التسويق الاجتماعي لحلول الإسكان المبتكر في ظل النمو الحضري المتسارع: مراجعة تحليلية لتجارب المدن العربية

Social Marketing for Innovative Housing Solutions amid Rapid Urbanization: An Analytical Review of Arab City Experiences

أمير ضهير[*1]، ياقوتة غبغوب[2]

[1] جامعة محمد الصديق بن يحي (الجزائر)، duhair.amir@univ-jijel.dz

[2] جامعة محمد الصديق بن يحي (الجزائر)، yaqouta.ghebghoub@univ-jijel.dz

ملخص: يتناول هذا البحث توظيف التسويق الاجتماعي لتعزيز تبني حلول الإسكان المبتكر في ظل تسارع عملية التحضر في المدن العربية. ويعتمد المنهج على مراجعة تحليلية لدراسات وتجارب مختارة من الجزائر والسعودية ومصر والأردن، كما ويقارن بين ثلاثة مسارات رئيسية: الإسكان منخفض التكلفة، والإسكان الذكي، والإسكان المستدام.

وتُظهر النتائج أنّ الإسكان الميسر يظل حجر الزاوية للعدالة السكنية عربيا، لكنه يواجه تحديات مرتبطة باستدامة التمويل ودقة استهداف الفئات المستحقة. ويركز البحث على فرص الإسكان الذكي في رفع الكفاءة وتحسين جودة الحياة، مع التنبيه إلى معيقات الانتشار المرتبطة بارتفاع الكلفة الأولية، والفجوة الرقمية، ومتطلبات الخصوصية والأمن.

ويبرهن الإسكان المستدام على الجدوى البيئية والاقتصادية والاجتماعية الملموسة، غير أن انتشاره يتأثر بضعف الوعي، وغياب الحوافز التنظيمية، وهيمنة اعتبارات السوق قصيرة الأجل. وتخلص الدراسة إلى أنّ التسويق الاجتماعي هو الآلية الأقدر على ردم فجوة التقنية والمجتمع، وذلك عبر تبسيط الرسائل ورفع الوعي، وتصحيح التصوّرات الخاطئة، وإشراك المجتمع في كامل دورة المشروع، وبناء التحالفات مع صانعي القرار والمطورون، وتحفيز التبنى المرحلي عبر تجارب صغيرة قابلة للقياس. ويوصي البحث بحزمة سياسات متكاملة تشمل: تحسين استهداف وبرمجة المشاريع ودمجها مكانياً، تفعيل الشراكات وآليات التمويل الهجين، ترميز معايير البناء الأخضر وطنيا مع حوافز مالية، تطوير البنية التحتية الرقمية وأطر حماية البيانات، وبناء القدرات المحلية وسرد قصص نجاح مرجعية.

وبقدم البحث بذلك اطارا عمليا يربط أدوات التسويق الاجتماعي بأهداف السياسات الحضرية، ودعما لانتقال عادل ومستدام نحو منظومات إسكان مبتكرة في المدن العربية.

الكلمات المفتاحية: التسويق الاجتماعي، الإسكان المبتكر، الإسكان الميسّر، الإسكان الذكي والمستدام، السياسات الحضرية

Abstract : This study examines the use of social marketing to promote the adoption of innovative housing solutions in the context of accelerating urbanization across Arab cities. Methodologically, it employs an analytical review of selected studies and cases from Algeria, Saudi Arabia, Egypt, and Jordan, and compares three primary pathways: affordable (low-cost) housing, smart housing, and sustainable housing. The findings indicate that affordable housing remains the cornerstone of housing equity in the region, yet it faces challenges related to financing sustainability and the accurate targeting of eligible groups. The study highlights the potential of smart housing to improve efficiency and quality of life, while noting diffusion barriers stemming from high upfront costs, the digital divide, and privacy and security requirements. Sustainable housing demonstrates clear environmental, economic, and social benefits; however, its wider adoption is constrained by limited public awareness, the absence of regulatory incentives, and the dominance of short-term market considerations. The analysis concludes that social marketing is the most effective mechanism for bridging the technology–society gap by simplifying messages and raising awareness, correcting misconceptions, ensuring community engagement throughout the project cycle, building coalitions

with decision-makers and developers, and encouraging phased adoption through small, measurable pilots. The paper recommends an integrated policy package that includes: improving targeting and spatial integration of programs, activating partnerships and hybrid financing mechanisms, codifying national green-building standards with financial incentives, developing digital infrastructure and data-protection frameworks, and building local capacities while documenting exemplary success stories. In doing so, the study offers a practical framework that links social-marketing tools to urban policy objectives, supporting a just and sustainable transition toward innovative housing systems in Arab cities.

Keywords : Social marketing; innovative housing; affordable housing; smart housing; sustainable housing.

مقدمة:

يشهد العالم العربي نموا حضريا متسارعا مصحوبا بتحديات إسكانية معقدة تتطلب حلولا مبتكرة. الأمر الذي يدفع لتوظيف مفهوم التسويق الاجتماعي كاستراتيجية لترويج وتبني هذه الحلول على نطاق واسع من قبل المجتمع وصناع القرار. ويُعرف التسويق الاجتماعي بأنه استخدام مبادئ وتقنيات التسويق للتأثير على سلوك الجمهور المستهدف بما يخدم مصلحته ومصلحة المجتمع ككل (Kotler & Lee, 2008; Andreasen, 2002). وعليه، يمكن توظيف هذا المفهوم في سياق الإسكان لتحفيز تبني ممارسات سكنية مستدامة وميسورة التكلفة عبر حملات توعوية وتغيير السلوك نحو أنماط عيش أكثر استدامة ووعيا.

إن الحلول الإسكانية المبتكرة تشمل عدة محاور رئيسية، أبرزها الإسكان منخفض التكلفة الموجه لذوي الدخل المحدود، والإسكان الذكي الذي يوظف التقنيات الحديثة في المنازل، والإسكان المستدام الصديق للبيئة والموارد. وتتباين هذه الحلول من حيث المزايا والسلبيات، إلا أنها جميعا تهدف إلى معالجة أزمة السكن وتحسين جودة الحياة في المدن المتنامية. وتوفر تجارب المدن العربية مثل الجزائر والرياض والقاهرة وعمّان وحتى في سياق ما بعد الأزمة كسوريا مثلا؛ دروسا مهمة حول فعالية هذه الحلول ومواطن القوة والضعف في تطبيقها (Mazzetto et al., 2024; Alhajri, 2024).

منهجيا، ستقوم هذه الورقة البحثية بمراجعة تحليلية للتجارب العربية في مجال الإسكان المبتكر، مع التركيز على كيفية تسويق هذه الحلول اجتماعيا لجعلها مقبولة لدى فئات السكان المستهدفة وكذلك لجعلها أكثر استدامة.

سنبدأ باستعراض التحديات الناجمة عن النمو الحضري المتسارع في المنطقة، ثم نتناول كل نوع من أنواع الحلول الإسكانية المبتكرة على حدة (منخفض التكلفة، الذكي، المستدام) من حيث الخصائص والإمكانات والسلبيات. بعد ذلك نستعرض تجارب مدن عربية مختارة في تبني هذه الحلول، مثل برامج السكن الاجتماعي في الجزائر ومصر، ومبادرات المدن الذكية في الخليج، ومشاريع الإسكان المستدام في لبنان والأردن. وأخيرا، نقترح توصيات تعزز دور التسويق الاجتماعي والسياسات الحضرية المتكاملة في دعم حلول الإسكان المبتكرة وتحقيق تنمية حضرية شاملة ومستدامة.

