات الارتدادات تشكل عاملاً رئيسياً في رفع تكاليف الوحدات السكنية. إذ يرى أغلب المشاركين أن الارتدادات تمثل عنصراً تنظيمياً ضرورياً للحفاظ على جودة البيئة العمرانية وضمان الخصوصية والتهوية الكافية بين المباني، من الناحية المعمارية، فإن الحفاظ على نسب ارتداد مناسبة يُعدّ من الأسس التخطيطية التي تضمن سلامة التصميم الحضري وتوازن الكثافات البنائية، حتى وإن أدى ذلك إلى تقليل المساحة القابلة للبناء نسبياً.

وفي المقابلات النوعية، أشار أ. إبراهيم ناطور (بلدية روابي) إلى أن الالتزام بالارتدادات المقررة يسهم في تحقيق بيئة عمرانية منسقة ومتوازنة، بينما أوضح م. أنس نصار أن تقليص الارتدادات قد يحقق مكاسب مالية مؤقتة لكنه يؤثر سلباً على جودة الحياة داخل التجمعات السكنية ويزيد من مشاكل التهوية والخصوصية.

بناءً على ذلك، يتضح أن التوجه العام بين المشاركين يدعم الإبقاء على أنظمة الارتدادات الحالية مع إمكانية إدخال تعديلات محدودة ومدروسة فقط في المشاريع ذات الطبيعة الاجتماعية الخاصة، بحيث لا يؤثر ذلك على المعايير التخطيطية العامة.

السؤال الثالث: تحديد ارتفاع يحدّ من عدد الوحدات الممكن إنشاؤها

أظهرت النتائج أن المتوسط الحسابي لهذا البند بلغ (3.47)، وهو الأعلى قليلاً من القيمة المحايدة، ما يشير إلى أن المشاركين يدركون أن تحديد الارتفاعات يحدّ من الكثافة السكنية الممكن تحقيقها، من الناحية التخطيطية، يُعد هذا الشرط موروثاً من أنظمة بناء قديمة مستوحاة من النموذج البريطاني، ولا يراعي احتياجات الإسكان الميسر الذي يتطلب زيادة عدد الطوابق لتحقيق كفاءة اقتصادية للمساحة.

أكد م. أنس نصار (شركة أركان) أن تحديد عدد الطوابق بشكل صارم لم يعد منطقيًا في المناطق الحضرية الحديثة، مشيرًا إلى أن رفع الكثافات السكنية العامودية يمكن أن يقلل من كلفة الأرض لكل وحدة، كما بيّن أ. نمر عبد الواحد (شركة باديكو) أن تعديل اشتراطات الارتفاعات قد يشكّل أحد الحلول الفاعلة لتقليل أسعار السكن دون الإضرار بالنسيج العمراني إذا تمّ ضبطه هندسيًا وتنظيميًا.

بناءً على ذلك يمكن الاستنتاج أن تحديد عدد الطوابق بشكل صارم يمثل احد مظاهر الجمود التشريعي وأن السماح بكثافات عامودية أعلى ضمن ضوابط محددة يمكن أن يُسهم في تعزيز وفرة السكن الميسر وتحقيق التوازن بين الجدوى الاقتصادية والجودة البصرية.

السؤال الرابع: تعديل قوانين ارتفاعات المباني لزيادة الطوابق يمكن أن يساهم في حل أزمة السكن

تُعدّ نتائج السؤال الرابع مكملّة لما ورد في السؤال الثالث، إذ بعد أن أظهرت البيانات أن تحديد ارتفاع المباني استنادًا إلى عرض الشارع يحدّ من الكثافة السكنية الممكن تحقيقها، جاءت نتائج السؤال الرابع لتؤكد إدراك المشاركين لأهمية تعديل هذا القيد كمدخل لتحسين واقع الإسكان الميسر.

فقد سجّل هذا البند أعلى متوسط بين جميع البنود (3.57)، ما يعكس إجماعًا واضحًا بين المشاركين على أن رفع عدد الطوابق في مشاريع الإسكان الميسر يمثل أحد الحلول العملية لمعالجة أزمة السكن، وبخاصة في المناطق الحضرية ذات أسعار الأراضي المرتفعة.

من الناحية المعمارية، فإن زيادة عدد الطوابق قد تتيح رفع الكثافة العامودية ضمن المساحة نفسها من الأرض، الأمر الذي يمكن أن يسهم في تخفيض حصة الأرض من كلفة الوحدة السكنية وتحسين كفاءة استخدام الأرض، خاصة في المناطق الحضرية ذات الأسعار المرتفعة إلا أن هذا الأثر لا يتحقق بصورة تلقائية، إذ قد تقترن زيادة الكثافة بارتفاع في تكاليف البنية التحتية والخدمات والإنشاء، مما يستدعي تقييمًا دقيقًا للجدوى الفنية والاقتصادية قبل اعتماد هذا التوجه كأداة لتعزيز الإسكان الميسر.

وقد أكدت المقابلات النوعية هذا التوجه؛ إذ أوضح أ. سليم أبو ظاهر (وزارة الإسكان) أن تعديل اشتراطات الارتفاعات يشكّل أداة رئيسية لزيادة العرض السكني في المدن، بينما أشار أ. إبراهيم ناظر (بلدية روابي) إلى أن البلديات تواجه صعوبة في تطبيق مثل هذه التعديلات في ظل غياب سياسة وطنية واضحة للتوسع العمودي المنظم.

وعليه، يمكن اعتبار تعديل قوانين الارتفاعات خطوة مكملة لمعالجة القصور في الأنظمة الحالية، بحيث تُحقّق توازنًا بين الجدوى الاقتصادية للمطورين وضمان جودة النسيج العمراني، بما يسهم في تعزيز استدامة مشاريع الإسكان الميسر في المدن الفلسطينية.

السؤال الخامس: تخفيف شرط توفير مواقف السيارات يشجع تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر

بلغ المتوسط الحسابي لهذا البند (3.48) بانحراف معياري (0.67)، وهي قيمة دالة إحصائيًا تشير إلى اتفاق غالبية المشاركين على أن اشتراط توفير مواقف سيارات لكل وحدة سكنية يرفع التكلفة الإنشائية ويستهلك مساحة كبيرة من الأرض، من الناحية التخطيطية، يُعدّ هذا الشرط من أكثر البنود التي تزيد من كلفة البناء دون أن تتناسب مع أنماط استخدام السكان في المشاريع منخفضة الدخل.

أوضح أ. عمر خفش (المجلس الفلسطيني للإسكان) أن اشتراطات مواقف السيارات تُعد جزءًا من منظومة القوانين التنظيمية العامة، إلا أنها بحاجة إلى تطوير لتكون أكثر مرونة وتكيفًا مع طبيعة مشاريع الإسكان الميسر، بحيث تُبنى على معايير واقعية تراعي الكثافة السكانية والقدرة الشرائية بدل تطبيقها كشرط ثابت يرفع التكلفة، وفي السياق ذاته، بيّن م. أنس نصّار (شركة أركان العقارية) أن عدم وجود استثناءات تنظيمية خاصة بالإسكان الميسر يجعل المطورين ملزمين بتخصيص مواقف سيارات وفق المعايير نفسها المطبقة على المشاريع الاستثمارية، الأمر الذي يساهم في رفع كلفة البناء النهائية، مشيرًا في الوقت نفسه إلى أنه لا يمكن إلغاء هذا الشرط بالكامل لما له من تأثيرات بيئية وشكلية على البيئة العمرانية، كما أشار أ. إبراهيم ناطور (بلدية روابي) إلى أن اشتراطات مواقف السيارات الحالية تُمثل أحد البنود التنظيمية التي يمكن مراجعتها ضمن حزمة من الإجراءات التي تهدف إلى تخفيض كلفة البناء في المشاريع الاجتماعية والميسرة، مؤكدًا أهمية دراسة كل قانون تنظيمي على حدة لمعرفة مدى تأثيره الفعلي على التكلفة النهائية للمسكن.

بناءً على ذلك، يمكن القول إن تخفيف شرط مواقف السيارات أو اعتماد حلول بديلة (مواقف مشتركة، أو استخدام النقل العام) سيسهم في تخفيض كلفة الوحدة السكنية وزيادة فرص تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر.

تُظهر هذه النتائج أن الإطار التشريعي والتنظيمي في الضفة الغربية يعاني من جمود بنيوي ناتج عن استمرار العمل بأنظمة عمرانية واشتراطات إنشائية وُضعت في سياقات تاريخية مختلفة لا تتناسب مع الواقع الاقتصادي والاجتماعي الحالي. فبدلاً من أن تكون أدوات التنظيم وسيلة لتحقيق العدالة المكانية وتخفيض تكاليف السكن، تحوّلت إلى عوائق غير مقصودة تُقاوم أزمة الإسكان للفئات محدودة الدخل.

ويمكن تفسير ذلك بغياب آليات مؤسسية لتحديث الأنظمة بشكل دوري وربطها بمؤشرات العرض والطلب السكني، إضافة إلى ضعف التنسيق بين المستويين المركزي والمحلي؛ حيث تطبق البلديات القوانين بصورة حرفية دون وجود مرونة تخطيطية تراعي اختلاف طبيعة المشاريع الاجتماعية، كما أن النظام التشريعي القائم على "المعايير الموحدة" تجاه كل أنواع السكن يعكس غياب فلسفة الإسكان الميسر في التشريعات نفسها، إذ لم يُخصّص المشرّع الفلسطيني بعد فئة تنظيمية أو تصنيفاً عمرانياً خاصاً بالمشاريع الموجهة

الفئات محدودة الدخل، الأمر الذي يضع هذه المشاريع ضمن منافسة غير عادلة مع الإسكان التجاري من حيث الرسوم والمتطلبات الفنية.

وعليه، يمكن القول إن تحسين بيئة الإسكان الميسر في الضفة الغربية يتطلب تحولاً مفاهيمياً في التشريعات العمرانية، بحيث تُبنى على مبادئ "التمييز الإيجابي" لمشاريع الإسكان الاجتماعي والميسر، وتحوّل القوانين من أدوات ضبط إلى أدوات تمكين تدعم الفئات محدودة الدخل وتشجع الشراكات مع القطاع الخاص.

المحور الثالث: فعالية الأدوات المالية للإسكان في الضفة الغربية

تُعدّ الأدوات المالية من الركائز الأساسية في دعم قطاع الإسكان، إذ تُمكن الأسر من الحصول على التمويل اللازم لتملك المسكن، كما تشكّل عاملاً حاسماً في نجاح مشاريع الإسكان الموجهة لفئات محدودة الدخل. غير أن ضعف السياسات التمويلية وتشتت الجهود بين المؤسسات المصرفية والحكومية أدّى إلى فجوة واضحة بين العرض والطلب في سوق الإسكان الميسر في الضفة الغربية.

قامت الباحثة بتحليل بيانات هذا المحور باستخدام المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية من خلال استخدام اختبار T لعينة واحدة (One-Sample T-Test) لتحليل آراء المشاركين حول لأثر أدوات التمويل على دعم الإسكان الميسر. تمت مقارنة المتوسطات الحسابية لكل بند مع القيمة المحايدة ($\mu_0 = 3$) على مقياس ليكرت الخماسي لتحديد اتجاهات الرأي العام. بلغ حجم العينة ($N = 231$) ودرجة الحرية ($df = 230$)، واعتمد مستوى دلالة ($\alpha = 0.05$) مع حساب حجم الأثر (Cohen's d) وفواصل الثقة (95%) لتقدير قوة الفروق.

تُظهر النتائج حسب جدول 12 في الملاحق أن جميع المتوسطات جاءت أعلى من القيمة المحايدة (3)، ما يدل على اتفاق المشاركين على أن أدوات التمويل الحالية غير فعالة بما يكفي لدعم الإسكان الميسر، وقد سجّل أعلى متوسط للبناء "الحاجة إلى سياسة تمويل واضحة بالتعاون مع البنوك" (3.36)، ما يعكس إدراكاً واضحاً لأهمية تطوير آلية مؤسساتية متكاملة.

السؤال الأول: لا توجد برامج تمويل إسكان موجهة خصيصًا للأسر ذات الدخل المحدود

أظهر التحليل أن المتوسط الحسابي لهذا البند بلغ (3.23) بانحراف معياري (0.67)، وهو ما يعكس مستوى مرتفعًا من الموافقة على غياب برامج تمويلية مخصصة للأسر محدودة الدخل في الضفة الغربية، ويعني ذلك أن أغلب المشاركين يرون أن البرامج القائمة عامة وغير موجهة للفئات المستحقة، مما يخلق فجوة تمويلية واضحة في سوق الإسكان الميسر.

في المقابلات النوعية، أكد أ. عمر خفش (المجلس الفلسطيني للإسكان) أن التمويل الموجه للفئات محدودة الدخل محدود جدًا ويقتصر على برامج قصيرة الأمد، في حين أوضح أ. نمر عبد الواحد (شركة باديكو) أن غياب آليات تمويل مستدامة يجعل مشاريع الإسكان الاجتماعي غير جاذبة للمطورين والممولين على حد سواء.

وعليه، تعكس هذه النتيجة إجماعًا قويًا على الحاجة إلى تأسيس برامج تمويل وطنية موجهة للفئات ذات الدخل المحدود، ضمن سياسة إسكانية متكاملة.

