



تجربة دولة الإمارات العربية المتحدة في مشاريع الإسكان

أ.د. نوزاد عبد الرحمن الهيتي

أستاذ التنمية المستدامة

المعهد الدبلوماسي - قطر

المقدمة:

حرصت دولة الإمارات العربية المتحدة منذ تأسيسها عام 1971 على توفير السكن اللائق والمناسب للسكان انطلاقاً من حقيقة مفادها بأن إسكان الشباب يُعد ضمان واستقرار وأمان وهو ركيزة أساسية في عملية التنمية المستدامة التي تسعى الدولة إلى تحقيقها، ولذلك فقد أشارت الأجندة الوطنية للإمارات 2021 على ضرورة توفير المسكن المناسب للمواطنين خلال فترة لا تتخطى سنتين من تاريخ تقديم الطلب.

وفي هذا الإطار بذلت الدولة جهوداً كبيرة في سبيل إسكان المواطنين من خلال مختلف البرامج الإسكانية الاتحادية والمحلية وذلك عن طريق تبني الدولة لاستراتيجية إسكانية تتسم بالمرونة والكفاءة من خلال التنوع في البرامج الإسكانية وآليات توفير المسكن بما يتناسب ومختلف شرائح المجتمع وتوزيعهم الجغرافي. واستطاعت الإمارات في فترة قياسية أن تكون في مصاف الدول الأكثر استقراراً وأمنياً من حيث المتطلبات الإسكانية.

وترتكز برامج وخطط السياسة الإسكانية للدولة على تملك المواطنين وحدات سكنية مجانية تتلاءم وخصائصهم السكانية وبيئتهم المحلية من حيث التصاميم العمرانية بما يوفر لهم الحياة الكريمة والاستقرار الاجتماعي ولا تعني هذه الاستراتيجية توفير المباني السكنية للمواطنين فقط، بل تتعداها إلى ضرورة توفير البيئة السكنية المتكاملة، أي تجهيز المناطق السكنية بمختلف العناصر البيئية الأساسية من خدمات ومواصلات واتصالات وتعليم وصحة وغيرها من المرافق العامة المهمة.

وتتنوع البرامج المعنية بتوفير السكن للمواطنين ومن هذه البرامج برنامج الشيخ زايد للإسكان الذي شكل إضافة رائدة ومهمة لجهود الدولة في مجال الإسكان والتخطيط العمراني وتقوم فكرته على تخصيص الحكومة مبالغ مالية سنوية لتمويل مشاريع الإسكان للمواطنين من ذوي الدخل، كما يقدم البرنامج منحاً ومساعدات للفئات المحتاجة. كما وتقوم مؤسسة محمد بن راشد للإسكان في توفير السكن الملائم وقروض الإسكان والأراضي السكنية للمواطنين، بالإضافة على دور البلديات في مختلف مدن الإمارات في تأمين الإسكان للمواطنين القاطنين فيها.

هدف البحث:

يهدف البحث إلى التعرف على سياسة واستراتيجيات الإسكان في دولة الإمارات العربية المتحدة، وبيان الأطر التشريعية والمؤسسية التي تعنى بتطبيق البرامج والخطط ذات الصلة بقطاع الإسكان كما ويهدف البحث إلى الوقوف على الخطوات المتبعة في تنفيذ البرامج الإسكانية الحكومية بدولة الإمارات العربية المتحدة، وبيان أهم التحديات التي تواجه تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة.



منهجية البحث:

من أجل تحقيق الهدف، فقد تم استخدام الأسلوب الوصفي التحليلي في بيان التطور الذي حصل على قطاع الإسكان بدولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تمت الاستعانة بتقارير بعض المؤسسات المعنية بالنشاط الإسكاني في الحصول على البيانات التي استخدمت في التعرف على جوانب التميز في التجربة الإماراتية والتحديات التي تواجه قطاع الإسكان بدولة الإمارات العربية المتحدة.

هيكلية البحث:

يشتمل هذا البحث على مقدمة وخمسة مباحث وخاتمة، يتناول المبحث الأول الأطر التشريعية والمؤسسية المعنية بالتنظيم والإشراف على تنفيذ البرامج والمشاريع الإسكانية، بينما يركز المبحث الثاني برامج منظومة الإسكان الاتحادية والمحلية، أما المبحث الثالث فيختص بمؤشرات التنمية المستدامة المتعلقة بقطاع الإسكان بدولة الإمارات العربية المتحدة. وخصص المبحث الرابع لمشاريع المجمعات البيئية كنموذج للتنمية الإسكانية المستدامة، واختتم البحث بالمبحث الخامس الذي ناقش أهم التحديات التي تواجه قطاع الإسكان بدولة الإمارات العربية المتحدة.

المبحث الأول

الأطر التشريعية والمؤسسية المتعلقة بقطاع الإسكان:

أولاً- الأطر التشريعية:

تطبيقاً لسياسة وخطط الارتقاء بمجتمع الإمارات أصدرت الدولة القوانين والتشريعات المنظمة لقطاع الإسكان بقصد توفير الأمن والاستقرار والتطور الاجتماعي البيئي للمدى البعيد، وبهذا طبقت الدولة مفهوم حق الإنسان في السكن الملائم والحيازة الآمنة للسكن والأرض، وانعدام انتشار الاستيطان العشوائي في المدن والقرى.

وتطبيقاً لهذا المفهوم، فقد أصدرت الحكومة الإماراتية العديد من القوانين من أهمها ما يلي:

1- القانون الاتحادي رقم (9) لعام 1973 بشأن تنظيم الانتفاع بالمساكن الشعبية:

بموجب هذا القانون تقوم الدولة بإنشاء المساكن الشعبية وتخصيصها لإسكان أسر المواطنين في دولة الإمارات العربية المتحدة، شريطة أن يكون مواطني الدولة بحسب قانون الجوازات والجنسية الاتحادي رقم (17) لسنة 1973، وأن يكون مقيماً في البلاد⁽¹⁾.

2- القانون (11) بشأن الانتفاع بالمساكن الحكومية:

تم المصادقة على هذا القانون من قبل المجلس الأعلى للاتحاد في أغسطس 2007، ويشترط في مقدم طلب الانتفاع بالسكن ما يلي:

- أن يكون من مواطني الدولة.
- ألا يكون مجموع دخله يسمح له بامتلاكه مسكناً خاصاً به وتحدد اللائحة التقليدية للضوابط اللازمة لتقدير هذا الدخل.
- إلا تكون الزوجة أو الأبناء القصر مالكين لسكن آلت إليهم ملكيته من رب الأسرة، وتصرفوا فيه تصرفاً ناقلاً للملكية بعد العمل بأحكام هذا القانون، وذلك ما لم يكن هذا المساكن غير صالح للسكن⁽²⁾.