1. النمو الحضري المتسارع وتحديات الإسكان في المدن العربية:

تشهد المنطقة العربية معدلات عالية من التحضر، حيث يقيم أكثر من 60% من السكان حاليا في مناطق حضرية، مع توقعات بارتفاع هذه النسبة في العقود القادمة (UN DESA, 2018). في دول مجلس التعاون الخليجي على سبيل المثال، يقدر أن 90% من السكان سيعيشون في المدن بحلول عام 2050 في تحول حضري هائل (Narayanan, 2024). وقد أدى هذا النمو السريع إلى ضغط كبير على قطاع الإسكان والبنية التحتية للمدن، ما أفرز تحديات كبيرة أبرزها: نقص المعروض من المساكن الميسورة، وانتشار المناطق العشوائية، وارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات، إضافة إلى التباين المكاني في الخدمات والمرافق.(UN-Habitat & UNDP, 2022) الأمر الذي ينعكس سلبيا على تماسك المجتمع على الصعيد الاجتماعي والأمني.

تشير التقارير إلى تفاقم فجوة الإسكان في كثير من الدول العربية نتيجة التسارع الحضري غير المسبوق. فعالميا يتوقع أن يزيد الطلب على السكن الميسر مع زيادة سكان المدن بمليارات الأشخاص بحلول 2030، ولن تكون المنطقة العربية استثناء (UN-Habitat, 2016). في بعض البلدان، فاقت معدلات النمو الحضري قدرة الحكومات على التخطيط والإمداد بالخدمات. على سبيل المثال، شهدت مصر نموا سكانيا في المدن الكبرى مثل القاهرة بنسب عالية، مما أدى إلى انتشار واسع للتجمعات السكنية غير الرسمية قبل تبني سياسات إسكانية جديدة في العقد الأخير (UN-Habitat, 2012). وفي الجزائر، تضاعفت الكثافة الحضرية في العاصمة ومدن الساحل، ما وضع ضغوطا على الإسكان وأدى إلى ظهور أحياء قصديرية رغم البرامج الحكومية الواسعة للإسكان الاجتماعي (Makhloufi, 2025). كما عانت الأردن من ضغط سكاني حضري متزايد تفاقم مع موجات اللجوء من الدول المجاورة، مما رفع الطلب على المساكن بشكل يفوق العرض ورفع الأسعار (Potter et al., 2009).

مشكلة الإسكان الميسر تمثل جوهر هذه التحديات. فالكثير من الأسر الحضرية ذات الدخل المنخفض تجد صعوبة في الحصول على مسكن ملائم بأسعار ملائمة لمستوى دخلهم، مع تجاوز تكاليف السكن في بعض المدن نسبة 30-40% من دخل الأسرة، وهي نسبة تفوق المعايير المقبولة دوليا لحدود عبء التكلفة السكنية (Hassan, 2011; Alhajri, 2024). وقد دفعت هذه الأوضاع الملايين للسكن في أحياء عشوائية تفتقر للتخطيط والخدمات.

وتشير العديد من البيانات التي تعود للعام 2020 إلى أن حوالي 35% من السكنات لا تمتلك سندا رسمية للمكلية (CAHF, 2024). وفي سوريا، قبل النزاع، كان حوالي 40% من سكان دمشق يقيمون في مناطق مخالفات وعشوائيات نتيجة عقود من النزوح الريفي وضعف سياسات الإسكان (Syrian Future Movement, 2025). وتتفاقم المشكلة في سياق الأزمات؛ حيث أدى النزاع السوري مثلا إلى تدمير نحو مليون منزل رُبع السكان باتوا في مساكن عشوائية أو مراكز إيواء مؤقتة (Syrian Ministry of Housing, 2025) كما أورده (Syrian Future Movement, 2025).

علاوة على ذلك، تطرح الاستدامة الحضرية تحديات أخرى. فالنمو العمراني المتسارع غالبا ما يأتي على حساب الاستدامة البيئية والاجتماعية، حيث تمتد المدن أفقيا وتستهلك الأراضي الزراعية وتستنزف الموارد المحدودة كالمياه والطاقة (UN-ESCWA, 2020). وكثيرا ما ركزت السياسات على الكم (توفير عدد وحدات سكنية) دون اعتبار كافٍ لنوعية السكن أو لمعايير الاستدامة البيئية. فعملية البناء السريع لتلبية الطلب أدى أحيانا إلى أنماط عمرانية ضعيفة التخطيط، متباعدة الاستخدامات، ما يساهم في الازدحام المروري والتلوث وإقصاء شرائح من المجتمع في ضواحي بعيدة (Mazzetto et al., 2024). لذلك، هناك حاجة ملحة لتبنّي حلول إسكانية مبتكرة توازن بين تلبية الطلب الكمي على المساكن وبين ضمان جودتها واستدامتها اجتماعيا وبيئيا. لذلك فإن التسويق الاجتماعي هنا يمكن أن يكون أداة هامة لتوجيه الرأي العام والسياسات نحو هذه الحلول الشمولية (Kotler & Lee, 2008).

2. الإسكان منخفض التكلفة (الميسر): الإمكانات والتحديات

يشير الإسكان منخفض التكلفة إلى مشروعات الإسكان التي تستهدف الأسر منخفضة ومتوسطة الدخل بتمويل ودعم يضمن سعرا ميسرا للوحدة السكنية بحيث لا تتجاوز تكلفتها حدا معينا من دخل الأسرة (عادة حوالي 30%) (Hassan, 2011). تشمل هذه الفئة البرامج الحكومية للإسكان الاجتماعي والإيجار المدعوم، والمشروعات التي ينفذها القطاع الخاص أو الجمعيات بتسهيلات حكومية لتوفير مساكن اقتصادية. وقد تبنّت العديد من الدول العربية برامج ضخمة في هذا المجال إدراكا لأهمية توفير السكن الملائم لشريحة كبيرة من السكان ولتخفيف الضغط على المناطق العشوائية ومحاولة لتجفيفها تماما لما تتركه من أثر سلبي على الصعيد العمراني والاجتماعي للمدن.

1.2 الإمكانات والمزايا

الإسكان الميسر يعتبر ركيزة للعدالة الاجتماعية والاستقرار المجتمعي، فهو يساهم في عملية التنمية الحضرية عبر إتاحة فرصة السكن اللائق لشريحة واسعة من المواطنين الذين قد لا تمكنهم قدراتهم المالية من دخول السوق العقارية الحرة (Al Mulhim et al., 2022) .وقد أظهرت الدراسات أن توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المحدود يسهم في تحسين مؤشرات الرفاه الاجتماعي (مثل الصحة والتعليم) وفي تعزيز الشعور

بالانتماء والاستقرار الأسري (Ebbini & Bleibleh, 2024). كما أن مشروعات الإسكان الاجتماعي الكبرى قد تكون رافعة اقتصادية مهمة، إذ تخلق فرص عمل في قطاع البناء وتحرّك الصناعات المرتبطة .في الجزائر، تبنت الدولة منذ مطلع الألفية برامج إسكان اجتماعي ضخمة تشمل البناء الإيجاري العمومي (السكن الاجتماعي الإيجاري) وبرامج البيع بالإيجار(AADL) ، حيث موّلت الحكومة بناء مئات آلاف الوحدات للسكن المدعوم في مختلف الولايات (Makhloufi, 2025) .تلك البرامج ساهمت في خفض حدة أزمة السكن ونجحت في إعادة إيواء عدد كبير من سكان الأحياء العشوائية إلى مجمعات سكنية مخططة تتوفر فيها خدمات حديثة، ضمن جهود الدولة للقضاء على السكن القصديري وتحسين المشهد الحضري (Makhloufi, 2025) .وتشير إحصاءات وزارة السكن الجزائرية إلى تمويل وإنجاز أكثر من 388 ألف وحدة سكنية عمومية إيجارية لإعادة إسكان قاطني الأحياء الفوضوية حتى عام 2021) وزارة السكن الجزائرية، 2021، كما أورده(Makhloufi, 2025).

