

## الإسكان المصري بين ثورتين

## الإسكان المصري بين ثورتين

الثورة الأولى - يوليه 1952

والثورة الثانية - يناير 2011

وكل من الثورتين نقطة فاصلة فى تاريخ مصر

أو نقطة فاصلة فى تاريخ العمران المصري

مع الثورة الأولى : بدء فقد الاتزان التاريخي بين الانسان والمكان

مع الثورة الثانية :

❑ بلغ الخلل العمرانى أقصاه

❑ بلغ الحيز المكانى الدرجة القصوى من التشبع السكانى مع تآكل خطير فى المكان المعمور

❑ أصبح الخروج من هذا الحيز الى افاق جديدة أمر لا مفر منه

❑ وأيضا اصبح نصف المجتمع غير قادر على حيازة وحدة سكنية تمليكا أو تأجيرا فى حدها الأدنى

هذه الثورة الشابة يتبعها تغيير اجتماعي وفكرى وثقافى بل وأزعم تغيير حضاري

## المتغيرات التي تواكب الثورة الثانية :

- ❑ عصر المعرفة والمعلومات والتكنولوجيات الحديثة وما سوف تحدثه من تغيير شامل في حياة الإنسان .
- ❑ الاعتماد الكلى على البحث العلمى فى مجالات التنمية .
- ❑ عصر الانتقال الى الخارج من الحيز الضيق الى محاور تنموية جديدة فى صحراوات مصر وسواحلها.
- ❑ الانساق العمرانية والتخطيطية والاسكانية يجب ان تكون متسقة مع طبيعة الحيز الجديد بأقاليمه البيئية المتعددة .
- ❑ الشرائح الشبابية من السكان هى الشرائح القادرة على الانتقال الى الحيز الجديد وبالتالي فهى الشرائح المستهدفة والأولى بالرعاية .

## العنصران الحاكرمان فى مسار الإسكان فى مصر خلال النصف الأخير من القرن العشرين

أولا : القوانين والتشريعات التى تحكم العلاقة بين المالك والمستأجر

ثانيا : سياسات الإسكان : الانتقال من فترة الإسكان الشعبى الى فترة الإسكان  
المتوسط الى فترة الإسكان فوق المتوسط والفاخر

## أولاً : القوانين والتشريعات الحاكمة في مجال الإسكان

### العلاقة بين المالك والمستأجر

مرت التشريعات الخاصة بالعلاقة بين المالك والمستأجر بعدة مراحل كالآتي:

#### 1- المرحلة الليبرالية خلال النصف الأول من القرن العشرين

كان القانون المدني هو السائد في هذه المرحلة والذي كان ينص بأن أركان الإيجار الأساسية أنه عقد رضائي ينفذ بإيجاب وقبول طرفين وتحدد فيه الأجرة للمكان المؤجر نظير انتفاع المستأجر به ، وأنه عقد وقتي فتحدد المدة عنصر جوهرى لقيام الإيجار.

الاتزان في الإسكان : العرض يناسب الطلب

الإيجار هو الأسلوب السائد في حيازة الوحدات السكنية ولم يكن التمليك معروفاً.

## رياح التغيير

- 1- الاتجاه العالمى نحو الانتقال من حياة الريف الى حياة الحضر.
- 2- ارتفاع معدل النمو السكانى ارتفاعا كبيرا نتيجة التوسع فى الطب الوقائى والعلاجى حتى شمل تقريبا كل شرائح المجتمع:
  - تعداد مصر فى اول القرن العشرين 10 مليون نسمة
  - تعداد مصر فى منتصف القرن 20 مليون نسمة
  - تعداد مصر فى نهاية القرن 65 مليون نسمة
  - تعداد مصر الآن ما يزيد عن 80 مليون نسمة
- 3- موجات الهجرة الكبيرة والمستمرة من الريف الى الحضر .
- 4- تغيير النظام الاجتماعى من الليبرالية والأخذ بالنظام الاشتراكى وتحول الاقتصاد من احادية النشاط (الزراعة وكل ما يتعلق بها ) الى تعدد الأنشطة (الصناعة والتعدين والسياحة بجانب الزراعة)

## 2- مرحلة التحول الاجتماعي من الليبرالية الى الاشتراكية

صدرت في فترة الخمسينات والستينات ثلاثة مجموعات من القوانين والقرارات الجمهورية تحدد العلاقة بين المالك والمستأجر.

**المجموعة الأولى:** تهدف الى تخفيض القيمة الايجارية ، وبلغت نسبة التخفيضات 35% من القيمة الايجارية .

**المجموعة الثانية:** تهدف الى تحديد القيمة الايجارية بأن تكون 5% من قيمة الأرض و8% من تكاليف المباني ، ثم صارت 7% من قيمة الأرض والمباني وكانت قيمة الارض والمباني تحدها لجان رسمية وكانت أقل كثيرا من القيمة الفعلية .

**المجموعة الثالثة:** تهدف الى تثبيت القيمة الايجارية وامتداد عقد الايجار امتدادا تلقائيا حتى اقرباء الدرجة الثالثة.

ولم تتعرض هذه القوانين للوحدات المملّكة وتركبتها لقانون العرض والطلب.

□ بموجب هذه القوانين تحول مستأجرو الوحدات السكنية فعلا الى ملاك لها وهي أشبه بقانون الإصلاح الزراعي والذي بموجبه تحول مستأجرو الاراضي بالريف الى ملاك.

□ بعد هذه القوانين أصبح مستأجرو الوحدات السكنية يتلقون دعما دائما هو الفرق بين قيمة الايجار المجمد والايجار الفعلى ولكن الذي يتحمل هذا الدعم هم الملاك وليست الدولة التي سنت هذه القوانين.

□ يمكن القول أن هذه القوانين تعنى فى حقيقة الأمر تأميم الإسكان فى مصر

### 3- المرحلة الأخيرة وهي مرحلة الأخذ بآليات حرية السوق

في عام 1996 تم الرجوع الى تطبيق القانون المدني بالنسبة للوحدات الجديدة والوحدات الخالية ، أما الوحدات القديمة قبل هذا التاريخ فقد تركت كما هي خاضعة للقوانين الاستثنائية التي تقضى بتثبيت القيمة الايجارية واستمرارية العقد



## النتائج المترتبة على تثبيت القيمة الاجارية

### وامتداد العقد تلقائيا

### (الخلل فى سوق الإسكان)

#### 1- خروج المستثمر الخاص من السوق العقاري

□ لما كان الاستثمار فى الإسكان يمثل مخاطرة غير محسوبة فى الحقبة الاشتراكية فقد خرج المستثمر الخاص من سوق الإسكان وترك عبئ توفير المساكن على عاتق الحكومة والقطاع العام. وقد اخذ هذا العبئ يتزايد حتى صارت الحكومة فى النهاية شبه عاجزة عن القيام به.

ومن بقى من المستثمرين فى السوق العقاري فقد اتجهوا الى إقامة مساكن بغرض التملك وليس التأجير ، إذ لم تكن هناك قيود على تحديد سعر لبيع الوحدات السكنية مثل القيوم التى فرضت على التأجير

□ وأولويات الحكومة تحكمها فى كثير من الأحيان عوامل طارئة قصيرة الأجل وليس تخطيطا مسقبليا طويل المدى . وشرائح المجتمع فوق المتوسطة والتي تمثل قوى ضاغطة غالبا ما تحظى بعناية الحكومة بخلاف الشرائح الدنيا ذات الأثر المحدود.

## 2- اختفاء التأجير والاتجاه للتمليك

□ بلغت نسبة الوحدات المملكة ما يقرب من 80% خلال العقود الأربعة الأخيرة ذلك لأن قيمة بيع الوحدة تركت حرة دون تحديد بينما كانت القيمة الإيجارية مكبلة بالقوانين الاستثنائية. وقد اتجهت المؤسسات الحكومية والقطاع العام وبقياء القطاع الخاص نحو الأخذ بأسلوب التمليك حتى كاد التأجير أن يختفي تماما من السوق العقاري . عند اتزان سوق الإسكان تكون نسبة الوحدات المملكة 55% والوحدات المؤجرة 45%.

□ الأخذ بنظام التمليك يعنى استبعاد أكثر من نصف المجتمع من سوق الإسكان الرسمي ، فالتمليك يتطلب توفر فائض أو مدخرات بعد تلبية الاحتياجات الأساسية **Basic needs** وهو ما لا يتوفر لمحدودي الدخل .

□ الاتجاه الكامل نحو التمليك دون التأجير يمثل خلافا في سوق الإسكان . إذ أن التأجير يجب ان يسير جنبا الى جنب مع التمليك.

### 3- انخفاض القيمة الإيجارية وارتفاع قيمة التملك عن المعدلات المتعارف عليها

□ نتج عن تثبيت القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار والانخفاض المستمر في قيمة العملة خلال العقود المتتالية أن قاربت نسبة القيمة الإيجارية إلى أقل من 1% من دخل الأسرة . والمعدل المتعارف عليه تتراوح النسبة فيه بين 20% و 25% من دخل الأسرة.

□ لما كان التملك هو الوسيلة الوحيدة لحيازة الوحدات السكنية فقد أدى ذلك إلى زيادة كبيرة في أثمان الوحدات السكنية فاقت كثيرا قدرات أغلب الأسر على شرائها. قيمة التملك في مصر تمثل مجموع دخل الأسرة في مدة تتراوح بين 9 - 12 عاما ، بينما المدة المماثلة في المجتمعات الغربية تتراوح بين 4 - 6 أعوام .

