الأمم المتحدة

HSP/OEWG-H.2025/INF/2

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية

برنامج الموئل

Distr.: General
25 November 2025

Arabic
Original: English

فريق الخبراء العامل الحكومي الدولي المفتوح العضوية المعني بالسكن اللائق للجميع
الدورة الثانية
نيروبي، 22 و23 تشرين الأول/أكتوبر 2025
البند 3 من جدول الأعمال المؤقت*

النظر في نتائج الاجتماعات التحضيرية لما بين الدورات، بما في ذلك مشاريع التوصيات

توصيات مقترحة بشأن تمويل الإسكان**

مذكرة من الأمانة

1- استناداً إلى المناقشات التي جرت في الدورة الأولى لفريق الخبراء العامل الحكومي الدولي المفتوح العضوية المعني بالسكن اللائق للجميع، اعتُبِر تمويل الإسكان موضوعاً ذا أولوية وأدرجه الرئيسان المشاركان للفريق العامل في خريطة الطريق التي وُضعت لفترة رئاستهما بعد تعيينهما في كانون الأول/ديسمبر 2024. وعملاً بهذا القرار، عُقد اجتماع لفريق الخبراء في 4 حزيران/يونيه 2025، شارك فيه 41 خبيراً فنياً، من أجل الوقوف على التحديات والاتجاهات الرئيسية المتعلقة بتمويل الإسكان وصياغة مشاريع توصيات. ونُظم فيما بعد اجتماعان من اجتماعات ما بين الدورات في 24 حزيران/يونيه 2025، ضما 106 مشاركين استعرضوا الوثائق الأساسية وقدموا مدخلات موضوعية وساهموا في تنقيح مشاريع التوصيات والمصادقة عليها. وكفلت تلك العملية تمثيلاً واسعاً شمل كلاً من الخبرة الفنية والمنظورات المؤسسية.

أولاً- معلومات أساسية

2- السكن حق من حقوق الإنسان ويشكل حجر الزاوية في تحقيق العيش بكرامة والرخاء المشترك. بيد أن قطاعات كبيرة من سكان العالم باتت تجد صعوبة متزايدة في الحصول على سكن لائق. وساهمت عوامل عدة في هذه المشكلة منها اتساع الفجوة بين تكاليف الإسكان ودخول الأسر المعيشية، والنمو السكاني السريع في المناطق المشمولة بالتوسع العمراني الحثيث، وقصور الانتفاع من مخزون المساكن القائم وعدم المساواة في توزيعه، وإعطاء الأولوية لمعاملة السكن باعتباره أصلاً استثمارياً عقارياً عوضاً عن اعتباره حقاً من حقوق الإنسان وشكلاً من أشكال البنية التحتية الاجتماعية، وتصاعد تكاليف البناء والأراضي، وأطر السياسات التي عجزت عن مواكبة الاحتياجات الديمغرافية والاجتماعية المتغيرة. وتؤدي هذه الديناميات مجتمعة إلى تشكُّل أزمة إسكان عالمية.

* HSP/OEWG-H.2025/1.

** لم تخضع النسخة الأصلية باللغة الإنكليزية لهذه المذكرة لتحرير رسمي.

3- ويعتبر تمويل الإسكان عنصراً حيوياً في منظومة الإسكان بنطاقها الأوسع. وهو ينطوي على الأنظمة والأدوات والمؤسسات التي تمكّن الأفراد والأسر المعيشية ومقاولي البناء من الحصول على رأس المال اللازم لبناء المساكن أو شرائها أو تحسينها أو استئجارها. ويعمل تمويل الإسكان في جوهره على سد الفجوة بين الحاجة إلى السكن والقدرة الاقتصادية، مما يحول الطلب إلى إمكانية فعلية للحصول على سكن. وثمة ارتباط وثيق بين يسر تكلفة الإسكان وبين تمويله. وتؤثر سبل تمويل الإسكان على توافره بتكلفة ميسورة وشموله للجميع.

ألف- محورية الإسكان من الناحية الاقتصادية وتحدي الأموَلة

4- باتت أسعار المساكن والأراضي والعقارات محركاً رئيسياً للدورات الاقتصادية خلال القرن الماضي، وخاصةً في العقود الأخيرة. وتشكل الأرض والعقارات المبنية عليها الحصة الأكبر بوضوح من الثروة العالمية. فتمثل الأراضي وحدها ما يقرب من نصف إجمالي المخزون الرأسمالي في العديد من البلدان. وعند جمعها إلى قيمة المباني القائمة على الأراضي، يرتفع هذا الرقم إلى أكثر من 80 في المائة من إجمالي رأس المال[1]، وتمثل العقارات السكنية نصفها تقريباً[2].

5- ويقدم قطاع الإسكان إسهاماً كبيراً في الاقتصادات الوطنية من خلال آثار مباشرة وأخرى غير مباشرة. فهو يحفز إيجاد فرص العمل ويدعم سلاسل الإمداد المحلية ويجذب الاستثمار. ويرتبط قطاع الإسكان بقطاعات أخرى متعددة من خلال سلاسل قيمة في المراحل الأولية والنهائية وكذلك قيم مضافة مثل الأجور والأرباح والضرائب.

6- وتظل تكاليف الإسكان تشكل عائقاً رئيسياً أمام الحصول على السكن، سواء فيما يتعلق بتملُّك المنازل أو استئجارها أو بناء منازل جديدة، بما في ذلك حيازة الأراضي وخدمتها. ويسهم ذلك في تفاقم التحدي العالمي المتزايد فيما يتعلق بإمكانية الحصول على السكن ويسر تكلفته، مما يؤثر تأثيراً متزايداً على الشرائح السكانية ذات الدخل المتوسط والمنخفض.

7- وتكشف دراسات المقارنة في المدن الأفريقية[3] عن وجود تفاوتات واسعة في هيكل تكاليف الإسكان، مما يبرز أن عناصر التكلفة هذه – لا سيما الأراضي والبنية التحتية والامتثال للأنظمة – تشكل عائقاً أمام يسر التكلفة وكذلك أمام التوسع في المعروض رسمياً من المساكن. وفي العديد من السياقات، تؤدي الأطر التنظيمية التقييدية وضعف التخطيط الحضري وتجزؤ أنظمة تسجيل الأراضي إلى مزيد من الاختلالات في أسواق الإسكان. وتقوض هذه التحديات الهيكلية الشفافية، وتقلل من كفاءة السوق، وتثبّط استثمارات القطاع النظامي، مما يحد في نهاية المطاف من إمكانية تطوير مساكن لائقة وبأسعار ميسورة على نطاق واسع.

8- وبينما يُنظر إلى المساكن في كثير من الأحيان على أنها أحد الأصول المالية للأسر المعيشية، فإن أداءها كآلية لتراكم الثروة غالباً ما يكون ضعيفاً في سياقات الدخل المنخفض. فكثير من المنازل تفتقر إلى الشروط القانونية والمالية والسوقية اللازمة لزيادة قيمتها أو للاستفادة منها في مزيد من الاستثمار. فقد تتسم المنازل المبنية تدريجياً بتدني جودة البناء أو عدم اكتمال البنية التحتية أو غياب الوثائق الرسمية. ويحول غياب الملكية الرسمية (مثل سندات الملكية) دون تحقيق العديد من مالكي المنازل للاستفادة الكاملة من أصولهم السكنية.

9- وكما أشارت راكيل رولنيك، المقررة الخاصة السابقة المعنية بالسكن اللائق، فتغلغل الطابع المالي (الأموَلة) دون ضوابط يستتبع التنازع على الغرض من الأرض الحضرية: إما أن تكون مكاناً للحياة أم مسرحاً لرأس المال[4]. ويتجلى هذا التنازع في التجاذب المتزايد بين اعتبار السكن حقاً من حقوق الإنسان مقابل اعتباره سلعة للمضاربة.

---

(1) OECD (2017), *The Governance of Land Use in OECD Countries: Policy Analysis and Recommendations*, OECD Publishing, Paris. http://dx.doi.org/10.1787/9789264268609-en.

(2) McKinsey Global Institute (2021), *The rise and rise of the global balance sheet*.

(3) مركز تمويل الإسكان الميسر.

(4) Rolnik, R. (2019) *Urban Warfare: Housing under the empire of finance*. London: Verso, p. 277.

10- ويجسد التأثير المتزايد للمؤسسات والأسواق المالية على الأراضي والمساكن – الذي يشار إليه عادةً باسم أمولة الإسكان – تحولاً أوسع نطاقاً يزداد بموجبه التعامل مع الإسكان باعتباره أصلا مالياً عوضاً عن كونه منفعة اجتماعية. ومنذ تسعينيات القرن العشرين، يسرت العولمة ورفع الضوابط عن أسواق رأس المال ظهور أدوات مالية مركَّبة تستغل منظومة الإسكان، وغالباً ما يكون ذلك على حساب يسر التكلفة والوظيفة الاجتماعية. وقد تسارع هذا الاتجاه بسبب دخول البنوك وصناديق المعاشات التقاعدية وشركات التأمين وغيرها من الجهات المالية الفاعلة في قطاع الإسكان. والأهم من ذلك أن الأطر التنظيمية عجزت عن مواكبة هذا التحول، مما سمح للممارسات الاستثمارية القائمة على المضاربة بالازدهار دون رادع. ونتيجة لذلك، تزايد انجراف نظام الإسكان بعيداً عن غرضه العمومي، مما يستدعي إجراء إصلاحات تنظيمية عاجلة تعيد التوازن وتكفل خدمة أسواق الإسكان لاحتياجات الناس، وليس فقط الأرباح.

11- ويدعو العديد من القادة إلى ضرورة الحد من هيمنة الجهات المالية القائمة على المضاربة على قطاع الإسكان وإعادة توجيه استراتيجيات الاستثمار نحو القيمة الاجتماعية الطويلة الأجل. وتحقيقاً لهذه الغاية، ينبغي تعزيز الرقابة العامة على الأسواق العقارية من خلال إدخال معايير اجتماعية مثل ضبط الإيجار أو شروط الاستخدام أو اشتراط التكلفة الميسورة، لا سيما فيما يتعلق بالمستثمرين المؤسسيين، بما في ذلك صناديق الاستثمارات العقارية[5] وصناديق الاستثمار.

12- وتتردد بصفة متزايدة دعوات الخبراء إلى إعادة التوازن في أنظمة الإسكان لضمان توافق الاستثمار مع المصلحة العامة. ويشمل ذلك تقديم دعم أكبر لنماذج الاستثمار الجماعي ونظم الحيازة القائمة على الاستخدام مثل التعاونيات والإسكان القائم على المساعدة المتبادلة والصناديق الاستئمانية لأراضي المشاع، والتي تكمِّل الآليات القائمة على السوق وتعزز دور الإسكان كمنفعة اجتماعية. وتتحدى مثل هذه النماذج أمولة قطاع الإسكان وتعيد تأكيد وظيفته كمنفعة اجتماعية لا سلعة. ويمكن أن تضمن إعادة التوازن في قطاع الإسكان أن يتماشى الاستثمار مع المصلحة العامة ويسهم في إقامة تنمية حضرية تتسم بالقدرة على الصمود والإنصاف.

باء- المنظومة المركَّبة لتمويل الإسكان: مساهمات القطاعين العام والخاص والأسر المعيشية

13- تنقسم أسواق الإسكان إلى أسواق فرعية متباينة تجسِّد مستويات متفاوتة من الرسمية والتنظيم وأساليب الإنتاج. وتسهم أسواق الإسكان الفرعية المتباينة هذه في توفير إسكان لائق بتكلفة ميسورة، إلى جانب تملُّك المنازل في سوق الإسكان الرسمية. وتضطلع أسواق الإيجار، بما في ذلك ترتيبات الإيجار الثانوية مثل تأجير الفناء الخلفي وتأجير أجزاء من منازل والتأجير من الباطن، وكذلك الإسكان الاجتماعي، بدور حاسم في تلبية الحاجات الإسكانية المتنوعة. ويمكن لبدائل التملك الكامل للمساكن، مثل اتفاقات الإيجار التي تتضمن خيار الشراء والنماذج القائمة على الملكية المشتركة والتعاونيات الإسكانية والصناديق الاستئمانية لأراضي المشاع، أن تحسن من فرص توافر الإسكان المتسم بالتكلفة الميسورة والقدرة على الصمود والإنصاف. وترتكز هذه الأسواق الفرعية المتعددة للإسكان على مصادر متنوعة للإيرادات – التمويل المقدم من القطاعين العام والخاص والأسر المعيشية – من خلال آليات مالية متباينة.

1- التحول من جهة مقدمة للخدمات إلى جهة تمكين: التحول الاستراتيجي في التمويل العام للإسكان

14- تحولت معظم الحكومات في بلدان الشمال نحو دعم الأسر المعيشية مباشرةً (من خلال تقديم الإعانات الإيجارية والقسائم وما إلى ذلك) عوضاً عن تمويل إنتاج مساكن ميسورة التكلفة. ويمثل هذا تحولاً من الاستثمار في جانب العرض إلى دعم جانب الطلب. إلا أن السنوات الأخيرة شهدت اتجاهاً متنامياً لاعتبار الإسكان من البنى

(5) صناديق الاستثمارات العقارية هي أدوات مالية تؤدي دوراً متزايد الأهمية في قطاع الإسكان. وصندوق الاستثمار العقاري هو شركة تمتلك عقارات مدرة للدخل أو تشغّلها أو تموّلها. وعادةً ما تستثمر صناديق الاستثمارات العقارية في الإسكان التأجيري (مثل الشقق المتعددة الأسر) والإسكان الميسور التكلفة أو إسكان القوة العاملة. ويرد مزيد من المعلومات لاحقاً في الوثيقة.

التحتية الحيوية، لا سيما استجابةً للأزمات المتعلقة بالقدرة على تحمل التكاليف. وقد يشير ذلك إلى توجُّه استراتيجي جديد نحو الاستثمار في الإسكان العام في السنوات القادمة.

15- ويعاني العديد من بلدان الجنوب من ارتفاع حاد في الدين العام، ويعمد إلى تحويل الموارد الشحيحة عن الإسكان والصحة والتعليم والبنية التحتية. وتضطر الحكومات إلى إعطاء الأولوية لخدمة الديون على الاستثمارات في الإسكان الميسور التكلفة. وإضافةً إلى ذلك، لا يزال القصور البيروقراطي والتشتت المؤسسي وضعف التنسيق بين أصحاب المصلحة عوامل تشكل عائقاً أمام فعالية تطوير قطاع الإسكان، وغالباً ما تكون أنظمة التخطيط غير مؤهلة للتوسع في الإسكان الميسور التكلفة من خلال الإعانات أو الأدوات التنظيمية. وتكون البلدان المثقلة بديون مقوَّمة بعملات أجنبية عُرضةً أيضاً للصدمات المتعلقة بأسعار الصرف، مما يرفع تكاليف تمويل الإسكان.

2- الدور المتزايد للتمويل الخاص في الإسكان الميسور التكلفة

16- يؤدي التمويل الخاص دوراً محورياً في مجال الإسكان من خلال توفير رأس المال اللازم لبناء المنازل وصيانتها وشرائها وتأجيرها. ويحرِّك المستثمرين أهدافٌ وأولويات متنوعة توجه تعاملهم مع مختلف أنواع مقدمي خدمات الإسكان. ونتيجة لذلك، قد تدعم التدفقات الاستثمارية طيفاً من النماذج، بدءاً من المبادرات ذات الدوافع الاجتماعية مثل التعاونيات الإسكانية للأسر ذات الدخل المنخفض ووصولاً إلى الهياكل المؤسسية مثل صناديق الاستثمار العقارية التي تركز على العوائد المالية.

17- ويغذي التمويل الخاص أسواق الرهن العقاري لفرادى المشترين، ويقدم قروضاً للبناء ورؤوس أموال سهمية للمطورين ويدعم نمو الإسكان التأجيري عن طريق أصحاب الأملاك الخاصة والصناديق العقارية وصناديق الاستثمار العقارية. ويشكل التمويل الخاص معظم الاستثمارات في قطاع الإسكان في العديد من البلدان، خاصةً في أسواق البلدان ذات الدخل المتوسط والمرتفع. ومع ذلك، فإن أسواق الإسكان القائمة على الرهن العقاري لا تكفل في كثير من الأحيان توافر المساكن بتكلفة ميسورة وإمكانية الحصول عليها، خاصة للفئات ذات الدخل المنخفض والفئات العاملة في القطاع غير النظامي. فتحد أسعار الفائدة المرتفعة ومعايير الأهلية الصارمة ومواقع الإسكان النائية من تأثيرها وملاءمتها. ويؤدي تركيز هذا النظام على الملكية أيضاً إلى إغفال الحاجة إلى الإسكان التأجيري والحيازة المرنة، مما يجعل هذا النظام غير كافٍ لتلبية الطلبات المتنوعة على الإسكان.

18- وعلى المستوى العالمي، لا تزال إمكانية الوصول إلى تمويل الإسكان الطويل الأجل محدودة. وغالباً ما تكون أسواق الرهن العقاري غير متطورة بالقدر الكافي، لا سيما بالنسبة إلى السكان ذوي الدخول المنخفضة والمتوسطة، ويميل المستثمرون من القطاع الخاص إلى تجنب العقارات السكنية ذات القيمة المنخفضة بسبب ثبات التكاليف التشغيلية وارتفاع مخاطر التخلف عن السداد بين المستأجرين ذوي الدخل المنخفض. وأسعار الفائدة المرتفعة على الديون المحلية – حوالي 12 في المائة في أفريقيا مقابل 5 إلى 8 في المائة في غيرها من الأماكن – تجعل قروض الإسكان الطويلة الأجل غير ميسورة التكلفة. ومصلحة القطاع الخاص متدنية أيضاً؛ حيث يُنظر إلى إسكان الفئات المنخفضة الدخل على أنه ينطوي على مخاطر عالية وعائد منخفض. ونتيجة لذلك، عادةً ما تكون هذه الاستثمارات غير جذابة ما لم تُستخدَم الأدوات المالية المحددة الأهداف أو الحوافز السياسية. وفي حين أن المبادرات من قبيل التمويل البالغ الصغر وصناديق الاستثمار العقاري توفر بدائل واعدة، فهي لم تحقق بعد تغطية واسعة النطاق للسوق.

19- وعادةً ما تتسبب الأمولة أيضاً في الحد من التنقل السكني، خاصة بالنسبة إلى الفئات الضعيفة، من خلال خلق حواجز هيكلية واقتصادية تحد من قدرتها على الانتقال أو تحسين مستوى سكنها أو تأمين حيازة مستقرة. وكثيراً ما تؤدي خيارات السكن المحدودة إلى بقاء الأسر المعيشية في وحدات سكنية لم تعد تلبي احتياجاتها المتغيرة، بسبب عوامل مثل الاكتظاظ أو سوء الموقع أو عدم ملاءمة المرافق. وهذا يقيد قدرتها على الانتقال إلى سكن أكثر ملاءمة ويحد من فرص النهوض برفاهها. وفي الوقت نفسه، تحول قلة فرص التنقل دون استفادة الأسر المعيشية الجديدة من الإسكان الاجتماعي أو الإسكان الذي يلبي احتياجاتها (مثل الأسر التي يزداد

عدد أفرادها باطراد)، مما يجبر الكثيرين على البقاء في مساكن غير ملائمة أو صغيرة الحجم أو موقعها سيء. وتساهم هذه الدينامية في ترسيخ أوجه التفاوت في الإسكان وتعيق الأداء الفعال لنظام الإسكان. وتتطلب معالجة هذا الوضع تدخلات تنظيمية وتوسيع نطاق الإسكان الاجتماعي ووضع أطر سياساتية تتعامل مع الإسكان بوصفه حقاً وليس مجرد أصلاً من الأصول.