ثانياً- الإطار المؤسسي لقطاع الإسكان بدولة الإمارات:

قامت دولة الإمارات العربية المتحدة منذ استقلالها قبل أكثر من أربعة عقود بإنشاء المؤسسات الاتحادية والمحلية المعنية بتوفير احتياجات المواطنين من السكن، وفيما يلي بيان بأهم هذه المؤسسات:

1-وزارة الأشغال العامة:

قامت الوزارة بتوفير المساكن للمواطنين وهي الجهة الاتحادية الطليعية في مجال توفير المأوى لأبناء هذا الوطن من خلال برامج الانتفاع بالمساكن الشعبية والإضافات التي انطلقت منذ عام 1973 حيث تجاوز عدد المساكن والوحدات الإضافية التي تم إنجازها قرابة (17000) . ومن أهم البرامج الحكومية التي تتولى حالياً مسؤولية الإسكان للمواطنين نخص بالذكر برنامج زايد للإسكان.

وقامت الوزارة بوضع الاستراتيجية الوطنية للإسكان والتي تتضمن خطة واضحة ومتكاملة للبرامج الإسكانية خاصة مع التحول من المسكن العادي إلى نوعيات عصرية من المساكن ومنها المجمعات السكنية المتكاملة. وتشرف وزارة الأشغال العامة بالتنسيق مع لجنة تنفيذ الخطة الخمسية لمبادرة صاحب السمو رئيس الدولة لتطوير البنية التحتية في مناطق الدولة كافة بتكلفة (16) مليار درهم وتتضمن بناء الآلاف من الوحدات السكنية الجديدة، حيث بلغ عدد الوحدات التي تم إنجازها (1620) مسكناً حتى مطلع عام 2013⁽³⁾.

2-برنامج الشيخ زايد للإسكان:

هو مؤسسة حكومية اتحادية ذات شخصية اعتبارية مستقلة تأسس عام 2000 بهدف توفير المسكن الملائم للأسرة الإماراتية وذلك من خلال تقديم كافة المساعدات الإسكانية بنوعيتها (المنح والقروض) وعن طريق توفير خيارات متعددة (بناء أو شراء أو صيانة أو توسعة مسكن قائم) طبقاً للسياسات والمعايير المعتمدة⁽⁴⁾. وتمثل أهداف البرنامج بالآتي:

- الهدف الأول: تلبية الاحتياجات السكنية للمواطنين في الدولة
- الهدف الثاني: إنشاء وتطوير مشاريع المجمعات والأحياء السكنية وفق أفضل المواصفات والمعايير العالمية
- الهدف الثالث: ضمان تقديم كافة الخدمات الإدارية وفق معايير الجودة والكفاءة والشفافية⁽⁵⁾

ويرتكز البرنامج على الديمومة في التمويل، وتتوافق أهدافه مع الاتجاهات الحديثة في توفير السكن على الصعيد العالمي، حيث تهدف هذه الاتجاهات إلى تقليل اعتماد الأفراد على موارد الدولة، وخلق شراكة بين الفرد والدولة لتوفير السكن، وتقليل التحكم المباشر في العمليات الإسكانية، وعندئذ تصبح مسؤولية الدولة لإدارة التنمية السكنية بدلاً من أن تكون هي الممول والمخطط والمنفذ للعملية الإسكانية. وقدم البرنامج منذ تأسيسه وحتى نهاية عام 2012 أكثر من (27) ألف مساعدة سكنية توزعت على قروض ومنح بقيمة (12.6) مليار درهم شملت (14651) مسكناً تم إنجاز (4658) مسكناً في مرحلة التنفيذ و(7712) مسكناً في مرحلة استكمال الإجراءات في أنحاء الدولة كافة⁽⁶⁾.

3-هيئة أبو ظبي للإسكان:

أنشئت هذه الهيئة عام 2012 بهدف توفير برامج الإسكان في إمارة أبو ظبي وتحديد الاحتياجات اللازمة لتنفيذ تلك البرامج والعمل على إعداد التجهيزات اللوجستية لمتطلبات البنية التحتية وتحضير



الخدمات الهندسية وتطوير برامج الإسكان وإعداد النظم واللوائح الخاصة بكل برنامج وخطط تنفيذه وشروط تخصيص السكن واستلام طلبات المواطنين الخاصة ببرامج الإسكان وقروض الإسكان.

4- مؤسسة محمد بن راشد للإسكان:

تأسست هذه المؤسسة عام 2011 برأس مال قدره (12) مليار درهم، وقد نما رأسمالها المدفوع إلى (7.3) مليار درهم حتى نهاية 2013. وتهدف على تحقيق الأهداف التالية:

- الإسهام في توفير الخدمات الإسكانية للمستفيدين وبما يتناسب وحاجاتهم ويضمن لهم الحياة الكريمة.
- المحافظة على خصائص ومزايا المجتمعات السكنية التي تنشئها المؤسسة.
- منح الأراضي السكنية وبناء المساكن والمجمعات السكنية وتخصيصها للمستفيدين وتأجير المساكن.
- تقديم القروض الميسرة والمنح المالية لغايات بناء وشراء المساكن أو لتغطية كلفة صيانتها أو الإضافة أول الإحلال للمساكن القائمة.
- تأهيل مساكن المواطنين القائمة في المناطق القديمة بالإمارة لغايات توطيد سكانها في المنطقة نفسها، وتحسن الخدمات الإسكانية فيها والقيام بما تراه مناسباً في هذه المناطق بما في ذلك شراء المساكن أو تملكها أو إعادة بنائها أو ترميمها وذلك بالتنسيق مع الجهات الحكومية المختصة⁽⁷⁾.

وأنجزت المؤسسة منذ إنطلاقها وحتى نهاية عام 2012 (2940) وحدة سكنية في عدد من مناطق إمارة دبي بتكلفة (3) مليارات درهم. وتستكمل المؤسسة حالياً تنفيذ عدد من المشروعات في مناطق البرشاء والورقاء ومشرف وحتا وعود المطينة وغيرها في إطار خططها المرحلية التي تستهدف بناء (10) آلاف وحدة سكنية عدا المنح والقروض الإسكانية⁽⁸⁾. وعلاوة على المؤسسات أعلاه توجد العديد من الدوائر المختصة بالإسكان في بلديات الدولة المختلفة التي تعمل أيضاً على توفير احتياجات المواطنين من السكن.