السؤال الثاني: القروض العقارية المتوفرة حاليًا غير مناسبة لغالبية الأسر من حيث شروط السداد والفائدة

والضمانات

بلغ المتوسط الحسابي (3.19) بانحراف معياري (0.71)، ما يشير إلى اتفاق واسع واتجاه إيجابي قوي بين المستجيبين على أن شروط القروض العقارية الحالية تشكل عبئًا يفوق قدرة معظم الأسر، وتشير هذه النتيجة إلى أن معدلات الفائدة المرتفعة وشروط السداد الطويلة تحدّ من إمكانية الاستفادة من القروض السكنية للفئات منخفضة الدخل.

أكد أ. إياد الزيتاوي (سلطة النقد) أن متوسط الفائدة على القروض السكنية يتراوح بين 5-6%، وهو معدل مرتفع مقارنة بالدخل الفردي، واقترح ضرورة تأسيس صناديق ضمان أو قروض مدعومة بالفائدة المنخفضة،

بناءً على ذلك، يتضح أن القروض العقارية التقليدية غير ملائمة للأسر محدودة الدخل، وأن الحل يكمن في ابتكار أدوات تمويل ميسرة ومشاركة بين الحكومة والبنوك والمؤسسات الدولية.

السؤال الثالث: غياب صندوق وطني للإسكان يؤثر سلبيًا على إمكانية تمويل المشاريع الميسرة

جاء المتوسط الحسابي لهذا البند (3.10) بانحراف معياري (0.74)، وهو ما يعكس موافقة معتدلة تميل للإيجابية على أن غياب صندوق وطني للإسكان يشكل أحد العقبات البنيوية أمام تمويل المشاريع الاجتماعية، ويُستدل من ذلك أن المشاركين يدركون الحاجة لوجود جهة وطنية قادرة على إدارة التمويل وتوجيهه نحو الفئات المستهدفة.

في المقابلات، أوضح أ. عمر خفش (المجلس الفلسطيني للإسكان) أن وجود صندوق وطني للإسكان كان سيشكل آلية مركزية لتجميع الموارد وتوزيعها بعدالة، بينما أشار أ. سليم أبو ظاهر (وزارة الإسكان) إلى أن محاولات سابقة لإنشاء مثل هذا الصندوق لم تُفعل بسبب غياب التمويل المستدام، وعليه، يظهر أن هناك توافقًا عامًا حول ضرورة إنشاء صندوق وطني للإسكان، يُدار بشفافية ويضمن تدفق التمويل بشكل منتظم لمشاريع الإسكان الميسر.

السؤال الرابع: الحاجة إلى سياسة تمويل إسكان ميسر بالتعاون مع البنوك ومؤسسات الإقراض

سجّل هذا البند أعلى متوسط ضمن أدوات التمويل (3.36)، ما يعكس مستوى مرتفعًا من الموافقة على ضرورة تبني سياسة تمويل وطنية تشاركية بين الحكومة والقطاع المصرفي، ويُظهر هذا الاتجاه أن المشاركين يدركون أهمية وجود إطار تنظيمي واضح لتوزيع الأدوار والمسؤوليات التمويلية بين الجهات الفاعلة.

أكد أ. إياد الزيتاوي (سلطة النقد) أن تفعيل أدوات تمويل إسلامية وصناديق ضمان قروض يمكن أن يخلق توازنًا بين المخاطر والقدرة على السداد، فيما شدد أ. نمر عبد الواحد (باديكو) على أن غياب التنسيق بين البنوك والجهات الحكومية يؤدي إلى ضعف استجابة السوق للطلب الحقيقي على السكن الميسر، وبذلك،

تُبرز النتائج موافقة قوية جدًا على أن سياسة تمويل وطنية متكاملة هي المدخل الأساسي لتطوير قطاع الإسكان الميسر.

السؤال الخامس: وجود برامج تمويل مدعومة من المانحين عبر شراكات حكومية ومصرفية يعزز فرص التملك للفئات محدودة الدخل

بلغ المتوسط الحسابي لهذا البند (3.32) بانحراف معياري (0.68)، وهي نتيجة دالة إحصائيًا تؤكد اتفاق المشاركين على أهمية برامج التمويل المشتركة مع الجهات المانحة في تعزيز فرص التملك للفئات محدودة الدخل.

وأفاد أ. عمر خفش أن برامج التعاون مع المانحين الأوروبيين ساهمت سابقًا في تنفيذ مشاريع إسكان صغيرة بتمويل منخفض الفائدة، لكنها بقيت مبادرات محدودة المدى. كما شدد على ضرورة تحويل هذه الجهود إلى برامج دائمة تحت مظلة وطنية واحدة تضمن الاستدامة والعدالة في توزيع التمويل، بناءً على ذلك، يتضح أن تعزيز الشراكات الدولية والمحلية في مجال التمويل السكني يمثل رافعة رئيسية لتطوير قطاع الإسكان الميسر وتحقيق شمولية التمويل للفئات المستحقة.

تكشف هذه النتائج أن التحدي الأساسي في المنظومة التمويلية الفلسطينية لا يكمن فقط في محدودية الأدوات المالية، بل في غياب رؤية وطنية تعتبر التمويل السكني جزءًا من السياسة الاجتماعية لا مجرد نشاط مصرفي تجاري. فالبنوك تتعامل مع قروض الإسكان من منظور المخاطر والعوائد، بينما تتعامل الحكومة معها من زاوية المسؤولية الاجتماعية دون وجود آلية تشاركية واضحة بين الطرفين.

ويمكن تفسير ضعف فعالية أدوات التمويل بوجود فصل مؤسسي وهيكل بين السياسة المالية والسياسة الإسكانية، إذ لا توجد جهة مركزية تُنسّق بين وزارة الإسكان وسلطة النقد والبنوك التجارية. ونتيجة لذلك، بقيت البرامج التمويلية متفرقة ومؤقتة، تعتمد غالبًا على تمويل المانحين دون استدامة وطنية. كما أن غياب صندوق وطني للإسكان يعكس ضعف البنية المؤسسية لتجميع الموارد المالية وتنظيمها، وهو

ما يجعل كل جهة تعمل بمعزل عن الأخرى، إن غياب هذه الصناديق وافتقار البنوك لأدوات تمويل إسلامية أو اجتماعية ميسرة أدى إلى تهميش الفئات محدودة الدخل وتحويل السكن إلى سلعة استثمارية بدلاً من كونه حقاً أساسياً، بالتالي، فإن تطوير سياسة تمويل وطنية متكاملة يتطلب تحولاً في الفلسفة التمويلية من التركيز على الضمانات المالية إلى التركيز على الأثر الاجتماعي، عبر إشراك القطاع المصرفي في برامج ضمان القروض المدعومة وتفعيل الشراكات بين الحكومة والجهات المانحة لضمان استدامة التمويل وعدالته.

المحور الرابع: الشراكة بين القطاعين العام والخاص في تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر

تُعَدّ الشراكة بين القطاعين العام والخاص إحدى الأدوات الاستراتيجية في تعزيز الإسكان الميسر، لما توفره من إمكانيات مالية وخبرات فنية وتوزيع عادل للمخاطر، إلى جانب دورها في تعويض محدودية الموارد الحكومية.

يهدف هذا المحور إلى قياس وعي المشاركين بمدى توفر التشريعات والآليات التنظيمية التي تمكن من إقامة شراكات فاعلة، وتحليل دور الحوافز الحكومية وتخصيص الأراضي في تشجيع الاستثمار السكني الموجّه للفئات محدودة الدخل.

قامت الباحثة بتحليل بيانات هذا المحور باستخدام المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية من خلال استخدام اختبار T لعينة واحدة (One-Sample T-Test) قياس اتجاهات المشاركين نحو مدى فاعلية التوجيه الحكومي في تحفيز الشراكات مع القطاع الخاص، ودور الحوافز التنظيمية وتخصيص الأراضي في تشجيع الاستثمار في مشاريع الإسكان الميسر. تمت مقارنة المتوسطات الحسابية لكل بند مع القيمة المحايدة (μ_0) ($3 =$ على مقياس ليكرت الخماسي لتحديد اتجاهات الرأي العام. بلغ حجم العينة ($N = 231$) ودرجة الحرية ($df = 230$)، واعتمد مستوى دلالة ($\alpha = 0.05$) مع حساب حجم الأثر (Cohen's d) وفواصل الثقة (95%) لتقدير قوة الفروق.

تُظهر نتائج الجدول 13 في الملاحق أن المتوسطات الحسابية لجميع البنود جاءت أعلى من القيمة المحايدة (3)، ما يدل على اتفاق عام بين المشاركين حول أهمية الدور الحكومي في تحفيز الشراكات وتوفير بيئة تنظيمية داعمة للاستثمار في مشاريع الإسكان الميسر. وتُبرز النتائج إدراكًا واسعًا لدى المستجيبين بأن تدخل الحكومة من خلال التشريعات، وتخصيص الأراضي، وتقديم الحوافز التنظيمية والضريبية، يمثل عنصرًا حاسمًا في تشجيع القطاع الخاص على المشاركة الفاعلة في تطوير مشاريع السكن الاجتماعي.

السؤال الأول: نقص الآليات والتشريعات التي تُمكن من تفعيل شراكات فعالة بين الجهات الرسمية والمطورين العقاريين

أظهرت نتائج التحليل أن المتوسط الحسابي لهذا البند بلغ (3.41) بانحراف معياري (0.71)، وهي نتيجة دالة إحصائيًا تشير إلى اتفاق قوي بين المشاركين على أن غياب الأطر القانونية والتنظيمية يمثل أحد أبرز المعوقات أمام إقامة شراكات حقيقية بين القطاعين العام والخاص.

في المقابلات النوعية، أوضح أ. سليم أبو ظاهر (وزارة الإسكان) أن الوزارة لا تمتلك حتى الآن نظامًا محددًا لتنظيم الشراكات مع القطاع الخاص، وأن التعاون القائم "جزئي وتجريبي"، فيما أكد أ. نمر عبد الواحد (شركة باديكو) أن غياب تشريعات واضحة يُضعف ثقة المستثمرين، لأن غياب الإطار القانوني يعني غياب الضمانات.

وبناءً على ذلك، تعكس النتائج موافقة قوية جدًا على أن القصور التشريعي هو أحد الأسباب الرئيسة لضعف الشراكات الاستثمارية في الإسكان الميسر، ما يستدعي تبني تشريعات جديدة تنظم العلاقة بين القطاعين وتضمن توزيعًا عادلًا للمسؤوليات والمخاطر.

السؤال الثاني: تفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص ضروري لتوفير وحدات سكنية ميسرة بأسعار

مناسبة

بلغ المتوسط الحسابي (3.57) بانحراف معياري (0.69)، وهي أعلى قيمة في هذا المحور مما يدلّ على إجماع شبه تام بين المشاركين على أن نجاح برامج الإسكان الميسر يعتمد على تفعيل شراكات حقيقية بين القطاعين العام والخاص، ويُظهر هذا الاتجاه إدراكًا متزايدًا لأهمية تكامل الأدوار بين الحكومة (في التخطيط وتقديم التسهيلات) والقطاع الخاص (في التمويل والتنفيذ).

وفي المقابلات، أشار م. أنس نصّار (شركة أركان) إلى أن مشروع روابي يُعدّ مثالًا واضحًا على محدودية الشراكة، إذ لم تحظ المشاريع بدعم حكومي منظم رغم أهدافها الاجتماعية. كما أكد أ. عمر خفش (المجلس الفلسطيني للإسكان) أن التعاون بين الطرفين يمكن أن يضاعف المعروض السكني ويقلل تكاليف الإنتاج من خلال تقاسم الأعباء المالية والتنظيمية.

وبناءً على ذلك، تُظهر النتائج موافقة قوية جدًا على أن تفعيل الشراكات ليس خيارًا ثانويًا، بل شرطًا أساسيًا لضمان استدامة مشاريع الإسكان الميسر وتوسيع نطاقها.

السؤال الثالث: الحوافز التنظيمية أو الضريبية من الحكومة تشجع المطورين على الدخول في شراكات

أظهر التحليل أن المتوسط الحسابي لهذا البند بلغ (3.48) بانحراف معياري (0.73)، وهي نتيجة دالة تُشير إلى اتفاق واسع بين المشاركين على أن الحوافز الحكومية تشكل عنصر جذب رئيسي للمطورين، وتعكس هذه النتيجة وعيًا متزايدًا بأهمية الأدوات التحفيزية للسياسات العامة، سواء من خلال الإعفاءات الضريبية، أو تسهيلات الترخيص، أو تخفيض الرسوم البلدية على المشاريع ذات الطابع الاجتماعي. أكد أ. نمر عبد الواحد (باديكو) أن غياب الحوافز يجعل الاستثمار في الإسكان الميسر أقل جاذبية من المشاريع التجارية، فيما أوضح أ. إياد الزيتاوي (سلطة النقد) أن التحفيز يمكن أن يكون ماليًا عبر خفض الفوائد أو دعم القروض الموجهة للمطورين.

بناءً على ذلك، تؤكد النتائج أن الحوافز التنظيمية والضريبية تمثل رافعة حقيقية لتشجيع الشركات الاستثمارية في مشاريع الإسكان الميسر.

السؤال الرابع: تخصيص أراضي حكومية أو وقفية بأسعار رمزية للمطورين يمكن أن يكون فعالاً في دعم مشاريع الإسكان الميسر

بلغ المتوسط الحسابي (3.52) بانحراف معياري (0.70)، وهي نتيجة تشير إلى موافقة قوية جداً على أن تخصيص الأراضي بأسعار رمزية يُعدّ أحد أهم أساليب دعم مشاريع الإسكان الميسر، ويرى المشاركون أن تكلفة الأرض تمثل النسبة الأكبر من كلفة الوحدة السكنية، وأن تخفيضها يحسّن الجدوى الاقتصادية للمشاريع ويشجّع المطورين على الاستثمار.

