

اسم البحث : دور القطاع الخاص في تحقيق أهداف السياسات الإسكانية... مصر نموذجاً

اسم الباحث : محمد محمود عبد الله يوسف

الدرجة الوظيفية : المدرس المساعد بكلية التخطيط العمراني والإقليمي – جامعة القاهرة

• نشر البحث في مؤتمر الإسكان العربي الثاني ببغداد في ديسمبر ٢٠١٢م بتنظيم جامعة الدول العربية ووزارة الإعمار الإسكان العراقية

المستخلص: Abstract

تتمثل أهم نتائج البحث فيما يأتي:

- ١- من أهم أهداف سياسات الإسكان تمكين المواطنين من ذوي الدخل المحدود من الحصول على السكن الملائم.
- ٢- استطاع القطاع الخاص أن يساهم في تحقيق بعض أهداف سياسات الإسكان مثل :
 - (أ) توفير الموارد المالية.
 - (ب) المساهمة في تطوير العشوائيات مثلما حدث في التجربة المصرية بتطوير عزبة المطار بالإسكندرية.
 - (ج) ضح الاستثمارات في البنية التحتية والإسكان بالمدن الجديدة مثلما حدث في التجربة المصرية.

مفاتيح الكلمات Keywords

سياسات الإسكان – القطاع الخاص – التمويل – التجربة المصرية – الشراكة.

هدف البحث Objective

هو تحليل دور القطاع الخاص في تحقيق أهداف سياسات الإسكان وتوضيح طرق التمويل المختلفة وأنواع الشراكة مع القطاع الخاص بعرض وتحليل أهداف سياسات الإسكان المختلفة وطرق التمويل وتحليل التجربة المصرية.

المقدمة Introduction

يتداخل قطاع الإسكان تداخلاً وثيقاً مع كافة مجالات التنمية المستدامة والتي تهدف إلى تحسين نوعية حياة الأفراد باعتباره الخطوة الأولى لتحسين نوعية حياتهم لما يوفره من استقرار لهم وبيئة صحية آمنة مزودة بالخدمات الأساسية، ولم يقتصر الاهتمام بقضايا الإسكان على المستوى الوطني للدول فحسب، وإنما عملت الأمم المتحدة على ترسيخ الاهتمام بقضايا السياسات الإسكانية والتنمية وذلك بإقرار الاستراتيجية العالمية للمأوى في عام ١٩٨٨م.

وقد أدت جهود الأمم المتحدة في المجال الإسكاني إلى ظهور مفهوم " التنمية الحضرية المستدامة " والذي تبلورت مفاهيمه في عام ١٩٩٠م بوضع برنامج لقياس "مؤشرات الإسكان" لربط سياسة قطاع الإسكان بعملية تخطيط الحكومات الشاملة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، أما في المؤتمر الثاني لمركز المستوطنات البشرية بالأمم المتحدة (المونل) في عام ١٩٩٦م فقد تم تطوير مفهوم "مؤشرات قطاع الإسكان" إلى مفهوم أشمل وهو "المؤشرات الحضرية" لتضم بجانب مؤشرات قطاع الإسكان قطاع النقل، وقطاع البنية التحتية، وقطاع التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وفي الواقع فإن للقطاع الخاص حالياً دور مهم في تمويل وتصميم وتنفيذ المشروعات السكنية، حيث لم تعد الدولة هي الممول الوحيد في كافة عمليات التنمية بل أصبح للقطاع الخاص دور رئيس في تحقيق الأهداف التنموية ومنها تحقيق أهداف السياسات الإسكانية.

ومن ثم يحاول الباحث تحليل دور القطاع الخاص في تمويل مشروعات الإسكان وتحقيق أهداف السياسات الإسكانية من خلال ثلاثة محاور : المحور الأول يناقش أهداف وأبعاد السياسات الإسكانية في الدول المختلفة والأبعاد المختلفة لهذه السياسات خاصة البعدين الاقتصادي والاجتماعي، أما المحور الثاني فيتطرق للقطاع الخاص وآليات تمويل المشروعات السكنية بعرض الآليات المختلفة لتمويل المشروعات السكنية، والصور المختلفة لمشاركة القطاع الخاص في تمويل البرامج والمشروعات السكنية، وفي المحور الثالث يقدم الباحث التجربة المصرية في قطاع الإسكان ودور القطاع الخاص بالمشاركة فيها بالتمويل أو التنفيذ أو كليهما معاً ومدى تحقق أهداف وأبعاد السياسات الإسكانية.

العمل التجريبي (الحقل) Experimental Work(Field)

يقوم الباحث بتحليل دور وأهمية القطاع الخاص في تحقيق أهداف السياسات الإسكانية من خلال عرض وتحليل أهداف سياسات الإسكان وطرق التمويل المختلفة وتحليل التجربة المصرية، واستخدم الباحث الأسلوب الوصفي لعرض الأدبيات المختلفة والأسلوب التحليلي والأسلوب الإحصائي لعرض المؤشرات والمقارنة، واستخدام الأشكال والجداول المختلفة كما سيأتي:

١- أهداف وأبعاد السياسات الإسكانية

يمكن معرفة أهداف وأبعاد السياسات الإسكانية المختلفة من خلال النقاط الآتية:

١-١ تطور سياسات الإسكان عالمياً

تعني سياسة الإسكان القوانين والتشريعات التي تنظم عملية التخطيط والتنفيذ من خلال مجموعة من اللوائح والقوانين ترتبط السياسات بالاستراتيجيات العامة أو الخاصة (١)، ويشمل مفهوم الإسكان التنظيم الحضري بأكمله فهو بيئة حضرية وحضارية متكاملة كما أن سياسات قطاع الإسكان تعمل على إزالة الاختلالات والعوائق من أجل تفعيل سوق الإسكان بهدف تحسين كفاءة وفعالية هذا السوق، ووضع آلية للدعم الحكومي لخدمة فئات الدخل المتدني والتي لا تستطيع الحصول على المسكن. (٢)

ومن المهم التطرق إلى توصيات مؤتمر الأمم المتحدة الأول للمستوطنات البشرية الذي عقد في فانكوفر، كندا، عام ١٩٧٦م، والذي شكل الأساس للعمل الوطني والتعاون الدولي في ميدان المستوطنات البشرية، وكذلك إلى جدول أعمال المونل وإلى إعلان اسطنبول بشأن المستوطنات البشرية بوصفها أهم نتيجتين أسفر عنهما مؤتمر المونل الثاني الذي عقد عام ١٩٩٦م، والذي وضع الهدف المزدوج المتمثل في توفير المأوى الملائم للجميع وتنمية المستوطنات البشرية المستدامة في عالم سائر في التوسع الحضري، واعتمد خطة عمل عالمية لبلوغ الهدفين المذكورين.

ويجب الإشارة أيضاً إلى إعلان المدن والمستوطنات البشرية الأخرى في الألفية الجديدة الذي اعتمده الدورة الخاصة للجمعية العامة في ٢٠٠١م، والذي أشار إلى خطورة التحديات المتعاظمة التي تعترض إنجاز التنمية الحضرية المستدامة في مواجهة التحول الديموجرافي المتسارع نحو المدن والبلدات، فضلاً عن هيمنة المراكز الحضرية على المستوطنات البشرية وفي التنمية الاقتصادية الوطنية. (٣)

(١) مشروع قرار بشأن مؤتمر الأمم المتحدة الثالث للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة، مذكرة من الأمانة، إبريل ٢٠١١م، الدورة الثالثة والعشرون نيروبي، ص ٢.

(٢) التجربة الأردنية في مجال التمويل الإسكاني لذوي الدخل المتدني، ناصر محمد أبو عنزة وآخرون، إبريل ٢٠٠٧، جامعة الملك سعود كلية العمارة والتخطيط، قسم التخطيط العمراني، ص ٣.

(٣) مشروع قرار بشأن مؤتمر الأمم المتحدة الثالث للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة، ... مرجع سبق ذكره، ص ٢.

ويتداخل قطاع الإسكان تداخلاً وثيقاً مع كافة مجالات التنمية المستدامة والتي تهدف إلى تحسين نوعية حياة الأفراد باعتباره الخطوة الأولى لتحسين نوعية حياتهم لما يوفره من استقرار لهم وبيئة صحية آمنة مزودة بالخدمات الأساسية، ولم يقتصر الاهتمام بقضايا الإسكان على المستوى الوطني للدول فحسب، وإنما عملت الأمم المتحدة على ترسيخ الاهتمام بقضايا السياسات الإسكانية والتنمية وذلك بإقرار الاستراتيجية العالمية للمأوى في عام ١٩٨٨م.

وقد أدت جهود الأمم المتحدة في المجال الإسكاني إلى ظهور مفهوم " التنمية الحضرية المستدامة " والذي تبلورت مفاهيمه في عام ١٩٩٠م بوضع برنامج لقياس "مؤشرات الإسكان" لربط سياسة قطاع الإسكان بعملية تخطيط الحكومات الشاملة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، أما في المؤتمر الثاني لمركز المستوطنات البشرية بالأمم المتحدة (الموئل) في عام ١٩٩٦م فقد تم تطوير مفهوم "مؤشرات قطاع الإسكان" إلى مفهوم أشمل وهو "المؤشرات الحضرية" لتضم بجانب مؤشرات قطاع الإسكان قطاع النقل، وقطاع البنية التحتية، وقطاع التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وقد أقرت الحكومات وشركاؤها في الموئل الثاني "الأجندة العشرين للموئل" للوصول إلى مدن آمنة وصحية ومنصفة، ولقياس مدى التزام الدول بتطبيقها تم تطوير "المؤشرات الحضرية" لتعرف بـ " حزمة مؤشرات اسطنبول +٥ " والتي وُزعت على ستة محاور رئيسية في أجندة الموئل وهي: المأوى، التنمية الاجتماعية، القضاء على الفقر، الحكم، التعاون الدولي.