3- الأسر المعيشية بوصفها مصدراً رئيسياً لتمويل الإسكان: النظم غير الرسمية واستراتيجيات الاستثمار والقدرة على الصمود اقتصادياً

20- تقدم الأسر المعيشية في جميع المناطق مساهمةً فاعلة ومهمة في اقتصاد الإسكان بصفتها مستهلكةً ومستثمرةً على حد سواء. ويشمل ذلك تعبئة المدخرات الشخصية، وجلب مواد البناء، وانخراط الأسر في تشييد مساكنها بنفسها، والمشاركة في أسواق التأجير. ويشكل الإسكان التأجيري، لا سيما في السياقات الحضرية، عنصراً حيوياً في الاستراتيجيات المتعلقة بدخل الأسرة المعيشية. وعلى الصعيد العالمي، يمثل السكن الأصل المالي الرئيسي للعديد من الأسر، وغالباً ما يمثل أكبر مخزن للثروة. وبالنسبة إلى مالكي المنازل، يمثل السكن مكاناً للإقامة وكذلك أصلاً رأسمالياً يمكن رفع قيمته أو نقله عبر الأجيال أو استخدامه كضمان للائتمان. وفي البلدان ذات الأنظمة المالية غير المتطورة، ينظر كثيرون إلى العقارات على أنها شكل آمن وملموس ودائم من أشكال الاستثمار. وتشير التقديرات إلى أن نسبة 50 إلى 70 في المائة من صافي ثروة الأسر المعيشية على مستوى العالم مرتبطة بالإسكان، لا سيما في الاقتصادات المتوسطة الدخل والاقتصادات الناشئة. ويعود ارتفاع قيمة العقارات بالنفع على مالكي المنازل من خلال المكاسب الرأسمالية، بينما يساهم الدخل الإيجاري في قدرة الأسر المعيشية على الصمود مالياً.

21- وفي أنحاء متعددة من بلدان الجنوب، يُجرى جزء كبير من الاستثمارات المتعلقة بالإسكان في بيئات غير رسمية أو غير نظامية، حيث تعتمد غالبية الأسر المعيشية على النظم المالية غير الرسمية لتلبية حاجتها إلى السكن، نظراً لتعذر الوصول إلى المؤسسات المصرفية والائتمانية الرسمية. ويشمل ذلك القروض العائلية، والمدخرات الشخصية، وجمعيات القروض والمدخرات المتجددة (مثل صناديق التأمين التكافلي)، والتمويل المجتمعي البالغ الصغر. وتدعم هذه الآليات التطوير التدريجي للسكن، غالباً لدى عدم توافر الحيازات الرسمية للأراضي أو الضمانات التي تطلبها البنوك عادةً.

22- وفي حين أن هذه الأنظمة غير الرسمية مرنة وراسخة اجتماعياً، فإنها كثيراً ما تفتقر إلى الضمانات القانونية وقد تقيّد جودة السكن وإمكانات الاستثمار على المدى البعيد. وإضافةً إلى ذلك، فإن مصادر الائتمان غير الرسمية غالباً ما تفرض رسوماً باهظة ولا توفر أي حماية للمستهلك. وعلى الرغم من ذلك، فإنها لا تزال تشكل مصدراً أساسياً لرأس المال بالنسبة إلى الأسر المعيشية المنخفضة الدخل، لا سيما في المستوطنات العشوائية والمناطق الحضرية التي تعاني من نقص الخدمات.

23- ولا تكون الأسر المعيشية في العديد من السياقات مستخدماً نهائياً فحسب، بل ممولاً رئيسياً أيضاً لقطاع الإسكان، لا سيما من خلال الأنظمة المالية غير الرسمية والمجتمعية. ويمكن لأدوات الادخار الوطنية التي توجه ودائع المواطنين نحو الاستثمارات في الإسكان العام أن تكمل وتعزز هذه الجهود المبذولة بقيادة الأسر المعيشية. وتمكّن هذه الآليات الأفراد من المساهمة الآمنة في تحقيق الأهداف الإنمائية الوطنية مع توسيع نطاق الوصول إلى رأس المال الطويل الأجل والميسور التكلفة لمبادرات الإسكان العامة والمجتمعية. وعند اتسام هذه الأدوات بحسن التنظيم والشفافية، فإنها تدعم قدرة الأسر المعيشية على الصمود اقتصادياً كما تدعم التنمية الحضرية المنصفة. وتبيّن حسابات الدفتر ألف بفرنسا الكيفية التي يمكن بها تعبئة مدخرات المواطنين من خلال حسابات تكفلها الدولة لتمويل الإسكان الاجتماعي والبنية التحتية. وتتوافر نماذج مماثلة على الصعيد العالمي: ففي كينيا، توجه آليات التمويل المختلط المدخرات المحلية نحو بناء المساكن المقاومة لآثار تغير المناخ، وفي المكسيك، تجمع مؤسسات مثل INFONAVIT بين مساهمات العمال والإعانات الحكومية لتوسيع نطاق حصول الأسر المعيشية المنخفضة

الدخل والمتوسطة الدخل على السكن. وتسلط هذه الأمثلة الضوء على قدرة الأدوات الوطنية المنسَّقة على مواءمة مدخرات المواطنين مع أهداف الإسكان الشامل للجميع.

4- الفجوات والاختلالات: الدور غير المتكافئ للتمويل الإنمائي الدولي في مجال الإسكان

24- يتبيَّن من التحليل الذي أُجري للدعم المتعدد الأطراف والثنائي القائم من أجل وضع سياسات وبرامج ومشاريع إسكان فعالة وتنفيذها في إطار الدورة الأولى لفريق الخبراء العامل الحكومي الدولي المفتوح العضوية المعني بالسكن اللائق للجميع أن الإسكان لا يحظى بالأولوية عموماً في قطاع التنمية المتعددة الأطراف والثنائية[6]. ولا تأخذ معظم المؤسسات الثنائية والمتعددة الأطراف قطاع الإسكان في الحسبان أو تذكره على وجه التحديد في تقارير برامجها الإنمائية، وعادةً ما تموِّل أنواعاً متباينة من التدخلات في مجال الإسكان في إطار مشاريع وبرامج متنوعة.

25- ولا يزال الدعم المتعدد الأطراف والثنائي في مجال الإسكان محدوداً جداً. فقد خصصت الجهات الفاعلة المتعددة الأطراف والثنائية الأطراف، في الفترة من عام 2019 إلى عام 2023، حوالي 54 بليون دولار أمريكي للتدخلات في مجال الإسكان. وفي عام 2023، بلغ إجمالي مدفوعات المساعدة الإنمائية الرسمية لسياسة الإسكان والإسكان المنخفض التكلفة 84 مليون دولار أمريكي فقط، أي أقل من 0,05 في المائة من إجمالي المساعدات الإنمائية الرسمية. وكانت مساهمات المؤسسات المتعددة الأطراف أكثر 11 مرة من مساهمات المؤسسات الثنائية. وتشير الأبحاث إلى تباين النُهج المتبعة فيما بين المؤسسات والمناطق. ويخصَّص القدر الأكبر من التمويل، الذي يوفره عدد قليل من المؤسسات، للتدخلات الرامية إلى توفير السكن في عدد محدود من البلدان، لا سيما في المناطق الأعلى دخلاً التي تتسم بتدني مستويات النمو الديمغرافي، بينما تركز معظم المؤسسات على استراتيجيات تمكين السوق. ومن الجدير بالاهتمام أن غالبية التدخلات في البلدان المنخفضة الدخل لا تزال تركز على نُهُج تمكين السوق، التي يُستبعَد أن تلبي الاحتياجات في مجال الإسكان، خاصةً في المناطق التي تواجه تحديات الإسكان الأكثر إلحاحاً بسبب النمو السريع في الطلب على السكن.

جيم- الاختلافات الإقليمية

26- يزداد الطلب على السكن مع ارتفاع معدلات النمو السكاني والزحف العمراني؛ وتتركز أعلى مستويات الطلب على المساكن الجديدة في آسيا وأفريقيا، خاصةً في المناطق الحضرية. وتشير تقديرات برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية إلى أن أزمة الإسكان العالمية تؤثر على 2,8 بليون شخص يعيشون في مساكن غير لائقة، بما في ذلك 1,1 بليون شخص يعيشون في مستوطنات عشوائية وأكثر من 300 مليون شخص يعيشون حالة تشرد. ومن المتوقع أن يرتفع عدد الأشخاص الذين يعيشون في مستوطنات عشوائية وأحياء فقيرة إلى 3 بلايين شخص بحلول عام 2050، ما لم تُتَّخذ إجراءات عاجلة.

27- وقد اضطرت نسبة كبيرة من الأسر المعيشية ذات الدخل المنخفض إلى الإقامة في المستوطنات العشوائية والأحياء الفقيرة بسبب قلة المساكن الميسورة التكلفة المتاحة في مواقع جيدة تتوافر بها إمكانية الاستفادة من الفرص الحضرية. وفي كثير من المدن السريعة النمو في العالم النامي، يعيش ما بين 40 في المائة و75 في المائة من السكان في مثل هذه المستوطنات، دون وصول إلى الخدمات الأساسية في كثير من الأحيان. ويشتد التحدي بصفة خاصة في أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى، حيث يقيم 59 في المائة من سكان المناطق الحضرية في مستوطنات عشوائية، وفي آسيا والمحيط الهادئ، حيث يعيش ما يقرب من نصف سكان المناطق الحضرية في ظروف مماثلة[7]. وينطوي فهم الاختلافات الإقليمية والوطنية على أهمية أساسية في تصميم سياسات تعكس هياكل السوق المحلية

(6) United Nations Human Settlements Programme (UNHabitat) (2024), *Global State of National Urban Policy*, October 2024.

(7) Habitat for Humanity EMEA, Affordable Housing: What We Do. تم الاطلاع عليه في عام 2025.

والقدرات التنظيمية والاحتياجات الاجتماعية وتتكيف معها؛ وإلا فإن الحلول الأحادية النمطية التي تطبق على الجميع قد لا تناسب البعض أو تخلِّف عواقب غير مقصودة.

28- والطلب على الإسكان والعرض حساسان لتوافر تمويل الرهن العقاري وتكلفته[8]. ويتفاوت عمق أسواق الرهن العقاري الرسمية تفاوتاً كبيراً بين المناطق، حيث تقل نسبة الرهن العقاري إلى الناتج المحلي الإجمالي عن 10 في المائة في معظم الاقتصادات النامية بينما تفوق 40 في المائة في الاتحاد الأوروبي وتبلغ ما يقرب من 80 في المائة في الولايات المتحدة[9].

29- وأسواق الرهن العقاري غير متطورة في معظم بلدان أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى وجنوب آسيا (لا يصل التمويل العقاري الرسمي إلا إلى نسبة تتراوح بين 1 في المائة و5 في المائة من الأسر المعيشية)، مع قلة فرص الحصول على الائتمان الرسمي بسبب عوامل مثل انتشار العمالة غير الرسمية، وتقيُّد إمكانية الحصول على الخدمات المالية والتمويل الطويل الأجل، والافتقار إلى أمن الحيازة وقصور سجلات الأراضي، وضعف نظم تقييم الممتلكات، وقلة السيولة. ويتصدَّر التمويلُ غير الرسمي (من خلال مجموعات الادخار أو الجمعيات الائتمانية الدوارة أو القروض المتناهية الصغر) والتحسينُ التدريجي للسكن المشهدَ في تلك الأسواق.

30- وقد شهدت أمريكا اللاتينية نمواً سريعاً في الرهن العقاري منذ أوائل العقد الأول من القرن الحادي والعشرين، ولكن ارتفاع أسعار الفائدة الحقيقية وقصر مدة القروض لا يزالان يحدّان من أمن الحيازة على المدى البعيد. وتجسِّد المبادرات من قبيل مبادرة "بيتي، حياتي" (Minha Casa, Minha Vida) في البرازيل نهجاً تعاونياً بين القطاعين العام والخاص في معالجة نقص المساكن.

31- وفي اقتصادات شرق آسيا، أُنشئت مجموعة من الأدوات بقيادة الدول، مثل خطط صناديق الادخار للموظفين وشركات مخصصة لتمويل الإسكان، لتوفير قروض طويلة الأجل ومنخفضة التكلفة على نطاق واسع. وتؤدي مبادرات الإسكان التي تقودها الدول – مثل مبادرة برادهان مانتري أواس يوجانا في الهند والبرنامج الوطني لتحسين أوضاع الأحياء الفقيرة في إندونيسيا – دوراً محورياً في توسيع نطاق الحصول على السكن الميسور التكلفة. وتَدعم هذه البرامج آلياتٌ مثل القروض المدعومة والشراكات بين القطاعين العام والخاص التي تعزز يسر التكلفة وتوسع نطاق التنفيذ.

32- وكثيراً ما تساهم الحكومات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بتخصيص أراضٍ لإقامة المساكن. بيد أن نطاق تغطية أسواق الرهن العقاري لا يزال محدوداً. ومن الجدير بالذكر أن برنامج "فوكاريم" في المغرب يضع حلولاً تمويلية مبتكرة مصممة خصيصاً للعاملين في القطاع غير النظامي عن طريق استخدام طرق مبتكرة لتقييم القدرة على سداد الديون عوضاً عن كشوف المرتبات. وإضافةً إلى ذلك، يتزايد استخدام التمويل الإسلامي لتوسيع نطاق الشمول المالي في مجال الإسكان، حيث يقدم حلولاً تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية التي تحرِّم الفائدة[10].

33- وفي الولايات المتحدة وكندا، أدى ارتفاع أسعار الفائدة على قروض الرهن العقاري – حوالي 6,5 في المائة إلى 7 في المائة – إلى تزايد صعوبة امتلاك المنازل. وعادةً ما ينفق العديد ممن يقْدِمون على شراء منازل لأول مرة أكثر من نصف دخلهم على الإسكان، بينما يظل المُلاك القائمون "مقيدين" برهون عقارية سابقة ذات أسعار فائدة منخفضة، مما يحد من العرض ويبقي على ارتفاع الأسعار. وتواجه كندا ضغوطًا مماثلة في مدن مثل

(8) IMF (2024), *Economics of Housing, Finance & Development*.

(9) Ferguson, B., Smets, P. (2009), *Finance for incremental housing; current status and prospects for expansion,* Habitat International.

(10) عوضاً عن القروض القائمة على الفائدة، يستخدم نماذج مثل المرابحة (إعادة البيع بربح ثابت) والإجارة (التأجير) والمشاركة (الملكية المشتركة)، تسمح للبنوك والمشترين بتشارك المخاطر والملكية على مر الزمن. وقد اتسع نطاق تطبيق هذا النهج أيضاً في بلدان مثل ماليزيا وإندونيسيا.

تورنتو وفانكوفر، على الرغم من الجهود الحكومية الرامية إلى تعزيز "الإسكان المتوسط المفقود" من خلال التمويل الفيدرالي. وقد دفع ذلك مزيداً من الأسر إلى أسواق الإيجار وأعاد الاهتمام بالبدائل من قبيل خطط الإيجار المفضي إلى التملك والإسكان غير الربحي والتمويل الأخضر. ويتمثل الأثر العام في اتساع الفجوة بين الطموح والواقع، مع ابتعاد الملكية عن متناول العديد من الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط.

34- وتواجه أوروبا ضغوطاً مماثلة فيما يتعلق بيسر التكلفة، حيث يبلغ متوسط أسعار الفائدة على قروض الرهن العقاري حوالي 3,3 في المائة ولا تواكبها الأجور. ولا يزال الإسكان الاجتماعي يودي دوراً رئيسياً في بلدان مثل فرنسا والنمسا وهولندا، حيث يوفر لملايين الناس إيجارات أقل من أسعار السوق. بيد أن قوائم الانتظار لا تزال طويلة. وتشكل التعاونيات قوة كبيرة: فألمانيا وحدها تضم أكثر من 000 2 تعاونية إسكانية، في حين يتسع نطاق الصناديق الاستئمانية لأراضي المشاع باطراد في المملكة المتحدة وبلجيكا وهولندا. وتسعى هذه النماذج، التي تدعمها البلديات في كثير من الأحيان، إلى كفالة يسر التكلفة على المدى الطويل والوقاية من الضغوط المتصلة بالمضاربة. ويعزز التمويل الأخضر للإسكان وأهداف الاستدامة في الاتحاد الأوروبي من الدفع نحو الإسكان القائم على أسس اجتماعية.

دال- التطورات العالمية في تمويل الإسكان الميسور التكلفة

35- يرد أدناه وصف للاتجاهات والتطورات العالمية الجديرة بالملاحظة في تمويل السكن اللائق.

1- المخاطر المناخية والتمويل الأخضر

36- لقد أنشأ التغير المناخي مخاطر مادية ومالية يمكن أن تخلِّف أثراً كبيراً على قدرة المقترضين على السداد وعلى قيمة العقار على المدى البعيد. ويتزايد أخذ المؤسسات المالية للمخاطر المناخية (مثل مناطق الفيضانات ومخاطر حرائق الغابات) في الحسبان في ضمان الاكتتاب في الرهن العقاري. ويؤثر ذلك سلباً على إمكانية الحصول على الائتمان وعلى يسر التكلفة، حيث قد يواجه المقترضون في المناطق ذات المخاطر العالية خيارات تمويل محدودة، وقد يؤدي ارتفاع تكاليف التأمين وعلاوات المخاطر إلى ارتفاع تكلفة ملكية المنازل. وفي الوقت نفسه، تشهد العقارات في المناطق المعرضة للتضرر من آثار تغير المناخ تراجعاً في قيمها، مما يزيد من التفاوتات في أسواق الإسكان الإقليمية.

37- ويزداد اتجاه المقرضين والمستثمرين إلى طرح منتجات "خضراء" ومنتجات مرتبطة بالقدرة على الصمود، مثل القروض العقارية المرتبطة بكفاءة استهلاك الطاقة، وسندات القدرة على الصمود وقروض بشروط ميسرة لتحديث المساكن، مصممة لتمويل عمليات الوقاية من الفيضانات والعزل ومنشآت الطاقة الشمسية وغيرها من التحسينات الذكية مناخياً إلى جانب قروض السكن التقليدية. وتكتسب هذه الأدوات زخماً في الأسواق العامة والخاصة على حد سواء، مما يعكس الوعي المتزايد بمخاطر الكوارث والضغوط التنظيمية المتعلقة بالبصمة الكربونية في التمويل العقاري، بالإضافة إلى توفير حافز لإقامة مبانٍ موفرة للطاقة.

2- صناديق الاستثمار العقاري

38- تمثل صناديق الاستثمار العقاري أدوات استثمارية، تتكون عادةً من شركات أو صناديق استئمانية، تمتلك عقارات مدرة للدخل أو تديرها أو تمولها. وهي تتيح للمستثمرين تجميع رأس المال والاستفادة من حافظة متنوعة من الأصول العقارية، وتعمل على غرار صناديق الاستثمار المشتركة، لكنها تركز على العقارات. وفي المقابل، توزِّع صناديق الاستثمار العقاري غالبية دخلها الخاضع للضريبة على المساهمين في شكل أرباح موزعة عادةً. وقد يجري تداولها علناً في سوق الأوراق المالية (صناديق الاستثمار العقاري العامة) أو في دوائر خاصة.

39- ويشهد سوق صناديق الاستثمار العقاري توسعاً مطرداً على الصعيد العالمي. وتشير التوقعات إلى بلوغ معدل النمو السنوي المركب حوالي 2,8 إلى 3 في المائة خلال الفترة من عام 2027 إلى عام 2029، فيما يمثل زيادة قدرها 350 بليون دولار أمريكي تقريباً في القيمة السوقية في الفترة من عام 2024 إلى عام 2028. وتمثل

صناديق الاستثمار العقاري حالياً حصة متواضعة ولكنها متزايدة من تمويل الإسكان، لا سيما في قطاع الإيجارات السكنية، حيث تقوم بدورين رئيسيين: (1) كجهات مستثمرة في الأسهم، تمتلك صناديق الاستثمار العقاري عقارات وتديرها مباشرةً، مثل المجمعات السكنية ومحافظ التأجير التي تخدم أسرة واحدة؛ (2) كجهات مقرِضة، من خلال صناديق الاستثمار العقاري، التي تستثمر في الرهون العقارية السكنية والسندات المضمونة برهن عقاري، وذلك في الولايات المتحدة بالأساس. وهي تمثل أيضاً قناةً مهمة لتكوين رأس المال، مما يتيح تمويل تطوير المساكن الإيجارية على نطاق واسع، خاصة في قطاع المساكن المتعددة الأسر. ومن خلال تجميع الموارد، يمكن لصناديق الاستثمار العقاري أن تموِّل المشروعات التي لا يمكن للمستثمرين الأفراد الوصول إليها.