أوضح م. أنس نصّار (شركة أركان) أن ندرة الأراضي وارتفاع أسعارها من أبرز أسباب ضعف المعروض السكني، فيما أكد أ. عمر خفش (المجلس الفلسطيني للإسكان) أن تخصيص الأراضي الحكومية أو الوقفية بشروط ميسرة يمكن أن يحقق العدالة السكنية ويخفض كلفة التمويل.

وعليه، تعكس هذه النتائج اتفاقاً شبه تام على أن سياسات الأراضي يجب أن تكون ركيزة رئيسية في أي استراتيجية وطنية للإسكان الميسر.

تُظهر هذه النتائج أن ضعف الشراكة بين القطاعين العام والخاص في فلسطين لا يرتبط فقط بغياب الأطر القانونية، بل يعكس خللاً أعمق في العلاقة بين الدولة والسوق. فالقطاع العام ما يزال يتعامل مع المطورين بوصفهم "منفذين تجاريين" لا شركاء في التنمية، في حين يرى القطاع الخاص أن الحكومة غير قادرة على توفير بيئة استثمارية مستقرة أو تحمّل جزء من المخاطر المالية. هذه الثنائية أوجدت فجوة ثقة مؤسسية جعلت التعاون محصوراً في مبادرات محدودة لا ترتقي إلى مستوى الشراكة الاستراتيجية.

ويمكن تفسير ذلك أيضاً بطبيعة الدافع الربحي للمطورين العقاريين، إذ تظل الأولوية لديهم لتحقيق العائد المالي الأعلى ضمن بيئة سوقية غير مدعومة، في ظل غياب حوافز تنظيمية أو مالية تجعل الاستثمار في

الإسكان الميسر خيارًا مجديًا اقتصاديًا. من هنا، يصبح دور الحكومة محوريًا في إيجاد توازن بين المنفعة الاجتماعية والربحية، سواء من خلال تقديم تسهيلات وحوافز (كالأراضي المخفضة أو الإعفاءات الضريبية) أو عبر إلزام المطورين بتخصيص نسبة من مشاريعهم للإسكان الميسر ضمن سياسات واضحة تضمن العدالة وتمنع الاحتكار.

في السياق الفلسطيني، تُظهر المؤشرات أن غياب الجهة التنسيقية الدائمة التي تُعنى بمتابعة مشاريع الإسكان الميسر وتنسيق الجهود بين الوزارات والبلديات والمطورين، أدى إلى تفكك العملية المؤسسية وازدواجية الأدوار. كما أن تضارب الصلاحيات وتعدد المرجعيات أضعفا من سرعة اتخاذ القرار وعرقلا فرص تطوير مشاريع قائمة على التعاون طويل الأمد، وعليه، فإن تفعيل الشراكة في فلسطين يتطلب إصلاحًا هيكليًا مزدوجًا: تشريعيًا عبر سنّ قوانين تنظم الشراكة وتحدّد الحوافز والمسؤوليات بوضوح، ومؤسسيًا من خلال إنشاء وحدة وطنية أو مجلس دائم يُعنى بالتنسيق بين الجهات الرسمية والمستثمرين، بما يضمن استدامة المشاريع وتحقيق العدالة السكنية على المدى الطويل.

3.2 تحليل لنتائج مقابلات الإسكان الميسر في الضفة الغربية

يهدف هذا التحليل إلى استخلاص وتجميع الرؤى من خلال سلسلة من المقابلات المتعمقة مع أطراف فاعلة رئيسية في قطاع الإسكان في الضفة الغربية. تمثل هذه الأطراف المستويات التشريعية والتنفيذية والتمويلية والتنمية، مما يوفر نظرة شاملة لتحديات وتطلعات تعزيز الإسكان الميسر.

المحور الأول: وجود سياسة وطنية واضحة للإسكان الميسر

أظهرت المقابلات اتفاقًا واسعًا بين جميع المشاركين على غياب سياسة وطنية واضحة وشاملة للإسكان الميسر في الضفة الغربية. وأجمع ممثلو الجهات الحكومية والقطاع الخاص والمجتمع المدني على أن هذا الغياب يشكل العقبة الهيكلية الأولى أمام تطوير مشاريع الإسكان للفئات محدودة الدخل.

أوضح د. سليم أبو ظاهر (وزارة الإسكان) أن الجهود الحالية ما زالت في إطار "المساعي الفردية"، دون وجود وثيقة سياسية معتمدة تحدد الأهداف والأدوات التنفيذية. واعتبر م. إبراهيم ناطور (بلدية روابي) أن الإشكالية أعمق من مجرد غياب سياسة ميسرة، بل في غياب سياسة إسكان وطنية شاملة أصلاً، مما يجعل أي مبادرات جزئية غير مؤثرة، وعبر م. أنس نصار (شركة أركان) وأ. نمر عبد الواحد (باديكو) عن الموقف ذاته، مشيرين إلى أن غياب تعريف رسمي وواضح لمفهوم الإسكان الميسر جعل المشاريع القائمة غير قادرة على تحديد الفئة المستهدفة بوضوح، في المقابل، قدم أ. إياد الزيتاوي (سلطة النقد) رؤية أكثر تفاؤلاً، معتبراً أن هناك "جهوداً مؤسساتية متفرقة يمكن البناء عليها" لكنها تقتصر إلى التكامل. وأشار أ. عمر خفش (مجلس الإسكان الفلسطيني) إلى أن محاولات إعداد خطة استراتيجية للإسكان ما زالت "في طور النقاش، دون تحويلها إلى سياسة وطنية معتمدة".

يمكن تفسير هذا الغياب بضعف الإرادة السياسية والاقتصادية تجاه ملف الإسكان مقارنة بالقطاعات الأخرى، إضافة إلى تشتت الصلاحيات بين المؤسسات الرسمية وعدم وجود جهة مركزية تقود وتنسق السياسات السكنية. كما يرتبط الأمر بغياب البيانات الموثوقة حول حجم الطلب السكني والفئات المستهدفة، مما يجعل التخطيط للإسكان الميسر قائماً على الاجتهاد لا على الأدلة، تُظهر هذه النتائج أن غياب السياسة الوطنية لا يمثل مجرد نقص إداري، بل هو انعكاس لبنية مؤسسية مجرّاة تمنع تبني رؤية استراتيجية متكاملة للإسكان بوصفه حقاً اجتماعياً واقتصادياً في آنٍ واحد.

المحور الثاني: تقييم الإطار التشريعي والتنظيمي

أجمع المشاركون في المقابلات على أن الإطار التشريعي والتنظيمي السائد في الضفة الغربية لا يواكب متطلبات الإسكان الميسر، إذ يستند إلى منظومة قوانين وأنظمة قديمة لا تراعي الخصوصية الاجتماعية والاقتصادية للفئات محدودة الدخل.

أوضح د. سليم أبو ظاهر (وزارة الإسكان) أن القوانين الحالية "غير كافية ولا تعطي أولوية للإسكان الميسر"، مؤكداً أن الحاجة باتت ملحة إلى تحديث شامل في الأنظمة العمرانية لتضمين نصوص واضحة تشجع المطورين على تنفيذ مشاريع ميسرة، وتوفر مرونة في إجراءات الترخيص، وبين م. إبراهيم ناطور (بلدية روابي) أن الإطار التشريعي القائم "يعامل جميع أنواع المشاريع بالمنطق نفسه"، دون تمييز بين المشاريع الاستثمارية والتعاونية أو الاجتماعية، مما يجعل متطلبات التنظيم مثل الارتدادات ومواقف السيارات "تزيد من كلفة الوحدة السكنية كثيراً".

كما أشار م. أنس نصار (شركة أركان) إلى أن الأنظمة التنظيمية الحالية "صُممت لخدمة النمط التجاري من الإسكان"، وأنها لا تتضمن أي حوافز أو إعفاءات لمشاريع الإسكان الميسر، الأمر الذي يضعف جدواها الاستثمارية. ووافقته الرأي أ. نمر عبد الواحد (باديكو)، الذي أضاف أن الإجراءات البيروقراطية المعقدة في الحصول على التراخيص وارتفاع الرسوم البلدية "تؤدي إلى إطالة مدة التنفيذ ورفع الكلفة النهائية للمشاريع". أما أ. عمر خفش (المجلس الفلسطيني للإسكان)، فلفت إلى أن "عدم وجود قانون تخطيط عمراني فلسطيني موحد" يسبب تشتتاً في المرجعيات القانونية ويعرقل التنسيق بين الوزارات والهيئات المحلية، مشيراً إلى أن بعض البلديات تطبق أنظمة مختلفة جزئياً عن غيرها.

من جانبه، أشار أ. إياد الزيتاوي (سلطة النقد الفلسطينية) إلى أن غياب إطار تشريعي محدث "يؤثر أيضاً على قدرة القطاع المالي في تصميم أدوات تمويلية موجهة للإسكان الميسر"، لأن القوانين الحالية لا توفر تعريفاً قانونياً أو تصنيفاً واضحاً لهذا النوع من المشاريع يمكن البناء عليه في السياسات الائتمانية.

يمكن تفسير هذا القصور بغياب إرادة تشريعية واضحة لتبني مفهوم الإسكان الميسر في القوانين الفلسطينية، إذ تركّز الأنظمة الحالية على الضبط العمراني أكثر من التمكين الاجتماعي. كما أن استمرار الاعتماد على تشريعات موروثية من فترات سابقة دون موازنة حقيقية مع الواقع الاقتصادي والسكني الحالي يعكس جموداً مؤسسياً يحدّ من مرونة التخطيط الحضري.

وتُظهر هذه النتائج أن معالجة هذا الخلل لا يمكن أن تقتصر على إدخال تعديلات جزئية على القوانين، بل تتطلب إصلاحًا هيكليًا شاملاً في فلسفة التنظيم العمراني يقوم على مبدأ العدالة في الوصول إلى السكن، ويعترف رسميًا بالإسكان الميسر كقناة مستقلة تستحق أدوات تشريعية وتنظيمية خاصة تتناسب مع أهدافها الاجتماعية والاقتصادية.

المحور الثالث: فاعلية أدوات التمويل المتاحة

أجمع المشاركون في المقابلات على أن الأدوات التمويلية المتوفرة حاليًا لا تخدم الفئات محدودة الدخل، إذ تتسم بارتفاع معدلات الفائدة وغياب برامج تمويلية مخصصة للإسكان الميسر. وأشار معظمهم إلى أن المنظومة المصرفية في فلسطين ما زالت تفتقر إلى أدوات مرنة تتيح للأسر منخفضة الدخل الحصول على تمويل بشروط ميسرة.

أوضح د. سليم أبو ظاهر (وزارة الإسكان) أن "غياب التنسيق بين القطاع المالي والجهات الحكومية المعنية بالإسكان جعل التمويل السكني التجاري هو الخيار الوحيد المتاح"، مؤكدًا أن الوزارة تسعى إلى تطوير برامج دعم مالي بالشراكة مع سلطة النقد، لكنها ما تزال في المراحل الأولية، وبين م. إبراهيم ناطور (بلدية روابي) أن تكلفة التمويل المرتفعة "تعيق قدرة أي مشروع إسكان على أن يكون ميسرًا فعليًا"، موضحًا أن معدلات الفائدة الحالية (5-6%) ترفع من كلفة الوحدة السكنية بمستوى يتجاوز قدرة الفئات المستهدفة.

وأشار م. أنس نصار (شركة أركان) إلى أن المستثمرين في القطاع الخاص "يفتقرون للحوافز التمويلية والضمانات الحكومية"، وأن أي مشروع مخصص للفئات محدودة الدخل يصبح "مخاطرة مالية مرتفعة" في ظل غياب الدعم المؤسسي، وأكد أ. نمر عبد الواحد (باديكو) أن شروط البنوك "تقصي فعليًا" الفئات ذات الدخل المحدود، نظرًا لاشتراط تحويل الراتب والقدرة على دفع أقساط لا تتجاوز نصف الدخل الشهري، ما يفرض فترات سداد طويلة تصل إلى 25 سنة، وغالبًا بمعدل فائدة مرتفع.

أما أ. عمر خفش (المجلس الفلسطيني للإسكان) فقد قدّم مقارنة مهمة بين قروض المجلس وقروض البنوك التجارية، موضحاً أن المجلس يمنح قروضاً بفائدة لا تتجاوز (1.25%)، مقابل (5-6%) في النظام المصرفي، معتبراً أن هذه الفجوة التمويلية “تؤكد الحاجة إلى تدخل حكومي مباشر” لضمان عدالة الوصول إلى التمويل، من جانبه، قدّم أ. إياد الزيتاوي (سلطة النقد الفلسطينية) رؤية استباقية أكثر شمولاً، واقترح مجموعة من الأدوات التي يمكن أن تُحدث فرقاً ملموساً، أبرزها: إنشاء صندوق ضمان للقروض السكنية للفئات منخفضة الدخل، وتفعيل أدوات التمويل الإسلامي مثل المرابحة والتأجير التمويلي، وتطوير برامج ادخارية سكنية طويلة الأمد بالشراكة مع المصارف.