وفي عام ٢٠٠٧م عقد مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية مؤتمره الواحد والعشرين لإقرار الخطة الاستراتيجية والمؤسسية المتوسطة الأجل لموئل الأمم المتحدة للحقبة ٢٠٠٨ – ٢٠١٣م والتي تركز على خمسة مجالات عمل رئيسية هي: رصد الواقع الحضري، الشراكات الحكومية مع القطاع الخاص والقطاع المحلي، توفير الإسكان والأراضي بالتكاليف الميسورة، توفير الخدمات الأساسية المتوافقة مع البيئة، التمويل المبتكر للمستوطنات البشرية، والتخطيط والتنظيم والإدارة الحضرية. (١)

٢-١ أهداف السياسات الإسكانية :

تتعدد أهداف السياسات الإسكانية في الدول المختلفة بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية وتتمثل فيما يأتي:

- ١-٢-١ توفير المسكن للفئات المحتاجة للدعم وهو يعد اجتماعي.
- ٢-٢-١ توفير المناخ المناسب للاستثمار في الإسكان، ويعد ذلك بعداً اقتصادياً.
- ٣-٢-١ توزيع الأدوار في الإسكان ما بين القطاع العام والخاص، ويعد ذلك بعداً اقتصادياً.
- ٤-٢-١ منح إعانات لتخفيف أعباء السكن، ويعد ذلك بعداً اجتماعياً يستهدف دعم الطبقات الفقيرة.
- ٥-٢-١ منح إعانات للجمعيات التعاونية، ويعد ذلك بعداً اقتصادياً واجتماعياً أيضاً يستهدف تشجيع المشاركة المجتمعية.
- ٦-٢-١ تمكين الفقراء من بناء مساكنهم ذاتياً، وهو بعد اقتصادي اجتماعي.
- ٧-٢-١ برنامج توفير الوحدات منخفضة التكاليف، ويعد بعداً اقتصادياً اجتماعياً أيضاً حيث يستهدف توفير التمويل اللازم لمحدودي الدخل.

٨-٢-١ برنامج الإحلال والتطوير للمناطق المتدهورة، وهو بعد اجتماعي يستهدف تطوير والارتقاء بالمناطق المتدهورة أو العشوائية.

٩-٢-١ المساهمة في تحقيق الأهداف المحددة في استراتيجية التنمية الوطنية (NDS)، والعهد الدولي مع العراق (ICI)، والأهداف الإنمائية للألفية (MDGs) بشأن قطاع السكن والمأوى بتوفير سكن لائق للجميع و تخفيض عدد الأسر التي تعيش في مساكن مزدحمة وأكوام مهترئة إلى ثلثين ومعالجة احتياجات النازحين داخليا واللاجئين والعائدين في الوقت نفسه لتمكينهم

(١) دراسة برلمانية تحليلية حول موضوع التنمية الإسكانية المستدامة، المجلس الوطني الاتحادي، لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة أبوظبي، ١٢-١٤ أكتوبر ٢٠٠٨م، مؤتمر "نحو تنمية إسكانية مستدامة"، الإمارات العربية المتحدة، ص ٣.

من تحقيق إمكاناتهم كأعضاء مساهمين في المجتمع (١)، وهو بعد اجتماعي يستهدف توفير مسكن كريم للإنسان.

١٠-٢-١ المساهمة في توفير السكن الملائم لذوي الدخل المحدود ضمن مراكز الأولوية كنواة لتوجيه النمو العمراني للمدن وإنشاء مدن سكنية متكاملة الخدمات تراعي كافة المعايير التخطيطية والاجتماعية والبيئية تناسب وإمكانات الشرائح المستهدفة، ويعد ذلك بعداً اجتماعياً وعمرانياً.

١١-٢-١ تنظيم وتعزيز فعالية قطاع الإسكان من خلال تشريعات منظمة وضبط أدوار كافة الجهات الفاعلة في القطاع وتعزيز إنتاجيته لتلبية الاحتياجات السكنية، فضلاً عن تفعيل الشراكة مع القطاع الخاص، بحيث يقوم القطاع الخاص بالتنفيذ والتمويل والتسويق، وتطوير الشراكات الاستثمارية الإسكانية والخدمية مع القطاع الخاص، وهو بعد اقتصادي يستهدف تفعيل وتنظيم الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص في قطاع الإسكان.

١٢-٢-١ المساهمة في تعزيز الاقتصاد الوطني عبر الاستثمار في الأراضي والمساكن وتنشيط الحركة الاقتصادية بكافة مدخلاتها على القطاعات المرتبطة بقطاع الإنشاء، (٢) ويعد ذلك بعداً اقتصادياً لتنشيط حركة الاستثمار والروابط الأمامية والخلفية للصناعات المختلفة المرتبطة بالإسكان.

١٣-٢-١ تحقيق رضا متلقي الخدمة من خلال تقديم خدمات متميزة للمواطنين المستفيدين بشفافية وبعدالة وبأقصر وقت وأقل جهد، وذلك من خلال توحيد موقع تقديم الخدمة والخدمات الإلكترونية وتوفير الكوادر المؤهلة وتبسيط الإجراءات التي من شأنها التخفيف عن المواطنين وتيسير تلبية احتياجاتهم. (٣) وهو بعد اجتماعي يستهدف تحقيق الرضا العام.

١٤-٢-١ تطوير برنامج دقيق يستهدف تلبية احتياجات الفئات ذوي الدخل المتدني من المساكن، على أن تكون المساكن بمواصفات ومساحات الحد الأدنى، وزيادة توفير الموارد لها عبر القنوات الرسمية وغير الرسمية وتحسين كفاءة أسواق الأراضي في المدن الرئيسية، بحيث تتوقف الأرض عن أن تكون عائقاً أمام الأسر الأدنى دخلاً، والتي ترغب في أن تبني مرحلة أولى من مسكنها الكامل (٤)، ويعد ذلك بعداً اجتماعياً وتخطيطياً.

١٥-٢-١ رفع درجة الاستعمال الكفء للإمكانات الحالية للمساكن وقطاع الأرض السكنية وتنمية القدرة المبنية على الكفاءة الاقتصادية في إنتاج المساكن من خلال مبادرات القطاع الخاص وتنمية برامج الاستثمار الإسكانية في القطاع الخاص والعام التي تنتج أعظم المنافع للاقتصادات المحلية وزيادة استخدام مواد البناء المحلية وتقنيات التشييد وفي نفس الوقت تخفيض تكلفة التشييد الكلية لكل فئات الدخول. (٥) ويعد ذلك بعداً اقتصادياً واجتماعياً أيضاً يستهدف الوصول إلى التوزيع الأمثل للموارد وكفاءة استعمالات الأراضي، والدور والشراكة الكفء والفعالة مع القطاع الخاص

(١) المراجعة النصفية، قطاع الإسكان والمأوى، الأمم المتحدة ووزارة الإعمار والإسكان، يونيو ٢٠٠٩م، بغداد.
(٢) الخطة الإستراتيجية والبرنامج التنفيذي، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (٢٠١٠ - ٢٠١٤م)، نوفمبر ٢٠١١م، المملكة الأردنية، ص ٤
(٣) المرجع السابق مباشرة، ص ١٢.
(٤) السياسات الإسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل، عاطف نصير، سبتمبر ٢٠٠٤، مؤتمر الإسكان واقع تطلعات وطموح، المملكة الأردنية الهاشمية، عمان، فندق حياة عمان، ص ٥.
(٥) المرجع السابق مباشرة، ص ٥.

٣-١ سياسات الإسكان في بعض دول العالم

يمكن استعراض بعض التجارب الدولية في سياسات الإسكان المختلفة للتعرف على أبعادها الاقتصادية والاجتماعية كما يأتي:

١-٣-١ الولايات المتحدة الأمريكية: يمكن معرفة أبعاد سياسات الإسكان في التجربة الأمريكية من خلال إقرار قانون الإسكان عام ١٩٤٩م، حيث تعهدت الولايات المتحدة بالسعي نحو تحقيق هدف كبير، وهو "توفير بيت لائق ومستوى معيشة كريم لجميع الأمريكيين".

وبموجب قانون الإسكان وتنمية المدن في عام ١٩٦٥م، تم إنشاء وزارة الإسكان وتنمية المدن، ومهمتها الرئيسية مساعدة الأمريكيين على تحقيق حلم امتلاك منزل، ومدد يد المساعدة إلى الشريحة الأضعف في المجتمع، وأن تضمن توفير فرص متساوية للجميع في خيارات الإسكان. وكما ورد في خطة العمل السنوية لعام ٢٠٠٨م فإن مهمة الوزارة تتمثل في: "زيادة نسبة امتلاك المنازل، ودعم التنمية الاجتماعية، وزيادة فرص الحصول على منزل بسعر معقول من دون أي تمييز". (١)

ولتحقيق ذلك وضعت الوزارة عدداً من الأهداف منها زيادة فرص امتلاك منازل على المستوى القومي، توفير منزل كريم للإيجار بسعر معقول وضمن إمكانيات المستهلك، وضمان فرص متساوية للجميع للحصول على مساكن.

وقد وضعت وزارة الإسكان خطة متوسطة المدى، تغطي مدة خمسة أعوام (٢٠٠٦-٢٠١١م). وهذه الخطة تحدد الطرق التي يجب أن تتبعها وزارة الإسكان لتحقيق أهدافها. وتشير الخطة إلى أن جهود وزارة الإسكان بالتعاون الوثيق مع المؤسسات الفيدرالية الأخرى والمؤسسات شبه الحكومية المعفاة من الضرائب، فضلاً عن الحكومات المحلية، والمنظمات الاجتماعية للجاليات والجمعيات الدينية، والقطاع الخاص، هذه الجهود يمكن أن تقدم حلولاً شاملة لقضية الإسكان في أمريكا.

٢-٣-١ الاتحاد الأوروبي: يتمثل الهدف الرئيس لسياسة الإسكان في معظم دول الاتحاد الأوروبي في توفير مساكن مناسبة بسعر معقول لجميع السكان. (٢)، وتتمثل الاتجاهات التي كانت تتبناها سياسات الإسكان الأوروبية في معظمها خلال القرن العشرين في قوانين لفرض الحد الأدنى من المعايير المطلوبة في السكن، وضع ضوابط للإيجارات في القطاع الخاص، وتوفير مساكن عامة رخيصة للطبقات الاجتماعية الفقيرة وخاصة خلال الحقبة الزمنية (١٩٥٠-١٩٨٠م).

وقد تحول الاهتمام نحو تحسين نوعية المساكن وتقديم المساعدات الفردية، بعد تراجع التجمعات السكنية العشوائية الفقيرة ويمكن تصنيف الدول الأوروبية المشمولة حسب السياسات السكانية كما يأتي:

معيار تدخل الدولة: يوجد في هولندا والسويد وبريطانيا أكبر قطاعات المساكن العامة في الاتحاد الأوروبي، حيث يوجد عدد كبير من المساكن المملوكة للدولة والمؤجرة للمواطنين. وتتفق حكومات هذه الدول أكثر من ٣% من الناتج المحلي الإجمالي على سياسة الإسكان.