المبحث الثاني

برامج منظومة الإسكان في دولة الإمارات العربية المتحدة

قامت حكومة الإمارات العربية المتحدة منذ بواكير استقلالها في مطلع سبعينات القرن الماضي بتنفيذ برامج إسكانية متنوعة ترجمت في شكل مشروعات إسكانية في إمارات الدولة كافة، وفيما يلي أهم هذه البرامج:

أولاً- برامج الحكومة الاتحادية:

1- المساكن الحكومية:

تقوم الحكومة الاتحادية متمثلة بوزارة الأشغال العامة والإسكان ببناء التجمعات السكنية الصغيرة للوفاء بالاحتياجات العاجلة لتوطين البدو، وعرف هذا المسكن بالبيت الشعبي، وخضعت عملية بناء المساكن الحكومية للكثير من التطوير والتحسينات ففي بداية السبعينات، تم بناء مساكن تبلغ مساحتها (108) متر مربع، ومقتصرة على غرفتي نوم ومجلس على مساحة (900) متر مربع، ومع نهاية عقد



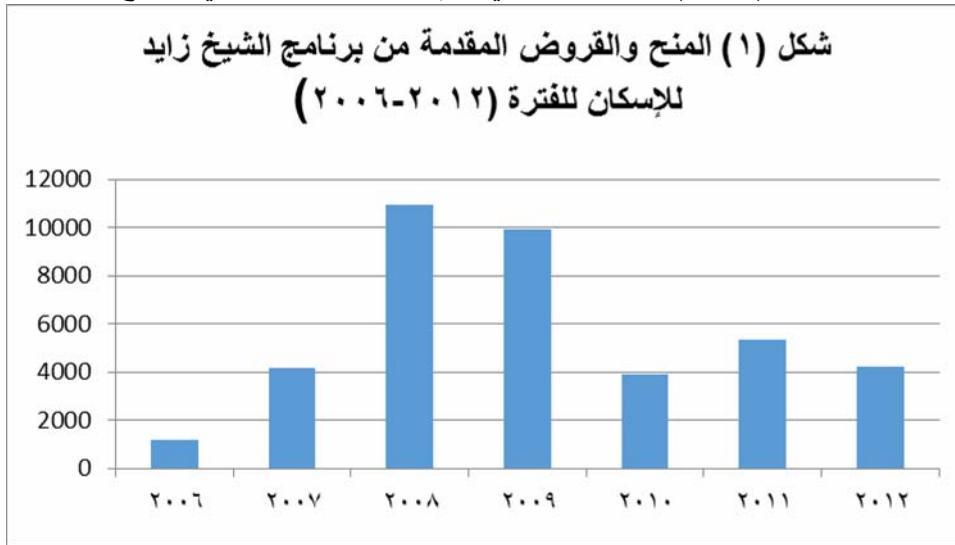
التسعينات من القرن الماضي بلغت مساحة السكن (367) متراً مربعاً، وعلى مساحة (1620) متراً مربعاً، كما تم بناؤها من دورين، وتتكون من أربع غرف نوم وغرفة معيشة ومجلس وبقية المرافق، وقد روعي في تصميم المسكن ضرورة أن يعكس الواقع الحضاري ومستوى المعيشة، وتوفير إمكانية التوسع مستقبلاً⁽⁹⁾.

2- برنامج المساعدات:

صدر عام 1976 قرار ببناء إضافات جديدة على مساكن الأهالي في المدن القديمة، وتراوحت قيمة الإضافات بين (30 و60 ألف درهم) لبناء غرف ومرافق أخرى. وعندما ازدحمت المدن القديمة، قامت البلديات بتخطيط مناطق جديدة على أسس حديثة، وذلك لمنح الأسر أراضي في هذه المناطق، وقامت وزارة الإسكان بتعديل المنح السكنية لتصبح (132) ألف درهم، وتعطى هذه المنحة للأسر التي يتراوح عدد أفرادها بين (2 و4) أفراد، والأسرة التي يتخطى عدد أفرادها على (5) أفراد تعطى منحة بمقدار (160) ألف درهم. أما أسر كبار السن التي يزيد عدد أفرادها عن (2)، فتمنح (108) ألف درهم لبناء مسكن خاص بها⁽¹⁰⁾.

3- برنامج الشيخ زايد:

صدر في عام 1999 قانون بإنشاء برنامج الشيخ زايد للإسكان بهدف تحسين الظروف المعيشية للمواطنين، التزاماً باستمرار الرعاية الاجتماعية الشاملة، وشكل هذا البرنامج إضافة رائدة ومهمة لجهود الدولة في مجال الإسكان والتخطيط العمراني، وتقوم فكرته على تخصيص الحكومة (640) مليون درهم أو أكثر سنوياً لتمويل مشاريع الإسكان للمواطنين من ذوي الدخل المحدود الذي يقل متوسط دخلهم الشهري عن (10) آلاف درهم، حيث يقدم لهم البرنامج قروضاً للإسكان في حدود (500) ألف درهم يسترد خلال (25) سنة بدون فوائد، كما يقدم البرنامج منحاً ومساعدات للفئات المحتاجة. وشهدت الفترة (2006-2012) ارتفاعاً في عدد المنح والقروض المقدمة برنامج الشيخ زايد من (1187) قرض ومنحة إلى (4217) قرضاً ومنحة في عام 2012 والشكل التالي يوضح ذلك.



Source: <https://szhp.gov.ae/Documents/Open Data/2013/0003.pdf>

وبلغ إجمالي القروض والمنح المقدمة من قبل برنامج الشيخ زايد للإسكان منذ تأسيسه عام 2000 ولغاية نهاية عام 2012 (39918) منحة وقرض إسكان، استحوذت إمارة أبو ظبي على (11454)



منحة وقرض شكل ما نسبته (28.7%) من إجمالي المنح والقروض المقدمة على صعيد الإمارات ككل تليها إمارة رأس الخيمة (8631) بنسبة (21.6%)، ثم إمارة الشارقة (7315) قرض ومنحة بنسبة (18.3%) فإمارة الفجيرة (5676) منحة وقرض بنسبة (14.2%)، ثم إمارة دبي (2960) منحة وقرض بنسبة (7.4%)، ثم إمارة عجمان (2862) منحة وقرض بنسبة (7.2%) وأخيراً إمارة أم القيوين (1020) منحة وقرض بنسبة (2.6%) من مجمل منح وقروض المقدمة من برنامج الشيخ زايد للإسكان⁽¹¹⁾.

جدول (1) المنح والقروض المقدمة من قبل برنامج الشيخ زايد للإسكان (2006-2012)

الإمارة	المنح	القروض	الإجمالي
أبو ظبي	5544	5910	11454
دبي	1566	1394	2960
الشارقة	2371	4944	7315
عجمان	871	1991	2862
أم القيوين	305	715	1020
رأس الخيمة	2310	6321	8631
الفجيرة	1215	4461	5676
المجموع	15034	24884	39918

<https://szhp.gov.ae/Documents/OpenData/2013/0004.pdf>

ثانياً- الحكومات المحلية:

- تطبق الحكومات المحلية أساليب عدة لتوفير السكن لمواطنيها تتمثل بالآتي:
- توفير أرض سكنية مجانية مع منح مالية لإنشاء المسكن الخاص.
 - توفير أرض سكنية كمنح بدون مقابل للمواطنين الراغبين في ذلك ولديهم المقدرة على بناء المسكن بجهودهم الذاتية.
 - منح قروض ميسرة طويلة الأجل.
- وفيما يلي بيان بجهود برامج الإسكان المحلية في كل من إمارة أبو ظبي وإمارة دبي.