40- وعلى الرغم من النمو العالمي، لا تزال صناديق الاستثمار العقاري السكنية التي تركز على الإسكان الميسور التكلفة محدودة جداً، لا سيما في أفريقيا. وتتركز معظم استثمارات صناديق الاستثمار العقاري في العقارات التجارية أو الأسواق السكنية الراقية. ولا تتوافر حالياً هياكل كثيرة يمكن أن توجه رؤوس أموال صناديق الاستثمار العقاري إلى الشرائح الإيجارية المتوسطة الدخل والمنخفضة الدخل، مما يترك فجوة تمويلية كبيرة أمام الإسكان الشامل للجميع.

3- البنية التحتية والروابط الاجتماعية

41- يكتسب استخدام سندات تمويل البنية التحتية[11] في تمويل الإسكان زخماً على الصعيد العالمي. ويتزايد استخدام هذه الأدوات – سواء كانت سندات بلدية تقليدية أو سندات الأثر الخضراء/ذات العلامات الاجتماعية – لتمويل البنية التحتية الداعمة للإسكان (مثل الطرق والمياه والطاقة) وكذلك التطوير المباشر للإسكان الميسور التكلفة. وتمثل سندات تمويل البنية التحتية واحدة من أكثر أدوات التمويل طويل الأجل التي يمكن التوسع فيها لتلبية الحاجة إلى السكن، لا سيما عند مواءمتها مع الأهداف المتعلقة بالمناخ أو الإنصاف أو الاستثمار الاجتماعي. ويمكن للسندات الاجتماعية المرتبطة بنوع الجنس، مثل تلك التي تصدر في كولومبيا، أن تحفز حصول الأسر المعيشية المنخفضة الدخل التي تعيلها نساء على السكن.

4- الاستفادة من الموارد المحلية في الإسكان

42- ثمة اتجاه عالمي متنامٍ نحو تسخير الموارد المحلية لتمويل الإسكان الميسور التكلفة، لا سيما في البلدان المنخفضة الدخل والمتوسطة الدخل. ويتزايد إدراك الحكومات والشركاء في التنمية أن الحلول القائمة على المساكن المستدامة تتطلب الاستعانة بالنظم المالية المحلية والإيرادات العامة وآليات الادخار المجتمعية. ويشمل ذلك استخدام صناديق الإسكان الوطنية، والمساهمات القائمة على الرواتب، وأسواق رؤوس الأموال المحلية، وإضفاء الطابع الرسمي على مجموعات الادخار غير الرسمية مثل التعاونيات والاتحادات الائتمانية. ويمكن للبلدان، من خلال تعبئة هذه الموارد الداخلية، أن تقلل الاعتماد على المساعدات الخارجية وتزيد الشمول المالي وتنشئ أنظمة إسكان أكثر قدرة على الصمود وقابليةً للتطوير واستجابةً للاحتياجات المحلية.

43- ويتزايد تسخير كينيا للموارد المحلية من أجل التوسع في الإسكان الميسور التكلفة. فتؤدي شركة كينيا لإعادة تمويل الرهن العقاري (KMRC) دوراً محورياً من خلال تقديم رأس مال طويل الأجل بسعر فائدة منخفض للمقرضين، مما يتيح تقديم قروض عقارية بأسعار فائدة تقارب 7 في المائة – وهي نسبة تكلفتها ميسورة إلى حد كبير للأسر المعيشية المنخفضة الدخل والمتوسطة الدخل. وإلى جانب شركة KMRC، توفر الجمعيات التعاونية للادخار والائتمان مثل جمعية مواليمو التعاونية الوطنية للادخار والائتمان قروضاً سكنية مصممة خصيصاً للأشخاص العاملين في القطاع غير النظامي والعاملين بأجر، مما يسمح ببناء المنازل تدريجياً. ويدعم صندوق

(11) نوع من أدوات الدين التي تصدر لجمع الأموال بهدف محدد هو إنشاء البنية التحتية (أو المساكن في هذه الحالة) أو تحسينها. فيقوم المستثمر الذي يشتري السندات بإقراض الأموال للجهة المصْدِرة للسندات (غالباً ما تكون حكومة أو وكالة إنمائية أو شركة خاصة)، وتُستخدَم تلك الأموال عندئذ لتمويل مشاريع البنية التحتية. وتحصل الجهة المصدرة للسندات على التمويل مقدماً لأغراض البنية التحتية أو الإسكان؛ بينما يحصل المستثمر على مدفوعات فائدة دورية.

الإسكان الميسر الحكومي، الذي يُموَّل من خلال الاشتراكات الإلزامية المقتطَعة من الرواتب، توفير الإعانات والبنية التحتية لمشاريع الإسكان. وتأتي الإصلاحات الجارية في مجال تمليك الأراضي، والتي تعمل على تحسين ضمان الحيازة وتذليل العقبات الماثلة أمام الحصول على الائتمان، مكمِّلةً لهذه الآليات المالية. وتعكس هذه الجهود المتكاملة قدرة كينيا المتنامية على تمويل الإسكان من الداخل، باستخدام الأدوات المؤسسية والشعبية على حد سواء.

5- رأس المال الصبور

44- يشير رأس المال الصبور إلى الاستثمار الطويل الأجل والمستقر في مجال الإسكان الذي يقبل عوائد متأخرة أو أقل من مستوى السوق مقابل مزايا اجتماعية أوسع مثل يسر التكلفة والاستدامة وضمان الحيازة. وعلى عكس رأس المال التقليدي، فهو ليس مدفوعاً بالربح على المدى القريب، ولكنه يركز على سد الثغرات في السوق، خاصةً في الأماكن التي لا يزال الوصول إلى المساكن فيها غير متاح أو التي تتطلب الابتكار. ويمكن أن يكون لرأس المال الصبور دور محفِّز في قطاع الإسكان. فهو يتيح تطوير مساكن ميسورة التكلفة غير مجدية من الناحية المالية من خلال استيعاب المخاطر التي تنشأ في المراحل المبكرة أو تقديم قروض طويلة الأجل أو قروض تابعة. وهذا أمر بالغ الأهمية بالنسبة إلى المشروعات ذات التكاليف الأولية المرتفعة وفترات الاسترداد الطويلة، مثل الإسكان المجتمعي، وتملُّك المنازل لأول مرة، والإسكان المقاوم لآثار تغير المناخ.

45- وتشمل الجهات الرئيسية المقدمة لهذا النوع من التمويل مؤسسات التمويل الإنمائي وصناديق المعاشات التقاعدية وصناديق الثروة السيادية والمستثمرين المؤثرين ووكالات تمويل الإسكان العام. وغالباً ما تدعمها الحكومات من خلال صناديق الإسكان أو المرافق المدعومة من الدولة. وغالباً ما تشير مشاركة تلك الجهات إلى الاستقرار وتواؤم السياسات مع المستثمرين من القطاع الخاص.

46- ولا يزال رأس المال الصبور محدود النطاق في بلدان الجنوب، ولكنه يكتسب زخماً مطرداً. وتعمل مبادرات مثل مبادرة التمويل الطويل الأجل في أفريقيا ومؤسسات مثل مؤسسة مأوى أفريقيا (Shelter Afrique) على توجيه الأموال إلى الإسكان الميسور التكلفة من خلال تمويل المشاريع والأسهم. ويتزايد تأثيرها لدى تبني الحكومات والمستثمرين المؤسسيين ولايات قائمة على العائد الاجتماعي وإنشائهم آليات لتقاسم المخاطر من أجل توسيع نطاق الاستثمار في الإسكان. وتتوافر لرأس المال الصبور، من خلال التنظيم المناسب وإتاحة الحصول على الأراضي والأُطر المقدمة للإعانات، القدرة على تحويل أسواق الإسكان في الاقتصادات الناشئة من نظم قائمة على المضاربة إلى هياكل منصفة وقادرة على الصمود.

6- التمويل المختلط

47- يمثل التمويل المختلط – الذي يجمع بين التمويل العام والتمويل الميسَّر الشروط[12] والتمويل الخاص – نهجاً متزايد الأهمية لسد الفجوة العالمية في تمويل الإسكان. ويشير التمويل المختلط إلى الاستخدام الاستراتيجي لرأس المال العام أو رأس المال الخيري لتعبئة الاستثمار الخاص في المجالات الإنمائية التي لا تجتذب فيها العوائد التجارية وحدها التمويل الكافي. وفي مجال الإسكان، غالباً ما ينطوي ذلك على الجمع بين المنح أو القروض الميسرة الشروط (المقدمة من الحكومات أو الجهات المانحة) وأدوات تقاسم المخاطر (مثل الضمانات وتسهيلات الخسارة الأولى) ورأس المال التجاري (المقدم من البنوك أو المستثمرين المؤسسيين أو صناديق الأثر).

48- ويُستخدَم التمويل المختلط على الصعيد العالمي لتحفيز الاستثمار في الإسكان الميسور التكلفة والمقاوم لآثار تغير المناخ. وتعمل المبادرات الناشئة مثل مبادرة "الإنصاف الحقيقي للجميع" (REALL)، وصندوق مشاريع الإيواء (Shelter Venture Fund) التابع لمنظمة هابيتات فور هيومانيتي والصندوق الأخضر للمناخ على طرح هياكل مختلطة لدعم رواد الأعمال في مجال إسكان ذوي الدخل المنخفض وابتكارات الإسكان الأخضر والتنمية

(12) يشير التمويل الميسر إلى التمويل المقدم بشروط أكثر سخاءً بكثير من شروط السوق. ويمكن أن يشمل أسعار فائدة أقل من أسعار السوق، وفترات سداد أطول، وفترات سماح، وقد يتضمن آليات لتقاسم المخاطر لاجتذاب المستثمرين من القطاع الخاص.

الحضرية الشاملة للجميع. وتساعد هذه النماذج في معالجة العقبات الكامنة في الأسواق التي لطالما عانت من نقص في الخدمات من خلال استيعاب المخاطر وتقديم المزيد من رأس المال الصبور، ومن ثم إنشاء حوافز لمشاركة القطاع الخاص. ويتزايد كذلك دعم الشراكات بين القطاعين العام والخاص في مجال الإسكان، لا سيما في أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى وجنوب آسيا، من خلال نُهُج التمويل المختلط.

49- بيد أن التمويل المختلط في قطاع الإسكان لا يزال يواجه تحديات كبيرة. ويتمثل أحد العوائق الرئيسية في عدم التوافق بين المخاطر المتصورة والعائدات – فمستثمرو القطاع الخاص كثيراً ما يحجمون عن الاستثمار في إسكان ذوي الدخل المنخفض بسبب الحيازة غير الرسمية للأراضي وانخفاض القدرة على السداد وأوجه عدم اليقين التنظيمية. وإضافةً إلى ذلك، فعدد مشاريع الإسكان المقبولة مصرفياً والتي يمكن التوسع فيها محدود، ويفتقر العديد من مقاولي البناء المحليين إلى القدرات التقنية والمالية اللازمة لاستيفاء شروط المستثمرين. ويشكل ضعف أُطُر حقوق الملكية وبطء أنظمة التصاريح عائقاً إضافياً أمام الاستثمار الطويل الأجل، في حين يحِدّ ضعف التنسيق بين أصحاب المصلحة وصعوبة قياس الأثر الاجتماعي من فعالية جهود التمويل المختلط القائمة.

50- وعلى الرغم من هذه العقبات، فالفرص في ازدياد. وقد أثبتت أدوات الحد من المخاطر مثل رؤوس الأموال الموجَّهة نحو امتصاص الخسارة الأولى، والضمانات الائتمانية، والديون التابعة فعاليتها في جذب الاستثمارات التجارية. وعندما يكون التمويل المختلط حسن التنظيم ومدعوماً بأطر سياساتية وشراكات مؤسسية قوية، يمكنه أن يوفر رأس المال على نطاق واسع، ويعزز التنمية الحضرية الشاملة للجميع، ويمكّن الأسر ذات الدخل المنخفض من الحصول على مأوى آمن ولائق وميسور التكلفة.

7- نماذج التمويل البديل

51- على مدى السنوات القليلة الماضية، صارت نماذج التمويل البديل تساعد على تجاوز العقبات التقليدية التي لطالما اعترضت طريق الرهن العقاري، استجابةً للقيود المتعلقة بيسر التكلفة ومعايير الإقراض الصارمة والتحولات الديمغرافية. وتوفر هذه النماذج مسارات مرنة وشاملة للجميع وغالباً ما تكون أكثر تيسيراً لامتلاك المنازل، خاصة للمشترين لأول مرة والعاملين في القطاع غير النظامي والأجيال الشابة. وتشهد تعاونيات الادخار المجتمعية والصناديق المتجددة وبرامج الرهن العقاري المجتمعية والصناديق الاستئمانية لأراضي المشاع توسعاً في سياقات متنوعة بوصفها أدوات ناجعة لتأمين حيازة الأراضي وتوفير الخدمات الأساسية والإسكان الميسور التكلفة. وتتمكّن الجماعات المحلية، بفضل المبادرات المعنية برأس المال الأوّلي والاعتراف القانوني بالصناديق الاستئمانية لأراضي المشاع والشراكات المتنامية بين المنظمات غير الحكومية والبلديات والمؤسسات المالية، من تجميع الموارد وإضفاء الطابع الرسمي على الإقراض القائم على الضمانات الاجتماعية والتفاوض على تحسين فرص الحصول على الإعانات والدعم التقني.

52- وتساهم كذلك الحلول المتعلقة بالتمويل البالغ الصغر، القائمة على الأجهزة النقالة والوسائط الرقمية، في إحداث ثورة في تيسير تمويل الإسكان، لا سيما في الأسواق الناشئة في أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى وجنوب شرق آسيا. وتسخِّر هذه الابتكارات تكنولوجيا الأجهزة النقالة والأساليب البديلة لتقدير الجدارة الائتمانية للوصول إلى السكان الذين يعانون من نقص في الخدمات، بما في ذلك العاملون في القطاع غير النظامي وسكان الريف والأشخاص الذين لا يمكنهم الاستعانة بخدمات البنوك التقليدية والذين يفتقرون إلى سجل ائتماني رسمي يؤهلهم للحصول على القروض التقليدية.

53- وتتيح مبادرات أخرى مثل النُهُج القائمة على الإيجار المفضي إلى التملك للأسر ذات الدخل المنخفض إمكانية بناء السكن تدريجياً بقروض ميسورة التكلفة ومقاومة للكوارث.

8- تقاسم قيمة الأراضي

54- يشير تقاسم قيمة الأراضي – الذي يُعرَف عادةً باسم تحصيل قيمة الأراضي – إلى السياسات العامة المصممة لاسترداد الزيادات في قيمة الأراضي الناجمة عن البنى التحتية العمومية أو التغييرات التنظيمية أو العمل

الجماعي. ويتزايد النظر إلى التمويل الابتكاري القائم على الأراضي، لا سيما من خلال تقاسم قيمة الأراضي ورسوم الأثر والضرائب العقارية، على أنه وسيلة عادلة ومستدامة لتمويل التنمية الحضرية والبنية التحتية الحضرية.

55- وتشمل أدوات السياسة العامة الرئيسية للتمويل القائم على الأراضي تفويضات استخدام الأراضي والمساهمات العينية، حيث يحصل مقاولو البناء على حقوق بناء إضافية مقابل منافع عامة. وتتمثل عملية تجميع الأراضي في دمج قطع الأراضي من أجل تطوير البنية التحتية، مع إعادة توزيع قطع الأراضي بعد إمدادها بالخدمات. وتموِّل رسوم التطوير أو رسوم الأثر البنية التحتية من خلال فرض رسوم على المشروعات الجديدة. ويُفرَض بموجب ضريبة قيمة الأرض ضرائب سنوية على قيمة الأراضي غير المحسنة للحد من المضاربة وتشجيع الاستخدام الكفء للأراضي. وتتضمن عوامل النجاح الرئيسية لضريبة قيمة الأرض توافر نظم محدَّثة للأراضي وتقييمها، ووضع أطر قانونية واضحة، واستخدام أدوات مرتبطة بالسياق. ويتوقف النجاح أيضاً على قوة التنسيق بين أصحاب المصلحة وكفالة إعادة استثمار الإيرادات في الخدمات العامة مثل المواصلات والإسكان.

9- التحويلات وتمويل الشتات

56- تؤدي التحويلات دوراً مهماً في تمويل الإسكان في البلدان النامية. ففي عام 2024، ارتفعت تدفقات التحويلات العالمية إلى قرابة 905 بلايين دولار أمريكي. وتشكل التحويلات الآن أحد أكبر مصادر التمويل الخارجي للبلدان النامية، حيث توفر تمويلاً أكبر بكثير من كل من الاستثمار الأجنبي المباشر والمساعدات الإنمائية الرسمية. وفي حين أن التحويلات تُستخدم عادةً لتلبية الاحتياجات الأساسية، فإنها يتزايد توجيهها إلى الاستثمارات في مجال الإسكان[13] حيث تُستخدم لبناء المنازل أو شرائها أو تحسينها. وعلى الرغم من أن هذه الاستثمارات غالباً ما تُوجَّه إلى الوحدات السكنية الراقية والفاخرة[14]، فإنها تنطوي على إمكانية تحسين جودة المساكن وزيادة ملكية المنازل في أوساط الأسر الموزعة بين أكثر من بلد. ومع ذلك، فإن استخدامها في الإسكان غالبًا ما يكون غير رسمي ومجزَّأ[15].

57- ويمكن أن يتفاوت تأثير التحويلات على الإسكان تفاوتاً كبيراً من سياق لآخر، حيث خلصت الدراسات المتفرِّقة إلى استنتاجات متباينة. ففي حين خلصت بعض الأبحاث إلى أن التحويلات تغذي الطلب وترفع أسعار المساكن، تشير أبحاث أخرى إلى أنها تدعم العرض ويسر التكلفة، لا سيما في الشرائح ذات الدخل المنخفض[16].

58- وتشير عبارة تمويل الشتات إلى المساهمات المالية المقدمة من جاليات المغتربين بهدف دعم المشاريع المتعلقة بالإسكان في بلدانهم الأصلية. وهذا يتجاوز التحويلات البسيطة ويشمل صكوك استثمارية مختلفة مثل قروض الإسكان المرتبطة بالتحويلات وسندات الشتات والاستثمارات في أسهم رأس المال. ويؤدي تمويل الشتات – سواء التحويلات أو الاستثمارات المنسقة – دوراً متنامياً في تمويل الإسكان على الصعيد العالمي.

59- وعلى الرغم من أن التحويلات موثقة جيداً، فاستثمارات الشتات لا تزال غير مدروسة بالقدر الكافي على الرغم من دورها المتنامي في مجال الإسكان. وتوضح الآليات الابتكارية إمكاناتها. وتستخدِم قروض الإسكان

(13) Vo, Hung Dao. (2023). *Diasporic Capital and the Financialisation of Housing in Ho Chi Minh City*. Urban Studies, 60(13), 2669–2685.

(14) Pow, C. P. (2025). *Diasporic capital and speculative urbanism: The role of overseas remittances in global luxury real estate*. Environment and Planning A;

Rahman, M. M., & Yeasmin, R. (2020). *Impact of remittance income on house prices: Evidence from Bangladesh*. International Review of Economics and Finance, 19(1).