معيار المساكن المستأجرة من القطاع الخاص: في النمسا والدانمرك وفرنسا وألمانيا كان تدخل الدولة أقل، وتم الاحتفاظ بأعداد كبيرة من المساكن المستأجرة من القطاع الخاص. ويبلغ الإنفاق الحكومي على سياسة الإسكان في هذه الدول نحو ١-٢% من الناتج المحلي الإجمالي.

معيار ارتفاع عدد المساكن المملوكة من قبل الساكنين، وانخفاض عدد المساكن العامة الرخيصة: يوجد في إيرلندا، وإيطاليا، وبلجيكا، وفنلندا، ولوكسمبورج عدد كبير من المساكن المملوكة من قبل السكان، وعدد صغير نسبياً من المساكن العامة الرخيصة. والإنفاق الحكومي على سياسة الإسكان عادة يبلغ نحو ١% من الناتج المحلي الإجمالي.

(١) استراتيجيات الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوروبية، دراسة بحثية بالتعاون مع برنامج الشيخ زايد للإسكان (المدة من ١ نوفمبر ٢٠٠٨م حتى ١٥ فبراير ٢٠٠٩م)، ٢٠٠٩م، قسم استطلاعات الرأي، العدد ٢، ص ١٨.

(٢) المرجع السابق مباشرة، ص ٢١.

١-٣-٣ سنغافورة: يُقصد بالسياسة الإسكانية في سنغافورة غالباً الإسكان العام، وتمثل سنغافورة نموذجاً ناجحاً لتوفير السكن بسهولة في المدن الآسيوية، وتعد ملكية المساكن أمراً مهماً في المجتمع السنغافوري، وأصبحت جزءاً من استراتيجية الحكومة، وتتضمن السياسة الإسكانية في سنغافورة عدداً من العناصر الضرورية لاستمرار نجاحها وهي التزام سياسي قوي تجاه الإسكان العام، دعم والالتزام المالي يأتي في شكل قروض وإعانات مالية، دعم تشريعي قوي يسمح للحكومة بحيازة الأراضي بسرعة وبأسعار زهيدة، ممارسة سلطتها القانونية إزاء القضايا المتعلقة بتطوير الإسكان العام وإدارته، وسياسات حكومية داعمة.

وقد هدفت حكومة سنغافورة إلى زيادة ملكيات الإسكان العام، من أجل تحقيق مجتمع يمتلك كل أفراد مسكنهم، (١) وقد تضافرت المنظمات والبرامج المساعدة مع السياسة الإسكانية في تشجيع مؤجري المساكن العامة ليصبحوا مالكي مساكن. وبنهاية تسعينيات القرن الماضي أصبح أكثر من ٨٥% من سكان سنغافورة يعيشون في عقارات الإسكان العام، ويمتلك ٩٠% من هؤلاء السكان عقود إيجار هذه المساكن المدعومة لمدة ٩٩ عاماً.

٢- القطاع الخاص وآليات تمويل المشروعات السكنية

يستعرض الباحث فيما يأتي الآليات المختلفة لتمويل المشروعات السكنية، والصور المختلفة لمشاركة القطاع الخاص في تمويل البرامج والمشروعات السكنية.

وتتدفق أغلبية الاستثمارات الأجنبية المباشرة التي تتلقاها منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا إلى قطاعي العقارات والوقود، وتنشأ الوظائف المرتبطة بهذه الاستثمارات في قطاع الصناعات التحويلية. ففي العقد الحالي حصل قطاع الصناعات التحويلية تقريباً على حوالي ٢٠ في المائة من مجمل تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر إلى المنطقة، لكنه قام بتهيئة ٥٥ في المائة من جميع الوظائف المرتبطة بهذه الاستثمارات الأجنبية المباشرة (٢) ويلاحظ أن هناك تحول في إستراتيجية الإسكان من "نمط التوفير" إلى نمط "الدعم والتمكين". (٣)

٢-١ الخصائص الأساسية للتمويل الإسكاني

تعد الوحدة الإسكانية من الناحية الاقتصادية سلعة رأسمالية من ناحية وسلعة استهلاكية طويلة الأجل (معمرة) Durable Goods من ناحية أخرى، ويترتب على ذلك أحد الحقائق الأساسية ذات التأثير البالغ على توجهات التمويل الإسكاني، فالقيمة الرأسمالية للوحدة تعتبر مرتفعة بالمقارنة بالدخل السنوي للفرد إذ تصل في المتوسط إلى خمسة أضعافه على النحو السائد في غالبية البلاد العربية.

و يفرض ذلك بالتالي أن توافر التمويل غير الذاتي (القروض) يعد من المتطلبات الأساسية لتحقيق رغبة العائلة في الحصول على الوحدة السكنية، وقد أدى ذلك في مجموعه إلى أن التمويل الإسكاني له خصائصه التي تميزه بوضوح عن أساليب التمويل الأخرى ، وتتمثل أساساً في الآتي (٤) :

٢-١-١ اتصافه عموماً بطول الأجل، أي عشرة سنوات فأكثر، وذلك على النحو الذي يكون فيه عبء التمويل في حدود القدرات الدخلية للمشتري، وهو ما يعد من المتطلبات الأساسية للحد من الفجوات الإسكانية .

(١) المرجع السابق مباشرة، ص ١٧

(٢) آخر التطورات والأفاق الاقتصادية المستقبلية بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، تقرير البنك الدولي، سبتمبر ٢٠١١م، ص ٣.

(٣) نظام الإسكان في إمارة الشارقة .دراسة تقييمية، خالد بن بطي المهيري، أكتوبر ٢٠٠٨م، اللجنة الدائمة للمساكن الحكومية، حكومة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة.

(٤) الدراسة الاسترشادية لحفز التمويل لتضييق الفجوة بين الاحتياجات الإسكانية وبين الطلب الفعلي على الإسكان بالبلاد العربية.. دراسة حول الأوضاع التوازنية للقطاع الإسكاني ومواجهة فجواته بالبلاد العربية، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني ومجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، يوليو ٢٠٠٤م، جمهورية مصر العربية، ص ٤٥.

٢-١-٢ أن يكون الأصل العقاري الضمان الأصيل للانتماء الإسكاني، ويفرض ذلك بالتالي ضرورة التحقق القانوني من ملكية المقرض لوحده الإسكانية وتدعيم الضمان بتوثيقه قانونياً لصالح المقرض من خلال القيام بعمليات الرهن.

٣-١-٢ ضرورة توافر تنظيم مؤسسي قانوني لتحقيق هذه المتطلبات الأساسية إلا أن اتساع نطاق القطاعات غير الرسمية للإسكان بالبلاد النامية والعربية وغير ذلك من الاعتبارات قد أدى إلى تعذر توافر تلك المتطلبات لنسبة لها أهميتها من أصحاب الاحتياجات الإسكانية. ويترتب على ذلك خروج تلك الفئات عن النطاقات الرسمية لسوق المال ممثلة في البنوك وغيرها من المنشآت التمويلية، ويعد ذلك بدوره من العوامل الأساسية لاتساع نطاق الفجوات الإسكانية سالف الإشارة إليها.

٤-١-٢ تعد المصادر الداخلية للتمويل المصدر الأساسي من حيث حجم المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها، وتتكون المصادر الداخلية للتمويل من الجهاز المصرفي العامل في البلاد والمؤسسات المالية المتخصصة كالبنوك التجارية والبنوك المتخصصة الأخرى التي يمثل بنك الإسكان أكثر المصادر الداخلية تمويلاً للأنشطة الإسكانية.

كما تعد المؤسسات المالية والعقارية في عداد المصارف المتخصصة، وتدخل في عداد المصادر الداخلية للتمويل أيضاً المؤسسات المالية الوسيطة مثل الصناديق المالية للتنمية وإعادة التأمين والشركات العقارية. (١)

٢-٢ أنواع التمويل الإسكاني

تتعدد أنواع التمويل الإسكاني كما يأتي:

١-٢-٢ التمويل العام: يقصد به المعنى الضيق الذي يقع عبء تدبيره على الموازنة العامة للدولة ولا يدخل فيه تمويل قطاع الأعمال العام، وينبع التمويل العام من المصادر السيادية الرئيسية وهي الضرائب، الرسوم، فائض القطاع العام المحول.

٢-٢-٢ تمويل القطاع الخاص: تنصرف مصادره إلى ثلاثة بنود رئيسية وهي التمويل الذاتي، التمويل المصرفي، وسوق الأوراق المالية (البورصة).

٣-٢-٢ التمويل المتتابع (الشراكة بين القطاع العام والخاص): أكثر طرق القطاع الخاص شهرة وفعالية هي مشروعات B.O.T وهناك العديد من المشروعات الضخمة عالمياً التي تمت بنظام B.O.T ولعل أبرزها مشروع نفق المانش بين إنجلترا وفرنسا EURO TUNNEL.

ويستخدم تعبير B.O.T كثيراً وقد شاع استخدامه ليعبر عن عائلة كبيرة تشتمل على عدد من الأنواع من العقود عادة بين طرفين أحدهما الحكومة أو الدولة التي تريد تنفيذ مشروع ما والطرف الثاني من القطاع الخاص المحلي أو الدولي، وهذا العقد يتضمن حقوق وواجبات كل طرف بحسب نوع العقد أو الامتيازات.

وتشمل هذه العائلة أو هذه المجموعة (٢) ما يأتي :

1. B.O.T (Build, operate and transfer):

البناء والتشغيل ونقل الملكية، وهذا العقد يكون بين طرفين الطرف الأول الحكومة والطرف الثاني القطاع الخاص الذي يقوم بالبناء والتشغيل لحقبة زمنية معينة ثم نقل الملكية للطرف الأول.

(١) التمويل الإسكاني والحاجة السكنية في العراق مع الإشارة إلى بعض التجارب العربية، إكرام عبد العزيز وآخرون، ٢٠٠٨م، مجلة المخطط والتنمية، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، العدد ١٩، ص ٢٣.

(٢) مصادر تمويل الاستثمارات البلدية في مجالات التخطيط العمراني والحركة والنقل ومدى تطور هذه الاستثمارات في مصر، محمد محمود عبدالله يوسف، سبتمبر ٢٠٠٥م، ندوة التخطيط العمراني وقضايا الحركة والمرور والنقل في المدن العربية، حماة - سورية، ص ١١٠.