1- إمارة أبو ظبي:

أطلق مجلس التخطيط العمراني بأبوظبي في عام 2011 في إطار استراتيجية أبو ظبي حتى عام 2030 رؤية عصرية جديدة لإسكان المواطنين تقوم على مفهوم المجمعات السكنية الراقية المتكاملة كبديل لمفهوم المساكن الشعبية. وأعلن المجلس في أبريل 2011 تشييد (7500) فيلا جديدة للمواطنين في أبو ظبي والعين والمنطقة الغربية بقيمة (13) مليار درهم ليرتفع عدد الفلل التي ستشيد للمواطنين إلى أكثر من (13) فيلا بتكلفة إجمالية تتراوح ما بين (21 و22) مليار درهم، وتم في نوفمبر 2012 استلام الدفعة الأولى من ألف فيلا للمواطنين المستحقين في مشروع مدينة الفلاح السكنية الذي يشمل بناء أكثر من (5828) فيلا سكنية⁽¹²⁾.

وعلاوة على مشروع مدينة الفلاح السكنية فقد استكمل إنجاز بعض مراحلها مشاريع أخرى ويجري تنفيذ بعضها الآخر وتتمثل هذه المشاريع بالآتي:



- مشروع وطني السكني في منطقة خليفة (3) بالقرب من نادي أبو ظبي للجولف ويضم (1303) فيلا فاخرة.
 - مشروع جنوب الشامخة ويوفر (13460) قطعة أرض سكنية للموظفين.
 - مشروع شمال الوثبة ويضم (12343) قطعة أرض.
 - مشروع عين القابضة ويوفر ألف فيلا سكنية.
 - مشروع جبل حفيت ويتألف من ثلاثة آلاف فيلا.
 - مشروع الغربية السكني بمدينة العين وتشمل مرحلته الأولى (600) فيلا.
 - مشروع السلع بالمنطقة الغربية ويضم (448) فيلا.
 - مشروع مرابع الظفرة بمدينة زايد ويضم (778) فيلا.
 - مجمع غيالي السكني بالمنطقة الغربية ويتكون من (786) وحدة سكنية حديثة.
- كما تم تخصيص أكثر من (68) ألف قطعة أرض للمواطنين في جميع إمارة أبو ظبي خلال الفترة (2005-2012). وقد وصل عدد القروض الممنوحة لتمويل المشاريع السكنية للمواطنين خلال الفترة (1991-2012) أكثر من (39) مليار درهم موزعة (27063) قرصاً⁽¹³⁾.

2- إمارة دبي:

أنجزت مؤسسة محمد بن راشد للإسكان منذ إطلاق عملها عام 2007 وحتى مطلع عام 2012 (2940) وحدة سكنية في عدد من مناطق إمارة دبي بتكلفة ثلاثة مليارات درهم. وبلغ عدد المشاريع العقارية قيد الإنجاز في إمارة دبي بعد تعافيها الكامل من آثار الأزمة الاقتصادية العالمية إلى (213) مشروعاً من بينها مشروع نخيل مول الواقع على الجهة الشاطئية في أسفل نخلة جميرا في دبي بتكلفة استثمارية تقدر بحوالي (2.5) مليار درهم، ومشروع ذابوينت ذو الإطلالة البحرية على شاطئ جميرا مقابل فندق ومنجع اطلانطيس بتكلفة استثمارية تصل إلى (800) مليون درهم، علاوة على ستة مشروعات رئيسة لشركة داماك العقارية بقيمة (15) مليار درهم⁽¹⁴⁾.

المبحث الثالث

مؤشرات التنمية المستدامة المتعلقة بقطاع الإسكان

أخذت دولة المتحدة تلتزم بمفهوم التنمية الإسكانية المستدامة من خلال التشديد على البرامج الإسكانية بالدولة في تنفيذ أجندة الموئل. ومن أجل الوقوف على واقع التنمية الإسكانية المستدامة بدولة الإمارات العربية المتحدة لابد من التعرف على مؤشرات التنمية المستدامة المرتبطة بقطاع الإسكان في دولة الإمارات العربية المتحدة الموضحة في قائمة لجنة الأمم المتحدة للتنمية المستدامة والمؤشرات المتعلقة بتطبيق أجندة الموئل والتي توفرت عنها البيانات.

أولاً- المؤشرات الاجتماعية: الفصل (5) مؤشر الدينامية الديموغرافية والاستدامة

يقاس مؤشر الدينامية الديموغرافية بواسطة معدلات النمو السكاني، معدلات الهجرة الصافي، مؤشر الخصوبة⁽¹⁵⁾.



1- معدل النمو السكاني:

يقدر معدل النمو السكاني في دولة الإمارات العربية المتحدة بنحو (2.5%) كمتوسط للفترة (2010-2015) ويتخطى هذا المعدل نظيره على الصعيد العالمي البالغ (1.1%) وعلى الصعيد العربي (1.0%) ويتخطى المعدل في مناطق العالم المختلفة⁽¹⁶⁾.

وما من شك فإن ارتفاع معدل نمو السكان بدولة الإمارات يلقي بظلاله على قطاع الإسكان، حيث سيزداد الطلب على الوحدات السكنية لمواجهة هذا النمو السكاني المرتفع، ويتطلب وضع خطة وسياسات إسكانية تأخذ بنظر الاعتبار هذا العامل المهم والمحدد للتنمية الإسكانية المستدامة.

3- معدل الخصوبة:

انخفض معدل الخصوبة الإجمالية للمرأة الإماراتية من (2.6) عام 2000 إلى (1.8) للفترة 2010-2015، وهو أقل بكثير من مثيله على الصعيد العربي (3.3) وكذلك على الصعيد العالمي (2.5)⁽¹⁷⁾.

ومن شك فإن انخفاض معدلات الخصوبة للمرأة الإماراتية خلال العقد الأخير سوف يقود إلى تقليل معدل النمو السكاني مستقبلاً ومن ثم سيؤثر كثيراً الطلب على الخدمات السكنية بالدولة.

4- معدل الهجرة الصافي:

بلغ معدل الهجرة الصافي السنوية لدولة الإمارات العربية المتحدة (7) شخص لكل (1000) شخص خلال الفترة (2005-2010)، غير أن الوضع تغير كثيراً خصوصاً بعد انتهاء انعكاسات الازمة المالية على الاقتصاد الإماراتي، مع مطلع العقد الحالي، حيث ارتفعت معدلات الهجرة الصافية لتصل إلى (11.4) شخص لكل (1000) شخص خلال الفترة (2010-2015)، انعكس ذلك على التركيبة السكانية للدولة، حيث شكل عدد المهاجرين الوافدين ما نسبته (83.7%) من المجموع الكلي للسكان لعام 2013⁽¹⁸⁾

وهذا بطبيعة الحال سيكون له أثراً بارزاً على قطاع الإسكان يتمثل بزيادة الطلب على الوحدات السكنية وعلى البنية التحتية مما يدفع بزيادة النشاط الاستثماري الإسكاني بالدولة، لتلبية الطلب المتنامي على السكن بالدولة نتيجة لتزايد قدوم العمالة الأجنبية.