□ لوحظ من عينات مختارة في احياء القاهرة المتردية أن سعر السكن مغالى فيه بحوالى 30% الى 40% ولكن المفارقة هي أن سعر السكن في الاحياء المتردية مغالى فيه ايضا بنسبة اكبر تتراوح بين 75% و 150% من التكلفة الحقيقية مع هامش ربح 25% أى أن الفقراء يتحملون عبئا اقتصاديا اكبر نسبيا من الاغنياء للحصول على سكن .

□ وانخفاض القيمة الإيجارية وارتفاع قيمة التملك عن المعدلات المتعارف عليها يمثل خلافاً في سوق الإسكان .

#### 4- عدم العدالة بين شرائح المجتمع

ادت القوانين الاستثنائية الى خلل اجتماعي يتمثل في عدم العدالة بين شرائح المجتمع

□ العديد من المستأجرين يسكنون في شقق فاخرة لسنوات طويلة في أحياء راقية مثل الزمالك وجاردن سيتي بجنيهاً قليلة بينما فقراء المجتمع يسكنون في أحياء عشوائية في وحدات صغيرة بايجار قد يصل الى 600 جنيه شهرياً أو أكثر.

ويتفاوت ما تخصصه الأسر من دخولها لايجار المسكن تفاوتاً كبيراً إذ ينخفض من ناحية الى أقل من 1% ومن ناحية أخرى يصل الى أكثر من 30% من دخولها

□ كثير من الملاك يقاسون شظف العيش بينما ما يملكه الفرد منهم من عقار يقدر بملايين الجنيهاً . العائد من عقار بمصر الجديدة يبلغ 16 جنيهاً شهرياً بينما تقدر قيمة الأرض المقام عليها العقار 6.5 مليون جنيهاً.

## 5- انتشار ظاهرة الوحدات المغلقة

بلغ عدد الوحدات المغلقة في تعداد 1996 حوالي 3 مليون وحدة ووصل العدد في تعداد 2006 الى 5 مليون وحدة ويتمثل هذا المخزون السكنى الكبير فيما يلي :

- وحدات سكنية يحتفظ بها مستأجروها دون ان يشغلوها لانتقالهم الى مساكن أخرى أو لهجرتهم الى الخارج وذلك لانخفاض قيمتها الايجارية.

- وحدات سكنية اشتراها الآباء لكي تكون متاحة مستقبلا لأبنائهم.

- وحدات اشتراها مالكوها كبديل للمدخرات النقدية التي تتآكل مع التضخم المستمر ، أي أنه وسيلة آمنة للادخار .

وتمثل الوحدات المغلقة رأس مال قومى كبير راكد يقدر بمئات المليارات من الجنيهات.

## 6- عدم صيانة العقارات والمحافظة عليها

أدى انخفاض الدخل من العقارات المؤجرة الى عدم تمكن مالكوها من صيانتها والمحافظة . وقد نتج عن ذلك بالضرورة تهاك هذه العقارات ونقص عمرها الافتراضى. وهذا ما هدد الثروة العقارية المصرية بخطر جسيم

## 7- تجمد الحراك السكانى Residents mobility

أدى انخفاض القيمة الايجارية وامتداد عقد الايجار من جيل لآخر الى تجميد ما يسمى بالحراك السكانى . يعنى الحراك السكانى سهولة انتقال المستأجر من وحدة سكنية مقيم فيها الى وحدة أخرى أكثر ملائمة من حيث الحجم أو من حيث الموقع كقربها من مكان عمله.

□ أدى تباعد السكن عن العمل وعدم سهولة الانتقال الى سكن قريب منه أن زادت حركة الانتقال المرورى وأصبح متوسط الوقت المستغرق من والى مكان العمل أطول كثيرا من الوقت المحدد حسب المعدلات التخطيطية السليمة. وقد أدى ذلك الى كثافة مرورية عالية وتلوث بيئى . وتبلغ النسبة المئوية المتعارف عليها عالميا لعدد الوحدات التى يتغير فيها مستأجروها سنويا 7% من المجموع الكلى للوحدات السكنية. وهذه النسبة تنخفض فى القاهرة حتى تكاد ان تصل الى الصفر.

□ أدى تجميد الحراك السكانى الى سوء استغلال الثروة العقارية وعدم الاتزان فى توزيع المساحات السكنية . من الطبيعى أن تتناسب مساحة الوحدات السكنية تناسباً طردياً مع حجم الاسرة حسب المرحلة العمرية التى تمر بها فكلما زاد حجم الاسرة زادت مساحة الوحدة المناسبة وكلما قل حجم الأسرة قلت مساحة الوحدة . وقد أدى بقاء الأسرة مع تغيير أعداد أفرادها فى مراحلها العمرية المختلفة فى وحدة واحدة الى عدم تناسب مساحة الوحدة مع عدد الأفراد الذين يشغلونها. فكثيراً ما نرى أسرة صغيرة مكونة من فردين او ثلاثة تسكن فى وحدة كبيرة مساحتها 150 متراً مسطوحاً بينما تسكن أسرة كبيرة مكونة من خمسة أفراد فى وحدة صغيرة مساحتها 70 متراً مسطوحاً

## 8- تشوه النمو العمراني للمدن المصرية

أدى امتداد العقد الى تجميد بعض الأحياء على أوضاع حضرية كان من الواجب تجاوزها منذ فترة طويلة ، فعلى سبيل المثال توجد في وسط القاهرة مساحات كبيرة تشغلها أنشطة حرفية لم تعد لها ضرورة حقيقية لكي تتواجد في هذه المنطقة مثل حي معروف الذي تشغله ورش إصلاح السيارات وحي ماسبيرو الذي يشغله اسكان متهاك.

## ثانياً: سياسات الإسكان في فترات ثلاث

### خلال النصف الأخير من القرن العشرين

فترة الإسكان الشعبي ثم فترة الإسكان المتوسط ثم فترة الإسكان الفاخر

#### 1- فترة الخمسينات الى منتصف الستينات - سياسة توفير إسكان محدودى الدخل

- اتسمت هذه الفترة بالاهتمام الرسمى الكبير بنوعين من الإسكان وهما الإسكان الشعبي والإسكان العمالي .
- أنشأت فى عام 1954 شركة التعمير والمساكن الشعبية وأوكل إليها "القيام بكافة الأعمال المتعلقة بالإسكان الشعبي محدودى الدخل " وأمدتها وزارة المالية بالقروض اللازمة لذلك وكانت نصف مليون جنيه سنوياً.
- أقيمت مشروعات المساكن الشعبية إما مكان أحياء قديمة متهاكّة كما هو الحال فى منطقة زينهم بالقاهرة والقباري بالإسكندرية. أو فى مواقع جديدة مثل إسكان امبابة وحلوان وحلمية الزيتون .
- خصّصت هذه المساكن لشرائح محدودى الدخل .
- تراوحت مساحة الوحدات بين 25 متر مسطح للوحدة ذات الغرفة الواحدة و65 متر مسطح للوحدة ذات الثلاث غرف بمتوسط 52 متر مسطح وكان متوسط القيمة الإيجارية حوالي 3 جنيهها. امتد نشاط الشركة حتى شمل معظم المحافظات ولكن إقليمى القاهرة والإسكندرية استحوذا على النصيب الأكبر من هذه المشروعات .
- جاء التخطيط فى صورة بلوكات متشابهة رتيبة ومتراصة ولكن علينا ان نتذكر ان هذه كانت المحاولات الاولى لتخطيط وتصميم اسكان محدودى الدخل . ولو كتب لهذه التجربة الاستمرار لتطور بالضرورة مستوى التخطيط والتصميم .



□ بصدر قانون الحكم المحلى عام 1961 لم تعد شركة التعمير مسئولة عن الإسكان الشعبي وعهد به الى المحليات واتجهت الشركة كما اتجه غيرها نحو أنواع اخرى من الاسكان.

□ أقيمت مدن متكاملة لعمال وموظفى المراكز الصناعية والإنتاجية الكبرى مثل شركة الحديد والصلب بخلوان وشركة كيما بأسوان ومصانع السكر بالصعيد ومشروع السد العالي بأسوان ومعامل تكرير البترول بالسويس.

□ وكانت هذه المدن تعتبر بحق مجتمعات عمرانية متكاملة توفرت فيها كل عناصر الحياة الاجتماعية الصحية لشاغليها.

## 2- فترة من منتصف الستينات والسبعينات - سياسة توفير الإسكان المتوسط

□ لم تشهد هذه الفترة مشروعات إسكان تذكر لمحدودي الدخل والإسكان العمالي . فما تم انشاؤه في هذه الفترة من الإسكان الشعبي لم يتجاوز 11% مما أنشأ في الفترة الأولى كما هبط الإسكان العمالي الى ثلث ما أنشأ في الفترة الأولى

□ بدأ الاهتمام الحكومي يتزايد بالإسكان المتوسط والإسكان الفئوي ويتمثل ذلك في الآتي :

- إنشاء المؤسسات والهيئات التي تتولى توفير الإسكان المتوسط مثل هيئة تعاونيات البناء وشركات الإسكان ( مدينة نصر - المقطم - المعمورة - مصر الجديدة - المعادي ) وبنك التعمير والإسكان

- تخصيص قروض ميسرة لهذا الإسكان بلغت 302 مليون جنيه في هذه الفترة وبلغت مبالغ الدعم وفرق سعر الفائدة 52 مليون جنيه عن هذه الفترة.

