



الباب الرابع

# الحق في مسكن ملائم

## 1 منظومة توفير المسكن

1.2 الطلب

1.3 العرض: من يبنى المساكن في مصر؟

1.3 نصيب الفرد من الوحدات السكنية

## 2 تعريف المسكن الملائم

2.1 القدرة الشرائية

2.2 التزاحم

## 3 توصيات

- تابع فيلم "عمران الشعب، مجتمعات المجهودات الذاتية"<sup>(1)</sup>
- تابع فيلم "عمران الحكومة، المدن الجديدة"<sup>(2)</sup>

## 1. منظومة توفير المسكن

نقراء الكثير عن ما يسمى بأزمة السكن في مصر، كما أن في ثقافتنا المعاصرة أعمال فنية عدة في السينما والتلفزيون تتبّع الشباب في رحلتهم الماراثونية لإيجاد مسكن مناسب للزواج، وسلمنا للأمر أن هذه الرحلة الشاقة هي مرحلة أساسية في حياتنا وأن النجاح فيها بمثابة قهر وحش أسطوري... ولكننا ندخل ساحة القتال مغيبين، حيث لا نعرف أبعادها الحقيقية، وأن الباحث عن حقه في السكن ليس صاحب الشأن الأساسي في هذه الساحة.

### 1.1 الطلب على المسكن

يظل المؤشر الأهم من مؤشر العرض هو مؤشر الطلب. فلمعرفة مدى تواكب المعروض للمطلوب، يجب أولاً حساب الطلب.

هناك دراسات عدة تحاول التوصل إلى الطلب الفعلي على المسكن في مصر، ولكن أغلبها يدرس الطلب الإفتراضى إستناداً إلى عدد الزيجات الجديدة كل عام بالإضافة إلى حساب ما هو تراكم من عجز في السكن عبر العقود الماضية والإحتياج لمساكن جديدة كبديل للمساكن المتهاكّة. فأكثر هذه الدراسات حداثة كانت دراسة للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء عام 2008 والتي حسبت إجمالى الإحتياج بنحو 8.6 مليون وحدة، وهو عدد مبالغ فيه، ثم أشارت الدراسة إلى أن العجز الحقيقى هو 900 ألف وحدة نظراً لوجود 7.7 مليون وحدة شاغرة، فطرح هذا العدد من إجمالى الإحتياج، توصلت الدراسة لعدد الوحدات المطلوبة. ولكن هذه

تمثل قضية المسكن الملائم في مصر المحور الأساسى لقضية الحق في السكن. فبالمقارنة بدول أخرى فقيرة، مستوى المسكن يعد مقبول بصفة عامة حيث أن الوحدات السكنية أغلبها مبنية من مواد صلبة مثل الحجر والخرسانة ولها درجة كبيرة من الأمان الإنشائى، كما أن متوسط مساحات المسكن في الحدود المقبولة ونفس الشيء لمعدل التزاحم، وهكذا...

ولكن ما خلف هذا التصور المقبول أرقام متوسطات في دولة من نحو 18 مليون أسرة، هذه المتوسطات تخفى حقيقة الأمر لملايين الأسر التى تسكن في مساكن غير ملائمة، إن كانت من حيث عدم تناسبها مع الدخل مما يمثل عبئ مستمر، أو من بعد الموروث الثقافى والمجتمعى مما يسبب مشاكل إجتماعية، أو من البعد الإنشائى والهندسى مما يهدد أمن الأسرة وإستقرارها. فمصر ليست دولة فقيرة في موارد المسكن؛ مواد البناء الأساسية من أسمنت وحديد وطوب وحجر يتم تصنيعها محلياً ومن مواد أساسية أغلبها متوفرة محلياً، كما أن هناك وفرة من المهندسين الإنشائيين والمعماريين بالإضافة إلى وجود أكواد وأسس علمية لتصميم وبناء المسكن الملائم... فموقف هذه الأسر، وإن كانت نسبتهم في حد ذاتها ليست

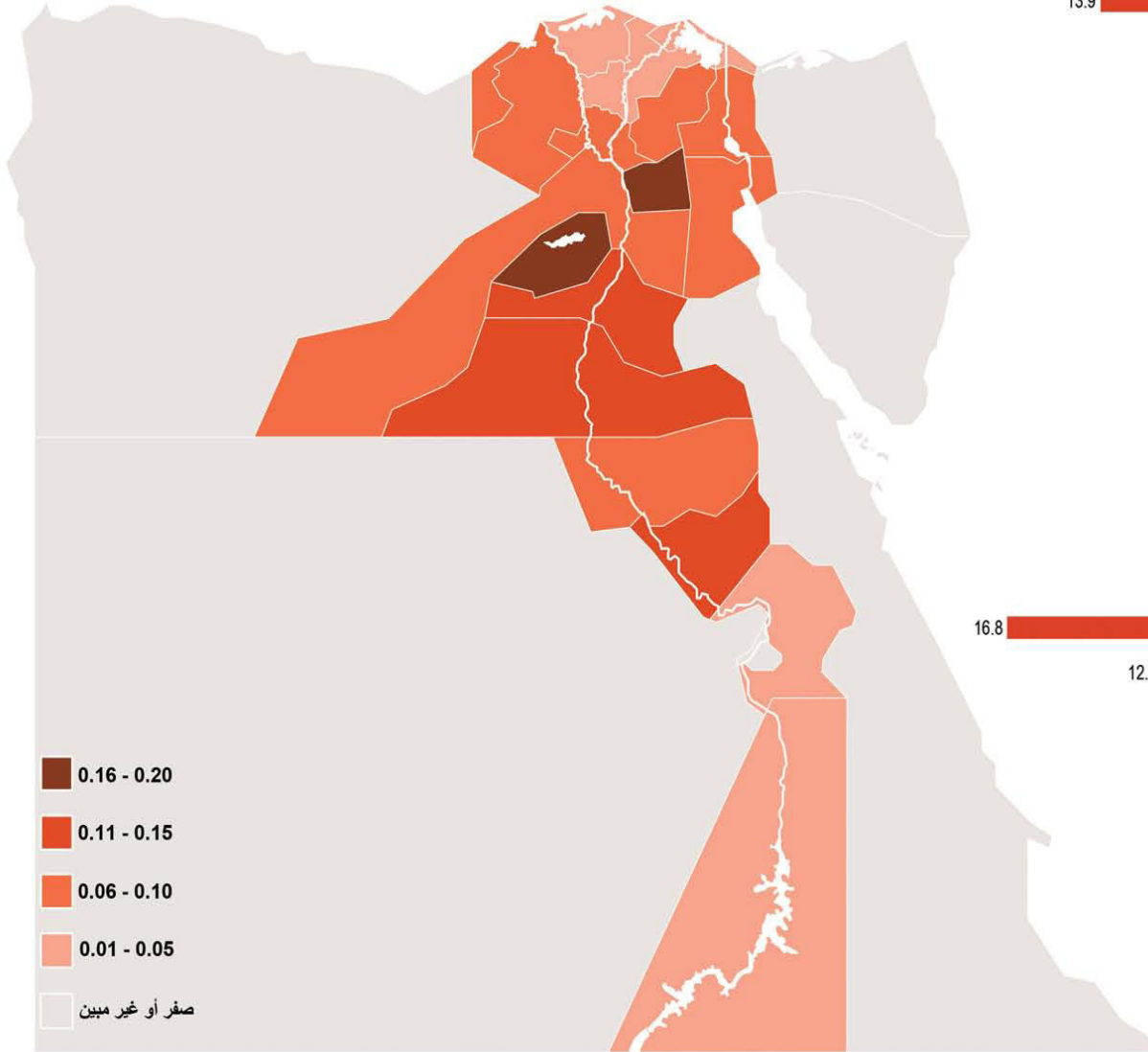
نسبة كبيرة، غير مقبول في بلد تتوافر فيها هذه الموارد المادية والبشرية، بما يشير إلى غياب العدالة في توزيع وتوفير هذه الموارد بين فئات المجتمع المختلفة.

"لا بد أن يوفر المسكن الملائم... أمن الحياة، وأن يكون المسكن... متاح للجميع، صالح للسكن، متصل بالمرافق الأساسية، موقعه مناسب، وملائم ثقافياً"

معايير المفوضية السامية لحقوق الإنسان (الأمم المتحدة) للمسكن الملائم

"إحنا هنا تلتت أسر؛ هنا تامر وعياله، وأنا هنا وجوزى ومعانا شابين، وهنا محمد وعياله، أربع بنات"

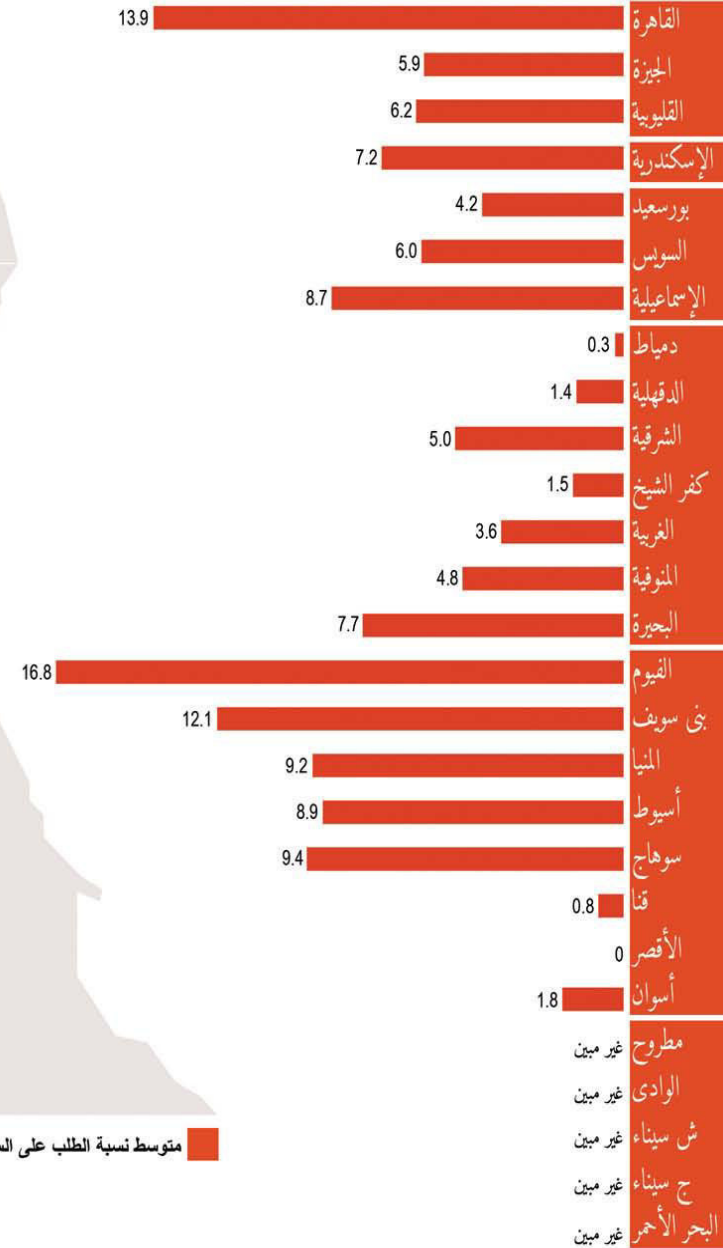
أم تامر تحكى عن مسكنها المكون من ثلاث غرف، القاهرة



المصدر: هيئة المعونة الأمريكية 2008 - دراسة الإسكان بحضر مصر، تقرير منهجية البحث

متوسط نسبة الطلب على السكن = 8.0 %

## نسبة الطلب على السكن في حضر مصر



## الطلب على السكن؛ الأولويات عند البحث

أن يكون السعر معقول 65.8%

أن يكون قريب من أقارب وأصدقاء 56.2%

أن يكون قريب من مكان العمل 53%

مستوى المكان 29.9%

توافر مواصلات 24.9%

توافر الخدمات والمرافق 23.7%

تكون المنطقة هادئة 21.5%

توافر خدمات تعليمية 7.7%

توافر خدمات صحية 6.9%

المصدر: هيئة المعونة الأمريكية، 2008 دراسة الإسكان بمحضر مصر

أيضا حسبة تفترض أن هذه الوحدات الشاغرة مطروحة في السوق، بأسعار مناسبة للأغلبية، وفي مناطق مناسبة ولكن هذا ليس متوفرا (كما يتناوله الجزء الخاص "نصيب الفرد من الوحدة السكنية" في هذا الباب)...

الدراسة الأخرى، وهي الأقرب للحقيقة، ولكن أيضاً بها حدود كبيرة تمنع التوصل إلى حسبة دقيقة، هي دراسة الإسكان بحضر مصر التي قامت بتمويلها هيئة المعونة الأمريكية عام 2008<sup>(3)</sup>. إتمدت الدراسة على إستبيان شمل نحو 23 ألف أسرة بحضر مصر بالإعتراف أن الإستبيان يعكس فقط التصورات لمن تم سؤالهم، وليس الطلب الفعلي. رغم هذا، فهي تعد الأقرب إلى الحقيقة.

إستنتجت دراسة الإسكان بحضر مصر أن 7.4 بالمئة من الأسر بها فرد يبحث عن مسكن. فارتفع الطلب بشكل ملحوظ في الفيوم إلى 16.8 بالمئة، أو نحو ضعف المتوسط على مستوى الجمهورية مما قد يشير إلى أزمة سكن بها. كان الطلب مرتفع في محافظة القاهرة أيضاً، ومتوسط بين محافظات شمال الصعيد وأطراف الدلتا، ومنخفض نسبياً في جنوب الصعيد وقلب الدلتا. فيما رصدت محافظة دمياط أقل نسبة للطلب على السكن، بـ 0.3 بالمئة فقط.

أحد البيانات الغير واقعية والتي إعترفت الدراسة انها كذلك، كانت إرتفاع معدل الطلب بالفئات الأعلى دخلاً. فكان الطلب 35.6 بالمئة من أسر فئة الدخل الغنية (أعلى فئة)، وبالمقارنة سجل فقط 10.5 بالمئة من الأسر الأكثر فقراً ذات الطلب. فتتبع الدراسة هذا التباين وإكتشفت أن 22.7 بالمئة من العينة البحثية ليس لديهم السيولة الكافية للبحث عن مسكن، ولذا لم يسجلوا أنهم بصدد البحث عن وحدة سكنية. بالإضافة، أشارت نسبة من العينة أنهم بالفعل حاولوا البحث عن مسكن ولكن لم يجدوا مسكن بسعر ملائم، كما أشارت نسبة أخرى إلى أنهم سيوفرون مسكن لأنفسهم عن طريق بناء وحدة سكنية أعلى الوحدة الحالية في المستقبل (تزويد دور). فتعترف الدراسة أن نحو 26.7 بالمئة من من تم سؤالهم لهم رغبة كامنة لإيجاد مسكن، ولكن

أسعار المساكن المطروحة غير مناسبة.

#### مؤشرات الطلب على السكن في حضر مصر<sup>(4)</sup>

تعددت أسباب البحث عن المسكن، منها لأسباب ملحة، ومنها لرغبة تطور حالة السكن. فمن بين الباحثين عن السكن، نحو النصف (46.1 بالمئة) يبحث لغرض الزواج، والباقي يبحث لأغراض تطور حالة المسكن، منها الانتقال لوحدة أكبر، أو الانتقال لوحدة مستقلة عن أسرته، أو الانتقال لوحدة تمليك بدل الإيجار.

من بين الطالبين، 53.3 بالمئة يبحثون عن سكن بالإيجار على المدى الطويل، و43.3 بالمئة يرغبون في شقة تمليك، ويستحب أن تكون بالتقسيم. فقط 3.4 بالمئة يبحثون عن إيجار بمدة قصيرة (إيجار جديد).

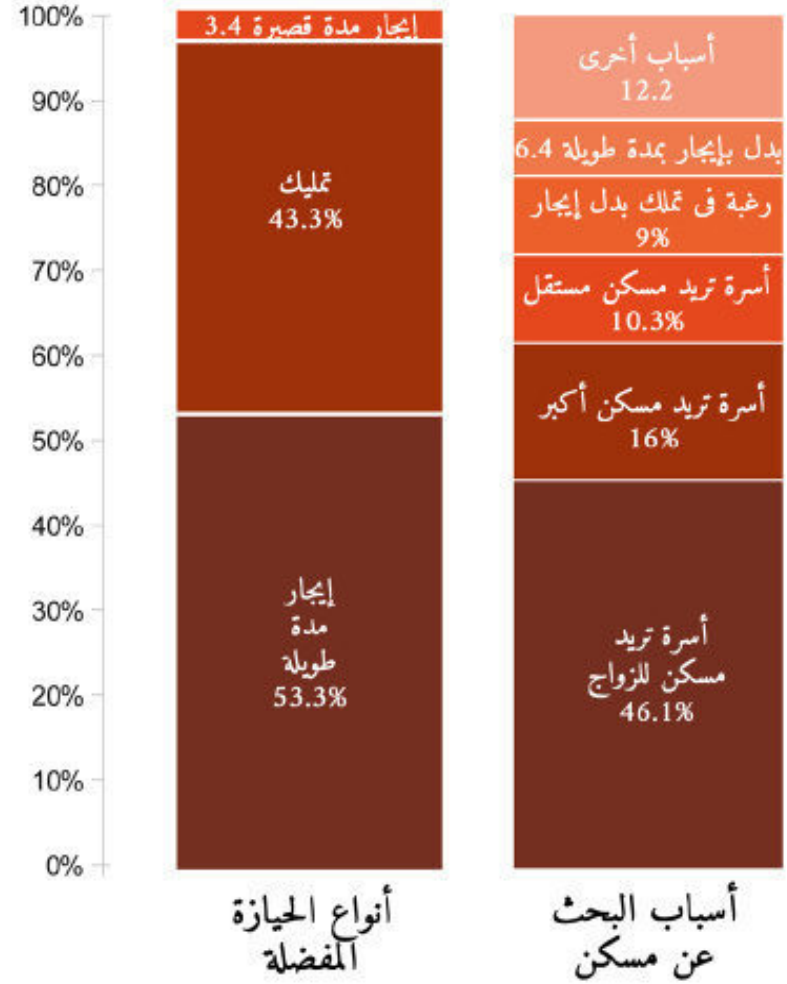
#### العرض والطلب... والعجز

إذا اعتبرنا أن 2.8 بالمئة من سكان حضر مصر يبحثون عن مسكن<sup>(5)</sup>، ففي الفترة 2000 إلى 2011 كان متوسط الطلب 870 ألف وحدة سنوياً. بالمقارنة متوسط ما يتم بنائه من مساكن في الحضر من قبل القطاعات المختلفة (العام والخاص الرسمي والخاص غير الرسمي) هو نحو 295 ألف وحدة سكنية سنوياً، أي أن العجز الإجمالي السنوي يقدر بنحو 575 ألف وحدة، أو نحو ضعف الإنتاج.

إذا قمنا بحذف ما يتم غلقه وهو حوالى الثلث<sup>(6)</sup> (94 بالمئة من هذه الوحدات غير مطروحة بالسوق<sup>(7)</sup>)، فنلاحظ أن فقط 207 ألف وحدة يتم توفيرها سنوياً، أي أن العجز يرتفع لنحو 663 ألف وحدة.

