

الشغور السكني في بيروت ودوافعه ٢٠٢٣

أكدت الدراسة بأنّ العاصمة اللبنانية تعاني بالفعل من نسب شغور عالية إلى حدّ مقلق (حوالي 20%) لا تفرّق بين الأحياء السكنية الثرية والفقيرة. يفضّل التقرير التالي نتائج الدراسة مشيرًا إلى الدوافع الأساسية للشغور ويورد في الخاتمة مجموعة من التوصيات لكبح الشغور والحدّ من تبعاته الاجتماعية والاقتصادية والبيئية على المدينة.

تتصاعد نسب الشغور السكني في العديد من المدن حول العالم، بالأخص تلك التي تنوء تحت وطأة الأمولة، وهي تعاني بمجملها من آثار الشغور الوخيمة كآزمات السكن والركود الاقتصادي وفراغ الخزائن العامة. لم يستثن تفاقم الشغور السكني مدينة بيروت حيث تمتدّ الأزمة منذ ما يزيد على عقد من الزمن. دعمًا للجهود المبذولة للتصدّي للأزمة، أجرى مختبر المدن في بيروت دراسة عن الشغور السكني في المدينة في صيف عام 2023. شملت الدراسة أربع قطاعات في السوق تغطّي بيروت الإدارية بأكملها.

تقرير سياساتي
2024.06

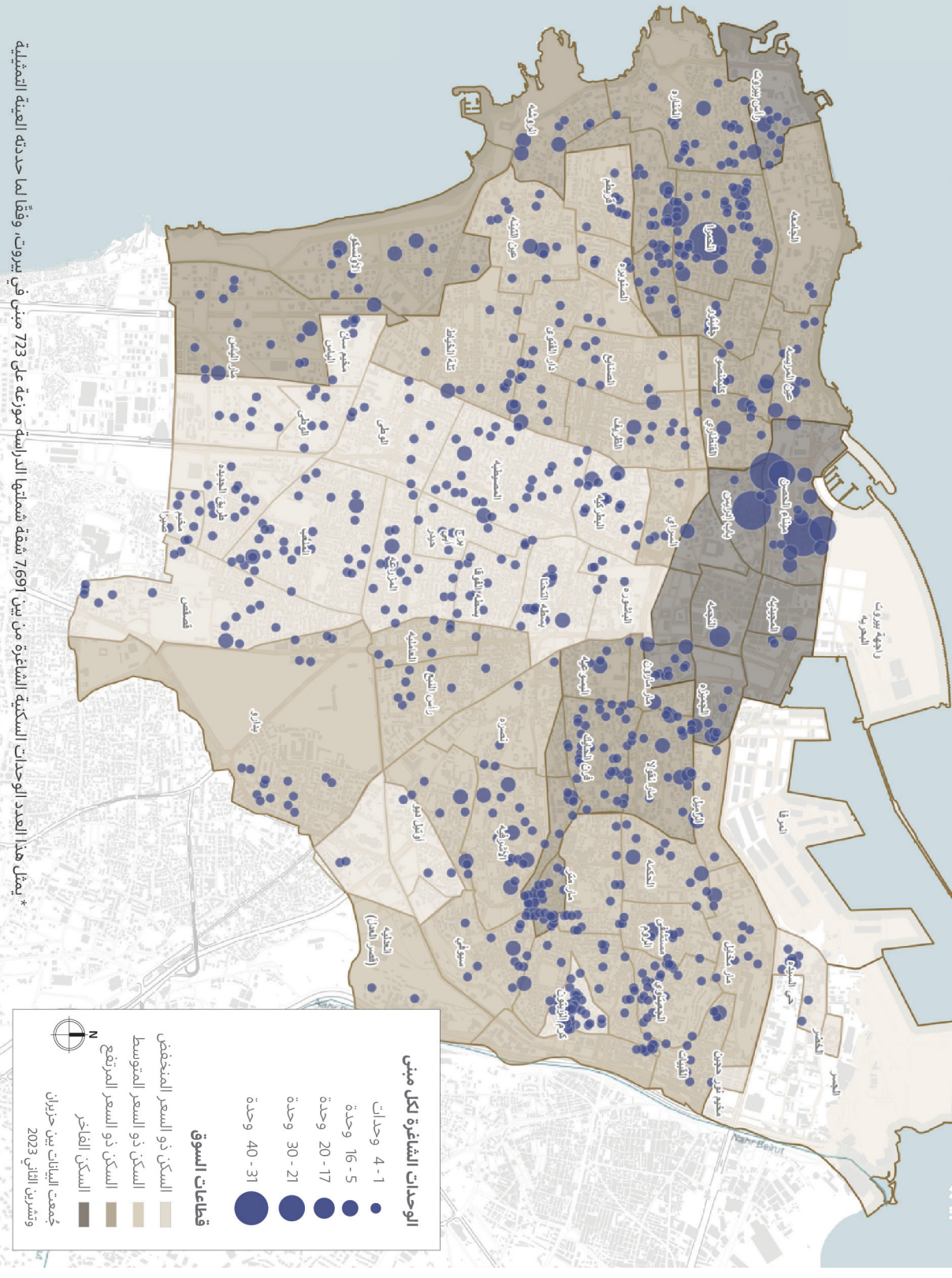
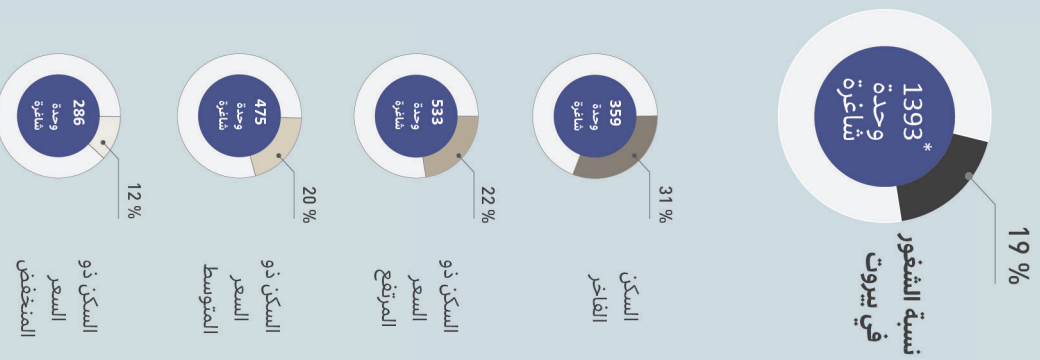
منى فواز وعبير الزعتري
فريق العدالة السكنية



الشغور السكني في بيروت، 2023

الوحدات الشاغرة

beirut
urban
lab
مختبر
المحضر
بيروت



* يمثل هذا العدد الوحدات السكنية الشاغرة من بين 7,691 وحدة شملتها الدراسة موزعة على 723 مبنى في بيروت، وفقاً لما حددته العينة التمثيلية

١. المقدمة

القديمة والجديدة والأكثر حداثة. يبيّن التقرير النتائج الرئيسية للبحث الميداني ويستعرض بعض عناصر المضاربة التي تفسر ارتفاع نسب الشغور. نختتم التقرير ببعض التوصيات التي نقتربها على صناع السياسات، مؤكدين على الضرورة الملحة لإيلاء الشغور اهتماماً واسعاً وتطبيق التدابير اللازمة لمواجهة آثاره.

١.١ الغاية من مسح الشغور السكني وإطاره

تضّر معدلات الشغور السكني المرتفعة بالمدن اجتماعياً واقتصادياً وبيئياً. وبينما يجد بعض الباحثين المتخصصين في قضايا السكن بأن مستويات معينة من الشغور قد تكون صحية من أجل معدل دوران جيد للمساكن^٢، إلا أن المستويات المرتفعة غالباً ما تشير إلى قصور في سوق السكن، ولها عواقب سلبية وخيمة قد تكون دائمة في الأحياء السكنية (مالاش، ٢٠١٨).

إن عواقب ارتفاع نسب الشغور واضحة في بيروت. أولاً، في سياق تكاليف السكن الباهظة وأزمة السكن المتفاقمة، تمثل الشقق الفارغة فرصة ضائعة لتأمين السكن اللائق. على الرغم من توافر الوحدات السكنية على نطاق واسع تضطر الأسر إلى تكبّد عناء التنقل وتكاليفه للحصول على سكن ميسر، مما يخلف آثاراً بيئية واجتماعية ضارة. ثانياً، تنطوي النسب المرتفعة للشغور على آثار مدمرة على الأحياء السكنية، مما يقوّض نوعية الحياة لدى السكان ويعرقل الدورات الاقتصادية المحلية في الأحياء (مالاش، ٢٠١٨). تتحوّل هذه الوحدات الشاغرة في كثير من الحالات إلى عبء لأنها قد تحفز الأعمال المشبوهة التي تؤدي بدورها إلى تراجع الظروف المعيشية في البلوكات أو الأحياء السكنية التي تقع فيها. ثالثاً، في مدن مثل بيروت، حيث لا تزال العقارات الشاغرة غير خاضعة لضريبة الأملاك المبنية أو رسوم البلدية، تتعرض الإيرادات العامة إلى نقص كبير^٣، مما يضعف قدرة السلطات العامة على التدخل بشكل كافي للحفاظ على البنية التحتية في المدينة أو تمويل مشاريع لتوسيعها بما تقتضي الحاجة. ومع ضعف الإنفاذ القانوني، تشجّع الإعفاءات الضريبية السكان على الإبلاغ عن الشغور حتى إن كانت مأهولة وذلك تجنّباً للضرائب، مما يحدّ من قدرة السلطات المحلية على تحصيل الإيرادات وتقديم الخدمات. رابعاً، تمثل الشقق الشاغرة مصدر قلق بيئي حيث يشكّل استبدال المباني القديمة بشقق غير مستعملة استنزافاً للموارد الطبيعية وسوء استخدام المواد البناء (مالاش، ٢٠١٨).

بينما تغزو الأمولة جميع أنحاء العالم ينصبّ اهتمام صناع السياسات على دراسة مدى تأثيرها على الحق في المأوى (فرحة ٢٠٢١، ألبرز وآخرون، ٢٠٢٠؛ ليجتن وبيل، ٢٠٢٠؛ كولنز وموراي، ٢٠٢٣؛ جنتيلي وهوكسترا، ٢٠١٩). يتم الاحتفاظ بقسم كبير من الرصيد السكني بهدف الاستثمار الذي يُترك شاغراً في الغالب على الرغم من ازدياد الحاجة للسكن. لذلك، تطرح مدنٌ عدّة حول العالم استراتيجيات لمكافحة ممارسات المضاربة العقارية واستعادة وحداتها السكنية (ويبورغ، ٢٠٢١؛ ماركوز ومادن، ٢٠١٧). وبينما نرى اتجاهات مماثلة في المدن اللبنانية لم يتبن صناع السياسات تلك التدابير بالسرعة اللازمة، على الرغم من شغور قسم كبير من الوحدات السكنية. فقد واجه مناصرو قضايا السكن وصناع السياسات الذين حاولوا إدخال مبادرات للتصدّي للشغور السكني عوائق عدة، كما أن غياب البيانات أضعف من مواقفهم ومطالبهم. لذا، رفض النواب اللبنانيون مقترحات الإلغاء أو التنازل الجزئي عن الإعفاءات الضريبية المعمول بها للمساكن الشاغرة بشكل متكرّر (جلاد، ٢٠٢٣).

