

الاجتماع رقم « ٤ »

رئاسة الجمهورية
المجالس القومية المتخصصة
المجلس القومى للخدمات والتنمية الاجتماعية

تقرير
للعرض على المجلس
مقدم من شعبة الاسكان والتعمير
فى شان
سياسات اسكان محدودى الدخل

مايو ١٩٩٦

الدورة ١٦ جداول
شعبة الإسكان

محظور النشر

هذا التقرير غير مصرح بنشره أو إذاعته الا بعد
مناقشته وإقراره من المجلس القومى للخدمات
والتنمية الاجتماعية

سياسة اسكان محدودى الدخل

أولا - سياسات الاسكان فى الماضى والحاضر

أ - مقدمة

تتجه الدولة حاليا نحو الأخذ بنظام الاقتصاد الحر بدلا من الاقتصاد المخطط والذي سارت عليه نحو ما يقرب من نصف قرن . هذا يعنى ترك اليات السوق لتحديد قيمة السلع المنتجة . ولا يقتصر ذلك على الانتاج الصناعى والزراعى بل يمتد أيضا الى قطاع الاسكان . ان هذه السلسلة الاساسية - فلسفة - آرسينيات هذا القرن تخضع للتدخل المباشر من الدولة . ويتمثل هذا التدخل فى الحد من الاستثمارات فى مجال الاسكان بموجب قانون توجيه اعمال البناء والهدم عام ١٩٥٥ وفى تجميد القيمة الاجارية ثم اجراء ثلاث تخفيضات متتالية عليها . وتحديد قيمتها بنسبه من التكلفة الرأسمالية فى الوحدات التى أقيمت بعد صدورقوانين تخفيض الاجارات . هذه السلعة سوف تتحرر من التحكم الحكومى وتترك كلية لقانون العرض والطلب لتحديد قيمتها البيعية أو الاجارية .

ولاشك ان تحكم الدولة خلال الاحقاب الاربع الأهمرة كان فى صالح المستأجر على حساب المالك . وقد أدى ذلك الى خلق علاقة غير متكافئة أو متوازنة بين المالك والمستأجر كما كان هذا التحكم أحد اسباب الرئيسية فى تضرع أزمة الاسكان بصورتها الحالية . ولد أدى تدخل الدولة فى تحديد القيمة الاجارية الى نتائج هامة أولها عدم صيانته المباني ذات الاجار المنخفض اذ انه لم يعد لها عائد ذو قيمة يمكن أن ينفق على صيانتها واصلاحها والمحافظة عليها . وثانيها أحجام رأس المال الخاص عن البناء بهدف التآجير واتجاهه نحو التمليك تمهيدا من قوانين الاجار . وارتفعت قيمة التمليك نتيجة لذلك ارتفاعا كبيرا فاق معدلها الطبيعى . وثالثها الاتجاه نحو البناء لاسكان الطبقات الوسطى والطبقات العليا وذلك لقدرة هذه الطبقات على دفع القيمة البيعية لالاسكان فوق المتوسط والاسكان الفاخر . ورابعها الاحجام عن البناء لمحدودى الدخل اذ لا يمكن أن يكون محدودى الدخل شريحة مستهدفة للاستثمار فى الاسكان ذى العائد السريع .

أن الجيل الذى استفاد من تجميد القيمة الاجارية لسنوات طويلة اضطر الى أن يدفع الثمن باهظا فى سنوات لاحقه عندما أجبر على شراء وحدات سكنية لابنائهم بأسعار عالية التكاليف بعد أن توارت ظاهرة التآجير كما اضطر الباحث عن وحدة سكنية الى دفع مبلغ كبير - يساوى تكلفة الوحدة تقريبا - خارج القانون بما يسمى (بخلو الرجل) اذا ما أراد أن يحصل على وحدة مؤجرة . ويمكن القول أنه لو كانت قد تركت العلاقة بين المالك وشاغلي الوحدات حرة بدون تدخل حكومى لكانت النتيجة أفضل كثيرا للطرفين بل وللاقتصاد القومى العام .

كما أدى تدخل الدولة فى تثبيت القيمة الاجارية وتوارث الوحدات والمساحات المؤجرة من جيل الى اخر الى نتائج سلبية خطيرة على التطور العمرانى الحضرى . فقد بقى النشاط الحرفى والنشاط الهامشى يشغسل مساحات كبيرة وهامة بوسط مدينة القاهرة بحكم قانون تجميد الاجارات بقيم هزيلة لم تتغير لما يقرب من خمسين عاما وكان من الأفضل اقتصاديا وعمرانيا أن تستخدم هذه المساحات فى أنشطة مهنية أو مالية أو تجارية أو سياحية .

وأمام التجمد فى استخدامات المباني والاراضى بوسط المدينة فقد اضطر النشاط المهنى والتجارى والمالى والسياحى المتزايد والذي لم يجد له مكانا بوسط المدينة الى الانتقال الى أحياء كانت مخصصة أصلا للاسكان مثل الزمالك وجاردن سيتى والمهندسين مما أدى الى ارتفاع قيمة الاراضى بهذه الأحياء وبالتالي ارتفاع أسعار أثمان الوحدات السكنية بها ارتفاعا كبيرا .

ويمكن القول بصفه عامة أن تثبيت القيمة الإيجارية لسنوات طويلة قد أدى إلى خلل واضح في السوق العقارى " Market distortion "

ب - الإسكان المتوسط وفوق المتوسط واسكان محدودى الدخل

اتجه الاهتمام خلال الاربعين سنه الماضيه فى المقام الأول نحو توفير الإسكان للطبقة الوسطى بشرائها المختلفة وأعطى اسكان الطبقة الدنيا من المجتمع اهتماما محدودا. ويتمثل الاهتمام بالاسكان المتوسط وفوق المتوسط فيما يلى :

- ١- انشاء المؤسسات والهيئات التى تتولى توفير هذا الإسكان مثل الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وبنك التعمير والإسكان . كما قامت شركات الإسكان التى أنشأت خلال هذه الفترة وكذلك الشركات التى الت الى الدولة ببناء مشروعات الإسكان اللازمة لمتوسطى الدخل وهذه الشركات هى مصر الجديدة ومدينه نصر والمعظم والمعادى والمعمورة وغيرها .
- وأغلب ما أقامته هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالمدن والمجتمعات الجديدة كان اسكانا متوسطا اذا ماقيست بالمعايير الموضوعه بهذه الورقة لاسكان محدودى الدخل .
- ٢- خصصت الدولة قروضا بفوائد ميسرة للإسكان وبلغ مجموع القروض خلال عشر سنوات من ١٩٨١ الى ١٩٩١ حوالى سبعة مليارات اتجه أغلبها نحو الإسكان المتوسط وقليل منها خصص لاسكان محدودى الدخل .

أن ما أنشأ من اسكان متوسط وفوق متوسط يعنى بعامة هذه الطبقة بل يزيد وأصبح هناك مسطرون سكنى كبير غير مستغل بلغ حوالى ٢ مليون وحدة مغلقة حسب احصاء ١٩٨٦ .

اما اسكان محدودى الدخل فلم يعط ما يستحقه من اهتمام الا خلال فترتين قصيرتين وهما :

- ١- الفترة الأولى من ١٩٥٤ حتى ١٩٦١ فقد أنشأت شركة التعمير والمساكن الشعبية عام ١٩٥٤ بهدف توفير الإسكان الشعبى لمحدودى الدخل . فقامت خلال هذه الفترة باقامة العديد من مشروعات هذا النوع من الإسكان فى القاهرة والاسكندرية وفى العديد من المدن الأخرى مثل مشروعات اسكسان زينهم وشبرا وامبابه والقبارى وغيرها . وقد حققت الشركة نجاحا ملحوظا فى هذا المجال .
- ولكن بصدور قانون الحكم المحلى عام ١٩٦١ الت مسئولية الإسكان الشعبى الى المحليات وتوقفت الشركة عن انشاء المساكن الشعبية واتجهت نحو اقامة المباني العامة والوحدات المتوسطة وفوق المتوسطة شأنها فى ذلك شأن شركات الإسكان الأخرى . وقد قامت المحليات بتمويل حكومى ببناء بعض مشروعات اسكان محدودى الدخل داخل نطاقها .

- ٢- الفترة الثانية تتمثل فى السنوات القليلة الاخيرة . اذ انه عندما تفاجت أزمة الإسكان تفاجت كغيرها أولت وزارة الإسكان بعض الاهتمام بمحدودى الدخل . فقامت الهيئات والشركات التابعة لها بانشاء مايسمى بالاسكان منخفض التكاليف . كما قامت بانشاء بعض المشروعات السكنية التى يمكن اعتبارها اسكان محدودى الدخل مثل المشروع السكنى الذى أقامته الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالهضبة الوسطى بالمقطم .

وقد نتج عن عدم اعطاء اسكان محدودى الدخل الاهتمام الكافى انتشار مايمكن أن نسميه بالاسكان المشوه انتشارا كبيرا وهو الاسكان العشوائى والاسكان الهامشى واسكان المقابر . اذ بلغ جملة عدد سكان الاحياء العشوائية حوالى خمسة مليون نسمة بالقاهرة الكبرى كما أن مايقرب من ١٨٪ من أسر القاهرة تسكن فى الاسكان الهامشى فى الاحياء القديمة وهى الأسر التى تسكن كل منها فى غرفة واحدة وتشارك غيرها فى دورة المياه أو التى تسكن فى أماكن لم تكن معدة أصلا للسكن مثل الجراجات والاسطح والاماكن الأثرية وغيرها . كما بلغ عدد السكان داخل الحيز الجغرافى للجبانة حوالى ثلاثمائة ألف نسمة . وتمثل هذه الاحياء بيئه عمرانية مترديه للغاية ومرتعا خصبا للأمراض العضوية والنفسية والاجتماعية . وزادت فيها نسبة الجرائم المختلفة زيادة كبيرة .

لذلك فانه من أزم الأمور في الوقت الحاضر تغيير السياسة الاسكانية تغييرا جذريا وجعل اسكان محدودى الدخل محور هذه السياسة لتكون هذه هى المرة الأولى التى تتبنى فيها الدولة وضع خطة متكاملة لاسكان محدودى الدخل .

ج - عدم الاتزان فى سياسات الإسكان

اتسمت سياسات الاسكان بعدم الاتزان *Distortion in housing policy* ويتمثل ذلك فيما يلى :

١- القصور الكبير فى عدد وحدات اسكان محدودى الدخل المتاحة اما تأجيرا أو تملكيا مع زيادة مفرطة فى عدد الوحدات المخصصة للاسكان المتوسط والاسكان فوق المتوسط والاسكان الفاخر كما سبق توضيحه .
٢- يبلغ متوسط ثمن الوحدة السكنية فى مصر من سبع الى عشر مرات متوسط دخل الاسرة فى العام . ومسئ المفروض أن يتراوح هذا الثمن بين ثلاثة ونصف الى خمس مرات دخل الاسرة .
وسما يبلغ أسعار المملك معدلا أكبر من المعدل المطلوب الا أن القيمة الايجارية من ناحية أخرى تقل عن المعدل الطبيعى اذ أنها تبلغ من ٧.٥٪ الى ١٠٪ من الدخل السنوى للأسرة بينما يجب أن يتراوح بين ١٥٪ الى ٢٥٪ من هذا الدخل وذلك لنلرا لتبيدها حسب قوانين الاسكان الحالية . أى أن هناك زيادة فى قيمة التملك يقابلها انخفاض فى قيمة التأجير عن المعدلات الطبيعية المقبولة .

٣- أحجام البنوك والمؤسسات المالية عن الدخول فى مجال الاسكان اذ يبلغ نسبه ما يصر على الاسكان من مجموع المدخرات بالبنوك حوالى ١٪ بينما تصل هذه النسبه فى بعض الدول الأخرى الى ٢٠٪ . ولا يمكن تخيل حلا لمشكلة الاسكان بأنواعه المختلفة بما فى ذلك اسكان محدودى الدخل بدون مساهمة فعالة من البنوك والمؤسسات المالية . لذلك فانه من الواجب اتخاذ كافة الاجراءات الاقتصادية والتشريعية والادارية لتيسير الاقراض فى مجال الاسكان . وتمثل هذه الخطوة حجر الزاوية فى وضع سياسة اسكانية رشيدة .

٤- من الملاحظ أن الاتجاه الغالب فى مشروعات الاسكان فى السنوات الأخيرة كان نحو التملك وليس التأجير وذلك لاسباب عدة أهمها عدم الاستقرار الاقتصادى ورغبة المستثمر فى سرعة استعادة رأس المال مع هامش ربح كبير (بلغ فى بعض الاحيان ٣٥٪ سنويا) ومنها أيضا الهروب من القوانين المقيسدة للايجارات والتي سنت لصالح المستأجر على حساب المالك كما سبق ذكره . وعند استقرار الاوضاع اقتصاديا واجتماعيا تبلغ نسبه الوحدات المؤجرة ٥٥٪ والوحدات المملكة ٤٥٪ وذلك حسب تقدير خبراء البنك الدولى لمجتمعات العالم الثالث .

مع التغيرات السريعة المتلاحقة التى تمر بها مصر فان الايجار يعتبر أكثر ملاءمة من التملك اذ أن الايجار يتيح سهولة الحراك السكانى والانتقال من مكان الى اخر بينما يعوق التملك هذا الحراك ويفرض استمرارية الساكن فى وحدته ربما طوال حياته . والتطور الاجتماعى الحالى يستوجب انتقال السكان من المدن القديمة بالحيز المعمور الحالى الى مجتمعات جديدة خارج الدلتا والوادي . كما أن الأسر المكونة حديثا يمكن أن تشغل وحدات سكنية محدودة المساحة فى سنواتها الأولى ثم تنتقل الى وحدات أكبر مساحة مع زيادة عدد أفرادها ثم تعود مرة أخرى الى وحدات صغيرة عندما يفارقهم أبناؤهم ويكونوا أسر جديدة خاصة بهم .

لذلك فان السياسات الاسكانية الجديدة لى تتوافق مع ديناميكية السكان ومتطلبات التنمية يجب أن يتحقق معها زيادة نسبه الوحدات المؤجرة عما هو عليه الآن حتى يعود الاتزان بين نسبه التأجير ونسبه التملك الى معدلاتها الطبيعية .

