

استكشاف تطلعات الجيل الحالي لمستقبل العقار

دارسة بحثية مفصلة



”

انطلاقاً من رؤية المملكة 2030 الهادفة إلى خلق مجتمع حيوي وبناء اقتصاد يتميز بالتنوع والاستدامة. نسعى في القطاعين "البلدي" و"السكني" نحو زيادة نسبة التملك السكني إلى 70% بحلول عام 2030، وتحسين المشهد الحضري عبر الارتقاء بجودة الخدمات البلدية المقدمة في المدن السعودية، وفق رؤية سديدة ودعم قيادة رشيدة ووطن طموح ماضٍ في تحقيق ما يهدف إليه.

ماجد بن عبدالله الحقيـل

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

الفهرس

05 ————— مقدمة عن الدراسة

01

14 ————— الدراسة المعيارية

02

23 ————— عينة الدراسة

03

27 ————— مخرجات الدراسة

04

43 ————— الملحقات

05

01

مقدمة عن الدراسة

مقدمة عن الدراسة

تسلط الدراسة الضوء على تطلعات واحتياجات الجيل الحالي لشكل بيت المستقبل من ناحية خمسة عناصر أساسية وهي الاستدامة، والربحية، والتكنولوجيا، والخدمات المشتركة وقابلية التوسع حيث ستساهم الدراسة في توجه تصاميم الحلول السكنية في المستقبل بناء على رغبات الفئة المستهدفة.

تطلعات الجيل الحالي لمنزل المستقبل

إطار عمل البحث

يتبين من إطار البحث أهم العناصر التي يجب دراستها وفهمها. يبدأ الأمر بفهم الرغبات والتطلعات وتقدير الحاجة الحقيقية للسكن وقدرة الشباب على تحمل التكاليف المادية للمنزل، والتي تتأثر بخطط وسياسات القطاع العام والقطاع الخاص. يتكون إطار البحث من مستويين مختلفين.

يمثل **المستوى الأول** المستفيدين، ويتألف من ثلاثة عناصر رئيسية:

تحديد قدرة المستفيدين على تحمل التكاليف المالية وتحديد الخيارات المتاحة والملائمة لهم.

القدرة الشرائية

تقدير الحاجة الفعلية على المدى القصير والمتوسط للسكن وتحديد الرغبات التي يمكن استبدالها.

الحاجة للسكن

فهم أهداف ورغبات المستفيدين في منزلهم المستقبلي.

التطلعات والرغبات

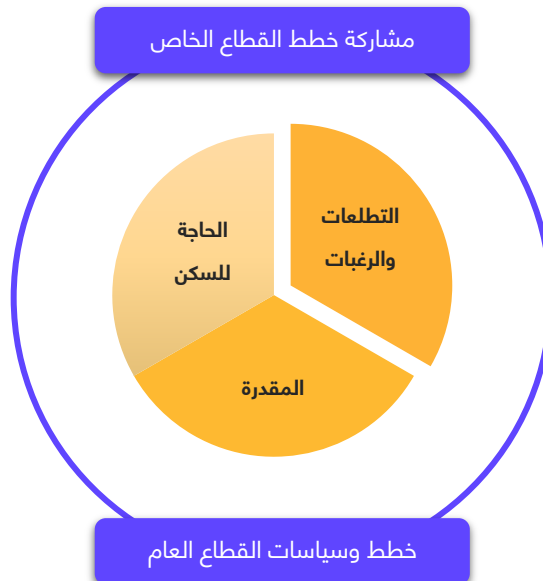
أما **المستوى الثاني**، فيمثل أصحاب المصلحة من المشرعين والمنفذين والمطورين، ويتألف من عنصرين:

تشمل المشاريع والخطط الحالية والمستقبلية للقطاع الخاص في مجال الإسكان.

خطط القطاع الخاص

تتضمن خطط وإجراءات وسياسات قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية.

خطط وسياسات القطاع العام

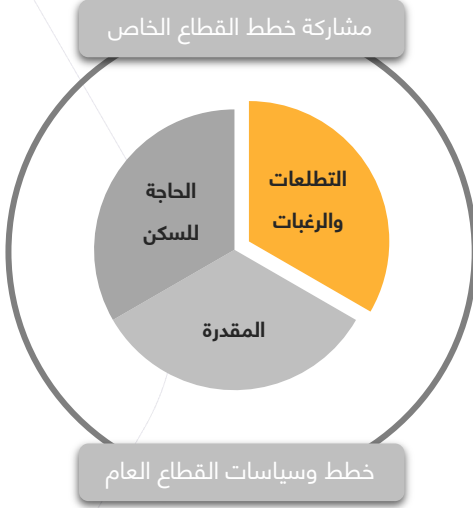


تركيز الدراسة

من أجل فهم أفضل لاحتياجات وتطلعات الشباب في مجال السكن، يقدم هذا البحث دراسة شاملة لأول محور في تحليلنا، وهو التطلعات والرغبات. يعتبر الشباب فئة عمرية حيوية ومهمة في المجتمع، ولذا فإن استيعاب تطلعاتهم وتلبية رغباتهم في سكن ملائم يعد أمر ضروري لتحقيق التنمية المستدامة والربحية في المجتمعات.

سيتم تناول عدة جوانب مهمة، بما في ذلك التصميم المستدام للمنازل والمساحات الداخلية، والمرافق والخدمات المجتمعية المتاحة، وتوفير النقل والوصول إلى المراكز الحضرية، وتكنولوجيا المعلومات في المجتمعات السكنية، وكذلك الجوانب المتعلقة بقبالية التوسع والربحية.

بفهمنا العميق لتطلعات ورغبات الشباب، يمكننا توجيه الجهود والسياسات العامة والقطاع الخاص في تطوير وتوفير سكن مستدام وقابل للتوسع وذو ربحية. ستساهم نتائج هذه الدراسة في تحديد الاحتياجات والمتطلبات الأساسية للشباب، وتقديم توصيات واقتراحات لسياسات جديدة وخطط عملية المستقبلية.





أهمية تسليط الضوء ودراسة تطلعات واحتياجات الشباب

1. مساعدة الجهات الحكومية على تحقيق فهم شامل لما يبحث عنه ويتطلع إليه الأفراد في مجال الإسكان.

من خلال فهم تطلعات الجيل الحالي، يمكن للقطاع العام توجيه جهوده وتوفير الحلول والسياسات التي تلبي احتياجات المجتمع.

2. فهم تطلعات الجيل الحالي يوفر معلومات قيمة للمطورين حول الخصائص والميزات التي يبحث عنها المستهلكون في منازل المستقبل.

وذلك لأن الجيل الحالي لديه احتياجات ورغبات مختلفة عن الأجيال السابقة، ويبحث عن منازل تلبي هذه الاحتياجات والرغبات. على سبيل المثال، يبحث الجيل الحالي عن منازل ذكية صديقة للبيئة وموفرة للطاقة.

3. المساهمة في مساعدة المطورين على تحديد الاتجاهات التي يجب أن تتبعها تصاميم الحلول السكنية المستقبلية.

وذلك لأن الجيل الحالي يمثل مستقبل السوق العقاري، وفهم احتياجاته ورغباته يساعد المطورين على تصميم حلول سكنية تلبي هذه الاحتياجات والرغبات، وتجذب هذا السوق المهم.

4. تحديد التحديات والمتطلبات اللازمة لتوفير حلول سكنية تلبي هذه الاحتياجات والرغبات.

وذلك لأن تحقيق تطلعات الجيل الحالي قد يتطلب توفير بنية تحتية معينة، أو تطوير تقنيات جديدة، أو تغيير السياسات والأنظمة.



منهجية العمل

تم العمل عبر 3 مراحل رئيسية بدأت بورشة العمل المصاحبة لمنتدى قادة القطاع العقاري ونشر استبيان للتحقق من التحديات والأفكار والخروج بورقة عمل.



المرحلة الثالثة الربط والتصميم

- تحليل مخرجات ورش العمل والاستبيانات.
- إعداد التقرير النهائي للمرحلة.

- ورقة عمل تشمل: التوجهات العالمية، والممارسات المحلية والفرص الحالية والخطط المستقبلية.



المرحلة الثاني: التحقق من البيانات

- استبيان التحقق من مخرجات الورشة (أفكار، تحديات، منتجات، مشاريع، مبادرات قائمة).
- مقابلات شخصية مع عدد من المسؤولين لفهم الوضع الراهن والتوجه الحالي.

- نسبة التحقق من تقبل الفئة المستهدفة للأفكار المقترحة.
- نسبة التحقق من توافق الفئة المستهدفة على العناصر الأساسية لمواصفات بيت المستقبل.
- نسبة التحقق من توافق الفئة المستهدفة على التحديات المقترحة.



المرحلة الأولى البحث والاستكشاف

- ورشة عمل تطلعات الجيل الحالي لمواصفات بيت المستقبل.

- عدد من الأفكار المبتكرة مرتبة بناء على درجة الأهمية لدى الفئة المستهدفة.
- قائمة المواصفات والمعايير لبيت المستقبل من منظور الفئة المستهدفة.
- قائمة التحديات المحتملة في طريق الوصول إلى الرؤية المنشودة من منظور الفئة المستهدفة.

النشاط

المخرجات المتوقعة

أهداف دراسة تطلعات الجيل الحالي لبيت المستقبل

مشاركة الأهل والتحديات المتوقعة لدى الشباب.



إشراك الشباب وأصحاب المصلحة في عملية إيجاد الحلول.



تحديد الفجوة بين تطلعات الجيل والموارد الحالية وما يلزم لتحقيق المتطلبات اللازمة.





ملخص دراسة رؤى الشباب وأحلامهم

يسعى الشباب إلى منزل واسع وعصري يلبي جميع احتياجات العائلة، يتميز بتصميم يحقق الاستدامة باستخدام مواد وأساليب مستدامة. كما يولون اهتماماً كبيراً لوجود الحدائق ومناطق اللعب والمساحات الخضراء في المناطق السكنية التي يعيشون فيها.

وبصفة عامة يُفضل العديد من الشباب العيش في منزل مستقل لزيادة الخصوصية، ويحرصون على إضافة أنظمة الأمان الذكية لمنازلهم.

%65

من الشباب يرغب بإضافة الأبواب الذكية والمتحركة التي تسمح باستغلال المساحات

%80

من الشباب مهتم بالاستدامة في تصميم منزل المستقبل بالإضافة لتكنولوجيا مثل أنظمة الأمان الذكية

%32

من الشباب يخطط لشراء منزل خلال الثلاث سنوات القادمة.

%65

من الشباب يتطلع لوجود المساحات الخضراء والحدائق في المنطقة السكنية لمنزل المستقبل.

%73

من الشباب يفضل العيش في منزل مستقل بينما 27% مهتم بالعيش في المجمعات السكنية.

تم الاعتماد في هذه الدراسة البحثية على أفضل الممارسات العالمية لفهم الوضع الحالي في مجال الإسكان. وقد تم تحليل هذه الممارسات لتحديد المعايير القياسية والحلول المثلى التي تلبي تطلعات واحتياجات الجيل الحالي فيما يتعلق بالسكن المستقبلي. كما تم إجراء مقابلات واستبيانات للحصول على رؤى مفصلة من الشباب.

هذه الأدوات ساهمت في تحديد الاحتياجات والتطلعات التي يجب مراعاتها في سياق البحث، حيث تم الحصول على بيانات قوية وموثوقة تساهم في توجيه الجهود الحالية .



مقابلات
واستبيانات



ورشة
عمل



دراسة
معيارية



02

الدراسة المعيارية

اختيار الدول الرائدة لإجراء المقارنة المعيارية

اخترنا أفضل الدول العشر الابتكارية في مجال العقارات لغرض إجراء المقارنة المعيارية معها لتعزيز احتمالية تحديد أفضل الممارسات المُتبعة مؤخرًا، وأطر السياسات الفعالة، ومجالات الابتكار المتنوعة.

منهجية الاختيار

أفضل الدول الابتكارية
العشر من حيث عدد
الابتكارات على امتداد
سلسلة القيمة لقطاع
العقارات، ومنها:

- التحوّل الرقمي
- الأماكن المرنة
- العيش بطريقة صحيّة
- حلول البناء المُبتكرة
- إنترنت الأشياء
- طرق تمويل جديدة
- المنصّات المُصمّمة للتواصل
- الابتكارات المستدامة
- استخدام تقنيات الواقع الافتراضي والمخططات ثلاثية الأبعاد

أساس الاختيار

اختيار أفضل الدول الابتكارية
في قطاع العقارات لأنها من
الأرجح أن تمتلك:

أفضل الممارسات المتبعة مؤخرًا:

اتباع أحدث وأفضل النهج
في قطاع العقارات

أطر السياسات الفعالة:

توفير أنجع السياسات التي
تشجع الابتكار في قطاع
العقارات

مجالات الابتكار المتنوعة:

توفير عدد كبير من الرؤى
المتعلقة بالابتكار في
مجالات التحوّل الرقمي
والابتكارات المستدامة
وإنترنت الأشياء وما إلى
ذلك.

الدول المُختارة للمقارنة المعيارية



فنلندا



المملكة
المتحدة



الولايات
المتحدة



كندا



هولندا



فرنسا



أستراليا



بلجيكا



سنغافورة



الهند

المصادر : تقرير "لمحة عامة عن الابتكارات في قطاع العقارات" الصادر عن كيه بي أم جي (2022) -
الصادر الأخير) وعام 2021. ملاحظة: استخدمنا القائمة التي وضعت لعام 2022 في المقام الأول،
ولكن أدرجنا الولايات المتحدة فيها (لتحل محل كوريا الجنوبية التي احتلت المرتبة الأدنى في القائمة لعام
2022 من بين أفضل الدول العشر) نظرًا لأنه لم يجري تحليل الولايات المتحدة في التقرير الصادر لعام
2022، ولكنها صُنفت ضمن المراتب الثلاث الأولى من بين الدول العشر في التقرير الصادر لعام 2021

الركائز الخمس الخاضعة للتحليل

أجرينا تحليلًا لأفضل الممارسات الدولية المرتبطة بهذه الفئات الخمس: الاستدامة والتقنيات والربحية وقابلية التوسع والخدمات المشتركة.