2. B.O.O.T (Build, operate, owns and transfer)

البناء والتشغيل والتملك ثم نقل الملكية، وهو نظام تعاقد يقوم فيه القطاع الخاص ببناء المشروع ويقوم باستغلاله لمدة محددة يكون خلالها هو نفسه المالك ويأخذ كل عائدات المشروع خلال تلك الحقبة، وفي النهاية ينقل ملكية المشروع للحكومة.

3. B.O.O (Build, operate and own)

البناء والتشغيل والامتلاك ، هو نظام تعاقد يقوم فيه القطاع الخاص بالبناء والتشغيل والتملك .

4. B.O.L.T (Build, operate, lease and transfer)

البناء والتشغيل والتأجير ونقل الملكية، هو نظام تعاقد يقوم فيه القطاع الخاص بالبناء والتشغيل والتأجير ونقل الملكية بعد مدة.

5. B.T.O (Build, transfer and operate)

البناء ونقل الملكية والتشغيل، وهو نظام يقوم فيه القطاع الخاص بالبناء ونقل الملكية ثم القيام بالتشغيل .

6. M.O.T (Maintain, operate and transfer)

التحديث أو التطوير والتشغيل ونقل الملكية.

. B.L.T (Build, lease and transfer)

البناء والتأجير ونقل الملكية حيث يقوم القطاع الخاص ببناء المنشأة والمشروع وتأجيره لمدة ثم ينقل الحيازة للقطاع العام .

8. B.O.R (Build, operate and renew concession)

البناء والتشغيل وتجديد الامتياز ، في هذا العقد يقوم القطاع الخاص ببناء وتشغيل المشروع وتجديد الامتياز .

9. D.B.F.O (Design, Build, finance and operate)

التصميم والبناء والتمويل والإدارة ، ويقوم القطاع الخاص بتصميم المنشأة أو المشروع وبنائه وتمويله وإدارته .

10. R.O.T (Rehabilitate, operate and transfer)

إعادة التأهيل والصيانة وتشغيل ونقل الملكية، في هذا العقد تعطي الحكومة القطاع الخاص المسؤولية وتحمل كل المخاطر للإصلاح (إعادة تأهيل) والارتقاء بالاستثمارات الموجودة وتطبيق تقنيات جديدة ثم التشغيل ونقل الملكية.

11.O.M (Operation and maintenance) ، التشغيل والصيانة

12. Concession:

عقد الامتياز، يكون للقطاع الخاص حق حيازة منشأة أو مشروع وإدارتها وأخذ العوائد منها خلال مرحلة الامتياز .

وتوفر مشروعات الـ B.O.T للحكومة التمويل اللازم للمشروعات المختلفة، ومن هنا سعت دول العالم سواء المتقدمة منها أو النامية إلى مشاركة القطاع الخاص في تنفيذ المشروعات وإدارتها وتشغيلها (١). ومن أهم مبررات اللجوء لذلك عدم قدرة الحكومات على تحقيق التنمية المستدامة بمفردها، تخفيض التكاليف، المشاركة في المخاطر، تحسين مستوى الخدمة، تحقيق عائد إضافي، والسرعة في التنفيذ حسب المواصفات (٢)، وتأخذ صور الشراكة مع القطاع الخاص أشكالاً مختلفة كالآتي:

جدول رقم (١) أنواع عقود الشراكة مع القطاع الخاص ومواصفاتها

آلية عقود الشراكة	متوسط مدة العقد	تقديم الخدمات أو الإدارة	توفير رأس المال العامل	الحصول على صافي الإيرادات أو صافي الخسائر	توفير التمويل طويل الأجل	امتلاك الأصول قانونياً	توفير التخطيط للقطاع ومراقبة الخدمات
تأسيس وتوفير سوق التمويل اللازم	بدون تحديد	الدولة	الدولة و القطاع الخاص	الدولة	الدولة و القطاع الخاص	الدولة	الدولة
عقد خدمات	٢-٣ عام	قطاع خاص	الدولة	الدولة	الدولة	الدولة	الدولة
عقد إدارة	٣-٥ عام	قطاع خاص	الدولة	الدولة	الدولة	الدولة	الدولة
بناء و تشغيل ونقل ملكية	٢٠-٣٠ عام	قطاع خاص	قطاع خاص	قطاع خاص	قطاع خاص	الدولة	الدولة
بناء و تشغيل و تملك	٢٠-٣٠ عام	قطاع خاص	قطاع خاص	قطاع خاص	قطاع خاص	قطاع خاص	الدولة
حق الاستغلال	٢٠-٣٠ عام	قطاع خاص	قطاع خاص	قطاع خاص	قطاع خاص	الدولة	الدولة
مبادرة تمويل القطاع الخاص	١٠-٣٠ عام	قطاع خاص	قطاع خاص	قطاع خاص	قطاع خاص	قطاع خاص	الدولة

المصدر: الجديد عن البرنامج القومي للشراكة مع القطاع الخاص، الوحدة المركزية للشراكة مع القطاع الخاص، وزارة المالية المصرية، يونيو ٢٠٠٩م.

(١) دراسة شرعية اقتصادية لخصخصة مشاريع البنية التحتية بأسلوب البناء والتشغيل ثم الإعادة "BOT"، أحمد بن حسن بن أحمد الحسني، ٢٠٠٥م، المؤتمر العالمي الثالث للاقتصاد الإسلامي، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية.

(٢) إنشاء آلية مناسبة لجذب القطاع الخاص للمشاركة في برامج الإسكان الموجه للشرائح الفقيرة، الشراكة بين القطاعين العام والخاص والبيئة التمكينية الملائمة، هالة جوينات، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، الأردن.

٢-٢-٤ التمويل الإسلامي للإسكان: تتعدد صور التمويل الإسلامي للإسكان مثل:

- (أ) المرابحة.
- (ب) التورق المصرفي.
- (ج) الإيجار المنتهي بالتمليك أو مع الوعد بالتمليك.
- (د) عقد الاستصناع. ومن ميزاته المساهمة في إيجاد فرص لدخول مستثمرين الى قطاع بناء المساكن، إعطاء فرص اكبر للمستفيد لاختيار النموذج الأنسب له، اعطاء فرص أكبر للمستفيد للبناء في المنطقة التي يريد.
- (هـ) المشاركة.
- (و) السلم ومن ميزاته تمويل الشركات لبناء المساكن، المساهمة في التوازن بين العرض والطلب، وفرصة للمصرف لتحقيق أرباح من شركات البناء والأفراد. (١)

٢-٢-٥ التمويل بحسب مدة القرض: تعد الحقبة الزمنية من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لاجداد أصناف القروض التي ترتبط بها، وهي على نوعين أساسيين:-

أ. القروض قصيرة الأجل: وهي الأموال التي تقوم البنوك بتقديمها (بنوك تجارية وبنوك ادخار) حيث تقوم هذه البنوك بتمويل شراء الأراضي واستيراد المواد الإنشائية والبنائية من الخارج، أو تحويل الأرباح العائدة إلى الشركات الاجنبية لتنفيذ مقاولات مشروعات الإسكان، وعادة لا تقوم البنوك بالتمويل لأجل البناء لكونها تتأى عن المخاطرة للإقراض طويل الأجل لطول المدة اللازمة للاسترداد (Pay Back Period).

ب. القروض طويلة الأجل: هذه القروض يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو المشابهة لها مثل مؤسسات الرهن أو شركات التأمين وإعادة التأمين، وتعتبر بنوك الإسكان من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الائتمان الإسكاني طويل الأجل للأفراد الراغبين في شراء المساكن أو إقامتها أو ترميمها، ومنها على سبيل المثال (المصرف العقاري في العراق، صندوق الإسكان العراقي)، ولهذه البنوك سياساتها الإقراضية من حيث آجال القروض ونسب الفوائد، وأليات التسليف.

٢-٢-٦ التمويل بحسب المصادر التمويلية: وتنقسم إلى

أ. المصادر الداخلية للتمويل: وهي إحدى الأنواع المتعلقة بالائتمان الإسكاني التي تعمل على توفير الموارد المالية للأفراد العاملين بالعقارات السكنية كالأراضي والأبنية، وتعد المصادر الداخلية للتمويل المصدر الرئيس من حيث حجم المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها، وتتكون المصادر الداخلية للتمويل من الجهاز المصرفي العامل في البلاد والمؤسسات المالية المتخصصة كالبنوك التجارية والبنوك المتخصصة الأخرى التي يمثل بنك الإسكان أهمها تمويلاً للنشطة الإسكانية، كما تعد المؤسسات المالية والعقارية في عداد المصارف المتخصصة، وتدخل في عداد المصادر الداخلية للتمويل أيضاً المؤسسات المالية الوسيطة مثل الصناديق المالية للتنمية وإعادة التأمين والشركات العقارية.

ب. المصادر الخارجية للتمويل: والتي نشأت مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي وتحقيق مصالح مشتركة بين الدول في حل مشكلات الإسكان، وذلك من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

ويظهر التمويل الخارجي والدولي للإسكان من خلال المؤسسات المالية الدولية وفي مقدمتها البنوك والمؤسسات الدولية، ثم المنظمات الإقليمية الأوروبية ومنها الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي في تقديم القروض الإسكانية لمجموعة الأقطار الإفريقية الناطقة بالفرنسية، حيث قدمت نحو ثلثي قروضها إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية.

ثم تأتي المساعدات الثنائية لتدعيم القروض الدولية، وليس من السهل حصر عدد الهيئات الدولية التي تعمل على إقراض غيرها من البلدان سواء كانت من خلال الجهود الجماعية أو الثنائية ومن أمثلتها مركز الأمم المتحدة للإسكان والبناء والتخطيط، المجلس الاقتصادي والاجتماعي التابع للأمم المتحدة، ومؤسسة تنمية الكومنولث وغيرها، وتعد الولايات المتحدة الأمريكية من أنشط دول العالم في مجال التسليف الإسكاني ومن بين مؤسساتها بنك التنمية الأمريكي، والوكالة الأمريكية للتنمية الدولية.

(١) تمويل المساكن في الشريعة الإسلامية، صلاح بن فهد الشلهوب، مايو ٢٠٠٨م، ورشة عمل بالتعاون بين الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل وصحيفة الاقتصادية.