د - تحرير القيمة الايجارية

لاشك أن الغاء القوانين الاستثنائية التي قيدت القيمة الايجارية وسمحت بانتقال الوحدة بايجارها الثابت من جيل الى اخر يعتبر الخطوة الأولى نحو سياسة اسكانية رشيدة . وسوف يشمل تحرير القيمة الايجارية على مايلي :

- ١- المباني التي سوف تنشأ مستقبلاً .
 - ٢- الوحدات السكنية الحالية التي لم تؤجر أو تملك بعد .
 - ٣- الاماكن الحالية الغير مستخدمة لانغراض السكنى .
 - ٤- الوحدات السكنية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الايجارية .
- وسيحناج تحرير القيمة الايجارية للوحدات السكنية الموقعة حالياً الى فترة انتقال مناسبة تزداد فيها القيمة الايجارية تدريجياً الى أن تترك لقانون العرض والطلب بعد انقضاء هذه الفترة . وقد يكون من الضروري اجتماعياً استمرار بعض السكان في وحداتهم السكنية بايجار أقل من الايجار الفعلي وذلك نظراً لظروف خاصة . لذا فانه من الواجب عند التعرض لتحرير العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للايجارات القديمة وضع الضوابط التي تضمن بقاء هؤلاء السكان في وحداتهم مع تعويض المسالك التعويضي الملائم من صندوق الاسكان الاجتماعي مثلاً والذي سيأتى ذكره فيما بعد .
- وسوفى تحرير القيمة الايجارية بالضرورة الى عدم استقرار القيمة الايجارية وسوف يمضى وقت ليس بالقصير حتى تستقر هذه القيمة في مستواها الواقعي الطبيعي .
- ومن المؤكد أن الفجوة الحالية بين تكلفة الوحدة السكنية وقدره محدودى الدخل على الايجار أو التمليك سوف تبقى بل يمكن أن تزداد . ولذا فانه من الواجب حمايه هذه الشريحة الاجتماعية الهامة وخلق نظام مالى وادارى تدعمه الدولة لتمكينها من الحصول على المأوى الملائم لها . وقد أخذت أغلب الدول بنظم مختلفة لدعم اسكان محدودى الدخل . ويتوقف نظام الدعم فى كل منها على التركيب الاجتماعى والمستوى الاقتصادى للمجتمع .

ثانياً - المبادئ الأساسية لسياسة اسكان محدودى الدخل

أ - دور الحكومة فى توفير الاسكان

قامت الحكومة والأجهزة الرسمية للدولة خلال السبعينيات والثمانيات والنصف الأول من التسعينيات بتنفيذ العديد من مشروعات الاسكان وكانت فى مجموعها اسكان متوسط كما سبق ذكره . وقسمت استنفذت هذه المشروعات جزءاً كبيراً من ميزانية العامة خلال هذه الفترة سواءً اكانت فى صورة رأس مال مستثمر أو فى صورة دعم . كما أن سببه كبيرة من هذه المشروعات مُول بالروفي بكنيمه انا من بنك الانتشار القومي أو بنك التسيير والاسكان . وسازالت هذه القروض ولوائدها المتراكمة تمثل عبئاً مالياً على الأجهزة والمؤسسات التى قامت بتنفيذ هذه المشروعات . ونظراً لان ادارة هذه المشروعات لم تكن دائماً بالكفاءة المطلوبة فأن عدداً كبيراً من الوحدات السكنية بها مازالت شاغرة اما لعدم توصيل المرافق اليها أو لارتفاع تكلفتها مما جعلها فى غسير متناول الشريحة الدنيا أو حتى الشريحة الوسطى من المجتمع . كما أنه من الملاحظ أن تفسيد هذه المشروعات ليس على مستوى عال من النواحي الفنية . لذلك فان العائد الاقتصادى والاجتماعى من هذه المشروعات لا يتناسب مع الأعباء التى تحملتها الدولة فى سبيل انشائها . وهذه النتيجة ليست قاهرة على التجربة المصرية فقط بل تمتد الى كافة دول العالم الثالث . لذلك فانه من الملاحظ أن هناك اقتناع متزايد بين العديد من هذه الدول بأن الحكومات لاتستطيع الاستمرار فى القيام بتنفيذ مشروعات الاسكان وأن هذه المسئولية يجب أن تترك للقطاع الخاص . وبقية دور الحكومة أساساً على "التكئين - Enabling" ويتسل فى الاعتماد من بناء المشروعات السكنية وتمويلها وصيانتها وادارتها والاتجاه نحو تنشيط سوق الاسكان Increasing the efficiency of the housing market ليكون قادراً على تلبية احتياجات المجتمع بشرائحة المختلفة .

ويمكن دور الحكومة فى مجال الاسكان فيما يلى :

- ١- الحفاظ على حرية التعامل فى سوق الاسكان وتسهيل استبدال شاغلى الوحدات بوحدات أخرى حسب التغير فى ظروفهم المعيشية والاجتماعية . وكذلك تبسيط الاجراءات الرسمية لتسجيل الاراضى والمباني السكنية .
- ٢- العمل على ربط قطاع الاسكان بقطاع البنوك والمؤسسات التمويلية وفتح القنوات فيما بينهما وتمكين الشرائح الاجتماعية بما فى ذلك محدودى الدخل من الاستفادة من الخدمات البنكية من ادخار وأقراض أى أنه من الواجب اتخاذ الاجراءات التشريعية والاقتصادية لادخال البنوك فى مجال الاسكان . اذ أن القوانين الحالية تحد من دخول البنوك بأنواعها المختلفة فى هذا المجال . وتمثل هذه الخطوة حجر الزاوية فى وضع سياسة اسكانية سليمة .
- ٣- العمل على ترشيد الدعم وتوجيهه الاتجاه الصحيح . ويجب أن يكون حجم الدعم فى الحدود المتاحة ويكون واضحاً Transparent ومحدداً ويمنح مباشرة لمستحقيه .
- ٤- وضع سياسة ثابتة لاستخدامات الاراضى . وتحديد المواقع المخصصة للاسكان بأنواعه المختلفة على المخططات الحضرية التفصيلية للمدن بما يحقق احتياجات المجتمع الحضرى فى هذا المجال ومد هذه المواقع بالمرافق والخدمات من طرق وشبكات مياه وصرف صحى وكهرباء .
- ٥- العمل على تطوير شركات قطاع التشييد الخاص والعام وتحديثها وخلق روح المنافسة بينها لتقديم مستوى أعلى من التنفيذ بتكلفة أقل . وكذلك تشجيع صناعات مواد البناء ووضع الضوابط لمنع الاحتكار واستحداث نظام لضبط الجودة للارتقاء فنياً بمنتجاتها .

٦- دعم البحث العلمى فى مجالات الاسكان التخطيطية والتصميمية والاجتماعية والاقتصادية وفى تطوير

مواد ونظم البناء الملائمة لانواع الاسكان المختلفة . . .

٧- اعطاء الاقاليم والمحافظات والمدن سلطات اوسع للاشراف على الاسكان داخل حدودها وعلى محاسن

الامتدادات العمرانية بها فى مراحلها المختلفة من تخطيط وتنفيذ وتمويل . ويقتصر دور الحكومة

المركزية على وضع السياسات العامة ومعدلات الاداء والاشراف على مراكز البحوث والمعلومات .

ب - ترشييد الدعم

كالت سياسة الدعم فى الماضى نتجده نحو دعم مواد البناء ودعم الوحدات السكنية باتاحة قروض ميسرة لانشائها . وقد انتهت هذه السياسة بالعديد من النتائج السلبية يمكن ايجازها فيما يلى :

١- لا يذهب الدعم فى احيان كثيرة الى مستحقيه من شرائح محدودى الدخل . وغالبا مايصل الى شرائح اجتماعية اوسن حالا . ويتم عموما بسوء التوزيع وبهدر، بذلك الى نتائج عكسية من الهدف الاساسى منه .

٢- دعم مشروعات الاسكان ادى الى استفاضة عدد قليل منه على حساب العدد الاكبر والاكثر استحقاقا .

٣- يمثل الدعم فى صورته الحالية بندا رئيسيا من بنود المصروفات العامة وتتزايد قيمته عاما بعد عام . ويساعد ذلك على عجز فى الميزانية وزيادة فى معدل التضخم (فى بولندا يمثل الدعم فى الاسكان

٢٤٪ من مجموع الدعم و١٣٪ من ميزانية الدولة و٣٪ من الناتج القومى الكلى G.N.P) .

أى أن الدعم يمثل فى حقيقة الامر عبئا ثقيلا على الحكومة بدون فائدة حقيقية للمحتاجين اليه ويمكن القول بأن تثبيت قيمة الايجارات كان نوعا من الدعم الخاطى* وأدى فيما ادى الى تعثر سوق الاسكان ولم يساعد فى توفير الوحدات السكنية بالاعداد المطلوبة كما ادى الى العديد من المشاكل الاخرى الاقتصادية والاجتماعية .

لذلك فأن وضع سياسة جديدة للدعم أصبح أمرا ملحا . ويجب أن تشمل هذه السياسة على الخطوط العريضة التالية .

١- توجيه الدعم الى الطبقات المستحقة له وهى الأسر محدودة الدخل دون أن يتحول بطريقسة أو

بأخرى الى طبقات أيسر حالا .

٢- التركيز على دعم السكان وليس على دعم الوحدات السكنية ضمانا لوصوله الى مستحقيه .

٣- يستمر دعم الساكن لمدة محددة وهى المدة المقدره لزيادة دخله والتي تنتهى معها حاجته الى دعم .

٤- يقدم الدعم اما كمنحه نقدية أو أن يسمح بتسهيلات نقدية لفترات زمنية محددة للحصول على المسكن الملائم .

٥- أن يكون الدعم واضحا ومحددا ولايشتمل على الدعم غير المباشر أو المستتر مثل دعم مواد البناء .

٦- أن لا يكون الدعم عن طريق الموازنة العامة بل عن طريق صناديق اسكان بالمحافظات لها مواردها

الخاصة ويكون حجم الدعم حسب الموارد المتاحة لهذه الصناديق .

٧- يجب أن يستخدم الدعم كأداة - مع غيرها من الادوات - لدفع الاقتصاد الكلى للدوران فى الاتجاه

الاجباى .

ج - علاقة سياسة الاسكان بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية

أن علاقة الاسكان بالاقتصاد القومى العام علاقة وثيقة ويؤثر فيه تأثيرا كبيرا أما سلبيا أو ايجابيا .

وتتمثل هذه العلاقة فى دول العالم الثالث فى الحقائق الاتية :

١- يتراوح الاستثمار فى قطاع الاسكان ما بين ٢٪ و ٨٪ من الناتج الاجمالى Gross National

Product GNP . كما أن الاستثمار فى الخدمات المكتملة للاسكان Flow of Housing

Services يتراوح بين ٥٪ و ١٠٪ أى أن النسبة الكلية للاستثمار فى الاسكان وفى المجالات

التابعة له تتراوح بين ٧٪ و ١٨٪ من الناتج العومى الاجمالى .

٢- يعتبر الاسكان من الاصول الرسالية الهامة اذ يشكل ما بين ١٠٪ الى ٣٠٪ من رأس المال الثابت كما يشكل ما بين ٢٠٪ الى ٥٠٪ من اجمالي الثروة المولدة Reproducible Wealth في غالبية الدول النامية .

٣- يعتبر الاسكان من أهم الدوافع التي تشجع الأسر على الادخار كما يؤثر بشكل كبير على الانفساق الخاص بالأسر هذا بالإضافة الى تأثيره على التضخم وحجم التمويل والتشغيل وميزان المدفوعات كما يؤثر أيضا على ميزانية الدولة من خلال الضرائب والاعانات .

٤- يلعب قطاع الاسكان دورا هاما في الاقتصاد القومي بتوفيره المأوى الملائم والامن للسكان كما أنه من ناحية أخرى له دور هام كقطاع انتاجي من خلال مساهماته المختلفة في صناعات مواد البناء والتشييد .

٥- أشارت دراسة أخيرة للبنك الدولي Housing Enabling Market to work بأن كل دولار يستثمر في قطاع الاسكان ينتج عنه دولارين اضافيين في أنشطة اقتصادية أخرى . وتمثل نسبة العمالة في قطاع الاسكان من ١٪ الى ٣٪ من مجموع القوى العاملة . وكل فرصة عمل جديدة في هذا القطاع ينتج عنها بالضرورة فرصتين عمل في لطاعات انتاجية وخدمية أخرى .

نخلص من ذلك الى أن قطاع الاسكان هو قطاع اقتصادي انتاجي Productive sector يساهم بدور فعال في توليد جزء كبير من الدخل وتوظيف العمالة وزيادة الاستثمار سواء عن طريق بناء وحدات سكنية أو الاستثمار في قطاع الصناعة عن طريق بناء العديد من المصانع لانتاج مستلزمات البناء والتشييد وهذا ما يسمى بالدفع الى الامام والدفع الى الخلف في المشروعات التي يعتمد عليها الاقتصاد القومي في دفع عملية التنمية الاقتصادية الشاملة خاصة في مراحلها الأولى .

أي أن قطاع الاسكان قطاع انتاجي يدفع التنمية الاقتصادية الى الامام من خلال تقديم المنتجات النهائية وهي الوحدات السكنية مستخدما وسائل انتاج مختلفة من استثمارات وعمالة ومستهلكا لمواد البناء والتشييد بالإضافة الى الدخل المتولد من هذا القطاع . ونظرا لحاجة قطاع الاسكان الى مواد بناء وتركيبات صحية وكهربائية وميكانيكية فان ذلك يدفع ويشجع على اقامة وحدات صناعية لانتاج هذه المواد والتركيبات وبذلك يدفع قطاع الاسكان الى التوسع في مشروعات انتاجية من خلال الية الدفع الى الخلف مسببا في زيادة الاستثمارات والتوظيف والدخل .

ويمكن أن يؤدي هذا المفهوم لدور الاسكان الى تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية هامة منها مايلي :

١- خلق سوق كبيرة للعمالة وزيادة في معدلات الدخل .
٢- المساهمة في تكوين مدخرات كبيرة يمكن استخدامها في المجالات الانتاجية مما يؤدي في النهاية الى زيادة استثمارية Generating Investment Growth

٣- تحقيق زيادة متراكمة في الثروة القومي Accumulating of National Wealth

٤- المساهمة في تخفيض معدلات التضخم والعجز في الميزانية العامة .
٥- العمل على تحقيق الحراك الاجتماعي والانتقال السكاني من مجتمعات مزدحمة الى تجمعات عمرانية جديدة .

أي أنه يجب أن تكون سياسة الاسكان بما فيها اسكان محدودى الدخل عامل ايجابي في التنمية الاقتصادية القومية ولا تكون استنفادا للاقتصاد Drain وعبئا عليه .