إن حصرنا فقط الطلب الملح كالإحتياج لغرض الزواج (41.6% من

## مؤشرات الطلب على السكن في حضر مصر



المصدر: هيئة المعونة الأمريكية، 2008 دراسة الإسكان بحضر مصر

الطلب<sup>(8)</sup>، فينخفض العجز ليصبح بمتوسط 194 ألف وحدة سنوياً، أى أن العجز فى هذه الوحدات بنحو 100 بالمئة من المعروض كل عام. نظراً لتعقيد عملية حساب الطلب والعجز، ونظراً لغياب إحصاءات مفصلة، فهذه صورة مبسطة تساعد على التوضيح فقط، وليست تعتبر صورة كاملة للطلب والعجز فى مصر.

## 1.2 العرض... من يبني المساكن فى مصر؟

يمكن تقسيم الجهات التى توفر السكن فى مصر إلى ثلاث؛ القطاع العام، والقطاع الخاص الرسمى، والقطاع الخاص غير الرسمى. هناك طرق عدة لتحديد ما هو رسمى وما هو غير رسمى، ولكننا سنستند هنا إلى التصنيف العمرانى، أى بوجود أو غياب رخصة للبناء.

• القطاع العام؛ الجهات الحكومية التابعة لوزارة الإسكان (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، الجهاز المركزى للتعمير، إلخ..)، والمحافظات تقوم ببناء وحدات إسكان قومى على أراضى الدولة بمدن المحافظات، أو المدن الجديدة أو أراضى الإستصلاح.

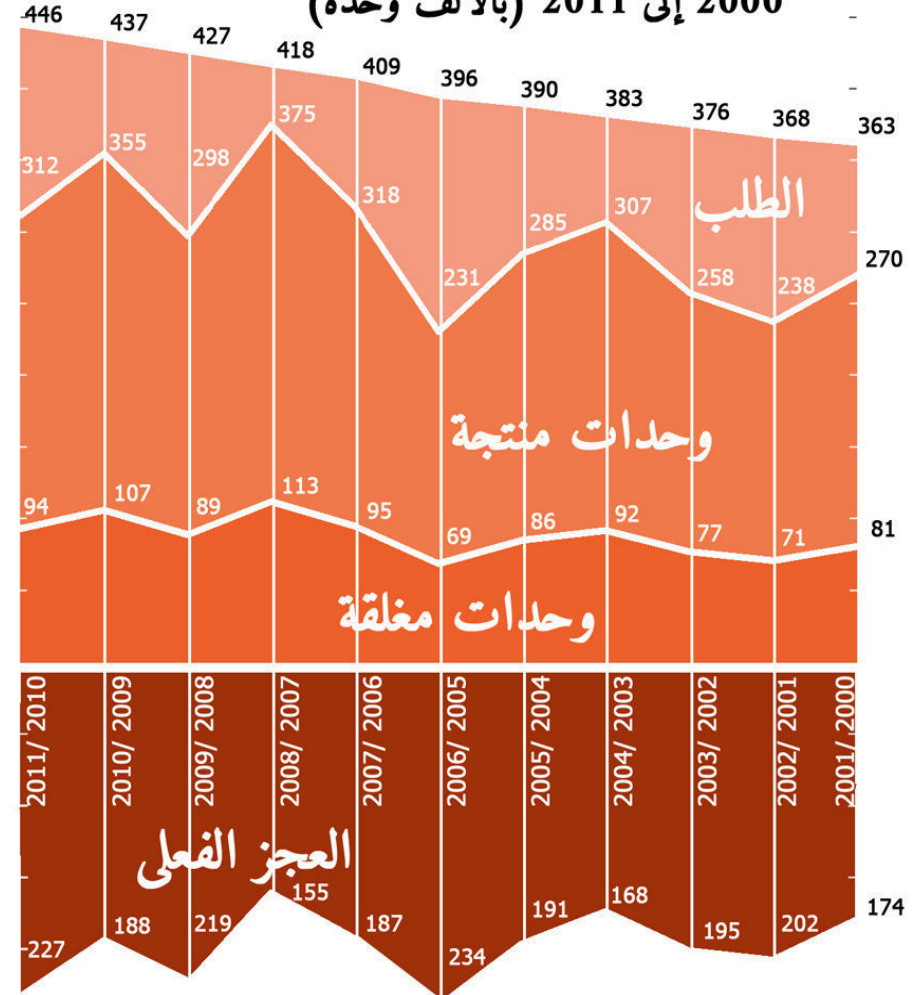
• القطاع الخاص الرسمى: شركات أو أفراد تقوم بالبناء على قطع مخصصة للبناء من قبل الدولة بالمدن القائمة أو الجديدة وتتقدم لترخيص من الحى أو جهاز المدينة.

• القطاع الخاص غير الرسمى؛ البناء على أراضى زراعية بملكية خاصة أو على أراضى ملك للدولة بدون رخصة بناء.

طبقاً لدراسات عن إنتاج المسكن فى حضر مصر (لا توجد دراسات مماثلة على ريف مصر)، الأولى عن الفترة 1986 إلى 1996<sup>(9)</sup> والثانية عن الفترة 2000 إلى 2011<sup>(10)</sup>. جاء فى المقدمة القطاع الخاص غير الرسمى، حيث زادت حصته السنوية من عدد الوحدات السكنية المبنية من 37.2% بين عامى 1986 و 1996

## العرض والطلب وعجز الإسكان بحضر مصر

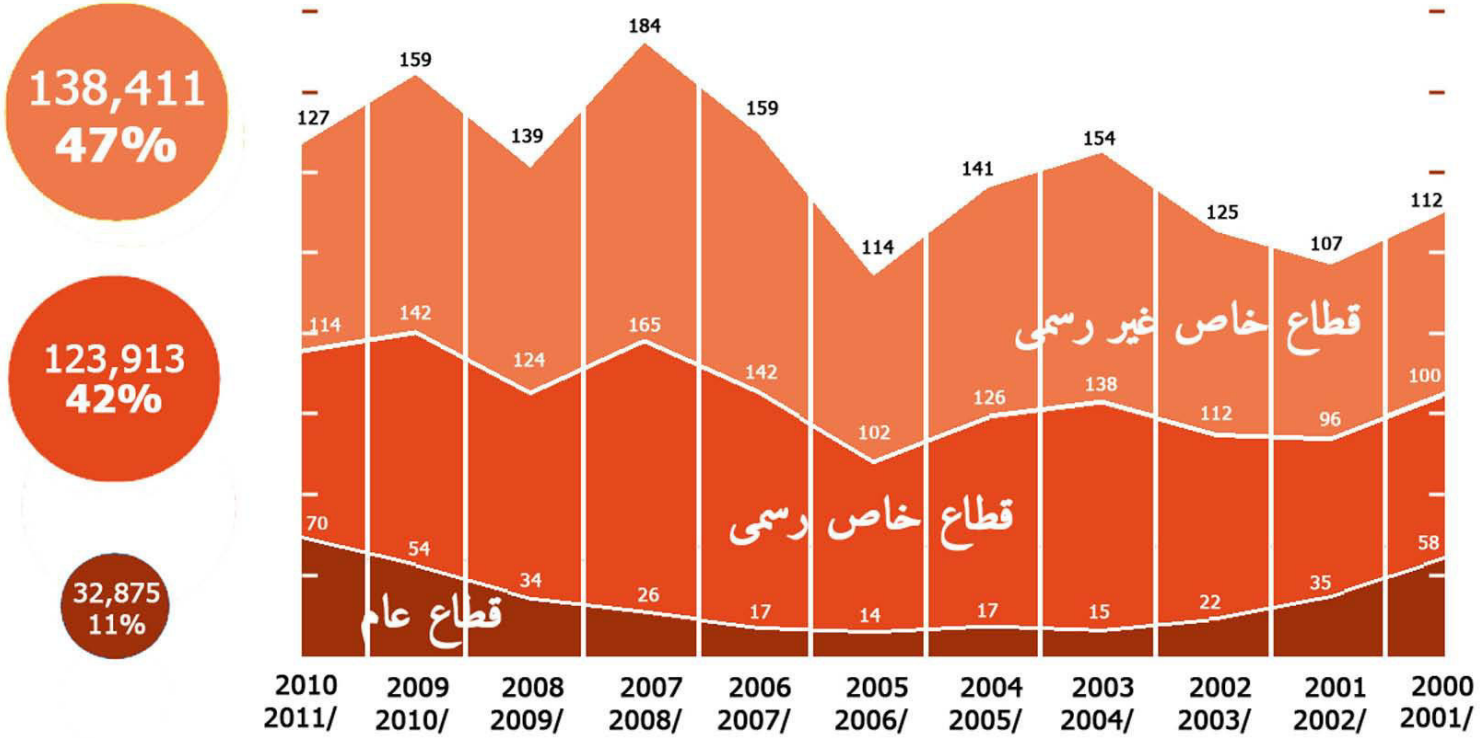
2000 إلى 2011 (بالألف وحدة)



المصدر: \*الطلب: هيئة المعونة الأمريكية 2008. دراسة الإسكان بحضر مصر  
\*\*وحدات منتجة: جهاز التعمير العامة والإحصاء، الكتاب الإحصائى السنوى 2012 الإسكان  
\*\*وحدات منتجة: البنك الدولى 2008 إطار إصلاح سياسات الإسكان فى حضر مصر  
\*\*\*وحدات مغلقة: الجهاز المركزى للتعمير العامة والإحصاء،  
توزيع عدد الوحدات السكنية بمبانى السكن العائدية طبقاً لنوع الوحدة والاستخدام الحالى للوحدات، 2006

## إنتاج المسكن بحضر مصر حسب القطاع 2001/2000 حتى 2011/2010

عدد الوحدات بالآلاف



المصدر: \*القطاع العام والقطاع الخاص الرسمي، جهاز التبعة العامة والإحصاء، الكتاب الإحصائي السنوي 2012 - الإسكان - الوحدات المحققة في الحضر طبقاً للقطاع 2011-2000  
\*\*القطاع الخاص غير الرسمي تم إنتاجه كنسبة من القطاع الخاص وهي 111.7% حسب معدل 1986-1996 من؛ البنك الدولي 2008 إطار إصلاح سياسات الإسكان في حضر مصر

العام الذي إنخفضت نسبته من إجمالي الوحدات المنتجة في حضر مصر بطريقة ملحوظة من نحو 29.5% إلى 11% فقط بمتوسط 33 ألف وحدة في السنة. يتضح أن القطاع الخاص غير الرسمي هو القطاع الرائد في توفير المسكن

إلى 46.9% بين عامي 2000 و2011، أو بمتوسط 138 ألف وحدة في السنة في العقد الماضي. يليه القطاع الخاص الرسمي الذي زادت نسبته أيضا من 33.3% إلى 42% في نفس الفترة، بمتوسط 124 ألف وحدة في السنة. ثم يأتي القطاع

في مصر، سواء عن طريق البناء أو البيع. فهذا يشير إلى عدة دلالات أهمها أن رغم إدعاء الدولة أن من أولوياتها توفير المسكن، ففشل القطاع العام ممثل في برامج الإسكان القومي المختلفة في توفير عدد كاف من مساكن لمحدودي الدخل نظراً لمحاولات تراجعها عن تقديم هذه الخدمة<sup>(11)</sup>، كما أن القطاع الخاص الرسمي يخدم فقط شريحة ضيقة من فئات الشعب المختلفة، وهم ذوى الدخول المرتفعة، وهو ما يعكس نقص الأراضى المخططة الرسمية، مما يرفع أسعارها وبذلك يحدد فئات الدخل التي تنتفع منها. جاء القطاع الخاص غير الرسمي ليخدم غالبية فئات الدخل، فسواء بالبناء على أراضى الدولة والأراضى الزراعية الخاصة بالمخالفة للقانون.

### التوزيع الجغرافى لبرامج الإسكان القومى

تظهر هذه الخريطة التفاوت الكبير من المحافظات فى التوزيع الجغرافى لوحدات مشروعى الإسكان القومى، أو "إسكان مبارك"، الذى هدف لبناء 500 ألف وحدة بين عامى 2005 و2011، ومشروع الإسكان الإجتماعى، أو "المليون وحدة"، والذى يهدف لتوفير مليون وحدة بين عامى 2012/2013 و2016/2017.

إذا نظرنا فقط على عدد الوحدات، سنلاحظ سيطرة محافظتى العاصمة، القاهرة والجيزة، على نصيب الأسد من الوحدات، (64 و 87 ألف وحدة بالتوالى)، تليهم الشرقية والإسكندرية والفيوم والمنيا، ثم تحصل باقى محافظات مصر على كمية مماثلة من الوحدات، ما بين 5 إلى 10 آلاف وحدة.

إذا قمنا بحساب معدل نصيب الأسرة من هذه الوحدات، وهو معدل مبسط لمؤشر الطلب، سنلاحظ إختلاف الخريطة بشكل كبير، حيث تتفاوت النسب بنحو أربعة أضعاف ما بين أكثر من 0.2 وحدة لكل أسرة فى محافظتى جنوب

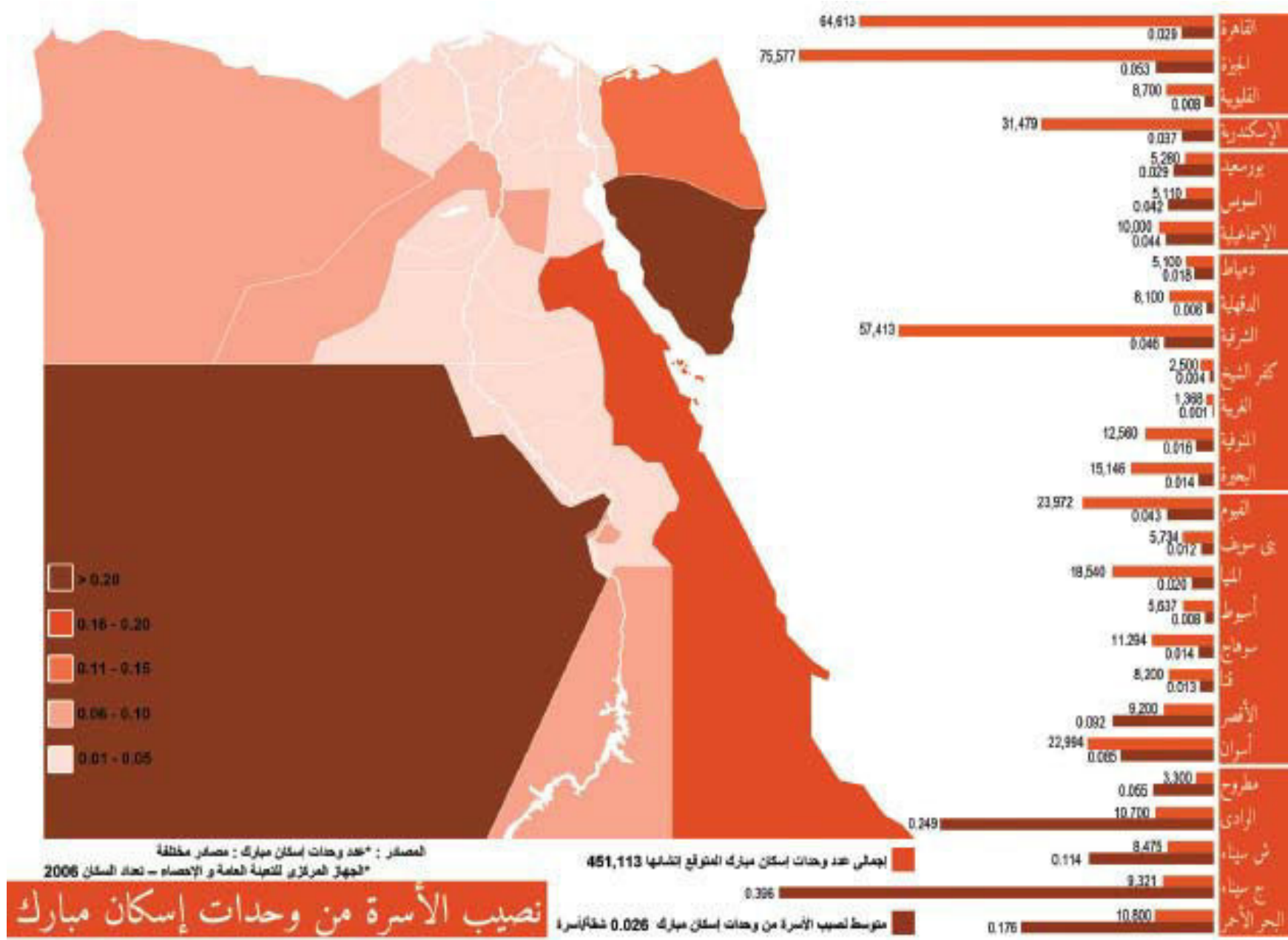
سيناء والوادي الجديد، إلى أقل من 0.05 وحدة للأسرة فى غالبية محافظات الصعيد والدلتا.

الحقيقة أن هذا التفاوت يوضح غياب آلية منطقية لتوزيع الوحدات قائمة على دراسة الإحتياج، كما تصورها خريطة الطلب، وإعتماد برامج الإسكان الأول على أبعاد سياسية مثل إعادة توطين البدو، أو ابعاد فراغية مثل مدى توافر أراضى دولة فضاء، وهى فى الأغلب تعتمد على وجود ظهير صحراوى.