يمكن تفسير هذه النتائج بأن المنظومة التمويلية في فلسطين تقتصر إلى البعد الاجتماعي في سياساتها الائتمانية، إذ تركز على اعتبارات المخاطرة والربحية دون إدماج البعد التنموي. كما أن غياب جهة رسمية تتولى التنسيق بين وزارة الإسكان وسلطة النقد أدى إلى استمرار الفجوة بين العرض والطلب في سوق التمويل السكني، وتشير هذه المعطيات إلى أن تطوير أدوات تمويل الإسكان الميسر يتطلب تحولاً هيكلياً في فلسفة التمويل نفسها، بحيث تُعتمد سياسات ضمان حكومية وصناديق دعم مشتركة، وتُصمم منتجات مالية مخصصة للفئات ذات الدخل المحدود، مما يضمن تحقيق العدالة والاستدامة في الوصول إلى السكن.

المحور الرابع: واقع الشراكة بين القطاعين العام والخاص

أظهرت المقابلات إجماعاً بين جميع المشاركين على أن الشراكات بين القطاعين العام والخاص في مجال الإسكان الميسر ما تزال شبه غائبة، وأن غياب الأطر القانونية والحوافز الاقتصادية هو السبب الرئيس وراء ضعف هذا النوع من التعاون.

أوضح د. سليم أبو ظاهر (وزارة الإسكان) أن “الشراكة مع القطاع الخاص لم تتبلور بعد ضمن إطار مؤسسي واضح”، مشيراً إلى أن التجارب السابقة كانت فردية ومحدودة ولم تُبنى على اتفاقيات أو سياسات وطنية تُحدّد الأدوار والمسؤوليات، ويبيّن م. إبراهيم ناطور (بلدية روابي) أن ضعف الشراكة يعكس في جوهره “غياب

الإرادة الحكومية لتبني سياسات تشاركية"، وأن مشاريع مثل "زوابي" فشلت في تحقيق مفهوم الإسكان الميسر لأنها افتقرت إلى دعم رسمي حقيقي وتسهيلات من الحكومة، أما م. أنس نصار (شركة أركان) فأكد أن القطاع الخاص "يبيد استعدادًا فعليًا للمشاركة" لكنه يحتاج إلى بيئة تشريعية محفزة، موضحًا أن الحوافز الحالية تكاد تكون معدومة، وأن "تخفيض رسوم الترخيص أو تخصيص الأراضي" يمكن أن يشكل دافعًا قويًا لتوسيع مشاركة المطورين، وشدد أ. نمر عبد الواحد (باديكو) على أن "أسعار الأراضي المرتفعة وغياب الدعم الحكومي يشكلان العائق الأكبر أمام أي شراكة ناجحة"، مضيفًا أن المشاريع السكنية الكبرى تحتاج إلى تدخل الدولة في توفير الأراضي بأسعار رمزية أو مجانية.

من جهته، أوضح أ. عمر خفش (المجلس الفلسطيني للإسكان) أن المؤسسات الأهلية أبدت استعدادًا متكررًا للمشاركة في مشاريع مشتركة، إلا أن غياب إطار تنظيمي واضح "يحول دون استدامة التعاون" بين الجهات الرسمية وغير الرسمية، وفي المقابل، أشار أ. إياد الزيتاوي (سلطة النقد الفلسطينية) إلى أن الشراكة تحتاج إلى "توازن في توزيع المخاطر والعوائد"، مؤكدًا أن وجود ضمانات حكومية وتمويل مدعوم من المانحين يمكن أن يسهل على البنوك والمطورين الدخول في شراكات حقيقية دون مخاطر مالية مرتفعة.

يمكن تفسير ضعف الشراكات بغياب رؤية وطنية تعتبر الإسكان الميسر مشروعًا تنمويًا تشاركيًا وليس مجرد مسؤولية حكومية، إضافة إلى غياب نظام قانوني ينظم العلاقة بين الأطراف المشاركة ويحدد الالتزامات المتبادلة. كما أن ضعف الثقة بين القطاعين العام والخاص، وغياب الشفافية في الإجراءات الإدارية، يحدان من رغبة المستثمرين في الانخراط في مشاريع طويلة الأمد ذات عائد محدود، تُظهر هذه النتائج أن تفعيل الشراكة في مجال الإسكان الميسر يتطلب بيئة تشريعية واستثمارية جديدة تضمن الحوافز والشفافية وتوزيع الأدوار بوضوح، بما يشجع المطورين العقاريين على الاستثمار في مشاريع ذات بُعد اجتماعي، ويحول مفهوم الإسكان الميسر من مبادرات فردية إلى سياسة تنفيذية مستدامة قائمة على التعاون بين مختلف القطاعات.

المحور الخامس: التحديات الرئيسية

كشفت المقابلات عن تعدد التحديات البنوية والمؤسسية التي تواجه تطوير قطاع الإسكان الميسر في الضفة الغربية، إذ تتقاطع العوائق الاقتصادية والتنظيمية مع محددات سياسية وهيكلية أعمق. وقد أجمعت آراء المشاركين على أن هذه التحديات تشكل سلسلة مترابطة، تجعل من تحقيق مفهوم "السكن الميسر" مهمة صعبة دون تدخل حكومي استراتيجي وشامل.

أوضح د. سليم أبو ظاهر (وزارة الإسكان) أن "العائق الأكبر يتمثل في محدودية الأراضي المخصصة للإسكان، وارتفاع كلف تطويرها"، مشيرًا إلى أن معظم الأراضي المصنفة ضمن الفئات القابلة للبناء محدودة المساحة وتواجه مشاكل في الملكية أو في البنية التحتية، وبين م. إبراهيم ناطور (بلدية روابي) أن "غياب البنية التحتية الأساسية في المناطق الطرفية" يؤدي إلى زيادة تكاليف التطوير رغم انخفاض أسعار الأراضي فيها، موضحًا أن البلديات لا تمتلك الموارد الكافية لتجهيز الخدمات قبل تنفيذ المشاريع، وأشار م. أنس نصار (شركة أركان) إلى أن "أسعار الأراضي تمثل أكثر من نصف كلفة الوحدة السكنية"، وهو ما يجعل من الصعب على القطاع الخاص تنفيذ مشاريع منخفضة التكلفة دون دعم حكومي مباشر أو إعفاءات ضريبية، من جهته، أكد أ. نمر عبد الواحد (باديكو) أن "غياب الحوافز للمستثمرين وارتفاع كلفة التمويل" يحدان من رغبة المطورين في الدخول في مشاريع ميسرة، لافتًا إلى أن ارتفاع الفوائد البنكية الطويلة الأجل يجعل العائد المتوقع للمطور منخفضًا جدًا.

أما أ. عمر خفش (المجلس الفلسطيني للإسكان) فقد أشار إلى أن "الظروف السياسية وتقسيمات الأراضي (أ، ب، ج)" تقيد فرص التوسع العمراني، وتخلق فجوات بين العرض والطلب، خصوصًا في المناطق التي تتركز فيها الفئات محدودة الدخل، وأضاف أ. إياد الزيتاوي (سلطة النقد الفلسطينية) أن "عدم وجود رؤية اقتصادية متكاملة لقطاع الإسكان" يجعل السياسات التمويلية غير فعالة، إذ تتعامل البنوك مع القروض السكنية كمنتجات تجارية بحتة، دون اعتبار للأثر الاجتماعي أو التنموي.

يمكن تفسير هذه التحديات على أنها نتاج تفاعل بين عوامل هيكلية ومؤسسية؛ فارتفاع أسعار الأراضي وغياب البنية التحتية يعكسان غياب التخطيط المتكامل على المستوى الوطني، بينما تُظهر صعوبة التمويل وضعف الحوافز قصورًا في السياسات الاقتصادية والضريبية ذات العلاقة. كما أن القيود السياسية المفروضة على الأراضي المصنفة ضمن مناطق (ج) تحدّ من قدرة البلديات على التوسع وتنفيذ مشاريع موجهة للفئات محدودة الدخل، وتُبرز هذه النتائج أن غياب التكامل بين البعد التخطيطي والاقتصادي والسياسي هو السبب الجوهرى وراء تعثر قطاع الإسكان الميسر، وأن أي إصلاح فعّال يجب أن يبدأ من معالجة هذه الحلقة المترابطة عبر سياسات متكاملة تعيد تعريف العلاقة بين الأرض والتمويل والتنظيم العمراني.

يمكن القول إن نتائج المقابلات النوعية تعكس صورة متكاملة لواقع قطاع الإسكان الميسر في الضفة الغربية، حيث تتشابك الأبعاد السياسية والتشريعية والاقتصادية في تشكيل بيئة معقدة تعيق تحقيق العدالة السكنية. فقد أظهر المشاركون من مختلف القطاعات اتفاقًا على أن غياب السياسة الوطنية الشاملة يمثل الجذر الأساسي لمجمل الإشكاليات الأخرى، بدءًا من قصور الإطار التشريعي، ومرورًا بضعف أدوات التمويل، وانتهاءً بانعدام الشراكات الفاعلة بين القطاعين العام والخاص، كما كشفت المقابلات عن فجوة واضحة بين الخطاب الرسمي الذي يركّز على تطوير الأنظمة، والواقع العملي الذي يشهد ارتفاعًا متزايدًا في تكاليف السكن وضعفًا في الحوافز والدعم المؤسسي. وتتقاطع آراء المشاركين في أن معالجة هذه التحديات تتطلب توجيهًا وطنيًا موحدًا يعيد تنظيم العلاقة بين الجهات الفاعلة في منظومة الإسكان، ويؤسس لمرحلة جديدة من التخطيط العمراني والتمويل الاجتماعي القائم على التكامل والشراكة.

وبناءً على ذلك، يمكن اعتبار نتائج هذه المقابلات إطارًا تفسيريًا يوضح كيف تؤدي الاختلالات المؤسسية والقانونية والاقتصادية الحالية إلى إضعاف قدرة المجتمع الفلسطيني على توفير سكن ميسر ومستدام، مما يبرز الحاجة إلى تدخلات إصلاحية شاملة على مستوى السياسات العامة والتشريعات والتمويل الحضري.

3.3 تحليل لنتائج مقابلات ذوي الدخل المحدود

يهدف هذا القسم إلى تقديم قراءة تحليلية لنتائج المقابلات التي أُجريت مع مجموعة من الأسر محدودة الدخل في محافظات نابلس، رام الله، والخليل، بهدف استكشاف واقعها السكني والتحديات التي تواجهها في الحصول على سكن ملائم وميسر، تأتي هذه المقابلات لتكمل نتائج المقابلات مع صنّاع القرار، إذ تمثل منظور المستفيدين النهائيين من السياسات السكنية، وتوضح الأثر الفعلي للتشريعات والبرامج الحكومية على حياتهم اليومية.

المحور الأول: إمكانية تملك المسكن

أظهرت المقابلات مع الأسر محدودة الدخل أن الرغبة في تملك شقة سكنية ميسرة هي الهدف الأساسي والمشارك بين جميع المشاركين، إذ يرون في التملك رمزاً للاستقرار الاجتماعي والأمان الأسري، في مقابل اعتبار الإيجار حلاً مؤقتاً لا يوفّر الطمأنينة.

قال أحد المشاركين من رام الله: "بدنا شقة صغيرة إلنا، نخلص من الإيجار، كل شهر بندفع مبلغ كبير وما بنملك شي." وأوضحت مشاركة من نابلس: "الاسعار نار، حتى الشقق الصغيرة بمبالغ خيالية، والبنوك عندها شروط كثير ما بنقدر نوفرها"، بينما أشار مشارك من الخليل إلى أن أغلب المشاريع الجديدة "موجهة لطبقة الدخل المتوسط أو المغتربين"، وأن الشقق الميسرة فعلياً "مش موجودة بالسوق، وحتى الشقق الي بمناطق بعيدة حتى لو سعرها اقل ما فيها اي نوع خدمات حتى عشان يفكر الواحد يروح عليها".

يمكن تفسير هذه النتائج بأن سوق الإسكان في الضفة الغربية يعاني من غياب فئة واضحة من المشاريع الموجهة لذوي الدخل المحدود، حيث تتركز أغلب مشاريع التطوير العقاري في الفئة المتوسطة والعليا. كما أن ارتفاع أسعار الأراضي داخل المدن واشتراطات التنظيم العمراني (كالارتدادات ومواقف السيارات ونسب البناء) يرفع تكلفة المتر المربع، مما يجعل إنتاج شقق ميسرة اقتصادياً غير جذاب للمطورين.

ويُلاحظ أيضًا أن الطلب على الشقق الصغيرة آخذ في الازدياد بين الأسر الشابة، إلا أن المعروض في السوق لا يستجيب لهذا النمط السكني. حيث عبّرت إحدى المشاركات قائلة: " ما بدنا شقة كبيرة، بدنا إشي بسيط نقدر نشتره ونستقر فيه.، هذه الملاحظات تشير إلى أن غياب سياسة وطنية تُلزم البلديات والمطورين بتخصيص نسبة من المشاريع للإسكان الميسر، جعل الفجوة بين الطلب والعرض تتسع باستمرار.

وتُبرز نتائج هذا المحور أن التملك للشقق السكنية الميسرة يمثل حاجة اقتصادية واجتماعية وثقافية في آن واحد، إذ لا يُنظر إليه كمجرد استثمار مالي، بل كشرط أساسي للكرامة والاستقرار الأسري. ويؤكد ذلك أهمية أن تتركز الجهود المستقبلية على تهيئة بيئة تنظيمية وتمويلية تشجع تطوير مشاريع منخفضة الكلفة تلبي احتياجات هذه الفئة وتدمجها ضمن النسيج الحضري للمدن.