د - مبادئ أساسية

مما سبق يتضح أنه عند وضع الخطوط العريضة لسياسة اسكان محدودى الدخل يجب أن تؤخذ المبادئ الأساسية الآتية في الاعتبار :-

١- يوجه الدعم الى الساكن وليس الى المسكن
٢- دور الحكومة ليس في بناء وحدات سكنية لتلبية احتياجات محدودى الدخل ولكن في تمكين Enabling الاجهزة الادارية والمؤسسات المالية المعنية والقطاع الخاص في توفير الاسكان اللازم لمحدودى الدخل

٣- الاتجاه نحو التأجير كاسلوب أكثر مناسبه للعلاقة بين المالك ومستخدم الوحدة السكنية

٤- أن تكون سياسة اسكان محدودى الدخل عامل ايجابى فى التنمية الاقتصادية والاجتماعية

٥- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
٦- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
٧- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

٨- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
٩- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
١٠- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

١١- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
١٢- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
١٣- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

١٤- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
١٥- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
١٦- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

١٧- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
١٨- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
١٩- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

٢٠- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
٢١- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
٢٢- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

٢٣- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
٢٤- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
٢٥- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

٢٦- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
٢٧- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
٢٨- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

٢٩- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
٣٠- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
٣١- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

٣٢- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
٣٣- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
٣٤- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

٣٥- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
٣٦- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
٣٧- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

٣٨- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
٣٩- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
٤٠- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

٤١- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
٤٢- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
٤٣- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

٤٤- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
٤٥- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
٤٦- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

٤٧- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة
٤٨- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة
٤٩- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة
٥٠- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة

٥- تيسير اسكان

١- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة

٢- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة

٣- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

٤- توفير مساحات سكنية منخفضة التكلفة

٥- توفير مساحات سكنية متوسطة التكلفة

٦- توفير مساحات سكنية عالية التكلفة

ثالثا - عناصر سياسة اسكان محدودى الدخل

١ - تحديد الشريحة الاجتماعية المستهدفة باسكان محدودى الدخل وتحديد حجم الطلب على هذا الاسكان

تعرف الأسر محدودة الدخل من الناحية الاقتصادية بأنها الأسر الفقيرة التي تعيش عند حد الكفاف • ويجب على الدولة معاونتها بقدر الامكان فى مرحلة من مراحل حياتها على توفير احتياجاتها الأساسية • وهناك أكثر من وسيلة لتحديد الأسر محدودة الدخل وبالتالي تحديد الشريحة الاجتماعية المستهدفة باسكان محدودى الدخل ولكن أقربها الى الواقع هى الأسر التي تقع دخولها دون خط الفقر • ويعتبر خط الفقر هو الحد الأدنى من الدخل الذى يجب توفيره لكي تحصل الأسر ومن ثم الأفراد على احتياجاتهم الضرورية من الغذاء والكساء والمأوى والمستلزمات الأخرى لتعيشهم عند أدنى المستويات • ويفصل هذا الخط بين الفقراء الذين يقعون عنده أو أسفله وغير الفقراء الذين يقعون فوقه • ويسمى هذا التعريف منهج الاحتياجات الأساسية أو الضرورية • وأن كان هناك أكثر من تعريف لخط الفقر ولكن التعريف المستخدم هنا هو الأكثر مناسبة لدراسة اسكان محدودى الدخل •

وتدخل الدولة لمعاونة الشريحة الاجتماعية دون خط الفقر أمر ضرورى لحمايتها من الآثار السلبية المتشعبة التي قد تتركه محدودية دخولها على حياة أفرادها الاجتماعية والصحية والنفسية والأمنية • والدعم الذى يقدم لهذه الأسر محدود للغاية اذا ما قورن بالثمن الاقتصادى والاجتماعى الباهظ الذى قد يدفعه المجتمع اذا ما تركت هذه الأسر وشأنها بدون رعاية كافية •

وقد تم تحديد خط الفقر فى الدراسة التي قام بها منتدى العالم الثالث بتكليف من هيئة اليونيسف التابعه للأمم المتحدة تحت عنوان الفقر وتوزيع الدخل فى مصر (يونيه ١٩٩٤) Poverty and Income Distribution in Egypt • وقد استخدمت هذه الدراسة منهج الاحتياجات

الأساسية لقياس الفقر وهى تعبر أحدث دراسة فى هذا المجال • فى هذه الدراسة تم تحديد متوسط دخل الفرد عند خط الفقر فى القطاع الحضرى بـ ٨٢٥٫٢٢ جنيهاً فى العام باستخدام شرائح الدخل المختلفة الواردة فى البحث بالعينة للجهاز المركزى للتعبئة والاحصاء عام ١٩٩٠ - ١٩٩١ (جدول رقم ٩ مرفقاً) وعلى اعتبار أن الأسرة فى الحضر تتكون من ٤٫٦ فرد فيكون دخل خط الفقر للأسرة ٣٧٩٥٫٩٢ جنيهاً فى العام أى ٣١٦٫٣٢ جنيهاً فى الشهر • وتبلغ نسبة الأسر محدودة الدخل ودون حد الفقر ٣٧٫٥٤% من مجموع أسر الحضر وتزيد هذه النسبة عن ذلك فى الريف •

وفيما يلى جدولين يبينان دخول هذه الأسر ونسبه مايمكن أن تخصصه من هذه الدخول للاسكان كقسط ايجار أو تملك فى كل شريحة منها •

جدول رقم (١)

الشرائح الاجتماعية للأسر دون خط الفقر وبيان الدخول وعدد الأسر وحجم الأسرة ونسبه الأسر لاجمالي الأسر لكل شريحة من هذه الشرائح •

الشرائح الاجتماعية	بيان الدخول بالجنيه	متوسط الدخول بالجنيه	اجمالي الاسر بالالف فى الحضر	حجم الاسرة	نسبه الاسر لاجمالي الاسر فى الحضر	النسبه المعدلة (من العدد الاجمالي لمحدودى الدخل)
الشريحة الاولى	قل من ١٥٠٠	١٠٦٠٫٤٥	٢١١٫٨	٣٫١	٤٫٤٢	١١٫٧٧
الشريحة الثانية	١٥٠٠ - ٢٠٠٠	١٧٦٠٫٨٤	٢٠٤٫٣	٣٫٩	٤٫٢٦	١١٫٣٥
الشريحة الثالثة	٢٠٠٠ - ٢٥٠٠	٢٢٦٠٫٠٧	٣٢٠٫٩	٤٫٥	٦٫٦٩	١٧٫٨٢
الشريحة الرابعة	٢٥٠٠ - ٣٨٠٠	٣١٨٤٫٨٢	١٠٦٣٫٥٤	٥٫٢	٢٢٫١٧	٥٩٫٠٦
			١٨٠٠٫٥٤		٣٧٫٥٤%	١٠٠%

جدول رقم (٢)

الشرائح الاجتماعية للأسر دون خط الفقر ونسبه مايمكن أن تخصصه للاسكان سنويا وشهريا .

الشرائح الاجتماعية	بيان الدخل بالجنيه	متوسط الدخل بالجنيه	نسبه مايجب تخصيصه للاسكان	المخصص للاسكان سنويا	المخصص للاسكان شهريا
الشريحة الاولى	أقل من ١٥٠٠	١٠٦٠ر٤٥	%١٦	١٦٩ر٦٧	١٤ر١٤
الشريحة الثانية	١٥٠٠-٢٠٠٠	١٧٦٠ر٨٤	%١٧	٢٩٩ر٣٤	٢٤ر٩٤
الشريحة الثالثة	٢٠٠٠-٢٥٠٠	٢٢٦٠ر٠٧	%١٨	٤٠٦ر٨١	٣٣ر٩٠
الشريحة الرابعة	٢٥٠٠-٣٨٠٠	٣١٨٤ر٨٢	%٢٠	٦٣٦ر٩٦	٥٣ر٠٨

بعد هذا التعريف للشريحة الاجتماعية بدرجاتها المختلفة المستهدفة باسكان محدودى الدخل وبخديد اعدادها ونسبتها الى مجموع أسر الحضرة ودخولها ونسبه مايمكن أن تخصصه للاسكان حسب امكانياتها فيجب أن يتجه الدعم (أو على الأصح التمكين) اليها وحدها دون غيرها . وفي اطار هذه الشريحة توجد مجموعات رئيسية ثلاث .

أولا - الأسر المكونة حديثا

ثانيا - الأسر التي اضطرت الى ترك وحداتها بقرارات ادارية نتيجة للتقاعد والاحلال

ثالثا - الأسر التي تطلق في اسكان هامشى والذي تلامي في حجرة واحدة وكذلك تقلل السقاسم وان كان من المتفق عليه أن الدعم يجب أن يغطي الاحتياجات السكنية للشريحة الاجتماعية محدودة الدخل كلها بمجموعاتها المتعددة وبدرجاتها المختلفة الا أن ذلك لايمكن أن يتحقق عمليا الا في ظل تقدم اقتصادى كبير وتنمية عالية وتوفر فائض يكفى لسد كل احتياجات هذه الشريحة . وأمام الظروف التي يمر بها حاليا الاقتصاد القومى فى تحوله من اقتصاد شمولى الى اقتصاد حر ومانتج عن ذلك مسن انخفاض فى معدل التنمية أثناء فترة الانتقال فانه يلزم وضع أولويات لدعم الاسكان وتوجيهه الى الفئات الأكثر حاجة اليه ثم توسيع دائرته تدريجيا مع الزيادة فى معدل التنمية حتى يغطى فى مراحل لاحقه احتياجات كافة قطاعات الشريحة المحدودة الدخل .

ومن البديهي أن أشد الفئات حاجة الى الاسكان هي الأسر المكونة حديثا ذلك لأن هذه المجموعة تمثل أهم شرائح المجتمع انتاجيه وديناميكية واستجابيه لمتطلبات التنمية واستقرارها السكنى ضرورة تنموية فى المقام الأول كما أن استقرارها الاجتماعى يمتد أثره الى المجتمع كله . وتأتى كأولوية ملحة أيضا الأسر محدودة الدخل والتي تضطر الى ترك وحداتها السكنية بقرارات ادارية نتيجة لتقاعد مبانى هذه الوحدات وتصدها وضرورة اخلائها . إذ أن هذه الأسر بعد استقرارها لسنوات طويلة تجد نفسها فجأة بدون مأوى ومن الواجب الاجتماعى على السلطة المسئولة معاونه هذه الأسر بصورة عاجلة فى ايجاد المأوى الملائم لهم . أما القاطنين فى الاسكان الهامشى وفي الغرفة الواحدة وفي المقابر فانه لايمكن تجاهل مشكلتها والتغاضى عن البيئة العمرانية المتردية التي يعيشون فيها الا أن هذه المشكلة نظرا لضخامتها لايمكن حلها الا على المدى البعيد ومن خلال خطط طويلة الأجل وبعد توفير الامكانيات اللازمة لذلك وبالتالي فلا يمكن مواجهتها الآن الا مواجهة جزئية . ومن المؤكد أن توفير اسكان للأسر الحديثة بهذه الشريحة سيؤدى بالضرورة الى تخفيف حدة مشكلة الاسكان التي تعيشتها .

وفيما يلي بيان تفصيلى لكل فئة من هذه الفئات الثلاث : الأسر المكونة حديثا وأسرة الاحلال وأسرة الاسكان الهامشى .

١- الأسر المكونة حديثا : يقدر عدد عقود الزواج عام ١٩٩٥ ب ٦٦٣٤٢٣ . (حسب تقدير الجهاز المركزي للسببنة والاحصاء) منها ٤٠٪ في الحضر أى ٢٦٥٢٧٢ عقد . ويمكن بقدر مقبول من التقريب اعتبار هذا الرقم يمثل عدد الأسر الحديثة بالحضر . ولما كان متوسط عدد أفراد الأسرة الجديدة ٣ فان خط الفقر بالنسبة لدخول هذه الأسر ينخفض الى ٢٤٧٥٦ جنيتها سنويا بينما خط الفقر في الأسر عامة ٣٧٩٥٩٢ جنيتها كما سبق ذكره . ويصعب على وجه التحديد معرفة نسبة عدد الأسر تحت خط الفقر الى مجموع الأسر المكونة حديثا والتي تستحق الدعم مالم تتم دراسة احصائية على هذه الفئة شبيهة بالدراسة التي أجريت على الأسر بعفئة عامة (جدول رقم ٩) .

ولكن لما كان متوسط عدد أفراد الأسرة المكونة حديثا أقل من متوسط عدد أفراد الأسرة القديمة وخط الفقر فيها أقل من الخط العام وعدد الأفراد ذوى الدخل فيها أكثر من غيرها كل ذلك يدعونا الى الاعتقاد بأن نسبة عدد الأسر تحت خط الفقر في فئة الأسر المكونة حديثا يجب أن يكون أقل من النسبة في الأسر العادية والتي تبلغ ٣٧٫٥٧٪ كما سبق توضيحه . ونظرا لغياب دراسة احصائية دقيقة فقد أخذت حالات اسكان الزواج الحديث بمحافظة القاهرة في السنوات الأخيرة "كدراسة حالة" وقد أعطت هذه الدراسة الواقعية مؤشرا عاما بأن نسبة عدد الأسر تحت خط الفقر تبلغ ٢٢٪ تقريبا من مجموع الأسر المكونة حديثا . ولو أخذت هذه النسبة الفرضية أساسا مقبولا فإن عدد الأسر التي يجب أن ينتج عنها الدعم في هذه الفئة في الحضر تبلغ حوالي ٦٠٠٠٠ أسرة في العام الواحد .

٢- أسر الاجلال: قدرت وزارة الاسكان والرافاق أن عدد الوحدات المطلوب اقامتها سنويا بدلا من الوحدات التي يجب هدمها للتقدم أو لاسباب أخرى هي ٥٥٣٩٠ وحدة . وعلى ذلك فان عدد الوحدات المطاوعة امحدودى الدخل هي ٣٧٫٥٧٪ من هذا العدد أى حوالي ٢١٠٠٠ وحدة في العام الواحد .

٣- أسر الاسكان الهامشى : يبلغ عدد الأسر القاطنة في الاسكان الهامشى ٦١٧٣٢ أسرة وفي الغرف المستقلة ٦٧٣٥١٧ أسرة وفي السكن المشترك (اشترك السكن والعمل في وحدة واحدة) ١٣٠٢٩ أسرة بمجموع قدره ٧٤٨٢٧٨ أسرة وذلك حسب تعداد ١٩٨٦ . ويمكننا الغرض أن غالبية سكان هذا النوع من السكن يقيمون تحت خط الفقر ولكن نظرا للظروف الاقتصادية التي تمر بها مصر في الوقت الحالى وفي المستقبل المنظور فان حل هذه المشكلة سوف يأخذ وقتا غير قصير . ويجب أن ينتج الجهد حاليا نحو وقف انتشار هذا الاسكان قبل السبدا في العمل على انحساره . لذا فان الرأى يتجه الى توفير اسكان مدعم الى نسبة محدودة من سكان الاسكان الهامشى ولتكن ٥٪ في السنوات الاولى أى ٣٨٠٠٠ أسرة ثم تزداد النسبة الى ١٠٪ مع الزيادة في معدل التنمية . مع اعطاء هذا الاسكان أولوية ثانية .

بذلك يصير المجموع الكلى للوحدات السكنية اللازمة لمحدودى الدخل والواجب دعمها ١٢٠٠٠٠ وحدة سنويا منها ٨١٠٠٠ للأسر الجديدة والاجلال كأولوية أولى و ٣٨٠٠٠ لأسر الاسكان الهامشى كأولوية ثانية .