- توفير مواقع مناسبة لهذه المشروعات في كل محافظات الجمهورية

□ خصصت هذه المشروعات للإسكان المتوسط والإسكان الفئوي.

□ كذلك فإن أغلب ما قامت به هيئة المجتمعات الجديدة في المدن الجديدة مثل العاشر من رمضان والسادات و6 أكتوبر كان اسكانا متوسطا.

### 3- فترة الثمانينات والتسعينات - سياسة توفير الإسكان فوق المتوسط والفاخر

- استمر الاهتمام الرسمي بالإسكان المتوسط ولكن بدأ الاهتمام يتزايد بالإسكان فوق المتوسط والفاخر .
  - أتيحت مساحات شاسعة في المدن الجديدة للمستثمرين في هذا النوع من الإسكان ، وقد أقاموا مشروعاتهم بقروض كبيرة من البنوك التجارية بضمان الأرض التي أتاحتها لهم الدولة بسعر منخفض . وقد اتجه العديد من رجال الأعمال في مجال الصناعة الى المجال العقاري للإسكان الفاخر ذلك لانهم ادركوا ان الاستثمار في هذا النوع من الاسكان اكثر ربحية من الاستثمار في الصناعة.
  - تم إصدار قانون التمويل العقاري لمساعدة هذه الشرائح في حيازة وحداتهم السكنية .
  - تم تحقيق احتياجات الشريحة فوق المتوسطة والعليا من السكن ، بل صار لديها مخزون سكني كبير فائض من الوحدات المغلقة.
- وليس أدل اهتمام الدولة بهذا النوع من الاسكان من الغاء تخصيص العشرة تجمعات حول القاهرة لنقل الانشطة الحرفية اليها داخل المدينة وتوفير اسكان محدودى الدخل والحد من العشوائيات . وقد تم اعادة تخصيصها بعد مضاعفة مساحتها الى الاسكان المتوسط وفوق المتوسط واقامة **Compounds** بكل ما فيها من وسائل الرفاهية . ويمثل العقد الأخير العصر الذهبي للـ **Compounds**
- نتج عن عدم اعطاء الشرائح محدودة الدخل الاهتمام الكافى أن اخذت الأمر بأيديها وأقامت خارج النطاق الرسمي للدولة الإسكان العشوائي والإسكان الجوازي (الهامشي) وإسكان المقابر.



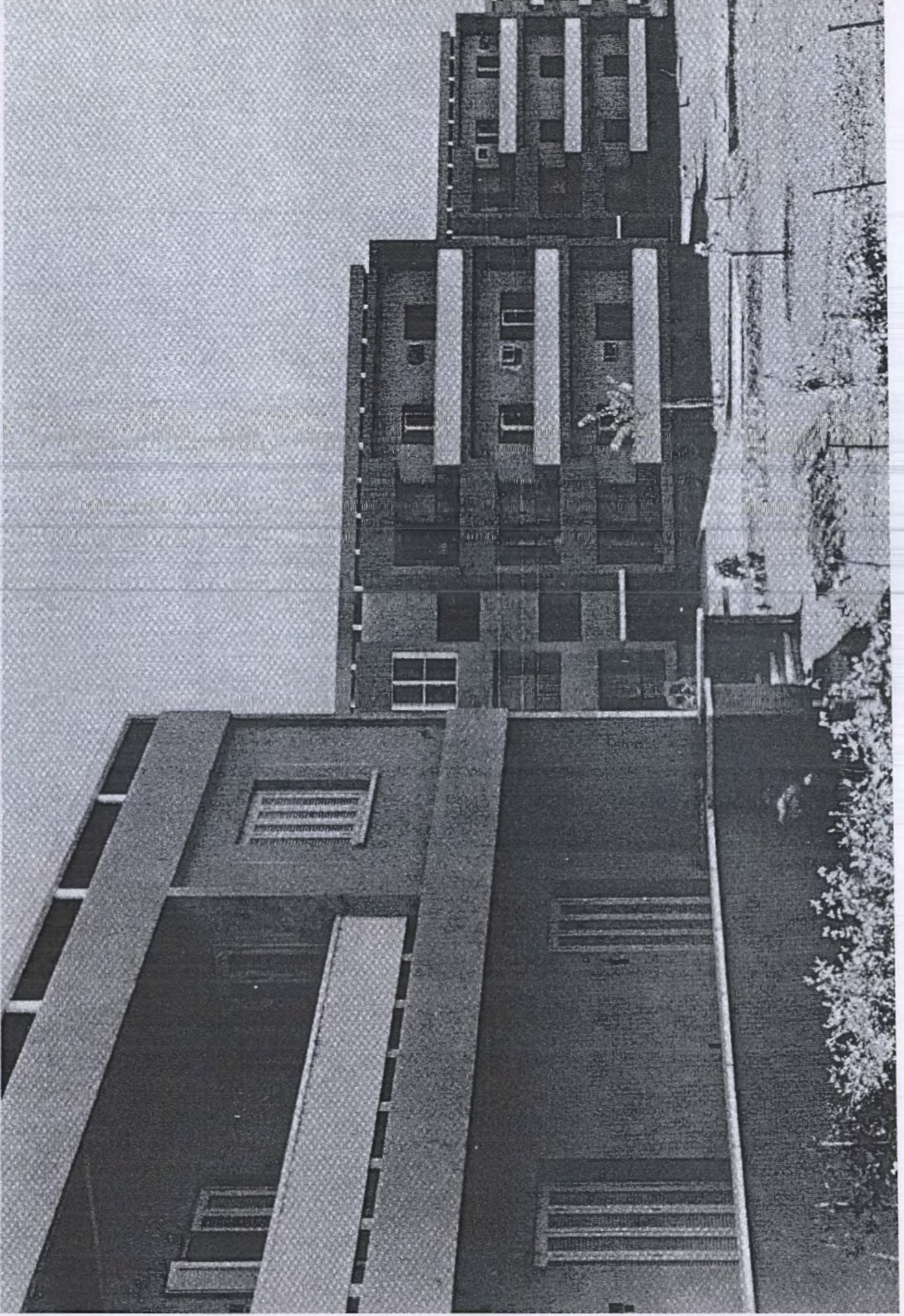
المدينة السكنية للعاملين بالسد العالي باسوان



المدينة السكنية لمصنع السماد كيما باسوان

عمارات سكنية للموظفين

App. Buildings for employees





الاسكان الصناعى  
المدينة السكنية لمصنع السكر

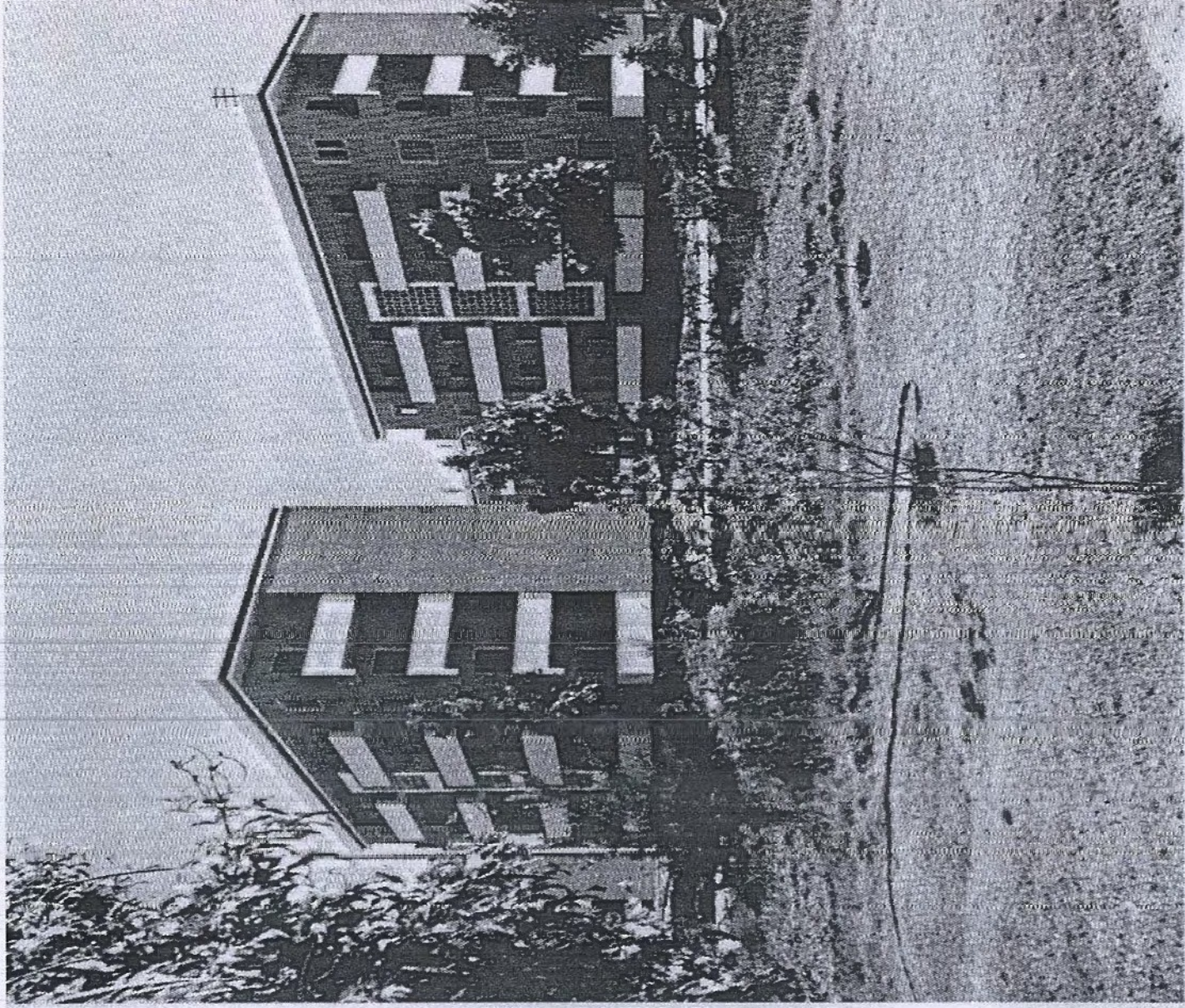
المدينة السكنية للعاملين بمصنع السكر

١٦٦ وحدة سكنية

Residential Group for the Sugar Factory

..... Deshna

166 residential units





Residential Group for the Sugar Factory  
Employees . . . . . Koass  
552 residential units