المحور الثاني: التمويل والقدرة على السداد

أظهرت المقابلات أن إمكانية الحصول على تمويل سكني تُعدّ العائق الأكبر أمام الأسر محدودة الدخل في سعيها لامتلاك شقة سكنية، حيث أجمع المشاركون على أن شروط البنوك "تفوق قدراتهم المادية" وأن برامج التمويل المتوفرة لا تأخذ في الاعتبار واقعهم الاقتصادي والاجتماعي.

قال أحد المشاركين من رام الله: " أقدم على قرض، قالولي لازم يكون الراتب فوق 4000 شيكل، وأنا راتبي 2500، يعني من البداية مستبعديني"، وأشار أحد المشاركين من الخليل إلى أن "الفوائد العالية بتخلي الشقة أغلى 30% من سعرها الأصلي.

كما عبّر بعض المشاركين عن فقدان الثقة في نظام القروض، معتبرين أنه "مصمم للأغنياء" وليس للفقراء، قال أحدهم: "القرض بيكون فخ، ما بخلص طول العمر، بنضل نسدد وما بنرتاح".

في المقابل، رأى عدد محدود من المشاركين أن التمويل ممكن فقط لو تم تخفيض الفوائد أو وجود جهة ضامنة حكومية، وأشار أحدهم: " لو الحكومة تضمن جزء من القرض أو تساعد بالدفع الأول، كتير ناس بيقدروا يشتروا".

يمكن تفسير هذه المواقف بأن المنظومة التمويلية في فلسطين لا تزال محكومة بمعايير تجارية بحتة، تركز على ضمان المخاطر المصرفية أكثر من تمكين الفئات الضعيفة من التملك.

كما أن غياب برامج دعم مباشر مثل صناديق الضمان أو التمويل الميسر بفائدة رمزية جعل تملك الشقق السكنية حكراً على الطبقة المتوسطة فما فوق، ويلاحظ أن الأسر محدودة الدخل، رغم إدراكها لمحدودية مواردها، لا تطالب بدعم مجاني بقدر ما تطالب بفرص تمويل واقعية قابلة للسداد، مثل أقساط أطول أو دفعات أولى أقل أو إعفاءات ضريبية على القروض السكنية.

وتُبرز هذه النتائج أن فجوة التمويل تمثل محوراً رئيسياً في أزمة الإسكان الميسر، إذ لا يمكن الحديث عن شقق مملوكة للفئات محدودة الدخل دون إصلاح منظومة الإقراض السكني بالكامل، كما تعكس المقابلات غياب التنسيق بين المؤسسات المالية والجهات الحكومية المعنية بالإسكان، وهو ما يؤدي إلى استمرار حالة الانفصال بين الطلب الفعلي في السوق والمنتجات التمويلية المتاحة، الأمر الذي يعيق تحقيق مفهوم التملك الميسر في الواقع الفلسطيني.

المحور الثالث: الإدراك العام لسياسات الإسكان

أظهرت المقابلات أن الأسر محدودة الدخل تمتلك نظرة نقدية وسلبية عموماً تجاه أداء الجهات الرسمية في دعم الإسكان الميسر، إذ أجمع معظم المشاركين على أن "الحكومة غائبة عن الملف" وأن الجهود القائمة لا تصل إلى الفئات التي تحتاجها فعلاً.

قال أحد المشاركين من رام الله: " في حدا بيساعد، كل المشاريع اللي بنسمع عنها للناس اللي عندهم قدرة يشترو، إحنا حتى ما بنعرف وين نسأل"، وأوضحت مشاركة كم نابلس: "البلدية بتحكى عن تخطيط وتنظيم، بس ما بتفكر في الناس اللي دخلهم محدود. كل شي صار للمستثمرين." في حين أشار مشارك من الخليل إلى أن "الحكومة بتعلن عن مشاريع، بس على أرض الواقع ما في ولا مشروع للفقراء".

تُظهر هذه المواقف أن الفجوة بين الخطاب الرسمي والسياسات الفعلية واضحة في وعي المواطنين. فبينما تطرح الوزارات والبلديات شعارات عن "تطوير الإسكان"، يرى الناس أن التنفيذ موجّه لطبقات أعلى دخلاً، وأن مفهوم "الإسكان الميسر" غير موجود فعلياً إلا في الخطط الورقية، كما أشارت بعض الأسر إلى أن غياب قنوات تواصل أو معلومات واضحة يزيد من شعورهم بالعزلة عن أي مبادرات أو برامج حكومية، ذكرت إحدى المشاركات، وأكد آخرون أن المؤسسات الأهلية - مثل مجلس الإسكان الفلسطيني أو الجمعيات المحلية - "أقرب للناس من الحكومة"، لكنها محدودة الإمكانيات.

يمكن تفسير هذه النتائج بأن غياب سياسة وطنية واضحة انعكس على ضعف التواصل بين المؤسسات والمواطنين، وخلق فجوة ثقة متزايدة، جعلت المواطنين يرون أن قضية الإسكان الميسر ليست أولوية حكومية، كما يعكس الإدراك العام للمشاركين وعياً نقدياً متقدماً، إذ لا يقتصر انتقادهم على الأسعار أو التمويل، بل يمتد إلى بنية السياسات نفسها وطريقة عمل المؤسسات.

وتُبرز هذه النتائج أهمية أن تتبنى الدولة في المستقبل مقاربة تشاركية في تخطيط وتنفيذ سياسات الإسكان، تتيح مشاركة المواطنين وممثلي الفئات محدودة الدخل في صياغة الحلول، بما يعزز الشفافية ويعيد الثقة بين المجتمع والمؤسسات الرسمية، تكشف نتائج المقابلات مع الأسر محدودة الدخل عن البعد الإنساني والاجتماعي لما ورد في مقابلات صنّاع القرار، إذ تُبرز هذه الشهادات كيف تُترجم الثغرات التشريعية والتنظيمية إلى معاناة يومية ملموسة في حياة المواطنين. فبينما أكد المسؤولون والمطورون على غياب السياسة الوطنية وضعف أدوات التمويل، جاءت أصوات الأسر لتُظهر الأثر الفعلي لذلك الغياب في عجزهم عن الوصول إلى شقق ميسرة أو الحصول على تمويل عادل.

وتعكس هذه النتائج بوضوح الفجوة بين التخطيط المؤسسي والواقع المعيشي؛ فالمؤسسات تنظر إلى الإسكان الميسر كمكلف إداري واقتصادي، بينما تراه الأسر كقضية استقرار وكرامة ومعيشة.

ومن خلال الجمع بين المستويين التحليليين - الرسمي والشعبي - يمكن القول إن أزمة الإسكان الميسر في الضفة الغربية ليست فقط نتيجة ارتفاع التكاليف أو ضعف التمويل، بل هي نتاج غياب التكامل بين السياسات العامة واحتياجات المجتمع.

بعد عرض وتحليل نتائج الاستبيان والمقابلات بشقيها المؤسسي والمجتمعي، تسعى هذه الفقرة إلى تقديم مناقشة شاملة ومركزة لنتائج هذا الفصل، من خلال تلخيص أبرز الاستنتاجات وربطها ببعضها البعض ضمن إطار تكاملي يوضح طبيعة التفاعل بين السياسات والتشريعات والتمويل والسوق السكني، وتهدف هذه المناقشة إلى إبراز المحاور الجوهرية التي شكّلت ملامح أزمة الإسكان الميسر في الضفة الغربية، وتوضيح كيف تتقاطع نتائج التحليل الكمي والنوعي في رسم صورة واضحة لواقع هذا القطاع، تمهيداً للانتقال في الفصل التالي إلى استخلاص الدروس والسياسات المقترحة للإصلاح والتطوير.

- غياب السياسة الوطنية الشاملة للإسكان برز كأبرز نقطة ضعف في المنظومة السكنية، إذ أظهرت نتائج الاستبيان والمقابلات أن الجهود الحالية تقتصر على مبادرات متفرقة دون إطار وطني موحد. هذا الغياب أوجد فراغاً مؤسسياً وتضارباً في الأدوار المؤسسية، وأدى إلى تعطل تنفيذ المشاريع السكنية الموجهة للفئات محدودة الدخل، إضافة إلى تراجع ثقة المستثمرين بسبب غياب الرؤية طويلة المدى.

- القصور التشريعي والجمود التنظيمي ما زالاً يقيدان قدرة القطاع العمراني على الاستجابة للتحويلات الاجتماعية والاقتصادية. فالتشريعات الحالية لا تميّز بين المشاريع الاستثمارية والمشاريع الاجتماعية، ولا تتضمن تصنيفاً خاصاً للإسكان الميسر، مما يجعل متطلبات التنظيم (كالارتفاعات، ومواقف السيارات، ونسب البناء) عاملاً مباشراً في رفع الكلفة النهائية للوحدة السكنية. وقد أكدت المقابلات مع المسؤولين والمطورين أن تحديث هذه الأنظمة وتخصيص "مناطق إسكان ميسر" أصبح ضرورة تخطيطية لتحقيق العدالة المكانية.

– الفجوة التمويلية تمثل أحد أكثر مظاهر الاختلال وضوحًا؛ إذ أظهرت نتائج التحليل أن الأدوات المالية المتاحة ذات طبيعة تجارية بحتة، تقتصر لبرامج موجهة للفئات محدودة الدخل، ولا تتضمن آليات دعم أو ضمانات حكومية. كما بيّنت المقابلات مع الأسر محدودي الدخل أن شروط القروض الحالية (ارتفاع الفوائد، متطلبات الدخل، الضمانات) تجعل التملك شبه مستحيل، بينما لا توجد صناديق وطنية أو برامج تمويل مستدامة تسد هذه الفجوة.

– ضعف الشراكة بين القطاعين العام والخاص يُعدّ انعكاسًا مباشرًا لغياب الإطار القانوني المنظم والحوافز الاقتصادية الكافية. فالقطاع الخاص بطبيعته ربحي، ويحتاج إلى ضمانات أو إعفاءات أو تخصيص أراضٍ مخفضة ليتمكن من الدخول في مشاريع ذات بعد اجتماعي. وأكدت نتائج المقابلات أن الحكومة ما زالت تتعامل مع المطورين كمنفذين تجاريين لا كشركاء تنمويين، ما أوجد فجوة ثقة مؤسسية وأضعف فرص التعاون.

– الجانب الاجتماعي والإنساني للأزمة برز بوضوح في مقابلات ذوي الدخل المحدود، حيث عبّر المشاركون عن رغبتهم في امتلاك شقق صغيرة ميسرة تمثل لهم مصدر استقرار وكرامة، مقابل شعور عام بأن السياسات الحكومية لا تراعي واقعهم الفعلي. وأشارت شهاداتهم إلى أن ارتفاع الأسعار، وصعوبة التمويل، وغياب المشاريع الملائمة، تُشكّل مثلث الأزمة الحقيقية من منظور المواطنين، في ظل غياب أي برامج موجهة أو دعم مباشر.

– الفجوة بين الخطاب الرسمي والواقع الميداني تتجلى بوضوح في وعي المواطنين؛ فبينما تتحدث المؤسسات عن تطوير الأنظمة والسياسات، يرى الناس أن تلك السياسات لا تصل إليهم فعليًا، وأن الإسكان الميسر لا يتجاوز مرحلة الخطط النظرية. وقد أظهرت النتائج أن ضعف التواصل بين الحكومة والمواطنين، وغياب الشفافية في المعلومات، يُعمّقان أزمة الثقة العامة في ملف الإسكان.

تُبرز هذه المناقشة أن أزمة الإسكان الميسر في الضفة الغربية ليست مجرد نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي أو محدودية الموارد، بل هي أزمة حوكمة متشابكة تمتد جذورها إلى غياب السياسة الوطنية الموحدة وتشنّت المرجعيات التشريعية والتمويلية. فالسياسات غير المفعلة، والأنظمة الجامدة، والتمويل التجاري غير الموجّه، مجتمعةً، أنتجت بيئة إسكانية غير عادلة تُقصي الفئات محدودة الدخل من حقها في السكن اللائق.

3.4 التوصيات

استنادًا إلى نتائج التحليل الكمي والنوعي الواردة في الفصل الرابع، والتي كشفت عن غياب سياسة إسكان وطنية شاملة، وجمود تشريعي، وضعف أدوات التمويل والشراكات المؤسسية، تقترح هذه الدراسة حزمة من التوصيات العملية التي يمكن تنفيذها تدريجيًا ضمن الإطار الوطني الفلسطيني. وقد جرى تصميم هذه التوصيات لتكون محددة، قابلة للقياس، واقعية، مع ربطها بالمؤسسات الفاعلة في قطاع الإسكان، والاستفادة من التجارب الدولية الناجحة في دعم الإسكان الميسر ضمن سياقات اقتصادية مشابهة.

تجدر الإشارة إلى أن القيم الرقمية والنسب الواردة في التوصيات (مثل نسب التخصيص، المساحات، ورؤوس الأموال المقترحة، ونسب الفائدة) لا تمثل نتائج نمذجة مالية تفصيلية، وإنما جاءت كقيم إرشادية تقديرية، استندت إلى تحليل نتائج الدراسة، ومراجعة الأدبيات والتجارب الدولية المقارنة، إضافة إلى تقدير واقعي لحجم السوق الفلسطيني وقدراته التمويلية والمؤسسية الحالية. وقد تم اختيار هذه القيم بهدف تقديم توصيات قابلة للنقاش والتطوير من قبل صانعي القرار، وبما يسمح بتطبيقها تدريجيًا ضمن الإمكانيات المتاحة، وليس باعتبارها أرقامًا نهائية أو ملزمة.