3

الربحية



تمكين أصحاب المساكن من تأجير وحداتهم السكنية أو جزء منها للآخرين لفترة مؤقتة أو دائمة بهدف تحقيق دخل إضافي عندما لا يكون هناك حاجة لتلك المساحات.

2

التقنيات



تطبيق التكنولوجيا الذكية مثل أنظمة التحكم المنزلي الذكي والأجهزة المنزلية المتصلة بالإنترنت، واستخدام أنظمة الطاقة المتجددة مثل الألواح الشمسية وأنظمة التدفئة والتبريد المستدامة، واستخدام تقنيات البناء المبتكرة مثل العزل الحراري المتقدم والزجاج عازل الصوت والطلاء العاكس للحرارة.

1

الاستدامة



تحقيق التوازن بين احتياجاتنا الحالية للمساكن واحترام البيئة وتلبية احتياجات الأجيال المستقبلية. تقليل استهلاك الموارد الطبيعية والطاقة، وتحسين جودة الهواء ومياه الشرب، وتقليل النفايات والانبعاثات الضارة، وتعزيز استخدام المواد المستدامة وتعزيز صحة وراحة السكان.

5

الخدمات المشتركة



المرافق والخدمات التي يتم توفيرها واستخدامها بشكل مشترك من قبل سكان المجمع السكني. مثل المسابح، ومناطق اللعب، والحدائق، وصالات اللياقة البدنية، وقاعات الاجتماعات، ومراكز الأعمال، والمساحات الخضراء المشتركة. توفير الخدمات المشتركة التي تؤدي إلى تحسين جودة الحياة وتعزيز الراحة والرفاهية للسكان.

4

قابلية التوسع



القدرة على تعديل وتوسيع مساحات الشقق بطرق مرنة ومتنوعة وفقاً لاحتياجات ورغبات السكان. تصميم الشقق بحيث يكون من الممكن إجراء تغييرات في تخطيطها الداخلي وتكييفها لتناسب متطلبات السكان المستقبلية.

الملخص التنفيذي

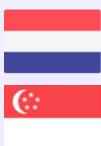
تشمل أفضل الممارسات مستهدفات الاستدامة، والمدن الذكية وابتكارات التقنيات العقارية "PropTech" والاستراتيجيات المنظمة للإيجارات قصيرة الأجل، وسياسات المشاريع السكنية القابلة للتوسع، والخدمات السكنية المشتركة، حيث تتمثل التحديات في تحفيز القطاع الخاص والتعقيدات التنظيمية.

الرؤى الرئيسية	الركائز
وضعت 80% من الدول المشمولة في المقارنة المعيارية سياسات بارزة متعلقة بتحقيق الاستدامة في قطاع العقارات حيث تركز على المستهدفات المتمثلة في تحقيق مستوى صفري من الانبعاثات الكربونية بحلول عامي 2030 و2050، والمهام المتعلقة بالكفاءة في استخدام الطاقة والإفصاح عنها، حيث تتمثل التحديات لهذه الركيزة في تجديد العقارات ومشاركة أصحاب المصلحة.	الاستدامة
أطلقت 70% من الدول المشمولة في المقارنة المعيارية مبادرات في مجال التقنيات، وخاصة في المستهدفات المرتبطة بالمدن الذكية ومنصات التقنيات العقارية "PropTech" إلى جانب استكشاف بعض اللوائح التنظيمية لتقنية البلوكتشين، حيث تتمثل أبرز التحديات المشتركة في تحفيز القطاع الخاص بسبب غياب المقومات التنظيمية.	التقنيات
تتبع 90% من الدول المشمولة في المقارنة المعيارية أفضل الممارسات المرتبطة بالربحية، معظمها يركز على تنظيم أسواق الإيجار قصير الأجل (مثل إير بي إن بي) عبر تحديد عدد أيام التأجير، وجمع الضرائب الإلزامية المفروضة على تلك المنصات، والشروط التنظيمية للملكية الجزئية، وتتمثل أبرز التحديات لهذه الركيزة في الإنفاذ والأنظمة التنظيمية المعقدة.	الربحية
تطبق 50% من الدول المعيارية المختارة أفضل الممارسات المرتبطة بقابلية التوسع التي تتمثل عادة في السياسات الرامية إلى تبسيط عملية الحصول على الموافقات اللازمة لإطلاق المشاريع السكنية الجديدة وإلغاء الضرائب الباهظة وإقامة شبكات الشركات والترويج لها على نحو نموذجي وصناديق تمويل الابتكار لتحفيز التطوير الأساسي والمشاريع السكنية الضخمة المتوائمة مع جميع المستهدفات والرؤى، حيث تشمل التحديات المشتركة لهذه الركيزة التنسيق المعقد، وتحفيز القطاع الخاص، والمشاركة التشغيلية الشاملة.	قابلية التوسع
تطبق 30% من الدول المعيارية المختارة أفضل الممارسات المرتبطة بالخدمات المشتركة التي تتمثل عادة في مجتمعات الخدمات المشتركة الخاصة بالسوق المستهدفة، وشبكات السكن المشترك، والمنح الحكومية المخصصة لمشاريع الإسكان المشترك، حيث يتمثل التحدي المشترك لهذه الركيزة في تحفيز القطاع الخاص بسبب غياب المقومات التنظيمية.	الخدمات المشتركة



ملخص ركيزة الاستدامة

وضعت 80% من الدول المشمولة في المقارنة المعيارية سياسات متعلقة بتحقيق الاستدامة في قطاع العقارات، حيث تركّز على المستهدفات المتمثلة في تحقيق مستوى صفري من الانبعاثات الكربونية بحلول عامي 2030 و2050، والمهام المتعلقة بالكفاءة في استخدام الطاقة والإفصاح عنها، حيث تتمثل التحديات لهذه الركيزة في تجديد العقارات ومشاركة أصحاب المصلحة.

الرؤى الرئيسيّة	التفاصيل
 انتشار مستهدفات تحقيق مستوى صفري من الانبعاثات الكربونية	تركّز العديد من السياسات وخاصّة الصادرة عن الاتحاد الأوروبي وكندا والمملكة المتحدة وبلجيكا على الأهداف الطموحة المتمثلة في تحقيق مستوى صفري من الانبعاثات الكربونية بحلول عام 2050 إلى جانب تحديد أهداف مرحلية لعام 2030 ومستهدفات تحقيق مستوى صفري من الانبعاثات الكربونية بحلول عام 2050.
 الكفاءة في استخدام الطاقة في المباني	تصّب هولندا وكندا وسنغافورة اهتمامها على رفع مستوى الكفاءة في استخدام الطاقة في المباني، إما من خلال معايير البناء الجديدة أو تجديد المباني القائمة.
 الإفصاح الشامل عن بيانات المعايير البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات	تؤكد الولايات المتحدة وأستراليا وفرنسا على أهمية الإفصاح عن البيانات الخاصة بالمعايير البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. وهذا ينطوي على تكليف الشركات برفع تقارير عن انبعاثات الغازات الدفيئة والمخاطر المالية المرتبطة بالمناخ وغيرها من المعايير البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.
 التحديات المشتركة في تجديد المباني والتعقيدات التنظيمية ومشاركة أصحاب المصلحة	تنطوي كل تلك السياسات على معوقات مشتركة منها ارتفاع تكاليف التنمية المستدامة، والتحديات الماثلة في تجديد المباني، والتعقيدات التنظيمية، والحاجة إلى توحيد آلية إعداد التقارير عن أداء الاستدامة والإفصاح عن البيانات الخاصة بالمعايير البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.



ملخص ركيزة التقنيات

أطلق 70% من الدول المشمولة في المقارنة المعيارية مبادرات في مجال التقنيات، وخاصة في المستهدفات المرتبطة بالمدن الذكية ومنصات التقنيات العقارية "PropTech" إلى جانب استكشاف بعض اللوائح التنظيمية لتقنية البلوكتشين، حيث تتمثل أبرز التحديات المشتركة في تحفيز القطاع الخاص.

الرؤى الرئيسيّة	التفاصيل
 إنشاء منصات تجمع بين أصحاب المصلحة بمجال التقنيات العقارية	إنشاء منصات للفعاليات والشبكات الرقمية كتلك المنصات في أمستردام وبلجيكا التي تجمع واضعي السياسات العامة والمطورين العقاريين وأصحاب رأس المال الاستثماري وشركات التقنيات العقارية الصغيرة والكبيرة تحت مظلة واحدة لإقامة شراكات وإعداد مبادرات جديدة.
 وضع مستهدفات المدن الذكية	وضع مستهدفات المدن الذكية لمواءمتها مع أصحاب المصلحة بشأن رؤية موحدة تتمثل في إدخال التقنيات في المدن والتأكد من دعم السياسات لذلك على غرار المدينة الذكية في سنغافورة وإدمونتون المدينة الذكية.
 اللوائح التنظيمية لتقنية البلوكتشين	دراسة طرق إتاحة اللوائح التنظيمية لإمكانية استخدام تقنية البلوكتشين بأمان في قطاع العقارات، مثل التعاملات وترميز العقارات عبر إطلاق البرامج التجريبية على غرار أستراليا.
 تتمثل التحديات المشتركة في إنشاء المنظومة وتحفيز القطاع الخاص	تمثلت التحديات المشتركة في مشاركة عدد كبير من أصحاب المصلحة كلما أمكن، إلى جانب تحفيز القطاع الخاص على المشاركة نظرًا لأن السياسات هي ليست العنصر الأبرز للتشجيع على استخدام التقنيات.



ملخص ركيزة الربحية

تتبع 90% من الدول المشمولة في المقارنة المعيارية أفضل الممارسات المرتبطة بالربحية، معظمها يركّز على تنظيم أسواق الإيجار قصير الأجل (مثل إير بي إن بي) عبر تحديد عدد أيام التأجير، وجمع الضرائب الإلزامية المفروضة على تلك المنصات، والشروط التنظيمية للملكية الجزئية.

الرؤى الرئيسيّة	التفاصيل
 تحديد عدد أيام تأجير العقارات (مثل إير بي إن بي)	تحديد عدد الأيام المسموح بها لتأجير العقارات كان أمرًا مشتركًا بين الدول المدرجة في المقارنة المعيارية مثل المدن في المملكة المتحدة وبلجيكا وفرنسا حيث أن العدد الأكثر شيوعًا بينها هو 120 ليلة في السنة.
 اشتراط الحصول على تصريح بالإيجار قصير الأجل	تشتري الدول المشمولة في المقارنة المعيارية كأ مستردام (هولندا) وفرنسا على سبيل المثال الحصول على تصريح إيجار قصير الأجل أو إبلاغ السلطات المختصة بالإيجارات.
 عدم السماح بالإيجارات قصيرة الأجل (لمدة أقل من 3 أشهر)	كمثال لحالة استثنائية، لا تسمح سنغافورة بالإيجارات قصيرة الأجل لمدة أقل من 3 أشهر مع فرض غرامات مالية طائلة في حال مخالفة ذلك.
 اللوائح التنظيمية الداعمة للملكية الجزئية	تتيح الملكية الجزئية للمستثمر العادي مجالًا أوسع للمشاركة في المشاريع العقارية الضخمة عبر منصات التقنيات والبيئة التنظيمية الداعمة كما في أستراليا.
 ثمة تحديات مشتركة في الإنفاذ والأنظمة التنظيمية المعقدة	تطبيق الحد الأدنى لعدد أيام الإيجار قصير الأجل، خصصت كندا 50 مليون دولار كندي في ميزانيتها لإنفاذ هذه القواعد، كما تتمثل التحديات الأخرى في وضع شروط تنظيمية لمنصات الحصص الجزئية.
 التحصيل الإجباري للإيرادات الضريبية من المنصات التي على غرار إير بي إن بي	إلزام المنصات مثل إير بي إن بي بتحصيل الضريبة على الدخل مباشرة ومن ثم تحويلها إلى الحكومة، فعلى سبيل المثال تلزم الهند منصة إير بي إن بي بتحصيل ضريبة على الدخل بنسبة 1% من المستأجرين لضمان استلام الحكومة للإيرادات.



ملخص قابلية التوسع

اتبع 50% من الدول المشمولة في المقارنات المعيارية أفضل الممارسات فيما يتعلق بقابلية التوسع غالباً عن طريق اعتماد سياسات من شأنها تسهيل الموافقات على المشروعات السكنية الجديدة، وإزالة الضرائب الباهظة وشبكات الشركات المعيارية والتعزيز وصناديق الابتكار لتعزيز التنمية المعيارية وتطوير المشروعات السكنية واسعة النطاق في سبيل تحقيق جميع الأهداف والرؤى.