ثانياً- المؤشرات المؤسسية: الفصل (7) مؤشر دعم نموذج قابل للاستمرار للمستوطنات البشرية:

يقاس مؤشر دعم نموذج قابل لاستمرار للمستوطنات البشرية، بواسطة نسبة سكان الحضر من مجموع السكان، السكن غير النظامي في المناطق الحضرية، المساحة المخصصة للسكن لكل شخص، ثمن المسكن ونسبته من الدخل ومؤشر الكثافة السكانية.

1-نسبة سكان الحضر من مجموع السكان:

شهدت نسبة الحضرنة (سكان المناطق الحضرية كنسبة من إجمالي السكان) بدولة الإمارات العربية المتحدة ارتفاعاً خلال الفترة (2000-2012)، حيث ارتفعت من (80.2%) من إجمالي السكان عام 2000 إلى (84.7%) في عام 2012 أي ارتفعت نسبة الحضرنة بأكثر من أربعة نقاط مئوية، وهذه النسبة تتخطى مثيلتها على الصعيد العالمي البالغة (52.6%) و(57.2%) على الصعيد العربي⁽¹⁹⁾.



ويشكل ارتفاع نسبة الحضرنة تحدياً تنموياً يجبر الدولة إلى السعي إلى مقابلة الطلب المتنامي وبسرعة كبيرة على البنى الحضرية فيها لا سيما الوحدات السكنية وما يترتب على ذلك -في كثير من الأحيان- من إخفاقات تغذي عدم الرضا لدى شرائح واسعة من المواطنين.

2- الكثافة السكانية:

ارتفعت الكثافة السكانية بدولة الإمارات العربية المتحدة من (36) فرداً في الكيلومتر المربع الواحد عام 2000 إلى (101 نسمة / كم²) في عام 2012، مقارنة (143 نسمة / كم²) في الصين و(235 نسمة / كم²) في ألمانيا⁽²⁰⁾، ومما شك فإن ارتفاع الكثافة السكانية يخفف من العبء على كاهل الدولة حيث يخفض من كلفة البنى التحتية ويزيد كثافة استخدامها نظراً لتقارب مواطن السكن وانتشارها على مساحات محددة.

ثالثاً- المؤشرات المتعلقة بتطبيق أجندة المئول:

لا تتوفر بيانات دقيقة حول وضع الدولة في تطبيق هذه المؤشرات، باستثناء أجندة المئول المتعلقة بحق الحصول على المأوى والمتمثلة بالآتي:

1- ضمان الحياة الأمانة قانونياً للأراضي:

تطبق الدولة جملة من التشريعات لضمان الحياة الأمانة للأراضي ومالكها استناداً على المادة (21) من الدستور والتي تنص على " صيانة الملكية الخاصة، وعدم جواز نزع الملكية إلا في الأحوال التي تستلزمها المنفعة العامة وفقاً لأحكام القانون، وفي مقابل تعويض عادل"⁽²¹⁾. وتحفظ المادة (36) من الدستور على حرمة المساكن. كما اتجهت بعض الإمارات نحو تنظيم الملكية العقارية للمواطنين والأجانب وضوابط تسجيل العقارات حفاظاً على حقوق مالكيها بواسطة القوانين المحلية الصادرة في كل من: أبو ظبي ورأس الخيمة وأم القيوين في عام 2005 ودبي في عام 2006.

2- تأمين حق الإنسان في المسكن اللائق:

تؤكد سياسة الدولة في مجال الإسكان والمتبعة على مدار (43) عاماً المنصرمة على أن السكن اللائق واللائق حق لكل مواطن ويُعد شرطاً أساسياً لاستقرار المواطن ومساهمته الفعالة في عملية التنمية، كما يُعد قطاع الإسكان إحدى قطاعات البنية التحتية التي ركزت عليها استراتيجية الحكومة لعام 2007 وذلك بزيادة عدد المستفيدين من برامج الإسكان الحكومية وتعزيز التعاون بين برامج الإسكان الاتحادية والمحلية لتوفير السكن اللائق لمواطني الدولة⁽²²⁾. كما وأكد الأجندة الوطنية لرؤية الإمارات 2021 على توفير السكن المناسب للمواطنين خلال فترة سنتين من تاريخ تقديم الطلب⁽²³⁾.

3- توفير الإسكان والأراضي بالتكاليف الميسورة:

تؤكد سياسة الدولة في مجال الإسكان حق كل مواطن في الحصول على مسكن انطلاقاً من المادة (21) من الدستور وتوفر البرامج الإسكانية فرصاً متساوية أمام المواطنين للحصول على التمويل والأراضي السكنية ممن تنطبق عليهم شروط منح هذه الأراضي وضمان الحياة للأراضي.



4- توفير الخدمات الأساسية المتوافقة مع البيئة:

توفر دولة الإمارات العربية المتحدة الخدمات الأساسية للمناطق السكانية كافة في الدولة كخدمات الماء والكهرباء، وكان لهذه السياسة الأثر الكبير في تبوأ الدولة المرتبة (40) على الصعيد العالمي من بين (187) دولة والمرتبة الثالثة عربياً في تقرير التنمية البشرية لعام 2014⁽²⁴⁾. فعلى سبيل المثال تبلغ نسبة السكان الذي يستخدمون مصدراً محسناً للمياه (100%) في عام 2013⁽²⁵⁾.

5- التمويل المبتكر للمستوطنات البشرية:

تتحمل الحكومة الإماراتية تمويل بناء المساكن للمواطنين كلياً بواسطة المنح أو جزئياً بواسطة القروض بدون فوائد أو بفوائد بسيطة، كما ينظم ويراقب المصرف المركزي السياسات المصرفية المتعلقة بعمليات الإقراض لضمان حقوق البنوك والمستفيدين.

المبحث الرابع

مشاريع المجمعات البيئية نموذج للتنمية الإسكانية المستدامة

في إطار تطبيق أسس التنمية الإسكانية المستدامة ومبادئ الاقتصاد الأخضر بدأت الدولة بتنفيذ مشاريع المجمعات البيئية التي تهدف إلى إنشاء مجمعات سكنية صديقة للبيئة ذات وحدات سكنية تلبي احتياجات المواطنين الحالية والمستقبلية وتشجعهم على اتباع نمط حياة أكثر استدامة.

وتسعى المجمعات البيئية إلى تحقيق الآتي:

- مواكبة التوجه البيئي السائد في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- تقديم مشاريع مستدامة للأجيال الحالية والقادمة.
- استخدام أنظمة مطابقة للمعايير ومواصفات البيئة المحلية.
- تقليل مستوى استهلاك الطاقة في المجمعات السكنية.
- نشر ثقافة الاستدامة والحفاظ على البيئة بين المواطنين.