أولاً: على مستوى السياسات العامة والإطار المؤسسي

الجهات المسؤولة: وزارة الأشغال العامة والإسكان، مجلس الوزراء، وزارة الحكم المحلي، المجلس الفلسطيني للإسكان.

التوصيات المقترحة:

1. إعداد سياسة وطنية للإسكان الميسر تحت إشراف لجنة وطنية مشتركة تضم ممثلين عن القطاعين العام والمجتمع المدني.

أ. تتضمن تحديد الفئات المستهدفة (الأسر ذات الدخل المحدود والمتوسط).

ب. تحديد الأدوات التنفيذية (تشريعية، مالية، تنظيمية).

ج. الاستلهام من التجربة الأردنية (استراتيجية الإسكان الوطني 2019) التي ركزت على التنسيق المؤسسي وتحديد الأدوار بين الجهات الحكومية والبلديات والمطورين.

2. تأسيس (المجلس الوطني للإسكان الميسر) كجهاز دائم للتخطيط والمتابعة، على غرار مجلس الإسكان في المغرب (Conseil National de l'Habitat)، يُعنى بالتنسيق بين الوزارات والمطورين والبنوك، ويصدر تقارير سنوية حول التقدم في تنفيذ الاستراتيجية.

ثانياً: على مستوى التشريعات والتنظيم العمراني

الجهات المسؤولة: وزارة الحكم المحلي، البلديات، نقابة المهندسين، وزارة الإسكان.

التوصيات المقترحة:

1. تعديل نظام الأبنية والتنظيم رقم (6) لسنة 2011 لإضافة تعريف رسمي لمشاريع الإسكان الميسر

وتصنيفها كفئة تنظيمية مستقلة، على غرار القانون الإماراتي (نظام الإسكان الميسر - دبي 2018).

2. السماح برفع عدد الطوابق بطابق إضافي واحد في المشاريع الميسرة وفق معايير السلامة، مستوحى

من تجربة البرازيل في تشجيع الكثافة العامودية للمشاريع الاجتماعية.

3. إدراج "مناطق إسكان ميسر" في المخططات الإقليمية بنسب إرشادية أولية لا تقل عن نحو 10% من المساحة السكنية، على أن تُراجع هذه النسبة وتُعدّل تدريجيًا وفق خصوصية كل منطقة وقدرة السوق، كما هو معمول به في سياسة Inclusionary Zoning الأمريكية التي تخصص نسبًا إلزامية للمشاريع الاجتماعية ضمن المخططات الحضرية.

4. تعديل اشتراطات مواقف السيارات لتصبح أكثر مرونة في المشاريع ذات الدخل المنخفض (موقف واحد لكل وحدتين)، وهو نهج مشابه لتجربة الهند والسعودية في تخفيض المعايير التنظيمية للمشاريع الاجتماعية.

5. إدماج البلديات القديمة ضمن سياسات وتشريعات الإسكان الميسر، من خلال اعتماد آليات تنظيمية خاصة بالترميم وإعادة التأهيل السكني، تتيح إعادة استخدام المباني القائمة كوحدات سكنية ميسرة، مع تبسيط إجراءات الترخيص ومنح حوافز تنظيمية ومالية للمشاريع التي تستهدف فئات الدخل المحدود والمتوسط. ويُعد هذا التوجه بديلًا عمرانيًا مستدامًا يقلل من كلفة البنية التحتية ويحد من التوسع العمراني، مع الحفاظ على النسيج العمراني والتراثي للمدن الفلسطينية.

ثالثًا: على مستوى التمويل والإصلاح المالي

الجهات المسؤولة: سلطة النقد الفلسطينية، وزارة المالية، البنوك التجارية، المجلس الفلسطيني للإسكان، والجهات المانحة.

التوصيات المقترحة:

1. تأسيس صندوق ضمان القروض السكنية كأداة تدخل مالي مرحلية تهدف إلى معالجة فجوة المخاطر الائتمانية التي تحدّ من إقبال المصارف على تمويل الإسكان الميسر، وذلك برأس مال أولي تقديري يقارب 10 ملايين دولار، يُموّل من خلال شراكة بين الحكومة وسلطة النقد الفلسطينية والبنوك التجارية والجهات المانحة. ويُعد هذا الحجم من رأس المال مناسبًا لإطلاق الصندوق في مرحلته التجريبية، بما

يسمح باختبار فعاليته في تحفيز الإقراض السكني وتوسيع قاعدة المستفيدين، دون تحميل المالية العامة التزامات مرتفعة في المراحل الأولى، على أن يخضع الصندوق للتقييم الدوري وإمكانية التوسع التدريجي وفق نتائج الأداء وحجم الطلب الفعلي.

أ. يضمن الصندوق نحو 50% من قيمة القروض الممنوحة للأسر التي يقل دخلها السنوي عن 15,000 دولار، كنسبة إرشادية تهدف إلى تقليل المخاطر الائتمانية وتشجيع المصارف على التوسع في الإقراض السكني.

ب. خفض الفائدة: يساهم هذا الضمان في خفض سعر الفائدة السكنية إلى نطاق تقديري يتراوح بين 2-3% بدلاً من المعدلات السائدة، وذلك وفق آليات الدعم والضمان المتبعة، وبما يخضع للتقييم الدوري من قبل سلطة النقد والمؤسسات المالية. مستوحى من تجربة فرنسا والمغرب في صناديق الضمان الاجتماعي للسكن (Fonds de Garantie de l'Habitat).

ج. عدد المستفيدين: وبما يمكن عددًا تقديريًا يقارب 500 أسرة سنويًا من الحصول على تمويل سكني ميسر في المرحلة الأولى، على أن يُعاد تقييم هذا الرقم بناءً على نتائج التنفيذ الفعلي

2. إعادة تفعيل برامج الإقراض منخفض الفائدة عبر المجلس الفلسطيني للإسكان بتمويل خارجي (الاتحاد الأوروبي / البنك الإسلامي للتنمية)، بفائدة لا تتجاوز 1.5% ولمدد تصل إلى 25 عامًا.

3. إدخال أدوات التمويل الإسلامي الميسر مثل المشاركة المتناقصة والإجارة المنتهية بالتملك بالتعاون مع المصارف الإسلامية، على غرار تجربة السعودية والإمارات لتوسيع قاعدة المستفيدين من التمويل بما يتناسب مع الثقافة المحلية.

4. منح إعفاءات ضريبية للمطورين والبنوك المشاركة في مشاريع الإسكان الميسر بنسبة 50% من ضريبة الدخل لمدة خمس سنوات، استلهامًا من النموذج المغربي والمصري في تحفيز القطاع الخاص عبر الحوافز الضريبية.

رابعًا: على مستوى الشراكات بين القطاعين العام والخاص

الجهات المسؤولة: وزارة الأشغال العامة والإسكان، وزارة المالية، البلديات، الشركات العقارية الكبرى (باديكو، أركان، بريكو)، والمجلس الفلسطيني للإسكان.

التوصيات المقترحة:

1. إطلاق مشروع شراكة تجريبية خلال عام واحد في إحدى المدن الكبرى مثل الخليل أو نابلس، تُخصّص فيه أرض حكومية بمساحة تقديرية أولية تقارب 10 دونمات بحق انتفاع طويل الأمد، وهي مساحة تُعد مناسبة لتطوير مشروع سكني متكامل متوسط الحجم يسمح بتحقيق اقتصاديات الحجم، واختبار كفاءة النموذج من حيث الكلفة، والكثافة، وتوفير البنية التحتية والخدمات الأساسية، دون تحميل الدولة التزامات مالية أو عمرانية كبيرة في المرحلة الأولى.

على أن يلتزم المطور بتخصيص نسبة إرشادية تقارب 30% من إجمالي الوحدات للإسكان الميسر، وهي نسبة تُستخدم في العديد من نماذج الشراكات الدولية كنقطة توازن بين الجدوى الاقتصادية للمطور وتحقيق الهدف الاجتماعي للمشروع، خصوصًا عندما تقترن بحزمة من الحوافز التنظيمية والتشريعية، مثل تخفيض رسوم الترخيص، ومنح مكافآت كثافة أو ارتفاعات إضافية، وتسهيل إجراءات الموافقات. وتُعد هذه النسبة قيمة تشغيلية أولية قابلة للتعديل وفق نتائج التقييم المرحلي للتجربة ومدى استجابة السوق لها، هذا النموذج مستوحى من تجربة السعودية (برنامج شراكات) و الهند

2. إدخال آلية "الزونات التضمينية" بحيث تُلزم المشاريع التجارية والسكنية الكبرى بتخصيص نسبة مرنة تتراوح إرشاديًا بين 10-15% من وحداتها للإسكان الميسر، مقابل حوافز تنظيمية أو مكافآت كثافة، على أن يتم تحديد النسبة النهائية وفق طبيعة المشروع وموقعه، كما في أستراليا وكاليفورنيا.

3. إشراك الأوقاف في مشاريع الإسكان الاجتماعي من خلال نظام التأجير طويل الأمد أو البيع بحق الانتفاع، كما في التجربة المغربية والتونسية في توظيف الأراضي الوقفية للإسكان.

4. وضع نظام حوافز للمطورين يتضمن إعفاءات في رسوم الترخيص، أو تخفيضات في رسوم إدخال مواد البناء، أو إعفاء ضريبي جزئي، على أن يُربط ذلك بمستوى التزامهم بتخصيص وحدات ميسرة ضمن مشاريعهم.

خامساً: على مستوى القطاع الأهلي والمجتمع المدني

الجهات المسؤولة: المجلس الفلسطيني للإسكان، الجمعيات التعاونية، المنظمات غير الحكومية.

التوصيات المقترحة:

1. توسيع دور الجمعيات التعاونية السكنية عبر تقديم قروض جماعية مضمونة من صندوق الضمان، على غرار التجربة المصرية في الإسكان التعاوني.

2. إشراك المؤسسات الأهلية المحلية في إدارة وتنفيذ مشاريع صغيرة للإسكان الميسر في المناطق الطرفية، بدعم من البلديات والمجالس القروية.

3. إطلاق برامج توعية وطنية حول مفهوم الإسكان الميسر لتغيير الصورة النمطية السلبية عنه، مستلهمة من تجربة أستراليا في حملات القبول الاجتماعي للمشاريع المشتركة.

تمثل هذه التوصيات خريطة طريق عملية لإصلاح منظومة الإسكان في الضفة الغربية، بالاستفادة من التجارب الدولية الملائمة مع الحفاظ على خصوصية الواقع الفلسطيني. فهي تربط بين المسؤولية المؤسسية والجدوى الاقتصادية، وتحول السياسات من طابعها النظري إلى برامج تنفيذية قابلة للقياس والمتابعة. إن تطبيق هذه الإجراءات بشكل متكامل من إعداد السياسة الوطنية، وتحديث التشريعات، وتأسيس صندوق التمويل، إلى إطلاق الشراكات بين القطاعين سيؤدي إلى بناء بيئة عمرانية أكثر عدالة واستدامة، ويجعل الإسكان الميسر أداة تنموية واقتصادية واجتماعية تسهم في الاستقرار الوطني وتخفيف فجوات الدخل والمكان في المجتمع الفلسطيني.

المراجع العلمية

تقاحة، ع. (2009). أثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين: حالة دراسية – المباني السكنية في

مدينة نابلس [جامعة النجاح الوطنية]. <https://www.mobt3ath.com>

جهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2025). عدد السكان المقدر في فلسطين منتصف العام حسب المحافظة،

1997–2026. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. <https://www.pcbs.gov.ps>

مجلس الاعلى للتنظيم الفلسطيني. (2016). كودات البناء الفلسطينية.

نعيم، م. ع. (2014). الإسكان والتنمية الحضرية: رؤية مستقبلية. وزارة الشؤون البلدية و القروية السعودية.

وزارة الحكم المحلي. (2023). الاستراتيجية القطاعية للحكم المحلي.

يوسف، ر. (2002). المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض. جامعة النجاح الوطنية.

المرجع الاجنبية:

ACAPS. (2021). Impact of Demolition Policies in the West Bank. <https://www.acaps.org>

ACT Government. (2022). Inclusionary Zoning in Australia: Can it encourage supply of affordable housing across the spectrum of community need? Environment· Planning and Sustainable Development Directorate (EPSDD).

Adeyemi, A., & Ohakawa, T. (2025). The Role of Urban Design in Affordable Housing Development: Creating Livable, Inclusive Communities. International Journal of Applied Research in Social Sciences.

Afshan, N., & Chandra, R. (2023). An Investigation of the Parameters Affecting Affordable Housing Location Choice. engineering proceedings.

Ahmed Refai & Ahmed Agiel. (2020). Assessment Of The Design Quality In The LowIncome Employee's Housing Case Study: Abu Dhabi – UAE.

INTERNATIONAL JOURNAL OF SCIENTIFIC & TECHNOLOGY
RESEARCH.