الرؤى الرئيسيّة	التفاصيل
 وضع سياسات لتسهيل إصدار الموافقات على توفير وحدات سكنية جديدة	وضع سياسات تقلل من وقت الانتظار لتوفير وحدات سكنية جديدة، بهدف كبح العجز الذي يشهده قطاع الإسكان، مثل كندا.
 إزالة الضرائب الباهظة	إزالة الضرائب المقررة التي يمكن أن تقلل من توفير وحدات سكنية جديدة بصورة غير مباشرة، مثلما عملت كندا على إزالة ضرائب السلع والخدمات المفروضة على المشروعات السكنية الجديدة المبنية لغرض التأجير.
 تعزيز الإسكان المعياري عن طريق المنح الحكومية	تُسهم المنح الحكومية في تحفيز عملية البحث والتطوير في مجال الإسكان المعياري، كما هو الحال في فنلندا عندما قدمت الحكومة دعماً بقيمة 40 مليون يورو لعملية البحث والتطوير والابتكار في مجال الإسكان المعياري، سعياً لزيادة توفير وحدات سكنية جديدة، لا سيما إيجاد حلول منخفضة الانبعاثات الكربونية.
 وضع أهداف ورؤى استراتيجية شاملة، بهدف تطوير قطاع الإسكان على نطاق واسع	تحقيق أهداف طموحة بشأن توفير وحدات سكنية، مثل ما جرى في الهند من خلال حملة الإسكان للجميع، التي تهدف إلى إنشاء 30 مليون وحدة سكنية منخفضة التكلفة، وتسعى إلى استخدام طرق بناء معيارية قابلة للتوسع بغية بلوغ هذا الهدف.
 بناء شبكات تعزز من الإسكان المعياري	بناء شبكات تعزز من الإسكان المعياري، على سبيل المثال، شبكة المملكة المتحدة للإسكان المعياري الهادفة إلى معالجة النقص السنوي في الوحدات السكنية الذي تشهده المملكة المتحدة والذي يبلغ عدده 100 ألف وحدة سكنية، وذلك عن طريق تعزيز الإسكان المعياري.
 اشتمال التحديات المشتركة على التعقيد في التنسيق وتحفيز القطاع الخاص والمشاركة التشغيلية بدرجة عالية	اشتملت التحديات المشتركة بين المقارنات المعيارية على تعقيدات في مسار التنسيق بين أنواع متعددة من أصحاب المصلحة، وكذلك في تشجيع القطاع الخاص على العمل، وتقديم بعض الحلول التي تشترط مشاركة تشغيلية بدرجة عالية، وأحياناً استثمارات مالية.



ملخص الخدمات المشتركة

اتبع 30% من الدول المشمولة في المقارنة المعيارية أفضل الممارسات فيما يتعلق بالخدمات المشتركة، وعادةً ما تكون هذه الممارسات عن طريق استهداف مجتمعات الخدمات المشتركة وبناء شبكات للسكن المشترك وتوفير منح حكومية للمشروعات السكنية المشتركة.

الرؤى الرئيسيّة	التفاصيل
 استهداف الخدمات المشتركة المحددة في السوق القائمة على المجتمعات	استهداف مجتمعات محددة في السوق، مثل أماكن العيش المشتركة للمسنين، على سبيل المثال هولندا، حيث تُقدم خدمات مشتركة مخصصة، ودور الرعاية ومراكز العلاج الطبيعي التخصصية، ونشاطات مشتركة.
 شبكات السكن المشترك	تُعزز شبكات السكن المشترك المدعومة من المنظمات الأهلية أو الحكومة استخدام مشروعات السكن المشترك وتطويرها وتقديم الخدمات المشتركة، مثال ذلك، المملكة المتحدة.
 دعم مشروعات الإسكان المشترك بمنح حكومية	تدعم الحكومة عملية تطوير مساكن ذات خدمات مشتركة، مثل تقديم منحة بقيمة 5 مليون يورو في فنلندا لتشجيع المشروعات السكنية وتقديم الخدمات المشتركة، لا سيما للفئات المستضعفة.

تكمّن معظم المشكلات المشتركة في تحفيز القطاع الخاص على اتخاذ الإجراءات اللازمة فيما يتعلق بتطوير السكن المشترك

المشكلات المشتركة الناتجة عن إشراك القطاع الخاص والتنسيق فيما بين العديد من أصحاب المصلحة



03

عينۃ الدراسة

عينة الدراسة

تتميز عينة الدراسة بأنها ممثلة للمجتمع السعودي بشكل عام، وتتضمن مجموعة واسعة من الأشخاص من مختلف الخلفيات والاهتمامات.

معايير اختيار عينة الدراسة لمعرفة تطلعات الجيل الحالي لمنزل المستقبل:

- ✓ العمر من بين 23 إلى 35 سنة
- ✓ سعودي الجنسية
- ✓ موظف
- ✓ لديه الرغبة في شراء منزل

تم اختيار عينة الدراسة من خلال عملية عشوائية، حيث تم اختيار 700 شخص من السعوديين الذين تتراوح أعمارهم بين 23 و35 عام من جميع أنحاء المملكة العربية السعودية. تم اختيار هذه الشريحة العمرية لأنها تعتبر من الجيل الحالي، والذي يبحث عن سكن يلبي احتياجاته ورغباته المختلفة.

حيث تم جمع البيانات من العينة من خلال استبيان إلكتروني تم إرساله إلى المشاركين عبر البريد الإلكتروني ونشره خلال قنوات التواصل الاجتماعي وعمل مقابلات ميدانية.

تم تجسيد عينة الدراسة في 3 شخصيات باهتمامات مختلفة لديهم هدف موحد وهو شراء منزل.



1

العمر : 27 سنة
الجنسية : سعودي
الحالة الاجتماعية : أعزب
المهنة : موظف في شركة تقنية
الإقامة : الرياض

سعد هو شاب طموح يعمل في شركة تقنية في الرياض. إنه يحب السفر والتعرف على ثقافات جديدة، ويحلم بشراء منزل أحلامه في الرياض. يواجه بعض التحديات في البحث عن منزل يلبي احتياجاته ورغباته، مثل ارتفاع أسعار العقارات في الرياض، وصعوبة العثور على منزل مزود بأحدث التقنيات.



سعد



التحديات

- أسعار العقارات في الرياض مرتفعة للغاية بالنسبة لدخله
- لا يمتلك سعد خبرة كافية في شراء العقارات



الاحتياجات

- منزل بمساحة كافية للعائلة
- منزل مزود بوسائل الراحة الحديثة
- منزل قريب من الخدمات الأساسية



الأهداف والتطلعات

- شراء منزل أحلامه في الرياض
- الشعور بالاستقلال والمسؤولية
- بناء أسرة والاستقرار

2

العمر : 30 سنة
الجنسية : سعودي
الحالة الاجتماعية : متزوج
المهنة : مهندس
الإقامة : جدة

عمر هو مهندس متزوج حديثاً. يرغب في الاستقرار مع زوجته في منزل خاص في جدة. يواجه عمر بعض التحديات في البحث عن منزل يلبي احتياجات عائلته الصغيرة، مثل الحاجة إلى منزل بمساحة كافية للعائلة، والحاجة إلى منزل قريب من الخدمات الأساسية



عمر



التحديات

- صعوبة إيجاد منزل قريب من عمله



الاحتياجات

- منزل بمساحة كافية للعائلة
- منزل مزود بوسائل الراحة الحديثة
- منزل قريب من الخدمات الأساسية



الأهداف والتطلعات

- الاستقرار مع زوجته في منزل خاص
- تكوين أسرة وتربية أطفال
- توفير حياة كريمة لعائلته

3

العمر : 34 سنة
الجنسية : سعودي
الحالة الاجتماعية : متزوج
المهنة : طبيب
الإقامة : الدمام



خالد

خالد هو طبيب متزوج ولديه ثلاثة أطفال. إنه يرغب في توفير حياة مريحة لأسرته، وتربية أطفاله في بيئة آمنة. يسعى خالد إلى بناء مستقبل أفضل لأطفاله، ومنحهم الفرص التي لم تتوفر له. ولكن هناك بعض التحديات التي تواجه خالد في تحقيق أهدافه. أولاً، قد يكون من الصعب العثور على منزل بمساحة كافية للعائلة في الدمام، ثانياً، قد يكون من الصعب توفير المال الكافي لشراء منزل فاخر.



التحديات

- أسعار العقارات في الرياض مرتفعة للغاية بالنسبة لدخله
- لا يمتلك سعد خبرة كافية في شراء العقارات



الاحتياجات

- منزل بمساحة كافية للعائلة والضيوف
- منزل مزود بوسائل السلامة والراحة
- منزل قريب من المدرسة والمراكز الصحية



الأهداف والتطلعات

- توفير حياة مريحة لأسرته
- بناء مستقبل أفضل لأطفاله
- تربية أطفاله في بيئة آمنة

04

مخرجات الدراسة الاستبيانات والمقابلات



16
مدينة



700
عينة



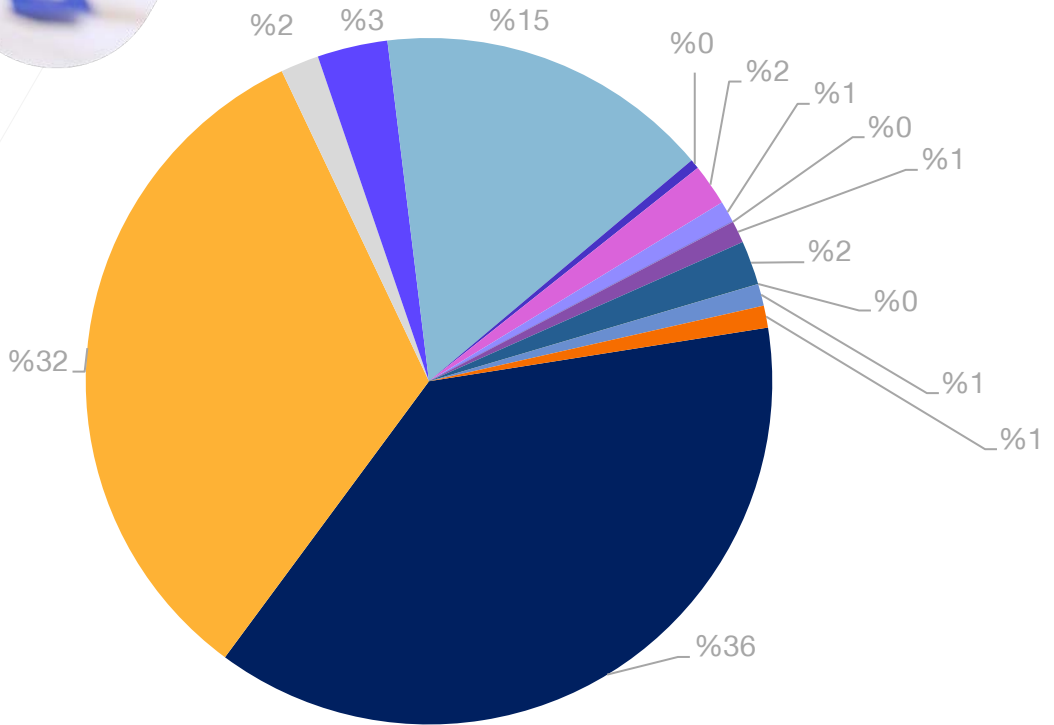
3
أساليب بحثية
متنوعة



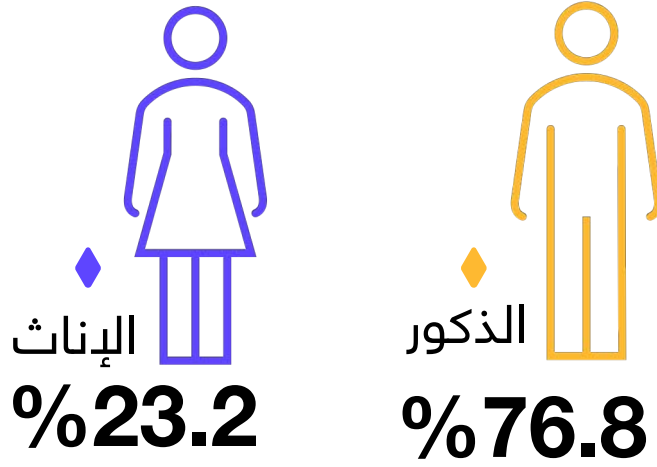
34
سؤال

إحصائيات عينة الدراسة

تمت دراسة وجهات نظر الشباب في جميع أنحاء المملكة، حيث تم استهداف عينة تتألف من مشاركين من مدينة جدة بنسبة 34% ومدينة الرياض بنسبة 36%. يهدف البحث إلى فهم الأولويات والاهتمامات التي يضعها الشباب في منزل المستقبل.