تقدّم هذه الوثيقة تقريراً عن نتائج مسح الشغور السكني في بيروت الإدارية الذي أجراه مختبر المدن في بيروت في صيف ٢٠٢٣ بناءً على طلب من المؤسسة العامة للإسكان في لبنان، وبدعم من المجلس النرويجي للاجئين (NRC). يتزامن إطلاق الدراسة مع الظروف الحرجة التي تعيشها البلاد وازدياد الحاجة إلى السكن اللائق في بيروت، حيث يعرقل الإفلاس تدخّل المؤسسات العامة وممارسة دورها كمقدّم للخدمات العامة. وعليه، يسعى المختبر من خلال نتائج هذه الدراسة إلى إطلاع صناع القرار على الطرق البناءة لتناول مسألة الشغور السكني، والاستجابة للآزمات الاقتصادية والاجتماعية من خلال تشجيع إعادة استخدام الوحدات السكنية الحالية، وبالتالي توسيع الرصيد المتاح من المساكن الميسورة الكلفة في بيروت بطرق سليمة بيئياً ومسؤولة اقتصادياً، وتحويل أموال إضافية إلى الخزينة العامة في الوقت عينه.

نستطيع الجزم بأن نتائجنا تكشف عن أنماط مثيرة للقلق: فنسبة الشغور في بيروت تلامس الـ ٢٠٪، وهو الحدّ الذي يصفه خبراء السكن "بالشغور المفرط"^٤ وله آثار كارثية على الأحياء السكنية في المدينة (الخريطة ١). هذه النسبة مرتفعة في جميع أنحاء المدينة وتمتد إلى كافة قطاعات السوق العقارية (market segments) وتشمل المباني



الشكل ١. مبنى شاغر في بيروت، المصدر: مسح الشغور السكني في بيروت، ٢٠٢٣

^١ يعرف مالاش (٢٠١٨) الشغور المفرط بأنه الوجود المكثف للوحدات الشاغرة التي تغير طابع الحي بشكل كبير. ^٢ توصف هذه النسبة من الشغور (بالشغور العارض) ويُفترض بها تقديم خيارات أوسع وتقصير المدة الزمنية التي يستغرقها الأشخاص بحثاً عن المساكن. للمزيد، سيغو، م. (٢٠٢٠). تأثير الشغور الضريبي على أسواق الإسكان: أدلة من فرنسا. Journal of Public Economics, ١٨٥, ١٠٤-٧٩. ^٣ عام ٢٠٢٠، وفي تقدير سريع تبين أن نسبة الخسائر السنوية لبلدية بيروت الناجمة عن هذا الإعفاء تشكّل ١٣٪ من ميزانية البلدية السنوية (فواز وزعتري، ٢٠٢٠). ^٤ منصة قاعدة بيانات بيروت للبيئة العمرانية: <https://beirut-built-environment-database-bul-aub.hub.arcgis.com>

الإمكان - بين الوحدات المستخدمة بشكل عارض وبين الوحدات التي تُركت فارغة أو لم تُستخدم لعدة أشهر على الأقل. بعض الوحدات الشاغرة لفترات طويلة قد يتوفر للإيجار أو البيع، أما البعض الآخر فقد يُحتفظ به مغلَقًا كقيمة استثمارية، وقد تكون الوحدة إما في حالة جيدة أو متهاكّة. شكّل العدد الإجمالي للمساكن غير المأهولة «نسبة الشغور» الإجمالية كما نسمّيها، وهي النسبة التقديرية للوحدات الشاغرة لكامل الرصيد السكني في بيروت.

وبما أنّ بعض خصائص الوحدات السكنية يؤثر على توصيات السياسة سعت الدراسة إلى توثيق الخصائص السكنية من خلال جمع معلومات عن الخصائص المادية وأشكال التملك ومواصفات الشقة ومستوى التأثير ومدّة الشغور وإذا ما كانت الوحدة السكنية معروضة للبيع أو الإيجار أو غير معروضة على الإطلاق. اعتمدت الدراسة النهج الكمي حيث أُجريت على عينة مسندة جغرافيًا تمثّل مجموعة من المباني المؤلفة من شقق سكنية على نطاقين مختلفين: نطاق المدينة وقطاعات السوق (الجدول ١).^٨ طوّقت العينة مع فترات إنشاء البناء لمباني بيروت^٩ وصُنفت بحسب الفترة الزمنية نسبة للتغيرات في التشريعات القانونية للبناء (الجدول ٢).^٩ أُجريت الدراسة على عينة تمثّل بيروت الإدارية مؤلفة من ٧٢٣ مبنى ما جعل مستوى الثقة يلامس الـ ٩٠٪ وهامش الخطأ الـ ٣٪. أما بالنسبة لقطاعات السوق الموزعة مكانيًا، فقد أُجريت الدراسة على عينة من ٩٥٤ مبنى مع معدل ثقة يبلغ ٩٠٪ وهامش خطأ ٥٪.

خلال الفترة الممتدة بين عامي ٢٠٠٢ و ٢٠١٢، أظهرت استطلاعات قاعدة بيانات بيروت للبيئة العمرانية التي أطلقها مختبر المدن في بيروت أن ١٠٪ من البيئة العمرانية في المدينة قد استبدلت،^٤ وكما تبيّن هذه الوثيقة، فإن ٢٧٪ من الوحدات السكنية التي أنشئت خلال ذلك العقد (٢٠٠٢-٢٠١٢) لا تزال شاغرة حتى الآن، وهو يعدّ أعلى معدل للشغور مقارنة مع المباني المنشأة في فترات أخرى. باختصار، يفرض الشغور تكاليف اجتماعية واقتصادية وبيئية عالية على سكان بيروت.

٢. المنهجية المتبعة

٢.١ إطار استثماري للأرض

أجرى مختبر المدن في بيروت دراسة لتقدير نسب شغور الشقق في بيروت الإدارية، وبما أنّ الإحصاءات والبيانات الموثوقة من السلطات المحلية غير موجودة، جُمعت البيانات من خلال عينة تمثّل المباني الواقعة ضمن الحدود الإدارية للعاصمة اللبنانية. ولغرض هذه الدراسة، كان علينا تعريف الشغور أولًا. يميّز الباحثون بين الشواغر المؤقتة^٦ والمزمنة. تشمل الشواغر المؤقتة الوحدات السكنية المعروضة للبيع أو الإيجار أو التي يتم حيازتها لاستثمارات عَرَضية. أما الشواغر المزمنة فهي الشواغر الطويلة الأمد التي تزيد فترة شغورها عن سنتين. في المقابل، تزداد ظاهرة الاحتفاظ بالمساكن للاستثمار في المدن، دون أي اهتمام باستخدامها على المدى القريب أو البعيد (فيكسي وآلبرز، ٢٠٢١). فالأخير يُعدّ من الشواغر المزمنة وهو موضوع هذه الدراسة. عند تقدير الشغور، ركّزنا على النوع الأخير من الشغور وميّزنا - قدر

قطاعات السوق	النطاق السعري للشقق (بالدولار الأميركي/متر مربع)	عدد المباني السكنية	حجم العينة المستهدفة
القطاع أ السكن ذو السعر المنخفض	أقل من \$٢,٤٠٠/م.م.	٦,٣١٩	٢٦٢
القطاع ب السكن ذو السعر المتوسط	\$٢,٤٠٠/م - \$٤,٩٩٩/م	٦,٥٣٢	٢٦٢
القطاع ج السكن ذو السعر المرتفع	\$٥,٠٠٠/م - \$٦,٩٩٩/م	٣,٠٠٨	٢٥٠
القطاع د السكن الفاخر	أكثر من \$٧,٠٠٠/م	٣١٩	٤٩
مجموع المباني السكنية		١٦,١٧٨	

الجدول ١. العينة المستهدفة لكل قطاع سوق

عدد الطوابق	عدد المباني في مدينة بيروت	نسبة مجموع المباني في بيروت	حجم العينة المستهدفة
١ إلى ٣ طوابق	٥,٢٩١	٣٢,٦٪	٢٣٥
٤ إلى ٥ طوابق	٢,٨٢٦	١٧,٥٪	١٢٧
٦ إلى ٧ طوابق	٢,٤٦٦	١٥,٤٪	١١٢
٨ إلى ١٢ طابق	٤,٨٤٩	٢٩,٨٪	٢١٦
أكثر من ١٢ طابق	٧٤٦	٤,٥٪	٣٣
الرقم الإجمالي	١٦,١٧٨		٧٢٣ مبنى

الجدول ٢. حجم العينة ونهج التقسيم الطبقي لمدينة بيروت (من خلال إحصاء عدد الطوابق)

^٤ في سياق تسود فيه الإعفاءات من ضريبة الملكية والرسوم البلدية، يتبع سكان المدينة استراتيجية الإبلاغ المفرط عن الوحدات السكنية الشاغرة للتهرب من الضريبة. وقد أشارت سجلات البلدية أن السجلات العامة تظهر أرقام شغور مبالغ فيها حيث تم الإبلاغ عن نسبة شغور متضخمة تتفوق الـ ٥٠٪ في الوحدات السكنية في بيروت. وخلال المدة نفسها، كشف مسح قاعدة بيانات بيروت للبيئة العمرانية أن نسب الشغور بلغت ٢٣٪ في بيروت في ما يخص الرصيد السكني ما بعد عام ١٩٩٦.

^٦ يصنّف مالاش (٢٠١٨) الشغور المؤقت إلى الفئات التالية: (١) شاغر للإيجار و(٢) مؤجر ولكن غير مأهول بعد و(٣) شاغر للبيع و(٤) مُباع ولكن غير مأهول بعد و(٥) يتم صيانته للاستخدام الموسمي أو الترفيهي أو القرصي و(٦) يتم صيانته للعمال المهاجرين و(٧) شاغر لأسباب أخرى.