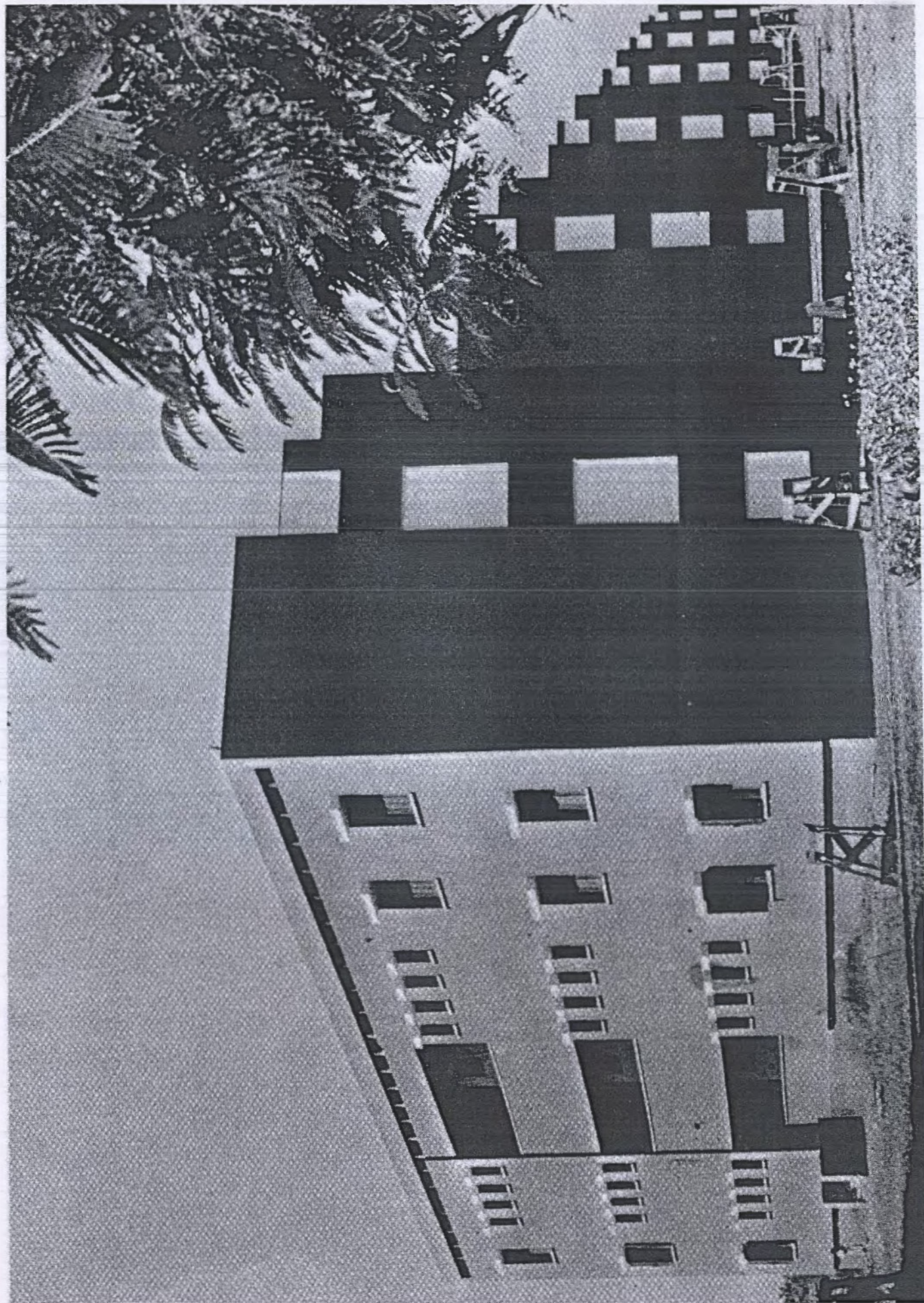
قوص

المدينه السكنيه لموظفي مصنع السكر  
٥٥٢ وحده سكنيه

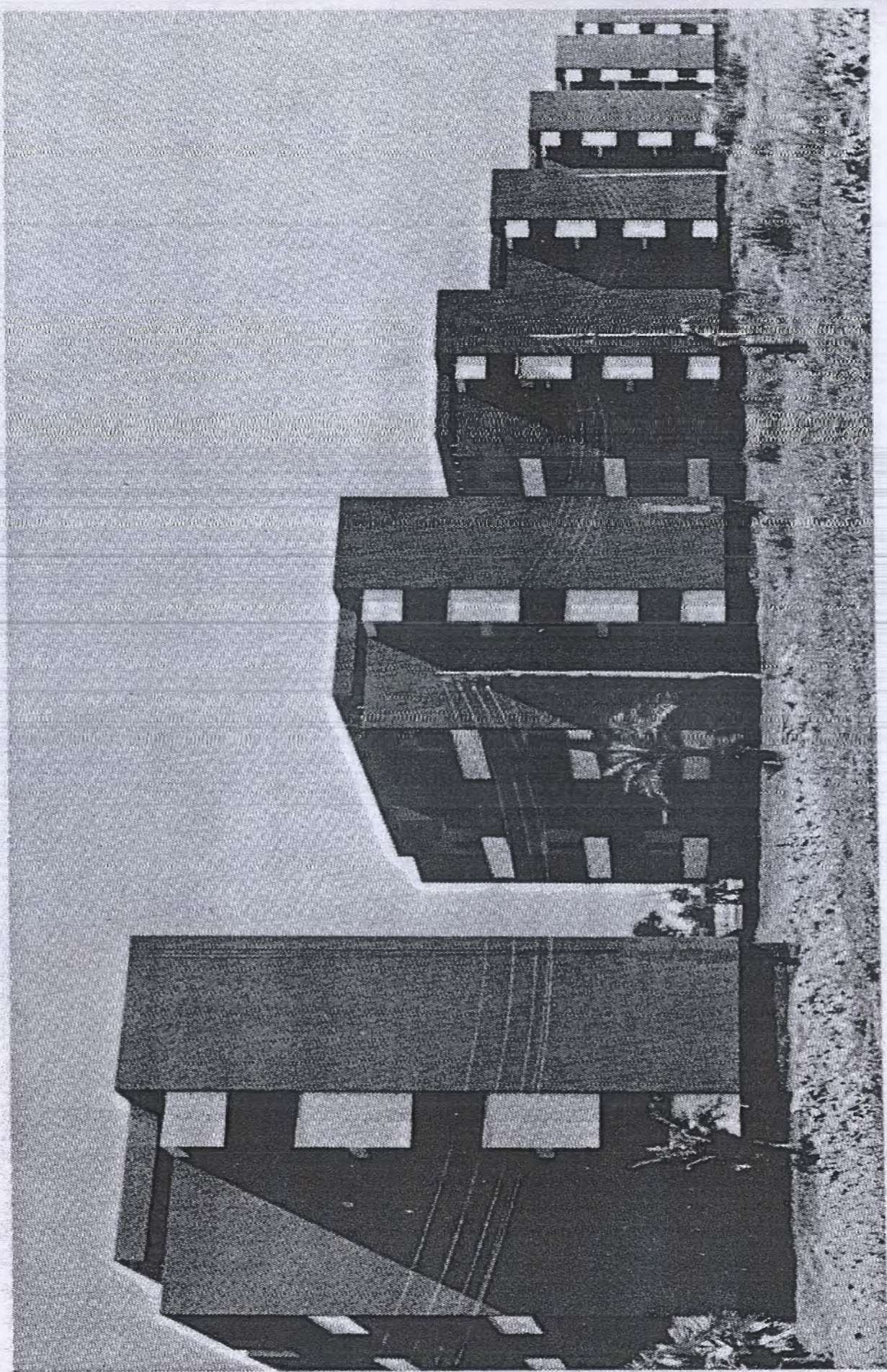


عمارات سكنية للسوفطين

App. Buildings for employees



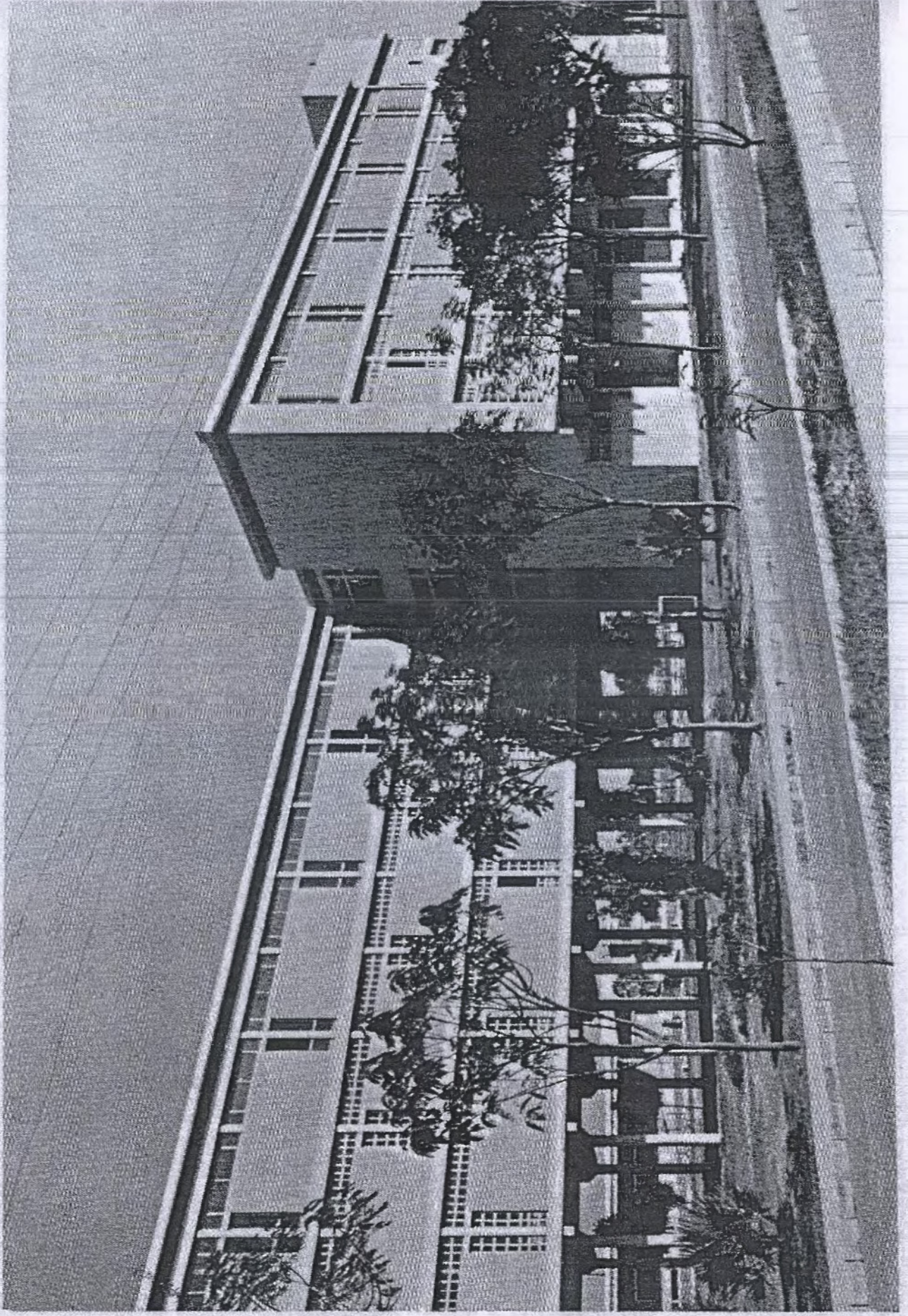
عمارات سكنية للموظفين

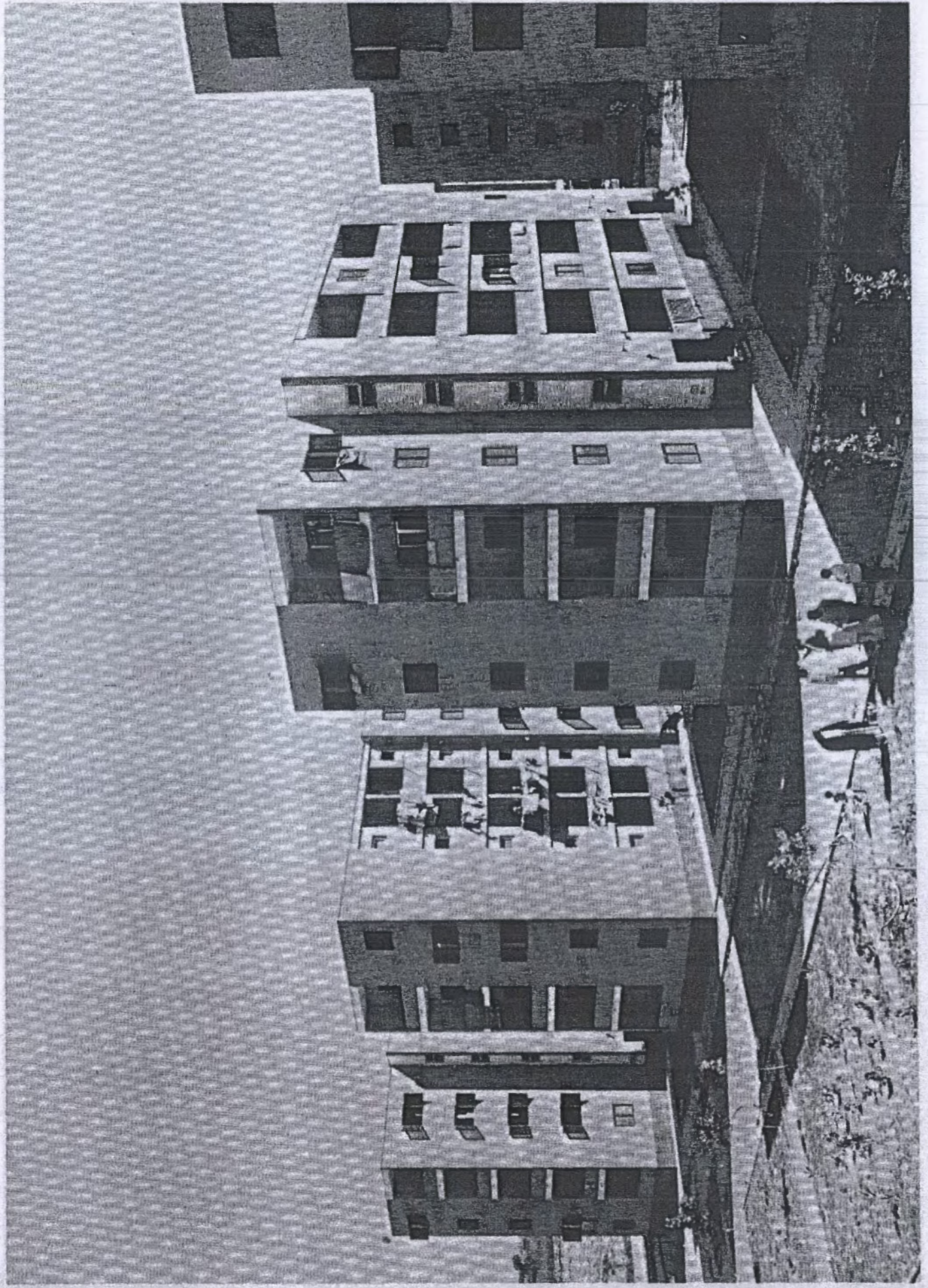


App. Buildings for employees

App. Buildings for employees

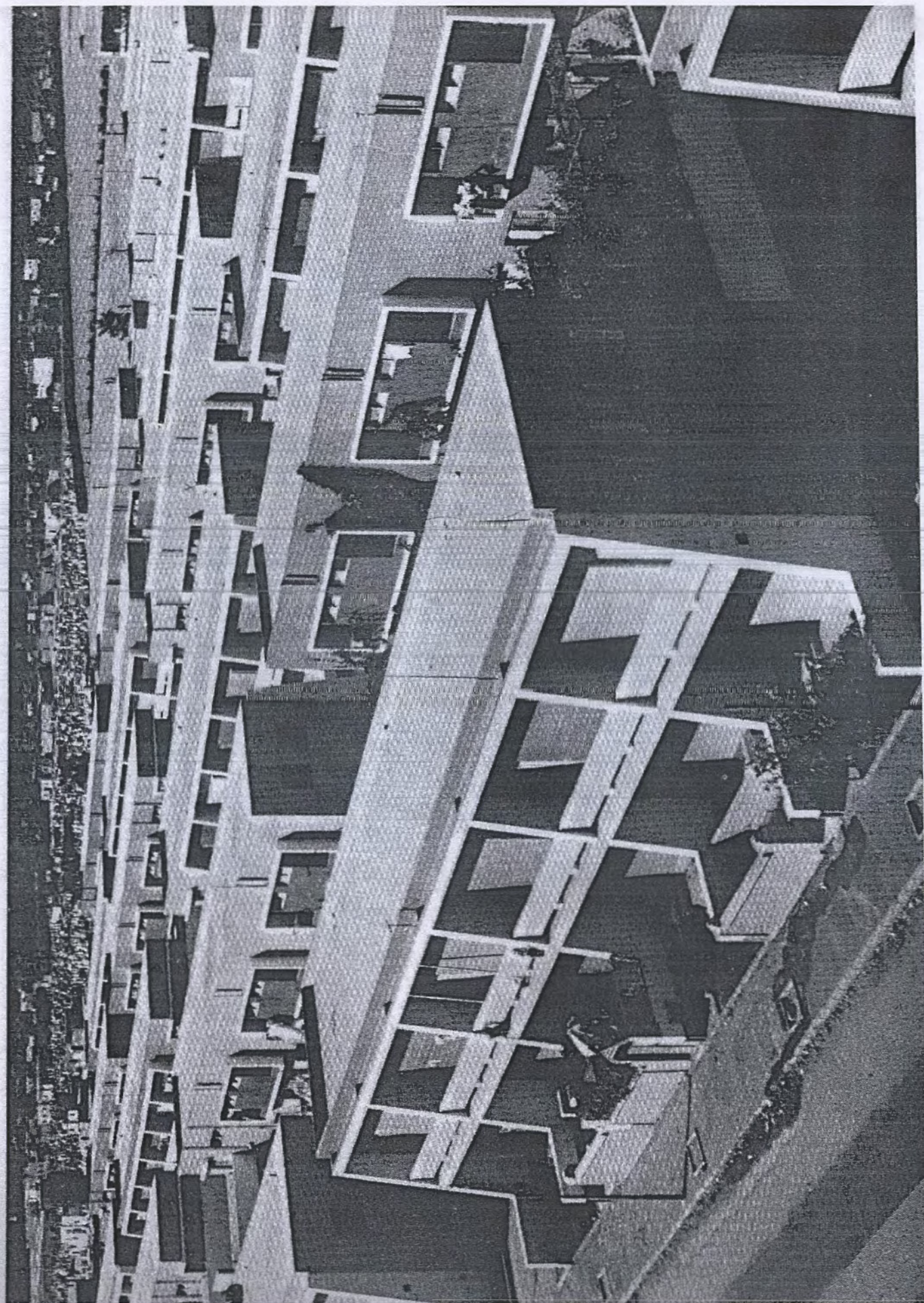
عمارات سكنية للموظفين





مسکن متصله

Row Houses





الاسكان فوق المتوسط



بعض مشروعات هيئة تعاونيات البناء للاسكان المتوسط



نماذج الاسكان الفاخر



## النتائج المترتبة على سياسات الإسكان

### 1- انقسام الإسكان المصري الى منظومتين منفصلتين ومتباعدتين

تدور كل منظومة منها في بؤرة اجتماعية خاصة بها ، هاتان البؤرتان في تباعد مستمر وتزداد المسافة بينهما بمعدل متزايد .

#### □ المنظومة الأولى:

- تتمثل في إسكان الأحياء المتردية والإسكان الشعبي والإسكان العشوائي والإسكان الجوازي وإسكان المقابر وتمثل أغلبية المجتمع.

- تعاني هذه الشرائح الاجتماعية من ندرة حادة في الإسكان الصحيح السليم ويقدر عدد الوحدات اللازمة لها 3 مليون وحدة .

- يطلق عليها مجتمع الندرة .

#### □ المنظومة الثانية :

- تتمثل في إسكان الشريحة فوق المتوسطة والشريحة العليا من المجتمع

- تم اشباع حاجة هذه الشرائح بما تحتاجه من سكن دائم وسكن ترفيهي وسكن موسمي .

- أصبح لديها فائض يمثل مخزوننا سكنيا راكدا يقدر بحوالي 3 مليون وحدة .

- تعيش في مجتمعات سكنية مغلقة على ساكنيها بكل وسائل الرفاهية.

- يطلق عليها مجتمع الوفرة .