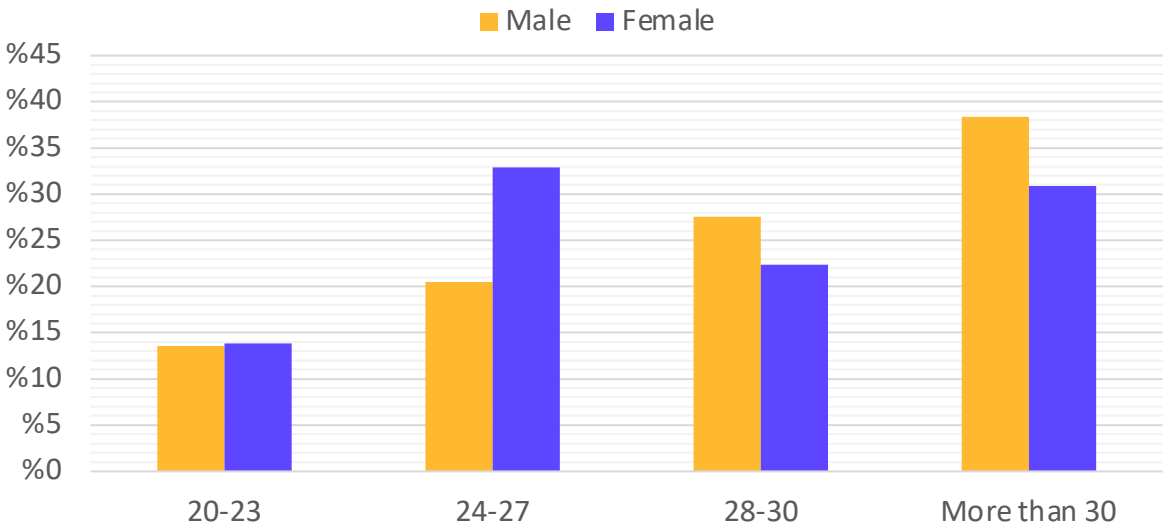


إحصائيات عينة الدراسة

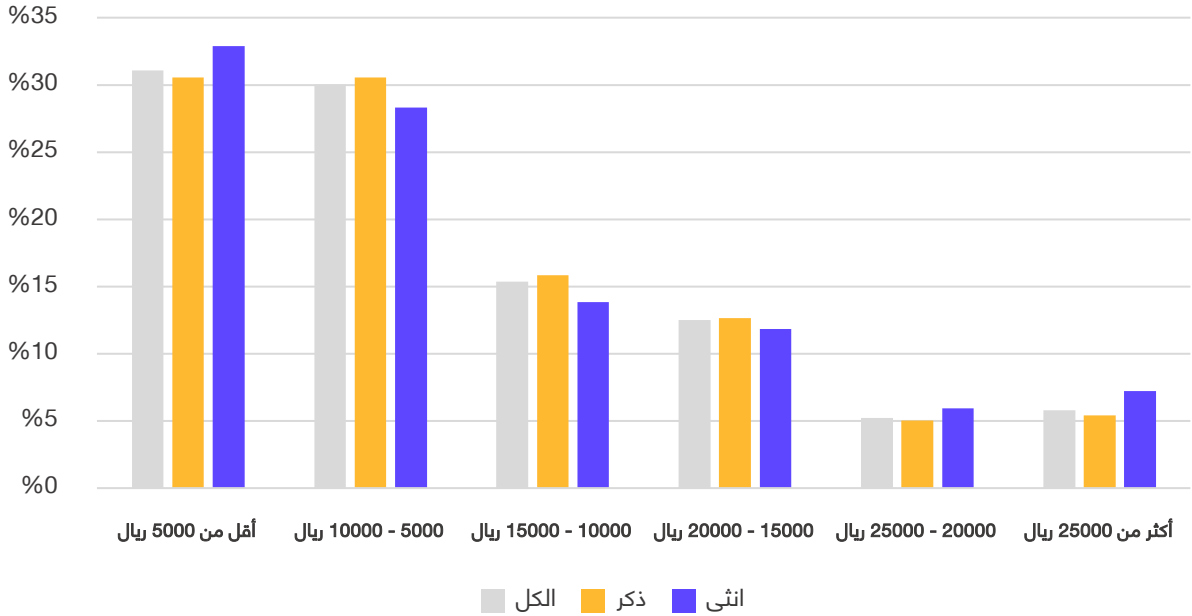


أعمار عينة الدراسة

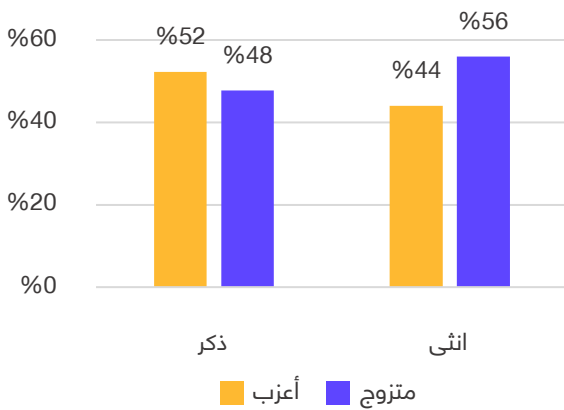
تفاوتت الأعمار بين 20 وأكثر من 35 عامًا



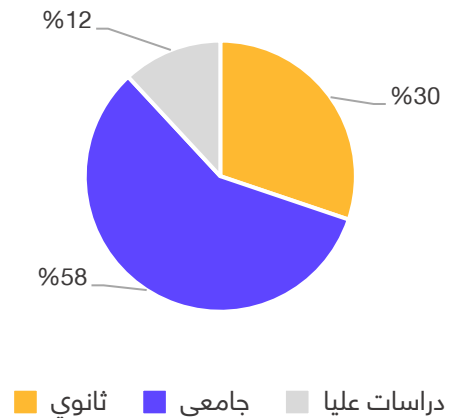
متوسط الدخل الشهري



الحالة الاجتماعية

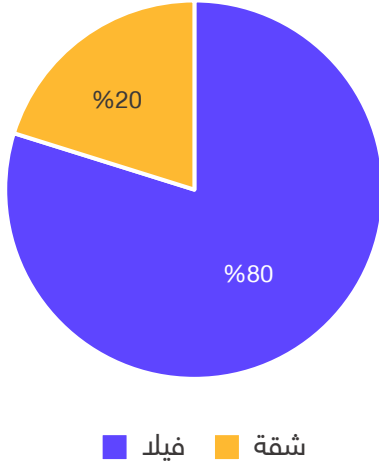


مستوى التعليم



تفضيلات الشباب لمنزل المستقبل

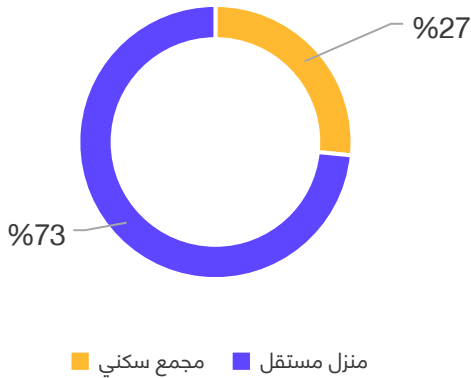
نوع الوحدة السكنية التي يفضلها الشباب



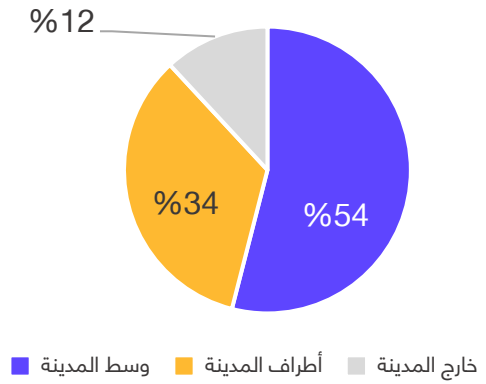
وفقاً للدراسة البحثية، تفضل غالبية الشباب بنسبة 80% السكن في فيلا مستقلة في وسط المدينة. هذا يعكس رغبتهم في الحصول على مساحة سكنية واسعة ومستقلة توفر الخصوصية وتلبي احتياجاتهم العائلية.

علاوة على ذلك، يعبر 34% من الشباب عن تفضيلهم للسكن في أطراف المدينة. يمكن تفسير هذا التفضيل بوجود أدوات النقل المريحة والمتاحة في تلك المناطق، بالإضافة إلى الهدوء والهواء النقي اللذين يتوفران في أطراف المدينة، مما يساهم في رغبتهم في تجربة حياة هادئة بعيداً عن صخب وزحام وسط المدينة.

هل تفضل العيش في مجمع سكني أم في منزل مستقل؟

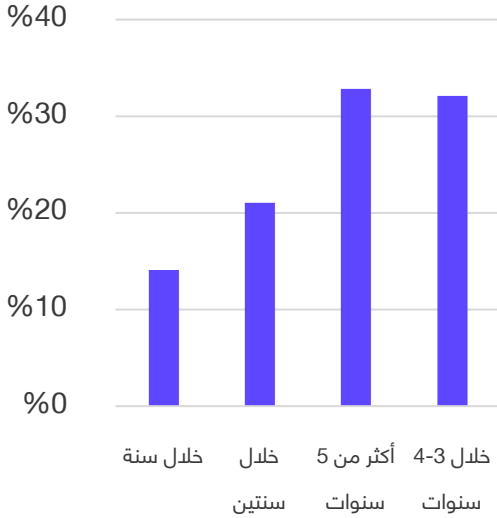


في أي منطقة تفضل أن يكون منزل المستقبل؟



تفضيلات لشراء منزل المستقبل

ماهي الفترة الزمنية المتوقعة لشرائك العقار؟



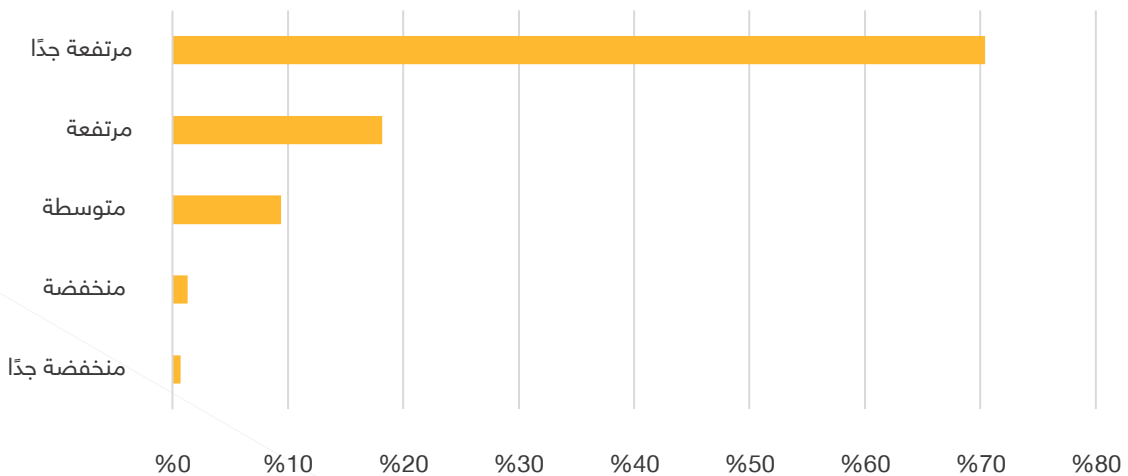
32% من الشباب يخطط لشراء منزل خلال الثلاث سنوات القادمة.

وفقاً للدراسة البحثية، يعتقد أكثر من 60% من الشباب أن أسعار العقارات مرتفعة جداً بالنسبة لميزانيتهم. هذا الاعتقاد يعكس صعوبة الوصول إلى سكن مناسب وبأسعار معقولة بالنسبة للشباب. ومن جهة أخرى، يعتقد 18% من الشباب أن الأسعار متوسطة، مما يشير إلى وجود بعض التفاؤل بشأن إمكانية الحصول على عقار بسعر مناسب.

هناك 32% من الشباب الذين يخططون لشراء منزل خلال الثلاث سنوات القادمة، مما يدل على رغبتهم القوية في الاستقرار والاستثمار في العقارات. وبالإضافة إلى ذلك، هناك 15% من الشباب الذين يطمحون لشراء منزل خلال السنة القادمة، مما يعكس رغبتهم في الحصول على منزلهم الخاص في وقت قريب.

تتضح من هذه النتائج أن الشباب يواجهون تحدياً كبيراً في شراء العقارات بسبب ارتفاع الأسعار، ولكن لا يزال لديهم الطموح والرغبة في تحقيق حلم الاستقرار والملكية العقارية.

ما وجهة نظرك حول أسعار العقار الحالية ؟



أكثر من 60% من الشباب يعتقد بأن أسعار العقار مرتفعة جداً بالنسبة لميزانيتهم



تفضيلات لشراء منزل المستقبل

وفقاً لدراسة، تم ترتيب العناصر الخمسة الأكثر أهمية في منزل المستقبل بحسب الأولويات. أظهرت الدراسة أن **الاستدامة تأتي في المرتبة الأولى**، حيث يعتبرها الشباب العنصر الأساسي الذي يجب أن يتوفر في منزلهم المستقبلي. يتمثل الاهتمام بالاستدامة في استخدام مواد وأساليب بناء تحقق الحد الأقصى من الكفاءة في استهلاك الطاقة والموارد، مما يساهم في الحفاظ على البيئة وتقليل الأثر البيئي.

تأتي **التكنولوجيا في المرتبة الثانية**، حيث يعتبرها الشباب عنصراً حيوياً في منزلهم المستقبلي. يرغب الشباب في توفر أنظمة وتقنيات حديثة تساهم في تحسين حياتهم اليومية وتوفر لهم راحة وتواصلًا سلساً.

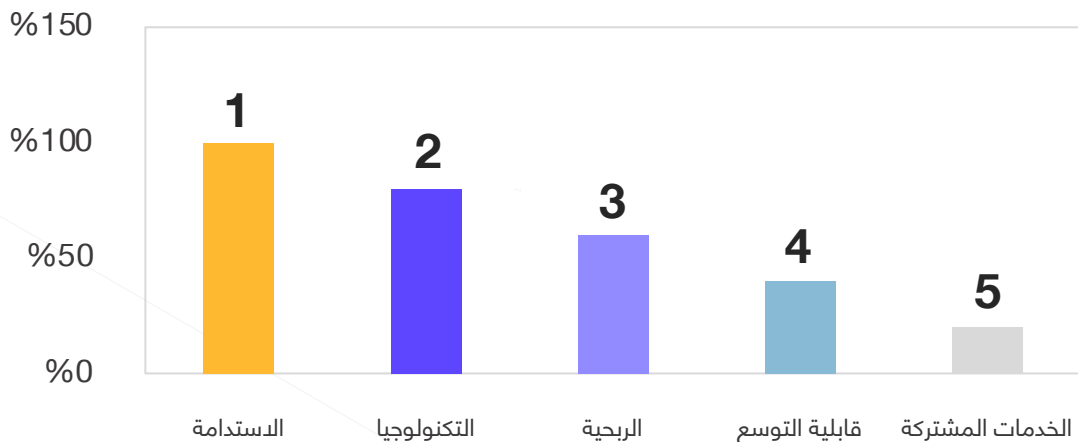
تأتي **الربحية في المرتبة الثالثة**، حيث يهتم الشباب بالاستفادة المالية من منزلهم المستقبلي. يسعون إلى اقتناء عقار يكون استثماراً جيداً ويمكنه تحقيق العائد المالي المرجو على المدى الطويل.