- Akinsulire, A., Idemudia, C., Okwandu, A., & Iwuanyanwu, O. (2024). Economic and social impact of affordable housing policies: A comparative review.
- Albert Saiz. (2023). *The Global Housing Affordability Crisis: Policy Options and Strategies*. Massachusetts Institute of Technology and IZA.
- Alexander von Hoffman. (2012). *History Lessons for Today's Housing Policy The Political Processes of Making Low-Income Housing Policy*. Rockefeller Foundation.
- Al-Hajri, M. (2016). *Framework Development for Public-Private Partnership in Affordable Housing Delivery in Saudi Arabia [PHD Thesis]*. University of Salford – School of the Built Environment.
- Al-Hajri, M. (2022). Housing challenges and programs to enhance access to affordable housing in the Kingdom of Saudi Arabia. *Ain Shams Engineering Journal*.
- Al-Homoud, M. (2019). *Exploring The Appropriateness of the Royal Initiative for Housing for The Low-Income Group in Jordan*. IOP Conference Series Materials Science and Engineering.
- Anaid Yerena. (2015). *The Impact of Advocacy Organizations on Low-Income Housing Policy in U.S. Cities*. Sage Journals.
- Anthony Paletta. (2016). *A Brief History of Affordable Housing in New York City*. Metroplis.
- Ariace, A., & Takaloo, S. (2024). Impact of Affordable Housing Programs on Social Equity and Economic Development. *International Journal of Management and Accounting*. https://www.universepg.com/public/img/storage/journal-pdf/1731687827_Impact_of_affordable_housing_programs_on_social_equity_and_economic_development.pdf

- Azlan, M., Zainudin, A., Rahmat, N., Azmi, F., Samsudin, S., Ismail, A., & Abdul Jalil, R. (2025). Inclusionary Zoning as a Tool for Social Sustainability: A Systematic Review of Urban Housing Policy Outcomes. *Sustainable Future*.
- Bailey McConnell. (2025). *The Impact of Affordable Housing on Economic Development*. Camoin associates.
- Beshtawi, A. (2020). *The Human Right to Water and the Realisation of Water Rights in the Occupied Palestinian Territory*.
- Biderman, C., Hiromoto, M., & Ramos, F. (2018). *The Brazilian Housing Program Minha Casa Minha Vida: Effect on Urban Sprawl*. Lincoln institute of land policy.
- Chappell, D., & Willis, A. (2016). *The Building Regulations: Explained and Illustrated* (14th ed.). Routledge.
- Chung, R., Chung, G., Gordon, D., Long Mak, J., Lind-Fei Zhang, & Dicken Chan. (2020). Housing affordability effects on physical and mental health: Household survey in a population with the world's greatest housing affordability stress. *BMJ Global Health*.
- Cohen, R. (2025). The deceptively simple reform that could unlock more housing. *Vox*.
- Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR). (1991). *The Right to Adequate Housing—General Comment No. 4*. United Nations High Commissioner for Human Rights.
- Community Housing Industry Association. (2023). *Social and Affordable Housing in Australia: A Social Cost-Benefit Analysis*. https://www.communityhousing.com.au/wp-content/uploads/2023/10/SCBA-Illustrator-Social-and-Affordable-Housing_after-peer-review-OCT-2023.pdf
- Deniz Igan. (2024). *The Housing Affordability Crunch*. International Monetary Fund.
- Djafri, R., Osman, M., Binti Rabe, N., & Bin Shuid, S. (2019). Social Housing in Algeria: Case Study of Batna City. *International Journal of Engineering and Advanced Technology (IJEAT)*.

- Dye, T. (2013). *Understanding Public Policy*. Pearson.
- Effina, D. (2021). Public aid for housing policy in Morocco 2000-2013. *Journal of Research in Business and Management (JRBM)*.
- Gregory Clark. (2002). *Shelter from the storm: Housing and the Industrial Revolution, 1550-1909*. Research gate.
- Gurran, N., & Phibbs, P. (2015). Are Governments Really Interested in Fixing the Housing Problem? Policy Capture and Busy Work in Australia. *Housing Studies*. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02673037.2015.1044948>
- Hanley, A. (2023). Rethinking Zoning to Increase Affordable Housing. *Housing Community Developmant*. https://www.nahro.org/journal_article/rethinking-zoning-to-increase-affordable-housing/?utm_source=chatgpt.com
- Herber, C., Hermann, A., & Daniel, M. (2018). *Measuring Housing Affordability: Assessing the 30 Percent of Income Standard*. Joint Center for Housing Studies of Harvard University. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/Harvard_JCHS_Herbert_Herman_n_McCue_measuring_housing_affordability.pdf
- Historic England. (2019). *The History of Council Housing: 6 Responses to the 1919 Addison Act*.
- Itma, M., & Salama, W. (2023). Building Regulations Assessment in Terms of Affordability Values. *Towards Sustainable Housing Supplying in Palestine. International Journal of Sustainable Development and Planning*. <https://staff.najah.edu/ar/publications/14814>
- Ives, M., Hickford, A., & Adshead, D. (2019). A systems-based assessment of Palestine's current and future infrastructure requirements. *Journal of Environmental Management*.
- Katherine L. Chen, Isomi M. Miake-Lye, Meron M. Begashaw, ; Frederick J. Zimmerman, Jody Larkin, Emily L. McGrath, & Paul G. Shekelle. (2022).

Association of Promoting Housing Affordability and Stability With Improved Health Outcomes. JAMA Network.

Kevin Donaldson. (2023). The Impact of Affordable Housing on Community Development.

Khalidi, R., & Iwida, Q. (2024). Assessing the Economic and Social Impacts of Israel's War on Palestine. AL-MUNTAQA.

Kuai, Y. (2024). The Low-Income Housing Tax Credit Program: A Comprehensive Review. Fannie Mae.

Kumar, U., & Roy, M. (2016). Space standardisation of low-income housing units in India. International Journal of Housing Markets and Analysis.

Lawrence Thompson. (2006). A History of HUD. Monarch Housing.

Luc Simula. (2021). Housing assistance policies: Possible improvements? Revue française des affaires sociales.

McKinsey Global Institute. (2014). A Blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge. https://www.mckinsey.com/~/media/McKinsey/Featured%20Insights/Urbanization/Tackling%20the%20worlds%20affordable%20housing%20challenge/MGI_Affordable_housing_Executive%20summary_October%202014.pdf

tma, M., & Hussein, M. (2023). Housing demands in a complex economic situation: The case of the post-Covid-19 pandemic in Palestine

Michael Tobias. (2023). Sustainability and Energy Efficiency: Key to Affordable Housing. EcoMENA.

Moore, R. (2025). Peace, permanence and affordable prices: Six ways to solve Britain's housing crisis. The Guardian. <https://www.theguardian.com>

Mubarak F. Alhajri. (2024). Transformation of the Saudi Housing Sector through an Enabling Approach to Affordable Housing. <https://www.mdpi.com/2073-445X/13/5/718>

- Nahla Mahmoud Hafez, Rowaida Reda Kamel, Elsherif, D. M., & Ibrahim Nasreldin, R. (2021). Realization of the key aspects of the right to adequate housing in affordable housing programs in Egypt. *Journal of Engineering and Applied Science*.
- National Low Income Housing Coalition. (2023). *The Gap: A Shortage of Affordable Homes*. https://nlihc.org/sites/default/files/gap/Gap-Report_2023.pdf
- OECD. (2021). *Brick by Brick -BUILDING BETTER HOUSING POLICES*.
- OECD. (2024). *Society at a Glance 2024: OECD Social Indicators*. <https://www.oecd.org>
- Office of the Quartet Representative. (2018). *Supporting affordable housing in the West Bank*.
- Palestinian Central Bureau of Statistics (PCBS). (2013). *Press Release by the PCBS on Arab Housing Day—Housing Conditions in Palestine, 2013*. <https://pcbs.gov.ps>
- Patel, B., Byahut, S., & Bhatha, B. (2018). Building regulations are a barrier to affordable housing in Indian cities: The case of Ahmedabad. *Journal of Housing and the Built Environment*.
- Paul F. Wendt. (2019). *National Housing Policies Since World War II: a Comparison of Sweden, West Germany, United Kingdom, and the United States*. Office of Policy Development and Research.
- Qawasmeh, F., Sngaravello, K., & Ariffin, R. (2021). *PALESTINIAN LOCAL GOVERNMENT: ISSUES OF LEGAL AND INSTITUTIONAL FRAMEWORKS*.
- Rao, P., Biswas, A., Singh, G., & Abdullaha, T. (2023). Role of transportation cost in housing affordability for the urban poor in the metropolitan cities in India- a case of Lucknow. *International Journal of Innovative Research and Scientific Studies*, 6.(2)
- Sabah, F. (2024). *Barriers to Enhance Access to Affordable Housing in West Bank, Palestine: Perspectives of the Developers*.

- Silva, L., Najjar, M., Costa, B., Amario, M., Vasco, D., & Haddad, A. (2024). Sustainable Affordable Housing: State-of-the-Art and Future Perspectives. MDPI.
- The world bank. (2015). The Economic Effects of Restricted Access to Land in the West Bank.
- Tsenkova, S. (2021). Transforming Social Housing. Routledge.
- UN-Habitat. (2011). Affordable Land and Housing in Asia. United Nations Human Settlements Programme.
- United Nations. (1948). Universal Declaration of Human Rights. <https://www.un.org>
- United Nations. (1966). International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. <https://www.ohchr.org>
- United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). (2020). The Global Housing Affordability Challenge. <https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/06/>
- United Nations Office for the Coordination of Humanitarian Affairs (OCHA). (2025). Demolitions and Displacement: Impact on Palestinian Housing in Area C.
- Upuli Perera & Peter Lee. (2021). A relational lens to understand housing affordability in the 21st Century. Journal of Urban Management.
- U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). (2011). National Housing Policies Since World War II: A Comparison. Office of Policy Development and Research. <https://www.huduser.gov>
- Wendell Cox & Hugh Pavletich. (2025). Demographia International Housing Affordability: 2025 Edition. Urban Reform Institute & Frontier Centre for Public Policy.
- Wiedmann, F., Salama, A., & Ibrahim, H. (2016). The Impact of Affordable Housing Developments on Sustainability in Gulf Cities. Open House International.
- World Bank. (2023). Economic Monitoring Report to the Ad Hoc Liaison Committee – April 2023.

Yixin Luo. (2025). A Study on Singapore's HDB System: A Model of Public Housing Policy. Research gate.

الملاحق

ملحق أ

الاستبيان

جامعة النجاح الوطنية

كلية الدراسات العليا

استبيان : دور سياسات و تشريعات البناء في تعزيز الإسكان

الميسر في الضفة الغربية وسبل تطويرها

دراسة لاستكشاف التحديات والفرص لتطوير الإسكان الميسر

إعداد

ماسة حكمت عبد الفتاح حسيبا

إشراف

د. محمد عتمة

د. وسيم سلامة

2025

أعزائي المشاركين/المشاركات،

تحية طيبة وبعد،

أعدّ هذا الاستبيان كجزء من متطلبات استكمال درجة الماجستير في الهندسة المعمارية في جامعة النجاح الوطنية، تحت عنوان:

"دور سياسات وتشريعات البناء في تعزيز الإسكان الميسر في الضفة الغربية وسبل تطويرها." يهدف هذا الاستبيان إلى استطلاع آراء ذوي الخبرة والمعنيين في قطاعي الهندسة والبناء حول واقع السياسات والتشريعات العمرانية، ومدى تأثيرها على توفير السكن الميسر للفئات محدودة ومتوسطة الدخل في الضفة الغربية، كما يسعى إلى جمع مقترحات عملية قابلة للتطبيق لتطوير هذا القطاع الحيوي. يتكوّن الاستبيان من ستة أقسام رئيسية، تشمل:

1. معلومات عامة
 2. السياسات السكنية في الضفة الغربية (5 اسئلة)
 3. أثر التشريعات والأنظمة العمرانية على تكاليف السكن (5 اسئلة)
 4. فعالية الأدوات المالية المتاحة للإسكان (5 اسئلة)
 5. الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص (4 اسئلة)
- جميع المعلومات الواردة في هذا الاستبيان ستستخدم لأغراض البحث الأكاديمي فقط، وستُحفظ بسرية تامة دون الكشف عن هوية المشاركين.
- نقدر لك مشاركتك الصادقة والواعية، والتي ستساهم بشكل مباشر في دعم جهود البحث وصياغة توصيات واقعية لتحسين السياسات السكنية في فلسطين.

مع خالص الشكر والتقدير

القسم الاول: معلومات عامة

• الجنس:

-ذكر
-انثى

• العمر:

أ-أقل من 25سنة ب-بين 25-34 ج-بين 35 و 44 سنة د-45سنة فأكثر

• نوع العمل:

أ- قطاع حكومي

ب- قطاع خاص

○ مهندس في مكتب هندسي

○ مهندس شركة خاصة

○ مقال

ج- قطاع أهلي

د- أخرى (يرجى التحديد): _____

● الموقع الجغرافي (المدينة):

أ- شمال الضفة الغربية ب- وسط الضفة الغربية ج- جنوب الضفة الغربية

القسم الثاني: السياسات السكنية في الضفة الغربية

1. لا توجد سياسة إسكان وطنية واضحة ومفعلة في الضفة الغربية

● أوافق بشدة

● أوافق

● محايد

● لا أوافق

● لا أوافق بشدة

2. غياب سياسة سكنية واضحة أدى إلى ضعف التنسيق بين الجهات الرسمية ذات العلاقة بالإسكان

● أوافق بشدة

● أوافق

● محايد

● لا أوافق

● لا أوافق بشدة

3. يُعيق غياب السياسات الإسكانية تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر بشكل فعال ومنظم

● أوافق بشدة

● أوافق

● محايد

● لا أوافق

● لا أوافق بشدة

4. يساهم غياب التوجيه الحكومي في تقليل رغبة القطاع الخاص في الاستثمار بمشاريع الإسكان الميسر

● أوافق بشدة

● أوافق

● محايد

● لا أوافق

● لا أوافق بشدة

5. ثمة حاجة ملحة لتطوير و تنفيذ استراتيجية إسكان وطنية تستهدف الفئات محدودة الدخل بشكل مباشر .