ب - الوحدات السكنية الملائمة لاسكان محدودى الدخل

تتراوح مساحات الوحدات الملائمة للشريحة الاجتماعية محدودة الدخل بين ٢٥ مترا مسطحا و ٦٠ مترا مسطحا ومثل هذه الوحدات تحقق الاحتياجات الاسكانية الاساسية للأسر محدودة الدخل بأحجامها المختلفة والتي تتراوح بين فردين وسبعة أفراد ويخى الفرد فى هذه الوحدات ١١ مترا الى ١٢ مترا مسطحا كحد أدنى وتحقق هذه المساحة للفرد احتياجاته الاساسية للسكن ويستطيع أن يمارس فيها كافة نشاطاته الحياتية الضرورية دخل الوحدة السكنية . كما أنها تعتبر مناسبة فى المراحل الأولى للتنمية . وفيما يلي بيان

هذه الوحدات وتكلفتها وقيمتها الايجارية وأحجام الأسر التي يمكن أن تشغلها وقد حسبت تكلفة المتر المسطح بمبلغ ٢٥٠ جنيها شاملا الأرض والمرافق الداخلية كما حسبت القيمة الايجارية السنوية على أساس أنها تمثل ٨% من التكلفة الفعلية . وهذه النسبة تعتبر أقل من النسبة التي يمكن أن يحصل عليها المستثمر لو أنه استغل رأس ماله كوديعة بنكية . ولكن نظرا لان الاستثمار العقاري يعتبر أقل الاستثمارات عرضه للمخاطر كما أن رأس المال يحتفظ بقيمته الحقيقية خصوصا في ظل اقتصاد السوق الحر فان نسبة الثمانية في المائة كقيمة ايجارية تعتبر نسبة مقبولة للمالك المستثمرين في سوق الاسكان ومن المنتظر أن تصل القيمة الايجارية الى هذه النسبة عند تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر وترك قانون العرض والطلب يحدد هذه القيمة .

النموذج الاول : وحدات مساحة كل منها ٣٥ م^٢ :

ملحق (٢)

تشتمل الوحدة على مدخل وغرفتين وحمام ومطبخ

تسع الوحدة من فرد الى ثلاثة أفراد

التكلفة : = ١٢٢٥٠٠٠٠ جنيها

القيمة الايجارية السنوية = ٩٨٠٠٠٠ جنيها

قيمة الايجار الشهري = ٨١٦٠ جنيها

النموذج الثاني : وحدات مساحة كل منها ٤٠ م^٢ :

ملحق (٣)

تشتمل الوحدة على صالة وغرفتين وحمام ومطبخ

سبع الوحدة من فردين الى أربعة أفراد

التكلفة : = ١٤٠٠٠٠٠ جنيها

القيمة الايجارية السنوية = ١١٢٠٠٠٠ جنيها

قيمة الايجار الشهري = ٩٣٣٠ جنيها

النموذج الثالث : وحدات مساحة كل منها ٥٠ م^٢ :

ملحق (٤)

تشتمل الوحدة على صالة وثلاث غرف وحمام ومطبخ

تسع الوحدة من ثلاثة أفراد الى خمسة أفراد

التكلفة : = ١٧٥٠٠٠٠ جنيها

القيمة الايجارية السنوية = ١٤٠٠٠٠٠ جنيها

قيمة الايجار الشهري = ١١٦٦٠ جنيها

النموذج الرابع : وحدات مساحة كل منها ٦٠ م^٢ :

ملحق (٥)

تشتمل الوحدة على صالة وثلاث غرف وحمام ومطبخ

تسع الوحدة من أربع أفراد الى سبعة أفراد

التكلفة : = ٢١٠٠٠٠٠ جنيها

القيمة الايجارية السنوية = ١٦٨٠٠٠٠ جنيها

قيمة الايجار الشهري = ١٤٠٠٠٠ جنيها

ويجب الإشارة الى أن هذه المساحات لا تشمل على مساحات الخدمات المشتركة كما أن قيمة تكلفة المتر هي قيمة تقديرية ومنغيرة .

وإذا ما أتاحت هذه الوحدات للتطبيق بفرض دفع ٢٥% من قيمتها كمقدم والباقي تقسيط على ٣٠ عاما بفائدة قدرها ١٠% فان الاقساط السنوية والشهرية لهذه النماذج تكون كالآتي :

النموذج الاول : وحدات مساحة كل منها ٣٥ م^٢ :

القسط السنوي = ٩٧٤٦٠ جنيها

القسط الشهري = ٨١٢٢ جنيها

النموذج الثاني : وحدات مساحة كل منها ٤٠ م^٢ :

القسط السنوي = ١١١٣ر٨٣ جنيها

القسط الشهري = ٩٢ر٨٢ جنيها

النموذج الثالث : وحدات مساحة كل منها ٥٠ م^٢ :

القسط السنوي = ١٣٩٢ر٢٨ جنيها

القسط الشهري = ١١٦ر٠٢ جنيها

النموذج الرابع : وحدات مساحة كل منها ٦٠ م^٢ :

القسط السنوي = ١٦٧٠ر٧٤ جنيها

القسط الشهري = ١٣٩ر٢٣ جنيها

ومن الملاحظ أن هناك تطابق كبير بين القيمة الاجارية وقسط التمليك في كل من نماذج الوحدات الاربع.

ج - التمويل والدعم

بعد تحديد الشريحة الاجتماعية محدودة الدخل واحتياجاتها من الوحدات السكنية وقدرتها على الايجار أو التمليك كذلك بعد تحديد تكلفة الوحدات السكنية والقيمة الاجارية الحقيقية لها حسب متطلبات السوق تتضح الفجوة بين قدرات محدودى الدخل والقيمة الاجارية الفعلية للوحدات السكنية الملائمة . كما تتضح قيمة الدعم المطلوبة ايجارا أو تملিকা .

وهناك ثلاث طرق لدعم الساكن وتمكيه من الحصول على الوحدة الملائمة له وهى :

١- دعم الايجار : يتمثل فى منح العائلة محدودة الدخل الفرق بين قدرتها على الايجار وبين الايجار الفعلى للوحدة الملائمة . وقد أوضحت الدراسات المبدئية أن هذا الفرق يتراوح بين ٦٨ر٠٠ جنيها و ٨٨ر٠٠ جنيها شهريا لكل من نماذج الاسكان الاربع السابق ذكرها (انظر جدول رقم ٣) وبقل الدعم سنويا بمقدار ١٠٪ حتى ينتهى تماما بعد عشر سنوات وهى نفس النسبة تقريبا فى الزيادة فى دخل الأسرة السنوى .

٢- دعم التمليك : ويتمثل فى منح الساكن الفرق بين ما يستطيع أن يخصصه شهريا وبين القسط الشهري الواجب السداد عن القرض الذى يقرضه البنك للساكن بفائدة ١٠٪ ومدته ٣٠ عاما لكى يتمكن الساكن من تملك وحدة سكنية بعد أن يدفع مقدم يبلغ ٢٥٪ من قيمتها ويتراوح الدعم بين ٦٧ر٠٠ جنيها و ٨٦ر٠٠ جنيها شهريا تقل أيضا بنسبه ١٠٪ سنويا كما هو الحال فى دعم الايجار . ومن الجدير بالملاحظة أن قيمة الدعم فى حالة التمليك تكاد تتساوى مع قيمة الدعم فى حالة الايجار . وبالتالي فان اختيار الساكن لاستئجار أو لتملك وحدته السكنية لا يؤثر على قيمة الدعم الذى سيتم له (انظر جدول رقم ٤) .

٣- الدعم عن طريق الادخار : يقوم الساكن بايداع النسبه المخصصة للاسكان من دخله فى إحدى البنوك كمخدرات اسكانية لمدة معينة ولتكن سبع سنوات مثلا يمنح فى نهاية المدة مبلغا كدعم اسكانى له يضاف الى مدخراته . ويكون مجموع هذا المبلغ مع المدخرات مقدم ثمن لشراء وحدة سكنية ملائمة لدخله وتتوفر فيها شروط الوحدات المدعمة . ويقترض المنتفع باقى الثمن من البنك ثم يقوم بسداد القرض على أقساط لمدة ٣٠ عاما وبالفائدة التى تتعامل بها البنوك فيما بينها . وتتحدد قيمة الدعم بأكثر من طريقة أكثرها شيوعا أن تكون أحد مضاعفات قيمة المدخرات بنسب متدرجة حسب دخل الأسرة . وقد أوضحت دراسة البنك الدولى Housing Enabling Market to work أن هذه الطريقة قد برهنت على فاعليتها فى أكثر من دولة نامية .

ومن المتوقع أن لاتقوم الحكومة مستقبلا بتوفير الوحدات السكنية المطلوبة لاسكان محدودى الدخل بل يقوم بتوفيرها القطاع الخاص كأفراد أو مؤسسات أو جمعيات أو شركات كما أنه ليس من المتوقع أن تقوم الحكومة بالدعم المباشر بل ستقوم به الأجهزة الادارية والمالية التابعة للمحافظات والتى ستشرح فيما بعد .

د - حجم الطلب على اسكان محدودى الدخل وحجم الدعم

تحددت الشريحة المستهدفة باسكان محدودى الدخل بأنها الشريحة التى يقع دخل الأسرة فيها سنويا تحت خط الفقر وهو ٣٧٩٥ر٩ جنيها . وقد قسمت هذه الشريحة بدورها رأسيا حسب الدخل الى أربعة شرائح الأولى يقل دخل الأسرة فيها سنويا عن ١٥٠٠ جنيها والثانية يتراوح دخل الأسرة فيها من ١٥٠٠ الى ٢٠٠٠ جنيها والثالثة يتراوح الدخل من ٢٠٠٠ الى ٢٥٠٠ جنيها والرابعة يتراوح الدخل من ٢٥٠٠ الى ٣٨٠٠ جنيها . وقد تحددت نسبة عدد الأسر بكل شريحة من هذه الشرائح الى اجمالي عدد الأسر بالحضر .

كما قسمت الشريحة المستهدفة أفقيا الى ثلاث مجموعات الأولى هى الأسر المكونة حديثا وتحتاج الى ٦٠٠٠٠ وحدة سكنية سنويا والثانية هى الأسر التى اضطرت الى ترك وحداتها نتيجة للتقادم والاحلال وتحتاج الى ٢١٠٠٠ وحدة سنويا والمجموعة الثالثة هى الأسر التى تقطن فى اسكان هامشى وتحتاج الى ٣٨٠٠٠ وحدة سنويا بمجموع كلى قدره ١١٩٠٠٠ وحدة . وقد أعطت أسر المجموعتين الأولى والثانية أولوية أولى وأسر المجموعة الثالثة أولوية ثانية .

كما تحددت الوحدات السكنية الملائمة لإسكان محدودى الدخل وتشتمل على أربعة نماذج النموذج الاول بمساحة ٣٥ مترا مسطحا والنموذج الثانى بمساحة ٤٠ مترا مسطحا والنموذج الثالث بمساحة ٥٠ مترا مسطحا والنموذج الرابع بمساحة ٦٠ مترا مسطحا .

وعند حساب عدد الوحدات السكنية وأنواعها المطلوبة لكل مجموعة من مجموعات الأسر محدودة الدخل ثم أخذ العوامل التالية فى الاعتبار :

أولا - توافق التقييم الرأسى لشرائح محدودى الدخل حسب دخولها مع تسلسل نماذج الوحدات السكنية حسب مساحتها فكلما زاد الدخل للشريحة زادت مساحة الوحدة المخصصة لها . فالشريحة الأولى التى يقل دخل الأسرة فيها عن ١٥٠٠ جنيها سنويا خصص لها النموذج الأول ومساحته ٢٣٥ م^٢ . والشريحة الثانية التى يتراوح دخل الأسرة فيها من ١٥٠٠ الى ٢٠٠٠ جنيها خصص لها النموذج الثانى ومساحته ٢٤٠ م^٢ . والشريحة الثالثة التى يتراوح دخل الأسرة فيها من ٢٠٠٠ الى ٢٥٠٠ جنيها خصص لها النموذج الثالث ومساحته ٢٥٠ م^٢ أما الشريحة الرابعة التى يتراوح دخل الأسرة فيها من ٢٥٠٠ الى ٣٨٠٠ جنيها فقد خصص لها النموذج الرابع من نماذج الوحدات السكنية ومساحته ٢٦٠ م^٢ .

ثانيا - وزعت الوحدات السكنية على كل شريحة من الشرائح الأربع لمحدودى الدخل حسب نسبة عدد الأسر بها الى المجموع الكلى للأسر .

ثالثا - نظرا لخصوصية الأسر حديثة التكوين من حيث متوسط عدد أفراد الأسرة والانخفاض النسبى لخط الفقر بها وبناءً على المؤشرات العامة التى استخلصت من دراسة اسكان حديثى الزواج بمحافظة القاهرة فمن المقترح أن يخصى لكل نموذج من نماذج الوحدات النسب المئوية التالية من عدد الأسر .

١- النموذج الأول (٢٣٥) يخصى لعدد ١٠% من الأسر

٢- النموذج الثانى (٢٤٠) يخصى لعدد ٢٠% من الأسر

٣- النموذج الثالث (٢٥٠) يخصى لعدد ٧٠% من الأسر

وتبين الجداول التالية عدد النماذج المخصصة لكل من الأسر الحديثة وأسر الاحلال وأسر الاسكان الهامشى ومجموع الدعم الشهرى خلال السنة الأولى ومجموع الدعم فى السنة الأولى .

جدول (٣)

دعم الإيجار

شرائح الدخل والنماذج الملائمة لها والقيمة الإيجارية وقيمة الدعم لكل نموذج

شرائح محدودى الدخل	نماذج الوحدات	الإيجار الفعلى للوحدة شهريا	المخصص للاسكان شهريا (جدول ٢)	قيمة الدعم فى الشهر	قيمة الدعم فى السنه بالجنيه
الشريحة الأولى أقل من ١٥٠٠	النموذج الاول (٢م٣٥)	٨١,١٠	١٤,١٤	٦٧,٤٦	٨٠٩,٥٢
الشريحة الثانية من ١٥٠٠-٢٠٠٠	النموذج الثانى (٢م٤٠)	٩٣,٣٠	٢٤,٩٤	٦٨,٣٦	٨٢٠,٣٢
الشريحة الثالثة من ٢٠٠٠-٢٥٠٠	النموذج الثالث (٢م٥٠)	١١٦,٦٠	٣٣,٩٠	٨٢,٧٠	٩٩٢,٤٠
الشريحة الرابعة من ٢٥٠٠-٣٨٠٠	النموذج الرابع (٢م٦٠)	١٤٠,٦٠	٥٣,٠٨	٨٧,٥٢	١٠٥٠,٢٤

يستمر الدعم للساكن لمدة عشرة سنوات ويقل سنويا بمقدار ١٠% خلال هذه المده .