تأتي **قابلية التوسع في المرتبة الرابعة**، حيث يرغب الشباب في منزل يتسع لاحتياجاتهم المتغيرة مع مرور الوقت. يهتمون بتصميم المساحات القابلة للتعديل والتوسعة لتلبية احتياجاتهم المستقبلية، سواء كان ذلك لزيادة أفراد العائلة أو لأغراض هواياتهم واحتياجاتهم المتغيرة.

أخيراً، تأتي **الخدمات المشتركة في المرتبة الأخيرة**، حيث يهتم الشباب بتوفر الخدمات المشتركة في المجتمع سواء كانت حدائق مشتركة أو مناطق للترفيه أو مرافق رياضية. يرون أن توفر هذه الخدمات يساهم في تعزيز التواصل والمجتمع وجودة الحياة.

إن ترتيب هذه العناصر يعكس اهتمامات الشباب واحتياجاتهم في منزل المستقبل، ويعكس أيضاً التحديات والتوجهات الحالية في مجال العقارات والعيش المستدام.

الترتيب بالأولوية للعناصر التي يجب أن تكون في منزل المستقبل بالنسبة للشباب





الاستدامة، الربحية، التكنولوجيا، الخدمات المشتركة وقابلية التوسع

من وجهة نظر الشباب



دراسة العناصر الخمسة

أجرينا تحليلًا معمقًا للعناصر الخمسة الأساسية لتحديد
الاحتياجات والتطلعات التي تتعلق بكل منها.

في عصرنا الحالي، من المهم تحقيق التوازن بين احتياجاتنا الحالية للمساكن واحترام البيئة وتلبية احتياجات الأجيال المستقبلية. تشير الإحصاءات إلى أن الشباب يُظهرون اهتمامًا متزايدًا بالاستدامة فيما يتعلق بالسكن. فوفقًا للبيانات الحالية، يرغب العديد من الشباب في العيش في منازل مستدامة، والتي تُعرف بأنها تُصمم وتُشيد وتُشغل بطريقة تقلل من تأثيرها على البيئة.

يعكس هذا التحول في توجهات الشباب اهتمامًا متزايدًا بحماية البيئة ومستقبل كوكبنا. ومن المهم أن نعزز هذا الاهتمام ونوفر الفرص والحلول السكنية المستدامة، مثل المنازل التي تستخدم الطاقة الشمسية أو الرياح أو مصادر الطاقة المتجددة الأخرى.

العنصر الأول الاستدامة

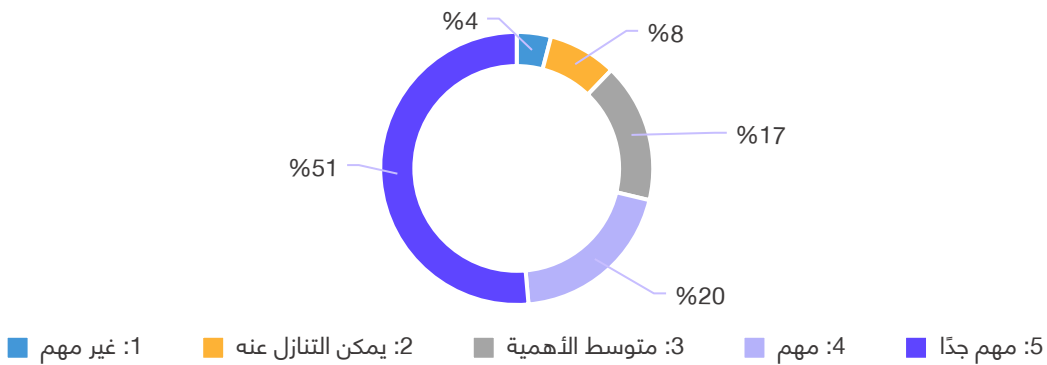
45%

من الشباب يتطلع لاستخدام الطاقة الشمسية في منزل المستقبل.

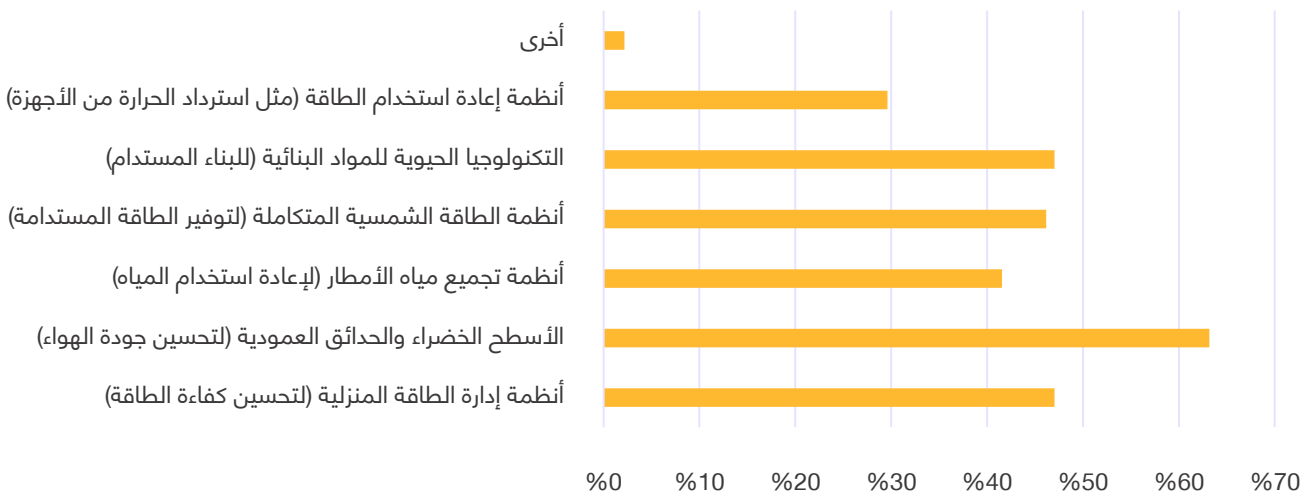
70%

من الشباب مهتم في تنفيذ مفهوم الاستدامة في تصميم منزل المستقبل.

ما أهمية تحقيق الاستدامة بالنسبة لك في منزل المستقبل ؟



ما هي المميزات التي تطلع لها وتحقق الاستدامة في منزل المستقبل



العنصر الثاني التكنولوجيا

شهد قطاع المساكن تحولًا كبيرًا نتيجة لتطور التكنولوجيا وتقدمها المتسارع. فبفضل التقنيات الحديثة، أصبح من الممكن تحسين الراحة والأمان والكفاءة في المساكن بشكل لم يكن متاحًا في السابق. من مزايا استخدام التكنولوجيا في المساكن:

- تحسين الكفاءة: يمكن أن تساعد التكنولوجيا في تحسين كفاءة الطاقة في المنزل، مما يؤدي إلى توفير المال وحماية البيئة.
- توفير الأمان: يمكن أن تساعد التكنولوجيا في توفير الأمن في المنزل، مما يمنح المقيمين شعورًا بالأمان.
- زيادة الراحة: يمكن أن تساعد التكنولوجيا في زيادة راحة المعيشة في المنزل، مما يجعل الحياة أسهل وأكثر متعة.
- الترفيه: يمكن أن تساعد التكنولوجيا على جعل الحياة في المنزل أكثر ترفيهًا

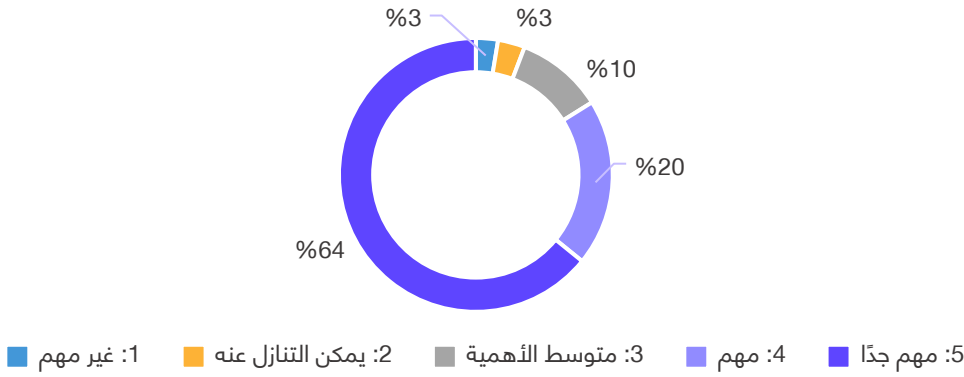
53%

من الشباب يتطلع لوجود شاشات العرض الذكية الترفيهية في منزل أحلامه.

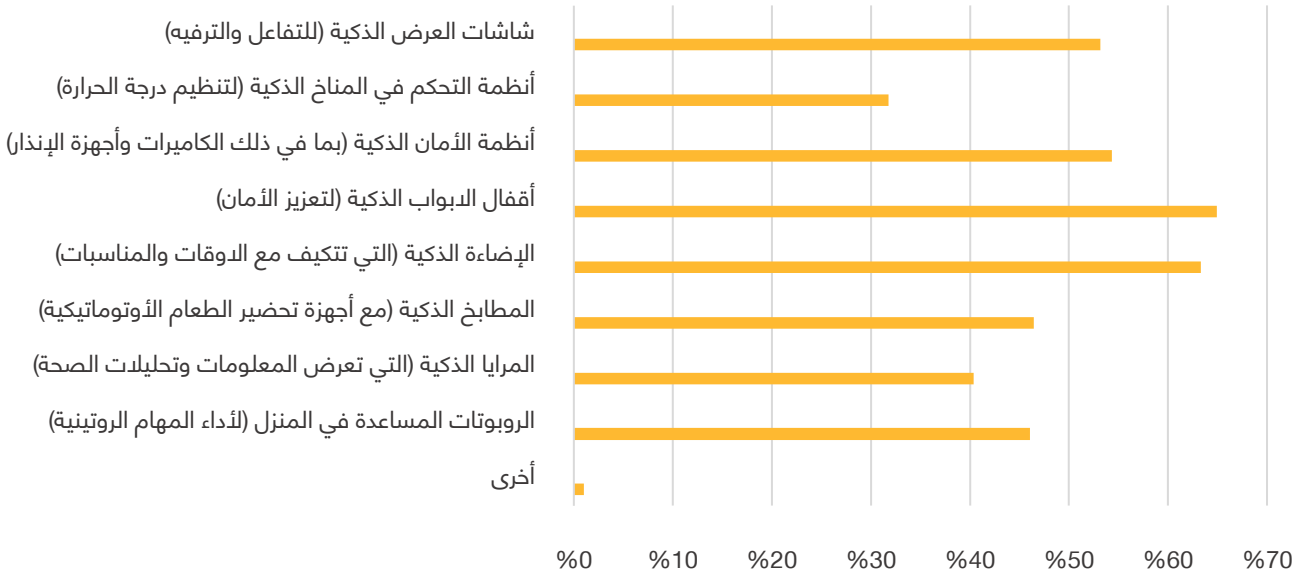
65%

من الشباب يرغب بوجود الأقفال الذكية وأنظمة الأمان الحديثة في منزل المستقبل.

ما أهمية استخدام التقنية في منزل المستقبل لك ؟



المميزات التقنية التي يتطلع لها الشباب في منزل المستقبل



العنصر الثالث الربحية

تمكين أصحاب المساكن من تأجير وحداتهم السكنية أو جزء منها للآخرين لفترة مؤقتة أو دائمة بهدف تحقيق دخل إضافي عندما لا يكون هناك حاجة لتلك المساحات.

يعد الاستثمار في المساكن الخاصة فرصة جذابة، حيث يمكن أن تحقيق العديد من الفوائد المالية والعملية من خلال هذا النوع من الاستثمار. توفر المساكن الخاصة فرصة للشباب للبدء في بناء رأس مالهم وتحقيق الاستقرار المالي، وتعتبر إحدى الخيارات الممتازة لتحقيق الربحية على المدى الطويل.

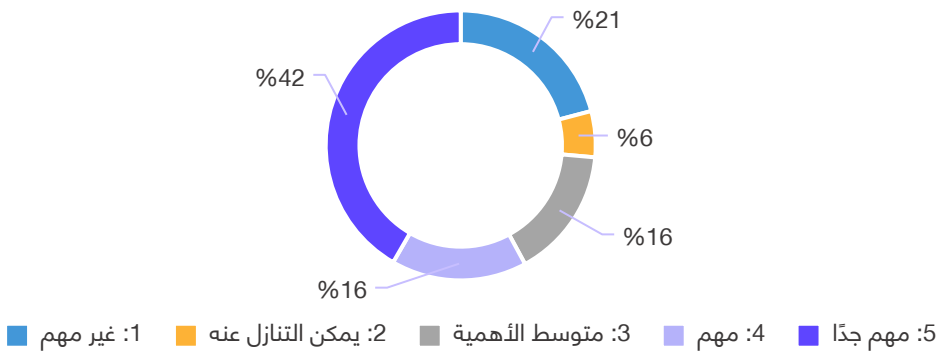
40%

من الشباب وأكثر يخطط لتأجير جزء من منزله باستخدام منصات التأجير اليومية مثل "إير بي إن بي"، "جاذر إن"، وغيرها.