- أوافق بشدة
- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

القسم الثالث: أثر التشريعات والأنظمة العمرانية الحالية على تكاليف السكن وإنتاج الإسكان الميسر:

1. هل ترى أن غياب مناطق مخصصة حصريًا للإسكان الميسر يؤثر سلبيًا على توفير الإسكان الميسر

- أوافق بشدة
- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

2. وفقًا للمادة (10) من نظام الأبنية – "تحدد الارتدادات الأمامية، الخلفية، والجوانب لضمان جودة التخطيط

العمراني": تؤثر اشتراطات الحد الأدنى للارتدادات المفروضة على تقليل المساحة المخصصة للبناء وبالتالي رفع

أسعار الوحدات السكنية في مشاريع الإسكان الميسر

- أوافق بشدة
- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

3. تحديد ارتفاع المباني بناءً على عرض الشارع ونوع المنطقة السكنية يحدّ من عدد الوحدات السكنية الممكن

إنشاؤها.

- أوافق بشدة
- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

4. هل ترى أن تعديل قوانين ارتفاعات المباني لزيادة الطوابق في مشاريع الإسكان الميسر يمكن أن يساهم في حل

أزمة السكن

- أوافق بشدة
- أوافق

- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

5. وفقاً للمادة (25) – "تتشرط توفير مواقف سيارات لكل وحدة سكنية":

هل ترى أن تخفيف هذا الشرط في مشاريع الإسكان الميسر يمكن أن يشجع هذا النوع من المشاريع؟

- أوافق بشدة
- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

القسم الرابع:فعالية الادوات المالية المتاحة للإسكان في الضفة الغربية:

1. لا توجد برامج تمويل إسكان موجهة خصيصاً للأسر ذات الدخل المحدود في الضفة الغربية

- أوافق بشدة
- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

2. القروض العقارية المتوفرة حالياً غير مناسبة لغالبية الأسر من حيث شروط السداد، الفائدة و الضمانات

- أوافق بشدة
- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

3. غياب صندوق وطني للإسكان يؤثر سلباً على إمكانية تمويل مشاريع سكنية ميسرة

- أوافق بشدة
- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

4. تحتاج الحكومة الفلسطينية إلى وضع سياسة تمويل إسكان ميسر بالتعاون مع البنوك ومؤسسات الإسكان و

الإقراض.

- أوافق بشدة

- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

5. وجود برامج تمويل مدعومة من المانحين من خلال الحكومة وبالشراكة مع الصناديق و البنوك المحلية و الاقليمية و الدولية قد يساعد على تحسين فرص تملك السكن للفئات المتوسطة والمنخفضة الدخل.

- أوافق بشدة
- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

القسم الخامس: الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص في تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر

1. هل ترى أن هناك نقصاً في الآليات والتشريعات التي تُمكن من تفعيل شراكات فعالة بين الجهات الرسمية

والمطورين العقاريين؟

- أوافق بشدة
- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

2. تفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص ضروري لتوفير وحدات سكنية ميسرة بأسعار مناسبة.

- أوافق بشدة
- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

3. توفر الحوافز التنظيمية أو الضريبية من الحكومة قد يشجع المطورين على الدخول في شراكات.

- أوافق بشدة
- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

4. تخصيص أراضي حكومية او وقفية بأسعار رمزية للمطورين يمكن أن يكون فعالاً في دعم مشاريع الإسكان

الميسر.

- أوافق بشدة
- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

خاتمة

نشكر لك وقتك ومشاركتك القيمة. ستساعد إجاباتك في تقديم توصيات لتحسين سياسات الإسكان الميسر

ملحق ب

نموذج مقابلة بحثية

شكرًا لموافقكم على المشاركة في هذه المقابلة، والتي تُعد جزءًا من دراسة ماجستير بعنوان:
"دور سياسات وتشريعات البناء في تعزيز الإسكان الميسر في الضفة الغربية وسبل تطويرها"

تهدف هذه المقابلة إلى فهم آرائكم وتجاربكم حول السياسات والتشريعات التي تؤثر على تنظيم الإسكان في فلسطين

يرجى الإشارة إلى ما إذا كنتم توافقون على المشاركة، وعلى ذكر اسمكم وصفكم الوظيفي في نتائج الدراسة

- أوافق على المشاركة في المقابلة البحثية
- أوافق على تسجيل المقابلة صوتيًا لأغراض التحليل فقط
- أوافق على ذكر اسمي و صفتي الوظيفية في الرسالة البحثية
- أفضل عدم ذكر اسمي أو أي معلومات تعريفية

الاسم:

الصفة الوظيفية:

المؤسسة:

التوقيع:

تاريخ المقابلة : ____/____/2025

أسئلة المقابلة

1. هل ترى ان هنالك سياسات اسكان وطنية واضحة و محددة تأخذ بعين الاعتبار احتياجات الفئات ذات

الدخل المحدود؟

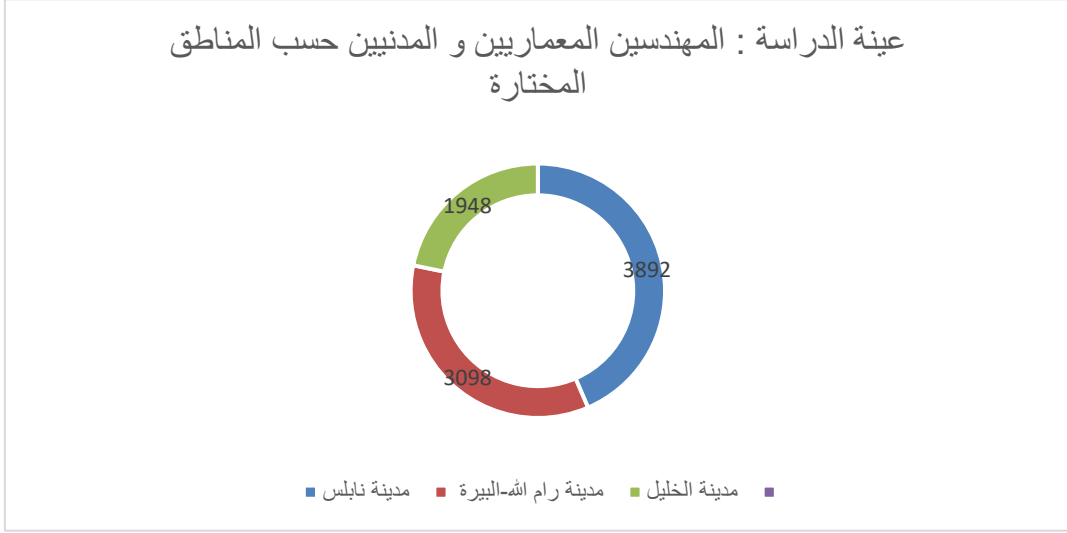
2. كيف تُعيّم الإطار التشريعي والتنظيمي الحالي المتعلق بالإسكان الميسر في الضفة الغربية؟
3. ما مدى فعالية أدوات التمويل المتاحة حاليًا لدعم مشاريع الإسكان الميسر أو تمكين الأسر ذات الدخل المحدود من الحصول على سكن؟ وما هي الفجوات التمويلية التي تراها؟
4. ما تقييمكم لواقع الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مشاريع الإسكان الميسر؟ وما المعوقات أو المتطلبات الأساسية لتفعيل هذه الشراكة بشكل فعّال؟
5. ما أبرز التحديات التي تواجه توفير الإسكان الميسر في السياق المحلي؟
6. هل توجد مبادرات قائمة لدعم تمويل الإسكان للفئات محدودة الدخل؟
7. ما هو الدور التنظيمي الذي تلعبه مؤسساتكم في ضبط أو توجيه السوق العقاري؟
8. هل تعتقدون أن هناك مجال لتطوير أدوات تمويل، و ما هي الأدوات المناسبة برأيكم؟
9. برأيكم، كيف يمكن تحسين دور المؤسسات المهنية أو المالية في دعم قطاع الإسكان الميسر؟

ملحق ج

الأشكال والجداول

شكل 11

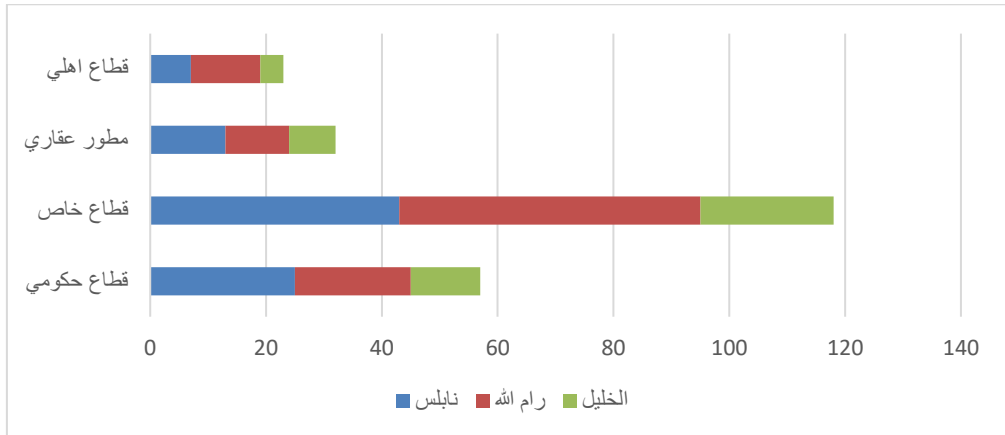
شكل يوضح نسبة عدد المهندسين المعماريين و المدنيين في المدن من عينة الاستبيان



المصدر: نقابة المهندسين مركز القدس 2025

شكل 12

توزيع عينة الاستبيان حسب المنطقة الجغرافية المهنة



المصدر: الباحث

جدول 11

المتوسطات واختبار T حول أثر غياب السياسات الإسكانية على تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر

البند	المتوسط	الانحراف المعياري	قيمة T	الدلالة الإحصائية (p)
Q1	3.52	0.71	11.15	0.000
Q2	2.57	0.76	8.80-	0.000
Q3	3.47	0.69	10.31	0.000
Q4	3.57	0.72	11.92	0.000
Q5	3.48	0.67	10.89	0.000

جدول 12

المتوسطات واختبار T لأثر أدوات التمويل على دعم الإسكان الميسر

البند	المتوسط	الانحراف المعياري	قيمة T	الدلالة الإحصائية (p)
Q1	3.23	0.67	6.05	0.000
Q2	3.19	0.71	5.42	0.000
Q3	3.10	0.74	4.03	0.000
Q4	3.36	0.69	7.92	0.000
Q5	3.32	0.68	7.21	0.000

جدول 13

المتوسطات واختبار T لأثر الشراكة بين القطاعين العام والخاص في تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر

البند	المتوسط	الانحراف المعياري	قيمة T	الدلالة الإحصائية (p)
Q1	3.41	0.71	9.12	0.000
Q2	3.57	0.69	11.45	0.000
Q3	3.48	0.73	10.03	0.000
Q4	3.52	0.70	10.97	0.000



An-Najah National University
Faculty of Graduate Studies

**THE ROLE OF BUILDING POLICIES AND
REGULATIONS IN ENHANCING
AFFORDABLE HOUSING IN THE WEST
BANK AND STRATEGIES FOR THEIR
DEVELOPMENT**

By

Masa Hikmat Abd-alfatah Hasiba

Supervisors

Dr.Mohamad Atmeh

Dr.Waseem Salameh

**This Thesis is Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of
Master of Architectural Engineering, Faculty of Graduate Studies, An-Najah National
University, Nablus - Palestine.**

2025

THE ROLE OF BUILDING POLICIES AND REGULATIONS IN ENHANCING AFFORDABLE HOUSING IN THE WEST BANK AND STRATEGIES FOR THEIR DEVELOPMENT

By
Masa Hikmat Abdalfatah Hasiba
Supervisors
Dr.Mohamad Atmeh
Dr.Waseem Salameh

Abstract

There is a growing need in the West Bank to offer adequate and affordable housing, especially to low-income earners, because of the escalating construction costs and housing unit prices, dwindling purchasing power, and high population growth. Although the construction industry is governed by policies and laws, these laws are not effective in promoting affordable housing, and there is still a gap between the cost of housing and the capacity of a great portion of the population to afford them.

This paper will examine how urban planning policy and laws have affected housing affordability in West Bank, the problems of affordable housing projects and the target group. The researcher used a mixed-methodology, which included a historical review of the legal environment, a quantitative survey to assess the effectiveness of policies through the lens of engineers and developers, qualitative interviews with policy-makers and officials in the corresponding organizations, and interviews with a sample of low-income families. The survey sample was 230, as well as six qualitative interviews with decision-makers and eight interviews with low-income people.

The results indicated that lack of a national housing policy is among some of the most critical issues in the housing sector in the West Bank. The current urban planning laws are directly connected to high-construction costs and slow pace of realization of affordable housing programs where the available financing instruments are either limited in their extent and incapable of satisfying low-income populations. Another issue that was evident in interviews with low-income people is that there is a disconnect between what the policy directions say and the needs of the families, especially concerning the high land prices and the inability to obtain financing. The research suggests the formulation of more versatile and fair housing policies, the widening of investment relations, and the creation of new financing mechanisms, reacting to the demands of low-

and middle-income populations, which will enhance the accessibility of affordable housing in the Palestinian environment.

Keywords: Affordable housing, building policies, building legislation, housing affordability, public-private partnerships, housing equity, low-income households .