إلى جانب ذلك، تبنّت دول الخليج منهجيات مختلفة لتحقيق الإسكان الميسر لمواطنيها كجزء من خطط التنمية. فالسعودية مثلا انتقلت في إطار رؤية 2030 من دور الدولة المباشر كمزود للمساكن إلى دور الممكّن لسوق الإسكان، عبر سياسات الدعم والتمويل الميسر والشراكة مع القطاع الخاص (Alhajri, 2024). أطلقت الحكومة برنامج الإسكان (ضمن برامج رؤية 2030) بهدف رفع نسبة تملك السعوديين للمساكن إلى 70%، وذلك من خلال حزمة إجراءات شملت دعم القروض العقارية، وتحفيز المطورين العقاريين لبناء وحدات ميسورة، وتخصيص أراضٍ وتنظيمات لتسريع التطوير العمراني (Alhajri, 2024). وبحلول 2023 ارتفعت نسبة تملك السعوديين للمنازل لتتجاوز 60% بعد أن كانت نحو 50% قبل بضع سنوات، ما يدل على فعالية هذه السياسات إلى حد كبير (Al Mulhim et al., 2022). هذا التحول نحو إستراتيجية التمكين مكّن القطاع الخاص والجمعيات التعاونية من لعب دور أكبر في توفير المساكن، فيما ركزت الدولة مواردها على دعم الفئات الأشد حاجة من خلال الإسكان التنموي والمساعدات المباشرة (Alhajri, 2024). ويُظهر تقييم السياسات الإسكانية في السعودية أن معالجة مشكلة الإسكان تتطلب منظومة متكاملة تشمل تسهيل التمويل العقاري، وتوفير الأراضي المخدومة، وتطوير أنظمة شراكة فعالة بين القطاعين العام والخاص (Bahammam & Haider, 2020; Alhajri, 2022).

2.2 السلبيات والتحديات

يواجه الإسكان منخفض التكلفة عدة تحديات قد تحد من تأثيره الإيجابي إذا لم يتم تداركها. أحد أبرز هذه التحديات هو التمويل المستدام؛ إذ غالبا ما تعتمد هذه المشروعات على إعانات حكومية مباشرة أو قروض ميسرة طويلة الأجل. ومع الضغوط المالية على الموازنات الحكومية، تواجه البرامج مشكلة في عملية التوسع في برامجها وحدودة في استمراريتها (Hassan, 2011) كما أن اعتماد المواطنين على دعم الدولة المفرط قد يثقل كاهل الاقتصاد ويجعل الحلول غير مستدامة على المدى البعيد. ففي الجزائر مثلا، أدى نظام الدعم الشامل للإسكان (سواء في أسعار الوحدات أو مواد البناء أو القروض) إلى تكاليف باهظة تتحملها الخزينة العمومية للدولة (Makhloufi, 2025).

من السلبيات أيضا اختلال التوزيع الجغرافي للمساكن المدعومة. فكثيرا ما يتم بناء احياؤ او بنايات السكن لاجتماعي على أطراف المدن لوفرة الأراضي فيها، مما قد يخلق مجتمعات معزولة بعيدة عن فرص العمل والمرافق في مراكز المدن (Potter et al., 2009) هذا الفصل المكاني قد يؤدي إلى تباينات اجتماعية ومكانية جديدة بدلا من إيجاد حلول لهذه الظاهرة؛ حيث يتحول الإسكان الميسر أحيانا إلى أحياء ذات سمعة اجتماعية متدنية أو خدمات أقل مقارنة بغيرها، الامر الذي يمكن ان يساهم في تكريس الإقصاء الاجتماعي (Hassan, 2011) بالإضافة إلى ذلك، هناك أمثلة لتدني جودة البناء أو التصميم في بعض مشروعات الإسكان الاقتصادي بسبب محاولات خفض التكلفة، مما يؤدي إلى وحدات سكنية صغيرة المساحة أو منخفضة المواصفات لا تلبي تطلعات السكان وتؤثر على رضاهم السكني على المدى الطويل. وتشير العديد من الدراسات الى تفاوت مستويات رضا السكان عن مشروعات الإسكان الاجتماعي الحديثة، حيث تتمثل السلبيات في ضيق المساحة أو ضعف المرافق في بعض المواقع.
كما تواجه برامج الإسكان الميسر معضلة العدالة في التوزيع وآليات الاستهداف، إذ يتطلب ضمان وصول الوحدة المدعومة لمستحقيها وجود نظم شفافة وفعالة لتحديد المستفيدين ومنع المضاربة أو استغلال الدعم من قبل فئات غير مستحقة. بعض التجارب عانت من تسرب الدعم لغير الفقراء عبر التلاعب أو ضعف معايير الاستحقاق، مما قوّض أهداف البرنامج (Hassan, 2011) .

على الرغم من هذه التحديات، تظل الحلول التمويلية المبتكرة واعدة لتعزيز استدامة الإسكان الميسر. مثلا، يجري التوجه نحو الشراكات بين القطاعين العام والخاص (PPP) لتمويل وبناء المجمعات السكنية بحيث تتقاسم الحكومة والمطور الخاص التكلفة والمخاطر (Al Mulhim et al., 2022). أيضا يتم بحث نماذج التطوير المختلط حيث يتم تمويل الإسكان المدعوم جزئيا من أرباح إسكان تجاري يبنى في نفس المشروع. هذا إضافة إلى تبني سياسات للأراضي مثل فرض رسوم على الأراضي البيضاء غير المطورة (كما في السعودية) لتشجيع ضخ الأراضي للسوق وخفض أسعارها لصالح مشروعات الإسكان (Alhajri, 2024) . كذلك برز دور الجمعيات التعاونية الإسكانية وبعض المبادرات الأهلية في إنشاء مجمعات ميسورة بتكلفة أقل عبر البناء التعاوني أو الذاتي المنظم، مما يخفف العبء على الدولة ويعزز روح المشاركة (Abubakar & Dano, 2020). التسويق الاجتماعي لهذه الأفكار يلعب دورا في حشد تأييد الرأي العام والسياسيين لمثل هذه الإصلاحات (Kotler & Lee, 2008) ، كإقناع المجتمع بأهمية مشاركة القطاع الخاص وتحمل المستفيدين لجزء من التكلفة لضمان ديمومة البرامج بدل الاعتماد الكامل على الدولة.

يناء على ما سبق، فإن الإسكان منخفض التكلفة يمثل حجر الزاوية في معالجة أزمة السكن بالمدن العربية، وقد حققت بعض التجارب نتائج ملموسة في تحسين الظروف السكنية لشريحة واسعة من السكان. لكن لضمان استمرارية النجاح، لابد من تطوير سياسات الدعم لتكون أكثر كفاءة واستهدافا، وتحسين جودة المشروعات وتصميمها العمراني لدمجها في النسيج الحضري العام، وتعزيز الشراكات والابتكارات التمويلية. وبدون شك، فإن حملات التوعية والتسويق الاجتماعي ضرورية لشرح هذه السياسات للمواطنين وكسب ثقتهم وتعاونهم، سواء في قبول الانتقال إلى مساكن جديدة أو المساهمة في صيانتها والمشاركة المجتمعية في تنميتها (Ebbini & Bleibleh, 2024).

3.الإسكان الذكي: الفرص والمعوقات

الإسكان الذكي يُقصد به دمج التقنيات الرقمية الحديثة وأنظمة التحكم الإلكتروني في المنازل والمنشآت السكنية بهدف رفع كفاءة التشغيل وتحسين جودة الحياة للسكان. يتضمن ذلك تطبيقات مثل أتمتة المنازل (الإضاءة والتكييف الذاتي، الأجهزة المنزلية الذكية)، أنظمة الأمن والمراقبة المتقدمة، إدارة الطاقة والمياه بشكل ذكي، والربط بشبكات المدن الذكية الأوسع .وتعد هذه التقنيات جزءا من توجه عالمي نحو المدن الذكية حيث تستخدم البيانات والتقنيات لتحسين الخدمات الحضرية واستدامتها.