## □ المفارقة الواضحة فى الاسكان المصري

مصر لاتعانى من مشكلة إسكانية بل من سوء توزيع الوحدات السكنية على شرائح المجتمع .

- ¼ مليون أسرة تملك 3 وحدات فأكثر .

- مليون أسرة تملك كل منها 2 وحدة

- 8 مليون أسرة تملك كل منها وحدة

- باقى الأسر (حوالى 3 مليون ) لا يملكون سكنا سليما .

□ التجمعات السكنية حول القاهرة كانت مخصصة لمجتمع الندرة ولكن تغير تخصيصها الى مجتمع الوفرة كما سبق ذكره.

## II- الإسكان المشوه

كان من نتيجة سياسات الإسكان السابقة والتي اتسمت بعدم العدالة بين شرائح المجتمع المختلفة وتحرك مؤشر الاهتمام الرسمي من أحد طرفي الطيف الاجتماعى الى الطرف الاخر ظهور ثلاثة أنواع من الإسكان المشوه وهي:

### 1- الإسكان العشوائي

□ أقيم الإسكان العشوائي على مواقع حول المدن وداخلها بدون تقسيمات أراضي معتمدة وبدون رخص بناء .

□ تدنى البيئة العشوائية معماريا وعمرانيا .

- زيادة الكثافة السكانية بها عدة مرات عن المتوسط العام لهذه الكثافة (في القاهرة 2.5 مرة متوسط الكثافة وفي الجيزة 7.7)

- ضيق الشوارع وعدم توفر الإنارة والتهوية بدرجة كافية .

- غياب الخدمات الاجتماعية الاساسية .

- عدم توفر المرافق في كثير من اجزائها.

□ انتشار الإسكان العشوائي انتشارا سريعا خلال العقود الأربعة الأخيرة.

نسبة الوحدات العشوائية الى المجموع الكلى للوحدات

خلال الستينات حوالي 50%

خلال السبعينات حوالي 80%

خلال الثمانينات والتسعينات 40%

المتوسط العام 50% خلال الحقبة الأخيرة.

□ مجموع المناطق العشوائية على المستوى القومى 1105 منطقة. عدد

سكان المناطق العشوائية 16 مليون نسمة (عام 1993)