وتسهم المجمعات البيئية في تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة من خلال ما يلي⁽²⁶⁾:

1- **تقليل استهلاك الطاقة:** من خلال استخدام سخانات المياه بالطاقة الشمسية والتي تسهم في توفير (50-70%) من الطاقة المستهلكة لتسخين المياه. وكذلك استخدام إضاءة الفلوريسنت التي تخفض من الطاقة المستهلكة مقارنة بوحدات الإنارة العادية والجدول التالي يوضح ذلك.

جدول (2) مقارنة بين استهلاك الطاقة من خلال الإنارة العادية وإنارة فلوريسنت

وحدات إنارة عادية	وحدات إنارة فلوريسنت	
40 وات	7 وات	1
75 وات	20 وات	2
100 وات	25 وات	3

المصدر: برنامج الشيخ زايد للإسكان - إدارة الخدمات الهندسية، مشاريع المجمعات البيئية، نوفمبر، 2013، ص 14

2- **تقليل الكسب الحراري:** من خلال استخدام الطابوق الحراري والعوازل والتي يسهم في خفض نسبة تسرب الحرارة (15%) للجدران و (30%) للسقوف. وكذلك استخدام الزجاج المزدوج الذي يخفض نسبة تسري الحرارة إلى النصف.



3- **تقليل استهلاك المياه:** من خلال استخدام صمامات لتقليل تدفق المياه والتي تسهم في توفير (60%) في استهلاك المياه. وكذلك إعادة استخدام مياه التكيف المتكثفة والذي يسهم في توفير (2650) جالون من المياه سنوياً.

4- **مواد صديقة للبيئة:** من خلال استخدام مصيدة الدهون Grease Trap والتي تقود سهولة تحلية المياه ومن ثم تقليل البصمة الكربونية. وكذلك استخدام غاز الفريون 410 في وحدات التكيف وهو غاز صديق للبيئة، حيث سيسهم في منع النقص في طبقة الأوزون ومن ثم تقليل البصمة الكربونية.

وما من شك فإن استخدام المواد المذكورة أعلاه في المجمعات السكنية البيئية سيقود إلى الخفض الكربوني للشخص وفق الجدول التالي:

جدول (3) نسبة الخفض الكربونية للشخص الواحد (كيلوغرام / الشخص) في السنة

المجال البيئي	النظام	الخفض الكربوني	المجموع
تقليل استهلاك الطاقة	- سخانات بالطاقة الشمسية - استخدام إضاءة الفلوريسنت	1490 135	1625
تقليل الكسب الحراري	- الطابوق الحراري والعوازل - الزجاج المزدوج العازل	910 455	1365
تقليل استهلاك المياه	- صمامات لتقليل تدفق المياه - تجميع مياه التكيف	155 15	170
مجموع الخفض الكربوني للشخص في السنة		3160	

المصدر: برنامج الشيخ زايد للإسكان-إدارة الخدمات الهندسية، مشاريع المجمعات البيئية، نوفمبر، 2013، ص 16
يلاحظ من الجدول أعلاه بأن معدل الخفض الكربوني للشخص الواحد يساوي (3160) كيلوغرام من ثاني أكسيد الكربون في السنة. وسوف يبلغ الخفض الكربوني للمجمع السكني في السنة (17,421,480.00) كيلوغرام من ثاني أكسيد الكربون في السنة والجدول التالي يبين ذلك.

جدول (4) الخفض الكربوني للمجمع السكني في السنة (كيلوغرام من ثاني أكسيد الكربون)

نوع الوحدة السكنية	عدد الأشخاص	معدل البصمة الكربونية قبل الخفض للنموذج الواحد	معدل البصمة الكربونية بعد الخفض للنموذج الواحد	متوسط معدل البصمة الكربونية بعد الخفض	العدد الكلي للنماذج	معدل الخفض الكلي في البصمة الكربونية لجميع النماذج
غرفتين	4-2	-20,000 40,000	-13,680 27,360	20,520.00	36	738,720.00
3 غرف	6-4	-40,000 60,000	-27,360 41,040	34,200.00	86	2,941,200.00
4 غرف	8-6	-60,000 80,000	-41,040 54,720	47,880.00	287	13,741,560.00
نسبة تخفيض البصمة الكربونية الكلية		%31.6		معدل الخفض الكلي للبصمة الكربونية		17,421,480.00

المصدر: برنامج الشيخ زايد للإسكان-إدارة الخدمات الهندسية، مشاريع المجمعات البيئية، نوفمبر،

2013، ص 16



وغني عن البيان، فإن التوسع في بناء المجمعات البيئية الصديقة للبيئة في كافة مناطق الدولة سيسهم في توفير وحدات سكنية تلبي احتياجات المواطنين الحالية والمستقبلية وتشجعهم على اتباع نمط حياة أكثر استدامة علاوة على الدور الكبير الذي تلعبه هذه المجمعات في تخفيض انبعاثات ثاني أكسيد الكربون، وتحقيق التنمية البيئية المستدامة.

المبحث الرابع

التحديات التي تواجه تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة بدولة الإمارات العربية المتحدة

يواجه قطاع الإسكان بدولة الإمارات العربية المتحدة جملة من التحديات تعيق تقدم الدولة نحو تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة ويمكن إيجاز أهم هذه التحديات بالآتي:

أولاً-تحديات التمويل الإسكاني:

يرتبط التمويل بثلاث قضايا رئيسة هي:

1- قدرة البرامج الحكومية الإسكانية على الوفاء بطلبات الإسكان:

تشير استراتيجية برنامج الشيخ زايد للإسكان إلى أن أحد جوانب الضعف التي تواجه البيئة الداخلية للبرنامج هي قدرته على إنجاز الطلبات المتراكمة لديه، وبالتالي محدودية الموارد المالية للبرنامج، وهذا يرجع إلى الاعتماد بصفة رئيسة على الاعتماد الأساسية على الإعانة الحكومية ذات القيمة الثابتة، والتي تمثل المورد الأساسي لتمويل موازنة البرامج والتي تبلغ (640) مليون درهم سنوياً.

2- غياب مفهوم المسؤولية الاجتماعية لمؤسسات القطاع الخاص تجاه تنفيذ البرامج الإسكانية:

بالرغم من دعوات برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية على تعبئة القطاع الخاص للمساهمة في النمو الحضري بواسطة جملة من الحوافز كالحوافز الضريبية، وذلك لتشجيعه على تخصيص جزء من الأراضي المزودة بالخدمات لإقامة المواقف العامة والمساكن وخاصة للفئات المحتاجة، غير أن الشواهد في دولة الإمارات العربية المتحدة تشير إلى ضعف الدعم الذي تقدمه مؤسسات القطاع الخاص ولاسيما الشركات العقارية لدعم برامج الإسكان بالدولة. ومن الملفت للنظر بأن إجماع هذه المؤسسات لا يتناسب مع التسهيلات والمزايا التي تقدمها الدولة للقطاع الخاص، ولا مع حجم الأرباح القياسية التي يحققها.