في العالم العربي، برزت بعض المدن خاصة في دول الخليج كرائدة في تبني مفهوم الإسكان الذكي والمجتمعات الذكية، مدفوعة برؤى وطنية للتحول الرقمي والتنويع الاقتصادي. فعلى سبيل المثال، تعمل الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية على إنشاء مدن جديدة تعتمد بالكامل على حلول ذكية، مثل مشروع مدينة نيوم في السعودية الذي وُضع ليكون نموذجا لمدينة مستقبلية تستخدم التقنيات الذكية من أساسها بما في ذلك مناطق سكنية عالية الترابط تقنيا .(Narayanan, 2024) كما أن كثيرا من مشاريع الإسكان الفاخر في مدن كدبي وأبوظبي باتت تعرض مزايا المنازل الذكية كعنصر جذب، حيث يمكن للسكان التحكم في منازلهم عبر تطبيقات الهاتف وإدارة استهلاك الطاقة بكفاءة عالية.

1.3. الفرص والمزايا

تكمن جاذبية الإسكان الذكي في قدرته على تحقيق العديد من المكاسب للسكان. فمن جهة، يوفر مستوى عاليا من الراحة والرفاهية عبر التحكم التلقائي وتخصيص بيئة المنزل وفق تفضيلات الساكن. ومن جهة أخرى، يسهم بشكل جوهري في ترشيد استهلاك الطاقة والمياه وتقليل الانبعاثات، مما يدعم الاستدامة البيئية للمدن (Abubakar & Dano, 2020). على سبيل المثال، أنظمة إدارة الطاقة الذكية يمكنها ضبط الإضاءة والتكييف بناء على الإشغال ووقت اليوم، مما يقلل الهدر ويخفض فواتير الخدمات على السكان بنسبة ملموسة، وقد أظهرت دراسات أن المباني السكنية الذكية يمكن أن تخفض استهلاك الكهرباء بحوالي 20–30% عبر التقنيات الحديثة مقارنة بالمباني التقليدية هذا مهم بشكل خاص في مدن الخليج التي ترتفع فيها أحمال التبريد الكهربائي بسبب المناخ، لذا فإن تبني تقنيات التحكم الحراري الذاتي والعزل الذكي يخفف العبء على شبكات الطاقة.(Abubakar & Dano, 2020)

إضافة لذلك، يرفع الإسكان الذكي من مستويات الأمان والسلامة من خلال كاميرات المراقبة المنزلية وأقفال الأبواب الذكية وإنذار الحريق المتصل، مما يمنح السكان شعورا أعلى بالطمأنينة. وفي ظل جائحة كوفيد-19 الأخيرة، برزت أهمية الميزات الذكية مثل التحكم عن بُعد وأنظمة التهوية الذكية التي تعزز الصحة داخل المنزل، حيث أصبح المسكن أيضا مكان عمل وتعليم، فوفرت التقنيات الذكية مرونة للسكان للتكيف مع أنماط الحياة الجديدة. أضف إلى ذلك أن البنية التحتية الرقمية في الأحياء الذكية (مثل توفر الإنترنت عالي السرعة وإنترنت الأشياء) تتيح خدمات حضرية أكثر كفاءة؛ فالنفايات تُجمع عبر نظام ذكي، ومواقف السيارات تدار بتطبيقات، والنقل العام يتكامل مع الأحياء السكنية بسلاسة، ما يرفع جودة الحياة الحضرية عموما.

إن التسويق الاجتماعي يمكن أن يلعب دورا مهما عبر زيادة وعي الجمهور بمزايا هذه التقنيات وتشجيعهم على تبنيها في منازلهم، إذ تشير بعض الدراسات إلى أن العائق الأكبر أحيانا هو ثقافة المستخدمين وعدم درايتهم بكيفية استخدام التقنيات الذكية أو شكوكهم في جدواها. وهنا تبرز أهمية حملات التوعية والتدريب التي يمكن أن تعزز قبول المستخدم ورفع ثقته في المنازل الذكية، خاصة لدى الأجيال الأكبر سنا التي قد تتردد في التعامل مع التكنولوجيا (Ebbini & Bleibleh, 2024).

2.3. السلبيات والتحديات

رغم هذه الفرص الواعدة، يواجه الإسكان الذكي عدة تحديات في السياق العربي ينبغي التغلب عليها لضمان انتشار ناجح. أولها هو ارتفاع التكلفة الأولية لهذه التقنيات، مما يجعلها في الوقت الراهن محصورة إلى حد كبير في الإسكان مرتفع التكلفة، فتجهيز المنزل بالتقنيات الذكية (مثل أجهزة الاستشعار، أنظمة التحكم المركزية، تجهيزات إنترنت الأشياء) يمكن أن يزيد من تكلفة الوحدة السكنية بنسبة ملحوظة، ولا سيما إذا لم تكن هناك حوافز أو إنتاج محلي لهذه التقنيات (Ken Research, 2021) هذا يعني أن شريحة كبيرة من السكان متوسطي أو محدودي الدخل قد لا تملك القدرة على اقتناء منزل ذكي أو تحويل منزلها الحالي إلى منزل ذكي، مما يخلق فجوة رقمية داخل المدن بين أحياء ذكية متقدمة وأخرى تقليدية متأخرة (Ken Research, 2021). وتشير بعض الدراسات السوقية إلى أن نسبة تبني المنازل الذكية في دول الخليج لا تزال دون 10% من الأسر، وذلك برغم القدرات المالية الأعلى نسبيا، مما يعكس استمرار كون الفكرة جديدة ومكلفة (Ken Research, 2021).
أما في بقية الدول العربية الأقل دخلا، فالنسبة أقل بكثير ويكاد الاستخدام ينحصر في أنظمة حماية بسيطة أو أجهزة منزلية ذكية منفردة، وليس كنظام متكامل للمنزل.

من جهة أخرى، البنية التحتية التقنية والدعم اللوجستي يشكل تحديا كبيرا، فالمنازل الذكية تعتمد على اتصال إنترنت مستقر وسريع، وعلى شركات قادرة على تركيب وصيانة الأنظمة. بعض المدن الصغيرة أو المناطق النائية تفتقر للبنية التحتية الرقمية اللازمة، مما يصعّب تطبيق التقنيات الذكية فيها، وحتى في المدن الكبرى، قد تواجه الأنظمة الذكية مشاكل تكامل مع الشبكات القائمة أو تجد صعوبة في مواكبة التطور المتسارع في هذا المجال، إذ أن مفهوم المدن الذكية لا يزال في مراحله الأولى تخطيطيا في كثير من البلدان العربية (Abubakar & Dano, 2020) ، فإذا لم تتوافر معايير موحدة للتشغيل البيني بين أجهزة من شركات مختلفة، قد يؤدي ذلك لتعطّل الخدمات أو عدم توافق المنظومات، مما يُشعر المستخدم بالإحباط ويفقده الثقة في التكنولوجيا .كما أن ضعف الخبرات المحلية في تقنيات المنازل الذكية يعني الاعتماد على خبرات أجنبية وبالتالي تكاليف صيانة مرتفعة، وهو ما يشكّل عقبة أمام الانتشار الواسع لهذه الحلول.