٢-٢-٧ التمويل بحسب طبيعة النشاط العقاري مثل تمويل توفير الأراضي، تمويل المنافع والخدمات العامة، تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية، تمويل تنفيذ مقاولات المشروعات الإسكانية، دفع الأجور العمالية. (١)

٢-٢-٨ التمويل الأصغر للإسكان: يتكون التمويل الأصغر للإسكان بصفة أساسية من قروض تُمنح لذوي الدخل المنخفض لتجديد مساكنهم أو لتوسيعها، أو لبناء منزل جديد أو حيازة قطعة من الأرض، أو لتوفير خدمات أساسية مثل الربط بشبكة الصرف الصحي.

وهناك صور عديدة للتمويل الأصغر للإسكان تقدمه مجموعة متنوعة تشمل مؤسسات التنمية الحضرية والمؤسسات المالية المنظمة والهيئات الحكومية وتعاونيات الائتمان والمنظمات غير الحكومية ومؤسسات التمويل الأصغر، وبالطبع فإن تمويل الإسكان لذوي الدخل المنخفض يمثل جزءاً من تطوير العشوائيات أو إستراتيجية التنمية الحضرية، حيث تقتزن الخدمة المالية بالمساعدة الإنشائية أو منح حقوق ملكية الأرض، ويزداد التمويل الأصغر للإسكان المقدم من خلال مؤسسات التمويل الأصغر القائمة بشكل كبير، كما تقدم بعض مؤسسات التمويل الأصغر الإرشاد أو الإشراف. (٢)

(١) دراسة حول سياسات وتمويل الإسكان في العراق، وزارة الإعمار والإسكان، الدائرة الفنية، ٢٠٠٨م، العراق، ص ٥.

(٢) المساعدة في تحسين فعالية الجهات المانحة في مجال التمويل الأصغر للإسكان، موجز الجهات المانحة CGAP، أغسطس ٢٠٠٤م، ص ١.

٣- نماذج من التجربة المصرية

يقدم الباحث فيما يأتي نماذج متعددة من التجربة المصرية في قطاع الإسكان ودور القطاع الخاص فيها سواء بالتمويل أو التنفيذ أو كليهما معاً ومدى تحقق أهداف وأبعاد السياسات الإسكانية في مصر. وقد ارتكز التخطيط الاقتصادي في مصر سابقاً وبصفة أساسية على دور القطاع العام باعتباره حجر الزاوية في دفع عجلة التنمية الاقتصادية، إلا أنه مع التغييرات الهيكلية التي حدثت نتيجة سياسة التحرر الاقتصادي، فقد ظهر دور القطاع الخاص في مجال الاستثمار، وبالتالي فإن تشجيع دور القطاع الخاص يعد من ركائز عملية التنمية، هذا بجانب توفير المقومات والإمكانيات الكفيلة للقيام بدوره الفعال في إنجاز برامج ومشروعات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث يساهم القطاع الخاص على المستوى القومي بنحو ٤٤% من جملة الاستثمارات القومية (١)

وتحمل القطاع الخاص قبل قيام ثورة ١٩٥٢ أعباء الاستثمار في القطاع السكني و توفيره لكل المستويات الاقتصادية، بحيث يخضع حجم الاستثمار إلى آليات سوق العرض والطلب، وبعد إنشاء شركة التعمير و المساكن الشعبية عام ١٩٥٣م، كان ذلك إيذاناً بتدخل الدولة التدريجي، و بعد تغير الخط السياسي للدولة في منتصف السبعينيات في ظل سياسة الانفتاح الاقتصادي اتجهت الدولة مرة أخرى إلى تشجيع القطاع الخاص، للقيام بدور أكبر في مجال الإسكان، وبخاصة الإسكان المتوسط و الاقتصادي، وفي ظل التحول إلى الرأسمالية أصبح القطاع الخاص له الدور الأكبر في تمويل المشروعات السكنية. (٢)

وبلغت رؤوس الأموال المصدرة في إنشاء شركات جديدة في قطاع التشييد والبناء بمصر نحو ١,٣ مليار جنيه خلال عام (٢٠٠٤-٢٠٠٥م)، وبلغ أقصى ارتفاع لحجم رؤوس الأموال في عام (٢٠٠٧ - ٢٠٠٨م) حيث بلغ نحو ٤,٧ مليار جنيه، إلا إنه انخفض إلى نحو ٣,٣ مليار جنيه عام (٢٠٠٨-٢٠٠٩م)، وقد استحوذ قطاع التشييد والبناء على نحو ٨% من إجمالي رؤوس الأموال المصدرة في إنشاء شركات جديدة في كافة القطاعات عام (٢٠٠٤-٢٠٠٥م)، وقد بلغت هذه النسبة نحو ٢٢% في عام ٢٠٠٨ / ٢٠٠٩ م. (٣) ، وتشير بيانات وزارة التنمية الاقتصادية إلى استثمار القطاع الخاص نحو ٢٩ مليار جنيه في الأنشطة العقارية خلال العام المالي الماضي، في حين لم تتجاوز الاستثمارات العامة ١,٣ مليار جنيه في العام نفسه. (٤)

٣-١ التطور التاريخي لقطاع الإسكان في مصر

مر قطاع الإسكان في مصر بثلاثة مراحل أساسية خلال المدة من مطلع السبعينيات و حتى أواخر التسعينيات شكلت مستوى أداء القطاع و كانت على النحو الآتي :

(١) الحقبة الزمنية من ١٩٧٤ : ١٩٨٠ م : شهدت المرحلة من مطلع السبعينيات و حتى مطلع الثمانينيات الانفتاح الاقتصادي للدولة و هو ما ساعد على رفع مستوى المعيشة و متوسطات الدخل، و شهدت هذه الحقبة استمرار السيطرة النسبية لشركات الإسكان في القطاع العام على حركة النمو العقارى بصورة أكبر منها في حالة الشركات القطاع الخاص .

(٢) الحقبة الزمنية من ١٩٨١ : ١٩٩٢ م : تميزت هذه المرحلة بأنها قد استفادت من نتائج المرحلة السابقة من حيث انتشار حركة البناء و التشييد على كافة المستويات (من إسكان فاخر و متوسط و عادي و مميز و شعبي)، و قد ساهمت هذه المرحلة في زياده مطردة في أسعار الأراضي و مواد البناء و ارتفاع نسبي في تكلفة الأيدي العاملة المدربة خاصة في ظل انتقال السيطرة النسبية على قطاع الإسكان لشركات تتخذ طابع القطاع الخاص بصورة أكبر و أكثر وضوحاً، و ساعد على ذلك ارتفاع معدلات نمو القطاع خلال الحقبة الزمنية لتصل إلى ٢٠% في المتوسط، زيادة متوسطات الدخل و بالتالي ارتفاع القوة الشرائية خصوصاً من قبل العاملين في الخارج و من فئات العرب و الأجانب .

(١) دراسة اقتصادية للتوزيع القطاعي للاستثمارات مع التركيز على القطاع الزراعي في مصر، هبة الله محمد السويفي وآخرون، مركز البحوث الزراعية - معهد بحوث الاقتصاد الزراعي، ص ١.

(٢) أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان .. دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من رمضان والسادات، محمد محمود عبدالله يوسف، ٢٠٠٨م، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ص ٥٤.

(٣) العوامل المؤثرة على صناعة البناء في مصر بالتركيز على الاسمنت، أنور النقيب، شركاء التنمية للبحوث والاستشارات والتدريب، إبريل ٢٠١٠م، ص ٥.

(٤) الاستثمار العقاري العربي في مصر يركز على الإسكان الفاخر، صحيفة القدس العربي،، يناير ٢٠١١م، العدد ٦٧١١، ص ١٤.

و من أهم ملامح العمل في هذه المرحلة أن اتجهت حركه النمو العمرانى لمركزين جديدين في جذب الاستثمار السكانى و هما:-
-المناطق و المدن الجديدة في العاشر من رمضان و السادس من أكتوبر و بدر و العبور و الشروق، و كان الاتجاه العام لهذه
المدن هو اجتذاب الأيدي العاملة في المشروعات الاقتصادية لهذه المدن (من مصانع و مشروعات زراعية و خدمية) .

-المناطق الفاخرة و الذى نما حجم الطلب عليها من الطبقة فوق المتوسطة و العليا في الهيكل البنائى للمجتمع المصرى خاصة و
أن هذه المناطق كانت داخل القاهرة مثل المعادى و الدقى و مصر الجديدة و الزمالك و العجوزة و المهندسين .
وجدير بالذكر أن ٢٥% من إجمالى خطة الإسكان مسؤولة القطاع العام و الباقي للقطاع الخاص. (١)

(٣) **الحقبة الزمنية من ١٩٩٢ - ٢٠٠١ م:** امتازت هذه الحقبة بنمو حجم المعروض من الإسكان الفاخر و السياحى و
الترفيهى و تقلص حجم المعروض من الإسكان المتوسط و الشعبى خاصة مع اتجاه الدولة لوضع شركات الإسكان الحكومية
على قائمة الشركات التى سيتم البدء بطرحها للخصخصة فتم طرح مجموعة من أكبر شركات الإسكان التابعة للقطاع العام
و أهمها شركات مصر الجديده للإسكان، مدينه نصر للإسكان، القاهرة للإسكان، المتحدة للإسكان و التعمير و الاستشارات
الهندسية، الشمس للإسكان، و يوضح الجدول التالى هياكل الملكية لعينة من شركات الإسكان التى كانت تتبع القطاع العام حتى
تم الانتهاء من خصخصتها و كانت على النحو الآتى :-

جدول رقم (٢) عينة من شركات الإسكان في مصر التي تم خصخصتها

الشركة	حصه المال العام	اتحاد عاملين	قطاع خاص	الإجمالى
القاهره للإسكان	٨%	١٠%	٨٢%	١٠٠%
التعمير و الاستشارات الهندسية	٤٢%	٥%	٥٣%	١٠٠%
مصر الجديده للإسكان	٧٣%	١٠%	١٧%	١٠٠%
الشمس للإسكان	٨٦%	=====	١٤%	١٠٠%
المتحدہ للإسكان	٤٤%	١٠%	٤٦%	١٠٠%
مدينة نصر للإسكان و التعمير	٢٥%	١٠%	٦٥%	١٠٠%

و يتضح من الجدول السابق أنه على الرغم من خصخصة العديد من شركات الإسكان إلا أن متوسط حصه القطاع الخاص في
شركات العينة لم يتعد ٤٢,٤%، و بلغ متوسط حصه اتحاد العاملين ٧%، و حصه المال العام (سواء من شركات قابضة أو
شركات تأمين أو بنوك قطاع عام أو مؤسسات اقتصادية أخرى) قد بلغ نحو ٥٠,٦% .