^٧ يشير مصطلح قطاعات السوق إلى أربع مستويات مختلفة من أسعار السكن تُعتبر معزولة عن بعضها البعض. تعتمد العينة على دراسات السوق التي نشرتها شركة رامكو للاستشارات العقارية، وهي مرجع عقاري معروف في بيروت ينشر معلومات وأرقامًا عن السكن منذ عام ١٩٧٣. تطلّعا لبيانات متوسط أسعار الشقق التي نشرت في عام ٢٠١٨ بناءً على المعاملات التجارية القائمة آنذاك وتقسّم بيروت إلى ١٠ هوامش للسوق. وُنقّت القطاعات السكنية ببيانات عام ٢٠١٨ الصادرة عن قاعدة بيانات البيئة العمرانية في بيروت التي ساعدت في تقسيم السوق إلى أربع قطاعات تصنّفها الدراسة بالقطاع الأدنى والمتوسط والأعلى والفاخر.

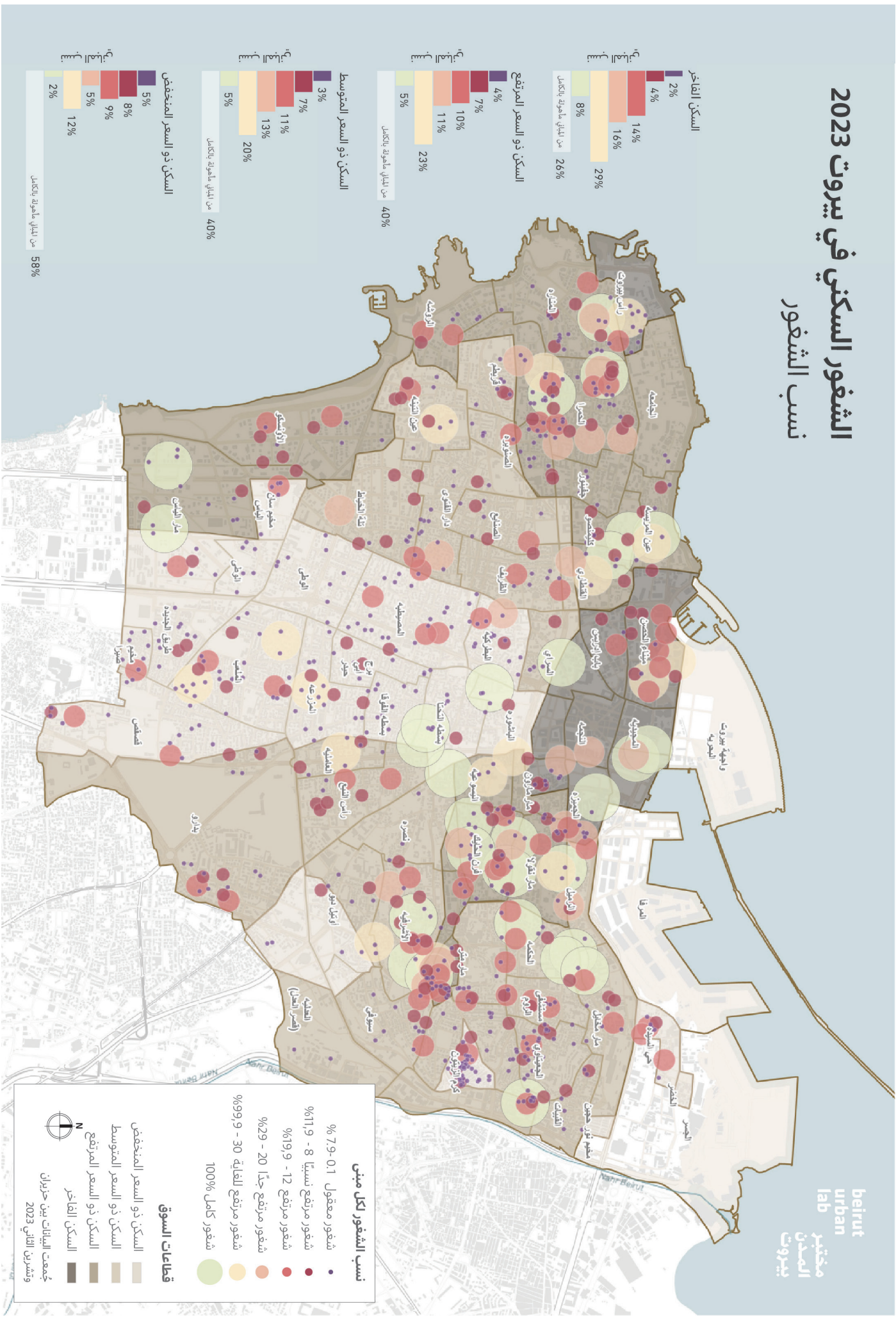
^٨ بالنظر إلى غياب البيانات الموثوقة حول عمر البناء في بيروت، يقدر البحث عمر المبنى من خلال عدد الطوابق. ويمكن استبدال إحصاء عدد الطوابق بعمر البناء في بيروت لأن ارتفاع المباني محكوم بتغير مواد قانون البناء الذي يحدّ من عدد الطوابق ومجموع المساحات المبنية المسموح بها.

^٩ يعتمد عدد المباني على إحصاء مباشر في خريطة قاعدة بيانات البيئة العمرانية في بيروت.

الشغور السكني في بيروت 2023

نسب الشغور

beirut
urban
lab
مختبر
المحيط
بيروت



نسب الشغور لكل مبنى

- شغور جموعول % 79- 01
- شغور مرتفع نسبياً 8 - %11,9
- شغور مرتفع 12 - %19,9
- شغور مرتفع جداً 20 - %29
- شغور مرتفع للغاية 30 - %99,9
- شغور كامل %100

قطاعات السوق

- السكن ذو السعر المنخفض
 - السكن ذو السعر المتوسط
 - السكن ذو السعر المرتفع
 - السكن الفاخر
- جمعت البيانات بين حزيران
وتشرين الثاني 2023

عادةً»، ونسب الشغور في وحدات المالكين، التي ينبغي ألا تتعدى نسبة ٢٪ في العادة (مالاش، ٢٠١٨). لا تميّز دراستنا بين هذين النوعين من الشغور. ومع ذلك، تتعدى نسبة الشغور الرقمين المشار إليهما آنفاً في التقرير المذكور. وكما أشرنا أعلاه، يلامس الشغور مستويات «الشغور المفرط» ويلمّح إلى تسبّب الشغور بخسائر عدّة تتعدّى المساكن وتمتد إلى العائدات العامة والحياة في المدينة.

٣.٢ تركّز الشغور في القطاع الأكثر حصرية من السوق

تظهر الدراسة بأن نسب الشغور تزداد كلما أصبح قطاع السوق أكثر حصرية، حيث تسجل أعلى نسب من الشغور في القطاع الفاخر من السوق. تبين سجلات دراستنا أن ٣١٪ من الشقق في هذا القطاع فارغة (وهي نسبة أعلى بكثير من عتبة الشغور المفرط البالغة ٢٠٪) (الشكل ٢). كما سجلت في هذا القطاع أكبر نسبة من الوحدات الشاغرة التي لم تُستخدم لفترة تزيد عن عامين (القسم ٣.٣). يتماشى هذا النمط مع نتائج المدن الأخرى حيث تزيد نسب الشغور مع ارتفاع أسعار الشقق (مونكونن، ٢٠١٩؛ سترويك، ١٩٨٨؛ زانغ وآخرون، ٢٠١٦).

قد يُفسّر هذا الارتفاع في نسب الشغور بكون هذا الرصيد الفاخر يُبنى خصيصاً للمالكين ولا يحدّد تأجير السكن عموماً. لذا وجدت دراستنا بأن أدنى مستويات التأجير تُسجّل في هذا القطاع من السوق إذ بلغت ٢٢٪ من مجموع الوحدات، وهي نسبة تقلّ عن معدل الإيجار في المدينة وبالذات ٣٦٪^{١٠}. يُظهر الشكل ٢ الانعطف العكسي (inverse curves) لنسب التأجير والشغور ويربط الشغور المتزايد بانخفاض نسب الحيازة عبر تأجير المساكن. ولكن ينبغي التحذير من أن انخفاض نسبة المستأجرين قد تعود إلى تفضيل العائلات شراء المسكن على دفع الإيجارات، خاصة إذا ارتفعت كلفة الإيجارات لتساوي دفعات القروض السكنية المتاحة. توحى هذه العلاقة بين نسب الشغور المفرط وأسعار الشقق وانخفاض نسبة تأجير المساكن في بيروت بشكل عام وفي القطاع الفاخر من السوق تحديداً بأن هذا القطاع يقدّر قيمة الأملاك كاستثمارات إلى حدّ كبير. وهذا الاكتشاف لا يثير الدهشة في زمن الأمولة حيث تشير الدراسات إلى أن العديد من المدن تعاني من أعباء المضاربات العقارية (فرحة، ٢٠٢١).

٣.٣ الشغور السكني في بيروت مستمر وطويل الأمد

الشغور السكني متواصل في بيروت ولا يمكن اعتبار مدته مجرد «شغور الدوران»^{١١}. سجّلت نسبة تزيد عن ٧١٪ من الشقق الشاغرة التي شملتها الدراسة على أنها شاغرة لمدة تزيد عن عامين، وهي مدّة يصنفها الباحثون شغوراً طويل الأمد (مالاش، ٢٠١٨؛ سيغو، ٢٠٢٠؛ ريبس، ٢٠٢١) (الشكل ٣). يظهر هذا الشغور المطوّل في المباني التي أنشئت في فترات زمنية مختلفة، حيث ظهرت النسبة الأعلى من الشغور الطويل الأمد والذي بلغ ٨٥٪ بين المباني التي أنشئت قبل عام ١٩٤٠.

كما تؤكد نتائج المسح على تفاوت الشغور في قطاعات السوق في بيروت. فبينما يظهر الشغور في كافة قطاعات السوق في المدينة، يرجح بأن الشقق الواقعة في القطاعات الفاخرة^{١٢} وذات الأسعار المرتفعة هي الشقق التي يُحتفظ بها كاستثمارات طويلة الأمد مما يسهم في امتداد مدة الشغور. من جهة أخرى، تظهر النتائج أن هناك دوارن ناشط في الوحدات السكنية في القطاع السكني ذو السعر المنخفض حيث أبلغ بأن ٣١٪ من الشقق شاغرة لمدة تقل عن سنة (الشكل ٤). تشير هذه النسب الممتدة للشغور إلى وجود اتجاهات سلبية متأصلة في سوق الإسكان (مولوي، ٢٠١٦)، ومن المعروف بأنه لا يمكن تداركها دون تدخّل فاعل ومستدام من الهيئات العامة (سيغو، ٢٠٢٠؛ مالاش، ٢٠١٨؛ مونكونن، ٢٠١٩؛ سترويك، ١٩٨٨).