## 2- الإسكان الهامشي (الجوازي) وإسكان الغرف المستقلة

- الإسكان الهامشي : هو الإقامة في أماكن غير معدة أصلاً للسكن مثل: أحواش المساجد - الأماكن الأثرية - الوكالات - الفراغات تحت السلالم - الغرف فوق الأسطح - العيش الخشبية التي أقيمت في الأزقة والحارات والفراغات في الأحياء القديمة .
- أسكان الغرفة الواحدة : يتمثل في إقامة عائلة بجميع أفرادها في غرفة واحدة وتشارك غيرها من الأسر في دورة مياه واحدة.
- نسبة عدد الوحدات الهامشية وإسكان الغرف المستقلة الى مجموع الوحدات السكنية حسب تعداد 1986 (تعدد 1996 لم يشتمل على بيانات كافية) .

- المحافظات الحضرية 28% (القاهرة 30%)

- محافظات الوجه البحري 18%

- محافظات الوجه القبلي 17%

- متوسط إجمالي الجمهورية 20%

□ تختلف النسبة في أحياء القاهرة :

- الجمالية 30%

- بولاق 40%

- منشأة ناصر 52%

- الزمالك ومصر الجديدة 8%

أجريت دراسة اجتماعية على الإسكان الهامشي بإحدى حارات منطقة باب زويلة (عطفة السكرية) وأسفرت الدراسة عما يلي:

- تشترك عشر عائلات في دورة مياه واحدة .
- 60% من الاطفال في سن الدراسة محرومون تماما من أي نوع من أنواع التعليم .
- ظاهرة هروب الأطفال من ذويهم ليست نادرة .
- في العديد من الحالات يبلغ معدل التكديس 7 أفراد في الغرفة الواحدة
- عدم استقرار الحياة الأسرية وتتسم العلاقات الاجتماعية بالصراعات شبه الدائمة بين أفراد الأسرة الواحدة وبين الأسر بعضها مع بعض.
- ان كثيرا من الجرائم الخلقية ترتكب في هذه البيئة المتردية ، ولكن لدواعي "الستر" لا يعلن عنها وإن كانت معروفة للجميع.

### 3- إسكان المقابر

□ دفعت أزمة الإسكان الأسر للنزوح الى مدينة الموتى عوضا عن العيش في العراء أو في عشش الصفيح.

□ يشمل إسكان المقابر على ما يلي:

- المناطق السكنية المتداخلة في الجبانات .