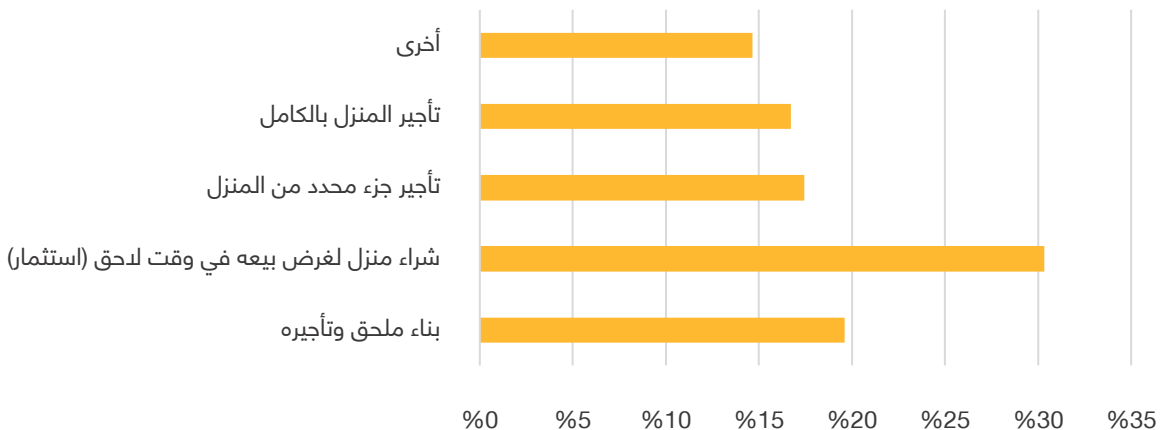
30%

من الشباب يخطط لشراء منزل بغرض الاستثمار وبيعه لاحقاً

ما أهمية الربحية والاستفادة من المنزل بأوقات غيابك بالنسبة لك؟



ما هي المميزات التي تطلع لها لتستفيد مادياً من المنزل؟



العنصر الرابع قابلية التوسع

القدرة على تعديل وتوسيع مساحات الشقق بطرق مرنة ومتنوعة وفقًا لاحتياجات ورغبات السكان. تصميم الشقق بحيث يكون من الممكن إجراء تغييرات في تخطيطها الداخلي وتكييفها لتناسب متطلبات السكان المستقبلية.

حيث أبدى 70% من الشباب اهتمامهم بالمساكن المصممة بحيث تسمح للتوسع وتغيير تخطيط المنزل على حسب الحاجة

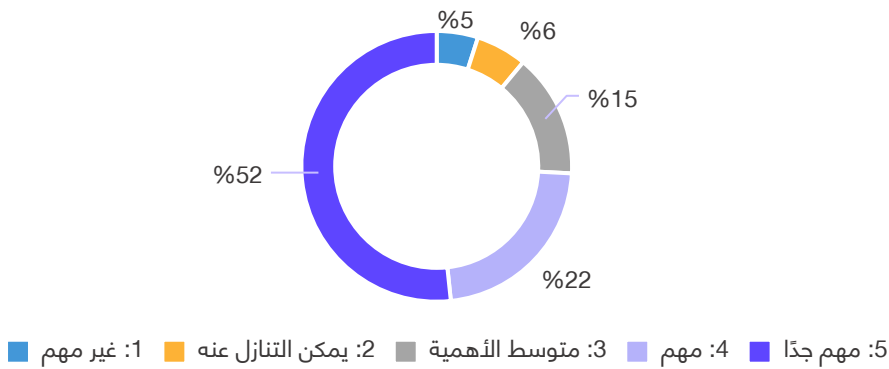
35%

من الشباب يتطلع لاستخدام تقنيات الواقع الافتراضي والمعزز في تصميم المنزل

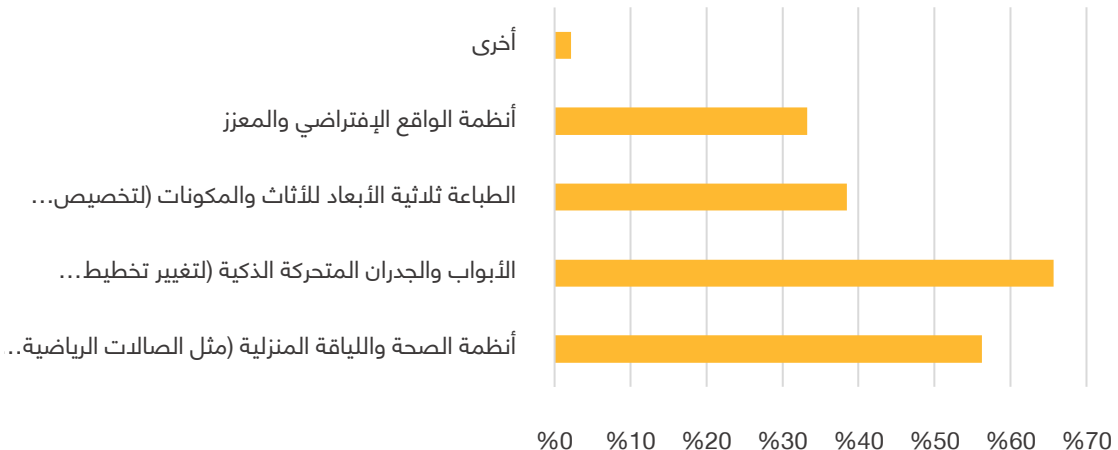
65%

من الشباب مهتمون بوجود الأبواب والجدران الذكية التي تسمح باستغلال المساحات

أهمية قابلية التوسع والاستفادة المتعددة من غرف المنزل بالنسبة لك



المميزات قابلية التوسع التي يتطلع لها الشباب في منزل الأحلام



العنصر الخامس الخدمات المشتركة

تطور احتياجات الشباب السعودي فيما يتعلق بمتطلبات المسكن، وتتجه نحو البحث عن سكن يلبي تطلعاتهم ويتناسب مع أسلوب حياتهم المتغير. واحدة من الخيارات المتنامية التي يفضلها الشباب هي السكن في منازل توفر خدمات مشتركة متنوعة.

الخدمات المشتركة السكنية تشمل المرافق والتجهيزات مثل النوادي الرياضية والملاعب والحدائق، والمساح، والصالات الاجتماعية، وغيرها. تهدف هذه الخدمات إلى تلبية احتياجات السكان للترفيه والاستجمام والتواصل الاجتماعي داخل المجتمع السكني.

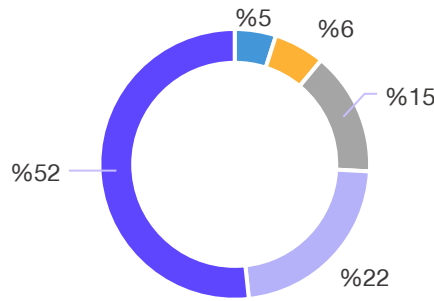
75%

من الشباب يتطلع لوجود حدائق ومناطق للعب في المجمع السكني الذي يعيش فيه.

70%

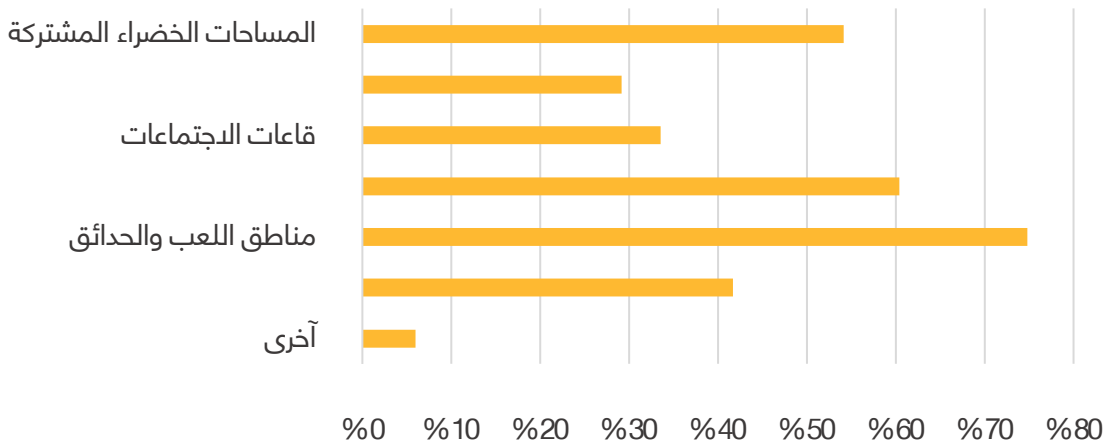
من الشباب مهتم بوجود خدمات مشتركة في منزل المستقبل.

أهمية قابلية التوسع والاستفادة المتعددة من غرف المنزل بالنسبة لك ؟



5: مهم جدًا 4: مهم 3: متوسط الأهمية 2: يمكن التنازل عنه 1: غير مهم

أهم الخدمات المشتركة التي يتطلع لها الشباب في منزل المستقبل



الأنماط الرئيسية

سألنا الشباب عن تصورهم لمنزل أحلامهم، وأبدعوا في تقديم إجابات متنوعة ومثيرة. فقد تميزت الإجابات بأنماط متنوعة، وكانت تتضمن ما يلي:

التكنولوجيا والتجهيزات



يفضل الشباب العيش في منازل مزودة بالتكنولوجيا الحديثة، مثل الأبواب الذكية والإضاءة الذكية. كما يفضلون العيش في منازل مزودة بأنظمة أمنية متطورة.

الموقع والمرافق



يفضل الشباب العيش في منازل قريبة من المرافق المهمة، مثل المستشفيات والمدارس والأسواق. كما يفضلون العيش في مناطق هادئة وذات إطلالات جميلة.

التصميم



يفضل الشباب العيش في منازل ذات تصميم عصري، يتميز بدخول الإضاءة الطبيعية للمنزل. كما يفضلون المنازل التي توفر إطلالات جميلة على الطبيعة أو المدينة.

الطابع العائلي



يفضل الشباب العيش في شقق تتسع للعائلة، وتوفر الخدمات اللازمة لهم.

الأمان والخصوصية



يفضل الشباب العيش في منازل آمنة وتوفر الخصوصية. كما يفضلون العيش في منازل مستقلة

المساحة والتوزيع



يفضل الشباب العيش في شقق واسعة، توفر مساحة كافية للأفراد والعائلات. كما يفضلون الشقق التي تتميز بتوزيع جيد للغرف والمرافق، مما يوفر الراحة والخصوصية.

شقة	فيلا	عدد العينة
124	501	ذكر
84	387	انثى
40	125	أعزب
66	255	متزوج
58	257	

التوصيات المقترحة

للقطاع الحكومي

01

تشجيع التصميم العصري والمستدام؛ ينبغي وضع سياسات ومعايير تشجع على بناء المنازل ذات التصميم العصري والمستدام، مع التركيز على استخدام المواد البنائية الصديقة للبيئة وتكنولوجيا الطاقة المتجددة.

02

توفير البنية التحتية المناسبة؛ يجب توفير المرافق والخدمات الأساسية في المناطق السكنية المستهدفة للشباب، بما في ذلك المدارس والمستشفيات والأماكن الترفيهية ووسائل النقل العام.

03

دعم الأبحاث والابتكار؛ ينبغي دعم الأبحاث والابتكار في مجال تكنولوجيا البناء والتكنولوجيا الذكية لتطوير حلول مبتكرة تلبي احتياجات الشباب في مجال السكن.

للقطاع الخاص والمطورين

01

التكنولوجيا المتقدمة والتجهيزات الذكية؛ ينبغي تضمين التكنولوجيا المتقدمة والتجهيزات الذكية كأساس في تصميم المنازل، بما في ذلك الأبواب الذكية والإضاءة الذكية وأنظمة الأمان المتطورة.

02

التوجه نحو التنمية المستدامة؛ ينبغي أن يكون التوجه نحو التنمية المستدامة جزءاً من استراتيجيات المطورين، بما في ذلك استخدام مواد البناء الصديقة للبيئة وتكنولوجيا الطاقة المتجددة.

03

العمل على توفير الخدمات الضرورية؛ يجب أن يعمل المطورون على توفير الخدمات الضرورية داخل المجتمعات السكنية المستهدفة للشباب، مثل المراكز التجارية والمرافق الرياضية والمساحات الخضراء.