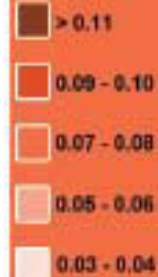
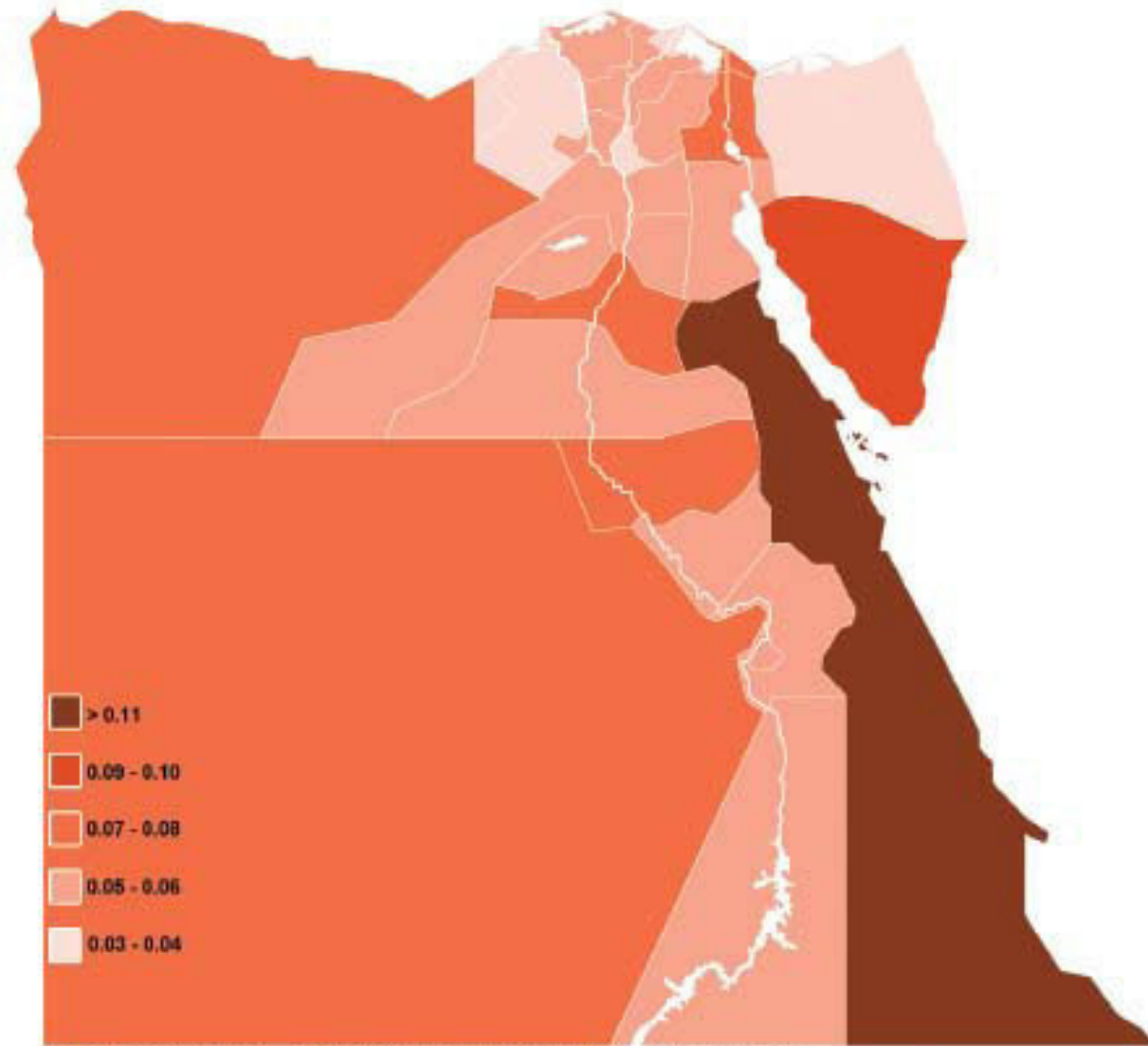
فهل اخذت الدروس المستفادة من "إسكان مبارك" فى برنامج "المليون وحدة"؟

تظهر خريطة الإسكان الإجتماعى توزيع أكثر عدلاً من خريطة إسكان مبارك، حيث تقلص التفاوت بين نصيب المحافظات من التسعة أضعاف إلى نحو الأربعة أضعاف، وفى نصيب الأسرة من الأربعة أضعاف إلى الضعفين ونصف. ولكن ظل هناك تفاوت واضح فى بعض المحافظات حيث تباين نصيب الأسر فى محافظة البحر الأحمر، وهو اعلى من 0.11 وحدة للأسرة، وبين محافظات الإسكندرية والبحيرة والقليوبية وهو أقل من 0.04 وحدة للأسرة.





## نصيب الأسرة من وحدات إسكان مبارك



المصدر: وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية - خطة الإسكان الإجتماعي - موقع اليوم السابع - 21/7/2012  
 الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء - تعداد 2006

## نصيب الأسرة من وحدات الإسكان الإجتماعي



### 1.3 نصيب الفرد من الوحدات السكنية (12)

لوجود الأسرة بالخارج، 1.8 مليون وحدة (7.4 بالمئة) مغلقة لوجود سكن آخر، و5.7 مليون وحدة (23.2 بالمئة) خالية<sup>(14)</sup>. إذا اعتبرنا أن من ضمن الوحدات الخالية، نحو 8.7 بالمئة قد يستخدم لأغراض غير سكنية، فإجمالي ما هو متوفر للسكن 5.2 مليون وحدة (21.1 بالمئة)، ولذا يصبح إجمالي الوحدات غير المشغولة والصالحة للسكن في مصر 7.2 مليون وحدة (30 بالمئة)، أو كامل إنتاج 12 عام من البناء<sup>(15)</sup>.

هذا الكم الهائل من الوحدات الشاغرة يمكنه أن يغطي الطلب على السكن دون بناء أى وحدة إضافية على مدار الخمس أعوام القادمة...

تحدثت وزارة الإسكان فى الفترة الأخيرة عن إستراتيجية لتحفيز فتح هذه الوحدات للسوق كسبيل للعمل نحو سد جزء من العجز فى المساكن المتاحة<sup>(16)</sup>. أحد الطرق المطروحة هى تفعيل الضريبة العقارية من منطلق أن الضريبة ستمثل ضغط على أصحاب الوحدات الشاغرة مما يتسبب فى فتحها للسوق، سواء عن طريق عرضها للبيع أو للإيجار لتفادى أو لتسديد قيمة الضريبة<sup>(17)</sup>. المقترح الآخر هو تأسيس شركات تقوم بتأجير الوحدات بالنيابة عن مالكة مقابل عمولة، مما يرفع عن المالك عبئ عملية الإيجار ويضمن له إستعادة الوحدة بعد المدة المحددة. ولكن كما سنرى، هناك أسباب عدة لبقاء الوحدة السكنية شاغرة، وكل سبب يطلب طريقة تدخل مختلفة، ولذا تم تقسيم الأسباب إلى مجموعتان؛ الأولى خاصة بالوحدات الجديدة التى بنائها ولم يتم سكنها بعد، والثانية خاصة بالوحدات التى تم سكنها وإستعمالها لفترة قبل غلقها.

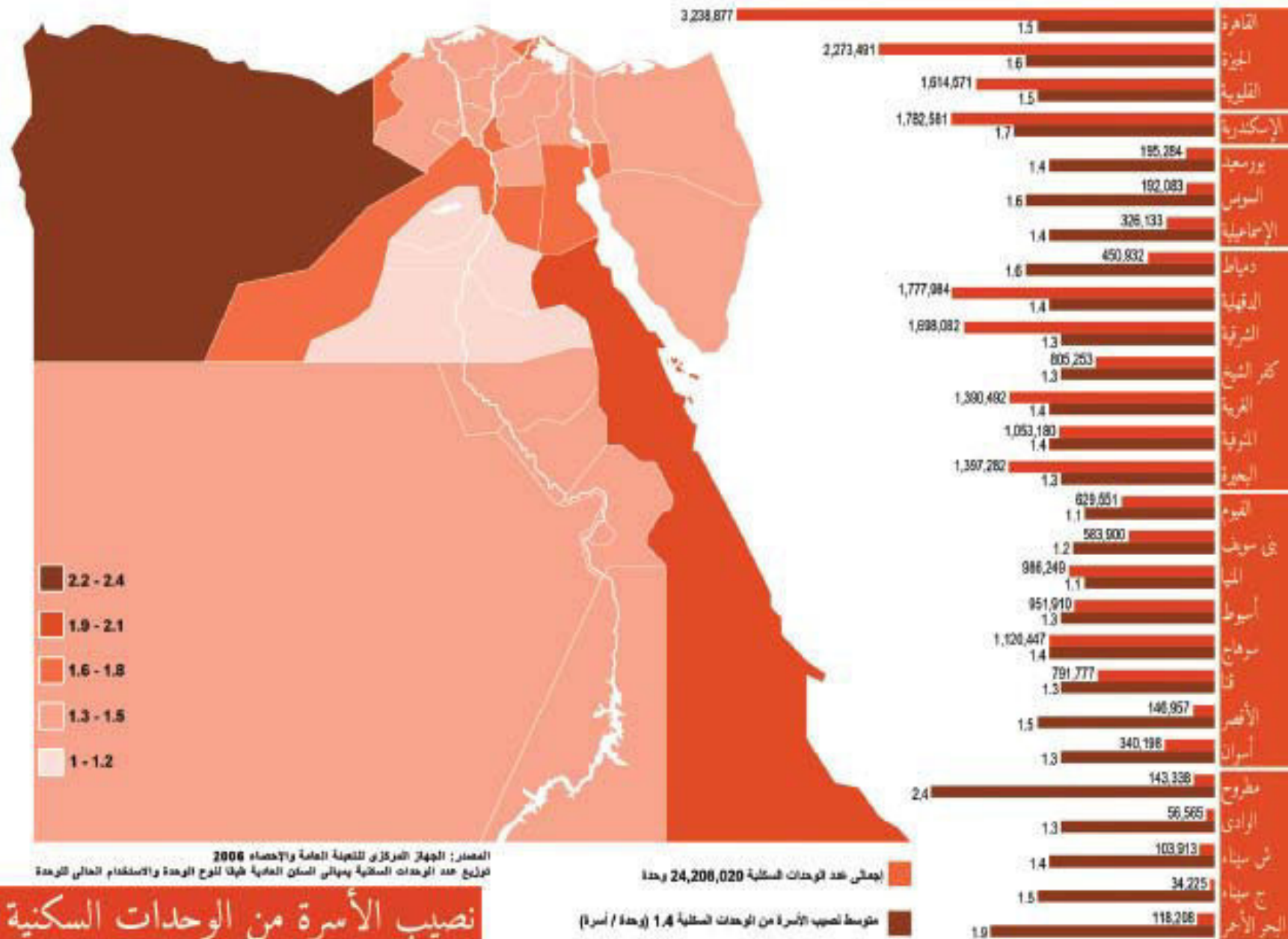
إن نظرنا للمسكن كمورد، فمصر ليست دولة فقيرة على الإطلاق، حيث أن متوسط نصيب الأسرة على مستوى الجمهورية 1.4 وحدة سكنية لكل أسرة، أى أن هناك 24.7 مليون وحدة سكنية و17.2 مليون أسرة (أرقام 2006). ولكن، بالطبع هذه المتوسطات تخفى ورائها واقع مختلف بعض الشيء، حيث أن نحو 7.7 مليون شقة، أو نحو ثلث وحدات مصر، غير متاح لغالبية من يبحثون على مسكن لأنه مغلق لعدد من الأسباب، أى أن صافى الوحدات المشغولة بالسكان هو فقط 17 مليون وحدة بما معناه أن هناك عجز بنحو 314 ألف وحدة، أو أن 628 ألف أسرة تشترك فى مسكن مع أسرة أخرى.

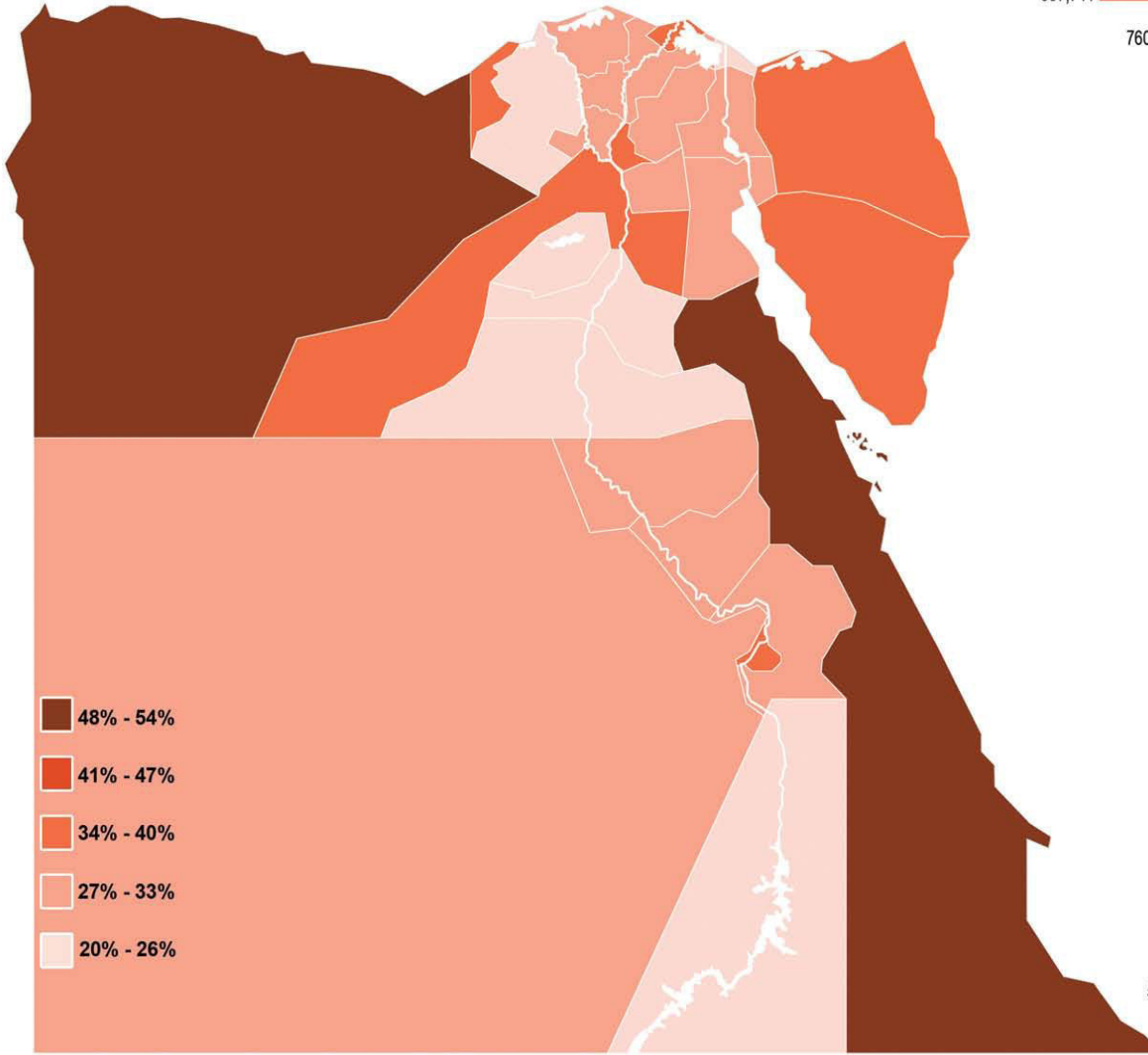
مع تزايد الأسر رغم وجود فائض من الوحدات السكنية، ما سبب شغل كل هذه الوحدات؟

### أسباب شغل الوحدات فى مصر

من المعروف فى دوائر العمران أن مصر بها عدد كبير من الوحدات المغلقة، كما تكرر الكلام عن "فتح" هذه الوحدات أو عرضها فى السوق لزيادة المعروض وسد جزء من العجز. ولكن هناك أكثر من سبب لبقاء الوحدات السكنية شاغرة، ودون دراسة الوضع الحقيقى والمتباين لهذه الوحدات الشاغرة، فمن الصعب تحديد آلية أو أكثر للإستنفاع منهم فى سوق السكن.

تشير إحصاءات الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء إلى أن من بين 24.7 مليون وحدة سكنية (من إجمالى 27 مليون وحدة، تستخدم البقية لأغراض العمل)، توجد نحو 7.7 مليون وحدة خالية أو غير مشغولة، أو نحو 31.3 بالمئة من شقق مصر<sup>(13)</sup>. تم تصنيف هذه الوحدات الشاغرة إلى ثلاث؛ 163 ألف وحدة (0.7 بالمئة من إجمالى الوحدات السكنية) مغلقة



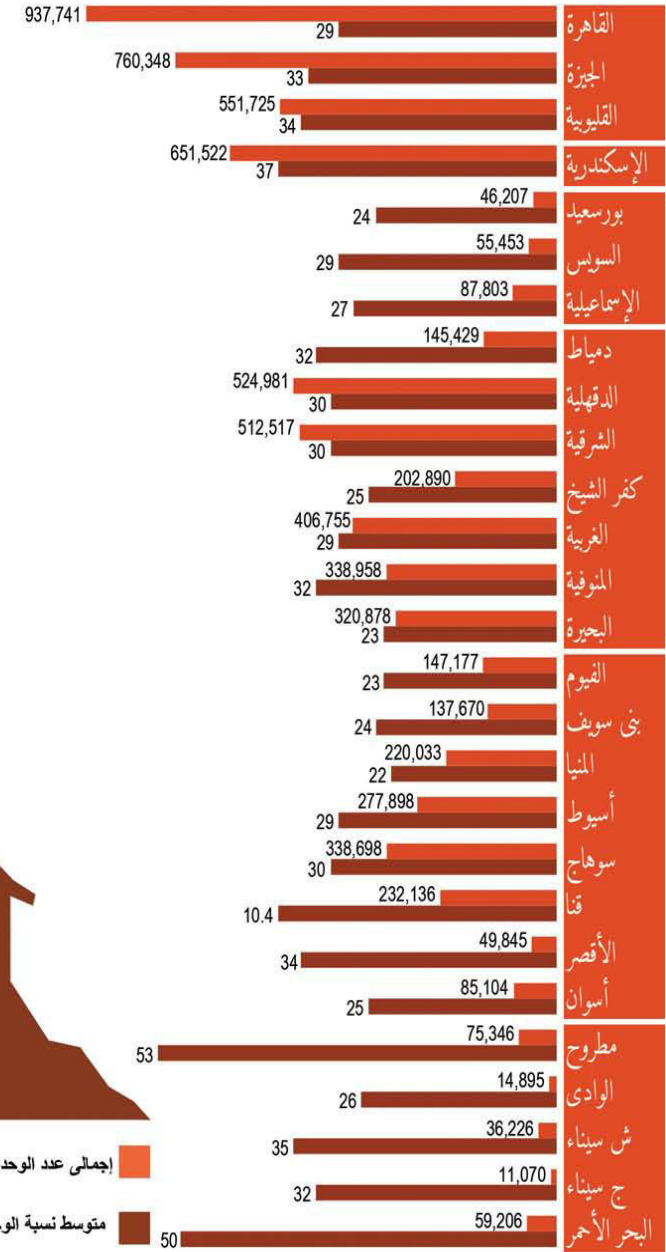


المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2006  
توزيع عدد الوحدات السكنية بمباني السكن العادية طبقا لنوع الوحدة والاستخدام الحالي للوحدة

## نسبة الوحدات السكنية غير المشغولة

إجمالي عدد الوحدات السكنية غير المشغولة 7,233,361 وحدة

متوسط نسبة الوحدات السكنية غير المشغولة 30 %



## وحدات جديدة لم يتم السكن بها من قبل

فى التقرير الإحصائى لم تتم الإشارة إلى منهجية البحث، وبالتالى لا يوجد شرح لما تم وصفه بالوحدة الخالية، فهل هى وحدة كاملة التشطيب، أم تضم وحدات فى طور التنفيذ؟ فى دراسة أخرى للتعبة العامة والإحصاء عن نوعية حيازة الوحدات السكنية<sup>(18)</sup>، تبين أن هناك 5.1 مليون وحدة فى مصر لم يتم حيازتها بعد... ولكن يجب أخذ هذه الإحصاءات بحذر لأن منهجية جمعها غير واضحة ومن المعروف أن من يقومون بعملية العد يعتمدون على أقوال البواب، ويقومون بإحتساب أى باب على بئر السلم أنه وحدة، فالأرقام قد تكون بها مبالغة<sup>(19)</sup>. إن خصمنا نحو 8.7 بالمئة من هذه الوحدات وهى نسبة الوحدات التى تستخدم كأماكن للعمل، فإجمالى مخزون الوحدات السكنية غير المباعة بعد هو 4.7 مليون وحدة، أى 19 بالمئة من جملة الوحدات السكنية بمصر (65 بالمئة من الوحدات الشاغرة). بالإضافة نحو 42 بالمئة من هذه الوحدات يمكن أن يكون غير رسمى، حسب حصة القطاع الخاص غير الرسمى من عملية إنتاج المسكن.