جدول (٤)

دعم التمليك (يدفع الساكن ٢٥% من الثمن كمقدم ويقسط الباقي على ٣٠ عاما بفائدة ١٠%) شرائح الدخل والنماذج الملائمة وقيمة القسط وقيمة الدعم لكل نموذج

شرائح محدودى الدخل	نماذج الوحدات	القسط الشهرى للقرض	المخصص للاسكان شهريا (جدول ٢)	قيمة الدعم فى الشهر	قيمة الدعم فى السنه بالجنيه
الشريحة الأولى أقل من ١٥٠٠	النموذج الاول (٢م٣٥)	٨١,٢٢	١٤,١٤	٦٧,٠٨	٨٠٤,٩٦
الشريحة الثانية من ١٥٠٠-٢٠٠٠	النموذج الثانى (٢م٤٠)	٩٢,٨٢	٢٤,٩٤	٦٧,٨٨	٨١٤,٥٦
الشريحة الثالثة من ٢٠٠٠-٢٥٠٠	النموذج الثالث (٢م٥٠)	١١٦,٠٢	٣٣,٩٠	٨٢,١٢	٩٨٥,٤٤
الشريحة الرابعة من ٢٥٠٠-٣٨٠٠	النموذج الرابع (٢م٦٠)	١٣٩,٢٣	٥٣,٠٨	٨٦,١٥	١٠٣٣,٨

يستمر الدعم للساكن لمدة عشرة سنوات ويقل سنويا بمقدار ١٠% خلال هذه المده .

جدول (٥)

دعم اسكان الاسر الحديثة (عدد الاسر ٦٠٠٠٠ أسرة فى العام)

شرائح الدخل	نماذج الوحدات	نسبه عدد الاسر	عدد الاسر	قيمة الدعم فى الشهر	قيمة الدعم فى السنه بالجنيه
الشريحة الأولى أقل من ١٥٠٠ اجنيتها	النموذج الاول (٢م٣٥)	١٠%	٦٠٠٠	٤٠٤٧٦,٠٠	٤٨٥٧١٢,٠
الشريحة الثانية من ١٥٠٠-٢٠٠٠	النموذج الثانى (٢م٤٠)	٢٠%	١٢٠٠٠	٨٢٠٣٢٠,٠٠	٩٨٤٣٨٤,٠
الشريحة الثالثة من ٢٠٠٠-٢٥٠٠	النموذج الثالث (٢م٥٠)	٧٠%	٤٢٠٠٠	٣٤٧٣٤٠,٠٠	٤١٦٨٠٨٠,٠
		١٠٠%	٦٠٠٠٠	٤٦٩٨٤٨,٠٠	٥٦٣٨١٧٦,٠٠

جدول (٦)

دعم اسكان الاحلال (٢١٠٠٠ أسرة في العام)

شـرائح الدخل	نماذج الوحدات	نسبه عدد الأسر	عدد الأسر	قيمة الدعم في الشهر	قيمة الدعم في السنة بالجنيه
الشريحة الأولى أقل من ٢٥٠٠	النموذج الأول (٢م٣٥)	%١١,٧٧	٢٤٧٢	١٦٦٧٦١,١٢	٢١٠٠١١٣٣,٤
الشريحة الثانية من ١٥٠٠-٢٠٠٠	النموذج الثاني (٢م٤٠)	%١١,٣٥	٢٣٨٣	١٦٢٩٠١,٨٨	١٩٥٤٨٢٢,٥
الشريحة الثالثة من ٢٠٠٠-٢٥٠٠	النموذج الثالث (٢م٥٠)	%١٧,٨٢	٢٧٤٢	٣٠٩٤٦٣,٤	٣٧١٢٥٦٠,٨
الشريحة الرابعة من ٢٥٠٠-٣٨٠٠	النموذج الرابع (٢م١٠)	%٥٩,٠١	١١٤٠٣	١٠٨٥٥١٠,٥	١٣٠٢٦١١٢,١
		١٠٠%	٢١٠٠٠	١٧٢٤٦٣٦,٩	٢٠٦٩٥٦٤٢,٢

جدول (٧)

دعم اسكان سكان المناطق الهامشية (٣٨٠٠٠ أسرة في العام)

شـرائح الدخل	نماذج الوحدات	نسبه عدد الأسر	عدد الأسر	قيمة الدعم في الشهر	قيمة الدعم في السنة بالجنيه
الشريحة الأولى أقل من ٢٥٠٠	النموذج الأول (٢م٣٥)	%١١,٧٧	٤٤٧٢	٣٠١٦٨١,١٢	٣٦٢٠١٧٣,٤
الشريحة الثانية من ١٥٠٠-٢٠٠٠	النموذج الثاني (٢م٤٠)	%١١,٣٥	٤٣١٣	٢٩٤٨٣٦,٢٨	٣٥٣٨٠٤٠,١
الشريحة الثالثة من ٢٥٠٠-٣٠٠٠	النموذج الثالث (٢م٥٠)	%١٧,٨٢	٦٧٧٢	٥٦٠٠٤٤,٤	٢٣٥٧٠٥٣,٥
الشريحة الرابعة من ٣٠٠٠-٣٨٠٠	النموذج الرابع (٢م٦٠)	%٥٩,٠٦	٢٢٤٤٣	١٩٦٤٢١١,٣	٢٣٥٧٠٥٣,٥
		١٠٠%	٣٨٠٠٠	٣١٢٠٧٧٣,٥	٣٧٤٤٩٢٨١

من الجداول الثلاث السابقة (جدول ٥ وجدول ٦ وجدول ٧) يتضح الآتي :

١- مجموع الدعم الشهري لاسكان الأسر الحديثة واسكان الاحلال واسكان المناطق الهامشية يبلغ ٩٥٤٢٨٩٠,٠٠ جنيهاً .

٢- مجموع الدعم في السنة للثلاثة أنواع من الاسكان المذكورة يبلغ ١١٤٥٢٦٦٨٣,٠٠ جنيهاً ويتمثل نظام الدعم المقترح في دعم الساكن بالفرق بين قدرته على دفع ايجار الوحدة الملائمة وقيمة ايجار الفعلي لها . ويستمر الدعم لمدة عشرة سنوات على أن تتناقص قيمته سنوياً بمقدار ١٠% الى أن يتلاشى تماماً في نهايه هذه المدة بالنسبه لهذا الساكن :

ولما كانت اعداد الاسر في الجداول السابقة تمثل الاعداد المطلوب دعمها سنويا فانه تبعا لذلك ستزداد اعداد الاسر المستحقة للدعم عاما بعد عام . وتستمر هذه الزيادة المطردة خلال العشرة سنوات الاولى من تطبيق هذا النظام . ومع نهاية هذه الفترة تنتهي فترة الدعم لشريحة السنة الاولى وتخرج من دائرة الدعم لتدخل فيها شريحة جديدة . وهكذا في كل عام بعد انقضاء عشر سنوات تخرج شريحة من الاسر وتدخل أخرى وتبعا لذلك يصل المجموع الكلي للأسر المستحقة للدعم الى التوازن العددي وستقر بذلك القيمة الكلية للدعم السنوي وتكون الاضافة الوحيدة هي الزيادة الطبيعية السنوية في عدد الأسر .

وفي الجدول التالي بيان بالقيمة المتزايدة للدعم في كل عام في العشرة سنين الاولى قبل أن تستقر اعداد المنتفعين بالدعم وتستقر كذلك قيمة الدعم السنوية في السنوات التالية لهذه الفترة سع ضرورة الاشارة الى انه لم يؤخذ في الاعتبار الزيادة في الاسعار وفي معدل التضخم مع بقاء الزيادة السنوية في عدد الاسر ثابتة وهي ١١٩٠٠٠ أسرة .

جدول (٨)

السنة	عدد الأسر	قيمه الدعم	السنة	عدد الأسر	قيمه الدعم
الأولى	١١٩٠٠٠	١١٤٥٢٦٦٨٣ر٠٠	السادسة	٧١٤٠٠٠	٥١٥٣٧٠٠٧٣ر٠٠
الثانية	٢٣٨٠٠٠	٢١٧٦٠٠٦٩٨ر٠٠	السابعة	٨٣٣٠٠٠	٥٦١١٨٠٧٤٦ر٠٠
الثالثة	٣٥٧٠٠٠	٣٠٩٢٢٢٠٤٤ر٠٠	الثامنة	٩٥٢٠٠٠	٥٩٥٥٣٨٧٥٢ر٠٠
الرابعة	٤٧٦٠٠٠	٣٨٩٣٩٠٧٢٢ر٠٠	التاسعة	١٠٧١٠٠٠	٦١٨٤٤٤٠٨٨ر٠٠
الخامسة	٥٩٥٠٠٠	٤٥٨١٠٦٧٣٢ر٠٠	العاشر	١١٩٠٠٠٠	٦٢٩٨٩٦٧٥٧ر٠٠
			مجموع الدعم في عشر سنوات		٤٤٠٩٢٧٧٢٩٥ر٠٠

نخلص من ذلك أن قيمة الدعم الاجمالية المطلوبة لعدد ١١٩٠٠٠ (مائة وتسعة عشر ألف) أسرة في السنة الاولى تبلغ مايقرب من ١١٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠ (مائة وخمسة عشر مليون) جنيها . ومع الزيادة السنوية الثابتة في عدد الاسر المستحقة للدعم يصير المجموع الكلي للأسر في السنة العاشرة ١١٩٠٠٠٠ (مليون ومائة وتسعون ألف) أسرة والدعم المطلوب لها في هذه السنة يبلغ حوالي ٦٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠ (ستمائة وثلاثون مليون) جنيها .

وتجدر الاشارة الى أن مجموع الدعم في عشر سنوات حسب النظام المقترح يبلغ حوالي أربعة مليارات وأربعمائة مليون جنيها وهذا المبلغ أقل من مجموع قيمة الدعم الاسكاني في عشر سنوات في المدة من ١٩٨١ الى ١٩٩١ والتي تبلغ أكثر من خمسة مليارات جنيها رغم فروق الاسعار ومعدلات التضخم . وقد ذهب معظم هذا المبلغ الى شرائح اجتماعية غير مستحقة للدعم .

والنتيجة النهائية من هذه الجداول أن الدعم يبدو يسيرا وممكنا اذا ماوجه الاتجاه السليم نحو الشريحة المستحقة وبالمقدار المطلوب وباستخدام وحدات سكنية ملائمة لشرائح محدودى الدخل .

هـ - الاجهزة الادارية والمالية المنوط بها الاشراف على اسكان محدودى الدخل

يجب أن تكون الاجهزة المكلفة باسكان محدودى الدخل تابعه للمحافظات بحيث تكون كل محافظة مسئولة اداريا وماليا عن هذا النوع من الاسكان داخل نطاقها. ويجب أن لا تقتصر ادارة هذه الاجهزة على المسئولين الرسميين فقط بل يجب أن يشارك فى ادارتها شخصيات عامة هدفهم اجتماعى فى المقام الاول ولا يبيغون الحصول على مزايا شخصية وكذلك القادة المحليين فى المحافظة أو المدينة Community Leaders حتى تتحقق المشاركة الشعبية السليمة فى اسكان الشريحة الاجتماعية المستهدفة .

وتتكون هذه الاجهزة من جهازين رئيسيين أولهما جهاز ادارى يتولى النواحي الادارية وثانيهما جهاز مالى يتولى الناحية المالية وفيما يلى وصف موجز لكل منهما .

أولا - الجهاز الادارى

نظرا لان الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان لها خبرة طويلة فى مجال الاسكان بكافة مراحله وجوانبه فإنه من المقترح أن يمتد نشاط هذه الهيئة ليشمل اسكان محدودى الدخل خاصة وأنسسه لهم من أهداف الهيئة يحقق ربح بل تقديم خدمة جديدة لمستحقيها No-Profitable Organization ويمكن أن يكون للهيئة فروع بالمحافظات وتشتمل مهمتها على ما يلى :

- ١- تجهيز الاراضى الجديدة وتزويدها بالمرافق واتاحتها للأفراد والمؤسسات الخاصة والعامة التى تقوم بتطويرها وإنشاء اسكان محدودى الدخل حسب الشروط والموصفات المحددة لهذا الغرض .
- ٢- تحديد الشرائح الاجتماعية المستهدفة باسكان محدودى الدخل . وتلقى طلبات الافراد والأسر للحصول على دعم اسكانى وحسب هذه الطلبات والتأكد من صحة البيانات بها والتوصية بمنح هذا الدعم اذا ما ثبت استحقاقه .

٣- معاينة الوحدات السكنية التى يقيمها القطاع الخاص والتأكد من مطابقتها لشروط اسكان محدودى الدخل .

٤- التنسيق بين الجهات المهمة باسكان محدودى الدخل مثل البنوك وشركات التأمين وشركات الاستثمار وجمعيات الاسكان والجمعيات الغير حكومية .

ثانيا - صندوق الاسكان الاجتماعى

يمثل الصندوق الاسكان الاجتماعى الوعاء المالى الذى يتولى دعم المنتفعين باسكان محدودى الدخل حسب النظام المالى والادارى المقرر وسيكون له موارده الخاصه وستتخذ الاجراءات الادارية والقانونية لتطويع صناديق الاسكان الحالية بالمحافظات للقيام بهذا الدور. وقد أنشأت هذه الصناديق بموجب القانون ١٠٧-ب الصادر عام ١٩٧٦ . ومن الموارد المقترحة لصندوق الاسكان ما يلى :

١- منح لاترد من الخزنة العامة

أن الدولة قد تحدد من الضرورى ايداع مبالغ سنوية فى صناديق الاسكان الاجتماعى بالمحافظات وذلك حسب حاجة كل محافظة لاسكان محدودى الدخل وحسب الامكانيات المتاحة للخزانة العامة . ويمكن اتخاذ هذه السياسة التمويلية للدعم كوسيلة فعالة للجذب السكاني فى المدن والمجتمعات الجديدة وفى محاور التنمية وذلك بتوجيه مبالغ أكبر نسبيا الى صناديق الاسكان فى هذه المناطق الجديدة .