05

الملحقات



تحليل ركيزة الاستدامة

[رابط إلى المصادر](#)

أفضل الممارسات المرتبطة بالاستدامة تشمل اللوائح التنظيمية الحكومية التي تلزم بتطبيق الأسطح الخضراء (أي نوع من السقف مغطى جزئياً أو كلياً بالنباتات) واللوائح الشمسية في المباني الجديدة، إلى جانب المستهدفات التي وضعها الاتحاد الأوروبي للتقليل من النفايات الناتجة عن أعمال البناء والهدم، والشركات الخاضعة الدولية التي تدعم التصميم المستدام

الدولة	الجهة	أفضل الممارسات/السياسات	الأثر المترتب	تحذيرات/المعوقات
هولندا	حكومة هولندا، الاتحاد الأوروبي	المباني صفرية الطاقة	خفض استهلاك الطاقة في المباني السكنية الجديدة بنسبة 49% بحلول عام 2030 وبنسبة 95% بحلول عام 2050	وجود متطلبات بإدخال تعديلات كبيرة في المباني وتبني معايير أشد صرامة في المستقبل.
كندا	الحكومة الكندية	1. ممارسات البناء الأخضر 2. نظام صافي الانبعاثات الصفري	1. الترويج للمباني السكنية المستدامة والموفرة للطاقة 2. تحقيق مستوى صفري من الانبعاثات الكربونية بحلول عام 2050	1. موازنة التطوير الصديق للبيئة مع المعايير التنظيمية الجديدة والتكاليف الاستثمارية المبدئية 2. تطبيق الممارسات في قطاعات مختلفة، بما يضمن المشاركة على مستوى الدولة ككل.
الولايات المتحدة	1. ولاية كاليفورنيا 2. لجنة المنظمات الراعية التابعة للجنة تريداوي	1. إلزام الشركات الكبيرة بالإفصاح عن البيانات الخاصة بالانبعاثات الغازات الدفيئة والمخاطر المالية المرتبطة بالمناخ 2. تطبيق مبادئ إطار عمل الرقابة الداخلية الصادر عن "لجنة المنظمات الراعية التابعة للجنة تريداوي" للرقابة الفعالة على المعلومات المتعلقة بالشركات المستدامة	1. إلزام الشركات الكبيرة بالإفصاح عن البيانات الخاصة بالانبعاثات الغازات الدفيئة والمخاطر المالية المرتبطة بالمناخ 2. تطبيق مبادئ إطار عمل الرقابة الداخلية الصادر عن "لجنة المنظمات الراعية التابعة للجنة تريداوي" للرقابة الفعالة على المعلومات المتعلقة بالشركات المستدامة	1. موازنة أنظمة الرقابة الداخلية مع تقارير الاستدامة والتكيف مع المعايير البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات المتغيرة 2. موازنة الممثل التنظيمي مع العمليات التجارية وإدارة التبعات المالية المترتبة على الإفصاحات.
المملكة المتحدة	حكومة المملكة المتحدة	التنمية المستدامة في قطاع العقارات بالمملكة المتحدة	زيادة عدد المباني المستدامة والأماكن الخضراء، وتحقيق مستوى صفري من الانبعاثات الكربونية بحلول عام 2050، واستخدام التقنيات والمواد الموفرة للطاقة	التكاليف المرتفعة المصاحبة للتنمية المستدامة، والتحديات المرتبطة بتجديد المباني، والتعقيد عند التخطيط للوائح التنظيمية، والحاجة إلى توحيد آلية إعداد التقارير بشأن الاستدامة.
سنغافورة	هيئة البناء والتشييد ومجلس المباني الخضراء بـسنغافورة	1. برنامج إصدار العلامة الخضراء 2. الخطة الرئيسية للمباني الخضراء في سنغافورة 3. برنامج المباني منخفضة الطاقة للغاية	1. ضمان استيفاء المباني الجديدة والقائمة للمطلوبات المتعلقة بالكفاءة في استخدام الطاقة، وتحقيق مستهدفات طموحة للمباني صفرية الانبعاثات الكربونية بحلول عام 2030 2. تحقيق مستوى صفري من استهلاك الطاقة في المباني الجديدة والقائمة 3. تطوير مبان تستهلك قدرًا ضئيلاً من الطاقة	1. التغيير في معايير الاستدامة، وتطبيقها في مبان متنوعة. 2. تجديد المباني القائمة، والقيود المالية.
بلجيكا	الحكومتان للاتحادية والإقليمية في بلجيكا	المستهدفات والاستراتيجيات المتعلقة بالمناخ في بلجيكا	تحقيق الحياد المناخي، وخفض الانبعاثات الكربونية من المباني العامة، والتحول إلى أساطيل المركبات عديمة الانبعاثات الكربونية، وتطبيق المشتريات المستدامة بحلول عام 2050 إلى جانب المستهدفات لعام 2030	التنسيق على مختلف المستويات الحكومية، وموازنة الأهداف البيئية مع التحديات الاقتصادية والعملية.
أستراليا	مجلس المباني الخضراء في أستراليا، هيئة الأوراق المالية والاستثمار الأسترالية	تقييم الكربون المتجسد والإفصاح المالي المرتبط بالمناخ	خفض انبعاثات الغازات الدفيئة في العقارات من خلال تقييم الكربون المتجسد وإنفاذ الإعداد الإلزامي للتقارير المرتبطة بالمناخ	تطوير أدوات تقييم جديدة وتطبيقها، تضمن الاتساق في الإفصاحات المالية الطوعية، وإدارة التموه الأخضر في المطالبات البيئية.
فرنسا	الحكومة الفرنسية	متطلبات الإفصاح عن المعايير البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات وإعداد التقارير بشأنها	الإعداد الإلزامي للتقارير غير المالية التي تتناول الآثار الاجتماعية والبيئية، وإدراج المعايير البيئية والاجتماعية ومعايير حوكمة الشركات في استراتيجية الاستثمار	الاتساق في إعداد التقارير، والتعامل مع الطبيعة المعقدة والمتغيرة للمعايير البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.



تحليل ركيزة التقنيات

أفضل الممارسات المرتبطة بالتقنيات تشمل منصات المدن الذكية التي تجمع بين أصحاب المصلحة، والمستهدفات التي حدّتها الحكومة للمدن الذكية، واللوائح التنظيمية المتعلقة بتقنية البلوكشين، ودعم شبكات تعزيز وتطوير التقنيات العقارية.

الدولة	الجهة	أفضل الممارسات/السياسات	الأثر المترتب	تحذيرات/المعوقات
هولندا	مجلس مدينة أمستردام	منصة أمستردام المدينة الذكية هي عبارة عن تعاون يضم ما يزيد على 100 من البلديات المحلية والشركات والمقيمين والمؤسسات الأكاديمية من خلال شراكة تسعى المنصة من خلالها إلى إعداد الخطة الرئيسية لعام 2040 لتصبح أمستردام مدينة ذكية	أكثر من 75 مشروعًا ذكيًا حتى اليوم، حيث تعمل 58% من شركات التقنيات العقارية في هولندا حاليًا على وضع حلول سكنية في قطاع العقارات	إنشاء منظومة تضم المطورين والتقنيات وعوامل تمكين القطاع العام
كندا	حكومة إدمونتون	إطار إدمونتون المدينة الذكية هو عبارة عن إطار شامل يتناول التعاون مع مؤسسات القطاع الخاص والمقيمين والشركاء العاملين في مجال التقنيات فيما يتعلق بكيفية تحديد البيانات والتقنيات واستخدامها	استحدثت مدينة إدمونتون برنامجًا متقدمًا للذكاء الاصطناعي لغرض التنبؤ ما إذا سيجتاز شركات البناء أنواع عمليات المعاينة منخفضة المخاطر مع تمكين المدينة من اجتياز عمليات المعاينة بطريقة آلية شركات البناء الذين يحظون بسمعة جيدة. وهذا يساعد في الحد من الإجراءات الروتينية غير الضرورية والمعقدة التي تضطلع بها المدينة ويوفر وقت الموظفين لمعاينة المشاريع التي تنطوي على مخاطر أشد وتقليص المدة الزمنية بالنسبة لشركات البناء.	التنسيق بين جميع أصحاب المصلحة من القطاعين العام والخاص
الولايات المتحدة	منظمة معايير القطاع العقاري	تحدّد منظمة معايير القطاع العقاري المعايير لتقديم البيانات متعددة الجنسيات واللغات المتعلقة بالعقارات لاستخدامها في المنصات القائمة على البيانات، والمنتجات، واتخاذ القرار	إتاحة الاستخدام التبادلي للبيانات لاستخدامها في المنتجات التقنية (مثل: عروض العقارات ومقارنة الأسعار وغيرها) فيما بين الجهات مثل خدمات قائمة إدراج الممتلكات العقارية متعددة الأطراف والوسطاء والحكومات والشركات التي تتعامل مع المستهلكين مباشرة	عدم وجود آلية للإنفاذ ووجود معايير فقط - كما أنّ بعض الجهات لا ترغب في مشاركة البيانات ذات الملكية الخاصة بها
المملكة المتحدة	معرض لندن السنوي للتقنيات العقارية عن طريق شركة فاليانت بيزنس ميديا	إنشاء منظومة التقنيات العقارية: سوف يجمع المختصون في العقارات والمهتمون بالتقنيات والشركات البارزة لإبراز نقطة الالتقاء بين الابتكار وقطاع العقارات	يساهم 2000 شخص وما يقرب 1000 مشاركة في تكوين علاقات عامة وخاصة بين الشركات الناشئة في مجال التقنيات والمطورين والمسؤولين الحكوميين وغيرهم الكثير في مجال التقنيات العقارية من حيث موضوعات الإسكان ومساحات العمل المشتركة وتقنية إنترنت الأشياء وتقنيات الواقع الافتراضي والواقع المعزز والمباني الذكية والاستثمار الجزئي وتقنيات التشييد ومواد البناء والتقنيات المالية والذكاء الاصطناعي وتجارة التجزئة والخدمات اللوجستية والبنية التحتية للتزويد بالكهرباء والخدمات المهنية	العمل وفق القطاع الخاص بدلًا من القطاع العام



تحليل ركيزة التقنيات (يتبع)

أفضل الممارسات المرتبطة بالتقنيات تشمل منصات المدن الذكية التي تجمع بين أصحاب المصلحة، والمستهدفات التي حدّتها الحكومة للمدن الذكية، واللوائح التنظيمية المتعلقة بتقنية البلوكتشين، ودعم شبكات تعزيز وتطوير التقنيات العقارية.

الدولة	الجهة	أفضل الممارسات/السياسات	الأثر المترتب	تحذيرات/المعوقات
سنغافورة	مجلس الإسكان والتنمية في سنغافورة	يضم إطار المدينة الذكية الصادر عن مجلس الإسكان والتنمية في سنغافورة نهجًا مكونًا من خمسة محاور لغرض تحويل العقارات التابعة للمجلس إلى مدن ذكية، حيث تركز جهوده على التصميم الحضري المتطور والارتقاء بالبيئة والصيانة الفعالة للعقارات وإدخال المنازل الرقمية وإشراك أفراد المجتمع المحلي من خلال تحليلات البيانات	يهدف إطار المدينة الذكية إلى بناء بيئات عيش مستدامة وفعالة ومناسبة للسكان بدرجة أكبر في العقارات التابعة لمجلس الإسكان والتنمية بالمواءمة مع أهداف الاستدامة ومبادرات المدينة الذكية العامة	تطبيق هذا الإطار الشامل على العديد من العقارات وضمان إدخال التقنيات بسلسلة لتحقيق التحسينات المنشودة على معايير المعيشة والاستدامة
بلجيكا	مختبر التقنيات العقارية (خاص ولكنه مدعوم من البرامج الحكومية)	مختبر التقنيات العقارية هو عبارة عن مجتمع بلجيكي يضم المبتكرين في سلسلة القيمة لقطاع العقارات. وتتمثل رسالته في تعزيز الابتكارات في قطاع البناء والعقارات وتسهيل التحول الرقمي في القطاع.	الفعاليات المُقامة مرتين في الشهر التي تجمع بين شركات التقنيات العقارية وشركات رأس المال الاستثماري والمطورين والجهات الحكومية لتعزيز وتسهيل التحول إلى استخدام التقنيات في قطاع العقارات	-
أستراليا	المعهد العقاري في أستراليا والمعهد العقاري في نيوزيلندا	وجود لائحة تنظيمية تدعم تقنية البلوكتشين في التعاملات العقارية، وتتميز العقارات، والدفع باستخدام عملة البيبتكوين أو العملات النظرية	أُطلقت التقنيات التجريبية في عام 2019 ولم تلقَ إقبالًا كبيرًا من حيث تنفيذها أو تبنيها	عدم تبني التقنيات، ووجود المخاوف المتعلقة بظهور مخاطر لكونها تقنيات متقدمة



تحليل ركيزة الربحية

[رابط إلى المصادر](#)

تنطوي أفضل الممارسات المتبعة لتحسين الربحية على: تحديد عدد أيام الإيجارات قصيرة الأجل على المنصات - مثل منصة شركة إير بي إن بي، وكذلك الحصول على تصاريح قصيرة الأجل، وفرض تحصيل ضرائب الدخل عن طريق المنصات - مثل منصة إير بي إن بي، بالإضافة إلى إقرار شروط تنظيمية على منصات الملكية الجزئية

الدولة	الجهة	أفضل الممارسات/السياسات	الأثر المترتب	تحذيرات/المعوقات
هولندا	حكومة أمستردام	إصدار تصاريح إقامة قصيرة الأجل لغرض تأجير المنازل لأكثر من 30 ليلة في السنة الواحدة	توفير المزيد من الحماية لـتسعار المنازل مراعاةً للمشتريين المحليين من ارتفاع الأسعار الذي يتسبب به المستثمرون، لأنهم يشترون العقارات الاستثمارية لغرض التأجير فقط عن طريق المنصات، مثل منصة آر بي إن بي.	يُمثل الإنفاذ تحديًا نظرًا لعدم الشفافية في عملية مراقبة منصة آر بي إن بي وما شابهها من المنصات الأخرى لتحديد أوجه عدم الامتثال.
كندا	حكومة كندا	فرض قيود على تخفيضات ضريبة الدخل بشأن الإيجارات قصيرة الأجل، مما يوفر ميزانية للإنفاذ	تخفيف حالة العجز الكبير التي يشهدها قطاع الوحدات السكنية المخصصة للتأجير (نتيجة زيادة الإيرادات المتأتية من الضرائب)، باستهداف المدن التي حظرت الإيجارات قصيرة الأجل؛ ودعم المجالس البلدية بمبلغ 50 مليون دولار كندي (48.8 مليون دولار كندي) مقابل تمكين إنفاذ القيود المفروضة على الإيجارات قصيرة الأجل.	التنسيق مع جهات حكومية من عدة مستويات، بهدف تحديد سبل إنفاذ اللوائح التنظيمية.
الهند	حكومة الهند	فرض الحكومة على منصة آر بي إن بي شروطاً ضريبية لتحصيل نسبة 1% من دخل المستأجر	السماح للحكومة بضمان تحصيل الإيرادات، لا سيما في السوق الهندية التي تعاني من تحصيل الضرائب.	تأييد منصة آر بي إن بي في تطبيق السياسة.
المملكة المتحدة	حكومة المدينة	فرض قيود على أيام الاستضافة	تفرض بعض المدن، مثل لندن وبلدكبول، قيودًا على الاستضافة لا تزيد على 90 يومًا كل سنة، سعيًا لمنع ارتفاع أسعار العقارات بالنسبة للسكان المحليين، ومن أجل الحفاظ على عمل الفنادق أيضًا.	تحديات تعترض سبل الإنفاذ.
سنغافورة	مجلس تنمية الإسكان في سنغافورة	لا يمكن للمستأجرين الاستئجار إلا لمدة لا تقل عن 3 أشهر	الإقرار بعدم شرعية الإيجارات قصيرة الأجل، وفرض غرامات تصل قيمتها إلى 200,000 دولار أمريكي؛ فإذا استمرت مدة التأجير لبعده صدور الحكم، يترتب على المؤجر غرامات تصل إلى 10,000 دولار أمريكي عن كل يوم يقضيه المستأجر بعد إصدار الحكم (أو جزء منه).	تحديات تعترض سبل الإنفاذ.
بلجيكا	حكومة بلجيكا	لا يمكن للمستأجرين التأجير إلا لمدة 120 ليلة خلال السنة الواحدة	العمل على الحد من أنشطة المستأجرين المهنيين الذين يملكون عدة عقارات، والحفاظ على حركة قطاع الفنادق، ومواجهة ارتفاع الأسعار في قطاع العقارات الناتج عن المستثمرين الذين يسعون لتأجير عقاراتهم.	تحديات تعترض سبل الإنفاذ.