فى دراسة الإسكان بحضر مصر<sup>(20)</sup>، تبين أن النسبة الأقل من الوحدات الشاغرة يرغب ملاكها فى بيعها ولكنها لم تباع لأحد هذه الأسباب. فالنسبة الأكبر بين الأسباب هى أن الأسعار المطلوبة أعلى من سعر السوق (12.6 بالمئة)، وأن أصحابها ليسوا فى أى عجلة لبيع وحداتهم. ولكن هناك 10 بالمئة من الوحدات الشاغرة يرغب ملاكها فى بيعها ولكنها غير صالحة للسكن، سواء لأن المرافق غير متوفرة (5.9 بالمئة) أو أن المكان غير مناسب (3.9 بالمئة)، أى أن تنقصه الخدمات أو معامل الأمان.

فتظهر أن النسبة الأكبر لبقاء الوحدات شاغرة هو رغبة ملاكها ألا يقومون ببيعها أو إستئجارها. وفى الإستبيان نفسه تبين أن هناك عدد كبير من الأسر

تقوم ببناء وحدات لأحد الأبناء ليسكنها عند زواجه (75 بالمئة من الإجابات). كما أن نحو 9.3 بالمئة من من تم سؤالهم يتركون الوحدة خالية لأنها مجرد إستثمار.

من هذه الإجابات يظهر لنا أن ما يشار إليه فى تقرير التعبة والإحصاء أنها وحدات لم يتم حيازتها بعد، هى أيضاً يمكن أن تكون وحدات تم بيعها من قبل مطور أو مقاول، أو وحدات تم بنائها فى إمتداد رأسى لعقار عائلى، ولكن حيث أن تظل الوحدة غير مشطبة لأنها لم تستخدم للسكن لمدة طويلة، فلم يتم تركيب عداد كهرباء لها، وتعتبره التعبة والإحصاء أن لم تتم حيازته.

هذه الحقائق تظهر مدى تشكيل التقاليد المصرية لسوق السكن. ففى ظل عدم الإستقرار الإقتصادى النابع من غياب الرقابة على شركات توظيف الأموال، وصعوبة الإستثمار فى أعمال صغيرة ومتوسطة، بالإضافة إلى معدلات التضخم وتدنى قيمة الجنيه، أصبحت الوحدات السكنية ملاذ آمن للثروة الشخصية وبوليصة تأمين للأبناء. لهذا السبب، فمقترح تأسيس شركات لإدارة التأجير مقترح صائب، حيث أنه يقبل التنفيذ على النسبة الأكبر من الوحدات الشاغرة، ولكن مقترح الضريبة العقارية الحالية سيكون غير مؤثر، مع الأخذ فى الإعتبار أن نحو 10 بالمئة من الوحدات الخالية غير المباعة لأنها غير صالحة للسكن تطلب تدخل آخر.

فشركات الإيجار ستتيح الفرصة لأصحاب العقارات لزيادة القيمة الإستثمارية لوحداتهم، وتشجع على الإستثمار فى البناء لغرض التأجير، وهو بالفعل موجود فى المناطق غير الرسمية حيث أن الإيجار يمثل نحو 50 بالمئة من نمط الحيازة<sup>(21)</sup>، كما أن الترابط المجتمعى بأحياء المجموعات الذاتية يمثل عامل أمان قوى. أما الضريبة العقارية، فنظراً لتدنى القيمة السنوية المطلوبة، وهى 10 بالمئة من صافى القيمة الإيجارية للوحدة، أى بعد خصم مصاريف

## الوحدات السكنية غير المشغولة، أسباب وأعداد

بالمليون وحدة



المصدر: \* الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الوحدات السكنية بمبانى السكن العادية طبقاً لنوع الوحدة والاستخدام الخلال للوحدة، 2006  
 \*\* الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الوحدات السكنية بمبانى السكن العادية طبقاً لنوع الوحدة ونوع الحيازة، 2006  
 ملحوظة: نظراً لأن إحصاء نوعية الحيازة لم يشير إلى نوعية الاستخدام، تم إستنتاج عدد الوحدات المستخدمة للسكن من إحصاء إستخدام الوحدات

مختلفة، أكثرها وضوحاً هي عدم دستورية فرض ضريبة على رأس المال، وهو مال غير منتج، بالإضافة إلى عدم تسجيل غالبية المواطنين لعقاراتهم، مما يصعب عملية التتبع والعدالة فى فرض الضريبة. ولكن هناك طرق أخرى لفرض ضرائب تحكم السوق. فرضية العوائد، وهى الضريبة القائمة بالفعلن يجب إعادة هيكلتها لتذهب بالكامل إلى المدينة أو المركز، أى الحكومة المحلية، وتخصص لتأسيس وصيانة الخدمات التى يتفيد منها ساكنى المنطقة.

الصيانة (30% من القيمة الإيجارية)<sup>(22)</sup>، فهذا أقل بكثير من معدل التضخم السنوى لأسعار الوحدات. فلعقار قيمته نصف مليون جنيه الضريبة ستكون 30 جنيه، فى المقابل الزيادة السنوية نحو 20 بالمئة من قيمة العقار، أى نحو 100 ألف جنيه، فمن الصعب تصديق أنها ستضغط ملاك هذه العقارات إلى تأجيرها لتغطية قيمة الضريبة، أو حتى بيعها.

الحقيقة أن موضوع الضريبة العقارية موضوع شائك وملغم بإشكاليات

لكل أسرة، فيتضح أن أعلى نصيب للأسر من الوحدات السكنية هي بمحافظات المصايف المعروفة في مصر، وهذا أكبر مثال لعملية تسليح السكن، حيث أن كل هذا سكن مؤقت، ويستحوذ على موارد مثل مياه الشرب والطاقة ولكن لا يعمل لسد عجز السكن في مصر.

فأعلى نصيب للأسرة من وحدات سكنية هو في محافظة مطروح، وهو 2.4 وحدة لكل أسرة، أى أن نسبة الوحدات الشاغرة 53 بالمئة، وعددها 75 ألف، وهى غالباً تمثل مصايف الساحل الشمالى الغربى. يليها حضر البحر الأحمر (المدن) حيث أن نصيب الأسر هناك وحدتين، وعدد الوحدات الشاغرة 59 ألف وحدة. نلاحظ أيضاً أن مدن البحر الأبيض بها فائض عالى من المساكن. ففي حضر دمياط نصيب الفرد 1.9 وحدة (100 ألف وحدة شاغرة)، فى الأغلب بمدينة رأس البر ذات طابع المصيفى. كما أن عدد الوحدات الشاغرة بالإسكندرية، وهى مدينة مصر الصيفية الأولى، 650 ألف وحدة، ونصيب الأسرة 1.7 وحدة.

فبالإضافة إلى مصايف فايد بالإسماعيلية، والعين السخنة بالسويس، ورأس سدر بجنوب سيناء، يمكن أن يصل عدد الوحدات المصيفية إلى مليون وحدة على مستوى مصر، أى أربعة بالمئة من الثروة العقارية، و13 بالمئة من الوحدات الشاغرة.

ففى حين أن هناك عجز فى الموارد الأساسية أهمها الأرض، بالإضافة إلى 2.3 مليون أسرة لا يصلها مياه بطريقة سليمة، والأحمال المرتفعة للكهرباء أثناء الصيف، فغالبية هذه الوحدات متصلة بمرافق مياه الشرب والكهرباء، والصرف الصحى، كما أن تستخدم مياه الشرب لأغراض رى المناطق الخضراء وملئ حمامات السباحة، وتستخدم الكهرباء طوال السنة لإضاءة المنتجعات المهجورة وتشغيل بعض المرافق والأجهزة.

إن أرادنا تحويل هذه الوحدات من وحدات للترفيه إلى وحدات تخدم الحق فى المسكن، فسنجد أن 80 بالمئة منهم موجود بمدينتان، هما الإسكندرية ودمياط،

فستذهب الضريبة إلى عمل ملموس يحس به المواطن، كالمواصلات العامة والنظافة والإنارة، إلخ... مما سيثبته على دفعها، كما أن من خلال هذه الضريبة سيتم تنمية المناطق النائية مما سيجذب لها السكان ويساعد على إستغلال الوحدات الشاغرة بها، مثل فى المدن الجديدة. بالإضافة، من السهل التخيل أن ما ستوفره هذه الضريبة على الخزنة العامة قد يفوق ما يمكن جمعه من الضريبة العقارية.

الضريبة الأخرى التى يمكن فرضها هى ضريبة على المضاربة، فهذه ضريبة يمكن أن يتم فرضها على كل وحدة سكنية تزيد عن المسكن الأصلي، أو على وحدات تتعدى مساحتها عن مسطح معين مما يشير إلى رفاهية المسكن، أو للمساكن التى يقوم بشرائها غير المصريين كإستثمار، ولكن كل هذا يحتاج إلى دراسة معمقة هدفها الأساسى ضبط أسعار السوق والحد من التضخم الذى يمنع آلاف الأسر من مسكن ملائم.

### وحدات تم السكن بها قبل غلقها

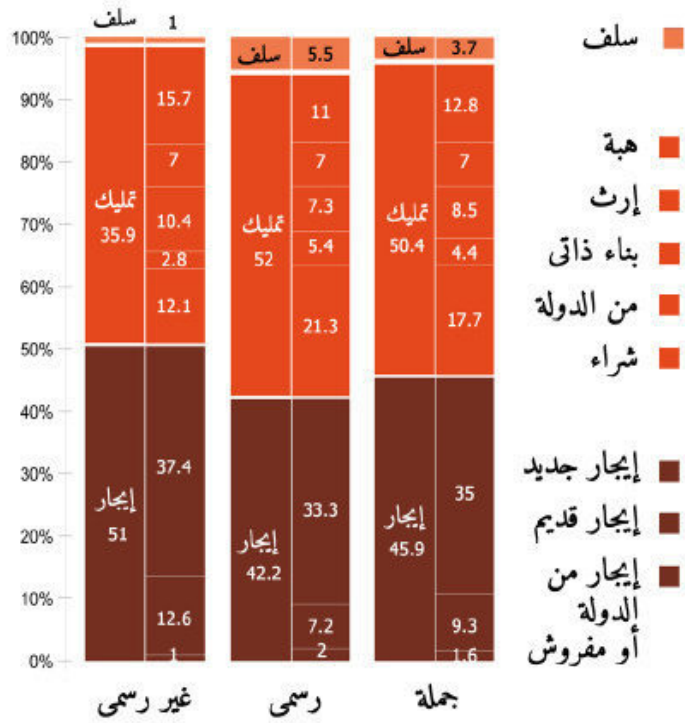
فإن كان 4.7 مليون وحدة (19.8 بالمئة من إجمالى الوحدات السكنية) شاغرة لم يتم سكنها بعد، فهناك 2.4 مليون وحدة (10 بالمئة) تم غلقها بعد أن تم السكن بها لفترة، أو قد يتم السكن فيها فقط لفترات محدودة بصفة دورية...

### وحدات المصايف

هى ليست مفاجأة أن تستحوذ القاهرة على أكبر عدد من الوحدات السكنية فى مصر، تليها الجيزة. كما أن بالقاهرة أكبر عدد من الوحدات الشاغرة، وهى مليون وحدة. ولكن فى حين أن نصيب الأسر من الوحدات فى القاهرة 1.5 وحدة



## أنماط حياة الوحدات السكنية في حضر مصر



المصدر: هيئة المعونة الأمريكية، 2008 دراسة الإسكان بحضر مصر

بنظام الإيجار القديم (و3.5 بالمئة بنظام الإيجار الجديد، والباقي تمليك). فحل إشكالية الإيجار القديم قد تساعد بشكل صغير على زيادة المعروض من الوحدات السكنية في السوق، وليس بشكل كبير كما تصوره وزارة الإسكان.

### وحدات آيلة للسقوط

حسب إحصاءات وزارة الإسكان، توجد نحو 2 مليون وحدة آيلة للسقوط في مصر<sup>(27)</sup>، وحسب دراسة أخرى تعرضت نحو 1000 وحدة للتصدع في مصر

والتي بهما مقومات الحياة الأساسية مثل فرص العمل والخدمات، بما معناه أنه من السهل خلق إطار تنظيمي يفتح هذه الوحدات الشاغرة لسد جزء من غجز إحتياج السكن. كما أن رغم عدم ملاءمة باقى الوحدات للسكن الطبيعي مثل الوحدات الكائنة في مطروح والبحر الأحمر نظراً لتواجدهم بقرى سياحية معزولة عن فرص العمل وشبكات التنقل، فيمكن من خلال مخططات مرنة ومتوسطة الأمد توسيع فترة إستغلال هذه الوحدات، فهذه المخططات يمكن أن تقوم على أنشطة تتركز على الفترة الدراسية بين الخريف والربيع، أى عكس فترة المصيف، مثل الدراسة الجامعية والدورات التدريبية والمعسكرات الرياضية، كما أن يمكن تأسيس أنشطة إنتاجية مثل المصانع والمزارع بالقرب من هذه المنتجعات بدلاً من تركيزها في مدن جديدة أو مناطق أخرى جديدة كلياً لإستغلال ما تم بنائه من وحدات وشبكات مرافق.

ولكن دون وضع أطر تحكم بناء السكن الترفيهي، بالذات للمضاربة العقارية من قبل الأجانب<sup>(23)</sup>، وتحمي الموارد الأساسية التي تزداد ندرتها وتكلفتها كمياء الشرب والطاقة، فيسطل دافع الإستثمار يدفع ببناء مثل هذه الوحدات الترفيهية، وسيظل هذا النشاط يزاحم حق المواطنين في الموارد الأساسية.

### وحدات الإيجار القديم

ظهر على لسان وزير الإسكان<sup>(24)</sup>، وفي عدة دراسات عمرانية<sup>(25)</sup> <sup>(26)</sup>، أن سوق السكن به تشوه كبير ناتج عن وحدات الإيجار القديم. ففي رأيهم، إنخفاض أسعار الوحدات بشكل كبير عن سعر السوق أدى إلى غلق الكثير منهم من قبل المستأجرين نظراً لأنهم لا يسبون أى عيب مالى عليهم وأن لديهم سكن آخر يستفيدون منه. الحقيقة أن توجد العديد من وحدات الإيجار القديم، ولكنها تمثل فقط 9.3 بالمئة من جملة وحدات حضر مصر، كما أن في دراسة مركزة لا يمكن تعميمها، تبين أن 15.5 بالمئة من الوحدات الشاغرة كانت

في عام 2012/2013 مما أسفر عن تهديد القاطنين بها، أو إخلائهم إدارياً حفاظاً على أرواحهم<sup>(28)</sup>. من هذه الإحصاءات يمكن إستنتاج أن نسبة كبيرة من الوحدات الشاغرة في مصر تم إخلائها من سكانها، سواء بقرار إدلرى أو من طوع أنفس السكان نظراً لتدنى حالتهم الإنشائية.

جزء من هذه الوحدات تهالك لأنه بنظام الإيجار القديم، وتعذر الملاك والمستأجرين عن ترميمه سواء لغياب السيولة، أو سواء بالعمد لتعجيل إنهياره والتخلص من المستأجرين. ولكن هناك العديد من المساكن القديمة بالريف التي تم بنائها بالطوب النى والتي هجرها أهلها لسكن جديد، ولم تأتى الفرصة لترميم أو إعادة بناء المسكن القديم. هناك بعض العقارات قد تقع فى دوامة نزاع بين الورثة، أو نزاع على الملكية بين شركاء، وظلت مهجورة ومنسية.

الحل هنا هو التوصل إلى أسباب تدنى حالة هذه المساكن، والعمل على إيجاد حلول لها، بالإضافة إلى العمل على إيجاد آليات للتدخل لترميم هذه المساكن جبرياً.

### وحدات ملاكها يعملون بالخارج

أحد بيانات التعبئة والإحصاء الواضحة هى الوحدات التى تم غلقها لوجود أصحابها بالخارج. هذه الوحدات عددها صغير، نحو 160 ألف وحدة، ولذا ليس لها تأثير على الصورة الأكبر.

### هل هناك تزاخم فى ريف مصر؟

ففى حين أن متوسط نصيب الأسر من الوحدات السكنية على مستوى الجمهورية 1.4 وحدة لكل أسرة بشكل عام، فمتوسط نصيب أسر الحضر، 1.6، أى أعلى بنحو 23 بالمئة من نصيب أسر الريف، وهو 1.3 وحدة لكل أسرة. فهناك حقيقة أخرى، وهى أن نصيب أسر الريف من الشقق المشغولة 0.9 شقة لكل أسرة، بما معناه أن هناك 675 ألف أسرة فى الريف تشترك فى

مسكن واحد. وفيما أن من الصعب أن يتم ترجمة هذه الظاهرة بالتكديس، حيث أن مساحة المسكن نفسه يمكن أن تستوعب أكثر من أسرة دون تزاخم، أو أن هناك وحدات منفصلة ولكن المرافق مشتركة مما يؤدى إلى إحتساب وحدة واحدة فقط، ولذا لزم الأمر إلى مرونة أكثر فى عملية الإحصاء للتوصل إلى مدى ترجمة هذه الظاهرة إلى عجز فى الوحدات من عدمه.

ولكن هناك بعض المحافظات يظهر فيها تباين واضح بين ريفها وحضرها، فمثلاً فى البحر الأحمر، رغم وجود وفرة تمثل ضعف عدد الوحدات المطلوبة فى حضرها، فريفها، أو بالأصح، البدو بها يسكنون بمعدل أسرتان لكل وحدة. كما أن أكبر عدد من الأسر التى تشترك بمسكن واحد هو فى ريف المنيا، بعدد 145 ألف وحدة.

### توصيات بخصوص الوحدات المغلقة

تعدد أسباب شغل الوحدات، بالإضافة إلى تصادف أكثر من سبب مختلف لغلق وحدة واحدة (وحدة مصيفية وإيجار قديم وآيلة للسقوط مثلاً) يصعب من عملية إستنتاج عدد الوحدات الشاغرة حسب كل سبب، لذا الأرقام الواردة فى هذا الجزء لا تقبل الإضافة، وكن هذا التحليل يسلط الضوء على ظاهرة الوحدات المغلقة التى تحتاج إلى مجهود بحثى أكبر لوضعهم فى خدمة الإحتياج للمسكن، بالذات فى عملية الإحصاء حيث أن هناك نقص فى المعلومات يمكن التوصل له بسهولة خلال عملية الإحصاء.

### 2. تعريف المسكن الملائم

هناك طرق عدة لتعريف المسكن الملائم، منها الدولى ومنها المحلى،

منها ما تم تحديده من البعد الكمي ومنها ما تم تحديده من البعد الاجتماعي، ومنها ما مزج بين الإثنين. وبما أن الأجهزة المصرية المعنية بالسكن تعمل فقط من منظور مسئوليتها القانونية، فكل جهاز يعتمد معايير المسكن الملائم الخاصة به فقط، كما أن في غياب المشاركة الشعبية، هذه المعايير لا تناسب الإحتياجات الأساسية لغالبية الأسر المصرية.

فمثلا وزارة الإسكان قامت بتحديد الحد الأدنى للغرف بكل وحدة في قانون البناء الموحد، فيما أن جهاز التفتيش على البناء، التابع أيضا لوزارة الإسكان، يرصد الوحدات المخالفة لشروط رخصة البناء، فيما أن صندوق تطوير المناطق العشوائية حدد درجات للخطورة تشمل حالة المبنى والبيئة المحيطة والتلوث والحياسة في أماكن معينة، وهي الأماكن الغير مخططة من قبل الدولة .