3- القدرة المالية للأفراد لشراء أو بناء المساكن:

يُعد الحصول على مسكن وبسعر ميسر ومتلاءم مع قدرة الأفراد الشرائية الحالية أو في المستقبل المنظور أحد المعاني الهامة المتضمنة لمفهوم التنمية المستدامة، غير من مؤشرات السوق تشير إلى ارتفاع الأسعار المرتبطة بقطاع العقارات مما يصعب على ذوي الدخل المحدود والمتوسط من الحصول على المساكن والأراضي.

ثانياً- غياب قواعد بيانات إسكانية موحدة وغياب نظم إدارة المعلومات الحضرية:

بالرغم من توصيات مؤتمر مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في إسطنبول بشأن الاستيطان البشري عام 1996 على إنشاء مرصد حضرية وطنية في كل بلد بوصفها آلية لجمع وتحليل وإعداد المؤشرات الحضرية اللازمة لتصميم ومتابعة سياسات التنمية الحضرية، غير أننا نلاحظ غياب أي



مرصد حضري بدولة الإمارات العربية المتحدة. علاوة على ذلك فإن الدولة تفتقر إلى قاعدة بيانات إسكانية موحدة نظراً لغياب التنسيق بين الجهات المعنية بالإسكان في الدولة⁽²⁷⁾.

ثالثاً- البيئة التشريعية المنظمة للقطاع الإسكاني:

تشير استراتيجية برنامج الشيخ زايد للإسكان بأن إحدى التحديات الرئيسة التي تواجه البرنامج هي التغير السريع في نمطية ومتطلبات الحياة في المجتمع المحلي قياساً مع البطء في آلية تغيير القوانين والتشريعات الخاصة بالتعامل مع مستحقي منح وقروض البرنامج.

فعلى سبيل المثال تفتقر الدولة لمجموعة من التشريعات والقوانين المنظمة للقطاع العقاري كقانون ينظم الملكية العقارية على المستوى الاتحادي والمنظمة حالياً بواسطة القوانين المحلية في بعض الإمارات، مما أوجد تفاوتاً في ضوابط الملكية للأجانب. كما يعد قانون الرهن العقاري أحد القوانين التي يجب أن تسن لها القوانين المنظمة لها، باستثناء إمارة دبي والتي أصدرت قانون الرهن التأمين في عام 2008 بقصد تنظيم سوق التمويل العقاري وضبط العلاقة بين قنوات التمويل والعلاقات بين شركات التطوير العقاري والمستثمرين، خاصة مع تنامي السوق العقاري في الدولة، حيث تمتلك دولة الإمارات العربية المتحدة محفظة عقارية قوية تشمل حوالي (744) مشروعاً عقارياً قيد التنفيذ بقيمة (123) مليار دولار⁽²⁸⁾.

رابعاً- القضايا الإسكانية المتعلقة بالعمالة الأجنبية الوافدة:

يمثل تزايد أعداد العمالة الأجنبية الوافدة لدولة الإمارات العربية المتحدة تحدياً كبيراً للسياسات الإسكانية المستدامة، مما يمثل من ضغط كبير على خدمات البنى التحتية في المجمعات السكنية، ومن ناحية يميل بعض الوافدين إلى الهجرة العائلية والتي تشجع على استيطان هؤلاء الوافدين مما يؤدي إلى زعزعة استقرار وأمن الأحياء السكنية، كما تعتبر ظاهرة انتشار سكن العزاب الوافدين في وسط الأحياء السكنية للعائلات وفي ظروف معيشية صعبة إحدى القضايا التي تحد من التطور الحضري.

خامساً- التضخم:

يؤثر التضخم بشكل سلبي على التنمية الإسكانية المستدامة من خلال تقليصه لفرص الأفراد من الحصول على مسكن ملائم، ويرتبط التضخم في هذا القطاع بمسألتين:

- 1- ارتفاع أسعار مواد البناء مما يحد من قدرة الأفراد على تشييد منازلهم أو صيانتها.
- 2- ارتفاع أسعار الإيجارات السكنية بصورة تهدد فرص ذوي الدخل المحدود والمتوسط من الحصول على سكن مناسب، فعلى سبيل المثال ارتفعت الإيجارات السكنية في دبي بنسبة (16.4%) بنهاية شهر مارس 2014 مقارنة بالأسعار في نهاية شهر مارس من العام 2013⁽²⁹⁾.

الخاتمة:

شهد قطاع الإسكان بدولة الإمارات العربية المتحدة اهتماماً متزايداً طيلة العقود الأربعة المنصرمة وتجسد هذا الاهتمام في سن التشريعات والقوانين واللوائح المنظمة لعمل هذا القطاع، واستحداث مؤسسات سواء الصعيد الاتحادي أو المحلي تعنى بتنفيذ وتطبيق برامج الخطط والسياسات



المتعلقة بإسكان المواطنين بصفة عامة وذوي الدخل المحدود بصفة خاصة، ومن هذه المؤسسات على سبيل المثال مؤسسة الشيخ زايد للإسكان، هيئة أبو ظبي للإسكان، ومؤسسة محمد بن راشد للإسكان. واتخذت عملية توفير السكن للمواطن بدولة الإمارات العربية المتحدة أشكالاً مختلفة منها:

- المسكن الحكومي المجاني المنفذ للمواطنين محدودي الدخل.
- مساعدات مادية للمواطنين الذين تتوافر لديهم أرض سكنية لبناء مسكن، أو من لديهم سكن ويريدون إدخال إضافات أو تحسين عليه.
- قروض طويلة الأجل بدون فوائد.

واتسمت التجربة الإماراتية بميزة فريدة حيث قامت بإنشاء مؤسسة الشيخ زايد للإسكان والتي أخذت على عاتقها تطبيق برامج مميزة في مجال الإسكان سواء من خلال تقديم المنح أو القروض والتي استفادت منها أكثر من (27) ألف أسرة إماراتية.

كما وأخذت دولة الإمارات تتبنى نهجاً جديداً يتمثل ببناء المجمعات السكنية البيئية التي تأخذ بعين الاعتبار أسس الاقتصاد الأخضر، ومعايير المباني الخضراء التي تتسم بخفض استهلاك الطاقة واستخدام طاقات نظيفة تسهم في الحد من انبعاثات غاز ثاني أكسيد الكربون. كما والتزمت الدولة بأجندة الموئل المتعلقة بحق الحصول على المأوى والمتمثلة بضمان الحياة القانونية الآمنة للأراضي، وتأمين حق الإنسان في المسكن المناسب، وتوفير الإسكان والأراضي بالتكاليف الميسورة، علاوة على توفير الخدمات الأساسية المتوافقة مع البيئة.