تحليل ركيزة الربحية (يتبع)

[رابط إلى المصادر](#)

تنطوي أفضل الممارسات المتبعة لتحسين الربحية على: تحديد عدد أيام الإيجارات قصيرة الأجل على المنصات - مثل منصة شركة إير بي إن بي، وكذلك الحصول على تصاريح قصيرة الأجل، وفرض تحصيل ضرائب الدخل عن طريق المنصات - مثل منصة إير بي إن بي، بالإضافة إلى إقرار شروط تنظيمية على منصات الملكية الجزئية

الدولة	الجهة	أفضل الممارسات/السياسات	الأثر المترتب	تحذيرات/المعوقات
أستراليا	شركة بريكس وشركة دوماكوم وشركة كوفيستا	إنشاء منصات متخصصة في الحصص العقارية الجزئية	توفر المنصات المتخصصة في الاستثمارات العقارية الجزئية للمستثمرين فرصة شراء حصة في عقار أو جزء منه، فحينها "يملك" المستثمرون مجتمعين العقار، ويمكنهم تحقيق الاستفادة من الدخل الإيجاري أو من إيرادات رأس المال في حالة بيع العقار	تحكم القطاع الخاص، إلا أنه يتطلب تنظيمًا يتعلق بالأدوات المالية
فرنسا	حكومة فرنسا	تحديد عدد أيام الإيجار	يحق للمستضيفين تأجير الوحدات السكنية الأساسية 120 يومًا من كل سنة أو تأجير الغرفة الواحدة لمدة 365 يومًا، كما يحق تأجير المنازل الثانوية على مدار السنة، مع إخطار مجلس المدينة في حال شرع بمثل هذه الأنشطة	تحديات تعترض سبل الإنفاذ
فنلندا	حكومة فنلندا	تحديد متطلبات التنظيم العمراني للعقارات من نوع إير بي إن بي التي تدار باحترافية	يرخص لأصحاب العقارات تأجير عقاراتهم الخاصة، لكن الآن يجب أن تكون أماكن السكن المطورة احترافيًا من نوع إير بي إن بي في المناطق المخصصة تحديدًا	التحكم في ارتفاع أسعار العقارات بالنسبة للسكان المحليين، وهو ما يدعو إلى الحد من المشكلات الناتجة عن عدم رغبة السكان في العيش في مبانٍ تنشط فيها حركات المسافرين القادمين والمغادرين



تحليل ركيزة قابلية التوسع

[رابط إلى المصادر](#)

تحتوي أفضل الممارسات فيما يتعلق بقابلية التوسع على سياسات من شأنها تسهيل الموافقات على المشروعات السكنية الجديدة، وإزالة الضرائب الباهظة وشبكات الشركات المعيارية والتعزيز وصناديق الابتكار لتعزيز التنمية المعيارية وتطوير المشروعات السكنية واسعة النطاق في سبيل تحقيق جميع الأهداف والرؤى.

الدولة	الجهة	أفضل الممارسات/السياسات	الأثر المترتب	تحذيرات/المعوقات
كندا	حكومة كندا	وضع سياسات لتسهيل إصدار الموافقات على المشروعات السكنية الجديدة إزالة ضرائب السلع والخدمات المفروضة على المشروعات السكنية الجديدة المبنية لغرض التأجير	معالجة النقص في توفير الوحدات السكنية الذي يؤدي إلى ارتفاع أسعار الإيجار والضغط على المشترين	تعقيد مسارات التنسيق بين العديد من أصحاب المصلحة التابعين للقطاع العام، فقد تكون إجراءات التسهيل هي إجراءات تعقيدية نتيجة وجود الكثير من المتغيرات ذات الصلة
المملكة المتحدة	شبكة المملكة المتحدة للإسكان المعياري	تمكين شبكة من الشركات المعيارية التي تسهم في تعزيز اعتماد المنازل المعيارية في المملكة المتحدة، ليُتسنى سد النقص في توفير الوحدات السكنية	بناء 20,000 وحدة سكنية بحلول 2025، وهو ما يعادل خمس النقص السنوي في الوحدات البالغ عددها 100,000 وحدة، حيث وضعت الحكومة هدفًا لبناء 300,000 منزل جديد بحلول عام 2025	تحكم القطاع الخاص
فنلندا	حكومة فنلندا - منظمة بزنس فنلندا	طرح صندوق للابتكار بقيمة 40 مليون يورو، حيث يُمكن للشركات الفنلندية والمنظمات البحثية التقدم للحصول على الدعم من أجل بناء الإسكان المعياري استنادًا إلى حلول منخفضة الانبعاثات الكربونية	1. خصصت منظمة بزنس فنلندا مبلغًا بقيمة 32 مليون يورو لدعم عملية البحث والتطوير والابتكار، ومن ضمن هذا المبلغ يمكن التقدم بطلب للحصول على 2 مليون يورو في 2021، وكذلك على 15 مليون يورو في عام 2032. 2. ولدى منظمة بزنس فنلندا أيضًا "برنامج دعم الصادرات"، حيث يُمكن للأفراد التقدم من خلاله بطلب الحصول على 2 مليون يورو في 2022. 3. سَنُخصّص وزارة البيئة مبلغًا إجماليًا قدره 6 مليون يورو دعمًا للشركات العاملة في فنلندا من سنة 2021-2023، إذ يُمكن للأفراد التقدم بالحصول على أول 2 مليون يورو في 2021.	المشاركة التشغيلية العالية لتطبيقات الاستعانة بالمصادر وتقييمها ومراقبتها
الهند	حكومة الهند	يتطلب برنامج أو حملة إسكان للجميع تقديم 30 مليون منزل بتكلفة منخفضة، وتحقيق الاستفادة من البناء المعياري	تقديم 30 مليون وحدة سكنية ذات تكلفة منخفضة بناءً على المساحة المسموح بها في البناء المعياري	التنسيق في القطاع الخاص
سنغافورة	حكومة سنغافورة	من مُنطلق تعزيز البناء المعياري المتكامل، قدمت الحكومة حزمة من التدابير منذ عام 2017، مثل (أ) منح المشروعات المتخصصة في البناء المعياري المتكامل نسبة 6% من مساحة الأرض الإضافية؛ (ب) تقديم الدعم للشركات المتعاقدة؛ (ج) تسهيل إجراءات المراقبة التنظيمية لمشروعات البناء المعياري المتكامل	شهد مجال البناء المعياري المتكامل في سنغافورة زيادة مضاعفة حيث قفزت من 19% إلى 39%، تزامنًا مع تحسين حجم الإنتاجية في المواقع بنسبة 7%	ما تزال شركات التطوير العقاري الخاصة تعيش في حالة تردد فيما يتعلق بتطبيق البناء المعياري المتكامل، ويُعزى ذلك جزئيًا إلى المسائل العملية، مثل أخذ مهلة زمنية أطول في تخطيط المشروعات، وأماكن غير مناسبة لمواقع البناء ووضع ترتيبات لوجستية شاقة



تحليل ركيزة الخدمات المشتركة

[رابط](#) إلى المصادر

تتجسد أفضل الممارسات المتبعة فيما يتعلق بالخدمات المشتركة، في وحدات المعيشة المشتركة، التي تعمل الحكومة على دعمها من خلال تمويل البرامج، وتقديم الحلول والشبكات الخاصة

الدولة	الجهة	أفضل الممارسات/السياسات	الأثر المترتب	تحذيرات/المعوقات
هولندا	مجتمعات سكنية مشتركة خاصة لكبار السن	تقديم عرض لكبار السن الذين يرغبون في العيش في بيئة مؤسسية، إلا أنهم يفضلون العيش مع أقران في السن نفسه، يحتوي على حل وسطي. ويعيش سكان المجتمعات المشتركة في شققهم الخاصة، لكنهم يضطلعون بالأنشطة معًا ويتبادلون الدعم.	تقديم خدمات وعروض متخصصة للفئة السكانية الكبيرة في السن، عملاً بعرض الخدمات المشتركة المقدم	تحكم القطاع الخاص، قد يواجه تحديات من شأنها تشجيع التنمية والاستثمار (والمقاومة الثقافية أيضًا)
المملكة المتحدة	شبكة الإسكان المشترك في المملكة المتحدة	تُعد شبكة الإسكان المشترك في المملكة المتحدة منظمة ذات عضوية تكمن مهمتها في تعزيز مستوى الوعي في مجال الإسكان المشترك ودعم عملية التطوير في المجتمعات الجديدة للإسكان المشترك	تمكين المجتمعات من استخدام مبادئ السكن المشترك لأجل إنشاء أفضل الوحدات للعيش بعيدًا عن العزلة والوحدة وتقاسم المرافق والخدمات لتقليل من التكاليف المعيشية لكل فرد	تحديات في التنسيق بين مختلف أصحاب المصلحة، وصعوبات نتيجة الحواجز الثقافية، لأنهم ليسوا جهة أنشأتها الحكومة
فنلندا	صندوق أراضي المجتمع في بروكسيل (CLTB)	تأسس في عام 2012 بدعم من حكومة بروكسل (منحة بقيمة 5 مليون يورو)، يقوم عمله على تعزيز وصول الجميع للإسكان والعقارات. ويحقق صندوق أراضي المجتمع في بروكسيل وهاوسينج بروكسيل وشركاؤهم، مشروع كاليكو (CALICO) لتقديم نوع جديد من المجموعات السكنية متعددة الثقافات والأجيال	تم تطوير 34 مسكنًا اجتماعيًا وجماعيًا في منصة بايلوت إكس (pilotX)	قد تنشأ تكاليف عالية على الجانب المالي والتشغيلي

فريق عمل الدراسة



فريق عمل التقرير

عبدالله طه

الشريك الإداري

الشريك الإداري لشركة تام، أشرف على تصميم وإنشاء وإطلاق برامج التحول الوطني لخمس وزارات حكومية، مهتم بخطط التغيير وإدارة الأداء.



أحمد يوسف

الرئيس التنفيذي للاستراتيجية وشريك تنفيذي أول

الرئيس التنفيذي للاستراتيجية وشريك تنفيذي أول في تام، قام بقيادة وتصميم وتشغيل استراتيجيات عدة من مكاتب الرؤية وقيادة تسريع تمويل المبادرات ذات الأولوية لبرامج الرؤية.



محمد الهاشمي

مدير تنفيذي الابتكار والتصميم

مدرّب ومستشار متخصص في منهجية التفكير التصميمي وتصميم المشاريع الناشئة. ساهم بقيادة العديد من المشاريع الناجحة للقطاع الخاص، الحكومي والثالث وتقديم الاستشارات الاستراتيجية في مجالات الابتكار والتصميم المتمحورة حول الإنسان.



فاتن القحطاني

مساعد الابتكار والتصميم

مساعد تصميم وابتكار بخبرة 4 سنوات، مهتمة بدراسة أبحاث المستخدم، عملت على عدة مشاريع لتأسيس مراكز ابتكار في مؤسسات حكومية.



نبذة عن شركة تام

قيادة الأثر التنموي

تام هي شركة سعودية مُدرجة تُقدم حلولاً رقمية وخدمات استشارية متكاملة لعملائها من القطاعين العام والخاص، لتمكين ودعم تنفيذ برامج ومبادرات تحويلية تُحقق الأثر المُستدام من الاستراتيجية إلى التنفيذ.

خدماتنا

الحلول الرقمية



ندمج حلولنا الرقمية ضمن عملياتنا الاستشارية، مما يتيح لنا تقديم خدمات فعالة ومستدامة عن طريق الاستفادة من أحدث التقنيات.

يتمتع شركاؤنا الداخليون والخارجيون بالقدرة على تصميم حلول رقمية متطورة تكمل خدماتنا الاستشارية.

الخدمات الاستشارية



باستخدام التفكير التصميمي والابتكار والمشاركة العامة، نقدم حلولاً شاملة من البداية إلى النهاية في دورة استراتيجية التنفيذ.

من خلال دمج منهجياتنا المجربة والمختبرة في التأسيس والتنفيذ والنقل، نقدم خدمة شاملة تستهدف أثر الأولوية وأهداف المؤسسة بجهود تنفيذية واسعة.

تواصلكم يهمنا..

نتعهّد في " تام " بأن نكون الشريك الموثوق للقطاع الحكومي في تصميم برامج مبتكرة وشاملة تضمن تحقيق نتائج مستدامة هدفها الإنسان أولاً.

✉️ TAM_HUB | info@tamhub.com

شركة تام التنموية | شركة سعودية مساهمة مدرجة
المركز الرئيسي 8428 طريق الملك فهد، الرياض، المملكة العربية السعودية
الرمز البريدي 12363 | وحدة رقم 11119 | الرقم الإضافي 4250



TAM

Leading Public Impact

شكراً ♦