امتدّت فترة جمع البيانات بين حزيران/يونيو وأيلول/سبتمبر ٢٠٢٣. جمع ثلاث باحثون ميدانيون البيانات من الميدان مباشرةً مستخدمين تطبيقات المسح ArcGIS. تقدّم العيّنة مستوى كافٍ من الثقة على نطاق المدينة لثلاث قطاعات من السوق وعلى امتداد الفترات الزمنية التي أنشئت فيها المباني. لكن التحديات ظهرت في القطاع الفاخر من السوق حيث تدنّى مستوى الثقة إلى ٩٠٪ وارتفع هامش الخطأ إلى ١٠٪ في المناطق الراقية، وقد نجم ذلك بالأخص عن عدم استجابة السكان والعمال مع الباحثين وعدم قدرة الأخيرين على الوصول إلى المناطق ذات الأمن المشدّد. وعلى الرغم من العوائق توفر الدراسة رؤية مهمة عن الشغور السكني على مختلف المعايير ومعلومات قيّمة تؤكد على ضرورة تدخّل صناع السياسات والسلطات المختصة في المدينة (الخريطة ٢).

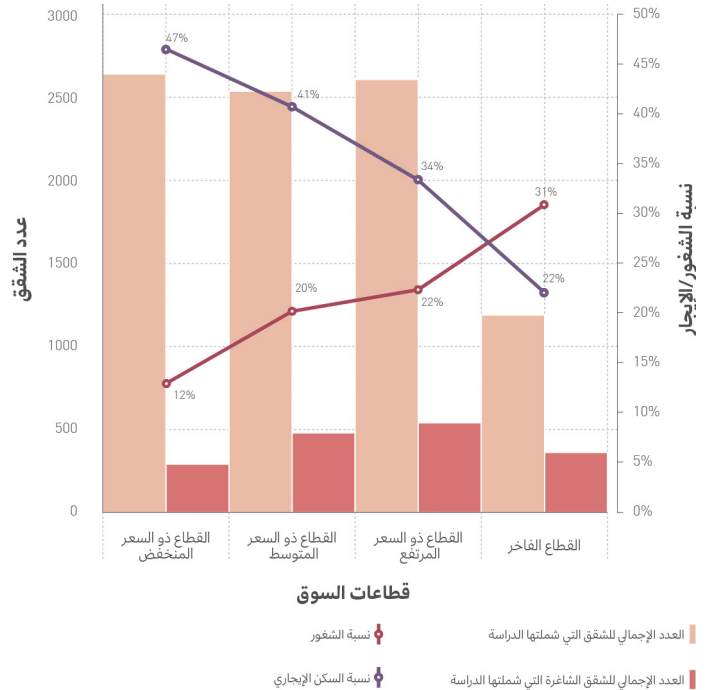
٣. خمس نتائج أساسية تم اكتشافها من مسح مختبر المدن في بيروت

ظهرت خمس نتائج أساسية بناءً على مسح الشغور وأوضاع المباني وصفات الشقق ومدة الشغور السكني على امتداد قطاعات السوق في بيروت الإدارية.

٣.١ نسب الشغور في بيروت مرتفعة وفي تصاعد مستمر

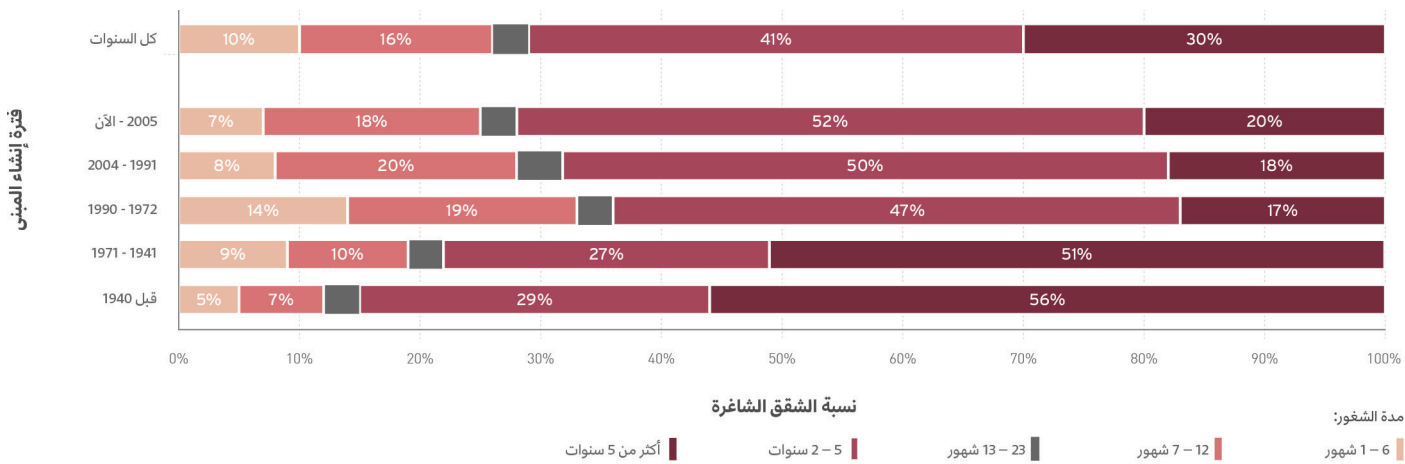
تدّور نسب الشغور السكني في بيروت بالخطر إذ تقارب نسبة الـ ١٩٪ وهي نسبة تلامس «عتبة الشغور المفرط» وفقاً لصناع سياسات السكن والباحثين. هناك ١,٣٩٣ وحدة سكنية شاغرة من أصل ٧,٦٩١ شقة موزعة على عينة المباني البالغ عددها ٧٢٣. وهذا ما يسجل صعوداً يزيد بثماني نقاط عن المسح الشامل السابق الذي أجرته الإدارة المركزية للإحصاءات في عام ٢٠٠٤ حين بلغت نسبة الشغور ١١٪ (الإدارة المركزية للإحصاءات، ٢٠٠٤). يُظهر المسح مدى تأثير موجة الشغور السكني هذه على المدينة بأكملها إذ تشمل جميع قطاعات السوق وكافة الأوضاع السكنية وأنماط البناء (الخريطة ٣).

إذا ما قارنا هذه الأرقام بمدن أخرى سنجد بأن أرقام بيروت بارزة.

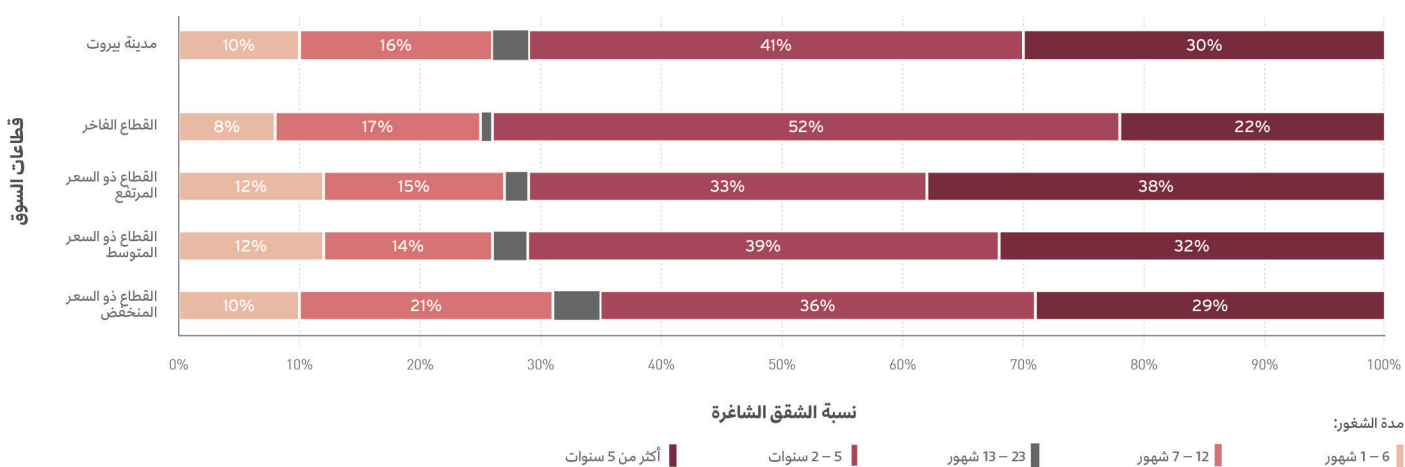


تُقدم دراسة معهد لينكن لسياسة الأرض (٢٠١٨) مرجحاً لنسب الشغور المقبولة. تميّز هذه الدراسة ما بين نسبة الشغور الإيجاري التي تشير إلى عدد الوحدات المتوفرة للإيجار، و «تتراوح بين ٧ إلى ٨ بالمئة

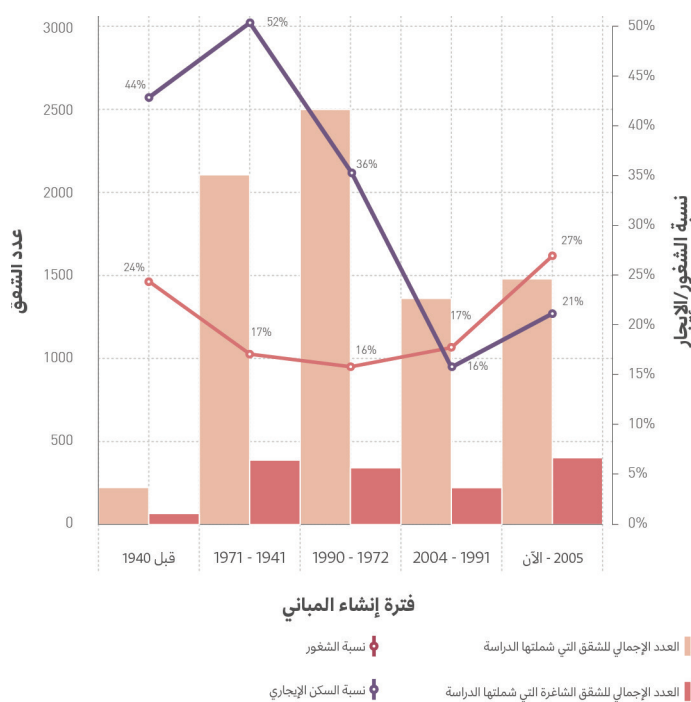
^{١٠} في المقابل، تسجل قطاعات السوق الأخرى نسباً أعلى للتأجير تتجاوز ٣٠٪ وتصل إلى حدّ ٥٠٪ في القطاعات ذات السعر المنخفض. ^{١١} يشير «الشغور المرتبط بمعدل الدوران السكني» إلى الفترة الزمنية التي يمكن للشقة أن تظل فيها معرضة في السوق قبل تأجيرها أو بيعها وهي فترة تقل عن سنة واحدة في العادة. ^{١٢} من المرجح أن تكون نسبة الشغور في القطاع الفاخر أعلى لأننا لم نستطع الدخول إلى المناطق ذات الأمن المشدّد حيث يسجل الشغور النسب الأعلى.