٢- الهبات المحلية والدولية

٣- القسروى

يخصم ٥% من تكلفة الاسكان الفاخر والمباني الادارية والتجارية عند استخراج تراخيص البناء لها (ويستثنى من ذلك المنشآت السياحية والترفيهية) وتودع كقرض يستثمر فى صندوق الاسكان

لمده عشرة سنوات • وتستنزف فائدة القرض من الضريبة الواجبة السداد على الملاك طسوال
مدة القرض Tax exempted • وتحدد قيمة الفائدة حسب الفائدة المعانة من البنك
المركزي سنويا •

وتعرف الوحدة السكنية باسكان فاخر اذا مازادت مساحتها على ١٨٠ مترا مسطحا وتكون في
مواقع مخصصة للاسكان الفاخر حسب التخطيط التفصيلي للاحياء والمدن •
ويعتبر هذا الاقتراح بديلا عما ينص عليه القانون رقم ١٠٦ لعام ١٩٧٦ من ضرورة شراء
ملك وحدات الاسكان الفاخر بما يساوي عشرة في المائة من قيمتها كسندات اسكان بفائدة ٧%
لمدة عشرين عاما كشرط للحصول على ترخيص البناء • ويعتبر هذا النص بوضعه الحالي عثا
اضافيا على رأس المال المستثمر كما أنه يتعارض مع مبادئ البهات السوق الحر •
والبدل المقترح يستوجب أخذ موافقة وزارة المالية عليه وصياغته الصياغة القانونية عند تعديل
الناون رقم ١٠٦ لعام ١٩٧٦ •

٤- الاراضي ملك المدن والمحافظات City Property

من المتفق عليه أن تخصيص حصيلة بيع الاراضي ملك المدن والمحافظات لصندوق الاسكان
الاجتماعي - كما نص عليه قانون انشاء صندوق الاسكان - يعتبر مورد هام من موارد الصندوق •
وحتى تتمكن المحافظات من بيع هذه الاراضي فانه يلزم الانتهاء من التخطيط التفصيلي للمدن
وامتداداتها العمرانية لكي تتحدد مواقع ومساحات هذه الاراضي بصفة نهائية • اذ أنه من الملاحظ
أن المحافظات منوقلة الآن عن بيع الاراضي التي تملكها لحين الانهاء من وضع هذه
المخططات • ويمكن كأجرا مرحلي الى حين الانتهاء من وضع المخططات التفصيلية للمدن
اعطاء المحافظه بمجلسها التنفيذي والمحلي الحق اللائولي في التصرف بالبيع في بعض هذه
المواقع وأضافة حصيلة البيع الى موارد صندوق الاسكان الاجتماعي •

٥- الاراضي التي توؤل الى بنك ناصر الاجتماعي

يمكن أن يعتبر ربيع الاراضي التي توؤل الى بنك ناصر لسبب أو لآخر إحدى موارد صندوق
الاسكان الاجتماعي •

٦- الضريبة العقارية

تحدد قيمة العوايد حاليا حسب القيمة الايجارية والتي تحدد بدورها حسب تكلفة الوحدة وتظل
قيمة العوايد ثابتة غير متغيرة •

ومن المقترح تطوير نظام ضريبة العوايد لكي يشتمل على مايلي :

(أ) تقدر العوايد حسب القيمة الفعلية للوحدة Asset Value وليس حسب القيمة
الايجارية Rent Value وذلك كمبدأ أساسى •

(ب) تحدد وزارة الاسكان القيمة الفعلية لوحدات الاسكان الفاخر والاسكان فوق المتوسط
وكذلك المباني الادارية والتجارية (بطريقة مشابهة لما قامت به وزارة العدل من تحديد

قيمه الاراضي) • وتحدد العوايد حسب هذه القيمة الفعلية •

(ج) تراجع القيمة الفعلية للوحدات السابق ذكرها على فترات معينة (كل خمس سنوات مثلا)

ويعاد حساب العوايد حسب القيمة الفعلية المحددة •

(د) يطبق هذا النظام فى تحديد العوايد بالنسبة للمباني الجديدة فقط أما المباني القديمة
فتزداد العوايد عليها سنويا منسبه للزيادة فى الايجارات عندما يتقرر تصحيح نظام

الايجارات الحالي لكي يتلاءم مع البهات اقتصاد السوق الحر •

(هـ) من المقترح أن الذى يقوم بدفع العوايد شاغل الوحدة وهو أما مالكا أو مستأجرا •
ومن المتوقع زيادة قيمة ضريبة العوايد بعد تطبيق النظام المقترح زيادة كبيرة ولذا فيجب أن

يتم الاتفاق بين وزارة الاسكان ووزارة التخطيط ووزارة المالية بأن هذه الزيادة أو جزء كبيراً منها يوجه الى صندوق الإسكان الإجتماعي .

٧- تقاربات مخالفات التنظيم

ينص قانون البناء الحالي على أن التقاربات المحملة من مخالفات قانون ولوائح تنظيم أعمال البناء توجه الى صندوق الإسكان . كما ينص هذا القانون على إزالة الأدوار المخالفة للارتفاعات المسموح بها .
ومن المقترح أن يعدل هذا القانون بحيث يعود صافي إيرادات الأدوار المخالفة أما إيجاراً أو بيعاً الى الصندوق بدلاً من إزالتها وذلك لأنها تمثل ربحاً مخالفتها رأس مال مستثمر يجب عدم إهداره .

٨- العائد من رسوم استثناءات الارتفاع في المباني

لتتيح النظم العالية لبعض المشروعات تجاوز الارتفاع المسموح به فالونا ولكن يجب أن يتم ذلك من خلال سلسلة من الإجراءات أخرى موافقة اللجنة المختصة بالاستثناءات في وزارة الإسكان والمرافق . وقد وصل ارتفاع بعض هذه المباني المستثناءة الى أكثر من أربعين دوراً وربما تتطلب التنمية العمرانية مثل هذه الارتفاعات ولكن من ناحية أخرى فإن منح المالك هذا الحق في الارتفاع الكبير يعني مضاعفة العائد من استثماراته مضاعفة كبيرة ما كان يمكنه أن يحصل عليها لو التزم بقوانين الارتفاع العادية (٢٥ أمتار عرض الشارع بحد أقصى ٣٠ متراً أي حوالي عشرة أدوار) ويلزم النظر في فرض رسوم خاصة تناسب مع ما يحصله المالك من ميزات كبيرة عند منحه استثناءً في الارتفاع وتحصل هذه الرسوم لصالح صندوق الإسكان الاجتماعي .

٩- ضريبة الأراضي الفضاة

تقوم العديد من الدول بتحصيل ضريبة على الأراضي الفضاة داخل كردون المدن . ولكن المحكمة الدستورية العليا أصدرت حكماً بعدم دستورية هذه الضريبة رغم أن لها مبرراتها . ومن المقترح دراسة حيثيات هذا الحكم وهل ينصب أساساً على الموضوع أم على الإجراءات وكذلك دراسة إمكانية إعادة هذا الموضوع الهام على الجهات التنفيذية والتشريعية المختصة ذلك لأن هذه الضريبة كانت إحدى الموارد الهامة لصندوق الإسكان قبل إلغاءها بحكم المحكمة الدستورية العليا .
ويتم حالياً تحصيل رسوم مقابل التحسين على الأراضي . كما تحصل أيضاً ضريبة عقارية نتيجة الزيادة في أسعار الأراضي عند التصرف فيها بالبيع أو بالبناء .
ولما كان من المستبعد تخصيص جزء من رسوم مقابل التحسين أو من الضريبة العقارية لتمويل صندوق الإسكان فإن إعادة ضريبة على الأراضي الفضاة أصبح أمراً يستوجب إعادة النظر .

و- الجهات الأخرى التي يمكن أن تساهم في إسكان محدودى الدخل

١- البنوك وشركات التأمين وصناديق المعاشات والمؤسسات المالية

من الممارسات المألوفة في الدول المتقدمة أن تقوم المؤسسات المالية بإقامة مشروعات لذوى الدخل المحدود خصوصاً في الأحياء المتردية حيث تنتشر فيها الأمراض الاجتماعية والجرائم بأنواعها المختلفة . وهي تقوم بذلك بدافع من مسؤوليتها الاجتماعية كذلك كأحد وسائل العلاقات العامة التي تسعى من خلالها الى كسب دائرة أوسع من العملاء . ويمكن للدولة تشجيع هذه المؤسسات على إقامة مشروعات لذوى الدخل المحدود باتاحة مواقع لها بأسعار أقل من تكلفة إعدادها ومدتها بالمرافق .
كما أن الخسائر التي قد تتكبدها هذه المؤسسات لكي تضع هذه المشروعات في نطاق إمكانيات الشريحة المستهدفة يمكن أن تخضع كلها أو جزء منها من الضرائب المستحقة عليها .

٢- وزارة الاوقاف والمؤسسات الدينية والاجتماعية

لاشك في أن رسالة وزارة الاوقاف والمؤسسات الدينية هي العناية بالشريعة الدنيا من المجتمع وربما كان توفير اسكان مناسب لهذه الشريحة أولوية كبيرة في برامج هذه المؤسسات خصوصاً وأن لديها مساحات هائلة من الأراضي التي لها من خلال الاوقاف والهبات على مدى أحقاب طويلة من الزمن .

كما أن اسكان محدودى الدخل يمكن أن يكون شرعا أحد مصارف الزكاة التي قد تذهب مباشرة الى صندوق الاسكان كأحد موارده أو أن تستثمر في مشروعات هذا الاسكان . كما أن دعم اسكان محدودى الدخل يمكن أن يكون احدي الأهداف الاستثمارية لبنك ناصر الاجتماعى .

٣- شركات الاستثمار العقارية

عندما تتبح المحافظات أو الهيئة العامة للمجتمعات الجديدة مساحات كبيرة لشركات الاستثمار التي تقوم بالنشاط العقارى فإنه يجب تخطيط هذه المساحات بحيث يخمس جزءاً منها لاسكان محدودى الدخل بجانب الاسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر ويكون ضمن شروط التعاقد مع هذه الشركات اقامة مشروعات اسكان لمحدودى الدخل مع المستويات الأخرى من الاسكان . وتتاح مواقع لها بسعر أقل من تكلفة اعدادها ومدها بالمرافق كما هو الحال بالنسبة للبنسوك والمؤسسات العالية السابق الإشارة إليها .

٤- الشركات الصناعية

تنص القوانين الحالية على تخصيص نسبة ٢٥% من أرباح شركات قطاع الأعمال للعاملين ويمكن أن يستخدم جزءاً منها للخدمات الاجتماعية خصوصاً الاسكان . وفى ظل نظام السوق الحسى فإد ربما يصعب استصدار قانون شبيه بالنسبة للشركات الخاصة وشركات الاستثمار . وفى حالة قيام هذه الشركات بمساعدة عمالها (محدودى الدخل) على التأجير أو التملك بنظام يتفق مع سياسة الدولة فى اسكان محدودى الدخل فمن المقترح مايلى :

(أ) اعتبار هذه المعونات بنداً من بنود مصروفات الشركة عند اعداد ميزانياتها وتحديد

أرباحها والتي على أساسها ستحدد الضريبة المستحقة عليها .

(ب) استئزال كل أو جزء من هذه المعونات مباشرة من الضرائب المستحقة على هذه الشركات

كتشجيع لها على المساهمة فى توفير اسكان محدودى الدخل من عمالها وموظفيها .

وعند قيام هذه الجهات المختلفة بالمساهمة فى مشروعات اسكان محدودى الدخل فإن ذلك سيؤدى الى زيادة فى حجم المعروض من هذه الوحدات وكذلك سيؤدى بالضرورة الى خفض واستقرار قيمتها الاجارية .

ز - الشروط الواجب توفرها فى طلب السكن من الشريحة الاجتماعية محدودة الدخل

١- أن يكون الطالب رب أسرة جديدة وليس له أو لزوجته سكن مستقل .

٢- أن يكون الدخل الكلى للأسرة سواً من العمل الاصلى أو من العمل الاضافى أقل من الحد الذى تحدده الجهة الادارية المسئولة عن اسكان محدودى الدخل (حد الفقر مثلاً) .

كما يجب أن لا يكون للطالب وأسرته ممتلكات خاصة كافية تمكنه من شراء أو استئجار وحده سكنيه بدون الحاجة الى دعم .

٣- أن يكون عامل فى نشاط منتج سواً كان فى وحدات القطاع الخاص المنتج أقطاع الأعمال أو فى الأجهزة الرسمية وفى حالة القطاع الخاص لا بد أن تكون الوحدة مسجلة رسمياً لدى الجهات المعنية ولها بطاقة ضريبية ويكون العمال بها مؤمن عليهم اجتماعياً .

ويستبعد العمل فى النشاط الاقتصادى الهامشى الغير معترف به من الأجهزة الرسمية للمدينة أو المحافظة .

٤- أن يكون الطالب مقيم فى مسكن لا تتوفر فيه الشروط الضرورية للسكن (الاسكان العشوائى

المتدننى أو الاسكان الهامشى أو اسكان المقابر) .

ح - الخطوات المقترحة للحصول علي دعم لشاغل الوحدة السكنية

- ١- يتقدم الطالب بطلب الدعم المالي لتمكينه من استئجار أو تملك وحدة سكنية بعد أن يتم التعاقد مع مالكيها ويشمل الطلب على البيانات الآتية :
 - (أ) مجموع دخول الأسرة مصدق عليها رسميا من جهات العمل .
 - (ب) الحالة الاجتماعية وكافة البيانات الأخرى اللازمة والتي توهمه لتلقى الدعم وتكون هذه البيانات موقعه من الجهات المختصة .
 - ٢- تقوم الجهة الادارية بالتحري عن هذه البيانات للتأكد من صحتها ومن المتوقع أنه عند تطبيق نظام الرقم القومي سيكون من السهل على الجهة الادارية التحقق من البيانات المقدمة من الطالب .
 - ٣- تقوم الجهة الادارية بمعاينه الوحدة السكنية وتقييمها من حيث المساحة والمواصفات والتكلفة والتأكد من أنها تتفق مع الشروط الواجب توفرها في اسكان محدودى الدخل .
 - ٤- اذا ماقررت الجهة الادارية أحقية الطالب فى تلقي الدعم توصى صندوق الاسكان الاجتماعى بتقديم الدعم الملائم له وذلك حسب دخل الأسرة وحسب تكلفة الوحدة التى تحدها الجهة الادارية (ليس التكلفة المقدمة من المالك أو شاغل الوحدة) وطبقا لنظام الدعم المقرر .
- وفى حالة قيام البنوك أو شركات التأمين أو شركات الاستثمار بمشروعات اسكان لمحدودى الدخل فان مسئولية التحري والتأكد من صحة البيانات المقدمة من الطالب تقع على عاتق هذه المؤسسات وليست على الجهة الادارية الرسمية .

ط - ميزات تمنح للقائمين بمشروعات اسكان محدودى الدخل وشاغلها

- ١- إلغاء الضرائب العقارية ورسوم استخراج تراخيص البناء .
- ٢- ائحة مواقع بتكلفة مخفضة لاسكان محدودى الدخل على النحو التالى :
 - أ) أن وضع سياسة لاستخدامات الأراضى يعتبر عنصرا اساسيا للتنمية العمرانية بوجه عام . وفى مجال الاسكان يلزم أن توضع سياسة جديدة لتكلفة الأراضى تكون خطوطها العريضة كالاتى :
 - (أ) تباع الأراضى المخصصة لاسكان محدودى الدخل بسعر أقل من تكلفة تجهيزها ومدتها بالمرافق .
 - (ب) تباع الأراضى المخصصة للاسكان المتوسط بسعر يساوى تكلفة تجهيزها ومدتها بالمرافق
 - (ج) تباع الأراضى المخصصة للاسكان الفاخر والمباني الادارية والتجارية بسعر أعلى من تكلفة تجهيزها ومدتها بالمرافق وتستخدم الزيادة فى دعم سعر الأراضى المخصصة لاسكان محدودى الدخل .
- ٣- الاعفاء الضريبى

- يمكن تطبيق الاعفاء الضريبى على شاغلى وحدات اسكان محدودى الدخل بأكثر من طريقة منها :
- (أ) يعفى شاغلو الوحدات بنسبه من الضريبة المستحقة سنويا (٢٠% مثلا) ولمدة محددة
 - (ب) يستنزل كل أو جزء من فوائد القرض البنكى التى يدفعها المستفيد من هذا الاسكان من الضرائب السنوية المستحقة عليه ولمدة محددة أيضا .