وبالرغم من النجاح الذي حققته دولة الإمارات العربية المتحدة في مجال توفير الوحدات السكنية لمواطنيها، غير أن هناك جملة من التحديات تواجه التنمية الإسكانية المستدامة بالدولة تتمثل بتحديات التمويل للمشاريع الإسكانية، وغياب قواعد بيانات إسكانية موحدة وغياب نظم إدارة المعلومات الحضرية، والبيئة التشريعية المنظمة للقطاع الإسكاني، ووتحدي المسائل الإسكانية المرتبطة بالعمالة الأجنبية الوافدة، علاوة على تحدي ارتفاع أسعار مواد البناء وارتفاع أسعار الإيجارات السكنية.

إن تحقيق رؤية الإمارات 2021 المتعلقة بقطاع الإسكان ومواجهة التحديات التي تواجه قطاع الإسكان وتحقيق التنمية الإسكانية المستدامة تتطلب تبني المقترحات التالية:

1- زيادة الموارد المالية المخصصة لبرنامج زايد للإسكان من خلال تخصيص 5% من العوائد الاستثمارية لجهاز أبو ظبي للاستثمار لإنشاء صندوق لصالح الأجيال الإماراتية القادمة، لضمان مورد مالي إضافي، يضمن مصلحة الأجيال في الحصول على قروض ومنح برنامج الشيخ زايد للإسكان

2- تشجيع وترسيخ مبادئ الشراكة مع القطاع الخاص واستصدار التشريعات لتسهيل عمل القطاع الخاص كشريك في عملية إنتاج وتوفير المسكن لذوي الدخل المحدود. من خلال تقديم مجموعة من الحوافز لمؤسسات القطاع الخاص المساهمة في تمويل البرامج الإسكانية، كإعطائها الأولوية في الحصول على المناقصات الحكومية، وتخفيف الرسوم الإدارية المتعلقة بأنشطتها.



- 3- إنشاء مرصد حضري وإسكاني على مستوى الدولة وعلى مستوى كل إمارة وتضمني هذه المرصد مؤشرات حضرية وإسكانية تسهم في الارتقاء بالسياسات الإسكانية وتوفير قاعدة علمية وواقعية للبيانات والمعلومات لدعم متخذي القرار في إصدار القرار المناسب في مجالات التنمية الحضرية والإسكانية.
- 4- دراسة الاتجاهات التي تتبناها سياسات الإسكان الأوروبية واليابانية فيما يرتبط بتحسين النوعية العامة لمعايير المعيشة في المساكن، بما في ذلك البيئات السكنية، وفي الوقت ذاته توفير متطلبات أولئك الذين يجب تلبية احتياجاتهم وفق اعتبارات خاصة، ومن بينهم الأسر أو الأفراد محدودي الدخل.
- 5- ربط السياسة الإسكانية بالسياسات الأخرى في قطاعات التعليم، والصحة، والتنمية الاجتماعية.
- 6- إنشاء مجلس وطني أعلى للإسكان تتدرج تحته كافة البرامج الإسكانية بالدولة على الصعيدين الاتحادي والمحلي.
- 7- التوسع في بناء المجمعات السكنية البيئية لضمان تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة، والتركيز على تعزيز الاتجاه في الاستثمار في قطاع المباني الخضراء.

الهوامش والمصادر

- 1- يونس على الصوابة، استعراض التمكين من حيازة الأرض والمساكن في دولة الإمارات العربية المتحدة، بحث مقدم إلى، المؤتمر الإقليمي لسياسات الإسكان، أبو ظبي، 12-14 أكتوبر، 2008، ص 4-5
- 2- للمزيد من التفاصيل انظر: وزارة الأشغال العامة، القانون الاتحادي رقم (2007/11) لتمليك المساكن الحكومية، أبو ظبي، 2007.
- 3- <http://albayan.ae/across-the-uae/news-and-report/2013-06-19-1.1906624?ot=ot>
- 4- <https://www.szhp.gov.ae/default.aspx>
- 5- <https://szhp.gov.ae/StrategicPlan.aspx>
- 6- وزارة الاعلام، الكتاب السنوي لدولة الإمارات العربية المتحدة، أبو ظبي، 2013، أبو ظبي، 2014، ص 239.
- 8- للمزيد من التفاصيل حول مؤسسة محمد بن راشد للإسكان انظر: <http://www.mrhe.gov.ae/sites/ar/QualityExcellence/Pages/default.aspx>
- 8- للمزيد من التفاصيل انظر: <http://www.argaam.com/aarticle/articleedetail/preview/346334>
- 9- Ahmed, *Globalization and Architectural Behavior in the United Arab Emirates: Towards Reformation of Humanitarian Architecture*, University of Wolver Hampton, 2011, P.124-125



10-مركز الإمارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية، استراتيجيات الإسكان في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوربية، استطلاعات الرأي، العدد(2)، 2009، ص 8

<https://szhp.gov.ae/Documents/OpenData/2013/0004.pdf>11-

12 - <http://albayan.ae/across-the-uae/news-and-report/2013-06-19-1.1906624?ot=ot>

13-قطاع الإسكان يحتل الأولوية في الإمارات، أرقام، 2013/6/18.

14-المصدر السابق.

15-United Nations Commission on Sustainable Development, Indicators of Sustainable development: Frame work and Methodologies, New York, 2001, 300-302

16-صندوق الأمم المتحدة للسكان، حالة سكان العالم 2013، نيويورك، 2013، ص 108

17-المصدر السابق، ص 108

18-United Nations, World Population Prospects: the 2012 revision Population Database, New York, 2013

19-United Nations Development Programme (UNDP), Human Development Report, 2013, New York, 2013, P.177

20-صندوق النقد العربي، التقرير الاقتصادي العربي الموحد لعام 2013، أبو ظبي، 2013، ص 34

21-الدستور الدائم لدولة الإمارات العربية المتحدة، المادة، 21.

22-نوزاد عبد الرحمن الهيتي، التنمية المستدامة: الإطار العام والتطبيقات دولة الإمارات العربية المتحدة نموذجاً، مركز الإمارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية، أبو ظبي، 2009، ص 141

23-للمزيد من التفاصيل انظر:

<http://www.alkhaleej.ae/home/print/f53c9315-c755-48f7-a351-9dc93baa2e5a/a63514>

24-United Nations Development Programme (UNDP), Human Development Report, 2014, New York, 2014, P.164

25-<http://data.albankaldawli.org/indicator/SH.H2O.SAFE.UR.ZS>

26-برنامج الشيخ زايد للإسكان-إدارة الخدمات الهندسية، مشاريع المجمعات البيئية، نوفمبر، 2013، ص 14-19

27-المجلس الوطني الاتحادي، دراسة برلمانية تحليلية حول موضوع التنمية الإسكانية المستدامة، مقدمة إلى مؤتمر نحو تنمية إسكانية مستدامة، أبو ظبي، 2-3 أكتوبر، 2008، ص 5

28- <http://www.alhayat.com/Articles/3474467>

29-<http://www.alittihad.ae/details.php?id=58626&y=2014>