(15) Sáenz, María R. (2007). *Framing the Debate: Use of Family Remittances for Housing Finance.* Habitat for Humanity International – Latin America and the Caribbean, Department of Housing Finance. CGAP Working Group on Housing Finance for the Poor.

(16) Callejas Pérez, E. (2021). *Do Remittances Affect Housing Prices in an Emerging Economy? A Study Case from Colombia*. ECARES Working Paper 2021-08. Université libre de Bruxelles. And Jayaweera, R., & Verma, R. (2023). Are remittances a solution to housing issues? A case study from Sri Lanka.

المرتبطة بالتحويلات، مثل Mi Casa con Remesas في كولومبيا وMi Vivienda في بيرو، تدفقات التحويلات كضمان، مما يحسن فرص حصول الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط على الائتمان. وقد مولت سندات الشتات في بلدان مثل الهند وإسرائيل، وتوريق التحويلات في أمريكا اللاتينية وتركيا، مجالي الإسكان والبناء، في حين تدعم التحويلات الجماعية من رابطات المهاجرين مشاريع الإسكان المجتمعي في أغلب الأحيان.

60- إلا أن الأدلة لا تزال متفرقة. ففي بعض السياقات، يساعد تمويل الشتات على زيادة عرض المساكن وزيادة يسر التكلفة، وذلك في أغلب الأحيان من خلال التحويلات الموجهة إلى التحسين التدريجي للمنازل، بينما في سياقات أخرى، يغذي الاستثمار الإنتاجي للشتات المضاربة وارتفاع الأسعار[17].

10- تمويل الإسكان في سياق الأزمات

61- يمثل تمويل الإسكان ضرورة في البيئات المتأثرة بالأزمات، وذلك لضمان توفير المأوى وتوفير السكن اللائق تدريجياً لدعم التعافي على المدى البعيد. وفي أعقاب النزاعات والكوارث والنزوح مباشرةً، تعمل الحكومات والوكالات الإنسانية إما على توفير إمكانية الوصول المباشر إلى أماكن الإيواء (مثل الخيام، والحصول على ملجأ للطوارئ في أماكن إقامة مؤقتة) أو تلجأ، بصفة متزايدة، إلى إتاحة الوصول إلى تمويل الإسكان، مثل المنح والتحويلات النقدية وقسائم الإيجار لمساعدة السكان النازحين في تأمين أماكن إقامة مؤقتة.

62- وفي مرحلة التعافي، يمكن أن تدعم آليات تمويل الإسكان إعادة الإعمار. وتمكّن القروض المدعومة والتمويل البالغ الصغر الأسر المتضررة من إعادة البناء، بينما تدعم النماذج المجتمعية، مثل مجموعات الادخار وجمعيات القروض والمدخرات المتجددة التعافي الذاتي الجماعي. وثمة اتجاه متنام للأخذ بمبادئ إعادة البناء بشكل أفضل في تمويل إعادة الإعمار لتعزيز قدرة المساكن على الصمود.

63- وتكون ضمانات الائتمان الدولية والبرامج الممولة من الجهات المانحة ضرورية في السياقات الهشة والمتأثرة بالنزاعات، حيث قد تكون النظم المالية الرسمية محدودة أو معطَّلة. وغالباً ما توفر قنوات التمويل غير الرسمية، بما في ذلك المنظمات غير الحكومية والمنظمات الدينية، الدعم السكني الأساسي في هذه الأماكن. وفيما يتعلق باللاجئين والنازحين داخلياً، تقدم الأدوات المحددة الأهداف مثل المساعدة في دفع الإيجار والقروض البالغة الصغر وتمويل الإسكان المرتبط بالتحويلات دعماً حيوياً للاجئين، خاصة في سياقات النزوح الطويل الأمد.

64- وعلى المستوى النظمي، يُستخدَم التمويل المختلط والمرونة التنظيمية ومنصات الدفع الرقمية لتحسين التنفيذ والشفافية. وتضطلع المنظمات الدولية مثل برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ومفوضية الأمم المتحدة لشؤون اللاجئين والبنك الدولي بدور محوري في تصميم الأطر وتوفير الدعم التقني وبناء القدرات المحلية. وتهدف هذه النهج مجتمعةً إلى إكساب أنظمة تمويل الإسكان مزيداً من قابلية التكيف والشمول للجميع والقدرة على الصمود في مواجهة الأزمات.

65- ويتجه المجتمع الدولي بصفة عامة نحو أنظمة تمويل إسكان أكثر مرونة وشمولاً للجميع وموجهة نحو القدرة على الصمود. ويبقى التحدي الرئيسي هو ضمان إمكانية الوصول إلى هذه الأنظمة وفعاليتها في السياقات المنخفضة الدخل، حيث غالباً ما تكون القدرات المؤسسية والموارد المالية محدودة.

66- وقد أبرزت جائحة مرض فيروس كورونا (كوفيد-19) الحاجة إلى أن يكون لكل شخص مسكن آمن يأوي إليه. وشهدت الأزمة الاقتصادية التي أعقبت الجائحة عجز الكثير من الناس عن دفع الإيجارات أو أقساط الرهن العقاري. وعلى مدى السنوات الخمس الماضية، عمل الخطاب الدولي المتعلق بالإسكان على استعادة أهمية السكن كحق أساسي وليس مجرد سلعة. وما تنفك الهيئات الدولية والحكومات الوطنية والائتلافات الدعوية ترسّخ اللغة المتعلقة بالحق في السكن في خطط التعافي والاستراتيجيات المعنية بالتشرد وأهداف التنمية المستدامة، مما استتبع

(17) Gelb, S., Kalantaryan, S., Mcmahon, S. and Perez Fernandez, M., (2021) *Diaspora finance for development: from remittances to investment*, Publications Office of the European Union, Luxembourg.

موجة من السياسات التجريبية المرتكزة على الحقوق وأدوات التمويل الموجهة نحو الأثر التي تعطي الأولوية للأمن والكرامة وشمول الجميع على العوائد الناجمة عن المضاربة.

ثانياً- مشاريع التوصيات المقترحة

67- تحدد التوصيات التالية الإجراءات ذات الأولوية اللازم اتخاذها لتعزيز أنظمة تمويل الإسكان بوصفها عامل تمكين أساسياً للحق في السكن اللائق. وهي تتناول كلاً من تعبئة الموارد (مثل الإعانات العامة، والمساعدة الإنمائية الرسمية، والمصارف الإنمائية، والتمويل المناخي، والمدخرات المجتمعية، والتعاونيات، والشراكات بين القطاعين العام والخاص) وتوزيعها. وتنقسم التوصيات إلى أربعة أقسام تهدف معاً إلى تعزيز إنشاء أنظمة تمويل للإسكان يمكن أن تقدم حلول إسكان شاملة للجميع ومستدامة ومرتكزة على الحقوق على نطاق واسع. وهذه الأقسام هي التالية:

(أ) عوامل التمكين الرئيسية لأسواق إسكان شاملة للجميع وفعالة

(ب) التمويل الخاص

(ج) التمويل العام والإعانات الحكومية

(د) التمويل الدولي

ألف- عوامل التمكين لأسواق إسكان فعالة وشاملة للجميع

68- تمثل الجوانب التالية شروطاً مسبقة رئيسية لإنشاء أسواق إسكان صحية وقادرة على توفير مساكن لائقة وميسورة التكلفة على نطاق واسع لجميع فئات أصحاب الدخل. وفي حين أن هذا التحليل يركز في المقام الأول على المستوى الوطني، فإنه يقرّ أيضاً بأن الحكومات المحلية هي الجهات الفاعلة في الخطوط الأمامية في مجال توفير المساكن، ويجب على الحكومات الوطنية أن تمكن السلطات المحلية من أداء أدوارها بفعالية.

1- وضع سياسات وأطر عمل مؤسسية متماسكة للتمويل والأراضي والتخطيط والإسكان

69- لا بد من وجود سياسة متكاملة وبنية مؤسسية تتيح مساهمة الجهات الفاعلة العامة والخاصة وفقاً لولاياتها وقدراتها من أجل كفالة حسن سير نظام الإسكان. ولا يمكن لقطاع الإسكان أن يعمل بفعالية بمعزل عن غيره. فيجب أن يرتكز على أطر عمل متوائمة للأراضي والتخطيط والتمويل تجسد أولويات التنمية الوطنية والمسؤوليات الدستورية. ويؤدي التشتت في هذه المجالات إلى تقويض فعالية توفير السكن للجميع. ولا بد من وجود سياسة إسكان موحدة وإطار تنظيمي موحد، يرتكزان على رؤية طويلة الأجل ولكنهما يستجيبان لواقع السوق المتطور، وذلك لبناء ثقة الجمهور والمستثمرين على حد سواء، ولتحديد الأولويات والأهداف والغايات من أجل توجيه استثمارات الشركاء توجيهاً فعالاً.

70- وتؤدي سياسات الإسكان دوراً حاسماً في تحفيز الاستثمار العام والاستثمار الخاص على حد سواء وتوجيههما. فهي تساعد على تهيئة بيئات مؤاتية لنشأة آليات تمويل فعالة وتطوير منظومة متنوعة من الجهات الفاعلة، تشمل مقاولي البناء والمؤسسات المالية والسلطات المحلية والمنظمات المجتمعية.

71- وينبغي لصانعي السياسات النظر في آثار السياسات المالية والنقدية على سوق الإسكان، ووضع سياسات مالية مؤاتية يمكن أن تدعم إنشاء التمويل الخاص والعام والدولي وتقديمه لقطاع الإسكان. ونظراً لقوة تأثير أسعار الفائدة على تكاليف الرهن العقاري والطلب على الإسكان، ينبغي أن تنسق المصارف المركزية ووزارات المالية مع السلطات المعنية بالإسكان من أجل التخفيف من مخاطر الفقاعات التي تحركها المضاربة والتصحيحات المؤلمة التي تحدث عند ارتفاع أسعار الفائدة. ويمكن أن تساعد التدابير التكميلية، مثل تشديد الأنظمة الاحترازية على صعيد الاقتصاد الكلي وسياسات تمويل الإسكان المحددة الأهداف وأطر الرصد، في تخفيف الأثر الواقع على الأسر المعيشية المعرضة للضرر وفي الحد من المخاطر النظمية.

72- ومن المهم تعزيز القدرات المؤسسية في مختلف مراحل سلسلة القيمة المرتبطة بقطاع الإسكان. وتحتاج المؤسسات الرئيسية، على جميع المستويات، سواء كانت وزارات الإسكان أو هيئات التخطيط أو وكالات تمويل الإسكان، إلى دعم تقني مستمر وولايات أوضح وآليات تنسيق أفضل. ويسري هذا بوضوح عندما تعتمد أطر الحوكمة المفوضة أو اللامركزية على الجهات الفاعلة دون الوطنية لتحقيق أهداف السياسة الوطنية. ومن أجل تمكين المدن، التي غالباً ما تكون في طليعة الجهات الفاعلة في مجال توفير المساكن، ينبغي تزويد الحكومات المحلية بأدوات مالية مبتكرة.

73- وأخيراً، فإن تحقيق تقدم واسع النطاق يعتمد على المشاركة والشراكة المستمرتين. ويمكن أن يوفر إنشاء منصة شراكة وطنية للإسكان، تضم الحكومة والمجتمع المدني والقطاع الخاص والمنظمات المجتمعية والشركاء الدوليين، منبراً منظَّماً للحوار وإبداء الانطباعات بشأن السياسات والتعاون على حل المشاكل. ويتيح هذا النهج للنظام الحفاظ على التكيف وشمول الجميع والمسؤولية الجماعية عن إعمال الحق في سكن لائق.

2- دمج إدارة الأراضي والتخطيط الشامل للجميع وتقاسم قيمة الأراضي في سياسات الإسكان لتعزيز المساواة ويُسر التكلفة والاستخدام الفعال للأراضي وإتاحة تمويل السكن اللائق للجميع

74- يمثل تأمين الحق في الأرض والسكن والملكية أموراً أساسية لتحقيق الاستدامة والشمول في أسواق الإسكان بحيث يتسنى لها توفير إمكانية الحصول على سكن لائق للجميع. وتقلل الأنظمة الفعالة لتسجيل الأراضي وقيدها من المخاطر القانونية والمالية، وتزيد من الشفافية وتتيح توسيع نطاق الحصول على تمويل الإسكان الرسمي. فبدون حقوق ملكية واضحة للأراضي، يتعرض كل من المقرضين والأسر المعيشية لحالة من عدم اليقين، مما يقيد من فرص الاستثمار ومن إضفاء الطابع الرسمي على الأصول السكنية.

75- وينبغي تقييم قيمة الأراضي الناتجة عن التنمية الحضرية والاستثمار في البنى التحتية والتغيرات في استخدام الأراضي، وتحصيلها وإعادة استثمارها للصالح العام. ويمكن استخدام الآليات من قبيل تحصيل قيمة الأراضي أو تقاسم قيمتها لضمان قدرة القطاع العام على إعادة الاستثمار في الإسكان والبنية التحتية، وضمان التقاسم المنصِف لمنافع النمو الحضري. ولا يقل أهمية عن ذلك القدرة على تتبع قيم الأراضي على مر الزمن، لفهم كيفية صعودها وهبوطها، وتصميم أنظمة مالية تستجيب لهذه الديناميات بطريقة شفافة وخاضعة للمساءلة.

76- ويتشكّل عرض الأراضي المتاحة للإسكان بالأساس بطريقة تنظيم الأراضي من خلال الأدوات الخاصة بتقسيم الأراضي إلى مناطق وجباية الضرائب عليها واستخدام تلك الأراضي. وتمثل هذه الأدوات أدوات سياسة عامة تؤثر على قيم الأراضي تأثيراً مباشراً، ومن ثم على توافر السكن بتكلفة ميسورة. وفي السياقات التي تتسم بندرة الأراضي، يكون حسن تصميم القواعد التنظيمية ضرورياً لضمان الاستخدام الكفء للأراضي على نحو يخدم الأولويات الاجتماعية والاقتصادية على حد سواء.

77- وينبغي أن تضع الحكومات سياسات مالية تدمج الاعتبارات المتعلقة بكل من الأراضي والإسكان. وتستحوذ الأراضي على حصة كبيرة من إجمالي تكاليف التطوير، وهي تمثل أداة استراتيجية يُسترشَد بها في تحديد أماكن إنتاج المساكن وكيفية إنتاجها. ويسمح التكامل السليم بتخطيط أفضل والتنسيق مع البنية التحتية والمواءمة مع الحاجة إلى الإسكان الاجتماعي. وتتسم مواجهة ديناميات المضاربة في أسواق الأراضي بالقدر ذاته من الأهمية. وينبغي للحكومات أن تنظر فيما يمكن إعماله من آليات قانونية ومالية لمنع المضاربة على الأراضي، مثل فرض ضرائب على الأراضي غير المستغلة بالقدر الكافي، أو فرض شروط تحدد فترة زمنية لتطوير الأراضي، أو تجربة إنشاء حقوق حيازة قائمة على الاستخدام.

78- وعلاوة على ذلك، ينبغي أن تقدم سياسات تخطيط استخدام الأراضي وتخصيصها دعماً فاعلاً لحصول السكان ذوي الدخل المنخفض والفئات السكانية الضعيفة على السكن اللائق. ويشمل ذلك كفالة بناء مساكن ميسورة التكلفة في مناطق متعددة الاستخدامات ومختلطة الدخل موقعها جيد وتتوافر بها بنى تحتية وخدمات وفرص عمل ميسَّرة – وليس فقط في المناطق النائية أو المناطق التي تعاني من نقص في الخدمات.

79- ويمثل تقسيم المناطق على نحو شامل للجميع نهجاً أثبت نتائج قيّمة. ومن خلال اشتراط أن تتضمن نسبة من المشاريع العقارية الجديدة وحدات سكنية ميسورة التكلفة، يمكن للحكومات أن تضمن عدم استحواذ الجهات الفاعلة الخاصة وحدها على المكاسب الناتجة عن ارتفاع قيمة الأراضي. ويساعد هذا النهج على توجيه منافع النمو الحضري نحو الأسر المعيشية ذات الدخل المنخفض، مما يدعم الإدماج الاجتماعي ويشجع إقامة تنمية حضرية أكثر توازناً. وعلى الرغم من ذلك، فإن تقسيم الأراضي على نحو شامل للجميع، إن لم يقترن بتصميم محكم، يمكن أن يؤدي إلى توافر التكلفة الميسورة لفترة زمنية محدودة، وإلى إنشاء المساكن في مناطق أقل اتصالاً بسبب الخيارات التي تتيح نقل الملكية عوضاً عن حبس الرهن والتكاليف التي تُمرَّر إلى الأسر المعيشية ذات الدخل المتوسط. ويمكن أن تساعد الأهداف الرامية إلى تعزيز يسر التكلفة، والالتزامات الطويلة الأجل، واشتراطات التسليم في الموقع في معالجة هذه المفاضلات.

80- وتتمثل أداة فعالة أخرى في إعادة تهيئة الأراضي أو تجميعها، وهي أداة تسمح لملاك أراضي متعددين بدمج قطع الأراضي الخاصة بهم بهدف إعادة تطويرها على نحو منسَّق. وبمجرد إقامة البنية التحتية، يُعاد توزيع الأراضي كقطع أراضي مزودة بالخدمات، مع تخصيص جزء منها للاستخدام العام أو بيعها لتمويل تكاليف البنية التحتية. وتساعد هذه الآلية على رفع قيمة الأرض إلى أقصى حد ممكن للمجتمع مع تيسير التوسع العمراني المنظم.

81- ويجب على الحكومات أيضاً اتخاذ إجراءات لمعالجة المضاربة على الأراضي وشغورها، اللتين تسهمان في الندرة المصطنعة وتضخم الأسعار. ويمكن أن يؤدي فرض ضرائب على الأراضي الشاغرة أو وضع حدود زمنية لتطويرها إلى تثبيط الحيازة بهدف المضاربة وتشجيع استخدام الأراضي في الوقت المناسب وبشكل منتج، لا سيما في المناطق الحضرية التي يكثر الطلب عليها.

82- وأخيراً، ينبغي للحكومات أن تعزز نظم المعلومات المتعلقة بالأراضي، بما في ذلك قواعد البيانات المسحية وقواعد البيانات المتعلقة بتقييم الممتلكات. وتُعد سجلات قيد الأراضي المحدَّثة والدقيقة ضرورية لتطبيق أدوات التمويل القائمة على الأراضي، وضمان فرض ضرائب عادلة وشفافة، وإتاحة إنفاذ آليات تحصيل قيمة الأراضي. وتشكل هذه الأنظمة الأساس التقني لضمان فعالية إدارة الأراضي والتخطيط الحضري.

3- تطوير أنظمة متكاملة رقمية ومفتوحة للبيانات المتعلقة بالمساكن والأراضي من أجل الوصول إلى فهم أفضل لأسواق الإسكان الرسمية وغير الرسمية على حد سواء وضمان الشفافية وسهولة الوصول

83- يتعين على الحكومات تعزيز الشفافية، والحد من تنافر المعلومات وتشجيع زيادة التنافسية في سوق تمويل الإسكان من خلال تطوير نظم بيانات شاملة ومحدثة بانتظام ومصنفة فيما يتعلق بالإسكان والأراضي. ويجب أن تعبِّر هذه الأنظمة عن الديناميات الحالية والمتوقعة في جانبي الطلب والعرض في الأسواق الرسمية وغير الرسمية وكذلك في قطاعي الملكية والإيجار، وأن تكون مصنفة حسب الدخل ونوع الجنس والحيازة والجغرافيا.