طحق ١

جدول رقم (٦)

توزيع الدخل حسب الشرائح وعدد الأسر ونسبتها

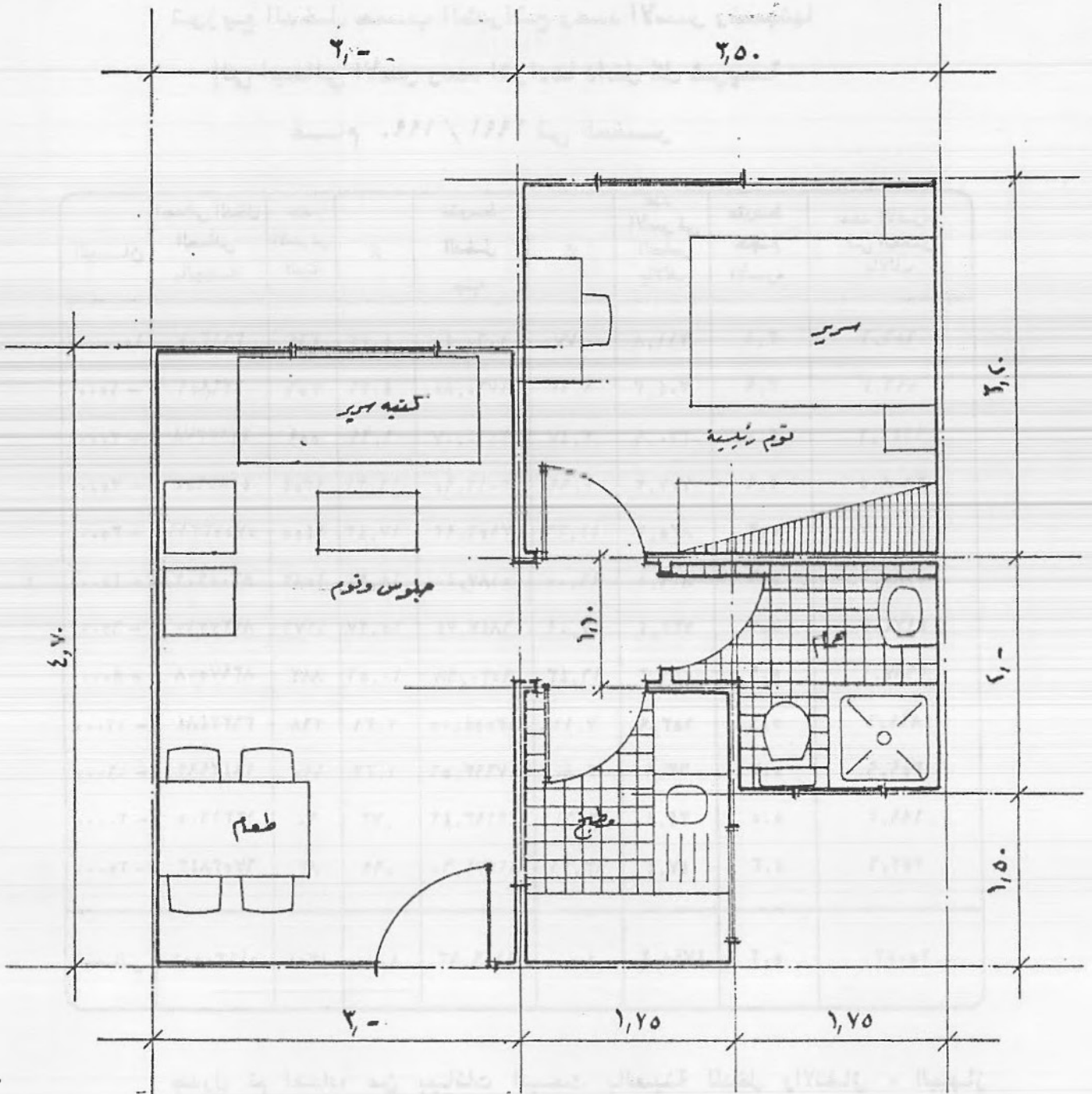
إلى إجمالي الأسر وعدد أفرادها داخل كل شريحة

عام ١٩٩٠ / ١٩٩١ في الحضر

عدد الأفراد في الحضر بالآلف	متوسط حجم الأسره	عدد الأسر في الحضر بالآلف	%	متوسط الدخل جنيه	%	عدد الأسر في العينة	إجمالي الدخل الصافي بالجنيه	الرتبة
٦٥٦,٦	٣,١	٢١١,٨	,٧٧	١٠٦٠,٤٥	٤,٤٢	٣٦٩	٢٩١٣٠٧	١٥٠٠ -
٧٩٦,٧	٣,٩	٢٠٤,٣	١,٢٣	١٧٦٠,٨٤	٤,٢٦	٣٥٦	٦٢٦٨٥٩	- ١٥٠٠
١٤٤٤,٢	٤,٥	٣٢٠,٩	٢,٤٧	٢٢٦٠,٠٧	٦,٦٩	٥٥٩	١٢٦٣٣٧٨	- ٢٠٠٠
٣٨٠٨,٥	٤,٩	٧٧٧,٢	٧,٩٩	٣٠١٦,٩٥	١٦,٢١	١٣٥٤	٤٠٨٤٩٥٤	- ٢٥٠٠
٤٤٢٦,٧	٥,٣	٨٣٥,٢	١١,٢٦	٣٩٥٦,٩٢	١٧,٤٢	١٤٥٥	٥٧٥٧٣٣١١	- ٣٥٠٠
٥٠٨٥,١	٥,٦	٨٠٩,١	١٦,٠٥	٥١٨٧,٤٠	١٨,٩٤	١٥٨٢	٨٢٠٥٩٠١	- ٤٥٠٠
٤١٧٤,٧	٥,٧	٧٣٢,٤	١٧,٠٩	٦٨٤٧,٧٤	١٥,٢٧	١٢٧٦	٨٧٣٧٧١٠	- ٦٥٠٠
٢٩٨٧,١	٥,٩	٥٠٦,٣	١٦,٤٣	٩٥٢٠,٩٨	١٠,٥٦	٨٨٢	٨٣٩٧٥٠٨	- ٨٠٠٠
٨٦١,٦	٥,٦	١٥٣,٩	٧,١١	١٣٥٥٤,٠٥	٢,٣١	٢٦٨	٣٦٣٢٤٨٤	- ١٢٠٠٠
٣٥٩,٩	٥,٧	٦٣,١	٣,٨٠	١٧٦٦٣,٥٦	١,٣٢	١١٠	١٩٤٢٩٩٢	- ١٦٠٠٠
١٨٩,٤	٥,٥	٣٤,٤	٢,٦١	٢٢١٩٣,٤٢	,٧٢	٦٠	١٣٣١٦٠٥	- ٢٠٠٠٠
٢٥٢,٦	٥,٣	٤٧,٤	١٣,٢١	٨١٣٧١,٦٠	,٩٩	٨٣	٦٧٥٣٨٤٣	- ٢٥٠٠٠
٢٥٠٤٣	٥,٢	٤٧٩٥,٣	١٠٠	٦١١٩,٩٣	١٠٠	٨٣٥٤	٥١١٢٥٨٥٢	إجمالي

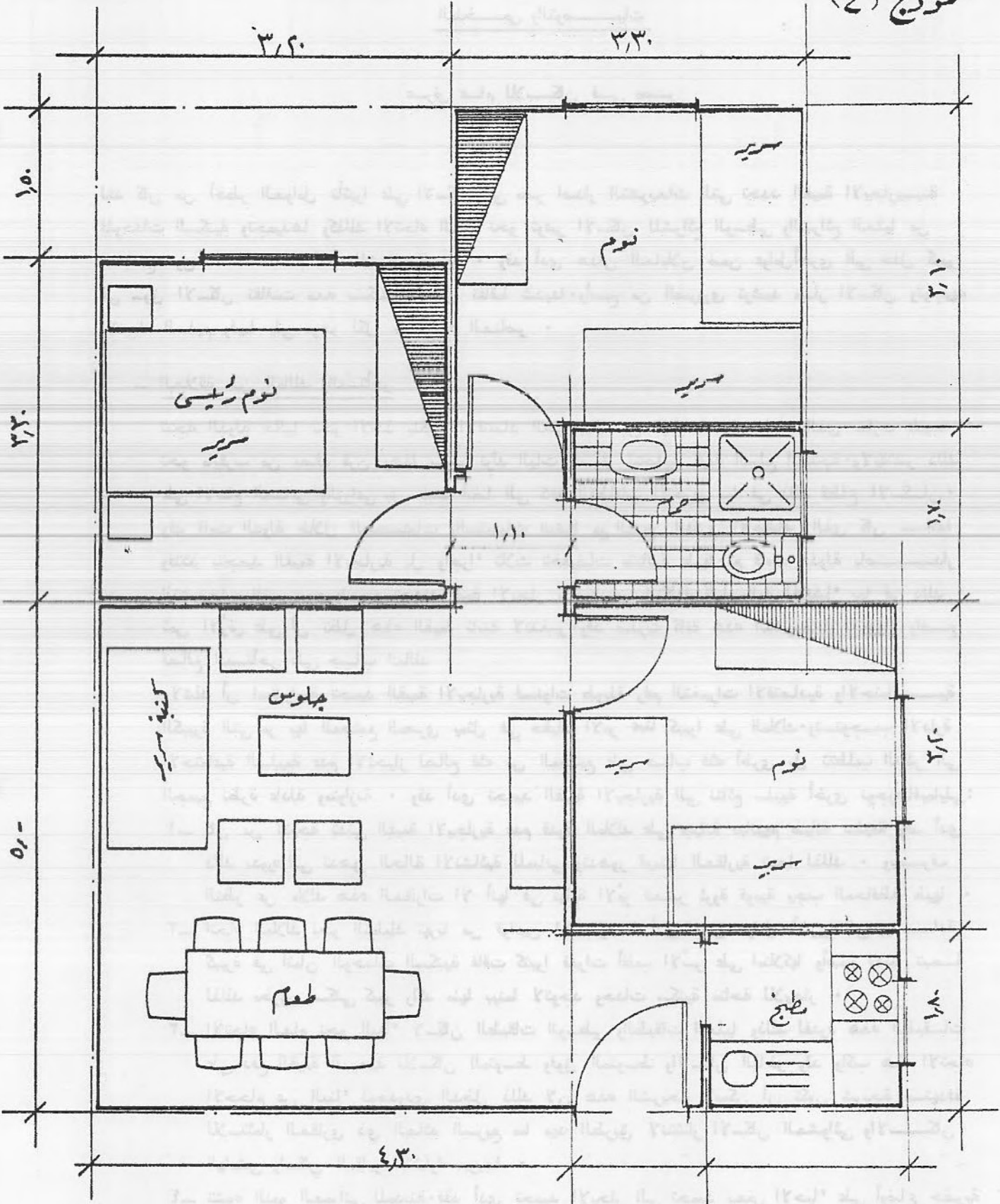
جدول تم اعداده من بيانات البحث بالعينة للدخل والإنفاق ، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والأحصاء . ١٩٩٠ / ١٩٩١ .

نموذج (١)



المساحة : ٢٥ متر مربع
غرفتين - حمام - مطبخ
تسع الوحدات من فرد الى ثلاثة افراد

تتميز (٤)



المساحة : ٦٠ متر مطبخ
 صالة ، ثلاث غرف ، حمام ، مطبخ
 تسع الوحدة من أربعة إلى سبعة أفراد

الطبخى والتوصيات

عرض عام للاسكان فى مصر

لقد كان من أخطر العوامل تأثيرا على الاسكان فى مصر اصدار التشريعات التى تحدد القيمة الايجارية للوحدات السكنية وتجميدها وكذلك الاتجاه العام نحو توفير الاسكان للشرائح الوسطى والشرائح العليا من المجتمع دون اعطاء اهتمام كاف للشرائح الدنيا . وقد أدى هذان العاملان ضمن عوامل أخرى الى خلل كبير فى سوق الاسكان فالأزمات ... وشكوة الاسكان تعاقبا شديدا . وأصبح من الضروري ترسيده مسار الاسكان وتوجيهه الاتجاه السليم وفيما يلي موجز لكل من هذه العناصر .

أ - العلاقة بين المالك والمستأجر

تتجه الدولة حاليا نحو الأخذ بنظام الاقتصاد الحر بدلا من الاقتصاد المخطط الذى سارت عليه نحو ما يقرب من نصف قرن . وهذا يعنى ترك اليات السوق لتحديد قيمة السلع المنتجة . ولا يقتصر ذلك على الانتاج الصناعى والزراعى بل يمتد أيضا الى كافة القطاعات الأخرى بما فى ذلك قطاع الاسكان . وقد قامت الدولة خلال الخمسينيات والستينيات تمشيا مع المنهج الفكرى الاجتماعى الذى كان سائدا وقتئذ بتجميد القيمة الايجارية بل واجراء ثلاث تخفيضات متتالية عليها . ثم قامت الدولة باصدار التشريعات التى بموجبها يتم تحديد قيمة الايجار بنسبه من التكلفة الرأسالية للانشاء بما فى ذلك ثمن الأرض على أن تظل هذه القيمة ثابتة للتغير . وقد صدرت كافة هذه التشريعات بانحياز واضح لصالح المستأجر على حساب المالك .