الحقيقة أن المعايير الأهم للأسرة المصرية مثل التراحم، بالذات المتعلق بالجنسين، وسعر المسكن ومناسبته للدخل، وقربه من أماكن العمل، ووجوده بمجتمع متكامل الخدمات، كل هذه المتطلبات لا توجد أي معايير رسمية وملزمة لها، بما معناه غياب أي طريقة للرقابة على توفير المسكن الملائم، وبذلك أي مجهود ملموس للإرتقاء بحال الأسر التي تسكن في مسكن غير ملائم، أو توفير مسكن ملائم لمن يحتاج لمسكن جديد من الشباب الذين يرغبون في تكوين أسر جديدة.

## 2.1 القدرة الشرائية في ظل عملية تسليح السكن

أول شئ يتم السؤال عنه هو سعر الوحدة؟ "الإيجار هنا بكام؟" أو "المتر هنا بكام؟". الحقيقة أن أسعار السكن في تضخم مستمر، وفي نفس الوقت متوسط الدخل لا يواكب هذا التضخم، مما يوسع الفجوة بين سعر الوحدة والدخل، وبذلك يجعل حلم الحصول على المسكن، سواء بالإيجار أو الشراء، أكثر صعوبة.

## الإنفاق على السكن، القيمة المناسبة كنسبة من الدخل

تشير معايير دولية وحقوقية مختلفة إلى أن نسبة الإنفاق من دخل الأسرة على السكن يجب أن تكون بحد أقصى من 25 إلى 30 بالمئة من الدخل حتى يتثنى للأسرة أن تنفق على الأغراض الأخرى للحياة<sup>(29)</sup>. هذه النسبة تمثل الإنفاق على كل ما له علاقة بالسكن، كالإيجار أو سداد الدين (إن كان قسط)، والمرافق مثل المياه والكهرباء والغاز، والصيانة والنظافة. فإذا قمنا بتحديد حد أقصى لأسعار السكن طبقاً لهذا المعيار، فسيكون متوسط الإيجار أو القسط الشهري ما بين 20 و 25 بالمئة من الدخل، تاركين البقية لمصاريف السكن الأخرى.

فيما يتعلق بالتمليك، يجب أن يكون سعر المسكن في حدود ثلاثة ونصف إلى أربعة أضعاف دخل الأسرة السنوي<sup>(30)</sup>. هذا المعيار من المعايير البسيطة التي توضح مدى مناسبة أسعار المسكان في مكان ما ويساعد على المقارنة بين أكثر من متغير. كما أنه يستخدم أيضاً لتحديد التمويل المطلوب لشرائه، والذي يعود مرة أخرى إلى نسبة الـ 25 إلى 30 بالمئة من الدخل الشهري.

### فهل أسعار السكن في مصر مناسبة؟

يوضح الرسم البياني أسعار السكن حسب نوع الحياسة، ملك أو إيجار/ قسط، وحسب الخمس فئات للدخل كما وردت في بحث الدخل والإنفاق والإستهلاك لسنة 2010/2011، وهو أحدث بيانات للدخل. فيما يلي يمكن الإسترشاد له لمقارنة الواقع بهذا الوضع المثالي.

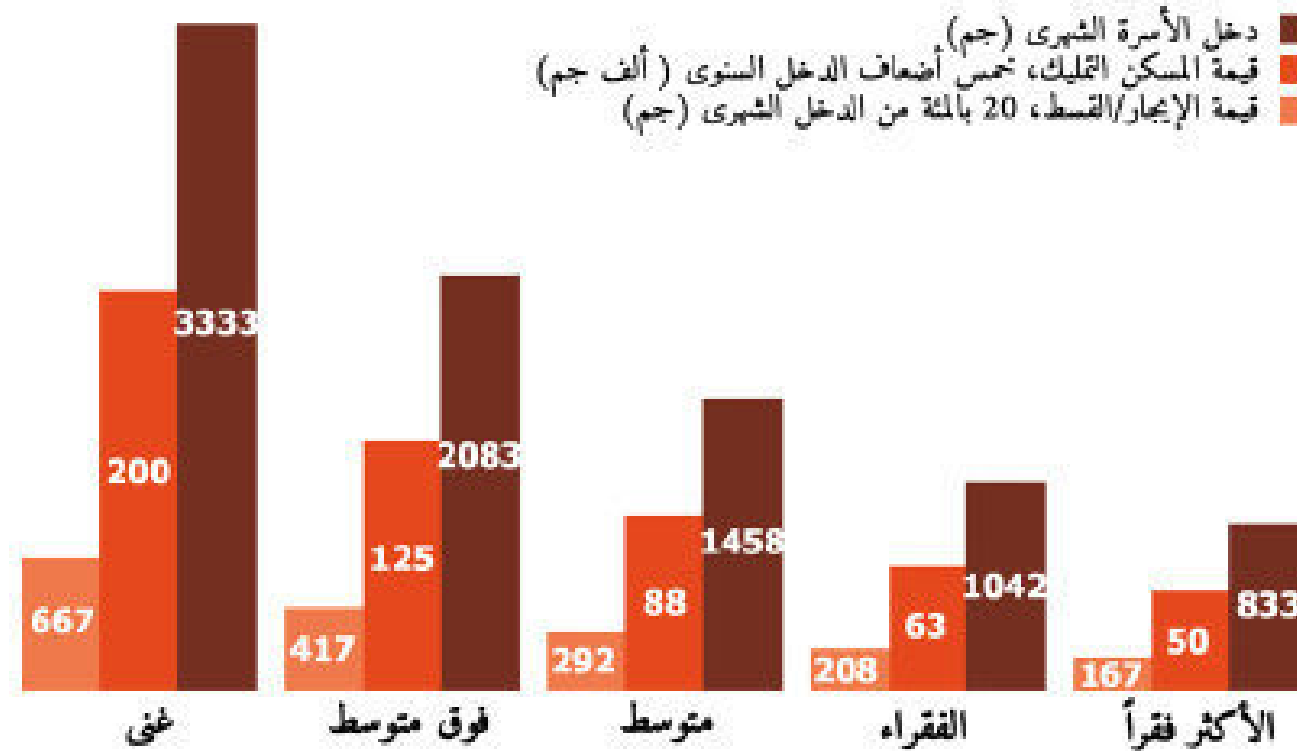
### أسعار السكن حسب نوع الحياسة والأقاليم<sup>(31)</sup>

تختلف الأسعار في المتوسط بين المناطق الرسمية والغير الرسمية بمتوسط 36 بالمئة على مستوى الجمهورية (حسب سعر المتر)، و 100 بالمئة (حسب

سعر المتر فى السكن غير الرسمى فى القاهرة عن سعر متر السكن الرسمى فى القناة. ولكن داخل الإقليم الواحد، تتقارب أسعار المتر فى الصعيد بين السكن الرسمى وغير الرسمى، فيما توجد أكبر فجوة بين نوعى الحيازة فى إقليم القناة، حيث يرتفع سعر السكن الرسمى عن مثيله غير الرسمى بنحو 148 بالمائة، أو أربع أضعاف متوسط الفرق على مستوى الجمهورية، رغم أن إقليم القناة به أقل أسعار السكن بين الأقاليم.

سعر الوحدة)، مما يساعدنا على فهم وجود سوق غير رسمى للسكن، وهو أن السوق الرسمى أسعاره خارج مقدرة عدد كبير من السكان، وأن السكان غير القادرين يقبلون بالسكن غير الرسمى، وبمساحات للوحدات أصغر بالمقارنة بالسكان القادرين. على مستوى أقاليم مصر المختلفة هناك تفاوت واضح بينهم أيضاً. فعلى سبيل المثال، تقترب أسعار المساكن غير الرسمية فى القاهرة الكبرى إلى أسعار المساكن الرسمية فى الصعيد ومدن القناة، ويزداد

## الأسعار العادلة للسكن طبقاً لفئات الدخل المختلفة



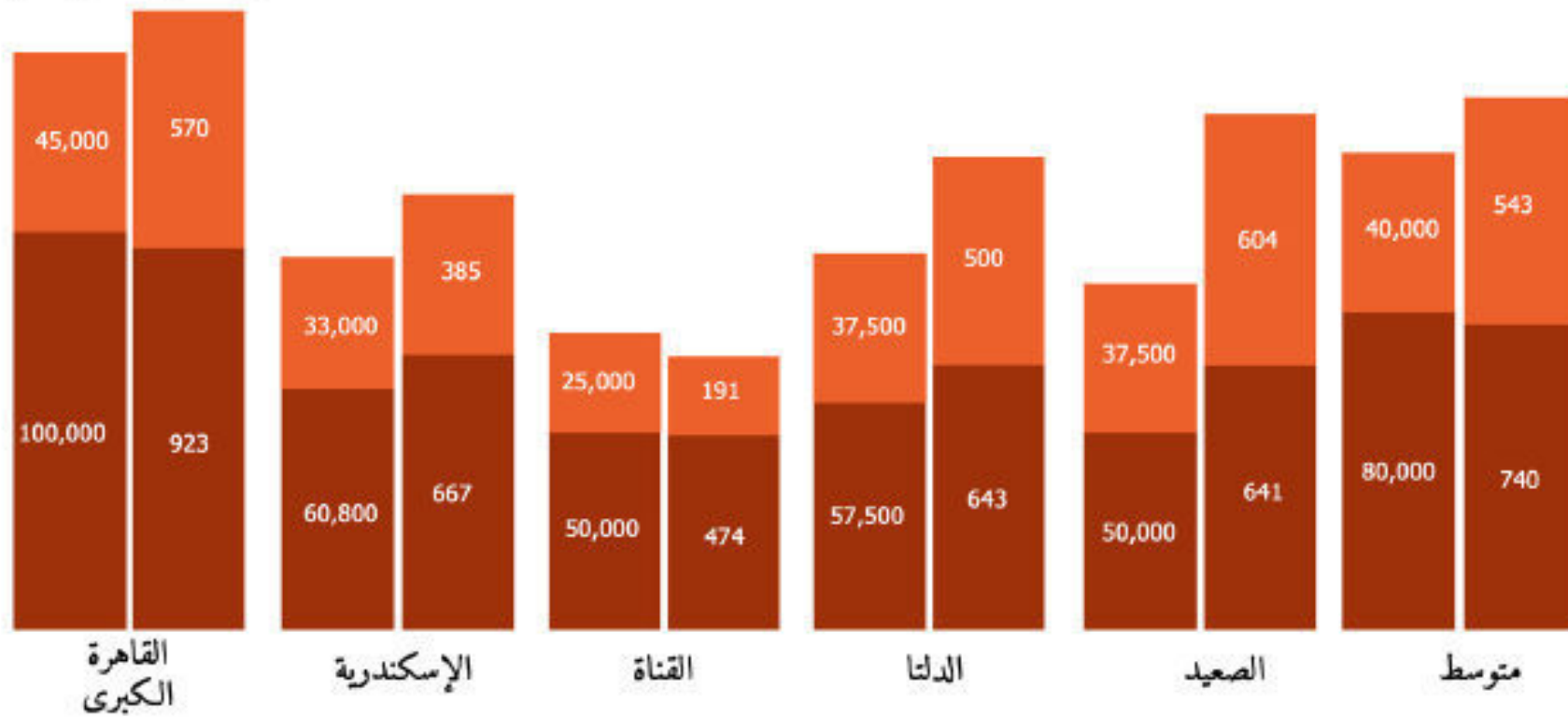
المصدر: \* الدخل: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء. بحث الدخل والإنفاق والإستهلاك 2011/2010

## وسيط قيمة الوحدة السكنية حسب نوع الحيازة والإقليم

جنيه/ متر وإجمالي بالجنيه

حيازة غير رسمية

حيازة رسمية



المصدر: هيئة المعونة الأمريكية، 2008 دراسة الإسكان بجمهورية مصر

## نسبة سعر المسكن إلى دخل الأسرة (إيجار جديد وتمليك)، مقارنة بين مستويات الدخل والأقاليم<sup>(32)</sup>

متوسط الفجوة بين أسعار السكن والدخل في مصر عام 2008 كان 3.8 ضعف، أى يحتاج الباحث عن السكن أن يقوم بتحويض كامل دخله لنحو أربعة سنين لشراء مسكن. ولكن تظهر فجوة واضحة بين الأفقر والأغنى، حيث أن متوسط الفجوة للأكثر فقراً كانت 4.3 ضعف، أى زيادة 13٪ عن المتوسط وبفارق 30٪ عن الفئة الغنية؛ أى أن العبيء على محدودى الدخل لإقتناء مسكن كان أعلى بنسبة 30 بالمئة. كما أن نسبة أسعار السكن للدخل زادت للأكثر فقراً عن الحد المناسب، وهو أربعة اضعاف، فى غالبية الأقاليم عادا الإسكندرية والدلتا.

فى نفس الوقت كانت أكثر الأقاليم إرتفاعاً فى أسعار السكن للدخل هى القاهرة الكبرى، وبالذات لفئة الأكثر فقراً، حيث كانت الفجوة 5.2 ضعف، فيما كانت أقل الأقاليم قسوة على المشتري من الأكثر فقراً هى الإسكندرية والدلتا حيث كانت النسبة 3.9. أقل فجوة بين أسعار المسكن والدخل كانت للفئة الغنية بإقليم القناة حيث كان وسيط سعر المسكن بالنسبة لوسيط الدخل السنوى 2.1 ضعف.

على مستوى الإيجارات الجديدة، كان العبيء على الفئات الأفقر أكبر من على الفئات الأغنى، فمتوسط نسبة الإنفاق من دخل الأسرة على الإيجار كان 24 بالمئة لفئة الأكثر فقراً مقارنة بـ 15.4 بالمئة لفئة الغنى، أى ضعف ونصف.

إختلف الإنفاق على الإيجار بين الأقاليم بدرجة قليلة، حيث كان أكثر إقليم إرتفاعاً فى الأسعار هو القناة والإسكندرية، فيما كان أقل إقليم هو القاهرة الكبرى. ولكن ظهر فرق واضح بين فئات الدخل المختلفة حسب الإقليم، فكانت أعلى نسبة من الدخل السنوى للأسرة يتم إنفاقها على الإيجار فى

إقليم القناة وفئة الأكثر فقراً، وهى 27.5 بالمئة، فيما كانت أقل نسبة هى 11.1 بالمئة، وهى أيضاً بإقليم القناة ولكن للفئة الأغنى.

الحقيقة أن الأسعار تبدو فى الحدود المعقولة، ولكن يجب الأخذ فى الاعتبار أن المسكان ليست مثل بعضها، وأن محدودى الدخل غالباً يسكنون بمساكن غير ملائمة سواء لأنها ديقة ومزدحمة، وآيلة للسقوط، أو حيازتها غير مستقرة، ولذا أسعارها أقل من مثيلاتها الملائمة. لذا فى الجزء التالى تم مقارنة أسعار مسكن واحد، وهو وحدات الإسكان المدعمة، لفئات الدخل المختلفة.

## نسبة سعر وحدات الإسكان المدعم إلى دخل الأسرة

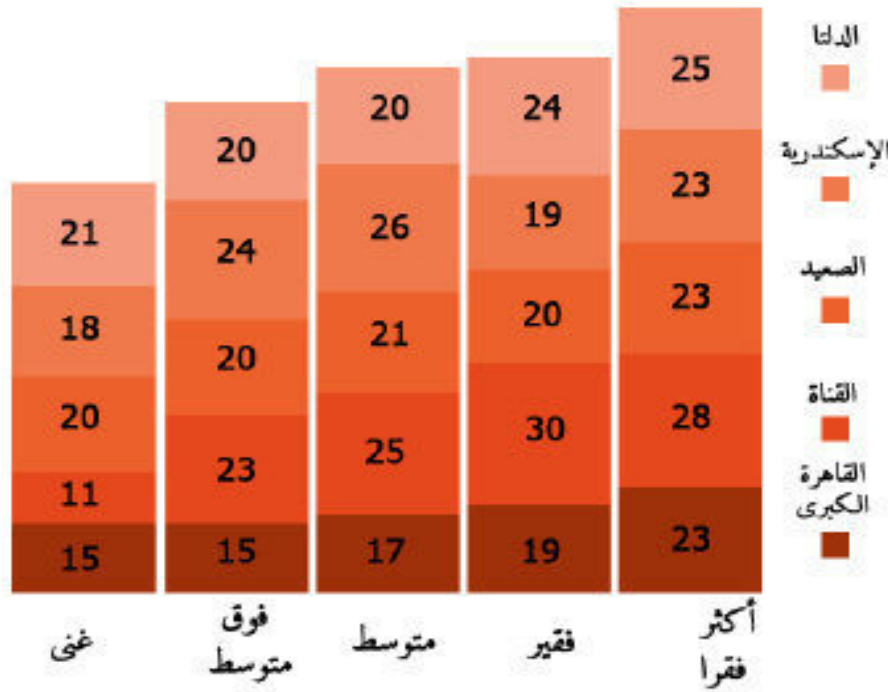
الإسكان المدعم، أو الحكومى، أو الشعبى لا بد من إسمه أن يكون أقل المسكان تكلفة فى السوق، وأن يكون للفقراء والأكثر فقراً. ولكنه فى حقيقة الأمر هو لأصحاب الدخل فوق المتوسطة والغنية. فتعريف الدولة الحالى لمحدودى الدخل، أى من لا يزيد دخلهم الشهرى عن 1750 جنيه للفرد أو 2500 للأسرة، ضم نحو 98 بالمئة من الأسر المصرية عندما صدر قانون به عام 2008. هذا معناه أن مشروع الإسكان القومى كان متاح لغالبية الشعب وليس محدودى الدخل الحقيقيين، فمحدودى الدخل هم أقل فئتين من الدخل، وفى عام 2008 كان وسيط الدخل الشهرى للفتتان 800 جم/شهر للفقير، و600 جم/شهر للأكثر فقراً. أى أن سعر الوحدة والذى كان ما بين 60 إلى 65 ألف فى محور القطاع العام<sup>(33)</sup>، وبين 100 و120 ألف فى محور القطاع الخاص<sup>(34)</sup>، كان بين 5.9 إلى 11.8 ضعف الدخل السنوى للفقراء، وبين 7.7 إلى 15.4 ضعف الدخل السنوى للأكثر فقراً، وهذا مرتفع جداً. فأسعار الوحدات كانت مرتفعة أيضاً بالنسبة لمتوسطى الدخل، وبالنسبة للدخول فوق المتوسطة، كان فقط محور القطاع العام فى الحدود المناسبة،

للفقراء، وهو مناسب، و 27.5 بالمئة للأكثر فقراً وهو خارج الحدود المناسبة بنحو 7.5 بالمئة. ولكن، هناك حد أدنى للدخل لمن يتقدم للقسط وهو 650 جم/شهر<sup>(35)</sup>، مما منع الأكثر فقراً من أية فرصة لإقتناء مسكن مدعم.