من التحديات أيضا مسألة الخصوصية والأمان الرقمي، فالمنازل الذكية تجمع كميات كبيرة من بيانات الحياة اليومية لقاطنيها، ومع اتصالها بالإنترنت تصبح عرضة لمحاولات القرصنة أو إساءة استخدام البيانات إذا لم تؤمن جيدا. هذا يثير مخاوف لدى المواطنين حول خصوصيتهم في منزلهم الذي من المفترض أن يكون ملاذهم الآمن. أي اختراق لنظام كاميرات أو أقفال ذكية في المنزل قد تكون له عواقب خطيرة أمنيا، مما يجعل البعض متحفظا تجاه تحويل منزله إلى منزل متصل شبكيا .هنا تبرز ضرورة وجود أطر تشريعية وتنظيمية لضمان أمن المعلومات في تطبيقات المنازل الذكية، وكذلك حملات توعية تطمئن المستخدمين وتعلمهم سبل حماية أجهزتهم وتأمين شبكات منازلهم (Kotler & Lee, 2008).

يضاف إلى ما سبق العامل الثقافي والاجتماعي، فعملية الانتقال إلى نمط العيش في منزل ذكي قد يتطلب تغييرا في سلوكيات السكان وعاداتهم اليومية. بعض الفئات العمرية أو المجتمعية قد تتردد في الاعتماد الكامل على الأنظمة التقنية خوفا من تعقيدها أو فقدان السيطرة الشخصية، مثل الشعور بأن المنزل أصبح "آليا" أكثر من اللازم (Ebbini & Bleibleh, 2024). لذا فإن التسويق الاجتماعي مهم هنا لإظهار أن هذه التقنيات هي أدوات مسخّرة لراحة الإنسان وليست بديلا عنه، ولتدريب السكان على استخدامها بسهولة.

ويُعد الإسكان الذكي جزءا لا يتجزأ من رؤية التطوير الحضري المستقبلي. ولضمان نجاحه في العالم العربي، ينبغي اتباع نهج تدريجي يوازن بين الفوائد والتحديات. فمن جهة، يمكن البدء بدمج العناصر الذكية الأساسية في مشروعات الإسكان الجديدة (مثل أنظمة الطاقة الذكية) بدعم حكومي أو إعفاءات ضريبية، لجعل التكلفة الإضافية في حدها الأدنى (Abubakar & Dano, 2020) ومن جهة أخرى، الاستثمار في بناء القدرات المحلية كتشجيع الشركات الناشئة في مجال إنترنت الأشياء والتشغيل الآلي المحلي سيسهم في تخفيض التكاليف ومواءمة الحلول مع البيئة العربية واحتياجاتها.

مع انتشار هذه التقنيات، سيصبح السكن الذكي أكثر شمولا وفي متناول قطاعات أوسع من المجتمع بمرور الوقت، خاصة إذا تكامل مع الإسكان الميسر بحيث لا يقتصر على الطبقات الغنية. وسيكون دور التسويق الاجتماعي توعويا وتحفيزيا جوهريا في هذه المرحلة الانتقالية.

4. الإسكان المستدام: نهج العمارة الخضراء

يعتبر تصميم وبناء المساكن وإدارتها بطريقة تلبّي احتياجات الحاضر دون الإضرار بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها؛ هو السبيل الأمثل لتحقيق الاستدامة في مجال السكن. ويتحقق ذلك من خلال تبني مبادئ التنمية المستدامة في البيئة العمرانية، مثل كفاءة استخدام الموارد والطاقة، والانسجام مع البيئة الطبيعية، وتقليل المخلفات والانبعاثات، مع تعزيز الجوانب الاجتماعية كراحة الساكن وصحته وانتمائه للمكان (Mazzetto et al., 2025). يتضمن الإسكان المستدام مفاهيم متعددة من البناء الأخضر (مواد بناء مستدامة، وعزل حراري، وطاقة متجددة في المنازل) إلى التخطيط الحضري المستدام (الكثافة الملائمة، والمساحات الخضراء، وتوفير التنقل المستدام)، بل ويتعدى ذلك إلى الاستدامة الثقافية من خلال مراعاة الهوية المعمارية المحلية وأساليب البناء التقليدية الملائمة للمناخ (El-Khoury et al., 2025).

1.4 المزايا والإمكانات

الإسكان المستدام يحمل فوائد بيئية بعيدة المدى وأيضا منافع اقتصادية واجتماعية مباشرة. فمن الناحية البيئية، تساهم تقنيات المباني الخضراء (كالألواح الشمسية لتوليد الكهرباء، أنظمة جمع مياه الأمطار، إعادة تدوير مياه الصرف لري الحدائق، التشجير حول المبنى وأعلاه) في تقليل البصمة الكربونية للمساكن وخفض استهلاك الموارد الطبيعية الشحيحة (Mazzetto et al., 2024) هذا أمر حيوي خاصة للمنطقة العربية التي تواجه تحديات تغير مناخي حادة مثل ارتفاع درجات الحرارة وشح المياه. فتصميم المنازل بطريقة ملائمة للمناخ (مثال: توجيه المبنى لتقليل اكتساب الحرارة الشمسية، وجود أفنية داخلية وظلال خارجية كالمشربيات التقليدية) يمكن أن يخفض الاحتياج للتبريد صيفا بنسب كبيرة، كما ثبت في دراسات على مبانٍ سكنية في بيروت اعتمدت التهوية الطبيعية والتظليل السلبي وزيادة العزل الحراري (Mazzetto et al., 2024) إحدى الدراسات في بيروت وجدت أن تحسين معايير البناء المستدامة أدى لزيادة ساعات الراحة الحرارية داخل الشقق دون تكييف من 3 ساعات يوميا إلى أكثر من 8 ساعات، مما يعني وفورات طاقة مهمة وبيئة معيشية أفضل للسكان(Mazzetto et al., 2024) .

من الناحية الاقتصادية، رغم أن تقنيات البناء الأخضر قد تزيد تكلفة الإنشاء الأولية قليلا (تقدر عادة بين 5-10% إضافية)، إلا أنها تحقق وفرا ماليا للسكان على المدى المتوسط عبر خفض فواتير الكهرباء والماء والصيانة (Mazzetto et al., 2024) وبالتالي فهي تقوي عنصر الاستدامة المالية للإسكان. كما أن اعتماد مواد محلية وتقنيات بناء بسيطة ومتلائمة مع البيئة يمكن أن يخفض التكلفة مقارنة بالمواد المستوردة. تجربة مشروع "بيت صفر" في الأردن – وهو منزل مستدام يُنتج احتياجه من الطاقة بنفسه – أظهرت أن الاستثمار في أنظمة كهر ضوئية وعزل حراري أدى لاسترجاع التكلفة خلال بضع سنوات فقط من التوفير في الفواتير، ثم أصبح المنزل يولد طاقة فائضة يصدّرها للشبكة (تقرير غير منشور من وزارة

البيئة الأردنية، 2020). هذا يُبرز جدوى الإسكان المستدام اقتصاديا على المدى البعيد، سواء للأسر أو للمدن التي تقل حاجتها لبناء محطات كهرباء وتحلية إضافية كلما زاد انتشار المنازل الموفرة للطاقة والمياه (Abubakar & Dano, 2020).

اجتماعيا وثقافيا، يساهم الإسكان المستدام في رفع جودة المعيشة وتعزيز الترابط مع المجتمع والهوية المحلية. فالمشاريع المستدامة غالبا ما تدمج مساحات خضراء ومرافق مجتمعية تشجع التفاعل الاجتماعي والنشاط البدني للسكان، ما ينعكس إيجابا على الصحة النفسية والجسدية (Ebbini & Bleibleh, 2024). كما أن إحياء عناصر العمارة التقليدية المحلية – مثل استخدام الطين في البناء أو التصاميم المستوحاة من التراث – يخلق شعورا بالألفة والانتماء الثقافي للمكان، ويحفظ الذاكرة الجمعية للمجتمعات بدلا إنتاج بيئات عمرانية غريبة عن السياق المحلي (El-Khoury et al., 2025). على سبيل المثال، مشروع ترميم حي الدرعية التاريخي في الرياض وإعادة تأهيل مبانيه الطينية الأصلية للاستخدام السكني والتجاري الحديث اعتُبر نموذجا يُحتذى في الدمج بين الحفاظ على التراث وتحقيق متطلبات الحياة العصرية، وأثبت أن المواد التقليدية كالطين يمكن أن تحقق معايير الاستدامة الحديثة من حيث العزل الحراري وتقليل استهلاك الطاقة في المباني عند استخدامها بأسلوب علمي حديث.