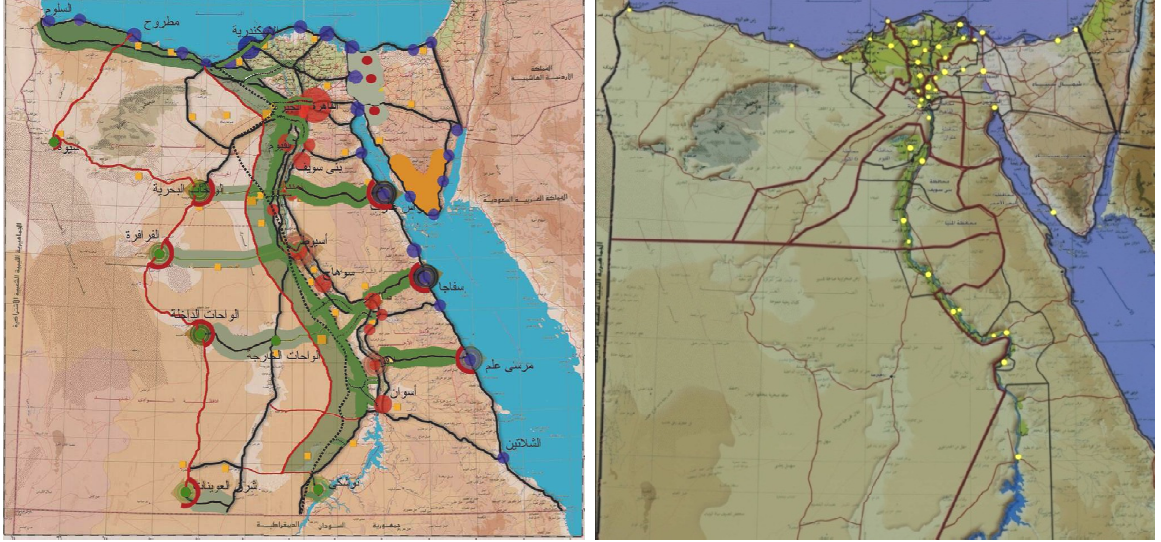
و كان من أهم عوامل تميز هذه الحقبة أن الدولة عملت على إعادة توزيع السكان في مناطق القاهرة الكبرى و الإسكندرية، و تم
ذلك من خلال السماح لشركات الإسكان الخاصة بالدخول في هذا السوق الاستثمارى بقوة من خلال منحها امتيازات خاصة
مشجعه على قيام هذه الشركات بإقامة المشروعات و المدن السكنية، إلا أن ما حدث فعلاً أن قامت هذه الشركات بإنشاء
منتجعات سياحية و ترفيهية في هذه المناطق في صوره إسكان فاخر، و هو ما أدى إلى زياده حجم المعروض من الإسكان
الفاخر مقابل نمو حجم الفجوة في الإسكان المتوسط و الشعبى حيث بلغ حجم المشروعات السكنية الفاخرة نحو ١٨ مشروعاً
تتضمن ٧,٠٠٠ فيلا و ٢٠,٠٠٠ وحده سكنية.

(١) أثر الرهن العقارى على البورصة، دراسات قطاعية، شركة يونيفرسال لتداول الأوراق المالية، قطاع الإسكان و التعمير، ٢٠٠١ م.

٢-٣ الوضع الحالي لسوق الإسكان في مصر

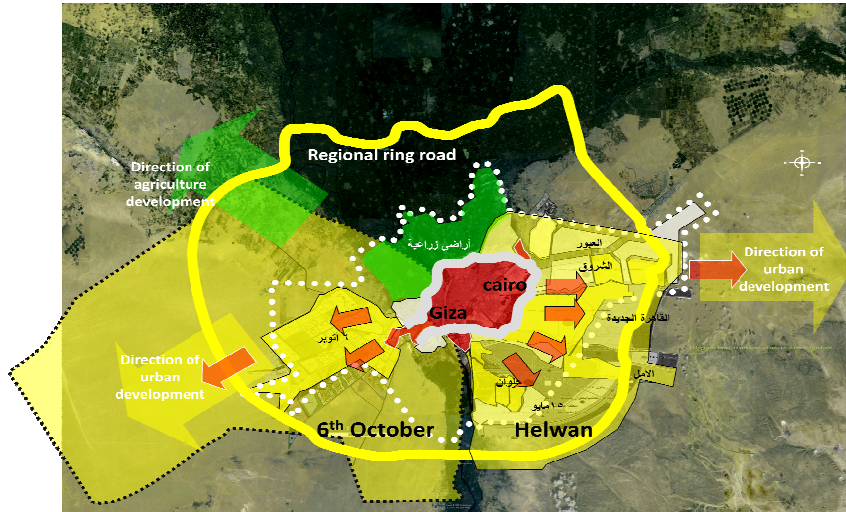
بداية قبل التطرق الى الواقع الفعلي حالياً لسوق الإسكان ينبغي المقارنة بين واقع الإسكان في مصر والمستهدف من خلال المساحة المأهولة الحالية والمستهدفة حيث أن المساحة الحالية المأهولة في مصر عام ٢٠١٠م تبلغ ٦%، ويستهدف أن تصل إلى ١٥% في عام ٢٠٥٠م، والأشكال الآتية توضح ذلك

شكل (١) مصر ٢٠١٠م: المساحة المأهولة ٦% شكل رقم (٢) مصر ٢٠٥٠م: المساحة المأهولة ١٥%



المصدر: توفير خدمات الإسكان والمواصلات للشباب، مصر – تقرير التنمية البشرية 2010، مصطفى مدبولي، يونيو ٢٠١٠م.

شكل (٣) تطوير القاهرة الكبرى ومخطط النقل الحضري



المصدر: توفير خدمات الإسكان والمواصلات للشباب، مصر – تقرير التنمية البشرية 2010، مصطفى مدبولي، يونيو ٢٠١٠م.

ويتضح من الأشكال السابقة أن هناك هدف استراتيجي بزيادة المساحة المعمورة في مصر، كما أن هناك مخططات عمرانية بزيادة قطاع الإسكان خاصة من خلال التوسعات العمرانية بالمدن الجديدة مثل امتدادات مدينتي ٦ أكتوبر والقاهرة الجديدة.

وينقسم سوق الإسكان في مصر (١) إلى:

(أ) **مناطق إسكان رسمية:** مناطق إسكان مخططة تضم حوالي ٣٠% من حجم الإنتاج السنوي للإسكان و أغلبها موجه لذوى الدخل المرتفع و المتوسط.

(ب) **مناطق إسكان غير مخططة (إسكان غير رسمي):** ممثلة في إنشاءات سكنية تقام على أراضى زراعية غير مخدومة بالمرافق و بتقسيمات غير معتمدة، و بالتالى فهي لا تتبع أسس التخطيط العمراني، وأنتج هذا السوق حوالي ٧٠% من حجم الإنتاج السنوي للإسكان لذوى الدخل المعدوم و المحدود. و يطلق على هذا السوق الإسكان غير الرسمي أو العشوائى و قد تكون البنايات به بمستوى تقنى مناسب أو متردى .

(ج) **مناطق إسكان متدهورة:** بمعنى أنها أجزاء قديمة من المدن القائمة أنشئت منذ أكثر من مائة سنة، وحدثت حركة للسكان منها لمناطق أخرى واستغلت هذه المناطق لتقسيم الوحدات لوحدات أقل أو بإيجار للوحدة السكنية المكونة مثلاً من ٣ غرف لعدد ثلاثة أسر أو أكثر، و هى بوجه عام المناطق السكنية القديمة التى انتهى العمر الافتراضى بها أو مناطق حديثة البناء و لكن تمت دون أى مراعاة للنواحى الصحية و التخطيطية و تتمثل فى: مناطق حالتها رديئة و تحتاج إلى إزالتها و إعادة تخطيطها ، مناطق حالتها متوسطة و تحتاج لتحسين و رفع كفاءة بعض الشوارع أو خلق ساحات و مناطق مفتوحة و خضراء أو استكمال المرافق أو ترميم بعض مبانيها، مناطق حالتها جيدة من النواحى الإنشائية التصميمية و تحتاج للارتقاء بها و مدها بالخدمات و ربطها بشبكة الطرق.

وبصورة عامة يهيمن الإسكان الفاخر على أولويات شركات العقارات العربية العاملة في مصر، فعلى سبيل المثال ينصب عمل مجموعة إعمار الإماراتية، بحسب موقعها الرسمي على شبكة الإنترنت، على بناء المنازل الفاخرة، وهو ما يبدو من طبيعة مشروعاتها في مصر مثل مشروع « أب تاون كايرو » الذي يمتد على أربعة ملايين متر مربع، تشرف على العاصمة القاهرة من ارتفاع نحو 200 متر فوق سطح البحر، وهو يضم ملاعب جولف، وقرى سكنية تشمل قصوراً و منازل ريفية و شققاً فاخرة و مراكز تسوق و حمامات سباحة.

٣-٣ نماذج من مشروعات القطاع الخاص في مصر (الإسكان و البنية التحتية)

اتجهت العديد من الوزارات المصرية إلى الشراكة مع القطاع الخاص في العديد من مشروعاتها مثل وزارة الإسكان و المرافق التي قامت بطرح مشروعين بنظام الـ B.O.T لتوفير مياه للشرب بمنطقتين من مناطق التنمية الجديدة هما منطقة شرقي بورسعيد و جنوبي السويس (٢). كما طرحت وزارات أخرى مثل النقل و المواصلات مشروعات بنظام الـ B.O.T مثل مشروع محطة حاويات في ميناء السويس و مرسى البخوت في شرم الشيخ، كما قامت الوزارة بطرح عدد من المشروعات لإنشاء مطارات بنظام B.O.T مثل مطار مرسى علم الذي أسند إلى شركة كويتية .