الشكل ٣. توزيع الوحدات الشاغرة حسب مدة الشغور على امتداد الفترات الزمنية لإنشاء المباني



الشكل ٤. توزيع الوحدات الشاغرة حسب مدة الشغور في قطاعات السوق العقارية في بيروت



الشكل ٥. معدلات الشغور والإيجار حسب فترة إنشاء المباني في بيروت

٣.٤ يزداد الشغور بنسبة كبيرة في المباني التي أنشئت بعد الحرب الأهلية

تظهر النتائج تغيير نسب الشغور بتغير عمر البناء، حيث تسجل النسب الأعلى في إنشاءات ما بعد الحرب الأهلية، وخاصة المشاريع البنائية التي أتت طفرة عام ٢٠٠٥ (الشكل ٥). يشير المسح إلى أن حوالي ثلث الشقق التي أنشئت منذ عام ٢٠٠٥ شاغرة، وهي نسبة تتعدى المشاريع التي أنشئت في العقود الستة الماضية بـ ١٠٪. في الوقت نفسه، تظهر هذه الشقق تواتراً أقل لنسب التأجير بالمقارنة مع المباني الأقدم.

ترتفع نسب الشغور إلى الحد نفسه في المباني التي أنشئت قبل عام ١٩٤٠ وذلك بسبب ارتفاع نسب الهجر الكامل بالدرجة الأولى. كشف المسح خلال هذه الفترة أن هناك مبنى واحد شاغر بالكامل من كل ثمان مبانٍ أنشئت بالمقارنة مع المعدل الإجمالي للمدينة وهو مبنى واحد شاغر بالكامل من كل ٢٠ مبنى (الشكل ٦). تتألف هذه المباني عموماً من عدد أقل من الشقق بالمقارنة مع المباني التي أنشئت في فترات زمنية أحدث. كما تشهد الفارق الأكبر في «فجوة الإيرادات» Rent Gap، وهو الفرق ما بين الإيرادات المالية التي يجنيها أصحاب الأملاك حالياً، بالنظر إلى قوانين الحماية الخاصة بالإيجار والتراث، وبين الكسب الذي قد يحققونه إذا ما استبدلوها بالمباني الشاهقة، نظراً إلى الأطر التنظيمية المشجعة لمشاريع إعادة التطوير العقاري القائمة منذ العقود الأخيرة. يعود هذا الهجر جزئياً إلى تعمد أصحاب هذه المباني تركها حتى تتداعى كاستراتيجية للاستبدالها.

٤.١ شغور ناتج عن الإطار التنظيمي

بإمكاننا التأكيد بأن الإطار التنظيمي الذي ينظم نشاطات البناء ويفرض ضرائبها يساهم في عملية الإنتاج المفرط للوحدات السكنية وبقائها في حالة الشغور. في البداية، حفزت السياسات المالية نشاطات البناء كاستراتيجية تستخدم البيئة العمرانية لجذب الاستثمارات الأجنبية دون مراعاة التكاليف الاجتماعية والبيئية المترتبة عن ذلك. أيد مصرف لبنان المركزي هذه السياسات التي تركزت على حوافز وتسهيلات تشجّع تدفق رؤوس الأموال إلى المباني السكنية التي أعيد تعريف أغلبها على أنها أصول (الشكل ٨). تماشيًا مع السياقات الوطنية العديدة الأخرى التي وُثقت في دول الشمال والجنوب العالميّين (فرحة ٢٠٢١، آلبرز، ٢٠٢١، ميغوزي، ٢٠٢٠، رولنيك، ٢٠١٣).

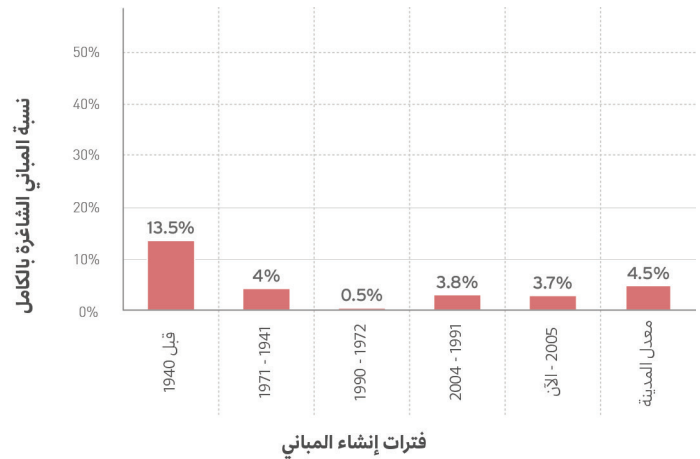
في لبنان، توافقت هذه السياسات المالية مع تغييرات إضافية في تشريعات الملكية والبناء (كربنجن وفواز، ٢٠١٠؛ مختبر المدن في بيروت، ٢٠١٩)، والتي أسهمت جميعًا في تصوير التطوير العقاري على أنه نشاط مربح وآمن، في بيئة مليئة بالوساطة كانت تتغنى بالقطاع حتى في أسوأ أحواله (كربنجن، ٢٠١٦؛ مارو، ٢٠١٨؛ فواز وآخرون، ٢٠٢١). من ضمن هذه الأنظمة ندرج على سبيل المثال لا الحصر التغييرات الطارئة على قانون الملكية ٢٠٠١/٢٩٦ الذي خفّض الضرائب وسهّل من امتلاك الأجانب للأراضي والتغييرات على قانون البناء ٢٠٠٤/٦٤٦ الذي أيد إعادة تطوير المباني القائمة حتى وإن تطلب ذلك إخلاء المستأجرين واستبدال المباني ببروح شاهقة شاغرة نسبيًا (فواز وصمد وكربنجن، ٢٠١٨). فاقمت هذه التغييرات آثار الأنظمة القائمة التي يعود تاريخها إلى ما قبل الحرب الأهلية، لا سيما الإعفاءات الضريبية على الأملاك الشاغرة (فواز وزعتري، ٢٠١٨)، وساهمت أيضًا في دعم إطار تنظيمي^{١٣} يعزّز استخدام السكن كأصل للمضاربة^{١٤} بدلًا عن وظيفته الاجتماعية كماوى.

٤.٢ تفضيل المطوّرين والباحثين عن السكن للملكية

ساهم الابتعاد عن الاستئجار كأحد أنماط حياة السكن في تفاقم الشغور إذ همّش نمطًا حيويًا من حياة السكن (الشكل ٩). ويظهر ذلك من خلال انخفاض نسبة تأجير المساكن في الوحدات السكنية الأكثر حداثة، حيث تشهد المباني الأقدم نسب تأجير أعلى بكثير. أظهرت الدراسة أن ٥١٪ من الشقق التي شملها المسح والتي أنشئت بين عامي ١٩٤١ و ١٩٧٠ يشغلها مستأجرون في مقابل ١٦٪ فقط من الشقق التي أنشئت بين عامي ١٩٩٠ و ٢٠٢٣. وقد سجّل الرصيد السكني الأخير نسب شغور أعلى وهو أمر غير مستغرب.

هناك عوامل عديدة لتفضيل تملك السكن كشكل أساسي من أشكال الحياة. من هذه العوامل، يذكر المالكون المؤجرون قانون الإيجار القديم الصادر في عام ١٩٩٢ ضمن العوامل المساهمة في الابتعاد عن الاستئجار. أدى هذا القانون إلى تجميد الإيجارات إلى ما دون سعر السوق وذلك بالنسبة إلى جميع العقود الموقعة قبل ذلك التاريخ (منصور، ٢٠٢٢؛ عطوي، ٢٠٢٣). وعليه، يفضل العديد من أصحاب الأملاك إبقاء الشقق شاغرة خوفًا من تكاليف الدعاوى القضائية الباهظة واستمرارها في المحاكم مدة طويلة واحتمال تجميد الإيجارات. وتدعم الدراسات في السياقات الأخرى مزاعمهم، حيث أثبت الباحثون ارتباط القوانين المفرطة في حماية المستأجرين بضعف سوق الإيجار وارتفاع نسب الشغور (غاندي وآخرون، ٢٠٢٢).

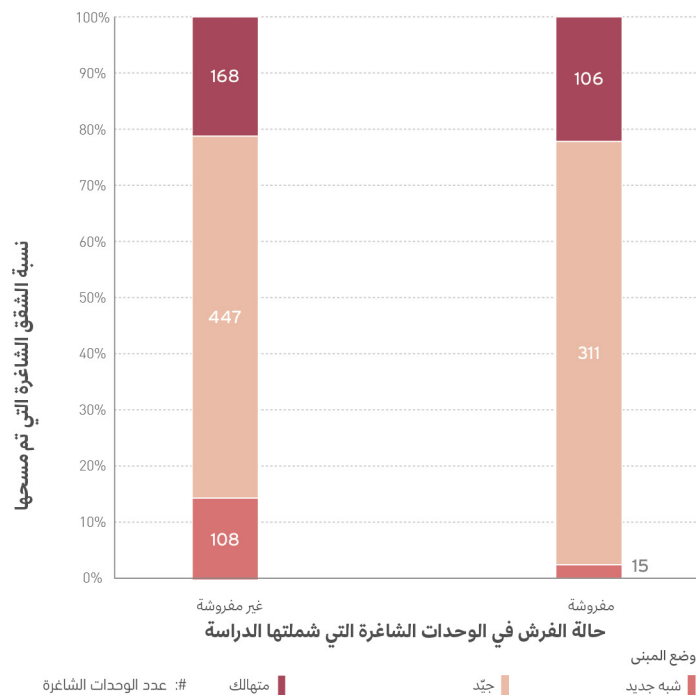
في المقابل، غالبًا ما تذكر الأسر ضعف الحماية لمستأجري العقود المحررة وغياب الأمن الاجتماعي ومستحقات التقاعد كأسباب لتفضيل امتلاك منزل دائم لهم يحتفظون به بعد التقاعد، حتى وإن تطلب الأمر مغادرة العاصمة والتنقل لمسافات طويلة.