84- وينبغي للحكومات أن تعطي الأولوية لتطوير نظم معلومات شاملة ومحدثة بانتظام ومصنفة عن الإسكان والأراضي تشكل أساساً لوضع سياسة للإسكان وتخطيطه على نحو فعال. وتنطوي البيانات المتعلقة بالطلب تحديداً على أهمية حيوية لفهم أنماط الفئات المحتاجة إلى السكن، وأنواع المساكن المطلوبة وموقعها وتبيُّن التكلفة الميسورة، خاصةً بالنسبة إلى الفئات ذات الدخل المنخفض. وينبغي جمع هذه البيانات من خلال مزيج من الدراسات الاستقصائية للأسر المعيشية والسجلات الإدارية والأدوات المبتكرة مثل التكنولوجيا النقالة وصور السواتل.

85- ومن الضروري أن تكون بيانات الإسكان مصنفة حسب الدخل ونوع الجنس ونوع الحيازة والموقع الجغرافي من أجل استيعاب التنوع الكامل للاحتياجات السكنية وتجنب الحلول الأحادية النمطية التي تطبق على الجميع. ونظراً لما تتسم به مسألة يسر التكلفة من تعقيد، ينبغي تكملة المقاييس التقليدية مثل نسب التكلفة إلى الدخل بتحليل الدخل المتبقي الذي يعكس بشكل أفضل القدرة الشرائية الحقيقية للأسر المعيشية بعد تلبية الاحتياجات الأساسية.

86- ويتيح الوصول المفتوح إلى خرائط تقسيم المناطق وقوائم جرد الأراضي وبيانات التصاريح تخطيطًا أفضل واستثماراً مستنيراً ومساءلة تنظيمية. ومن خلال معالجة الثغرات في المعلومات وتعزيز شفافية البيانات، يمكن

للحكومات تمكين الجهات الفاعلة في القطاعين العام والخاص على حد سواء، وتحسين توجيه الأدوات والإعانات المالية وتشجيع إقامة سوق إسكان تنافسية فعالة شاملة للجميع وتستجيب للاحتياجات المتنوعة.

87- ومن شأن ذلك أن يساعد أيضاً جميع أصحاب المصلحة على تعزيز فهمهم للطلب على الإسكان والمعروض منه في مختلف الأســـواق الفرعية – مثل القطاعين النظامي وغير النظامي، وقطاع الإيجار والتملك – بحيث يتسنى تصميم أدوات التمويل والإعانات وبرامج الإسكان على نحو أكثر فعالية.

88- ويجب ألا تقتصر الأدلة على رصد حاجات الإسكان وظروفه فحسب، بل تقيّم أيضاً كيفية استجابة الأسواق لأطر السياسات والتدخلات القائمة. وتوضح البيانات المتعلقة بجانب العرض – مثل الاتجاهات السائدة في إنشاء المساكن وأسعارها ومعدلات شغورها ونشاط مقاولي البناء – كيفية تفاعل السوق في الوقت الفعلي، مما يوفر رؤى مهمة حول فعالية الأدوات التنظيمية والمالية الحالية. وعندما تقترن هذه المعلومات بالبيانات المتعلقة بجانب الطلب، فهي يمكن أن تكشف مفارقات أو اختلالات أو ثغرات، فتشير إلى المواضع التي يلزمها مزيد من الدعم أو التصحيح أو الابتكار. وبناء قاعدة أدلة من هذا النوع يمكّن الحكومات من اتخاذ قرارات مستنيرة وقابلة للتكييف ومن مواءمة سياسات الإسكان بشكل أفضل مع ديناميات السوق الفعلية والنتائج الاجتماعية.

89- ويجب على صانعي السياسات أن يفرضوا نشر خرائط واضحة يسهل الوصول إليها لتقسيم المناطق، وقوائم جرد الأراضي الصالحة للبناء وبيانات الموافقة على التراخيص على مستوى البلديات. هذه الشفافية ضرورية لتشخيص القيود التنظيمية وإتاحة التخطيط المستنير ومساءلة السلطات المحلية. وفي موازاة ذلك، ينبغي أن تنشئ الحكومات أنظمة لمراجعة لوائح استخدام الأراضي بصفة دورية، وتقييم أثرها على إنتاج المساكن وتوافرها بتكلفة ميسورة والإنصاف المكاني. وينبغي تتبع مؤشرات الأداء من قبيل أوقات تجهيز التراخيص ومعدلات الموافقة على التطوير والتواؤم مع حاجات الإسكان والإبلاغ عن هذه المؤشرات علناً. ويعزز هذا النهج، من خلال إضفاء الطابع المؤسسي على الرقابة القائمة على البيانات، عملية صنع السياسات القائمة على الأدلة ويدعم التحسين المستمر لأنظمة إدارة الأراضي.

90- ويجب دعم ذلك من خلال تعزيز القدرات المؤسسية. ويشمل تعزيزها الاستثمار في التدريب على جمع البيانات وتحليلها، وتحسين الأنظمة الرقمية، وتعزيز التعاون بين القطاعات والوكالات. وسيعزز تحسين البنية التحتية لبيانات الإسكان عمليةَ صنع القرار في القطاعين العام والخاص على حد سواء، ويقلل من عدم التوافق بين العرض والطلب، ويتيح إقامة أسواق إسكان أكثر استجابة وشمولاً للجميع.

4- تقليل الحواجز البيروقراطية، وتبسيط عمليات إصدار التراخيص المتعلقة بالإسكان والأراضي ورقمنتها من أجل الحد من التأخير، وخفض التكاليف، وزيادة الشفافية

91- يجب على الحكومات أن تضع تبسيط العمليات البيروقراطية في صميم مساعي إصلاح سياسة الإسكان، لا سيما من أجل التوسع في إنتاج وتمويل السكن الميسور التكلفة واللائق للسكان ذوي الدخل المنخفض. وتؤدي الأنظمة الإدارية المعقدة أكثر من اللازم والمتعددة المستويات لحيازة الأراضي، وإصدار تراخيص البناء والموافقات على التجهيزات التحسينية وشهادة الإشغال إلى تأخيرات كبيرة وزيادة في التكاليف. وتؤثر هذه الأعباء بشكل غير متناسب على صغار مقاولي البناء والتعاونيات والمبادرات المجتمعية – وهي بالتحديد الجهات الفاعلة الأكثر انخراطًا في خدمة سوق الإسكان لذوي الدخل المنخفض.

92- ويبدأ تبسيط البيروقراطية بإلغاء الخطوات الزائدة أو التقديرية في إجراءات استصدار التراخيص. ولا بد من اتباع عمليات واضحة ومبسطة، مقننة من خلال قواعد تنظيمية محدثة، لضمان إمكانية الحصول على الموافقات على الأراضي والبناء دون تكاليف عامة قانونية وإدارية مفرطة. ويمكن أن يؤدي وضع جداول زمنية يمكن التنبؤ بها وتقليل عدد الوكالات المطلوبة وتوحيد الوثائق إلى تقليل الحواجز التي تعيق الدخول إلى السوق والحد من الممارسات غير الرسمية وتحسين المساءلة.

93- واعتماد منصات التراخيص الرقمية مفيد. وتتيح الأنظمة القائمة على التنفيذ من خلال مَنفَذ وحيد، التي تدمج تصاريح تقسيم المناطق والتصاريح البيئية والإنشائية في واجهة بينية واحدة، التتبع في الوقت الفعلي وتقلل من نطاق التأخير التعسفي. وعندما تقترن الرقمنة بأنظمة بيانات مفتوحة، فإنها تزيد من الشفافية وتساعد الجهات الفاعلة العامة والخاصة على حد سواء على زيادة كفاءة تخطيط المشاريع وتمويلها.

94- وينبغي أن توفر الحكومات حوافز لزيادة التركيز على الإسكان الميسور التكلفة من خلال إنشاء برامج مخصصة وعمليات موافقة مبسطة تعطي الأولوية للتطوير العقاري الذي يستهدف ذوي الدخل المنخفض والفئات المحرومة. ويشمل ذلك قلب الحوافز – أي تقديم تصاريح أسرع ورسوم مخفضة ومرونة تنظيمية للمشاريع التي تقدم وحدات بأسعار معقولة حقاً. ومع ذلك، في حين أن المرونة التنظيمية يمكن أن تؤدي دوراً حاسماً في التعجيل بتسليم مساكن ميسورة التكلفة، فيجب تصميمها بعناية. ففي سياقات عدة، أدى التوسع في إزالة الضوابط التنظيمية إلى تركز غالبية الاستثمارات في مشاريع الإسكان الراقي والتجاري عن غير قصد، مما فاقم استبعاد الفئات السكانية ذات الدخول المتوسطة والمنخفضة. ومن أجل تجنب مثل هذه النتائج، يجب أن تقترن الحوافز والإصلاحات بنتائج واضحة فيما يتعلق بالتكلفة الميسورة والكفاية وآليات المساءلة وضمانات إمكانية الوصول على المدى البعيد.

95- وينبغي للحكومات أيضاً تكييف الأنظمة والإجراءات بحيث تقدم دعماً صريحاً لصغار مقاولي البناء وعمال الإنشاءات والمبادرات المجتمعية، الذين غالباً ما يكونون أقدر على خدمة الأسواق غير الرسمية وأسواق الفئات ذات الدخل المنخفض. ويمكن أن يؤدي تبسيط الامتثال وتكييف المساعدة التقنية وعمليات الشراء الشاملة للجميع إلى تمكين هذه الجهات الفاعلة من المشاركة على وجه أكمل وتوسيع نطاق جهودها والمساهمة في التنمية الحضرية الشاملة للجميع. وفي بعض الحالات، يمكن للحكومات أن تطبق قواعد التطوير العقاري "بموجب الحق"، حيث يُسمح لمشاريع الإسكان التي تفي بقوانين تقسيم المناطق وقوانين البناء بالمضي قدماً دون موافقات تقديرية. ويمكن أن يؤدي إدخال أطر زمنية قانونية للمراجعة، ورقمنة الطلبات، والحد من متطلبات الجلسات العلنية لسماع الدعاوى إلى التقليل من الروتين وتشجيع تهيئة بيئة تطوير عقاري أكثر استجابة.

96- وتجدر الإشارة إلى أن تبسيط البيروقراطية لا يعني خفض المعايير بشكل موحد، بل ضمان أن تكون الأطر التنظيمية متناسبة وشفافة ومتوافقة مع المصلحة العامة. وقد يتطلب ذلك في بعض السياقات خفض الأعباء الإدارية للمجمعات السكنية الميسورة التكلفة والقائمة على التحسين التدريجي للسكن. وتساعد هذه النُهُج المتمايزة على زيادة فعالية توجيه الموارد العامة، وتعزيز الكفاءة وتحسين الاستجابة والإنصاف في أنظمة الإسكان بصفة عامة.

5- خفض تكاليف الإسكان عن طريق خفض تكاليف البنية التحتية وتكاليف تقديم الخدمات (من خلال التنمية المكانية المدمَجة وحسنة التخطيط)، وإتاحة الوصول إلى أراضٍ ميسورة التكلفة موقعها مناسب ومزودة بالخدمات (من خلال إعادة تهيئة الأراضي، وتجميعها بغرض الاستثمار، وتسوية أوضاعها القانونية بما يحقق الغرض المنشود منها، واستخدام الأراضي العامة)، ودعم صناعات الإنشاءات المحلية وتعزيز التكثيف الحضري (من خلال تطوير الأراضي الخواء، والتوسع الرأسي، وإصلاح المباني القائمة وتحويلها، وإصلاح عمليات تقسيم الأراضي إلى مناطق)

97- يجب الإقرار بأن قطاع الإسكان قطاع استراتيجي كفيل بقيادة تنمية اقتصادية واسعة النطاق. بيد أن التكاليف المرتفعة للبنية التحتية والأراضي والبناء لا تزال تشكل، في العديد من البلدان، عوائق أمام يسر التكلفة، مما يحد من فرص الأسر المعيشية المنخفضة الدخل والمتوسطة الدخل في الحصول على السكن. ولا بد من معالجة هذه المعوقات الهيكلية من أجل تحرير الإمكانات الاقتصادية والاجتماعية للقطاع، مما يساهم في توفير فرص العمل، ويدعم سلاسل القيمة المحلية، وينشئ مدن أكثر إنصافاً.

98- وينبغي للحكومات اعتماد نهج متكامل يعزز يسر التكلفة ويحفز الاقتصادات المحلية ويدعم التوسع الحضري الشامل للجميع في آن واحد. ويمكن تخفيض تكلفة الخدمات والبنى التحتية من خلال تعزيز التنمية

الحضرية المدمجة والتخطيط الحضري المنسق والاستثمار العام المحدد الأهداف – لا سيما في البنية التحتية خارج الموقع – مما يمكن أن يخفض التكاليف الإجمالية لإنتاج المساكن بدرجة كبيرة مع تحسين كفاءة تقديم الخدمات.

99- ومن الأهمية بمكان أن تُحسَّن فرص الوصول إلى الأراضي المزوَّدة بالخدمات وحسنة الموقع. ويمكن لآليات مثل إعادة تهيئة الأراضي، وتجميعها بغرض الاستثمار، وتسوية أوضاعها القانونية بما يحقق الغرض المنشود منها، واستخدام الأراضي العامة عند توافرها، أن تحرر الأراضي الحضرية للتنمية وتقلل من ضغوط المضاربة. وينبغي أن تعطي السياسة العامة الأولوية للأراضي التي يمكن الوصول منها إلى أماكن العمل والمواصلات والخدمات الأساسية، خاصة فيما يتعلق بالمجمعات السكنية الميسورة التكلفة.

100- ويمثل دعم صناعات الإنشاء المحلية أداة حيوية لتحقيق الشمول الاقتصادي. وينبغي أن تولي الحكومات اهتماماً وثيقاً بسلامة سلاسل الإمداد لمواد البناء الرئيسية وقدرتها على الصمود، بما يضمن توافرها ويسر تكلفتها وجودتها. ويؤدي دمج المواد ذات المصادر المحلية والدائرية والمقاومة لآثار تغير المناخ في قوانين البناء والترويج الفعال لاستخدامها إلى التقليل من الاعتماد على الواردات ودعم المشاريع الصغيرة وتحفيز الابتكار في مجال التكنولوجيا الخضراء. وفي الوقت نفسه، يمكن للاستثمارات في التدريب المهني وتنمية القوى العاملة في قطاع الإنشاءات أن توسع فرص العمل اللائق وتعزز القدرات المحلية على توفير مساكن ميسورة التكلفة ومستدامة على نطاق واسع.

101- ويمكن لاستراتيجيات التكثيف الحضري، مثل تطوير الأراضي الخلاء، والتوسع الرأسي، والإصلاحات المتعلقة بتقسيم المناطق، وإصلاح المباني القائمة وتحويلها إلى مساكن، أن تزيد من المعروض من المساكن في المناطق التي يصلها إمداد جيد بالخدمات، وتخفض تكاليف الوحدة السكنية، وتعزز رفع كفاءة استخدام البنية التحتية. ويمكن لهذه التدابير أن تعزز، عند تصميمها بشكل شامل للجميع، النمو الحضري المدمج والمترابط والمستدام.

باء- التمويل الخاص

102- يؤدي التمويل الخاص دوراً محورياً في توسيع نطاق الإسكان الميسور التكلفة والشامل للجميع، إلا أن إمكاناته لا تزال غير مستغلة بشكل كافٍ، لا سيما في أسواق إسكان ذوي الدخل المنخفض والإسكان غير الرسمي. ويجب على الحكومات والشركاء في التنمية تعبئة مختلف تيارات التمويل الخاص المتاحة وتوجيهها بفعالية، بالشراكة مع مؤسسات التمويل البالغ الصغر والمستثمرين في الأسهم وصغار مقاولي البناء.

1- تمويل الأسر المعيشية

(أ) تنويع أدوات تمويل الإسكان وجعلها أكثر شمولاً من خلال تيسير الحصول على الرهون العقارية السكنية وإتاحة أدوات تمويل الإسكان التكميلية مثل التمويل البالغ الصغر للبناء التدريجي، والخطط التعاونية، والتمويل المختلط، وخطط دعم الإيجار

103- تتحمل الأسر المعيشية معظم تكاليف السكن، سواء بالنسبة لحلول الإسكان الرسمي أو غير الرسمي. ولذلك فإن تيسير تمويل الإسكان أمر بالغ الأهمية لتوفير السكن اللائق للجميع. ويجب على الحكومات ضمان شمول الجميع ويسر التكلفة وتوسيع نطاق الرهون العقارية السكنية.

104- ومع ذلك، فإن منتجات الرهن العقاري التقليدية عادةً ما تخدم أصحاب الدخل المتوسط إلى المرتفع العاملين في القطاع النظامي، وغالباً ما تُستبعد الفئات ذات الدخل المنخفض، والأشخاص الذين يعملون في القطاعات غير النظامية القائمة على النقد أو ذوي الدخل غير المستقر أو غير الموثق وأولئك الذين يسعون إلى خيارات حيازة غير الملكية. ويلزم وضع مجموعة أوسع من الحلول المالية لسد هذه الفجوات وضمان حصول الجميع على سكن لائق وآمن وميسور التكلفة. وينبغي للحكومات تهيئة بيئة مؤاتية من خلال كفالة سلامة السياسات والأطر التنظيمية والحوافز المالية وآليات تقاسم المخاطر واستراتيجيات الاستثمار العام التي تمكّن القطاع الخاص والمؤسسات المالية

وأصحاب المصلحة الآخرين من تصميم حلول لتمويل الإسكان متنوعة وشاملة للجميع وميسورة التكلفة وتوسيع نطاقها. وفي المقابل، يجب على الجهات الفاعلة في القطاع الخاص أن توسع نطاق الوصول إلى القروض المنخفضة الفائدة، ونماذج ملكية المنازل ذات الأسهم المشتركة، والصناديق الاستئمانية لأراضي المشاع لتقليل التكاليف الأولية وضمان يسر التكلفة على المدى البعيد، لا سيما فيما يتعلق بالسكان الذين يعانون من نقص في الخدمات. ويجب أن تتجاوز هذه النُهُج نماذج التمويل التقليدية القائمة على الرهن العقاري وحدها، وأن تطور مجموعة متنوعة وشاملة من أدوات تمويل الإسكان. وهذا يعني توسيع نطاق منظومة تمويل الإسكان لتشمل:

(أ) **نماذج تمويل الإسكان التعاونية والمدارة ذاتياً والمتبادلة**، بما في ذلك مجموعات الادخار وجمعيات المعونة المتبادلة والصناديق الاستئمانية لأراضي المشاع. وتعمل هذه الآليات على تمكين المجتمعات المحلية من تجميع الموارد وإدارة أصول الإسكان جماعياً وإيجاد حلول إسكانية غير قائمة على المضاربة ومدارة ذاتياً.

(ب) **دعم نماذج الملكية الجماعية للأراضي**، التي تنطوي على أشكال بديلة للحيازة والملكية، تُنَظَّم وفقاً لجداول زمنية للسداد والنشاط الاقتصادي.

(ج) **أدوات دعم قطاع الإيجار**، مثل الضمانات العامة وأسعار الفائدة المدعومة وخطوط الائتمان، التي يمكن أن تحفز تطوير وحدات إيجار ميسورة التكلفة، لا سيما في الأسواق التي يهيمن عليها صغار الملاك.

(د) **التمويل البالغ الصغر للبناء التدريجي**، المصمم خصيصاً لتلبية احتياجات الأسر المعيشية التي يتدفق دخلها من مصادر غير رسمية ولا تملك ضمانات رسمية. وتمكن هذه القروض الصغيرة والمرنة الأسر ذات الدخل المنخفض من بناء المنازل أو تحسينها تدريجياً.

(هـ) **استراتيجيات التمويل المختلط** التي تجمع بين الإعانات العامة ودعم الجهات المانحة والاستثمار الخاص للحد من المخاطر وتوسيع نطاق المنتجات المبتكرة لتمويل الإسكان. ويمكن أن تكون هذه النماذج بالغة التأثير في دعم مخططات الإيجار المفضي إلى التملك أو مشاريع التطوير العقاري المتنوعة الحيازات.