حيث وصلت أسعار القطاع الخاص 7.1 ضعف الدخل السنوي للأسرة. صحيح أن سداد ثمن الوحدات كان عن طريق قسط شهري بقيمة 160 جم/شهر بزيادة سنوية 7.5 بالمئة (إذا استطاع محدودى الدخل دفع مقدمات الحجز، والتي تصل 15 ألف جنيه)، ومثلت الأقساط 21 بالمئة من الدخل

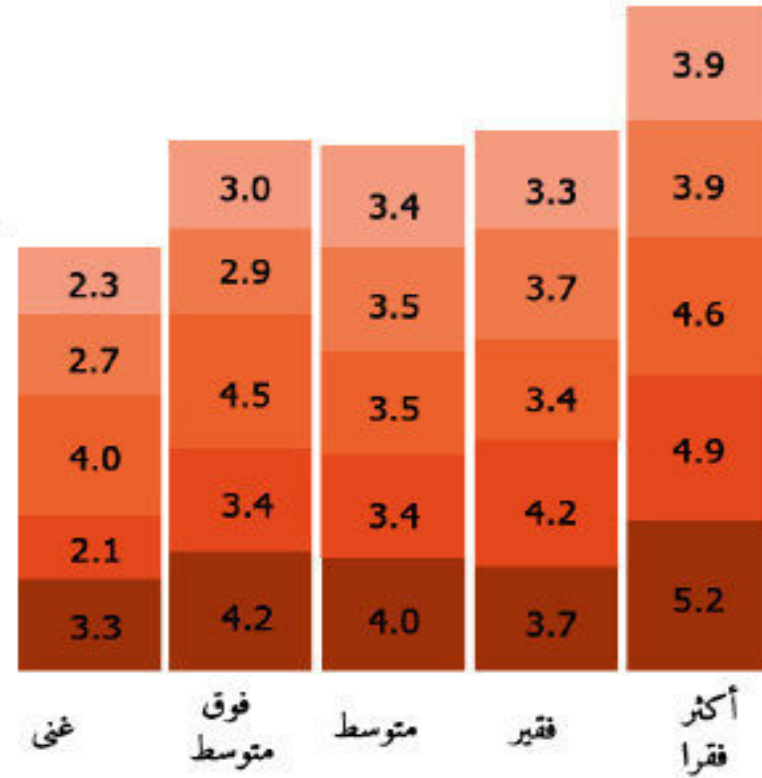
## وسيط قيمة الإيجار كنسبة من دخل الأسرة

حسب فئات الدخل والأقاليم



## وسيط نسبة أسعار المسكن إلى دخل الأسرة

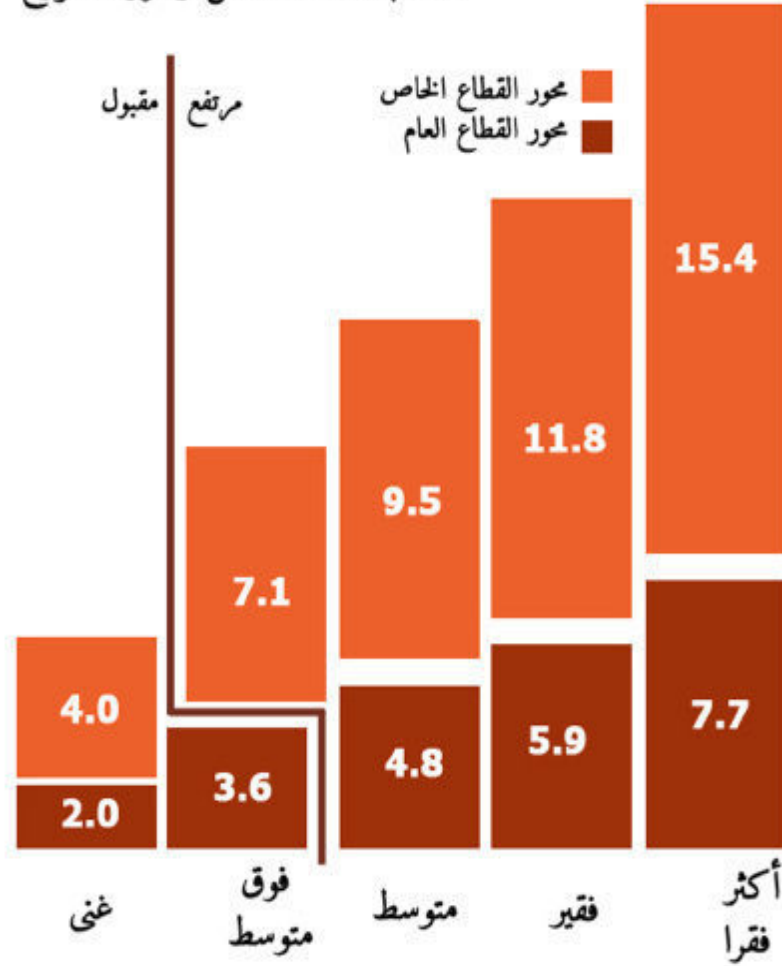
حسب فئات الدخل والأقاليم



المصدر: هيئة المعونة الأمريكية، 2008 دراسة الإسكان بمحضر مصر

## وسيط نسبة أسعار الإسكان القومي إلى الدخل

حسب فئات الدخل ومحور المشروع



المصدر: الدخل: هيئة المعونة الأمريكية، دراسة إسكان حضر مصر، 2008  
الأسعار: مصادر مختلفة

## نسبة سعر المسكن إلى دخل الأسرة؛ مقارنة دولية<sup>(36)</sup>

تختلف منهجية دراسات نسبة الدخل إلى السكن، لذا من الصعب مقارنة نسب تم التوصل لهم في دراسة بأخرى. ولهذا السبب يتضح إختلاف هذه النسبة في الدراسة الدولية بالمقارنة بالدراسة المحلية.

في هذه الدراسة الدولية التي قام بها موقع نمبيو والذي يعتمد على نظام ويكي لإدخال البيانات من قبل المجتمع، أظهر أن القوة الشرائية في القاهرة، في المتوسط المرتفع بين مدن مشابهة لها من حيث أهميتها السياسية أو الإقتصادية في بلدها. فعلى سبيل المثال، يتضح أن القوة الشرائية ضعيفة بالمقارنة بمعظم دول الجزيرة العربية، وأمريكا الشمالية وأوروبا الشمالية (ما بين 1 و 10 أضعاف). فرغم إرتفاع مستوى المعيشة في هذه المدن، كانت أسعار المساكن بالنسبة للدخل في متناول الغالبية، بما معناه أن الدخل أكثر تناسبا لأسعار إحتياجات المعيشة، وفي الغالب يرجع هذا إلى تدخل قوى من قبل الحكومة لضبط السوق، سواء بطرق مباشرة مثل بناء مساكن، أو بطرق غير مباشرة مثل فرض نسب لإسكان محدودى الدخل أو ضرائب عقارية مبنية على العدالة الإجتماعية، أو بتحفيز الإنتاج مع ضبط الأسعار.

تشارك القاهرة مع غالبية مدن آسيا وأمريكا اللاتينية وأوروبا الشرقية وأفريقيا وبعض مدن أوروبا الغربية في إرتفاع نسبة أسعار السكن إلى الدخل (ما بين 10 إلى 20 ضعف)، ولكن لأسباب مختلفة. فعلى مستوى الدول النامية والأكثر نمواً، مثل أوروبا الشرقية وأمريكا اللاتينية وأفريقيا، عملت سياسات الإقتصاد النيولبرالى التي تبنتها هذه الدول على مدار العقود الماضية على تقليص دور الحكومة الإجتماعى مع تشجيع سوق إسكان غابت عنه الرقابة. ففي مصر أيضاً السوق غير مراقب، ويفتقد لآليات تشجع البناء لمستويات مختلفة من فئات الدخل، بالذات الأكثر فقراً. أما بالنسبة لعواصم بعض الدول أوروبا الغربية واليابان، التي ترتفع فيها أسعار المسكن بشكل ملحوظ عن باقى المدن بالدولة



## نسبة وسيط دخل الأسرة إلى أسعار السكن

الأمريكتين	أسيا	الجزيرة العربية والشام
6	لوس أنجيلوس، أمريكا	4
7	تورونتو، كندا	4
9	نيويورك، أمريكا	5
10	بيونس أريس، الأرجنتين	5
11	سانتياجو، شيلي	8
11	مكسيكو سيتي، المكسيك	13
12	ليما، بيرو	15
13	القاهرة، مصر	18
20	كاراكاس، فنزويلا	27
22	ريو، البرازيل	
أوروبا الغربية	أفريقيا	أوروبا الشرقية
6	بروكسل، بلجيكا	4
7	كوبنهاغن، الدنمارك	4
8	أوزلو، النرويج	10
9	لشبونة، البرتغال	10
9	ميونخ، ألمانيا	10
10	أمستردام، هولندا	11
11	مادريد، إسبانيا	12
11	أثينا، اليونان	13
13	القاهرة، مصر	13
14	القاهرة، مصر	14
14	بوخارست، رومانيا	15
16	باريس، فرنسا	15
16	زغرب، كرواتيا	23
21	بلجراد، صربيا	27
24	موسكو، روسيا	27
		المغرب

المصدر: موقع نومييو، أسعار العقارات إلى الدخل 2013  
[http://www.numbeo.com/property-investment/gmaps\\_rankings.jsp?year=2013](http://www.numbeo.com/property-investment/gmaps_rankings.jsp?year=2013)

نفسها، وذلك يرجع للمركزية الاقتصادية التي تمثلها هذا العواصم، ووفرة فرص العمل والتعليم العالي بها، بالإضافة إلى بعض المضاربة العقارية.

هناك بعض المدن التي تعتبر فيها نسبة أسعار السكن إلى الدخل مرتفعة جداً (أعلى من 20 ضعف)، وهي مدن باتت جزء من السوق العالمي للعقارات، يضارب أغنياء دول الجوار، أو العالم فيها، وهذا ما تتجه إليه القاهرة الكبرى منذ منتصف العقد الأول من القرن الواحد والعشرين بعد دخول كبار المطورين العقاريين في دول الخليج لمصر، وترويج مسكان فارهة للعرب والأجانب.

### أسعار السكن، التضخم بالنسبة للدخل (37)

فبالنسبة للتمليك في الحضر، زادت وسيط أسعار المساكن بنحو 47 بالمئة بين 2004 و2008 فيما إنخفض وسيط الدخل بنحو 10 بالمئة، أي أن متوسط سعر الوحدة زاد 57 بالمئة في خمسة أعوام... مما يشير إلى علاقة عكسية بين زيادة الدخل وزيادة أسعار السكن.

### لماذا هذه التفاوتات؟

الحقيقية أن هناك عوامل عدة تقوم بتوسيع هذه الفجوة، وهي كلها تدور حول عملية تسليع السكن، حيث إنتقل الحق في مسكن إلى صراع مفتوح في سوق حر من أي رقابة، لا تحكمه أي ضوابط تحمي الأقل قادراً من من هم أكثر قدرة، أو المصريين في العموم من القوة الشرائية الأجنبية؛ ففي كلا الحالتين تراحم نفوذ المضاربين المشتري البسيط، بالإضافة إلى أن ما هو معروض من وحدات لا يعكس الطلب، جغرافيا، أو حسب فئات الدخل، مما جعل نحو ربع الشباب المصري غير قادر حتى على التفكير في إقتناء مسكن (38).

## 2.2 التزاحم

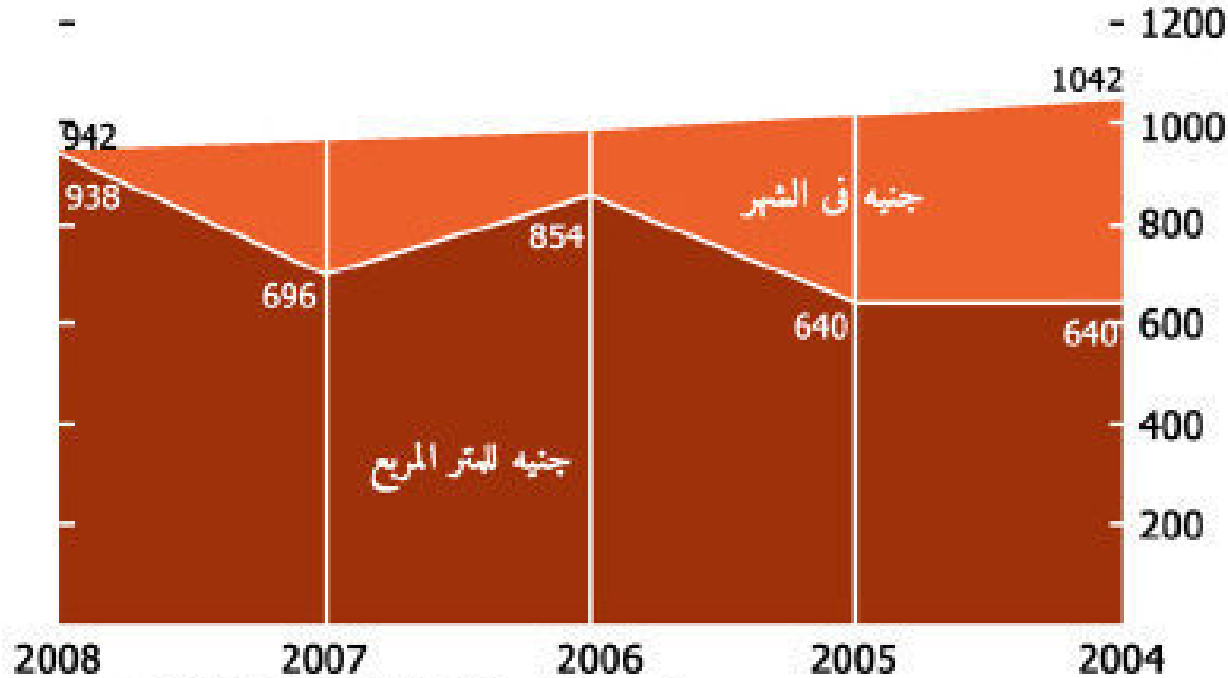
مناسب ثقافياً لمصر مستنداً إلى بعض المعايير المستخدمة في دول أخرى.

### حساب عدد الأفراد لكل غرفة سكنية

إذا وسيط عدد الأفراد بالأسرة 4.1 فرد، وإفترضنا أن الأسرة مكونة من أبوان وطفلان من الجنسين، فيجب أن تتواجد بالوحدة غرفة نوم واحدة للأبوين، وغرفة واحدة للأطفال (أقل من خمس سنوات) أو غرفتين نوم للأطفال (أكبر من خمس سنوات)، وغرفة للأنشطة المنزلية مثل المعيشة والطعام إلخ.. إذاً

معيار التزاحم هو أحد أهم المعايير التي تظهر مدى ملائمة المسكن لساكنيه. عرّفت منظمة الصحة العالمية التزاحم بأنه عندما أن يكون عدد الأفراد بالمسكن أكبر من المساحة المتاحة لهم، أي بطريقة تؤثر سلباً على حركتهم وخصوصيتهم وصحتهم، ومما يهدد الراحة والنوم<sup>(39)</sup>. يمكن قياس التزاحم من خلال معادلة بين عدد الأفراد لكل غرفة، والحد الأدنى للمساحة لكل فردن حسب علاقة الأفراد لبعضهم ونوعهم الجنسي<sup>(40)</sup>. تعددت طرق حساب التزاحم من دولة لأخرى، ونظراً لغياب معيار مصري للتزاحم، سنفترض معيار

## وسيط قيمة الوحدات السكنية ووسيط الدخل الأسرة



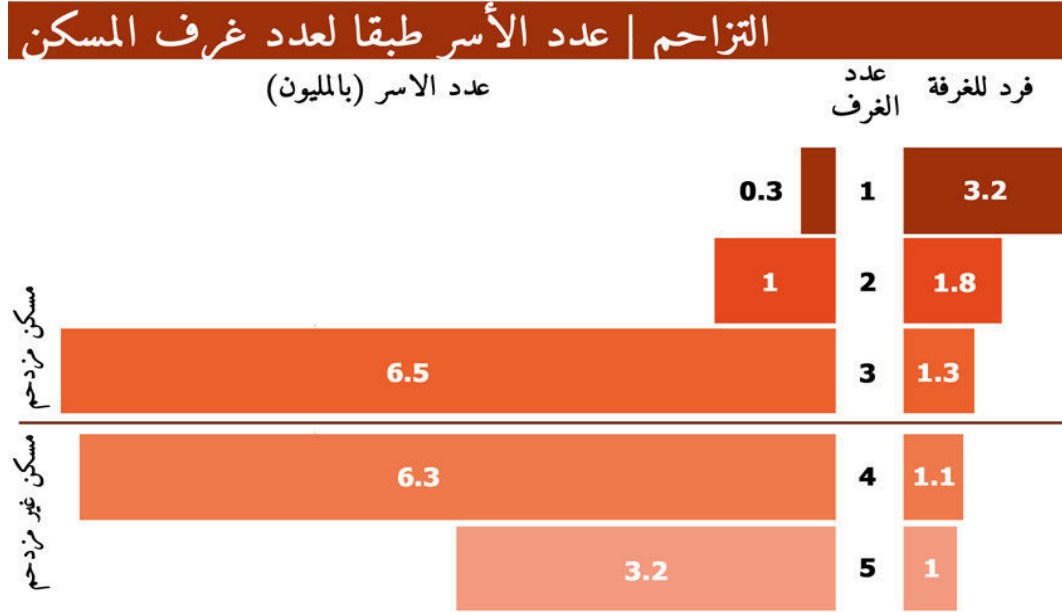
المصدر: هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بمحضر مصر

فالحل الأدي للغرف السكنية (بخلاف المطبخ ودورات المياه والطرق) هو بين ثلاثة إلى أربعة غرف، أو متوسط 3.5 غرفة. فإن قمننا بقسم عدد الأفراد على عدد الغرف، يصبح المعيار 1.1 فرد لكل غرفة، فإن إنخفاض عن هذه القيمة فالمسكن غير مزدحم، وإن زادت فتوجد حالة إزدحام. نظراً لأن هذه القيم متوسطات، فهي لا ترسم الصورة كاملة أو بدقة، ولكنها تعطينا تصور عن الحالة العامة للتزاحم في مصر.