(El-Khoury et al., 2025). إن الطين كمادة بناء على سبيل المثال يتمتع بخصائص طبيعية لتنظيم الحرارة والرطوبة داخل المبنى، وقد أبرزت دراسة على مشروع "بيت عيسى" للترميم في الرياض كيف أمكن تحقيق بيئة داخلية مريحة وصحية باستخدام الطين مع تحسينات هندسية حديثة، مما يلبي الأهداف البيئية والاجتماعية معا (El-Khoury et al., 2025).

2.4 السلبيات والتحديات

على الرغم من هذه الايجابيات يظل تبني الإسكان المستدام على نطاق واسع في العالم العربي يواجه عقبات عدة. أولها نقص الوعي والمعرفة التقنية سواء لدى العامة أو بعض المهندسين والمطورين بأهمية هذه الممارسات وكيفية تنفيذها. فما زال مفهوم الاستدامة في البناء جديد نسبيا في المنطقة، وكثير من المستثمرين يفضلون الطرق التقليدية الأقل مخاطرة، خاصة وأن العائد المباشر للاستدامة لا يكون مرئيا فورا بل تراكمي على المدى الطويل (Hassan, 2011). لذلك تعاني الأفكار المبتكرة أحيانا من مقاومة التغيير أو عدم الاكتراث في القطاع العقاري التقليدي.

إضافة لذلك، هناك تحدي التكلفة المبدئية والجدوى الاقتصادية قصيرة المدى. إذ يركز أغلب المطورين العقاريين على تعظيم الربح الفوري، وقد يعتبرون معايير البناء الأخضر والكودات المستدامة عبئا إضافيا يرفع الكلفة ويقلل هامش ربحهم، مما قد يثنيهم عن اعتمادها ما لم تُفرض بتشريعات أو تقترن بحوافز حكومية مثلا (Alhajri, 2024). كما أن بعض التقنيات المستدامة (كالألواح الشمسية أو أنظمة إعادة تدوير المياه) تحتاج لصيانة ومتابعة مستمرة لضمان عملها بكفاءة، وهذا قد يكون صعبا إذا لم يكن لدى المستخدم النهائي أو الجهة المشغلة الدراية الكافية بذلك او رغبة في تحمل التكاليف المترتبة عليها. في كثير من التجارب، جرى تركيب معدات مستدامة لكنها عُطلت لاحقا بسبب غياب الصيانة الدورية أو عدم وعي السكان بطريقة الاستخدام الصحيح، فتحولت إلى عبء معطل بدل أن تكون ميزة (مواقف موثقة في بعض مشاريع الإسكان الاجتماعي الجديدة في مصر، 2018).

كما يمكن ان يكون هناك تعارضا بين معايير الاستدامة وبعض الاعتبارات الثقافية أو الاجتماعية الحديثة، ففكرة تقليل مساحة الوحدة السكنية لتحسين الكفاءة (وهي شائعة في التصميم المستدام لتقليل البصمة المادية) قد لا تلقى قبولا اجتماعيا في بعض الثقافات العربية التي تفضل المساحات الرحبة للتجمعات الأسرية الكبيرة (Potter et al., 2009). وكذلك فكرة العودة للبناء بالطين أو المواد الطبيعية ربما تواجه نظرة سلبية لدى البعض ممن يربطونها بالقدم والتخلف مقارنة بالخرسانة والزجاج الحديثة، مما يتطلب تغييرا إدراكيا وثقافيا لدى المجتمع ليتقبل هذه الحلول كخيار عصري وصحي وليس تراجعا للماضي(El-Khoury et al., 2025).

وتواجه العديد من الدول النامية مسألة نقص التشريعات والحوافز اللازمة لدعم الانتقال نحو الإسكان المستدام. فغياب أكواد البناء الأخضر أو معايير استهلاك الطاقة في المباني يعني استمرار النهج التقليدي (Hassan, 2011). وحتى مع وجود قوانين، قد يؤدي ضعف تطبيقها أو الرقابة

عليها إلى عدم التزام المطورين بها. هذا إضافة لعدم توفر حوافز استثمارية كافية (مثل إعفاءات ضريبية أو قروض ميسرة للمشاريع الخضراء)، مما يجعل المطور أو المشتري أمام كلفة أعلى دون دعم، فيحجم الكثيرون عن الخيار المستدام اقتصاديا(Alhajri, 2024).

في ضوء هذه التحديات، من الواضح أن نشر الإسكان المستدام يحتاج إلى نهج متعدد الجوانب: توعية مجتمعية، تطوير قدرات تقنية محلية، إطار تنظيمي داعم، وحوافز مالية مناسبة. هنا يأتي دور التسويق الاجتماعي مرة أخرى لدعم هذا التحول. حملات التثقيف العام حول فوائد المباني الخضراء للصحة وتوفير المال على المدى الطويل يمكن أن تغير قناعة الأفراد وتشجع الطلب على المساكن المستدامة (Kotler & Lee, 2008) كما يمكن استهداف فئات محددة كالمهندسين والطلبة من خلال برامج تدريب وورش عمل لبناء خبرة محلية في تصميم وتنفيذ التقنيات الخضراء، كما فعلت مثلا بعض المنظمات في لبنان بتدريب حرفيين على تقنيات البناء بالمواد الطبيعية الحديثة .(UN-Habitat, 2022) ومن المهم أيضا توثيق قصص نجاح محلية وعرضها كنماذج يُحتذى بها لجعل المفهوم ملموسا وقريبا للجمهور. على سبيل المثال، توثيق تجربة أسرة حصلت على منزل أخضر موفر للطاقة وكيف انعكس ذلك إيجابا على فواتيرهم ومعيشتهم سيكون أكثر إقناعا للكثيرين من الحديث النظري المجرد. وفي هذا السياق، تشكل المشاريع الريادية كمنازل الطاقة الصفرية كمشروع بيت صفر بالاردن المشار له أعلاه أو الأحياء المستدامة التجريبية منصات تسويقية قوية لعرض الإمكانيات، وينبغي دعمها والترويج الإعلامي لها(Mazzetto et al., 2024).

بناء على ما سبق، يمكن القول أن الإسكان المستدام ليس ترفا أو خيارا مثاليا صعب المنال، بل هو ضرورة حتمية لمستقبل المدن العربية تفرضها محدودية الموارد وتغير المناخ من جهة، وتستلزمها جودة الحياة المرجوة للأجيال القادمة من جهة أخرى. والتجارب العربية القليلة الرائدة في هذا المجال تبعث برسالة أمل بأنه بالإمكان تكييف حلول الاستدامة مع ظروفنا المحلية وتحقيق نجاحات مهمة. ويمكن أن يتأتى ذلك من خلال توسيع نطاق هذه النجاحات بالسياسات السليمة والدعم الشعبي، حيث يعمل التسويق الاجتماعي جنبا إلى جنب مع التخطيط العمراني لضمان فهم المجتمع لأهمية البناء المستدام واستعداده للمشاركة في تحقيقه.