105- وينبغي تحسين أسواق تمويل الإسكان الميسور التكلفة من خلال تحديد العوائق التنظيمية والمؤسسية وإزالتها. ويشمل ذلك إجراء عمليات تشخيص لتحديد المعوقات السوقية والقانونية؛ وإصلاح الأطر التنظيمية لتيسير وصول السكان الذين يعانون من نقص في الخدمات؛ ودعم الابتكارات في مجال التكنولوجيا المالية والتمويل الرقمي التي توفر أساليب جديدة للوصول إلى الأسر المعيشية ذات الدخل غير الرسمي والدخل المنخفض.

106- ويجب إيلاء اهتمام خاص أيضاً لإتاحة نماذج الإسكان غير السوقية، مثل التعاونيات وجمعيات الإسكان القائمة على المساعدة المتبادلة. وتساعد هذه النماذج على عزل المجتمعات عن المضاربة، وبناء رأس المال الاجتماعي وإظهار القدرة على الصمود في أوقات الضغط الاقتصادي. وينبغي للحكومات أن تضع أطر قانونية مخصصة، وتوفر قروضاً بأسعار فائدة منخفضة أو قروضاً بضمانات للكيانات التعاونية، وأن تخصص أراضي عامة لدعم تنميتها.

107- وإضافةً إلى ذلك، ينبغي للحكومات أن تعزز نظم الادخار والائتمان الجماعي القائمة على الثقة والتضامن، والتي تعمل المجموعات المجتمعية بموجبها على تجميع الموارد ودفع اشتراكات بصفة منتظمة وتقديم قروض مرنة وميسورة التكلفة لأعضائها. وتؤدي هذه الأنظمة دوراً حاسماً في الوصول إلى السكان المستبعَدين من الخدمات المالية الرسمية – مثل العاملين في القطاع غير النظامي والنساء والأسر المعيشية ذات الدخل المنخفض – وتعزيز القدرة على الصمود المالي والاستقلالية المالية على الصعيد المحلي. وتعتمد فعاليتها على نيلها الاعتراف القانوني والدعم التقني وربطها ببرامج التنمية العامة.

108- وفي موازاة ذلك، ينبغي تطوير أدوات ادخار وطنية توجه ودائع المواطنين نحو استثمارات تخدم المصلحة العامة، مثل الإسكان الميسور التكلفة والبنى التحتية الأساسية. وتمكّن هذه الآليات الحكومات من تعبئة المدخرات

الموزعة على نطاق واسع وتوجيهها من خلال مؤسسات خاضعة للتنظيم من أجل تمويل الأهداف المستهدفة اجتماعياً، مع توفير فرص ادخار آمنة ومتاحة لعامة السكان. ويمكن أن تشمل النماذج صناديق استئمانية للاشتراكات الإلزامية يساهم فيها أصحاب العمل والموظفين، والتي تجمع الاشتراكات بصفة منتظمة في صناديق مُدارة مكرَّسة للاستثمارات الاجتماعية الطويلة الأجل.

109- ونظراً لأن تدفقات التحويلات كثيراً ما تدعم البناء التدريجي للمساكن في المناطق المعرضة للخطر، فثمة فرصة لمواءمة هذا الاستثمار مع التكيف مع تغير المناخ والتخطيط المقاوِم للكوارث. وينبغي للحكومات أن تقدم حوافز لتحسينات المساكن المراعية للمناخ باستخدام التحويلات، وأن تدمج المجتمعات المستقبلة للمهاجرين في برامج تحسين أوضاع الأحياء الفقيرة وتسوية الأوضاع القانونية للأراضي وبناء القدرة على الصمود.

110- وتستدعي تعبئة رؤوس أموال الشتات لصالح الإسكان الميسور التكلفة ابتكار أدوات مالية مصممة خصيصاً لتحويل التضامن العابر للحدود إلى نواتج ملموسة في مجال الإسكان. ويمكن أن توفر أدوات مثل سندات الشتات والرهون العقارية المرتبطة بالتحويلات ومخططات الإسكان التعاوني مسارات منظمة لتوجيه موارد المغتربين إلى أسواق الإسكان الميسور التكلفة. ومع ذلك، يجب أن يظل صانعو السياسات منتبهين لمخاطر المضاربة. ويمكن أن يؤدي تدفق رؤوس أموال المغتربين في أسواق العقارات المحلية إلى رفع أسعار المساكن عن غير قصد، وخفض القدرة على تحمل التكلفة بالنسبة إلى الأسر المعيشية الضعيفة وتعميق التفاوتات الاجتماعية إن لم يُدَر بعناية. ومن خلال مواءمة تمويل الشتات مع أهداف الاستدامة والإنصاف، يمكن للحكومات أن تضمن مساهمة هذه الموارد في تحقيق الأمن السكني على المدى البعيد عوضاً عن مفاقمة الاختلالات التي تعتري سوق الإسكان.

(ب) تعزيز الوسطاء الماليين وتوسيع نطاق الوصول إلى رأس المال الطويل الأجل من خلال تسهيلات السيولة والضمانات الائتمانية والدعم التنظيمي المصمم خصيصاً للحالة وزيادة الشفافية

111- في السياقات التي يكون فيها سوق الرهن العقاري الأوّلي مكتمل الأطوار، ينبغي أن توسع الحكومات نطاق استراتيجيات تمويل الإسكان لضمان شمول الجميع من خلال دعم الوسطاء الماليين التكميليين – مثل مؤسسات الرهن العقاري الثانوي، ومقدمي التمويل البالغ الصغر، والمقرضين التعاونيين، والكيانات المالية المجتمعية. أما السياقات التي لم يتطور فيها سوق الرهن العقاري بعد، فينبغي أن تكون الأولوية فيها لتعزيز أسسها مع الترويج في الوقت نفسه لمناهج بديلة من خلال هؤلاء الوسطاء التكميليين ذاتهم. وهذه الجهات الفاعلة ضرورية لخدمة الأسر المعيشية المستبعدة من أنظمة الرهن العقاري الرسمية، بمن في ذلك أولئك الذين يعملون في القطاع غير النظامي وأولئك الذين ينخرطون في تشييد مساكنهم بأنفسهم تدريجياً.

112- وتتمثل إحدى الأولويات الرئيسية في تعزيز قدرة هذه المؤسسات على تعبئة رأس المال الطويل الأجل والإدارة الفعالة للمخاطر. ويمكن تحقيق ذلك من خلال سياسات نقدية ومالية داعمة توفر تسهيلات السيولة، وتتيح الحصول على التمويل بالجملة، وتقدم منتجات قروض مرتبطة بمعدل التضخم تحمي المقترضين والمقرضين من تقلبات الاقتصاد الكلي. على الرغم من ذلك، يمكن كذلك أن تؤدي الظروف النقدية المؤاتية، مثل أسعار الفائدة المنخفضة وتخفيف القيود النقدية الكمية، إلى توجيه رأس المال إلى العقارات بإفراط، مما يغذي المضاربات ويرفع الأسعار، إن لم يُدَر بشكل سليم. وللحيلولة دون التعامل مع الإسكان باعتباره مجرد سلعة مالية، يجب أن تقترن هذه التدابير بضمانات قوية، بما في ذلك وضع قواعد تنظيمية للإسكان، وفرض ضرائب على عمليات الشراء بغرض المضاربة، وتوفير الحماية للمستأجرين. وبصفة أشمل، فإن الإدارة النقدية التحوطية والرقابة التنظيمية المعززة أمران ضروريان لضمان الفاعلية الطويلة الأجل. ويمكن كذلك لآليات تقاسم المخاطر – مثل الضمانات الائتمانية والتغطية الجزئية للمخاطر – أن تشجع المؤسسات المالية على إقراض الأسواق التي تعاني من نقص في الخدمات.

113- وبالتوازي مع ذلك، يجب على الحكومات الاستثمار في البنية التحتية اللازمة لترسيخ جذور سوق تمويل الإسكان وتحقيق الاستقرار فيها. ويشمل ذلك دعم تطوير أطر التوريق وأسواق السندات التي تمكّن المؤسسات من توسيع نطاق الإقراض، مع كفالة وجود رقابة تنظيمية قوية والتواؤم مع أهداف الإسكان الاجتماعي. ولا بد أيضاً من تقديم المساعدة التقنية إلى مؤسسات التمويل البالغ الصغر لمساعدتها على التطور صوب نماذج الإقراض الفردي وبناء أنظمة مصرفية أساسية سليمة واستيفاء الشروط التحوطية.

114- وينبغي للحكومات تعزيز الشفافية من خلال إجراء التصنيفات الائتمانية ووضع معايير الأداء ونشر البيانات المفتوحة تحقيقاً لبناء الثقة واجتذاب رؤوس الأموال الطويلة الأجل، لا سيما من جانب المستثمرين المؤثرين ومؤسسات التمويل الإنمائي. وسيساعد كذلك تعزيز مكاتب الائتمان وشركات التأمين على الرهن العقاري ومقدمي الخدمات التقنية في تقليل مخاطر تمويل الإسكان للمقترضين من ذوي الدخل المنخفض مع دعم الاستقرار المالي.

115- وتفوق التحويلات الآن المساعدات الإنمائية الرسمية والاستثمار الأجنبي المباشر في العديد من البلدان المنخفضة الدخل والمتوسطة الدخل. ومع ذلك، فإنها لا تزال غير مستغلة بالقدر الكافي في التخطيط الإنمائي الرسمي. وينبغي للحكومات والمؤسسات الإنمائية أن تدمج التحويلات في استراتيجيات الإسكان الوطنية رسمياً وأن تصمم منتجات مرنة لتمويل التحسين التدريجي للسكن وتوسع نطاقها – مثل القروض العقارية البالغة الصغر وقروض تحسين السكن وخطط التمويل المشترك – بما يتماشى مع أنماط إرسال المهاجرين للتحويلات وقدرتهم على السداد.

116- ومن خلال اتباع هذه التدابير بطريقة منسقة ومدروسة، يمكن أن تنشئ الحكومات نظام تمويل إسكانياً أكثر قدرة على الصمود وإنصافاً – نظاماً يخدم أنواع الحيازة المتنوعة، ويدعم التنمية الحضرية الشاملة للجميع وينهض بالحق في السكن اللائق للجميع.

2- تمويل الإنشاءات

(أ) تعبئة التمويل للإنشاءات من أجل التعجيل بتسليم مساكن ميسورة التكلفة ومراعية للاعتبارات المناخية مع إدارة المخاطر في الوقت نفسه

117- لا يزال الحصول على التمويل للإنشاءات يمثل عقبة خطيرة أمام التوسع في الإسكان الميسور التكلفة، خاصةً في السياقات التي يواجه فيها مقاولو البناء، لا سيما الصغار والمتوسطون منهم، تكاليف أولية مرتفعة وإمكانية محدودة للحصول على رأس المال الطويل الأجل. وتضطلع الحكومات ومؤسسات التمويل الإنمائي بدور حاسم في تحفيز تدفقات رأس المال وتخفيف المخاطر لإتاحة توفير الإسكان الشامل للجميع.

118- وينبغي أن تعطي الحكومات ومؤسسات التمويل الإنمائي الأولوية لاستحداث قروض مرحلية قصيرة الأجل تستهدف تنمية الإسكان المراعي للبيئة والميسور التكلفة. وهذه الأدوات ضرورية لتغطية تكاليف المراحل المبكرة، بما في ذلك حيازة الأراضي واستصدار التراخيص وإجراء دراسات الجدوى والإنشاءات الأولية. فمن خلال توفير السيولة في البداية، يمكن للتمويل المرحلي أن يفتح الطريق أمام التمويل الطويل الأجل، ويقلل من مخاطر المشاريع للمستثمرين ويفضي إلى تسارع الجداول الزمنية للمشاريع.

119- وينبغي تصميم آليات التمويل المرحلي بحيث تحفز التصاميم والتكنولوجيا المراعية للمناخ منذ المراحل الأولى للتطوير العقاري. ويشمل ذلك اشتراط الالتزام بمعايير تشييد الأبنية المراعية للبيئة ومعايير كفاءة الطاقة وممارسات التشييد المقاومة لآثار تغير المناخ من أجل الحصول على التمويل، ومن ثم ترسيخ الاستدامة في التكوين الأساسي لمشاريع الإسكان الميسور التكلفة.

120- ولجذب رؤوس الأموال الخاصة إلى الأسواق التي تعاني من نقص في الخدمات، يجب على الحكومات تنفيذ آليات لتقاسم المخاطر مثل الضمانات الائتمانية الجزئية وهياكل الديون التابعة والمنح المشروطة بالأداء.

وتساعد هذه الأدوات في التخفيف من المخاطر المتصورة في القطاعات ذات الدخل المنخفض والقطاعات غير الرسمية وتشجع المستثمرين على الانخراط في أسواق كانوا سيتجنبونها لولا هذه الأدوات.

121- ومن الأهمية بمكان أن تتماشى أدوات تمويل الإنشاءات من الناحية الاستراتيجية مع الاستثمار العام في البنى التحتية وخدمة الأراضي لتحقيق أقصى قدر ممكن من الكفاءة وخفض تكاليف التطوير. ويضمن التخطيط المنسق بين تمويل الإسكان وتمويل البنى التحتية عدم تحميل مقاولي البناء من القطاع الخاص أو المجتمعات المحلية ذاتها العبء الكامل لتهيئة الموقع، مما يحسن من جدوى المشاريع.

122- وينبغي أن تنشئ الحكومات منصات لتمويل الإسكان تضم أصحاب المصلحة المتعددين بما في ذلك البنوك والمستثمرون المؤثرون ومؤسسات التمويل البالغ الصغر ومقاولو البناء المحليون والمجتمعات المحلية، لكي يشتركوا في تصميم منتجات مالية تتسم بالسرعة والتجاوب ويصلوا إلى توافق آراء بشأن أطر تقييم المخاطر. ويدعم هذا الحوار إنشاء أدوات مالية تفي بالغرض ويمكن أن تتطور حسب احتياجات السوق.

(ب) تنويع مجموعة أدوات تمويل الإسكان المتاحة للمطورين والمقاولين الصغار والناشئين في مختلف مراحل سلسلة القيمة المتصلة بالإسكان، من خلال الاشتراك في تصميم هذه الأدوات مع المستثمرين، بما في ذلك المجتمعات المحلية، وتكييفها مع السياقات الوطنية والمحلية والأطر المؤسسية

123- تتمثل إحدى الأولويات الرئيسية في توسيع نطاق الحصول على تمويل الإنشاءات، لا سيما فيما يتعلق بشركات الإنشاءات الصغيرة والمتوسطة الحجم التي غالباً ما تُستبعَد من قنوات الصيرفة التقليدية. ويجدر بالمؤسسات المالية أن تصمم منتجات مالية مخصصة لتلبية الاحتياجات المحددة لهذه الشريحة وواقع التدفقات النقدية المتاحة لها. وفي موازاة ذلك، يمكن لنماذج التمويل المختلط، التي تجمع بشكل استراتيجي بين الأموال العامة ودعم الجهات المانحة والاستثمارات الخاصة، أن تقلل من المخاطر المتوقعة وتحفز توسيع نطاق الاستثمار في قطاع الإسكان.

124- وإضافةً إلى أدوات التمويل، يجب الاهتمام بتعزيز سلسلة قيمة الإسكان بأكملها. ويشمل ذلك: (1) دعم سلاسل الإمداد المحلية لمواد البناء، من أجل خفض التكاليف وتعزيز الآثار الاقتصادية غير المباشرة؛ (2) تيسير التعاون بين الجهات الفاعلة الرسمية وغير الرسمية لضمان وصول التمويل إلى عمليات التحسين التدريجي للسكن والتشييد الذاتي للمساكن؛ (3) تشجيع تصاميم المباني الملائمة للمناخ، التي تساعد على ضمان يسر التكلفة وتقليل تكاليف الصيانة على المدى البعيد وتحسين جودة المساكن إجمالاً.

125- وفي الوقت نفسه، لا بد من زيادة الاستثمار في أسهم رأس المال بدرجة كبيرة لدعم مقاولي البناء الناشئين، لا سيما أولئك الذين ينتمون منهم إلى المجتمعات المحرومة. وتوضح مبادرات مثل صندوق إنتوثوكو للأسهم في جنوب أفريقيا كيف يمكن لرأس المال السهمي، عندما يقترن بالمساعدة التقنية والإرشاد، أن يمكّن رواد الأعمال الجدد الذين لا يملكون رأس المال الكافي من دخول قطاع الإسكان. ومن شأن توسيع نطاق هذه النماذج وتكييفها مع السياقات المحلية أن يضمن أن يصبح تطوير قطاع الإسكان محركاً لتوفير المأوى وكذلك للفرص الاقتصادية والابتكار الشاملين للجميع.

126- ولجذب رؤوس الأموال الطويلة الأجل من جانب المستثمرين من المؤسسات والقطاع الخاص، يجب أن تصمَّم أدوات التمويل بالاشتراك معهم في ظل فهم واضح لتوقعات المستثمرين، فضلاً عن حالة تمويل الإسكان على الصعيد المحلي (لا سيما في الأسواق الناشئة حيث تكون الأسر المعيشية والمجتمعات المحلية في كثير من الأحيان هي المصدر الرئيسي للاستثمار). ويشمل ذلك: (1) إشراك صناديق المعاشات التقاعدية وصناديق الاستثمار العقاري والبنوك وغيرها من المستثمرين المؤسسيين في بداية مرحلة تصميم المنتج – سواء فيما يتعلق بالضمانات أو السندات أو التسهيلات الائتمانية؛ (2) مواءمة المنتجات المالية مع وضع العوائد مقابل المخاطر للمستثمرين والنماذج التشغيلية والاحتياجات التنظيمية لضمان الإقبال على هذه المنتجات وقابليتها للتوسع؛ (3) استخدام الأموال العامة بشكل استراتيجي ليس كتمويل أوّلي، وإنما كمحفز

لضخ كميات أكبر من رأس المال الخاص، من خلال أدوات مثل ضمانات الخسارة الأولى أو دفعات تخفيض أسعار الفائدة أو منصات الاستثمار المشترك، بطرق تعزز الاستثمارات القائمة التي يقودها المجتمع المحلي عوضاً عن أن تحل محلها.

127- ومن أجل بناء أنظمة لتمويل الإسكان شاملة للجميع وقادرة على الصمود، لا بد أن تؤسس الحكومات والشركاء في التنمية سياساتها وأطرها التنظيمية على الواقع المحلي، بدلاً من محاولة استنساخ نماذج ذات طابع مالي قوي من بلدان الشمال. ويشكل منظومات تمويل الإسكان في بلدان الجنوب مزيجٌ مميَّز من القيود المحلية، مثل تعذُّر الحصول على الائتمان وقلة فرصه والشبكات المالية غير الرسمية والأدوار القوية للقطاع العام، فضلاً عن التبعيات الخارجية، بما في ذلك التعرض لتدفقات رأس المال العالمية وتقلبات أسعار الفائدة.

128- ولا تزال أسواق الرهن العقاري الرسمية في العديد من سياقات بلدان الجنوب ضحلة أو يتعذر على غالبية القطاعات الوصول إليها. ونتيجة لذلك، غالباً ما تجسد الأنظمة الوطنية أحد مسارين عريضين: (1) النماذج التي تقودها الدولة، حيث تقوم الحكومات بتمويل الإسكان أو تقديم حلول إسكانية مباشرةً؛ (2) النماذج المالية غير الخاضعة للتنظيم، حيث تهيمن الممارسات المالية غير الرسمية أو محدودة النطاق في غياب بنية تحتية مصرفية قوية.