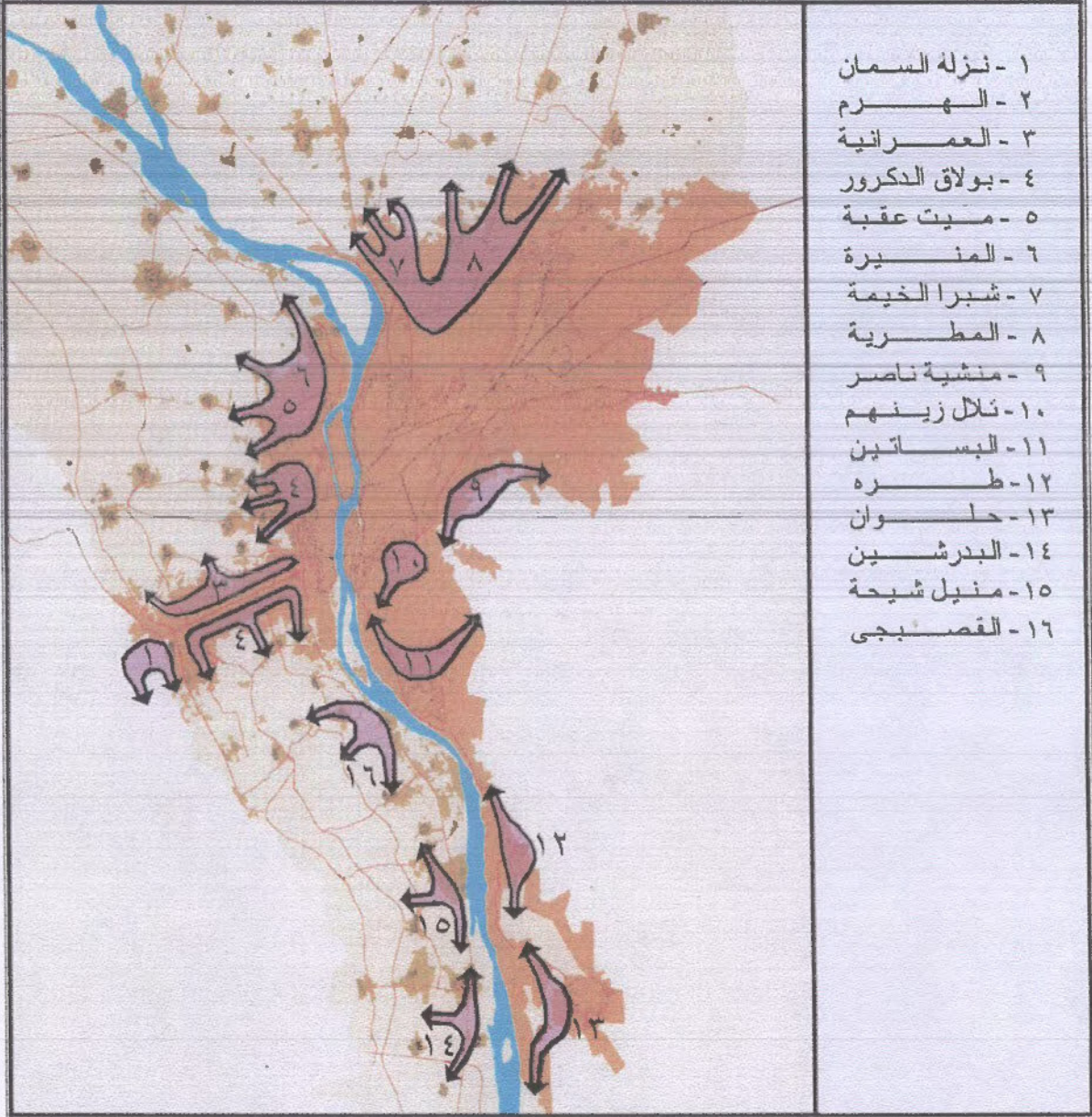
زحفت الأحياء السكنية نحو المقابر وزحفت المقابر نحو الأحياء السكنية حتى تداخلا.

- الجزر السكنية داخل الجبانات

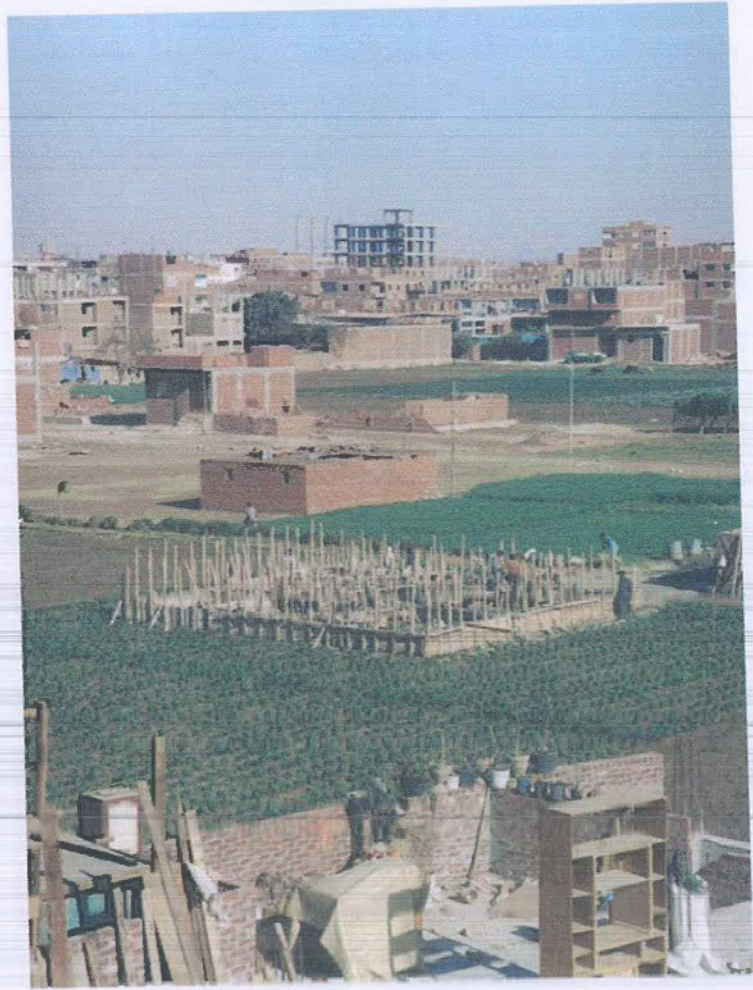
أقيمت داخل نطاق الجبانات على المساحات الفضاء، ولا تختلف هذه التجمعات كثيرا في نسيجها العمراني وتركيبها السكنى عن مناطق الاسكان العشوائي.

- إسكان الاحواش ذاتها

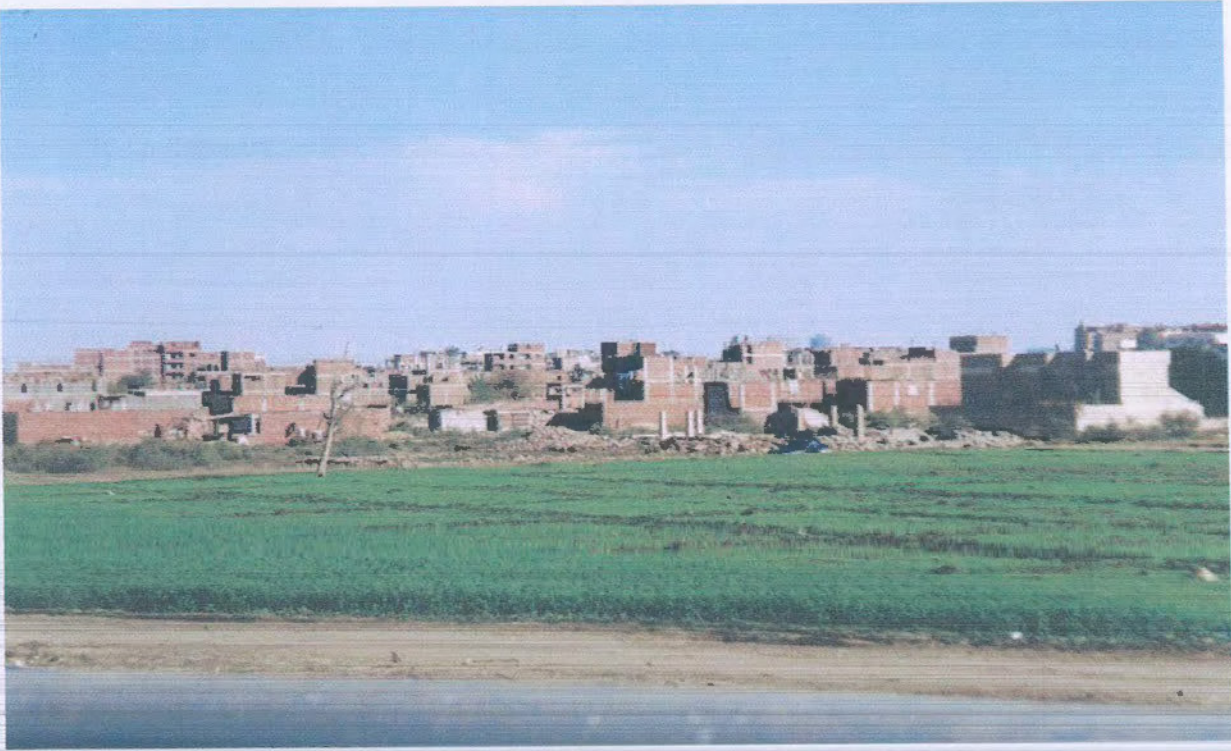
□ العدد الإجمالي للسكان بالمقابر 300000 نسمة (حسب دراسة د. جليلة القاضى في أوائل الثمانينات) . ولا شك أن عدد سكان المقابر الحالى يزيد كثيرا عن ذلك.



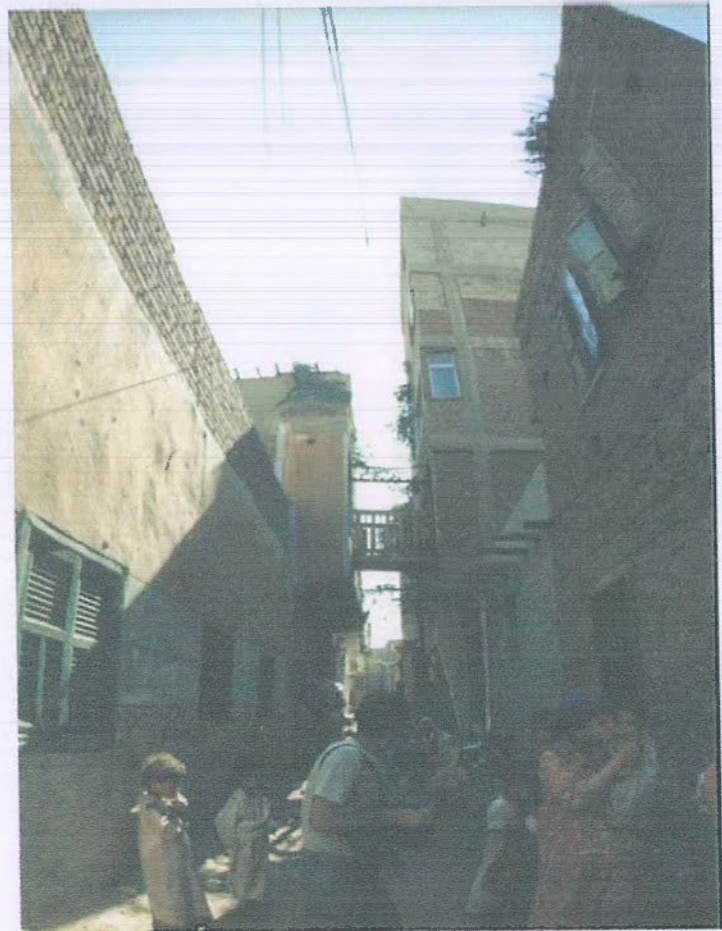
الامتداد الخرساني على الاراضي  
الزراعية حول المدن