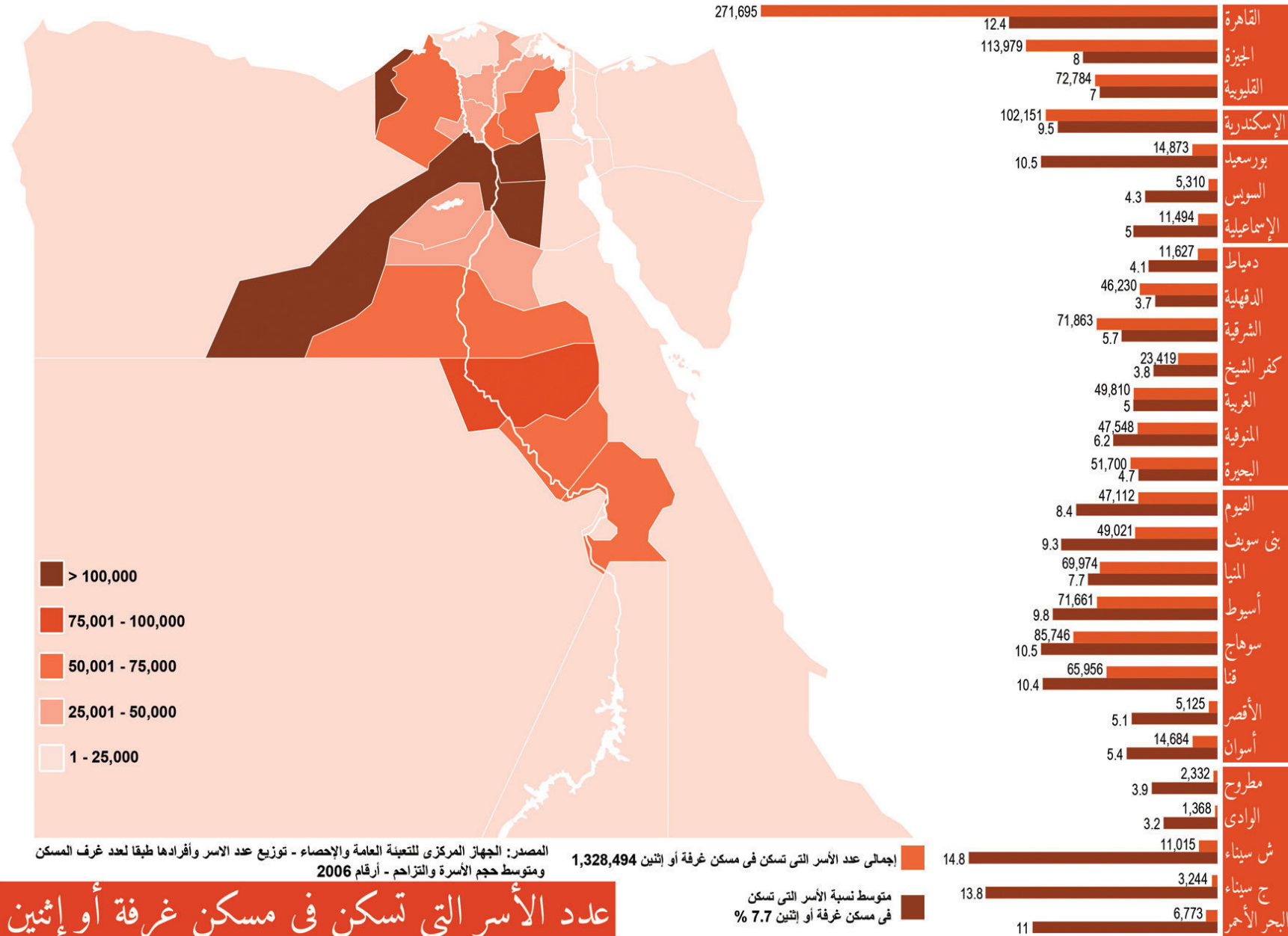
حسب إحصاءات الجهاز المركزي للتعبيئة العامة والإحصاء، وسيط التزاحم هو 1.2 فرد لكل غرفة، أي أنه أعلى من ما ينبغي أن يكون عليه، ولكن بدرجة بسيطة<sup>(41)</sup>. ولكن هذه متوسطات فقط، حيث أن 45.1 بالمئة من الأسر

المصرية (7.8 مليون أسرة) تسكن في مساكن يزيد معدل التزاحم بها عن 1.1، و7.7 بالمئة من الأسر (1.3 مليون أسرة) تسكن في حالات إزدحام شديدة، أي بوحدات من غرفة أو إثنين. من بين المحافظات التي تزداد بها حالة التزاحم، هي محافظة القاهرة حيث أكبر عدد لأسر تسكن في غرفة أو إثنين (271 ألف أسرة)، وأعلى نسبة بين جملة عدد الأسر توجد في محافظة شمال سيناء حيث 14.8 بالمئة من أسرها تسكن في مساكن من غرفة أو إثنين.

هناك ستة محافظات فقط يصل وسيط معدل التزاحم فيها للقيمة المطلوبة، أو 1.1 فرد لكل غرفة، حيث يسكن نحو 40% من سكان محافظات الدلتا في مساكن من أربعة غرف، في حين أن نحو 40 بالمئة من سكان القاهرة الكبرى



المصدر: الجهاز المركزي للتعبيئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الاسر وأفرادها طبقاً لعدد غرف المسكن ومتوسط حجم الاسرة والتزاحم، 2006

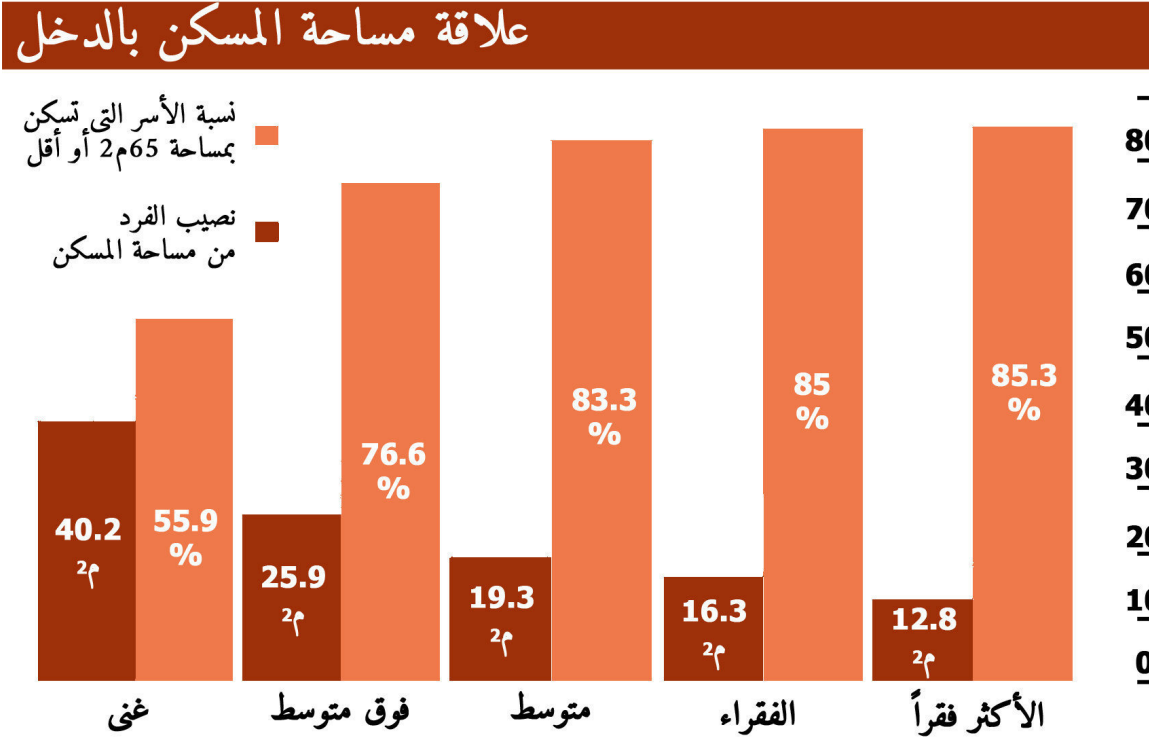


والإسماعيلية و70 بالمئة من أسر السويس وبورسعيد يسكنون في مساكن من ثلاثة غرف (1.3 فرد للغرفة).

### حساب المساحة الملائمة لكل فرد

حساب عدد الأفراد لكل غرفة غير كافي وحده أن يكون معيار للتزام، فالغرفة ليست بمعيار ثابت حيث تتغير مساحتها حسب عوامل عدة، ولكن أهمها هو سعر الوحدة، حيث كلما زاد الدخل، زادت مساحة الوحدة ولكن

ليس بالضروري عدد الغرف<sup>(42)</sup>. كما أن هناك حد أدنى لمساحة كل غرفة حسب إستعمالها ومستخدمها. فطبقاً للمادة 94 بقانون البناء رقم 119 لسنة 2008، الحد الأدنى لمساحة غرفة سكنية (نوم، معيشة، طعام...) هو 7.5 م<sup>2</sup>، بحد أدنى 2.5 متر للعرض، أي أنها في حدود 3 × 2.5 متر. الحقيقة أن هذه مساحة دون المستوى وتقل بكثير عن معايير عدة دول، حيث أن الحد الأدنى لشخص واحد فقط لا يقل عن 7م<sup>2</sup> (غرفة نوم إحادية)، أو 12 م<sup>2</sup> لشخصين (غرفة نوم مزدوجة)، أو 20م<sup>2</sup> لأربعة أشخاص (لغرفة المعيشة)<sup>(43)</sup>. أي أن الحد الأدنى لمسكن لأسرة في بدايتها ومكون من غرفتي نوم وصالة ومطبخ وحمام مساحته



المصدر: هيئة المعونة الأمريكية، 2008 دراسة الإسكان بحضر مصر

الفجوة بين أسعار المسكن والدخل. هذا سيتطلب إلى إجراء إحصاءات دورية لتتبع أسعار السكن والدخول على مستوى جميع المحافظات، كأداة أولى لفهم ومراقبة السوق.

وضع سياسات إقتصادية تحمى القوة الشرائية. إعادة النظر فى تملك الأجانب لأراضى أو عقارات، سواء عن طريق ضرائب أو حتى المنع فى المناطق التى تتعدى نسب الأسعار للدخل عن النسب المقبولة. إعادة هيكلة الضريبة العقارية لتخدم البعد الإجماعى للسكن، بحيث أنها تحفز البناء للإيجار وتحد من المضاربة على العقارات، وتساعد على إستغلال الوحدات المغلقة "للتسقيع".

وضع سياسات عمرانية تحدد من إرتفاع أسعار السكن. زيادة المعروض من الأراضى المرفقة للبناء بمدن وقرى مصر، بحيث أن توزيعها الجغرافى يعكس الطلب ولا يقتصر فقط على المدن الجديدة. وضع حد أدنى لنسبة الدور الإجماعى لجميع الأراضى التى يتم بيعها للقطاع الخاص (أنظر باب الحق فى الأرض). رفع نسبة التشغيل بالمجتمعات العمرانية الجديدة التى تقل فيها نسبة التشغيل عن 70 بالمئة عن طريق مد المرافق أو الخدمات أو زيادة فرص العمل. زيادة المعروض من المساكن الملائمة عن طريق البناء الجديد. التحفيز الجغرافى لبناء مساكن من قبل القطاعى العام والخاص طبقاً لخريطة الطلب، ومواصفات المسكن الملائم مع توفير أنواع مختلفة من الحيازة بالتركيز على الإيجار حيث لا يقل عن نصف المعروض.

تحويل لمساكن غير الملائمة إلى مساكن ملائمة. وضع خطط تهدف إلى تقليص عدد الأسر التى تسكن بمساكن غير ملائمة. فبالإضافة إلى زيادة المعروض من المساكن التى تلائم دخل وخصوصية الأسر، لا بد من العمل على إنقاذ الثروة العقارية القائمة سواء عن طريق الترميم أو إعادة البناء. كما يمكن تكييف جزء من الوحدات المزدحمة لتصبح أقل تراحماً، سواء عن

الصفافية دون حوائط أو مرافق نحو 54 م<sup>2</sup> أو نحو ضعف الـ 27 م<sup>2</sup> الذى يحدده قانون البناء. بالنسبة لوحدة سكنية لأسرة متوسطة لديها طفلين من الجنسين، يكون الحد الأدنى 61 م<sup>2</sup>.

هذا طبقاً لمعايير دول أخرى، ولكن هل هذا مناسب للواقع المصرى؟

رصدت دراسة الإسكان بحضر مصر أن وسيط صافى مساحة الوحدات السكنية على مستوى الجمهورية 70 م<sup>2</sup> (65 م<sup>2</sup> للسكن غير الرسمى و73 م<sup>2</sup> للسكن الرسمى)، أى قريب من الحد الأدنى المقترح، كما أن وسيط المساحة التى يرغب فيها المواطن عند شراء وحدة جديدة حسب إستبيان الدراسة عن الطلب على السكن هو 80 م<sup>2</sup>.

### 3. مقترحات وتوصيات

#### • تابع فيلم

#### • "دور الحكومة فى مجال الإسكان | حوار مع د. خالد عبد الحليم"

فى ضوء ما تم نقاشه على هذه الصفحات من تعريف لمعايير المسكن الملائم وأسباب التفاوت فى مستويات المسكن الملائم، والتى إتضح أن أحد أكبر أسباب هذا التفاوت له علاقة مباشرة بمستوى الدخل، فتضع هذه التوصيات بعض الأطر العريضة لإعادة هيكلة منظومة السكن فى مصر طبقاً لدورها الإجماعى أولاً.

### 3.1 وضع رقابة لسوق السكن لرفع القدرة الشرائية وتقليص الفجوة بين الدخل وأسعار المسكن

هدف قومى لنسبة أسعار السكن للدخل. لا بد من تحديد هدف قومى لخفض

إعدة توزيع لغرف أو بناء غرف جديدة إن أمكن (هذا متوفر لغالبية الإسكان الإجتماعى القديم)، أو إعادة البناء الكلى.

### 3.2 إعادة هيكلة برامج الإسكان الإجتماعى (السكن المدعم)

هناك إتجاه فى وزارة الإسكان بالتعاون مع البنك الدولى لجعل التمويل العقارى الطريقة الوحيدة لمحدودى الدخل لإقتناء مسكن مدعم. ولكن هناك تحفظات عدة على أن يكون التمويل العقارى هو الآلية الرئيس لهذا منها:

خلق برامج تمويل مختلفة تلائم الطبائع المختلفة للدخل. التمويل العقارى وشروط الإسكان الإجتماعى غير ملائمة لمن يعمل عمل حر أو غير رسمى حيث أنه لا يحصل على دخل شهرى ثابت، لذا يجب خلق برامج تمويل مختلفة تلائم الطبائع المختلفة للدخل، وهى موجودة بالفعل فى مناطق المجهودات الذاتية.

خطورة رفع الحد الأقصى لقرض التمويل العقارى. تعمل وزارة الإسكان مع وحدة دعم وضمن التمويل العقارى لدى وزارة المالية على المطالبة برفع الحد الأقصى لقرض التمويل العقارى من 25 بالمئة من الدخل، حسب قانون التمويل العقارى الحالى رقم 148 لسنة 2001، إلى 40 بالمئة من الدخل. هذا الإتجاه يمثل خطراً على المقترضين وعلى منظومة التمويل العقارى حيث أن ما تنفقه فئات الدخل الخمسة المختلفة من دخلهم على السكن بين 25 و 15 بالمئة (من الأكثر فقراً حتى الفئة الغنية)، لذا الـ 40 بالمئة ستمثل عبئاً زائداً على الأسر، بالذات المتوسطة والفقيرة، ولا نرى كيف يمكن لهم سداد القيمة المطلوبة فى ظل إرتفاع الإنفاق على الغذاء والتعليم والصحة، وهى أساسيات لا يمكن الإستغناء عنها.

خفض تعريف محدودى الدخل ليضم فقط أقل فئتين للدخل. التعريف الحالى لمحدودى الدخل 2500 جم/ شهر للأسرة حسب تعديل تم إجراؤه عام 2008 لقانون التمويل العقارى. هذا التعريف غير دقيق حيث أنه طبقاً لأحدث إحصآت الدخل، بحث الدخل والإنفاق والإستهلاك لعام 2010/2011

للتعبئة العامة والإحصاء، متوسط دخل الفئة الفقيرة (ثانى أفقر 20 بالمئة من السكان) والفئة الأكثر فقراً (أفقر 20 بالمئة) هو بالتوالى 1042 و 833 جم / شهر. لذا يجب خفض تعريف محدودى الدخل ليضم فقط أقل فئتين للدخل لعدم السماح للفئات الأعلى بمزاحمتهم فى المسكن المدعم، أو لتفادى إعطاء صورة مشوهة لمناسبة الأسعار لمحدودى الدخل.

خفض أسعار الإسكان الحكومى. مع تعديل الحد الأقصى لمحدودى الدخل، والبقاء على نسبة الإنفاق على القرض على 25 بالمئة من الدخل، سيتضح أن أسعار المساكن التى يتم بنائها من قبل الحكومة (وزارة الإسكان والمحافظات) تفوق مقدرة محدودى الدخل الفعليين. لذا لابد من العمل على خفض أسعار هذه الوحدات، وهذا متاح من خلال زيادة الرقابة والضوابط على منظومة البناء، بالإضافة إلى إمكانية تعدد نوعية الوحدات المطروحة، فيمكن طرح وحدات مرفقة وغير كاملة التشطيب، بالإضافة إلى توفير قطع أراضى مرفقة وصغيرة (لكن بتفادى مشاكل مشروع إبنى بيتك).

تنوع حلول الإسكان. ضم منظومة تطوير العشوائيات إلى منظومة توفير المساكن المدعمة ليصبح الهدف هو زيادة الأسر التى تسكن بمسكن ملائم. هذا يسمح بتعدد حلول السكن ما بين توفير مساكن جديدة إلى تحويل مساكن غير ملائمة إلى مساكن ملائمة عن طريق الترميم أو إعادة البناء، إلى سداد فروق أسعار الإيجارات لمحدودى الدخل، بالذات فى عملية إصلاح الإيجار القديم. فيإعادة هيكلة وضم الجهاز المركزى للتعمير مع صندوق تطوير المناطق العشوائية ليصبح صندوق واحد لدى الحكومة المركزية خاص بالإسكان، ويمول هذا الصندوق المركزى عجز الصناديق المحلية الخاصة بالإسكان والتى يتكون عائدها من حصة من أرباح الشركات القابضة وبيع أراضى الدولة (داخل الزمام) وموارد أخرى.

## واقع البحث عن مسكن ملائم للدخل

### كتابة: رحمة بافلار

ياسر: 31 عاما، يعيش فى إمبابة ويبحث عن شقة ليتزوج خطيبته. يصل مرتب ياسر من عمله فى مقهى بالشيخ زايد الى 1000 جنيها فى الشهر، وليس لديه أى مصادر رزق أخرى.

”بعد شهرين من الثورة، انضمت مع حشد كبير من الناس بجهاز 6 اكتوبر وبنك الاسكان والتعمير نطالب بحقنا فى الاسكان الشعبى. وخوفا من الاجراءات غير القانونية ومن اجل تهدئة الحشود، سمح لكل شخص بالتسجيل. وسمعت فيما بعد بانه تم احراق اوراق التسجيل. ومؤخرا رأيت اعلانا كبيرا عن شقق رخيصة فى داندى مول. يؤكد الاعلان ان دفعة التعاقد على شقة حجرتين فى مدينة 6 اكتوبر يبلغ عشرة الاف جنيه، ويبلغ القسط الشهرى 600 جنيه. وعندما اتصلت بهم فوجئت بان هناك مبلغا اضافيا بالجنية المصرى لم يذكره الاعلان. هذه الاسعار لا يستطيع دفعها المواطنون ذو الدخول المتوسطة. كما قمت بالبحث فى منطقة إمبابة عن شقق ايجار جديد وقديم. وجدت ان الايجارات الجديدة تخدم المالك اكثر كثيرا مما تخدم المستأجر لان الايجار عاليا (يصل احيانا الى 600 جنيه) والعقد لمدة خمس سنوات فقط. والمالك لا يهتم الا بالربح. وبعد انتهاء العقد يستطيع المالك رفع الايجار أو طرد المستأجر. لذا فلن نشعر ابدا بالآمان فى ظل تلك القوانين، حتى ولو كان المالك شخص طيب. ولكن الايجار القديم افضل لانه يعطى المستأجر 65 عاما، ولكن من الصعب العثور على تلك الشقق، كما انها ليست جميلة.