الشكل ٦. توزيع المباني الشاغرة بالكامل حسب فترات إنشاء المباني

٣.٥ يمكن إعادة معظم الشقق الشاغرة التي شملتها الدراسة إلى السوق بسهولة

تشير الدراسة إلى أن غالبية الشقق الشاغرة قابلة للاستعمال وسليمة بنيويًا ولا تتطلب الكثير من الإصلاحات كي تُعرض في السوق. تقع غالبية الوحدات الشاغرة (٩٠٪) في مبانٍ صنفها المستطلعون بأنها ذات ظروف جيدة إلى حد ما أو «شبه جديدة». كما أن ما يزيد على ثلثي الشقق غير مفروشه. يمكن إعادة إدخال هذه الشقق إلى السوق بسهولة بشرط تقديم التحفيّزات والحمايات المناسبة للمالكين (الشكل ٧).

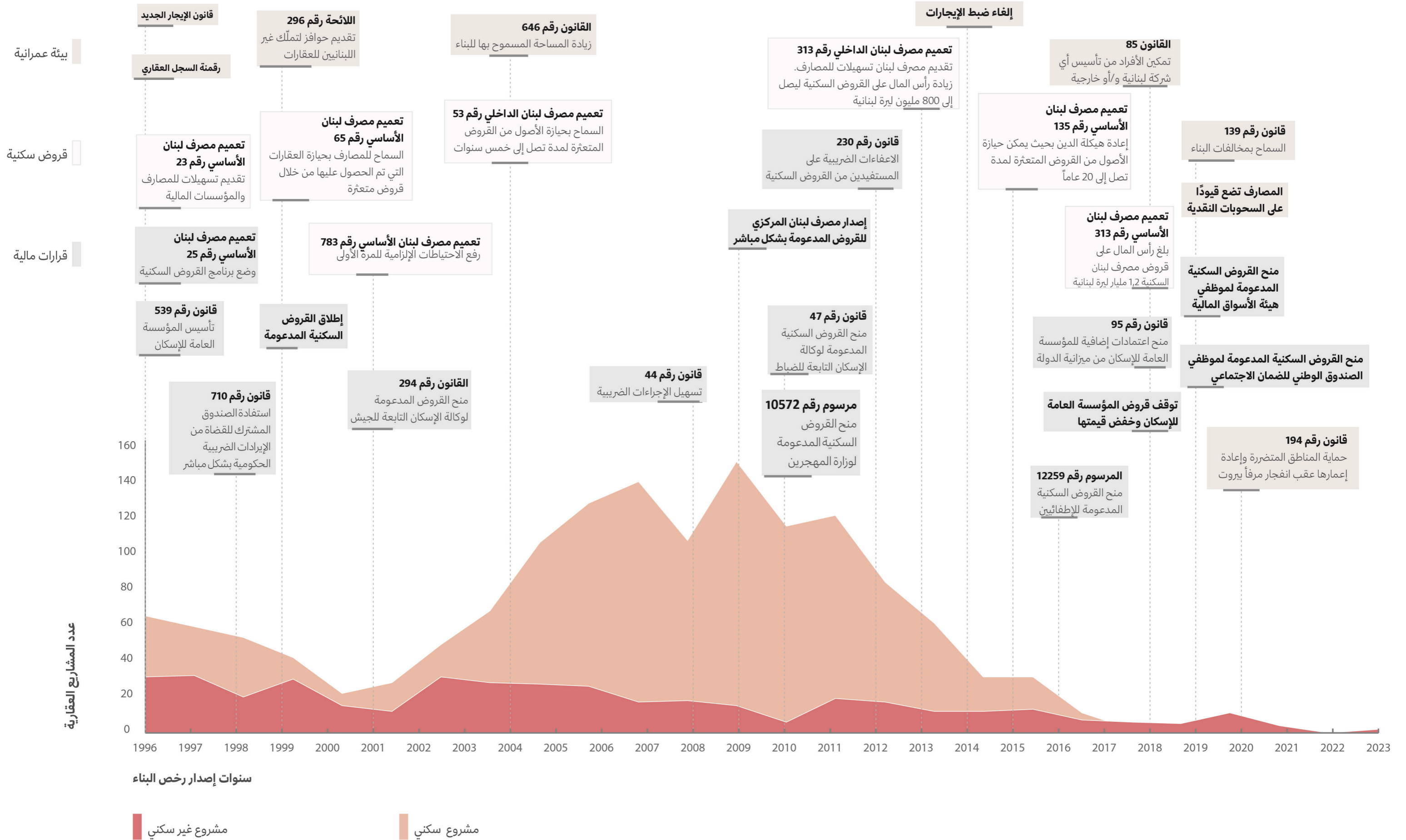


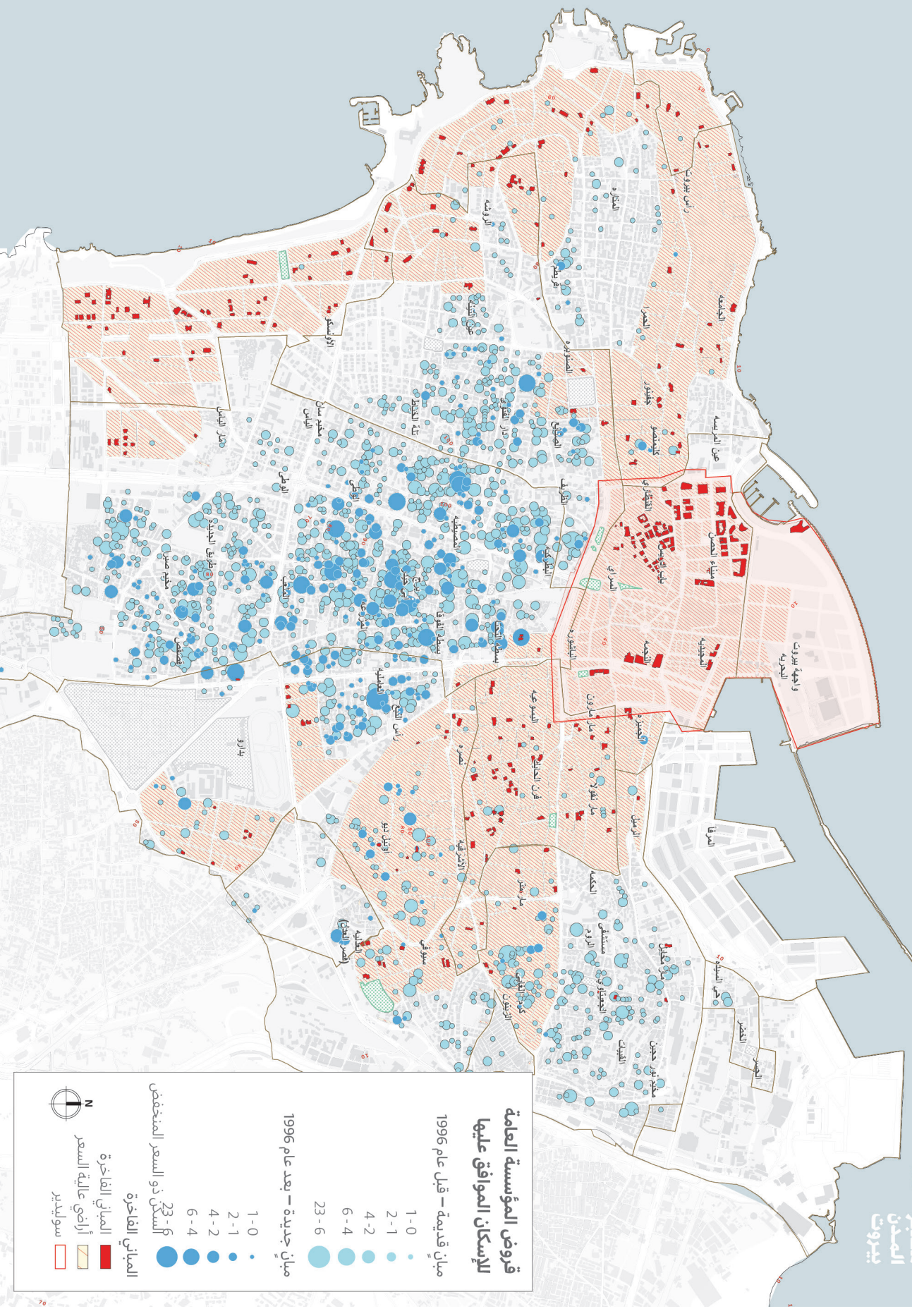
الشكل ٧. توزيع الشقق الشاغرة حسب ظروف الفرش

٤. المحفزات المتأصلة للشغور السكني

ما هي التفسيرات المحتملة لنسب الشغور المفرط القائم في بيروت؟ نناقش في هذا القسم من التقرير العوامل الأساسية الستة التي تفاقم الشغور السكني، مستنديين في تحليلنا على دراسات سابقة (فواز وآخرون، ٢٠٢١؛ فواز وزعتري، ٢٠٢٠؛ مارو، ٢٠١٨؛ كربنجن، ٢٠١٨؛ تيرناي، ٢٠١٨) تؤكد على نتائج هذا البحث.

^{١٣} ويشمل ذلك التغييرات في قوانين ملكية العقارات، وقوانين البناء، وبرامج قروض السكن الميسر، كما كانت بعض التغييرات التنظيمية محفزًا لاستخدام الوحدات السكنية كأصل في مقابلة أجريت عام ٢٠١٨. قدّر المطوّرون العقاريون أن ثلث الشقق السكنية التي باعوها تم شراؤها لأغراض استثمارية (زعتري، ٢٠١٩، منيمنة، ٢٠١٨). تؤكد أرقام هذه الدراسة تلك المزاعم حيث تظهر أن ٢٧٪ من الرصيد السكني ما بعد عام ٢٠٠٤ شاغرة.