5. دور التسويق الاجتماعي في تعزيز تبني الحلول المبتكرة

خلال استعراضنا لأنماط الإسكان المبتكر أعلاه، برز خيط مشترك يتمثل في ضرورة كسب تأييد المجتمع وتغيّر سلوكه لتحقيق النجاح المستدام لهذه الحلول. هنا يتجلّى دور التسويق الاجتماعي كأداة محورية لتسهيل هذا التحوّل. لذلك فإن مجرد توفر التقنية أو الحل الهندسي لا يكفي، ما لم يصاحبه تقبّل مجتمعي ومؤسسي ورغبة في التجربة وتغيير العادات القديمة (Kotler & Lee, 2008). وسواء كان الأمر متعلقا بإقناع الأسر بالانتقال من عشوائيات إلى مساكن منظمة، أو استخدام تطبيقات المنزل الذكي، أو الاستثمار في تركيب سخانات شمسية فوق أسطح منازلهم والاعتماد على وسائل مستدامة، فإن العملية تنطوي على تغيير سلوك وتبنّي فكرة جديدة، وهي صلب ما يهدف إليه التسويق الاجتماعي (Andreasen, 2002).

ويمكن تفصيل دور التسويق الاجتماعي في عدة محاور:

1.5 توعية الجمهور وتعزيز المعرفة

الكثير من الحلول المبتكرة قد تبدو معقدة أو غير مألوفة للناس، ما قد يثير الريبة أو اللامبالاة. من خلال حملات إعلامية مبسطة وورش عمل ميدانية، يمكن شرح مزايا الحلول بلغة يفهمها غير المتخصصين، وربطها باحتياجاتهم اليومية. فالقيام بحملة حول الإسكان الميسر على سبيل المثال يمكن أن تشرح للأسر المستأجرة كيف أن التملك عبر برامج الإسكان الاجتماعي سيوفر لهم استقرارا ماديا ونفسيا أفضل وهو أول حاجز أمام التغيير السلوكي (Ebbini & Bleibleh, 2024).

2.5 تصحيح المفاهيم الخاطئة ومواجهة المقاومة

قد يصاحب إطلاق الحلول الجديدة بعض الشائعات أو المفاهيم المغلوطة التي تثني الناس عن تقبّلها. هنا يأتي دور الاتصال الاستراتيجي عبر وسائل الإعلام ووسائل التواصل الاجتماعي لتصحيح هذه الأفكار. ومحاربة الأفكار المغلوطة كالاعتقاد السائد عند بعض الفئات حول المنازل المبنية بمواد معاد تدويرها بأنها غير آمنة أو أن الألواح الشمسية خطرة، مما يتطلب ردا علميا مبسطا يُطمئن الجمهور (Mazzetto et al., 2025). وكذلك الحال عندما يظن البعض أن السكن في شقة صغيرة في مدينة مستدامة يعني تقييد راحتهم مقارنة ببيت كبير في ضاحية مترامية؛ فيمكن لحملات التسويق الاجتماعي إبراز جودة الحياة في المجتمعات المستدامة من حدائق وخدمات قرب السكن تعوّض صغر المساحة الخاصة (Ebbini & Bleibleh, 2024).

3.5 .تعزيز المشاركة المجتمعية وصوت السكان

يُعنى التسويق الاجتماعي بالاستماع بقدر عنايته بالإقناع. وعندما يتعلق الأمر بالإسكان، فإن إشراك المستفيدين في التخطيط وصنع القرار يحسّن كثيرا من فرص نجاح المشاريع، فحملات التواصل المجتمعي كاللقاءات مع الأهالي قبل إعادة توطينهم من عشوائية إلى سكن منظم تساعد على فهم مخاوفهم واحتياجاتهم لضمان مراعاتها في الحل الجديد، كما تعطيهم إحساسا بالملكية وبالتالي استعدادا أكبر لتقبّل التغيير (Ngema et al., 2025).

4.5 بناء التحالفات والدعم المؤسسي

لا يقتصر التسويق الاجتماعي على الجمهور المستهدف مباشرة، بل يمتد للتأثير على الأطراف الفاعلة وأصحاب المصلحة المحيطين بالمشروع. في مجال الإسكان، يشمل ذلك المسؤولين وصناع القرار، والقطاع الخاص، والإعلاميين، وغيرهم. فكثيرا ما تتطلب الحلول المبتكرة تغييرات في السياسات أو ضخ استثمارات معينة أو تعديل قوانين، ما يستلزم حشد تأييد ودعم هؤلاء الفاعلين (Andreasen, 2002) . على سبيل المثال، إقناع بلدية مدينة ما بتبني معايير بناء خضراء جديدة يحتاج حملة موجهة للمسؤولين تعرض الأدلة الاقتصادية وتجارب مدن أخرى نجحت، ليقتنع صانع القرار بالجدوى (Alhajri, 2024). كذلك تشجيع شركات التطوير العقاري على المشاركة في الإسكان الميسر يمكن أن يتم عبر تسويق المنافع لها كالحوافز الحكومية أو إبراز الفرص السوقية الكبيرة في الإسكان المتوسط الذي طالما أهملته لصالح الإسكان الفاخر (Al Mulhim et al., 2022). وبدون هذا الدعم المؤسسي متعدد الأطراف، ستواجه المشاريع عوائق تنفيذية أو تمويلية تعرقلها مهما لاقت قبولا شعبيا.

5.5. تحفيز التجربة والتبنّي التدريجي

إن التغيير السلوكي المستدام غالبا ما يحدث على مراحل، وقد لا يقتنع الناس كليا بحل جديد إلا بعد أن يجربوه بأنفسهم أو يلمسوا نتائجه لدى آخرين. لذلك فإن إستراتيجيات التسويق الاجتماعي تشجع على خطوات صغيرة أولا تسهل التجربة ثم البناء عليها. على سبيل المكمثال، عند محاولة إقناع الأسر بالتحول الكامل مباشرة إلى تقنيات المنزل الذكي، يمكن البدء بحملات لتوزيع أجهزة موفرة للطاقة (كالمصابيح الموفرة أو منظمات الحرارة الذكية) مجانا أو بأسعار مدعومة مع شرح استخدامها، يصبح من الأسهل الانتقال إلى تبني حلول أشمل في منازلهم لا سيما بعد ان يلمسو الجدوى العملية والاقتصادية لهذا التغيير. ومثل ذلك في البناء المستدام، يمكن تشجيع الناس على تبني ممارسات مستدامة حتى في منازلهم الحالية (مثل طلاء الأسطح بمواد عاكسة للحرارة، زرع شجرة أمام المنزل)، هذه الخطوات على سبيل المثال لا الحصر يمكن ان تترك أثرها الإيجابي وتمهد لتبنى هذه الأفكار مستقبلا(Mazzetto et al., 2024) .

إن التسويق الاجتماعي يمكن أن يكسر الفجوة بين المختصين أصحاب الحلول التقنية وبين المجتمع الذي سيستخدم هذه الحلول. بالتسويق الاجتماعي الفعال، تصبح الحلول المبتكرة أقرب لفهم الناس وأكثر انسجاما مع قيمهم واحتياجاتهم، وبالتالي تزداد فرص نجاحها واعتمادها على نطاق واسع (Kotler & Lee, 2008). ومن هنا، توصي هذه الورقة بأن ترافق أي مبادرة إسكانية جديدة سواء على مستوى السياسات أو المشاريع، إستراتيجية تسويق اجتماعي محكمة التصميم، تشمل دراسات للجمهور المستهدف، ورسائل ملائمة، وقنوات اتصال متنوعة، وتقييم مستمر للأثر، لضمان تحقيق الأهداف المنشودة منها.