129- وينبغي للاستراتيجيات الوطنية لتمويل الإسكان أن تبتعد عن النُهج الأحادية النمطية التي تطبق على الجميع وأن تعتمد عوضاً عن ذلك أطر عمل تراعي السياق بحيث: (1) تعترف بنماذج التمويل المتمحورة حول الدولة والنماذج غير الرسمية والمجتمعية وتدعمها بوصفها عناصر صالحة وفعالة في مجال تمويل الإسكان؛ (2) تقدم الدعم التنظيمي والمالي المحدد الأهداف لصغار المقاولين، لا سيما في المناطق ذات الدخل المنخفض والمدن الثانوية حيث يتعذر الوصول إلى أسواق الائتمان الرسمية في كثير من الأحيان؛ (3) تسخر الحلول القائمة على التكنولوجيا المالية لتوسيع نطاق التصنيف الائتماني القائم على الأجهزة النقالة وتحقيق الوصول الرقمي إلى تمويل الإسكان، خاصة في المناطق المحرومة أو الريفية؛ (4) تدرك الاعتمادية المزدوجة لأنظمة بلدان الجنوب على رأس المال الأجنبي المتقلب والبنية التحتية المالية المحلية الضعيفة وإنشاء ضمانات لإدارة هذا الضعف الهيكلي.

130- ومن خلال تكييف أطر تمويل الإسكان مع الظروف المؤسسية والاقتصادية والاجتماعية المحلية، يمكن للحكومات أن تطلق العنان لقدر أكبر من الشمول وتعزز استقرار الأسواق وتشجع إنشاء أنظمة إسكان قابلة للتوسع ومراعية للظروف الاجتماعية.

3- رأس المال المستثمر

(أ) تشجيع زيادة مشاركة القطاع الخاص في أسواق الإسكان الميسور التكلفة والشامل للجميع من خلال الحد من مخاطر الاستثمارات وضمان استقرار السوق على المدى البعيد

131- ينبغي أن تجري الحكومات تقييماً شاملاً للحاجة الإسكانية على الصعيد الوطني وإطار التمويل لتحديد الثغرات النظمية والفئات السكانية المحرومة والحوافز المحدثة للاختلالات التي تعيق الوصول الشامل للجميع. وينبغي أن تدرس أيضاً العوائق الهيكلية التي تحد من مشاركة القطاع الخاص وأن تنشئ منصات حوار منسقة لاستكشاف الحوافز المناسبة للسياق والإصلاحات التنظيمية وآليات تقاسم المخاطر التي يمكن أن تيسر وتوسع نطاق الاستثمار الخاص المسؤول في الإسكان الميسور التكلفة واللائق.

132- وتوخياً لتعزيز الأسس المالية لأنظمة الإسكان الشامل للجميع، بما في ذلك تطوير الإسكان الاجتماعي والتوسع فيه، ينبغي للحكومات والمؤسسات المالية أن تعمل جاهدةً على تنويع مصادر رؤوس الأموال التي يجري تعبئتها لتمويل الإسكان وأنواعها. وينطوي ذلك على التوسع خارج نطاق القنوات المصرفية التقليدية بما يشمل الأدوات والجهات الفاعلة المالية المبتكرة والمتوافقة مع المهام.

133- وينبغي للحكومات أن تشـــرك الجهات الفاعلة في القطاع المالي بكامل أطيافها – بما في ذلك أســـواق رأس المال وصـناديق المعاشـات التقاعدية ومقدمو خدمات التأمين والمسـتثمرون المؤسـسـيون ومؤسـسـات التمويل الإنمائي – من أجل تنويع أدوات تمويل الإسـكان على نطاق سـلسـلة القيمة بأكملها. ويشـمل ذلك تعزيز أدوات الاستثمار الطويل الأجل، والترويج للسندات المتصلة بالإسكان، وأطر التوريق، وتمويل الأسهم، ونماذج التمويل المختلط المصـممة بما يتناسـب مع السـياقات الوطنية. وينبغي للحكومات أيضـاً أن تشـجع اتباع الاسـتراتيجيات المنســقة التي توائم بين التدفقات المالية والأهداف الاجتماعية، وتقلل من مخاطر الاســتثمار في الأســواق التي تعاني من نقص الخدمات، وتكفل مساهمة الابتكار المالي في تحقيق التكلفة الميسورة وشمول الجميع والقدرة على الصمود في أنظمة الإسكان.

134- وتتمثل إحدى الإستراتيجيات الرئيسية في دعم تطوير أدوات الاستثمار في الإسكان القائمة على التمويل البالغ الصـغر المصـممة خصـيصـاً لتلبية احتياجات الأسـر ذات الدخل المنخفض، لا سـيما في أسـواق الإسـكان غير الرسـمي والتحسـين التدريجي للسـكن. ويمكن لهذه الأدوات أن توجه رأس المال نحو المؤسسات والعملاء الذين عادةً ما كانوا يُستبعدون من أنظمة الرهن العقاري السائدة. وينبغي تركيز الجهود على تيسير الوصول إلى رأس المال المحلي والدولي على حد سواء لمؤسسات التمويل البالغ الصغر ذات الأداء الجيد – وخاصـة المؤسـسـات من المسـتويين الأول والثاني التي تتمتع بقدرة تشـغيلية بيّنة وحافظات مستقرة. وغالباً ما تكون هذه الجهات الفاعلة مؤهلة لخدمة السكان ذوي الدخل المنخفض، ولكنها تفتقر إلى إمكانية الوصول إلى رأس المال الطويل الأجل بكميات كبيرة.

135- وينبغي للحكومات أيضـاً تعبئة رأس المال المحلي من خلال تطوير أسـواق السـندات البلدية أو السـيادية التي يمكن أن تمول البنية التحتية للمســاكن وتطويرها. ويمكن لإصــدار ســندات مواضــيعية – مثل الســندات الخضراء للإسكان المقاوم لآثار تغير المناخ أو السندات التي تركز على نوع الجنس للأسر المعيشية التي تعيلها النساء – أن يوائم تدفقات الاستثمار مع الأهداف السياساتية الاجتماعية والبيئية الأوسع نطاقاً، مع دعم الاستثمار العام الطويل الأجل في الإســكان الاجتماعي أيضــاً. وتكميلاً لذلك، ينبغي على البلديات توســيع قاعدة إيراداتها وتعزيز جدارتها الائتمانية لتحسين الوصول إلى سندات البنية التحتية وأدوات التمويل المرتبطة بالتنمية.

136- وينبغي للحكومات أن تعزز التركيز بصفة خاصة على تمويل الإسكان للأسر المعيشية ذات الدخل المنخفض والسكان العاملين في القطاع غير النظامي من خلال تصميم أدوات مالية شاملة للجميع وإعانات محددة الأهداف وآليات مصممة خصيصاً لتقاسم المخاطر. وينبغي أن تدعم السياسات العامة المؤسسات المالية وتحفزها على توسيع نطاق الوصول إلى الائتمان في هذا القطاع، مع تقليل مخاطر الإقراض من خلال الضمانات ورأس المال الميسَّر الشروط وأدوات التمويل المختلط. وينبغي إيلاء اهتمام خاص لمواءمة هذه الجهود مع أنظمة الحماية الاجتماعية وواقع الدخل غير الرسمي لضمان توافر إمكانية الحصول على السكن اللائق على نحو منصف ومستدام.

137- وتظل الإعانات المصممة جيداً ضرورية لتخفيف مخاطر الدخول إلى الأسواق التي تعاني من نقص في الخدمات ولتحفيز مشاركة القطاع الخاص في شرائح إسكان ذوي الدخل المنخفض. ويمكن أن تزيد الإعانات، إذا حُدِّدت أهدافها بشكل فعال ودُمِجت مع أدوات تمويل أخرى، من جاذبية الاستثمارات في قطاع الإسكان وجدواها للمطورين والمقرضين على حد سواء.

138- ويمثل تغير المناخ خطراً وفرصـــة في آن واحد. فيجب أن تدمج أطر تمويل الإســـكان معايير البناء المراعية للبيئة، وتعزز الوصـول إلى قروض الإسكان الموفرة للطاقة، وأن تدعم إصـدار السندات الخضـراء لقطاع الإســكان. وينبغي أن تقترن قوانين البناء والمعايير المقاومة لآثار تغير المناخ بحوافز تمويلية تدعم اعتمادها في جميع شرائح الدخل.

139- ولكي تجذب الحكومات رأس المال الخاص إلى الإسكان الميسور التكلفة، عليها أن تعتمد نهجاً شاملاً للحد من المخاطر يتجاوز الضمانات الائتمانية أو الإعانات الرأسمالية أو المنح المشروطة بالأداء. وفي حين أن

هذه الأدوات تظل مهمة، فإن الاعتماد على الإعانات أو الضمانات أكثر من اللازم دون معالجة أوجه القصور الهيكلية قد ينشئ اختلالات في السوق ويثبط الاستثمار المستدام. لذلك، يجب على الحكومات أن تقرن الأدوات المالية بإصلاحات في قطاع الإسكان. ويضمن هذا النهج المركَّب أن تؤدي تدابير الحد من المخاطر إلى زيادة الكفاءة والشفافية ويسر التكلفة على المدى البعيد، عوضاً عن مواراة المشاكل الأساسية.

140- وينبغي أن تركز الحكومات على تهيئة بيئات يمكن التنبؤ بها وشفافة وحسنة التنظيم تقلل من عدم اليقين وتخفض تكاليف المعاملات للجهات الفاعلة في القطاع الخاص. ويشمل ذلك تحسين أنظمة تقييم الممتلكات، وتعزيز عمليات الترخيص والتخطيط، وتحسين الوصول إلى بيانات موثوقة عن الأراضي والطلب على المساكن وأداء السوق.

141- ويمكن للشراكات بين القطاعين العام والخاص والمجتمعات المحلية أن تؤدي دوراً حاسماً في توسيع نطاق الاستثمار في الإسكان الميسور التكلفة وتحسين المستوطنات العشوائية، شريطة أن تكون مدعومة بإدارة قوية وترتيبات منصفة لتقاسم المخاطر والتواؤم مع الأهداف المتمثلة في يسر التكلفة والصلاحية للسكن والاستدامة البيئية.

142- وفي نهاية المطاف، ينبغي أن يشكل الحد من المخاطر جزءاً لا يتجزأ من التحسينات النظمية التي تتيح إقامة أسواق تنافسية وتقلل من عدم تناسق المعلومات وتعزز ثقة المستثمرين على المدى البعيد في أنظمة الإسكان الشامل للجميع.

(ب) إعادة التوازن إلى أسواق الإسكان وتنظيمها من خلال أطر تنظيمية متماسكة توائم بين تمويل الإسكان وتخطيط استخدام الأراضي والضرائب ومعايير الإنشاء، مع التعامل مع الإسكان كحق ومنفعة اجتماعية، والحد من الاستثمار بهدف المضاربة وأمولة الإسكان وتنظيم الإيجارات القصيرة الأجل.

143- يتطلب ضمان شمول أنظمة الإسكان للجميع ويسر تكلفتها وقدرتها على الصمود إعادة تفكير في كيفية إدارة أسواق الإسكان وتنظيمها. فيجب على الحكومات تجاوز النُهج السياساتية المجزأة وبناء أطر تنظيمية متكاملة توائم بين تمويل الإسكان وتخطيط استخدام الأراضي والضرائب ومعايير الإنشاء وبين الأهداف العامة الأوسع نطاقاً – لا سيما التكلفة الميسورة والإنصاف والاستدامة البيئية.

144- ويتمثل أحد العناصر المحورية في هذه المهمة في تطوير بنية تحتية قانونية قوية ومتماسكة. ويشمل ذلك حقوق الملكية الآمنة والقابلة للإنفاذ، وآليات الرهن الاحتجازي العادلة – أي العمليات التي تسمح للمقرضين باسترداد الضمانات عند تعثر المقترضين، ولكن مع وجود ضمانات تكفل اتباع الإجراءات القانونية الواجبة والشفافية والتناسب وحماية الأسر المعيشية الضعيفة – والرقابة الواضحة على الأدوات المالية مثل الأوراق المالية المضمونة برهن العقاري والسندات المدعومة وغيرها من أدوات أسواق رؤوس الأموال. وفي حين أن هذه الأدوات قد تكون قيِّمة في تعبئة الاستثمار، فيجب استخدامها في ظل تنظيم عام مُحكَم لضمان أن تخدم الوظيفة الاجتماعية للإسكان. وهذا يعني تضمين الشفافية وحماية المستهلك ومعايير يسر التكلفة في تصميمها، مدعومةً بتعزيزات ائتمانية عامة مثل ضمانات الخسارة الأولى أو العائدات المخصصة لمشاريع الإسكان الميسور التكلفة.

145- وثمة حاجة ملحة لإعادة التوازن إلى الوظيفة الاجتماعية للإسكان. ففي العديد من الولايات القضائية، هيمنت شركات الأسهم الخاصة وصناديق الاستثمار العقاري وغيرها من الجهات الاستثمارية المؤسسية على تمويل الإسكان، مع إعطاء الأولوية في أغلب الأحيان للعوائد المالية على حساب الغرض الاجتماعي للإسكان. وقد أدى ذلك إلى ارتفاع الأسعار والنزوح وتآكل الحق في السكن، لا سيما فيما يتعلق بالمجتمعات ذات الدخل المنخفض والمجتمعات المهمشة.

146- ويجب أن تضطلع الحكومات بدور أكثر فاعلية في تنظيم الأسواق العقارية لضمان الشفافية والحد من المضاربة ومواءمة الاستثمار مع الأولويات الاجتماعية والبيئية. ويشمل ذلك إعادة التركيز على الإسكان كحق ومنفعة اجتماعية، والحد من الاستثمارات بهدف المضاربة ومن أمولة الإسكان وتنظيم الإيجارات القصيرة الأجل.

147- وللعدول عن اتجاه الأمولة، يجب أن تتعمد الحكومات تشجيع النماذج العامة والمجتمعية. ويشمل ذلك توسيع نطاق الدعم لشركات بناء المساكن غير الربحية والتعاونيات والصناديق الاستئمانية لأراضي المشاع، بالإضافة إلى إعادة توجيه الاستثمار العام لإعطاء الأولوية للإعانات الجماعية على الفردية. فعوضاً عن دعم فرادى المشترين في أسواق محمومة بالتضخم، ينبغي استخدام الأموال العامة لدعم الإسكان الطويل الأجل غير السوقي الذي يظل ميسور التكلفة على الدوام.

148- ويستدعي هذا التحول أيضاً تعزيز تنظيم أسواق التوريق والسندات المغطاة. ويجب أن تعمل هذه الأدوات المالية المركَّبة بموجب قواعد إدارية صارمة تضمن الوضوح القانوني وجودة الأصول ومساءلة المستثمرين. وينبغي أن تضع الحكومات أحكاماً قانونية واضحة لتحويل الأصول إلى كيانات ذات أغراض خاصة، واشتراط الإفصاح المنتظم وفحص مدى الإجهاد لمجمعات الأصول، والحد من المخاطرة المفرطة من خلال فرض قيود على نسبة القروض إلى القيمة ووضع معايير للجدارة الائتمانية. ويمكن أن تساعد السجلات المركزية والتوثيق القياسي في تحسين شفافية السوق وانضباطه.

149- والأهم من ذلك أن هذه الإصلاحات التنظيمية يجب أن تكون جزءاً لا يتجزأ من إطار عمل أوسع قائم على حقوق الإنسان. والسكن ليس مجرد سلعة – بل هو حق أساسي. وينبغي للدول أن تعتمد وتنفذ استراتيجيات قانونية وسياساتية تجعل من هذا الحق حقيقة واقعة، لا سيما بالنسبة إلى الفئات المحرومة تاريخياً. ويعني النهج القائم على الحقوق وضع أهداف قابلة للقياس، وإتاحة المشاركة العامة وضمان توافر سبل الانتصاف عند انتهاك الحقوق. ويستتبع هذا أيضاً الحد من ممارسات المستثمرين المؤسسيين التي تقوض يسر التكلفة. ويجب على الدول أن تعتمد قوانين تلزم المستثمرين العقاريين ببذل العناية الواجبة في مجال حقوق الإنسان، والحد من زيادات الإيجارات، ورفع مستوى الجودة، وزيادة الشفافية، وتخصيص أجزاء من حافظات الاستثمار للإسكان الميسور التكلفة حقاً. وينبغي تطبيق مبادئ مماثلة على فرادى المستثمرين العقاريين، لا سيما أولئك الذين يشترون عدة منازل أو يتركون العقارات شاغرة، مما يساهم في نشأة المضاربات وقيود العرض. وينبغي إصلاح السياسات الضريبية لتثبيط مثل هذه الممارسات، كما ينبغي إعادة توجيه الإيرادات نحو الإسكان المقاوم لآثار تغير المناخ والميسور التكلفة.

150- وتشمل المجالات الأخرى التي تتطلب اهتماماً فورياً تنظيم الإيجارات القصيرة الأجل، والتي ساهمت في تسليع المساكن والنزوح في العديد من المناطق الحضرية. ويجب على الحكومات فرض قيود على عدد أيام الإيجار، واشتراط الترخيص والشفافية، وإعطاء الأولوية للاستخدام السكني الطويل الأجل لمخزون المساكن، لا سيما في المدن التي تواجه نقصاً حاداً في المساكن.

151- وأخيراً، يجب على الحكومات معالجة الأشكال الناشئة للأمولة في قطاعات مثل إسكان الطلاب والرعاية الطويلة الأجل. ويتزايد استهداف هذه الأسواق، التي غالباً ما تغفلها الأطر التنظيمية، من قبل الجهات الفاعلة المالية التي تسعى إلى تحقيق عوائد مرتفعة على حساب الفئات السكانية الضعيفة. ويجب أن تضمن القواعد التنظيمية الجودة والتكلفة الميسورة والحماية من النزوح أو الإهمال. ويجب توسيع نطاق الخيارات العامة وغير الربحية الموازية لتوفير بدائل حقيقية.

جيم- التمويل العام والإعانات الحكومية

152- يتسم التمويل العام بأهمية أساسية في ضمان الوصول العادل إلى السكن اللائق، لا سيما لذوي الدخل المنخفض والفئات التي تعاني من نقص في الخدمات. ويمكن للإعانات المحددة الأهداف والاستخدام الاستراتيجي للأصول العامة أن يخفض تكاليف الإسكان، ويطلق العنان للعرض ويشجع التنمية الحضرية الشاملة للجميع. ولكي تكون هذه التدابير فعالة، يجب إدماجها في أطر أوسع للإسكان واستخدام الأراضي والتخطيط الحضري، مع تعزيز نظم تمويل البلديات ودعم حلول الإسكان غير السوقية والمجتمعية.

1- إتاحة الإعانات الحكومية المحددة الأهداف، وخفض تكاليف إنتاج المساكن، وتوسيع نطاق وصول الفئات ذات الدخل المنخفض إليها

153- ينبغي للحكومات أن تدمج الإعانات المالية للإسكان في سياسات الإسكان الوطنية باعتبارها أدوات أساسية لمعالجة الفجوات المتعلقة بيسر التكلفة وإمكانية الوصول والتي لا يمكن للآليات القائمة على السوق وحدها سدها. وبناءً على ذلك، ينبغي للحكومات أن تصمم إعانات الإسكان وخطط الدعم وتنشرهما نشراً استراتيجياً بهدف خفض تكاليف الإنتاج، وإتاحة إمدادات الإسكان الميسور التكلفة، وضمان إدماج ذوي الدخل المنخفض والفئات السكانية التي تعاني من نقص في الخدمات. وينبغي أن تكون الإعانات العامة مصممة بعناية لمعالجة إخفاقات محددة، مثل عدم قدرة بعض الفئات على الحصول على الائتمان الرسمي، أو الفجوات المتعلقة بيسر التكلفة في أسواق الإيجار. ومع ذلك، لا ينبغي أن يُنظر إلى الإعانات على أنها العلاج الشافي للإخفاقات الهيكلية لمنظومة الإسكان، والتي ينبغي معالجتها بطريقة شاملة ومتكاملة لضمان حصول الجميع على السكن اللائق على المدى البعيد.