قروض المؤسسة العامة للإسكان المواقف عليها

- مبانٍ قديمة — قبل عام 1996
- 1-0
 - 2-1
 - 4-2
 - 6-4
 - 23-6
- مبانٍ جديدة — بعد عام 1996
- 1-0
 - 2-1
 - 4-2
 - 6-4
 - 23-6

السكن ذو السعر المنخفض

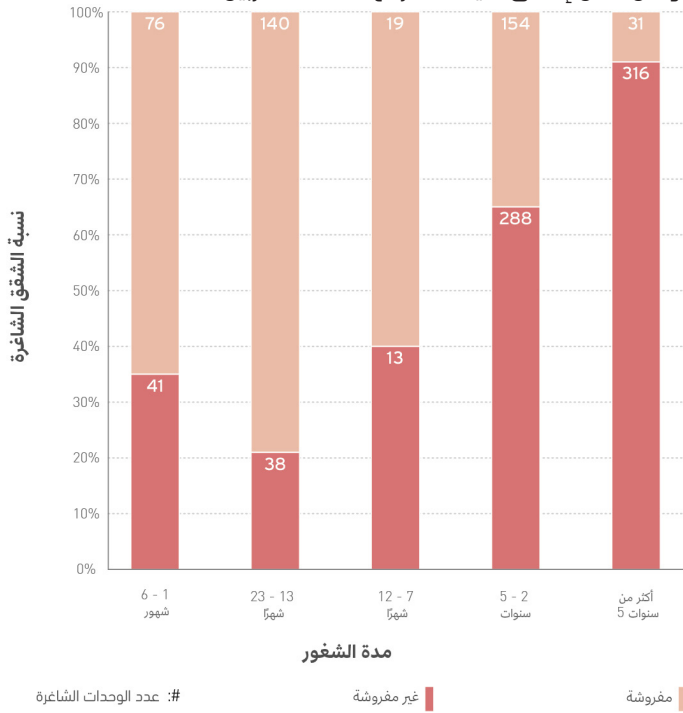
المباني الفاخرة

المباني الفاخرة

أراضي عالية السعر

سوليدير

لتنك المنازل (الشكل ١٠). تتماشى اتجاهات شراء العائلات المغتربة للمنازل مع أنماط الهجرة في البلاد الأخرى في المنطقة. منذ أكثر من أربعة عقود، جادل سترويك (١٩٨٨) بعد دراسته للسوق الأردني حيث نسب الشغور العالية على ضرورة تدخل الحكومة في ترغيب المغتربين بتأجير منازلهم بدلاً من تركها شاغرة من خلال إطلاق سياسات إيجار جاذبة أو من خلال إطلاق سياسات تردع تملك المغتربين.



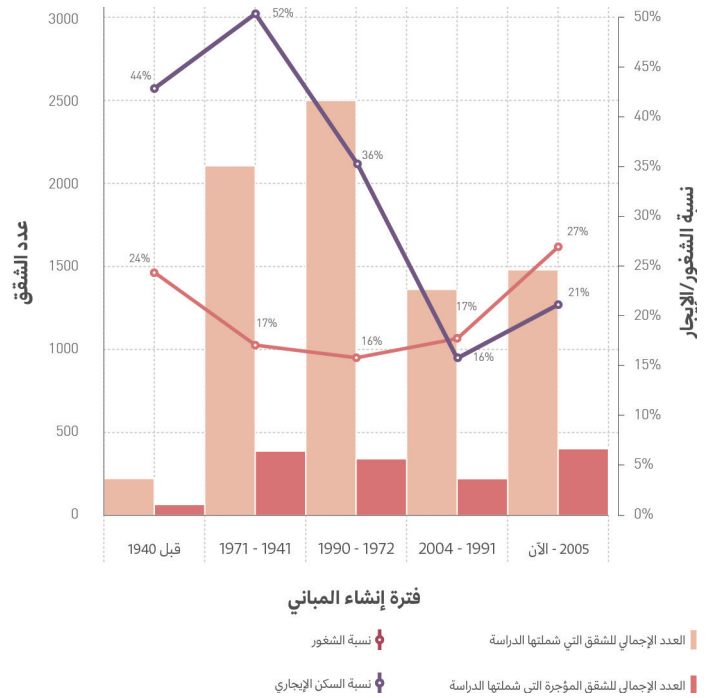
الشكل ١٠. مدة الشغور في الشقق المفروشة وغير المفروشة

٤.٥ ضعف إنفاذ القوانين

أدى عدم تفاعل الهيئات العامة وضعف الإدارات البلدية في لبنان علوة على تقديس حقوق المالكين إلى تجاهل أنظمة الملكية وعدم الامتثال لها على الرغم من الإلزام القانوني^{١٥} بصيانة الشقق والمباني التي يملكونها. نتيجة لذلك، يترك العديد من المالكين أملاكهم في حالة متهاكلة^{١٦} ما يزيد من نسب الشغور. من ضمن ٧٢٣ مبنى شملته الدراسة هناك ٤٠ مبنى كان شاغراً بالكامل وبطالة متردية، ما يشير إلى وجود مبنى واحد من كل ٢٠ مبنى في بيروت مهجور بالكامل وفي حال التهالك، إذا كان الإنفاذ الضعيف مشكلة فهناك مشكلة أخرى جديرة بالذكر وهي انتشار بعض الممارسات التي أنتجت بعض الأنظمة. فقوانين الحماية التي يفترض بها حماية المباني التراثية للأجيال القادمة صارت موضع خلاف. فمن جهة، يرغب المالكون الذين تحفزهم تلك القوانين باستبدال تلك المباني التراثية بالمباني الشاهقة الحديثة، ومن جهة أخرى، هم موكلون «بالحفاظ على التراث» دون دعم من الهيئات العامة. يلجأ العديد من المالكين الذين صنف مبانهم كميان تراثية حين يمنعون من هدم «ممتلكاتهم» إلى ترك مبانهم حتى تتهالك كي يتمكنوا من استبدالها باستثمارات أكثر ربحاً (كنفاني، ٢٠١٧). يظهر هذا الرقم من جديد في الدراسة التي وجدت بأن أكثر من ثلث المباني الشاغرة بالكامل قد أنشئت قبل عام ١٩٤٠.

٤.٦ الإجراءات القانونية البيئية وغير الفعالة

يعقّد المشهد القانوني في لبنان النزاعات على الملكية. فغياب المحاكم المختصة للدعاوى الصغيرة يصعب مسألة حل النزاعات على الملكية ويطيل فيها.



الشكل ٩. توزيع الشقق التي شملتها الدراسة على امتداد الفترات الزمنية لإنشاء المباني

٤.٣ الزيادة في معدل كلفة السكن مقابل الدخل وتفاقم اللامساواة في الدخل

السبب الثالث لارتفاع نسب الشغور قد يكون ازدياد اللامساواة في الدخل في لبنان، والتي ترتبط بشكل واسع بعدم القدرة على حيازة المسكن وبالتالي ارتفاع نسب الشغور (زانغ وآخرون، ٢٠١٩). لذا أظهرت دراسة حديثة للحقبة الممتدة بين عامي ٢٠٠٥ و٢٠١٤ أن أعلى نسبة ١٠٪ من فئة البالغين في لبنان تنال ٥٥٪ من الدخل الوطني، مما وضع لبنان على لائحة الدول ذات المستويات العالية من اللامساواة في الدخل وذلك وفقاً لمؤلفتها (أسود، ٢٠٢٣). زاد هذا الرقم سوءاً في عام ٢٠٢٠ بحسب تقرير أصدرته اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا (إسكوا) التي قدرّت بأن أغنى ١٠٪ من سكان لبنان يملكون قرابة الـ ٧٠٪ من مجموع الثروة الشخصية المقدرّة (إسكوا، ٢٠٢٠). تجدر الإشارة إلى الرابط القوي ما بين مستويات اللامساواة المقلقة ونسب الشغور العالية نظراً لتطابقها مع ظروف السكن في لبنان حيث تفوق كلفة شراء المسكن القدرات الشرائية لدى معظم سكان المدينة بعدة أضعاف. لذا كانت فعالية قروض السكن المدعومة من المؤسسة العامة للإسكان محدودة جداً (الخريطة ٤) ومحصورة ببعض الشقق القديمة في الأحياء السكنية ذات الدخل المحدود حيث يعتبر سقف القروض أدنى بشكل كبير مقارنة بكلفة السكن الحالية. ومع اتساع ثغرة اللامساواة واستمرار اتساعها على مدى العقد الفائت، وبالأخص منذ عام ٢٠١٩، يجب ألا نتجاهل هذه العلاقة القائمة بين الشغور السكني واللامساواة.

٤.٤ العدد الكبير من المغتربين ذوي الارتباطات والمنظور الطويل الأمد للتقاعد في المدينة

يُعرف المجتمع الكبير من اللبنانيين المغتربين بدروه المحوري في تشكيل أسواق السكن في لبنان، وبيروت ليست استثناءً لذلك (تبيرناي، ٢٠١٩). يبيّن البحث أن مجتمعات الاغتراب تستثمر في البيوت الثانوية التي يملكونها في بلدهم مما يؤدي إلى ارتفاع عدد المنازل الفارغة أو غير المستخدمة بشكل كافي (سترويك، ١٩٨٨). وتظهر دراستنا أن ٣٧٪ من الوحدات الشاغرة مفروشة وأكثر من نصف الشقق المفروشة شاغرة لما يقل عن عامين، وهو مؤشر على استخدام المغتربين العارض

^{١٥} تنص المادة ١٨ من قانون البناء ٢٠٠٤/٢٤٦ على صيانة المالكين للمباني التي يملكونها
^{١٦} يضم هذا العدد المباني المكتملة البناء فقط ولا يشمل المباني في مراحل البناء النهائية. كما نوه إلى أن نشاطات البناء في بيروت كانت بطيئة جداً خلال الأعوام الثلاثة الأخيرة، حيث لم يصدر أكثر من ٣٠ رخصة بناء سنوياً منذ عام ٢٠١٩، ما حد من احتمال تبرير الشغور بوجود المشاريع التطويرية الحديثة للغاية.

نظام المحاكم في لبنان مثل بأعداد هائلة من الدعاوى القضائية وإضرابات القضاة المتكررة والتدخلات السياسية وإجراءات المحاكم المطوّلة. وبالتالي، يُترك العديد الوحدات السكنية فارغة بسبب النزاعات العالقة على الإرث أو الملكية والتي قد تظل عقودًا طويلة دون حل في بعض الحالات. لا تقدم هذه الدراسة نتائج نهائية عن الشغور، لكنها تسلط الضوء على نزعة الشغور السائدة في المباني القديمة حيث تتجاوز نسبة الشغور الحدّ المتوسط في العقارات التي يتشارك فيها عدد من مالكي الأسهم في العقار.