الخلاصة:

تعكس التجارب العربية في مجال الإسكان المبتكر صورة غنية بالدروس والتحديات. فعلى الرغم من اختلاف سياقات البلدان وحجم المشكلات، تبرز الحاجة المشتركة إلى نهج تكاملي يعالج أزمة الإسكان بأدوات فعالة للتسويق الاجتماعي، ويمكن تلخيص أهم النتائج والتوصيات المستخلصة من هذه الدراسة فيما يلي:

- **أولوية الإسكان الميسر وشمول الفئات الضعيفة:** تبين أن برامج الإسكان منخفض التكلفة كانت ولا تزال حجر الزاوية في سد الفجوة السكنية. لذلك توصى الحكومات بالاستمرار في دعم هذه البرامج مع تحسين آليات استهدافها وشفافيتها، كما يجب تعزيز الشراكات مع القطاع الخاص في توفير التمويل والأراضي، وتطوير نماذج متنوعة (بيع، إيجار، تعاونيات) لتلبية احتياجات شرائح مختفلة، كما وينبغي الحرص على دمج مشروعات الإسكان الاجتماعي في النسيج الحضري الأوسع لتجنب خلق جيوب معزولة، وذلك عبر التخطيط لاختيار مواقع متصلة بالمدن وتوفير خدمات كافية داخلها ، فمن غير المنطقي القيام بحل إشكالية لخلق مجموعة أخرى من الإشكاليات يمكن ان تسبب أزمة يمكن تداركها بشكل استباقي.

- **تشجيع التحول نحو الإسكان الذكي والبنية التحتية الرقمية:** بالرغم من محدودية انتشار المنازل الذكية حاليا، إلا أن الاتجاه العالمي يجعل الرقمنة أمرا لا مفر منه للمستقبل الحضري.
- **دمج مبادئ الاستدامة في سياسات الإسكان والتخطيط العمراني:** الاستدامة لم تعد خيارا، بل ضرورة تمليها التحديات البيئية والاقتصادية، لذلك يجب تحديد معايير البناء المستدام والأخضر في جميع مشاريع الإسكان العام والخاص تدريجيا، ويمكن البدء بوضع أكواد بناء وطنية خضراء تراعي ظروف كل بلد (مثلا كود مصري للمباني الموفرة للطاقة، كود خليجي للمباني المقاومة للحرارة) وجعلها جزءا من رخص البناء خلال فترة زمنية محددة (Hassan, 2011) .كما ينبغي تشجيع البحث والتطوير في مواد وتقنيات بناء محلية منخفضة الكربون وتعميم نتائجها على قطاع الإنشاءات، إضافة تقديم قروض ميسرة أو دعم مالي مباشر للأسر أو المطورين الذين يعتمدون أنظمة الطاقة الشمسية أو العزل الحراري المحسن أو غيرها من تقنيات الاستدامة، لتعويض ارتفاع التكلفة الأولية وتحفيز تبنيها (Mazzetto et al., 2025). وفي الوقت نفسه، يجب المحافظة على التراث العمراني الإيجابي وتوظيفه، فالبناء بالطين أو الحجر المحلي مثلا أثبت جدواه في تخفيف الحرارة، لذا يمكن إنشاء برامج لتدريب المهندسين والعمال على تقنيات البناء التقليدي المطور ومنح شهادات اعتماد لممارسيه لدمجه في المشاريع الحديثة(El-Khoury et al., 2025).
- **تفعيل دور المجتمع في دورة حياة المشروع السكني:** من التخطيط إلى التنفيذ ثم الإدارة. لقد أوضحت التجارب أن إشراك السكان المحتملين أو الحاليين في صنع القرارات المتعلقة بإسكانهم يؤدي إلى نتائج أفضل من حيث القبول والاستمرارية، ولضمان نجاح هذا النهج، لا بد من دعمها مؤسسيا عبر التشريعات (كإلزام المطور بعمل جلسات استماع مجتمعية في المشاريع الكبرى) وتوفير متخصصين في التواصل المجتمعي ضمن فرق مشروعات الإسكان.

الإحالات والمراجع:

1. Kotler, P., & Lee, N. (2008). Social Marketing: Influencing Behaviors for Good (3rd ed.). Los Angeles: Sage Publications.
2. Andreasen, A. R. (2002). Marketing social marketing in the social change marketplace. Journal of Public Policy & Marketing, 21(1), 3-13.

3. Mazzetto, S., El-Khoury, R., & Malkoun, J. (2024). Promoting sustainable communities through affordable housing: A case study of Beirut, Lebanon. Frontiers in Sustainable Cities, 6, 1308618.

4. Ngema, N. N., Bokhari, A., & Mbanga, S. L. (2025). Assessing the impact of social housing on urban regeneration in South African cities. Frontiers in Sustainable Cities, 7, 1468964.

5. Ebbini, G. W., & Bleibleh, S. (2024). GROW-J: An empirical study of social sustainability, sense of place, and subjective well-being in Jordanian housing development. Frontiers in Sustainable Cities, 6, 1448061.

6. Al-Homoud, M. (2024). Older adult supportive environment at home—a case study in Jordan: Overall sense of control associated with home modification. Frontiers in Public Health, 12, 1329315.

7. El-Khoury, R., Aouad, D., & Lteif, C. (2025). Beyond materiality: Mud as a living material in heritage preservation (Bayt Isa project, Saudi Arabia). Frontiers in Sustainable Cities, 7, 1550496.

8. Alhajri, M. F. (2024). Transformation of the Saudi housing sector through an enabling approach to affordable housing. Land, 13(5), 718.

9. Al Mulhim, K. A. M., Swapan, M. S. H., & Khan, S. (2022). Critical junctures in sustainable social housing policy development in Saudi Arabia: A review. Sustainability, 14(5), 2979.

10. Bahammam, A., & Haider, E. (2020). Compatibility of housing programs and initiatives with the Kingdom's Vision 2030. Proceedings of the 2nd International Engineering Conference and Exhibition, Riyadh, Saudi Arabia.

11. Hassan, G. F. (2011). The enabling approach for housing supply: Drawbacks & prerequisites – Egyptian experiences. Alexandria Engineering Journal, 50(4), 421-429.

12. Makhloufi, L. (2025). Affordable housing in Algeria: Policies, projects and expectations – The case of rental-sale housing in Algiers. Cities, 159, 105735.

13. UN-Habitat & UNDP. (2022). The State of Arab Cities Report 2022: Financing Urban Infrastructure to Achieve the SDGs and the New Urban Agenda. Manama: UN-Habitat Regional Office for Arab States.

14. United Nations ESCWA. (2020). Arab Sustainable Development Report 2020. Beirut: United Nations Economic and Social Commission for Western Asia.

15. United Nations DESA. (2018). World Urbanization Prospects: The 2018 Revision. New York: UN Department of Economic and Social Affairs, Population Division.

16. World Bank. (1993). Housing: Enabling Markets to Work. Washington, DC: The World Bank.

17. World Bank. (2017). The Toll of War: The Economic and Social Consequences of the Conflict in Syria. Washington, DC: The World Bank.

18. Syrian Future Movement. (2025). The housing crisis in Syria between destruction and slums. Syrian Future Movement Studies, 21 September 2025.

19. Narayanan, N. (2024, December 23). ‘Paradigm shift’ as GCC urban population to surge 30% by 2030: Arthur D. Little. Arab News.

20. CAHF. (2024). Algeria Housing Sector Profile 2024. Johannesburg: Centre for Affordable Housing Finance in Africa.

21. Ken Research. (2021). GCC Smart Home Market Outlook to 2025. (Press Release Summary).

22. UN-Habitat. (2012). The State of Arab Cities 2012: Challenges of Urban Transition. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.

23. UN-Habitat. (2014). Towards Arab Cities without Informal Settlements. Nairobi: UN-Habitat Regional Office.

24. Abubakar, I. R., & Dano, U. L. (2020). Sustainable urban planning strategies for mitigating climate change in Saudi Arabia. Environment, Development and Sustainability, 22(6), 5129-5152.

25. Potter, R. B., Darmame, K., Barham, N., & Nortcliff, S. (2009). 'Ever-growing Amman', Jordan: Urban expansion, social polarisation and contemporary urban planning issues. Habitat International, 33(1), 81-92.