154- وينبغي أن توجه الحكومات الدعم المالي إلى الأسر المعيشية الأشد فقراً باستخدام معايير أهلية شفافة وبيانات اجتماعية واقتصادية لضمان الإنصاف والكفاءة. وتحقق الإعانات – بما في ذلك المنح المباشرة والقروض الميسرة الشروط والحوافز الضريبية وإتاحة الأراضي بأسعار أقل من أسعار السوق – أقصى فعالية عندما تكون وثيقة الارتباط بمعايير التكلفة الميسورة والأداء البيئي واشتراطات شمول الجميع.

155- وينبغي أن تجمع مخططات الإعانات بين جانبي الطلب والعرض، بحيث تقدم إعانات مباشرة للأسر ذات الدخل المنخفض مع إدخال حوافز لإنشاء مساكن لائقة وميسورة التكلفة. على سبيل المثال، يمكن أن تؤدي قسائم الإيجار الموجَّهة أو المساعدة في الدفعات الأولية إلى إتاحة الوصول بالنسبة إلى الفئات المنخفضة الدخل، في حين أن الإعانات المقدمة على جانب العرض يمكن أن تحفز مقاولي البناء من القطاع الخاص أو التعاونيات على إنتاج مساكن غير سوقية في مناطق حسنة الموقع.

156- ولتحسين النتائج على مستوى النظام، يمكن أن تقدم الحكومات ضمانات ائتمانية وتغطية جزئية للمخاطر وآليات لامتصاص الخسارة الأولى من أجل الحد من مخاطر إقراض العاملين في القطاع غير النظامي ورواد المشاريع البالغة الصغر. ولا تؤدي هذه الأدوات إلى توسيع نطاق المشاركة في السوق فحسب، بل تسخِّر كذلك التمويل الخاص بفعالية أكبر. وينبغي للحكومات أن تضمن في الوقت نفسه أن تتجنب أطر الإعانات تحقيق نتائج عكسية من خلال الإلغاء التدريجي للإعانات الواسعة النطاق القائمة على أسعار الفائدة والتي تستفيد منها الأسر المعيشية الأكثر ثراءً بشكل غير متناسب.

157- ولا بد من إدخال إصلاحات تكميلية لتحرير الإمكانات الكاملة للإعانات. وتشمل هذه الإصلاحات دمج برامج الإسكان مع استراتيجيات تخطيط الأراضي والتخطيط الحضري وتطوير البنية التحتية، ودعم أساليب البناء الفعالة والمقاومة لآثار تغير المناخ والاستثمار في الخدمات غير المالية مثل دعم الإنشاءات على مستوى الأسر المعيشية أو المساعدة التقنية أو التثقيف بشأن التشييد الآمن. وتضمن هذه الجهود ترجمة الدعم المالي إلى سكن دائم ولائق. وبالمثل، ينبغي دمج مخططات الإعانات مع سياسات الوصول إلى الأراضي والتخطيط الحضري، مثل مخططات المواقع والخدمات، بما يضمن حصول المستفيدين على حيازة آمنة وعلى الخدمات الأساسية.

158- ويجب أن تشكِّل مخططات الإعانات جزءاً لا يتجزأ من استراتيجية أوسع لتمويل الإسكان، تتماشى مع أنظمة الرهن العقاري وأسواق الإيجار واستثمارات البنى التحتية العمومية. وينبغي أيضاً تكييفها مع ظروف سوق الإسكان المحلية، مع مراعاة الاختلافات الإقليمية في أسعار الأراضي وتكاليف البناء والكثافة الحضرية.

159- وبالتوازي مع ذلك، ينبغي أن تعزز الحكومات ضمان الحيازة واستقرار الإيجار من خلال نماذج تمويل تركز على المستأجرين. وقد تشمل تلك النماذج ضبط الإيجار واشتراط إعادة الاستثمار في صيانة المباني ودعم تعاونيات المستأجرين. ويمكن توفير تمويل مستقر ومعاكس للدورات الاقتصادية بمعزل عن تقلبات السوق من خلال

إنشاء صناديق اجتماعية للإسكان أو توسيع نطاقها، وهي صناديق تُموَّل من خلال إيرادات مخصصة مثل الضرائب العقارية أو تحصيل قيمة الأراضي.

160- وينبغي أن تشجع الدول حلول الإسكان غير السوقية، مثل الإسكان التعاوني والصناديق الاستئمانية لأراضي المشاع، من أجل توسيع خيارات الإسكان الميسور التكلفة والشامل للجميع. ومن خلال توفير الحماية القانونية وإتاحة الحصول على التمويل الميسور التكلفة وتحديد الأولويات في تخصيص الأراضي العامة، قد تتمكن المجتمعات المحلية من إنتاج المساكن وإدارتها بشكل جماعي، مما يساهم في يسر التكلفة والقدرة على الصمود والتماسك الاجتماعي على المدى البعيد.

161- وأخيراً، ينبغي على الحكومات تعزيز أنظمة تمويل الإسكان لكي تستجيب بفعالية لحالات الطوارئ – بما في ذلك الكوارث الطبيعية والنزاعات والنزوح – مع دعم التعافي على المدى الطويل. وفي حالات الأزمات، يمكن لأدوات مثل التحويلات النقدية وقسائم الإيجار والإسكان الانتقالي من خلال الشراكات بين القطاعين العام والخاص أن توفر إمكانية الوصول السريع إلى المأوى. ومع تقدم عملية التعافي، تساعد القروض المدعومة والتمويل السكني البالغ الصغر ونماذج الادخار المجتمعي الأسر المعيشية على إعادة البناء – خاصة عندما تسترشد بمبادئ "إعادة البناء على نحو أفضل".

162- وتعتبر الأدوات المدعومة من الجهات المانحة وقنوات التمويل غير الرسمية والضمانات الدولية ضرورية في الدول الهشة، لا سيما بالنسبة للاجئين والنازحين داخلياً. ويمكن أن تؤدي المرونة التنظيمية والمنصات الرقمية ونُهج التمويل المختلط إلى تحسين التسليم والشفافية. وسيؤدي تضمين هذه الأدوات في استراتيجيات الإسكان الوطنية إلى تعزيز القدرة على الصمود وشمول الجميع والتأهب للصدمات المستقبلية.

2- الاستفادة من الأصول العامة مثل الأراضي والإعانات والبنية التحتية لإطلاق العنان للاستثمارات في مجال الإسكان وتطوير المستوطنات العشوائية

163- ينبغي للحكومات اعتماد نهج استراتيجي لاستخدام الأصول العامة والموارد المالية العامة لتحفيز أسواق تمويل الإسكان الميسور التكلفة الشامل للجميع والفعال. ولا يجب تعبئة الأراضي العامة واستثمارات البنى التحتية والحوافز المالية ورأس المال المؤسسي كل على حدة، وإنما ضمن استراتيجيات إسكان متكاملة تعطي الأولوية للإسكان الميسور التكلفة واللائق والشامل للجميع. ويشمل ذلك الدعم المخصص للإسكان الاجتماعي وتطوير المستوطنات العشوائية كمكونات أساسية للسياسة العامة. ومن خلال الاستفادة من الأراضي المملوكة للقطاع العام في الإسكان الميسور التكلفة، ومواءمة الإعانات مع وجود نواتج واضحة فيما يتعلق بيسر التكلفة، واستخدام الضمانات أو التمويل المختلط لحشد الاستثمار الخاص، يمكن للدول أن تزيد من تأثير الحيز المالي المحدود.

164- وينبغي للحكومات كذلك أن تعطي الأولوية للتدخلات الاستراتيجية وتنشر إعانات لتحسين المساكن جنباً إلى جنب مع الجهود الرامية إلى توفير ضمان الحيازة – أي أشكال الإشغال القانونية أو الموثقة أو المعترف بها – كنهج استراتيجي لضخّ الاستثمار الخاص والمجتمعي في المستوطنات العشوائية. وإضافةً إلى ذلك، ينبغي هيكلة الدعم العمومي لحشد رأس المال الخاص، بما في ذلك من خلال التمويل البالغ الصغر، والمدخرات المجتمعية، وتمويل صغار مقاولي البناء. وتمثل الإدارة الشفافة والأهداف المحددة بوضوح والتخصيص الاستراتيجي للموارد العامة أموراً بالغة الأهمية لتهيئة أنظمة إسكان مستدامة مالياً ومنصفة اجتماعياً على المدى البعيد.

165- وينبغي للحكومات المحلية والإقليمية أن تستخدم آليات التمويل القائمة على الأراضي مثل تحصيل قيمة الأراضي، أو فرض الضرائب على الممتلكات، أو تأجير الأراضي، أو مساهمات المقاولين الإلزامية لتوليد تمويل تكميلي من أجل الارتقاء بالمناطق الحضرية وتوفير الإسكان الميسور التكلفة. وينبغي أن تكون هذه الأدوات جزءاً لا يتجزأ من الأطر القانونية والتخطيطية لضمان الشفافية والإنصاف في إعادة استثمار المكاسب المتحققة من

الأراضي في البنية التحتية وتقديم الخدمات للمناطق التي تعاني من نقص في الخدمات، مع تعزيز الاستقلالية المالية المحلية وتقليل الاعتماد على التمويل الخارجي. وينبغي أن تسعى الحكومات أيضاً إلى إيجاد آليات للتمويل المشترك بين الحكومات المركزية والوسيطة والمحلية لإتاحة المسؤولية المشتركة وتجميع الموارد في مختلف المستويات الحكومية وتعزيز الاستخدام الاستراتيجي لأداة تحصيل قيمة الأراضي في التنمية الحضرية الشاملة للجميع في المناطق الحضرية الهشة.

166- وينبغي للحكومات أن تحفز الشراكات الفعالة بين القطاعين العام والخاص من خلال تقديم حوافز شفافة، مثل الإعفاءات الضريبية أو مرونة التخطيط أو مكافآت الكثافة، مقابل الالتزام بالتكلفة الميسورة وضمان الحيازة والاستدامة. وينبغي أن تدمج هذه الشراكات معايير القدرة على الصمود والبناء المراعي للبيئة، حيثما كان ذلك مناسباً، لتعزيز وفورات التكاليف والاستعداد المناخي على المدى البعيد. وستكون الاستفادة من أسواق رأس المال المحلية، لا سيما من خلال السندات الصادرة بالعملة المحلية وهياكل التمويل المختلط، ذات أهمية حاسمة أيضاً في توسيع نطاق الاستثمار في أنظمة الإسكان الشامل للجميع – بما في ذلك الإسكان الاجتماعي وتحسين المستوطنات العشوائية – التي تقدم خدماتها لجميع فئات الدخل.

167- وإضافةً إلى ذلك، لا يزال العديد من الكيانات دون الوطنية يواجه قيوداً كبيرة على القدرات فيما يتعلق بهيكلة المشاريع الجاهزة للاستثمار وإدارتها، مما يحد من قدرتها على الوصول إلى فرص التمويل المتاحة والاستفادة منها. ولذلك يمثل تعزيز منظومات التمويل المحلي أولوية حاسمة. ويشمل ذلك الاستثمار المستدام في القدرات المؤسسية والتقنية على مستوى البلديات وعلى المستوى دون الوطني. ويتطلب الأمر أيضاً تطوير أنظمة مساءلة لتتبع استخدام الموارد المعبأة لتحقيق أهداف الإسكان وتشجيع الاستثمار في البنى التحتية والخدمات التي تدعم الإسكان المستدام. وبالتوازي مع ذلك، لا بد من تعزيز الوصول إلى بيانات عالية الجودة ومصنفة لتمكين السلطات المحلية من فهم المخاطر ومواطن الضعف وأولويات التنمية بشكل أفضل، ومن ثم دعم اتخاذ قرارات استثمارية أكثر استنارة وقدرة على الصمود وخضوعاً للمساءلة.

168- واستكمالا لهذه الجهود، يجب على الحكومات تنويع مصادر التمويل وتعزيز الصحة المالية للبلديات. ويستلزم ذلك تعزيز الإدارة المالية العامة، مع دمج آليات التمويل القائمة على الأراضي بصفة منهجية مثل تحصيل قيمة الأراضي وفرض الضرائب على الممتلكات وتأجير الأراضي. وينبغي الترويج للكيانات ذات الأغراض الخاصة كأدوات وسيطة، لا سيما في البلديات الأصغر حجماً، بهدف تنسيق الموارد المقدمة من الحكومة والقطاع الخاص والمؤسسات المالية والشركاء الآخرين وتعبئتها. وينبغي توجيه التمويل أيضاً نحو البنية التحتية الجماعية والخدمات الأساسية الضرورية التي ترتكز عليها أنظمة الإسكان المستدامة، من المياه والصرف الصحي إلى النقل والطاقة. ومن خلال تضمين هذه المقاربات في استراتيجيات الإسكان والتنمية الحضرية المتكاملة، يمكن للحكومات توسيع الحيز المالي المتاح للإسكان الميسور التكلفة وتطوير المستوطنات العشوائية، بل وكذلك تعزيز الاستقلالية المالية على المستوى المحلي، وتقليل الاعتماد على التمويل الخارجي وتعزيز قدرة أنظمة تمويل الإسكان على الصمود وشمولها للجميع على المدى البعيد.

دال- التمويل الدولي

169- يؤدي التمويل الدولي دوراً حيوياً في دعم الإسكان الشامل للجميع واللائق والمستدام، لا سيما في السياقات التي تتسم بالحضرنة السريعة وهيمنة الطابع غير الرسمي والأزمات. ولتعظيم أثر التمويل المتعدد الأطراف والثنائي، فإنه يجب أن يسترشد بمبادئ قائمة على الاحتياجات، وأن يتماشى مع استراتيجيات الإسكان الوطنية، وأن يكون مصمماً خصيصاً للواقع المحلي. وينبغي أن يشكل رفع مستوى الإسكان أولوية إنمائية أساسية، مع توجيه التمويل إلى المناطق التي تعاني من نقص في الخدمات والفئات السكانية الضعيفة. ويمكن أن يساعد تسخير المساعدة الإنمائية الرسمية والتمويل المختلط ورأس المال الخيري – خاصةً من أجل تحسين أوضاع الأحياء الفقيرة والتعافي

بعد الأزمات – في تحفيز تغييرات أشمل على مستوى النظم وضمان مساهمة الإسكان في التنمية الحضرية المنصفة والقادرة على الصمود والشاملة للجميع.

توجيه الدعم المتعدد الأطراف والثنائي نحو إسكان شامل للجميع ولائق ومستدام، لا سيما للفئات السكانية ذات الدخل المنخفض والضعيفة

170- يستلزم تحقيق أثر هادف وضمان الإنصاف أن يستند تخصيص الأموال الثنائية والمتعددة الأطراف واستخدامها إلى مبادئ واضحة قائمة على الاحتياجات. ويشمل ذلك وضع الإسكان كأولوية تنموية استراتيجية، وتوجيه الموارد إلى المناطق ذات الطلب الأعلى، وتكييف الأدوات المالية مع السياقات المحلية، والمواءمة مع سياسات الإسكان الوطنية، والاستفادة من هذه الأموال في حالات الطوارئ لدعم إعادة الإعمار السريعة والقدرة على الصمود على المدى البعيد.

171- ويجب رفع مرتبة الإسكان في جداول الأعمال العالمية ليصير أولوية تمويل أساسية بما يعكس الحاجة الملحة إليه ونطاقها. ومن خلال إعطاء الأولوية للإسكان بوصفه استثماراً استراتيجياً، يمكن للجهات المانحة المتعددة الأطراف الاستفادة من إمكاناته في إحداث آثار إيجابية على مجالات الصحة والتعليم والإدماج الاجتماعي والاقتصادي. وينبغي توجيه الموارد إلى المناطق التي تعاني من أشد تحديات الإسكان، لا سيما في المناطق السريعة النمو مثل أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى وجنوب شرق آسيا، وغيرها من المناطق التي يفاقم فيها التوسع الحضري والطابع غير الرسمي والأزمات من الإقصاء. وتضمن مواءمة التمويل مع الاحتياجات الفعلية تدخلات أكثر إنصافاً وتأثيراً.

172- ويجب أن تكون الاستراتيجيات المالية مصممة خصيصاً للسياقات المحلية. وينبغي أن تشجع المعونة المتعددة الأطراف والثنائية على استخدام أدوات شاملة للجميع وملائمة للسياق تصل إلى السكان الذين يعانون من نقص في الخدمات، وتعزز التنوع السكني وتتصدى لضغوط المضاربة في أسواق الأراضي والإسكان. ومن أجل تعزيز الأثر على المدى البعيد، ينبغي أن يتماشى التمويل الدولي مع استراتيجيات الإسكان الوطنية وأنظمة التمويل العام. ويشمل ذلك دعم تنويع تمويل الإسكان، وتعزيز دور الوسطاء الماليين، وتوسيع نطاق الوصول إلى التمويل الميسور التكلفة على مستوى الأسر المعيشية.

173- وينبغي للحكومات أن توظِّف المساعدة الإنمائية الرسمية والتمويل المقدم من المؤسسة الدولية للتنمية توظيفاً استراتيجياً لتوسيع نطاق برامج الإسكان الاجتماعي وتحسين أوضاع الأحياء الفقيرة التي تجمع بين الخدمات الأساسية وضمان الحيازة وتحسين الإسكان والبنى التحتية الاجتماعية. وينبغي أن تدعم هذه الأموال عمليات تخطيط شاملة للجميع وتشاركية، وأن تكون مهيكلة لتحفيز مزيد من الاستثمار من المصادر المحلية والخاصة. ولتعظيم الأثر، ينبغي للبلدان المتلقية أن توائم استراتيجيات تحسين الأوضاع مع أطر الحد من الفقر، وأن تظهر التزاماً واضحاً بالعدالة الاجتماعية والإصلاحات في مجال الحوكمة والتنمية الحضرية المستدامة. وينبغي أيضاً تعبئة موارد المساعدة الإنمائية الرسمية/المؤسسة الدولية للتنمية للحد من مخاطر الشراكات بين القطاعين العام والخاص وتشجيع إقامة منظومات أوسع لتمويل الإسكان.

174- وفي سياق انكماش المساعدة الإنمائية الرسمية واتساع نطاق عدم المساواة على الصعيد العالمي، فإن تعزيز الشراكات بين الجهات الفاعلة المتعددة، بما في ذلك الجهات الفاعلة الخيرية، أمر ضروري لفتح مسارات جديدة لتمويل الإسكان. وفي حين أن العمل الخيري لا يمكن أن يشكل بديلاً عن دور التمويل العام أو الجهات المانحة الإنمائية التقليدية، فإنه يؤدي دوراً حاسماً ومكملاً في دعم حلول الإسكان الشاملة للجميع والمبتكرة التي تقودها جهات محلية. وينبغي للحكومات والشركاء في التنمية والمؤسسات المالية أن تعطي الأولوية للتمويل

المخصص لتحسين أوضاع الأحياء الفقيرة بقيادة المجتمعات المحلية وتوسيع نطاقه باعتباره مساراً مهماً لتحقيق أهداف التنمية المستدامة وضمان عدم تخلف أحد عن الركب. وتحقق الاستثمارات في تحويل أوضاع المستوطنات العشوائية عوائد اجتماعية واقتصادية وبيئية مرتفعة. وينهض تحسين الأوضاع بالصحة العامة، كما يعزز الإدماج الاقتصادي ويعضِّد القدرة على الصمود في مواجهة الصدمات. وتشير الأدلة إلى أنه يمكن أن يرفع الناتج المحلي الإجمالي، ومتوسط العمر المتوقع، ونتائج التعليم، إلى جانب كونه أكثر فعالية من حيث التكلفة وأكثر مراعاة للمناخ من الإنشاءات الجديدة.

175- وأخيراً، ينبغي تسخير الأموال الدولية لدعم التعافي السريع والقادر على الصمود لقطاع لإسكان في حالات الأزمات. ويمكن لنماذج التمويل المختلط، بما في ذلك رأس المال العام والخاص والقائم على التحويلات، أن تعجّل بإعادة الإعمار وتعزز القدرة على الصمود على المدى البعيد.