٥. الخلاصة

أصبحت المدن حول العالم ترى الشغور السكني فرصة لتوسيع الرصيد السكني المتوفر بطرق مسؤولة بيئيًا واجتماعيًا (كاشيوتي، ٢٠٢٤). لذا تشكل الوحدات السكنية الميسورة الكلفة - إذا ما تمت صيانتها بشكل مناسب - فرصة لإطلاق المشاريع وتحسين الأحياء السكنية في المدن. تؤكد الدراسة بوضوح أن الرصيد السكني في بيروت يظهر مستوى مرتفعًا جدًا من الشغور في وقت تعاني فيه المدينة من أزمة سكن حادة. كما توضح أن قسمًا كبيرًا من هذا الرصيد الشاغر، أي ثلثيه تقريبًا، ظل شاغراً لمدة عامين أو أكثر، مما يدفع المدن عادةً إلى زيادة رسوم ضريبة الشغور. وبما أن ثلثي هذه الشقق على الأقل في حالة جيدة ويمكن إتاحتها للسكن على الفور، يجعل هذا الرصيد السكني أصلًا مهمًا يمكن لسلطات المدينة الاستفادة منه. من الضروري، إذاً، أن ينظر صناع القرار في إلغاء الإعفاءات من ضرائب الشغور على الوحدات الفارغة فورًا وخصوصًا تلك الموجودة داخل المدن الكبيرة، بغض النظر عن أي اعتبار لنمط الملكية. عندها سيكون الشاغل الوحيد توفير البنى التحتية بالنظر إلى الحالة المتداعية للمجاري والمياه والكهرباء في المدينة. لذا من المستحسن استخدام إيرادات الشواغر كإيرادات مخصصة حصريًا لتحسين عملية تقديم الخدمات في المدن. على المدى الطويل، يمكن لبيروت النظر في إدخال ضريبة تصاعدية exponential على الشغور. لكن ينبغي في هذه الحالة مراعاة بعض الأمور، خاصة إذا كانت الوحدات السكنية مملوكة من مغتربين كمنازل أولية. إلا أن نطاق دراستنا لا يشمل هذه المسألة.

٦. المراجع

آلبر، م.ب.، رولنيك، ر.، وكريجن، م. (٢٠٢٠). أمولة السكن على هوامش الرأسمالية. *Housing Policy Debate*. ٣٠(٤)، ٤٨١ - ٤٨٥. المصدر: <https://journals.1024529415623916/10.1177/sagepub.com/doi/full>

عطوي، ب. (٢٠٢٣). الملاك والمستأجرون... يقلعون شوكمهم بأيديهم: الدولة استتقلت من دورها في قطاع الإيجارات أيضًا. نداء الوطن. المصدر: <https://www.nidaalwatan.com/article>

مختبر المدن في بيروت (٢٠١٨). قاعدة بيانات البيئة العمرانية في بيروت. المصدر: <https://beirut-built-environment-database-bul-aub.hub.arcgis.com>

كاشيوتي، س. (٢٠٢٤). السكن المحدود: التجميع الزمني والمكاني والتجريبي للممارسات التحريرية في حيوات المستوطنين في روما، إيطاليا. *International Journal of Urban and Regional Research* 48(1)، 1456 - 160.

كاراماشي، س. وكويديلي، ف. (٢٠٢٣). إعادة تصور الفراغ السكني ما بعد الشغور والهجر. *International Journal of Housing Policy*. 23(3)، 588 - 611. DOI: 19491247.2022.2074268/10.1080

اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا (إسكوا). الفقر في لبنان: التضامن حيوي للتصدي لآثار الصدمات المتداخلة الجديدة، ٢٠٢٠.

فرصة، ل. وشوان، ك. (٢٠٢١). حق الإنسان في السكن في عصر الأمولة. في *Research Handbook on Human Rights and Poverty*. ص. 385 - 400. Edward Elgar Publishing

فواز، م. (٢٠٢٣). التخطيط والأزمة، أزمة التخطيط. *Planning Theory*. 14730952221137636.

فواز، م.، أبو إبراهيم، هيفاء، منيمنة، س.، سرحان، إ. وزعتري، ع. (٢٠٢١). النظام الإيكولوجي للإسكان ومسارات التعافي الذاتي. المصدر: [Habitat for 867/Humanity, https://beiruturbanlab.com/en/Details](https://beiruturbanlab.com/en/Details867/Humanity)

فواز، م. وزعتري، ع. (٢٠٢٠). ضريبة الأملاك: لا مزيد من الإعفاءات للعقارات الشاغرة. المركز اللبناني للدراسات *The Lebanese Center for Policy Studies*. المصدر: <https://lcps-lebanon.org/featuredArticle.319=php?id>

فيكسي، إ. وآلبر، م.ب. (٢٠٢١). التناقض الكبير حقًا: مناقشات تملك المنازل في زمن الأمولة. *Housing Studies*. 36(10)، 1600-1617.

غاندي، س.، غرين، ر.ك. وبارتاباس، س. (٢٠٢٢). حقوق الملكية غير الآمنة وسوق الإسكان: شرح مفارقة شواغر الإسكان في الهند. المصدر: *Journal of Urban Economics*. 131، 103490. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119022000675>

ماركوس، ب. ومادن، د. (٢٠١٦). دفاعا عن الإسكان: سياسة الأزمة. *Verso Books*. المصدر: https://www.miguelangelmartinez.net/IMG/Madden_Marcuse_Defense_Housing_book.pdf_2016/pdf

جنتيلي، م. وهوكسترا، ج. (٢٠١٩). منازل بلا سكان وسكان بلا منازل: استكشاف ثقافي ومؤسسي لمفارقة إيطالية. *Housing Studies*. 34(3)، 425-447. DOI: 02673037.2018.1447093/10.1080

جلاد، ب. (٢٠٢٣). موازنة ٢٠٢٣: ظاهرها إصلاحي وباطنها تخريبي. المصدر: https://anbaonline.com/news/٢١٠٨٧٧/آخر_زيارة_في_٣_كانون_الأول/ ديسمبر، ٢٠٢٣.

كنفاني، س. (٢٠١٧). صنع لينهار: إنثوغرافيا المنازل القديمة والتجديد الحضري في بيروت. The University of Manchester (المملكة المتحدة).

كريجن، م. (٢٠١٨). الرأسملة التهجيرية وخلق فجوات الإيجار وتشكيلها: افتتاح نظرية الرأسملة التهجيرية على قوى التغيير الحضري الدولية. *City*. 22(3)، 437-446.

ليبتن، إ. ودي بل، ك. (٢٠٢٠). مواجهة الأمولة في قطاع الإسكان: حق الإنسان في السكن اللائق للجميع. *Netherlands Quarterly of Human Rights*. 23(2)، 94 - 114. المصدر: <https://journals.sagepub.com/doi/0924051920923855/10.1177/full>

مالاش، أ. (٢٠١٨). المنزل الفارغ المجاور: فهم الشغور والشغور المفرط في الولايات المتحدة والحد منها. *Lincoln Institute of Land Policy*. أيار/مايو ٢٠١٨. المصدر: <https://www.lincolninst.edu/publications/policy-focus-reports/empty-house-next-door>

منصور، ج. (٢٠٢٢). الايجارات القديمة صادرة ومحتلة... بغياب تطبيق القانون. *Grand*. المصدر: <https://www.grandlb.com/society/٣٩٥٤٢/>

مارو، ب. (٢٠١٨). تطوير بيروت ما بعد الحرب (١٩٩٠-٢٠١٦): الاقتصاد السياسي للتحضر المرتبط. McGill University (كندا).

مولوي، ر. (٢٠١٦). المساكن الشاغرة طويلة الأجل في الولايات المتحدة. *Regional Science and Urban Economics*. 59, 118 – 129.

مونكونن، ب. (٢٠١٩). منازل فارغة في جميع أنحاء أمريكا الشمالية: تمويل الإسكان وأزمة الشغور في المكسيك. *Urban Studies*. 56(10), 2075 – 2091. المصدر: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0042098018788024>

رييس، أ. (٢٠٢٠). مفارقة الإسكان في المكسيك: التوترات بين الأمولة والوصول. *Housing Policy Debate*. 30(4), 486 – 511. DOI:10511482.20/10.1080/19.1709879: Mexico's Housing Paradox: Tensions Between Financialization and Access

رييس، أ. (٢٠٢١). أزمة الإسكان في المكسيك: الشغور والوصول المحدود واستجابات السياسات المخصصة لذوي الإعاقة السمعية. *International Journal of Urban Sciences*. 25(sup1), 167-194. DOI: Mexico's housing crisis: vacancy, limited access & Deaf policy responses

رايان، كوليز، ج. وموراوي، س. (٢٠٢٣). عندما تكسب المنازل أكثر من الوظائف: ريع سوق الإسكان الأسترالي. *Housing Studies*. 38(10), 1888 – 1917. المصدر: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S019739752200234X>

سيغو، م. (٢٠٢٠). تأثير الشغور الضريبي على أسواق الإسكان: أدلة من فرنسا. *Journal of Public Economics*. 185, 104079.

سترويك، ر. ج. (١٩٨٨). فهم نسب الشغور السكني المرتفعة في بلد نام: الأردن. *The Journal of Developing Areas*. 22(3), 373 – 380. المصدر: <https://pq-origsite=gscholar&?1311635119/www.proquest.com/docview20%fromopenview=true&sourcetype=Scholarly1=Journals&imgSeq>

ويورغ، غ. (٢٠٢١). إلغاء أمولة الإسكان: نحو جدول أعمال بحثي. *Housing Studies*. 36(8), 1276 – 1293. المصدر: <https://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/02673037.2020.1762847>

يانغ، د.، زياو، ب.، لو، ز.، زيا، ز.، لي، ز.، هان، ف. ودوان، ز. (٢٠٢٣). التقييم والعامل الدافع للشغور السكني في شبه جزيرة شانغونغ استنادا إلى بيانات الاستشعار عن بعد المتعددة المصادر. *Heliyon*. المصدر: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2405844023040446>

زانغ، س.، جيا، س.، ويانغ، ر. (٢٠١٦). القدرة على تحمل تكاليف الإسكان والشغور في الصين: دور اللامساواة في الدخل. *Journal of housing Economics*. 33, 4 – 14. المصدر: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137716301085>

...

مختبر المدن في بيروت — الجامعة الأميركية في بيروت

مبنى ريمون غصن، الجامعة الأميركية في بيروت، كلية
مارون سمعان للهندسة والعمارة

صندوق بريد. 11-0236 رياض الصلح 1107 2020
بيروت لبنان
+961-1-374374 ext: 3603
beiruturbanlab@aub.edu.lb
beiruturbanlab.com

مختبر المدن في بيروت هو مختبر بحوث تعاوني ومُتعدّد التخصصات. ينتج المختبر معرفة علمية حول التحضر في لبنان من خلال توثيق عمليات التحول المستمرة في البيئتين الطبيعية والعمرانية وتحليلها. إنطلاقاً من موقعه في الجنوب العالمي، يتموضع المختبر كمحاور ومساهم في النقاشات الأكاديمية حول التحضر التاريخي والمعاصر. نسعى في المختبر إلى تحقيق رؤيتنا في بناء نظام تغيير قائم على البحث النقدي والتفاعلي، يقوده مواطنو ومواطنات المدن ومجموعاتها الطامحة إلى مدن عادلة ودامجة وقابلة للحياة.