ونجد أن المدن المليونية مثل القاهرة و الجيزة و الإسكندرية و التي تواجه الكثير من المشكلات نتيجة لتركز السكان بهم أخذت فكرة مشروعات B.O.T وبدأت في تنفيذها لحل بعض مشكلاتها، فمثلاً نجد أن محافظة الجيزة هي الأولى التي بدأت بهذا البرنامج و طرحت عقداً لبناء موقف سيارات بنظام B.O.T و تبعتها محافظة القاهرة . و يلاحظ أن القطاع الخاص هو الذي ساهم بحجم ضخم في التمويل بنسبة ٧٥,٢ % من إجمالي استثمارات الكهرباء و المياه و الغاز الطبيعي، و ساهم بنسبة ٧٥,٦ % من إجمالي استثمارات التشييد و البناء في عام ٢٠٠٢ - ٢٠٠٣ م، كما ساهم بنسبة ٤٦ % من إجمالي استثمارات النقل و الاتصالات في عام ٢٠٠٢ - ٢٠٠٣ م، و ساهم بنسبة ٩٨ % من إجمالي الاستثمارات في الأنشطة العقارية في عام ٢٠٠٢ - ٢٠٠٣ م، أي أن القطاع الخاص هو صاحب النصيب الأكبر في توليد التمويل اللازم. (٣)

(١) آليات و كيفية تحسين نوعية الحياة، محسن بياض، يوليو ٢٠٠٩م. صندوق و تطوير المناطق العشوائية.

(٢) مصادر تمويل الاستثمارات البلدية في مجالات التخطيط العمراني و الحركة و النقل و مدى تطور هذه الاستثمارات في مصر... مرجع سبق ذكره، ص ١١٧.

(٣) المرجع السابق مباشرة، ص ١١٩.

وكان ولا يزال للقطاع الخاص والمنظمات والجمعيات الأهلية والمدنية دور في تطوير العشوائيات بمصر، حيث قامت الحكومة بإشراك القطاع الخاص في تطوير العشوائيات مثلما حدث في عزبة المطار بالإسكندرية حيث قام القطاع الخاص بالاستفادة من الأرض مقابل توفير مساكن خارج المدينة. (١)

وقد كشفت الحالات المصرية عن أن منظمات المجتمع المدني يمكنها بسهولة الوصول والتعامل مع المجتمع المحلي وتبني فكرة المشاركة في تعريف أولويات التنمية ووضع برنامج تطوير مناسب ومن أسباب نجاحها دعم الجهات الدولية (CEOSS & Habitat for Humanities) و الدعم السياسى ومشاركة القطاع الخاص.

وقد تم إنشاء HFH فى مصر عام ١٩٨٩م وقامت بتشديد وتجديد المنازل، وتقوم الهابيتات ببناء منازل بسيطة بأسعار منخفضة وفى نفس الوقت جيدة الإنشاء حيث يتم بناؤها باستخدام خامات محلية توفى متطلبات البناء المحددة، وتتواجد الهابيتات HFH حالياً فى ١٥ موقع فى مصر حول المدن الرئيسة لمحافظة القاهرة والمنيا حيث قامت بإنشاء أكثر من ٦٧٠٠ منزل. (٢)

٣-٤ التجربة المصرية في تمويل استثمارات المدن الجديدة

يحتاج إنشاء المدن الجديدة إلى استثمارات ضخمة تفوق مقدرة الدول النامية، والاعتماد على الحكومة المركزية فقط لتمويل المدن الجديدة يرهق ميزانية الدولة كما حدث في مدينة Ciudad Losada في فنزويلا ومدينة New Bombay في الهند ، وغالبا ما يؤدي ذلك إلى تأخر تنمية المدينة واستمراريتها.

وقد بلغ إجمالي الاستثمارات في المدن الجديدة في مصر ما يزيد على مائة مليار جنيه (٢٢ مليار بنية أساسية وإسكان - ٣٠ مليار قطاع الصناعة - ٥٠ مليار لاستثمارات القطاع الخاص في مجال الإسكان الفاخر والمشروعات الخدمية والترفيهية). (٣)

وقد بلغ عدد المدن الجديدة ٢٧ مدينة منها ٣ مدن في مراحل التخطيط والإنشاء (الأقصر الجديدة - شرق بورسعيد - العلمين الجديدة)، وبلغ إجمالي مساحة المدن الجديدة في مصر ٩٢١ ألف فدان بلغت الاستثمارات المنفذة بالمدن الجديدة حوالي ٦٠ مليار جنيه بخلاف استثمارات القطاع الخاص ، وبلغ عدد السكان الحالي حوالي ٥ مليون نسمة، ومن المتوقع أن يصل إلى ١٧ مليون نسمة عند اكتمال نمو المدن الجديدة .

وتم تنفيذ حوالي مليون ومائتين ألف وحدة سكنية بالمدن الجديدة خلال الحقبة (١٩٨٠ - ٢٠١١م) منها حوالي ٣٥٠ ألف وحدة منفذة بمعرفة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، و حوالي ٨٥٠ ألف وحدة منفذة بمعرفة القطاع الخاص والجهات الأخرى بمختلف مستويات الإسكان (اقتصادى - متوسط - فاخر) (٤)، وجرى حالياً الإعداد لتنفيذ برنامج الإسكان الاجتماعي ومن المتوقع تنفيذ حوالي ١٠٠ ألف وحدة سكنية بمساحة ٧٠م ٢ للوحدة لمحدودي الدخل بالمدن الجديدة.

واتبعت السياسة المصرية سياسة التمويل المشترك بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص وبذلك تكون التجربة المصرية قد استفادت من بعض التجارب العالمية الناجحة مثل التجارب الفرنسية والإنجليزية والهندية، إذ اعتمدت على التمويل العام في إقامة البنية الأساسية والخدمات وجزء من الإسكان، وتركت جميع الاستثمارات في مجال الصناعة والزراعة والأنشطة الخدمية من الإسكان للقطاع الخاص، ولقد اعتمد التمويل العام على التمويل الحكومي والعوائد الذاتية والقروض الداخلية من الهيئات التعاونية والقروض والمنح الخارجية .

(١) العشوائيات: الحل الأهلئ لمشكلة الإسكان، ممدوح الولئ، نوفمبر ٢٠٠٨م، ندوة كارثة العشوائيات وإمتهان الحق فى الحياة.
(٢) تقديم خدمات منظمات المجتمع المدنى للبيئة والإسكان، تقرير التنمية البشرية ٢٠٠٨ ، مصطفى كمال مدبولئ، منظمات المجتمع المدنى شركاء أساسيون فى التنمية.
(٣) أثر الامتداد الصناعى فى المدن الجديدة على توطن السكان.... مرجع سبق ذكره، ص ١٠٠.
(٤) الموقع الإلكتروني لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة <http://www.urban-comm.gov.eg/index.asp> ١١-٩-٢٠١٢م

وقامت مصر بتمويل استثمارات المدن الجديدة تقوم على أساس التمويل المشترك، وتقوم هيئة المجتمعات العمرانية وأجهزة المدن الجديدة التابعة لها، بتخطيط وإدارة تنفيذ مشروعات إنشاء المدن الجديدة، ويتم تقسيم عبء تمويل استثمارات المدن الجديدة بين جهتين هما:

أ - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأجهزة المدن الجديدة التابعة لها: وتتحمل عبء تمويل الدراسات التخطيطية واستثمارات البنية الأساسية كاملاً وتمويل الجزء الأكبر من استثمارات الإسكان وكذلك تمويل الجزء الأكبر من أنشطة القاعدة الاقتصادية الخادمة.

ب- القطاع الخاص: ويترك للقطاع الخاص عبء تمويل استثمارات أنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية كاملاً، وتمويل الجزء الباقي في استثمارات أنشطة القاعدة الاقتصادية الخادمة وكذلك الجزء الباقي في استثمارات الإسكان (١).

ويتكون رأس مال هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من:

أ- الأموال التي تخصصها الدولة لها.

ب- الأراضي التي يقع عليها الاختيار وفقاً لأحكام القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩ لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة عليها.

ج- الأراضي الأخرى التي تخصصها الدولة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بما يستلزمه تنفيذ أغراضها ويتفق مع الأهداف التي قامت من أجلها.

د- ما يتول إلى الهيئة من أصول ثابتة أو منقولة ، وتعتبر أموال الهيئة من أموال الدولة الخاصة.

وتتكون الموارد التمويلية المتاحة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من الاعتمادات التي تخصصها الدولة للهيئة وحصيلة نشاط الهيئة ومقابل الأعمال أو الخدمات التي تؤديها للغير، والقروض سواء الداخلية أو الخارجية والجهات والإعانات والتبرعات والوصايا، ويكون لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة موازنة خاصة وحسابات ختامية سنوية وحساب خاص تودع فيه مواردها المالية والمحلية والأجنبية ويرحل الفائض في موازنة الهيئة من سنة إلى سنة أخرى.

(١) أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان.... مرجع سبق ذكره، ص ١٠١.

النتائج والمناقشة Results and Discussion

تتمثل أهم النتائج فيما يأتي:

١- من أهم أهداف سياسات الإسكان:

- تمكين المواطنين من ذوي الدخل المحدود والمتدني من الحصول على السكن الملائم ووضع آلية للدعم الحكومي لخدمة فئات الدخل المتدني والتي لا تستطيع الحصول على المسكن.

- أهمية الشراكة مع القطاع الخاص للتخفيف من أعباء الموازنة العامة للدولة.

- إقامة مدن صحية وصديقة للبيئة.

- توفير الموارد اللازمة لتطوير العشوائيات.

٢- أهمية القطاع الخاص في تصميم وتنفيذ مشروعات الإسكان من خلال مشروعات الشراكة أو التملك.

٣- استطاع القطاع الخاص أن يساهم في تحقيق بعض أهداف سياسات الإسكان مثل :

(أ)- توفير عرض كاف من الإسكان لجميع المستويات، وإن كانت تتجه في الأغلب للإسكان الفاخر على حساب محدودي الدخل.

(ب)- توفير الموارد المالية (التمويل) والكوادر اللازمة وأعمال التصميم والاستشارات والتدريب في مجال الإسكان.

(ج)- المساهمة في تطوير العشوائيات مثلما حدث في التجربة المصرية بإشراك القطاع الخاص في تطوير عزبة المطار بالاسكندرية.

(د)- ضخ استثمارات هائلة في مجالات البنية التحتية والإسكان في المدن الجديدة مثلما حدث في التجربة المصرية.

٤- الجمعيات الأهلية ومنظمات المجتمع المدني والمنظمات الدولية المتخصصة لها دور كبير في تمويل وتنفيذ المشروعات الإسكانية وتحقيق أهداف سياسات الإسكان.