حى عشوائى غرب الجيزه  
( على جانبى الطريق الدائرى )





الحوارى الضيقة بالاسكان العشوائى  
( لاحظ تراكم القمامة بهذه الحوارى )

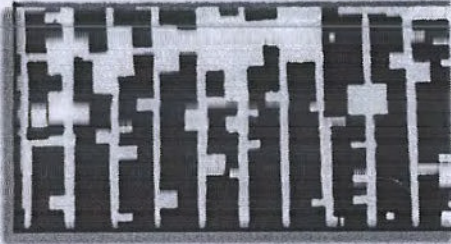
## انماط الامتداد العشوائى

### النمط غير المنتظم



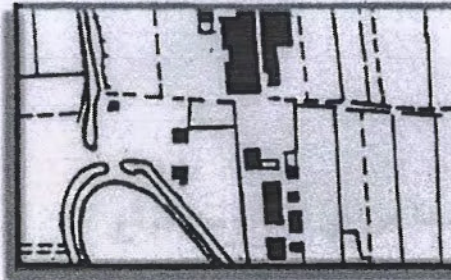
يتكون هذا النمط عادة فى المناطق المجاورة للاحياء السكنية الحالية كما تزداد لها وتختلف عروض الشوارع من ٢-٣ متر الى ١٠ متر

### النمط الطولى



يتكون هذا النمط فى المساحات البعيدة نسبيا عن الاحياء السكنية الحالية وتقع على الاراضى الزراعية وتأخذ الشكل الطولى للاحواض الزراعية وتمثل مجتمعا متكاملا من الاسكان العشوائى

### النمط المتفرق



تتشأ هذه المستقرات فى الاراضى و غالبا ما تكون بدايات لنمو عشوائى سريع يتحول بمرضى الوقت الى النمط الطولى للامتداد العشوائى

## ثالثا: قضايا الإسكان الرئيسية

أولا: وضع سياسة متوازنة للإسكان تحقق احتياجات شرائح المجتمع والتي يجب ان تشمل العناصر التالية:

### 1- تحديد الشرائح الاجتماعية بدرجاتها المختلفة تحديدا واضحا

شريحة محدودى الدخل : وهى الأسر التى يقل دخلها عن حد الفقر ويتراوح تقدير نسبة عددها ما بين 35% - 45% الى مجموع عدد الأسر.

الشريحة المتوسطة .

الشريحة فوق المتوسطة والعليا.

### 2- تعريف مستويات الإسكان والوحدات الملائمة لكل مستوى

وحدات اسكان شريحة محدودى الدخل : تتراوح مساحة الوحدة من 35 الى 60 مترا مسطحا. متوسط نصيب الفرد 12 مترا مسطحا.

وحدات الإسكان المتوسط : تتراوح مساحة الوحدة من 60 الى 120 مترا مسطحا . متوسط نصيب الفرد 18 مترا مسطحا.

وحدات الإسكان فوق المتوسط : تتراوح مساحة الوحدة من 120 الى 160 مترا مسطحا. متوسط نصيب الفرد 28 مترا مسطحا.

وحدات الإسكان الفاخر : مساحة الوحدة تزيد على 160 مترا مسطحا.

نصيب الفرد اكثر من 28 مترا مسطحا.

### 3- الشرائح المستهدفة بسياسة الإسكان

- الأسر المكوّنة حديثًا يبلغ مجموع هذه الأسر سنويًا حوالي 600 ألف أسرة.
- الأسر التي اضطرت إلى إخلاء وحداتها (الإخلاء الإداري) عدد الأسر التي تخلى وحداتها السكنية نتيجة التصدع والتعرض لانتهيار سنويًا حوالي 55000 أسرة في الحضر حسب تقدير وزارة الإسكان .
- الأسر التي تقطن الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة وإسكان المقابر.

#### 4- دعم إسكان محدودى الدخل

- توجيه الدعم الى الطبقات المستحقة دون غيرها.
- التركيز على دعم الساكن وليس دعم الوحدة السكنية .
- يستمر دعم الساكن تمليكا او ايجارا لمدة محدودة يقل فيها الدعم تدريجيا حتى ينتهى في نهاية المدة.
- يكون الدعم عن طريق "صندوق الإسكان الاجتماعى" الذي ينشأ لهذا الغرض ويكون له موارده الخاصة بجانب ما تخصصه له الدولة سنويا من الخزانة العامة .

#### 5- إنشاء هيئة تكون مسؤولة عن إسكان محدودى الدخل

تنشأ الهيئة العامة للإسكان الشعبى لتوفير اسكان محدودى الدخل وتكون شبيهة بالهيئة العامة للتعاونيات المسؤولة عن الاسكان المتوسط.

البلديات

## ثانيا: سياسة تخصيص الأراضي

- تخصيص الاراضي للاسكان الشعبي بسعر أقل من تكلفة اعدادها ومدتها بالمرافق .
- تخصيص الاراضي للاسكان المتوسط بسعر تكلفتها .
- تخصيص الاراضي للاسكان فوق المتوسط والاسكان الفاخر بسعر أعلى من تكلفتها.

## ثالثا: تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر

إلغاء القوانين الاستثنائية الخاصة بتثبيت القيمة الايجارية وامتداد عقد الايجار ولكن على فترات متباعدة وبشروط ترضى طرفى التعاقد دون ارهاق لأحدهما على حساب الاخر مع اتخاذ الاجراءات الكفيلة بحماية محدودى الدخل

## التدرج فى تحرير العلاقة الايجارية

عدد الوحدات المؤجرة فى حضر مصر حوالى ثلاثة ملايين ونصف وحدة .

وقد أثبتت الدراسات التى أجريت على العديد من دول العالم ( النمسا وفنلندا وانجلترا وتشيكوسلوفاكيا والمكسيك وشيلي وفنزويلا وكندا) فى موضوع تحرير العلاقة بين المؤجر والمتسأجر أنه يكاد يكون من المستحيل تحرير هذه العلاقة بعد طول تجميدها دفعة واحدة . وقد أوصت كل هذه الدراسات بضرورة التدرج طويل المدى فى تحرير هذه العلاقة وانه يجب أن يتم ذلك على عدة مراحل بحيث يستوعب المجتمع كل مرحلة منها قبل ان ينتقل الى المرحلة التالية لها. ويتمثل هذا التدرج فى الآتى :

□ تقسيم الوحدات السكنية الى شرائح حسب تواريخ انشائها بحيث يتم تحرير العلاقة الايجارية فيها تباعا مع فاصل زمنى مناسب بين كل شريحة وأخرى .

□ اتاحة فترة انتقال طويلة نسبيا لكل شريحة بحيث يقوم كل من المؤجرين والمتسأجرين بترتيب اوضاعهم خلالها دون ارهاق كبير لأى منهم قبل تطبيق القانون المدنى فى نهايتها .

□ التدرج فى زيادة الأجرة زيادة محسوبة تعيد الاتزان تدريجيا الى سوق الاسكان وتزيل التفاوت الشديد الحالى بين مصالح طرفى التعاقد .



□ تقسيم الوحدات السكنية الى شرائح حسب تاريخ انشائها.

- قبل 1944

- من 1944 الى 1961

- من 1961 الى 1973

- من 1973 الى 1977

- من 1977 الى الآن

□ تحديد فترات الانتقال من الايجار المعدد الى الايجار الحر .

- 15 سنة للشريحة الأولى

- 18 سنة للشريحة الثانية

- 21 سنة للشريحة الثالثة

- 23 سنة للشريحة الرابعة

- 25 سنة للشريحة الخامسة

□ الزيادة المقترحة خلال فترة الانتقال .

- 5 أمثال الأجرة للشريحة الأولى

- 4 أمثال الأجرة للشريحة الثانية

- 3 أمثال الأجرة للشريحة الثالثة

- 2 مثل الأجرة للشريحة الرابعة

- 10% من الأجرة للشريحة الخامسة

□ تحويل الوحدات المؤجرة الى وحدات مملوكة .

حق الملكية للمالك **Ownership Right**

حق الاشغال للمستأجر **Occupancy Right**

تشجيع أى من المالك والمستأجر لشراء حق الآخر فى فترة الانتقال.

من المتوقع أن 20% الى 30% من الوحدات المؤجرة تتحول الى وحدات مملوكة ويمكن للدولة مساعدة كل من المالك والمستأجر فى شراء حق الآخر بتحديد السعر المناسب للوحدة .

□ الوحدات السكنية التى لا يستخدمها مستأجروها .

الوحدات السكنية التى لا يستخدمها مستأجروها بصفة دائمة مثل الانتقال الى السكن فى وحدات أخرى أو الهجرة الى الخارج يمكن ردها الى مالكيها.

□ ضرورة ايجاد شبكة امان **Society Net** لغير القادرين على الايجار بعد زيادته وذلك بتقديم الدعم لهم .