اختيارى الاول ان اجد سكنا خارج المناطق العشوائية. حيث المباني والشوارع ضيقة، والمسكن لم يجرى بنائها بشكل هندسى، كما انه لا يوجد

هناك فرص لتعليم جيد لابنائى. اى شخص يريد ان يتقدم فى المجتمع، وبدون ان يشعر بالارتباط العاطفى بالمنطقة التى تربي فيها صغيرا، سيفضل العيش خارج العشوائية. كل ما اريده هو سكن جيد. المساحة ليست مهمة حقيقة بالنسبة لى. 65 مترا مناسب لعائلة صغيرة تبدأ حياتها. افضل اكتوبر لانها صممت وفقا للمقاييس المتفق عليها من الاساس. وهناك لا توجد عشوائيات، كما انها تتميز بالنظافة، ولا توجد مباني عالية. المواصلات ليست هى الاولوية بالنسبة لى. ولا مانع لدى ان استخدم مواصلات طويلة. خطتى فى الوقت الحالى هى إنتظار حدوث تطورا جديدا مع الوزارة. ان لم احصل على شىء خلال عام او عامين، فسوف أؤجر وأعد شقة صغيرة ايجار جديد، - وذلك حتى تاتينى الفرصة لشراء مسكن عبر الوزارة“.

**عبد الباسط: سائق سيارة أجرة وهو فى العقد السابع من عمره، يعيش فى الشيخ زايد. ولد عبد الباسط وكبر فى أرض اللواء والان هو يعيش فى الشيخ زايد.**

”كان يدفع ايجارا شهريا 60 جنيها فقط حسب القانون القديم. عندما اخبره احد اصدقائه انه سوف يترك شقته ”ايجار جديد“ فى الشيخ زايد، طلب منه عبد الباسط ان ينتقل للعيش فيها لفترة مؤقتة ليرى ان كانت المنطقة تلائمه. كان يريد ان يرحل من العشوائيات: ”لم اعد اطيع الضوضاء والزحمة، واحببت الهدوء فى الشيخ زايد. كانت الحياة فى المناطق العشوائية مريحة عندما كنت طفلا، ولكن اخلاقيات الناس تغيرت، واصبحت الحياة فى تلك المناطق صعبة للغاية“. فى البداية دفع عبد الباسط 300 جنيها شهريا ايجارا للشقة. قبل عدة سنوات اهدته والدته مبلغا من المال بعد بيع قطعة ارض فى ارض اللواء ثم قام هو ببيع متجرا كان يؤجره فى منطقة وسط البلد، وهو ما سمح له بشراء شقته التى اجرها.



محمد، ابن عبد الباسط الوحيد، خطب فتاة ويعمل بياعا فى متجر شبراوى فى الشيخ زايد بالنهار، ويقود السيارة الاجرة التى يملكها والده فى الليل. ولقد وجد محمد شقة فى الحى 16 بالشيخ زايد. كان محمد يبحث كأولوية على شقة معقولة الايجار فى منطقة مجاورة لانها "قريبة من العمل وهوؤها نظيف، كما ان هناك زرعة وخالية من الزحمة". محمد لم يسجل ابدا فى برنامج الاسكان الشعبى، ولكنه كان محظوظا عندما قام احد اصدقائه باعطائه عقد لشقة مدعومة فى الحى 16 بالشيخ زايد عبر بنك الاسكان والتعمير. كان دخل صديقه اقل من المطلوب لذا باع الشقة لمحمد مقابل 7 الاف جنيها خلو رجل. ومن اجل دفع المقدم الذى يصل الى 30 الف جنيها، ثم 600 جنيها قسط شهري، سوف يضطر محمد للاعتماد على دخله بالاضافة الى الاموال التى يحصل عليها من الجمعية التى اشترك فيها. سيحتاج محمد الى نحو ثلاث الى اربع سنوات الى ان ينتهى من دفع المقدم بالاضافة الى التأتيت المطلوب".

**نادية: 39 عاما، عاملة نظافة فى مدينة نصر والشيخ زايد. تعيش فى شقة ايجار قديم فى المرج. متوسط دخلها الشهرى يصل الى الف جنيها.**  
"عندما تزوجت كان كل ما أريده هو الابتعاد بقدر الامكان عن مدينة نصر (حيث عشت فى طفولتى مع خالتى) ومن إمبابة (حيث كان يعيش والدى). كان زوجى يعيش فى جسر السويس وعائلته من إمبابة. لم اكن اريد ان اعيش فى إمبابة لان العشوائيات القديمة اصبحت مزدحمة بشكل كبير وباتت وكرا للجريمة والمخدرات. زوجى وأنا لم نكن نحب الاختلاط كثيرا مع عائلتنا، لانهم كانوا يسببون لنا المشاكل المستمرة والخناق. عندما علم زوجى ان جاره يبنى بيتا فى المنطقة العشوائية فى المرج سأله ان كان يمكنه تأجير شقة فيها. ولان المساكن كانت عشوائية جديدة فكانت لازالت هادئة جدا، وذلك ما كنا نريده. يدفع زوجى الايجار فقط والذى يصل الى 60 جنيها. وانا أدفع

لكل شئ آخر. لن أرغب فى الانتقال للعيش فى اى مكان آخر لان الايجارات الجديدة عالية جدا".

**نعمة: 42 عاما، تعيش فى إمبابة وتعمل كعاملة نظافة بمنزل فى المهندسين.**  
تدفع نعمة وابتهاها معا الايجار. ابنها البالغ من العمر 11 عاما، وزوجها، لا يشاركان البتة فى أى مصاريف عائلية. الدخل الشهرى لنعمة وابتهاها يصل الى: 2460 جنيها + 2000 جنيها + 840 جنيها = 5300 جنيها.

"أردنا الحصول على شقة 3 غرف بايجار شهري لا يتعدى 500 جنيها فى 6 اكتوبر، لانها منطقة اكثر نظافة واهداً من منطقة إمبابة، كما انها اقرب الى عملنا (اننا نفق المئات من الجنيهات شهريا على المواصلات فقط). ولا نحب المجتمع فى إمبابة. ولكننا وجدنا ان ايجار شقة لا تتعدى 62 مترا، وغرفتين فى 6 اكتوبر يصل الى 700 جنيها على الاقل ايجار جديد. لذلك قررنا ان نبقى فى إمبابة لانها أرخص ثمنا ويذهب محمد ابني الى المدرسة هناك.

لم يكن الايجار القديم مطروحا لنا لان المقدم كان اعلى من امكانياتنا. وجد زوج ابنتى الشقة الحالية التى نعيش فيها ايجار جديد عبر صديق له، فى مسكن يملكه والده. الايجار يصل الى 750 جنيها شهريا ومئة جنيها شهريا للمياه والكهرباء. كما اننا ندفع الف جنيها سنويا كتأمين. العقد ليس فى صالحنا لان المالك يستطيع ان يطردنا من الشقة كل عامين".

**هبة: 28 عاما، تعمل شغالة فى الشيخ زايد.**

كتب كتابها وتبحث عن شقة تنتقل اليها مع زوجها (يعيش فى إمبابة ايضا) الذى يعمل لاعب كرة قدم فى الفريق الدولى بقطر. يصل دخله الشهرى الى نحو 2450 جنيها. كان زوجها عاطلا الى ان وقع عقدا مؤخرا مع فريق كرة

قدم فى قطر ولكنه لم يحصل بعد على راتبه.

”اننا نفضل ان نعيش فى الشيخ زايد لان عملى هنا. وكنت سأفضلها حتى ولو كنت اعمل فى أى مكان آخر لان الحياة فى إمبابة باتت صعبة للغاية. لقد قضت المخدرات والجريمة على المنطقة واخاف على مستقبل شقيقى الأصغر. فأفضل ان يذهب الى مدرسة اعدادية خارج إمبابة.

شاهدنا بعض الشقق. وفى البداية وقعنا على عقد ايجار جديد فى فيصل بـ 750 جنيها شهريا. ولكنى اضطررت لالغاء العقد عندما تأخر عمل زوجى فى قطر.

ثم بحثنا عن شراء مسكنا فى مدينة بدر. كانت ارخص شقة من غرفتين و 63 مترا، بنحو 2000 جنيها مقدم وتقسيط شهري يصل الى 550 جنيها. كان الثمن معقولا ولكنها كانت بعيدة جدا فى الصحراء وبدون مواصلات معقولة.

واخيرا، وجدنا اعلانا عن حدائق الاهرام تقدم شققا بمقدم يصل الى 20 الف وتقسيط الف جنيه. عندما ذهبنا لمشاهدة المكان وجدنا ان ارخص مقدم فى الحقيقة 70 الف والتقسيط الشهري على الاقل 1800 جنيه.

لن نستطيع ان نجد سكنا بثمان معقول الا بعد ان يبدأ زوجى فى كسب رزقه، وسوف نعيش فى حجرة بشقة والدتى فى امبابة كلما جاء زوجى فى زيارة من قطر“.

**محمد رمضان: 28 عاما، يعمل جرسونا فى مقهى فى الشيخ زايد وفى الليل يعمل بالقطعة فنى فى التليفونات المحمولة. (يعمل اجمالى 16 ساعة يوميا).**

يعيش محمد مع والديه فى منطقة فيصل العشوائية. لديه خطيبة ويبحث عن

شقة. دخله الشهرى 1300 جنيها.

”أبحث عن شقة فى 6 اكتوبر فقط، بالرغم من بعدها عن مكان عملى. فانا لا أريد ان اعيش فى منطقة عشوائية لاننى اريد حياة افضل لأبنائى. هنا الاسكان مخطط ومصمم بشكل افضل. والمنطقة هادئة وابنائى لن يسمعوا ألفاظ بذيئة فى الشارع وهى افضل لراحة الانسان النفسية. اطفالى سوف يلعبون فى النادي بدلا من الشارع.

ثانى أولوياتى هى حجم الشقة. فأنا أريد على الاقل غرفتين نوم لتكفى عائلة تكبر.

قمت منذ ثلاث سنوات، بالاشتراك فى مساكن الشباب فى ميدان الرماية، ولكن عندما حان دورى وزعت الشقق كلها على اصدقاء واقارب المقاولين. وبالرغم من انها كانت افضل فرصة، فلا اعتقد اننى سوف اجد شقة من خلال الحكومة. التوزيع يسوده الفساد تماما.

فى نفس الوقت، كنت ابحث عبر اصدقائى ومن خلال اعلانات الصحف وعلى الانترنت. وشاهدت عدة شقق اسكان خاص ولكن المباني التى تدعمها الحكومة يديرها بنك الاسكان والتعمير. اتصلت بالعديد من شركات العقارات الخاصة المنتسبة الى البرنامج القومى (إسكان مبارك)، مثل بيتى، طلعت مصطفى، اونست، الحى الايطالى. اسعارهم عالية جدا لعائلة ذات دخل منخفض: عشرة الاف جنيها دفعة تعاقد فقط، لشقة بحجم 65 مترا، وقسط شهري 600 جنيها، ودفعات اربعة الاف جنيها سنويا. للحصول على الشقة يجب دفع على الأقل 30 الف جنيها. وارخص شقة يصل ثمنها الى 110 الف جنيها.

لست متأكدا مما سوف افعله بعد ذلك لاننى لا املك اية مصادر دخل او تمويل أخرى غير راتبى“.

## الهوامش

- (14) على أساس أن 8 بالمئة من جميع الوحدات السكنية يتم إعادة إستعمالها كوحدة للعمل. الرقم الإجمالي للوحدات الخالية 5.7 مليون وحدة (23.2 بالمئة)
- (15) متوسط إنتاج الوحدات السكنية فى حضر مصر نحو 295 ألف وحدة سنوياً (فى الفترة 2000 إلى 2011)، وحيث أن لا توجد إحصائيات لريف مصر، فقد تم إفتراض أن متوسط إنتاج الوحدات فى ريف وحضر مصر هو ضعف الإنتاج فى الحضر، أى 590 ألف وحدة، آخذين فى الإعتبار قابلية إنخفاض معدل الإنتاج فى الريف عن الحضر، توازن زيادة عدد السكان به.
- (16) وفيق: هناك 4 مليون وحدة سكنيه شاغرة ونعانى ازمة، الوادى اليوم، 03.10.2012  
<http://www.masress.com/elwady/49249>
- (17) طارق وفيق: فرض ضرائب عقارية أمر عادل يساعد فى حل أزمة الإسكان، اليوم السابع، 28.05.2013  
<http://www.youm7.com/News.asp?NewsID=1086699>
- (18) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الوحدات السكنية بمباني السكن العادية طبقاً لنوع الوحدة ونوع الحيازة، 2006
- (19) Sims D. 2010 – Understanding Cairo The Logic of a city out of Control p166
- (20) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (21) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (22) اللائحة التنفيذية لقانون رقم 196 لسنة 2008
- (23) بعض المواقع التى تسوق لوحدات سكنية بالساحل الشمالى والبحر الأحمر  
<http://www.redseapropertyinvestment.com/> <http://www.thebestvillas.com/egypt/mediterranean-coast/alexandria.html>
- (24) وزير الإسكان لـ"اليوم السابع": تعديل قانون "الإيجارات القديمة" لجذب القطاع الخاص، اليوم السابع 06.01.2013  
<http://www.youm7.com/News.asp?NewsID=898991>
- (25) البنك الدولى، 2008. إطار إصلاح سياسات الإسكان فى حضر مصر
- (26) Antiquated rental law distorts housing market Egypt Independent  
12.10.2012 <http://www.egyptindependent.com/news/antiquated-rental-law-distorts-housing-market>

- (1) سلسلة أفلام الحق فى السكن  
[http://www.youtube.com/watch?v=iTBv\\_obBGcM&list=PLCzbBYBrEz3LUlxl2EXlgOR2yDhB5q2kA](http://www.youtube.com/watch?v=iTBv_obBGcM&list=PLCzbBYBrEz3LUlxl2EXlgOR2yDhB5q2kA)
- (2) سلسلة أفلام الحق فى السكن  
<http://www.youtube.com/watch?v=9JvhnkhKgTo>
- (3) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (4) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (5) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (6) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الوحدات السكنية بمباني السكن العادية طبقاً لنوع الوحدة والاستخدام الحالى للوحدة، 2006
- (7) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الوحدات السكنية بمباني السكن العادية طبقاً لنوع الوحدة والاستخدام الحالى للوحدة، 2006
- (8) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (9) البنك الدولى، 2008. إطار إصلاح سياسات الإسكان فى حضر مصر "A Framework for Housing Policy Reform in Urban Areas in Egypt: Developing a Well Functioning Housing System and Strengthening the National Housing Program".  
<https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/7955>
- (10) تم إستنتاج نسبة الوحدات المنتجة من قبل القطاع الخاص غير الرسمى للفترة 2000 إلى 2011 إستناداً بالنسبة التى تم حسابها فى الفترة ما بين 1986 و 1996 حيث أن لا توجد إحصآت جديد. الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، الكتاب الإحصائى السنوى 2012 – الإسكان – الوحدات السكنية المحققة فى الحضر طبقاً للقطاع 2000-2011
- (11) معهد التخطيط القومى، تقرير التنمية البشرية لمصر، 2010
- (12) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الوحدات السكنية بمباني السكن العادية طبقاً لنوع الوحدة والاستخدام الحالى للوحدة، 2006
- (13) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الوحدات السكنية بمباني السكن العادية طبقاً لنوع الوحدة والاستخدام الحالى للوحدة، 2006

- (27) الثروة العقارية تستغيث بقانون البناء، الأهرام - الطبعة الدولية، 07.04.2010  
<http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=117797&eid=6167>
- (28) تابع باب الحق في الإستقرار؛ خطر الإنهيار
- (29) حوار مع جوزف شكلا، مدير التحالف الدولي للموئل، مارس 2013. ووكالة الإحصاءات بدولة كندا، من ينفق على أغراض السكن المختلفة والتي تضم الإيجار/ القسط، الضرائب العقارية، الطاقة، المياه، الصيانة) أكثر من 30 بالمئة من الدخل، فسكن الأسرة أصبح خارج مقدرتهم. StatCan Housing Affordability. Ret 2013.06.13  
<http://www.statcan.gc.ca/pub/82-229-x/2009001/envir/hax-eng.htm#n3>
- (30) BenEngerberth.Org Housing Price-to-Income Ratio as a Way to Measure Maximum Local Affordability 02.06.2005. Ret: 2013.06.13  
[http://www.benengebreth.org/2005/06/housing\\_priceto](http://www.benengebreth.org/2005/06/housing_priceto)
- (31) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (32) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (33) أسعار إسكان مبارك مشكلة يطالب بحلها محلّص البحر الاحمر، الأهرام، 05.02.2008  
<http://www.ahram.org.eg/Archive/2008/2/5/MHFZ2.HTM>
- (34) «مشروع إسكان الشباب» تحول إلى بيزنس للشركات العقارية، المصري اليوم، 19.07.2009  
<http://www.almasryalyoum.com/node/141889>
- (35) 13 ألف قرار إزالة بالإسكندرية لم تنفذ بسبب الانفلات الأمن، المال، 02.06.2013  
<http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=74247#>.  
 Ud7K320Y6vl و: منتديات العاشر من رمضان، مشروع إسكان الشباب، 20.02.2008  
<http://10-ramadan.com/vb/archive/index.php/t-285.html?s=2277cbf>  
 675da5f364870dff65533d39 إسترجاع: 11.07.2013
- (36) موقع نمبيو، نسبة أسعار العقارات إلى الدخل 2013  
[http://www.numbeo.com/property-investment/gmaps\\_rankings.jsp?year=2013](http://www.numbeo.com/property-investment/gmaps_rankings.jsp?year=2013)
- (37) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (38) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (39) Gray A. 2001 - Definitions of Crowding and the Effects of Crowding on Health  
<http://www.msdc.govt.nz/documents/about-msd-and-our-work/publications-resources/archive/2001-definitions-of-crowding.pdf>
- (40) Gray A. 2001 - Definitions of Crowding and the Effects of Crowding on Health  
<http://www.msdc.govt.nz/documents/about-msd-and-our-work/publications-resources/archive/2001-definitions-of-crowding.pdf>
- (41) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الاسر وأفرادها طبقا لعدد غرف المسكن ومتوسط حجم الاسرة والتراحم، 2006
- (42) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (43) من معايير دولتي بريطانيا ونيوزيلندا Mayor of London 2006 Housing Space standards  
<http://legacy.london.gov.uk/mayor/planning/docs/space-standards.pdf>
- (44) Gray A. 2001 - Definitions of Crowding and the Effects of Crowding on Health  
<http://www.msdc.govt.nz/documents/about-msd-and-our-work/publications-resources/archive/2001-definitions-of-crowding.pdf>

باحث رئيس

يحيى شوكت

باحث مساعد

عمرو أبو طويلة

كتابة مقالات

رحمة بافلار

دوز فاندوزيلبير

رشا عروس

شاركوا بالبحث

دينا خليل

منى الصباحى

تحرير

ليلى حافظ

إزيس قاصم

نهال الهيرغنى

خرائط ورسومات بيانية

يحيى شوكت

عمرو أبو طويلة

الإخراج الفني

هشام الفقى

برامج محتوى مفتوح تم إستخدامها:  
Apache OpenOffice  
Tagxedo

بعض الحقوق محفوظة



العدالة الإجتماعية والعمران - خريطة مصر  
منشور برخصة المشاع الإبداعي: النُسبة-غيرالتجاري-بذات الرخصة 3.0.  
Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported License

وزارة الإسكان العن  
ShadowMinistryOfHousing.org

إتفرجوا عالأملام

You Tube

[youtube.com/user/IskanAlZil](https://youtube.com/user/IskanAlZil)

تابعوا المدونة



[shadowministryofhousing.org](https://shadowministryofhousing.org)

تصفحوا الأرشيف

diigo

[diigo.com/user/shadowmoh](https://diigo.com/user/shadowmoh)

تابعونا على تويتر



[@IskanAlZil](https://twitter.com/IskanAlZil)