المقترحات والتوصيات Suggestions and Recommendations

يمكن الاستفادة من التوصيات الآتية لكي يؤدي القطاع الخاص دوره الأمثل في تحقيق أهداف سياسات الإسكان وهي:

١- أن تقوم الحكومات بإقامة المزيد من مشروعات الشراكة مع القطاع الخاص وخاصة مشروعات الـ B.O.T وسن القوانين التي تشجع القطاع الخاص على ضخ مزيد من الاستثمارات وتقديم التسهيلات الممكنة .

٢- توجيه القطاع الخاص للاستثمار في قطاع الإسكان الاقتصادي أو إسكان محدودي الدخل وتطوير العشوائيات بدلاً من التكاليف على الإسكان الفاخر لذوي الدخل العليل، لكي يحقق بالفعل الهدف الأول لسياسات الإسكان في معظم أو كل دول العالم وهو توفير مسكن كريم للمواطن بسعر مناسب ويمكن ذلك من خلال:

(أ) منح امتيازات خاصة لمشروعات إسكان محدودي الدخل مثل الإعفاء من الضرائب وتقديم الخامات مثل الحديد والأسمنت بأسعار مخفضة، وتقديم العمالة الماهرة أيضاً بأسعار مناسبة تقل قليلاً عن مثيلاتها في الأسواق الأخرى.

(ب) طرح عدد من المشروعات المخصصة للإسكان الاقتصادي والمتوسط لكي تنفذها شركة خاصة وطرحها في مزاد لكي تتنافس عليها الشركات وتقدم أعلى سعر، وهذه المشروعات المخصصة ستنفذها جهة واحدة أو شركة واحدة أو تحالف من عدة شركات لكي تتمتع بامتيازات ووفورات الحجم الكبير The Economies Of Scale والتي تعني خفض التكلفة للوحدة السكنية الواحدة.

(ج) منح أراض صغيرة للقطاع الخاص كمكافأة على مشاركته في تطوير أو إحلال العشوائيات على أن تكون هذه الأراض داخل العشوائيات التي يقوم بتطويرها، وذلك لتكون حافزا على تطوير العشوائية وتحقيق أهداف سياسات الإسكان.

(د) أن يتعاون القطاع الخاص مع الجمعيات الأهلية ومنظمات المجتمع المدني " المشاركة المجتمعية" في إقامة مساكن لمحدوي الدخل والإسكان المتوسط وهو ما يعني خفض أعباء التمويل من قبل القطاع الخاص، كما أنه سيستفيد من الكوادر المحلية.

(هـ) أن تخصص الدولة جزءاً من الموازنة العامة للدخول في شراكة مع القطاع الخاص في مشروعات الإسكان الاقتصادي ومحدود الدخل على أن تكون هناك رقابة وإشراف من الحكومة للتأكد من تحقق أهداف السياسات الإسكانية.

(و) تقديم الدولة للتسهيلات الممكنة والامتيازات المالية والقانونية للقطاع الخاص لكي يقوم بضخ استثمارات في مشروعات الإسكان الاقتصادي والمتوسط في المدن الجديدة، ومنحه امتيازات وتسهيلات خاصة لإقامة مصانع ومشروعات اقتصادية داخل المدينة.

٣- أن تقيم الدولة مجلساً أعلى للشراكة مع القطاع الخاص يتبع مجلس الوزراء يضم العديد من المستشارين والخبراء والقانونيين فضلاً عن عدد من ممثلي شركات القطاع الخاص والجمعيات الأهلية ومنظمات المجتمع المدني وذلك لتطوير عمليات الشراكة مع القطاع الخاص وتفعيل الاتفاقيات المختلفة والقوانين وتقديم التسهيلات الممكنة لتحقيق أهداف سياسات الإسكان.

المصادر

(١) أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان .. دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من رمضان والسادات، محمد محمود عبدالله يوسف، ٢٠٠٨م، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة.

(٢) أثر الرهن العقاري على البورصة، دراسات قطاعية، شركة يونيفرسال لتداول الأوراق المالية، قطاع الإسكان و التعمير، ٢٠٠١م .

(٣) آخر التطورات والآفاق الاقتصادية المستقبلية بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، تقرير البنك الدولي، سبتمبر ٢٠١١م.

(٤) استراتيجيات الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوربية، دراسة بحثية بالتعاون مع برنامج الشيخ زايد للإسكان (المدة من

١ نوفمبر ٢٠٠٨ حتى ١٥ فبراير ٢٠٠٩م)، ٢٠٠٩م، قسم استطلاعات الرأي، العدد ٢.

(٥) التجربة الأردنية في مجال التمويل الإسكاني لذوي الدخل المتدني، ناصر محمد أبو عنزة وآخرون، إبريل ٢٠٠٧، جامعة الملك سعود كلية العمارة والتخطيط، قسم التخطيط العمراني.

(٦) التمويل الإسكاني والحاجة السكنية في العراق مع الإشارة إلى بعض التجارب العربية، إكرام عبد العزيز وآخرون، ٢٠٠٨م، مجلة المخطط والتنمية، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، العدد ١٩ .

(٧) الخططة الاستراتيجية والبرنامج التنفيذي، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (٢٠١٠م-٢٠١٤م)، نوفمبر ٢٠١١م، المملكة الأردنية.

- (٨) الدراسة الاستراتيجية لحفز التمويل لتضييق الفجوة بين الاحتياجات الإسكانية وبين الطلب الفعلى على الإسكان بالبلاد العربية.. دراسة حول الأوضاع التوازنية للقطاع الإسكاني ومواجهة فجواته بالبلاد العربية، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الهيئة العامة للتخطيط العمراني مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، يوليو ٢٠٠٤م، جمهورية مصر العربية.
- (٩) الاستثمار العقاري العربي في مصر يركز على الإسكان الفاخر، صحيفة القدس العربي،، يناير ٢٠١١م، العدد ٦٧١١.
- (١٠) السياسات الإسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل، عاطف نصير، سبتمبر ٢٠٠٤م، مؤتمر الإسكان واقع تطلعات وطموح، المملكة الاردنية الهاشمية، عمان، فندق حياة عمان .
- (١١) العشوائيات: الحل الأهلئ لمشكلة الإسكان، ممدوح الولي، نوفمبر ٢٠٠٨م، ندوة كارثة العشوائيات وامتهان الحق في الحياة.
- (١٢) العوامل المؤثرة على صناعة البناء في مصر بالتركيز على الاسمنت، أنور النقيب، إبريل ٢٠١٠م، شركاء التنمية للبحوث والاستشارات والتدريب، جمهورية مصر العربية.
- (١٣) المراجعة النصفية، قطاع الإسكان والمأوى، الأمم المتحدة ووزارة الإعمار والإسكان، يونيو ٢٠٠٩م، بغداد.
- (١٤) المساعدة في تحسين فعالية الجهات المانحة في مجال التمويل الأصغر للإسكان، موجز الجهات المانحة CGAP، أغسطس ٢٠٠٤م.
- (١٥) الموقع الإلكتروني لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة <http://www.urban-comm.gov.eg/index.asp> ١١-٩-٢٠١٢م
- (١٦) آليات و كيفية تحسين نوعية الحياة، محسن بياض، يوليو ٢٠٠٩م. صندوق وتطوير المناطق العشوائية.
- (١٧) إنشاء آلية مناسبة لجذب القطاع الخاص للمشاركة في برامج الإسكان الموجه للشرائح الفقيرة، الشراكة بين القطاعين العام والخاص والبيئة التمكينية الملائمة، هالة جوينات، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، الأردن.
- (١٨) تقديم خدمات منظمات المجتمع المدني للبيئة والإسكان، تقرير التنمية البشرية ٢٠٠٨ ، مصطفى كمال مدبولي، منظمات المجتمع المدني شركاء أساسيون في التنمية.
- (١٩) توفير خدمات الإسكان والمواصلات للشباب، مصر – تقرير التنمية البشرية ٢٠١٠، مصطفى مدبولي، يونيو ٢٠١٠م.
- (٢٠) تمويل المساكن في الشريعة الإسلامية، صلاح بن فهد الشلهوب، ، مايو ٢٠٠٨م ، ورشة عمل بالتعاون بين الهيئة الإسلامية العالمية للإقتصاد والتمويل وصحيفة الاقتصادية.
- (٢١) دراسة اقتصادية للتوزيع القطاعي للاستثمارات مع التركيز على القطاع الزراعي في مصر، هبة الله محمد السويفي وآخرون، مركز البحوث الزراعية - معهد بحوث الإقتصاد الزراعي، جمهورية مصر العربية.
- (٢٢) دراسة برلمانية تحليلية حول موضوع: التنمية الإسكانية المستدامة، المجلس الوطني الاتحادي ، لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة أبوظبي ١٢-١٤ أكتوبر ٢٠٠٨م ، مؤتمر "نحو تنمية إسكانية مستدامة ، الإمارات العربية المتحدة .
- (٢٣) دراسة حول سياسات وتمويل الإسكان في العراق، وزارة الإعمار والإسكان ، الدائرة الفنية،، ٢٠٠٨م، العراق.
- (٢٤) دراسة شرعية اقتصادية لخصخصة مشاريع البنية التحتية بأسلوب البناء والتشغيل ثم إعادة BOT ، أحمد بن حسن بن أحمد الحسني، ٢٠٠٥م، المؤتمر العالمي الثالث للاقتصاد الإسلامي، جامعة أم القرى.
- (٢٥) مشروع قرار بشأن مؤتمر الأمم المتحدة الثالث للإسكان والتنمية الحضرية المستدامة، مذكرة من الأمانة، إبريل ٢٠١١م ، الدورة الثالثة والعشرون نيروبي.
- (٢٦) مصادر تمويل الاستثمارات البلدية في مجالات التخطيط العمراني والحركة والنقل ومدى تطور هذه الاستثمارات في مصر، محمد محمود عبدالله يوسف، سبتمبر ٢٠٠٥م، ندوة التخطيط العمراني وقضايا الحركة والمرور والنقل في المدن العربية، حماة – سورية.

(٢٧) نظام الإسكان في إمارة الشارقة..دراسة تقييمية، خالد بطي المهيري، أكتوبر ٢٠٠٨م، اللجنة الدائمة للمساكن الحكومية، حكومة الشارقة، الإمارات.