ولاشك أن استمرارية تجميد القيمة الايجارية لسنوات طويلة رغم التغيرات الاقتصادية والاجتماعية الكبيرة التى مر بها المجتمع المصرى يمثل فى حقيقة الأمر عبئا كبيرا على الملاك . وتستوجب الادارة الاجتماعية السليمة عدم الانحياز لصالح فئة من المجتمع على حساب فئة أخرى بل تتطلب النظر الى الجميع نظرة عادلة ومتوازنة . وقد أدى تجميد القيمة الايجارية الى نتائج سلبية أخرى نوجزها فيما يلى :

- ١- كان من نتيجة تدنى القيمة الايجارية عدم قدرة الملاك على صيانة مبانيهم صيانة سليمة وقد أدى ذلك بدوره الى تدهور الحالة الانشائية للمباني وتدهور قيمتها العقارية تبعاً لذلك . وبصرف النظر عن ملك هذه العقارات الا أنها فى نهاية الأمر تعتبر ثروة قومية يجب المحافظة عليها .
- ٢- اتجاه الملاك نحو التملك تهربا من قوانين الايجار مما أدى ضمن عوامل أخرى الى زيادة كبيرة فى أثمان الوحدات السكنية فاقت كثيرا قدرات أغلب الأسر على امتلاكها وأصبح لدينا تبعاً لذلك مخزون سكنى كبير راكد منها بينما لا توجد وحدات سكنية متاحة للايجار .
- ٣- الاتجاه العام نحو البناء لاسكان الطبقات الوسطى والطبقات العليا وذلك لقدرة هذه الطبقات على دفع القيمة البيعية للاسكان المتوسط وفوق المتوسط والاسكان الفاخر . وقد واكب هذا الاتجاه الاحجام عن البناء لمحدودى الدخل ذلك لان هذه الشريحة لا يمكن أن تكون شريحة مستهدفة للاستثمار العقارى ذى العائد السريع مما مهد الطريق لانتشار الاسكان العشوائى والاسكان الهامشى واسكان المقابر انتشارا سريعا .

٤- تشوه النمو العمرانى للمدينة . فقد أدى تجميد الايجار الى تجميد بعض الاحياء على أوضاع حضرية كان من الواجب تجاوزها منذ فترة طويلة مثل منطقة وسط المدينة حيث توجد مساحات كبيرة تشغلها أنشطة حرفية أو هامشية لم تعد لها ضرورة حقيقية لتتواجد فى هذه المنطقة الهامة وكانت وما زالت تحول دون نمو الأنشطة الأخرى الأكثر ملائمة للمركز الرئيسى للمدينة مثل الأنشطة المالية والمهنية والتجارية والادارية وغيرها مما حدى بهذه الأنشطة الأخيرة الى الانتقال الى أحياء أخرى ذات طابع سكنى مثل الزمالك وجاردن سيتى والمهندسين وقد أدى ذلك فى النهاية

الى تنويع عمراني وخلل في السوق العقاري .
لذلك فقط أصبح من الضروري أن تتحرر القيمة الايجارية وتترك لديه لقانون العرض والطلب لتحديد قيمتها البيعية أو الايجارية . ولاشك أن تحرير القيمة الايجارية سوف يؤدي الى عدم استقرار اجتماعي اذا لم تتخذ الضوابط المناسبة التي تجعل الانتقال من اقتصاد التحديد الى الاقتصاد الحر سهلا وميسرا بالنسبة لكل من المستأجرين والملاك على حد سواء .

ب - الاسكان المتوسط وفوق المتوسط واسكان محدودى الدخل

اتجه الاهتمام العام سواء بالنسبة للحكومة ومؤسساتها أو بالنسبة للقطاع الخاص خلال الاربعين سنة الماضية نحو توفير الاسكان للطبقة الوسطى والطبقة العليا بشرائحهما المختلفة وأعطى اسكان الطبقة الدنيا من المجتمع اهتماما محدودا في فترات قصيرة . ويتمثل الاهتمام بالاسكان المتوسط وفوق المتوسط فيما يلي :

١ - انشاء المؤسسات والهيئات التي تتولى توفير هذا الاسكان مثل هيئة تعاونيات البناء وبنك التعمير والاسكان كما قامت شركات الاسكان التي أمنت مثل شركة مصر الجديدة والمعادي والشركات التي استحدثت مثل مدينة نصر والمعمورة ببناء مشروعات الاسكان اللازمة لمتوسطى الدخل . كذلك فان أغلب ما أقامته هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالمدن الجديدة كان اسكانا متوسطا .

٢ - خصمت الدولة قروضا بفوائد ميسرة للاسكان وبلغ مجموع القروض خلال الفترة من ١٩٨١ الى ١٩٩٥ حوالي عشرة مليارات اتجه أغلبها نحو الاسكان المتوسط وقليل منها خصص لاسكان محدودى الدخل .

أن مجموع ما أنشأ من اسكان رسمى سواء كان قطاعا عاما أو خاصا خلال الثلاثين سنة الماضية بلغ حوالي خمسة ملايين وحده ليس بينها اسكان لمحدودى الدخل الا فيما لايتجاوز حوالي خمسة فى المائة منها والباقي كان اسكانا متوسطا أو فاخرا .

وقد نتج عن عدم اعطاء اسكان محدودى الدخل الاهتمام الكافي انتشار مايمكن أن نسميه بالاسكان المشوه انتشارا كبيرا وهو الاسكان العشوائى والاسكان الهامشى واسكان المقابر .
اذ بلغ جملة عدد سكان الاحياء العشوائية مايقرب من ستة ملايين نسمة فى القاهرة الكبرى كما أن حوالي ١٨% من أسر القاهرة تسكن فى الاسكان الهامشى خصوصا فى الاحياء القديمة وهى الأسر التي تسكن كل منها فى غرفة واحدة وتشارك غيرها فى دورة مياه واحدة أو التي تسكن فى أماكن لم تكن معدة أصلا للسكن مثل الجراجات والاسطح والاماكن الاثرية . وتمثل هذه الاحياء بيئة عمرانية متردية للغاية ومرتعا خصبا للامراض العضوية والنفسية والاجتماعية وقد زادت فيها نسبة الجرائم زيادة كبيرة .

ج - عدم الاتزان فى سياسات الاسكان

كان من نتيجة تجميد القيمة الايجارية رغم المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها مصر ومن عدم اعطاء اهتمام متوازن لشرائح المجتمع المختلفة والجنوح الشديد نحو توفير الاسكان المتوسط وفوق المتوسط وعدم اعطاء اهتمام يذكر لاسكان محدودى الدخل كان من نتيجة كل ذلك بجانب عوامل

Housing Market

أخرى أن اتسم سوق الاسكان المصرى بخلل شديد

Distortion

ونعريف هنا بعض جوانب عدم الاتزان فى الاسكان لكى ندرك الحاجة الملحة الى ضرورة وضع سياسة متزنة وشاملة للاسكان .

١- ازدياد الفجوة بين تكلفة المسكن وبين قدرة الاسرة على امتلاكه أو تأجيرة • فمعدل الزيادة السنوية في أسعار مواد البناء وتكلفة الانشاء تتراوح بين ١٥٪، ٢٠٪ أما معدل الزيادة فى أسعار الاراضى فتتراوح بين ٢٠٪، ٣٠٪ واحيانا تصل الى ٤٠٪ هذا فى الوقت الذى تبلغ فيه معدلات التنمية ومتوسط دخول الأسرة حوالى ٥٪ على أحسن الفروض وهذا يعنى أن قدرة الأسرة على السكن Affordability فى تناقص مستمر • أى أن التباعد بين الأسر خصوصا الأسر المكونه حديثا وامكانية الحصول على مسكن فى ازدياد مستمر •

٢- تدنى معدل القيمة الاجارية • أوضحت دراسة أخيرة أن نسبة متوسط قيمة الاجار الى متوسط دخل الأسرة فى القاهرة لا يتجاوز ٢٠٪ (الذين من مائة فى المائة) وهى نسبة منخفضة جدا اذا ما قورنت بالمعدل المتعارف عليه والذى يتراوح بين ١٥٪، ٢٠٪ ويرجع ذلك الى تجميد القيمة الاجارية منذ الاربعينيات كما سبق ذكره •

٣- ارتفاع معدل قيمة التمليك ارتفاعا كبيرا • يتراوح متوسط ثمن الوحدة السكنية فى مصر من سبع الى عشر مرات متوسط دخل الأسرة فى العام • ومن المفروض أن يتراوح هذا الثمن بين ثلاثة ونصف الى خمس مرات دخل الأسرة • أى أن أسعار التمليك تبلغ معدلا أكبر من المعدل المقبول بينما القيمة الاجارية فى المقابل تقل كثيرا عن معدلها الطبيعى • من ذلك يتضح الخلل الكبير فى ميزان الاسكان: قيمة تمليك بالغة الارتفاع تقابلها قيمة اجار بالغة الانخفاض •

٤- الاتجاه الغالب فى مشروعات الاسكان فى العقود الأخيرة نحو التمليك وليس التأجير وذلك لاسباب عدة أهمها عدم الاطمئنان الى سوق الاسكان ورغبة المستثمر فى سرعة استعادة رأس المال مسع هامش ربح كبير تبلغ حوالى ٤٠٪ سنويا ومنها الهروب من القوانين المقيدة للايجار • ويمكن القول بأن الاجار قد احتفى تماما وأن أغلب أن لم يكن كل الوحدات المتاحة معروضة فقط للتمليك • وعند استقرار الأوضاع اقتصاديا واجتماعيا تبلغ نسبة الوحدات المؤجرة ٥٥٪ والوحدات المملوكة ٤٥٪ وذلك حسب تقدير خبراء البنك الدولى لمجتمعات العالم الثالث •

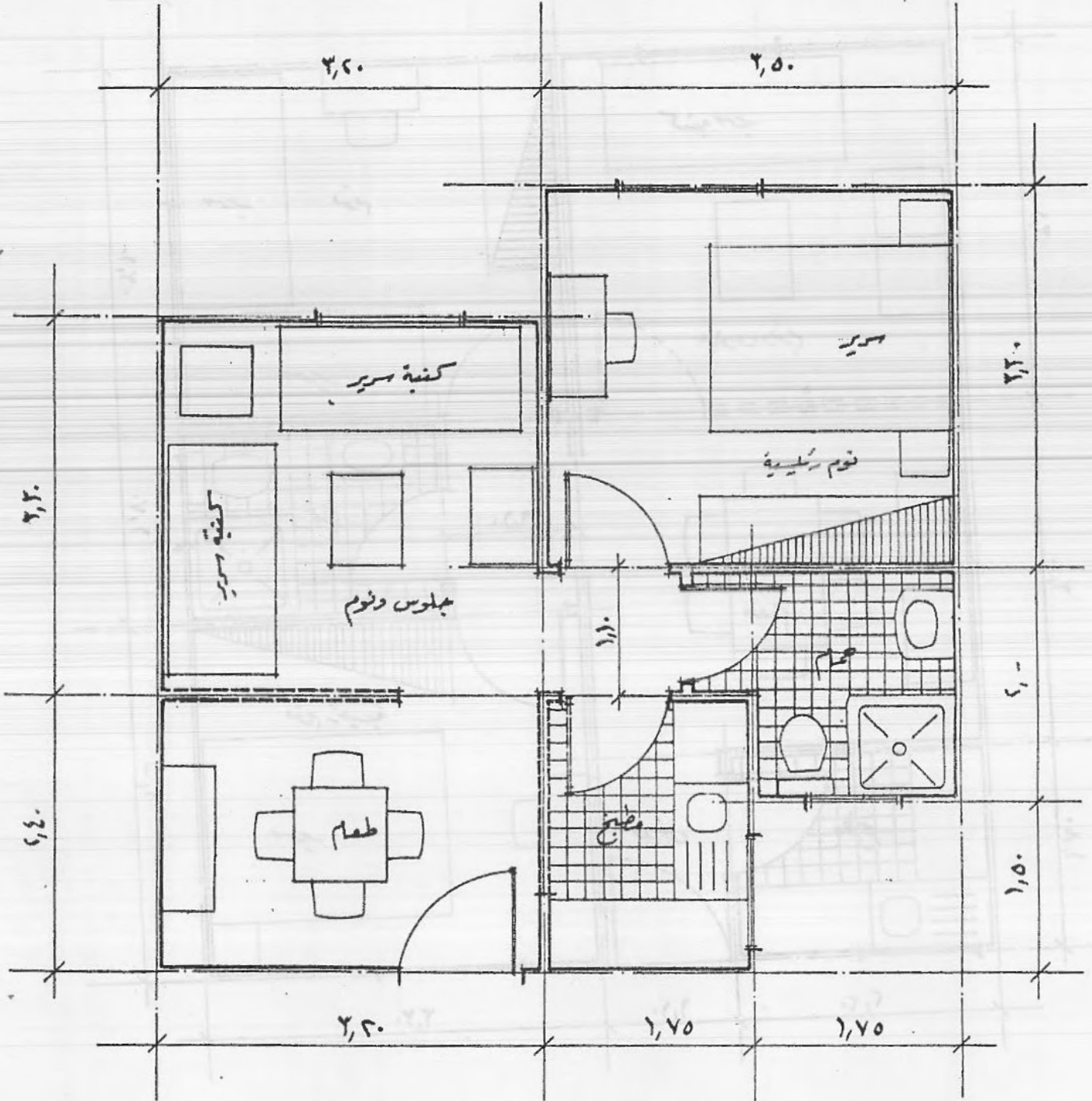
ومع التغيرات السريعة المتلاحقة التى تمر بها مصر فان الاجار يعتبر أكثر ملائمة من التمليك اذ أن الاجار يتيح سهولة الحراك السكاني والانتقال من مكان لآخر بينما يعوق التمليك هذا الحراك ويفرض استمرارية الساكن فى وحدته طوال حياته • كما أن الأسر المكونه حديثا يمكن أن تشغل وحدات سكنية محدودة المساحة فى سنواتها الأولى ثم تنتقل الى وحدات أكثر مساحة مع زياة عدد أفرادها ثم تعود مرة أخرى الى وحدات صغيرة عندما يفارقها أبناءها ويكونوا أسر جديدة بدورهم •

٥- الاهتمام الكبير باسكان الطبقات المتوسطة وفوق المتوسطة والعليا مع عدم اعطاء أهمية تذكر فى الناحية الأخرى لاسكان محدودى الدخل كما سبق توضيحه وهنا نرى عدم الاتزان واضحا فى نوعية الاسكان : وفرة كبيرة فى الاسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر حققت احتياجات هذه الشرائح بل أصبح لديها مخزون سكنى كبير راكد يتمثل فى ٢ مليون وحدة سكنية مغلقة غير مستغلة يقابل ذلك ندرة شديدة فى اسكان الشرائح الدنيا من المجتمع والتى تمثل حوالى ٤٠٪ من الأسر فى الحضر •

٦- النسبة غير المتكافئة بين الاسكان الغير رسمى والاسكان الرسمى • ان ما يقرب من ٦٠٪ من مسن مجموع الوحدات السكنية التى أنشأت خلال الثلاثين سنة الماضية اسكان غير رسمى اذ أن هذه الوحدات اقيمت على تقسيمات اراضى غير معتمدة وبدون تراخيص بناء • من الجهات الرسمية المسؤولة أى أنها اقيمت خارج سلطة الدولة بطريقة غير قانونية • وقد بلغت هذه النسبة أقصاها فى فترة السبعينيات اذ أنها وصلت ٨٠٪- أما الاسكان الرسمى وهو الاسكان الذى اقامته الحكومة بمؤسساتها وهيئاتها والقطاع الخاص والذى تم على تقسيمات معتمدة وبتراخيص بناء رسمية فلم

طابق (٣)

نموذج (٢)

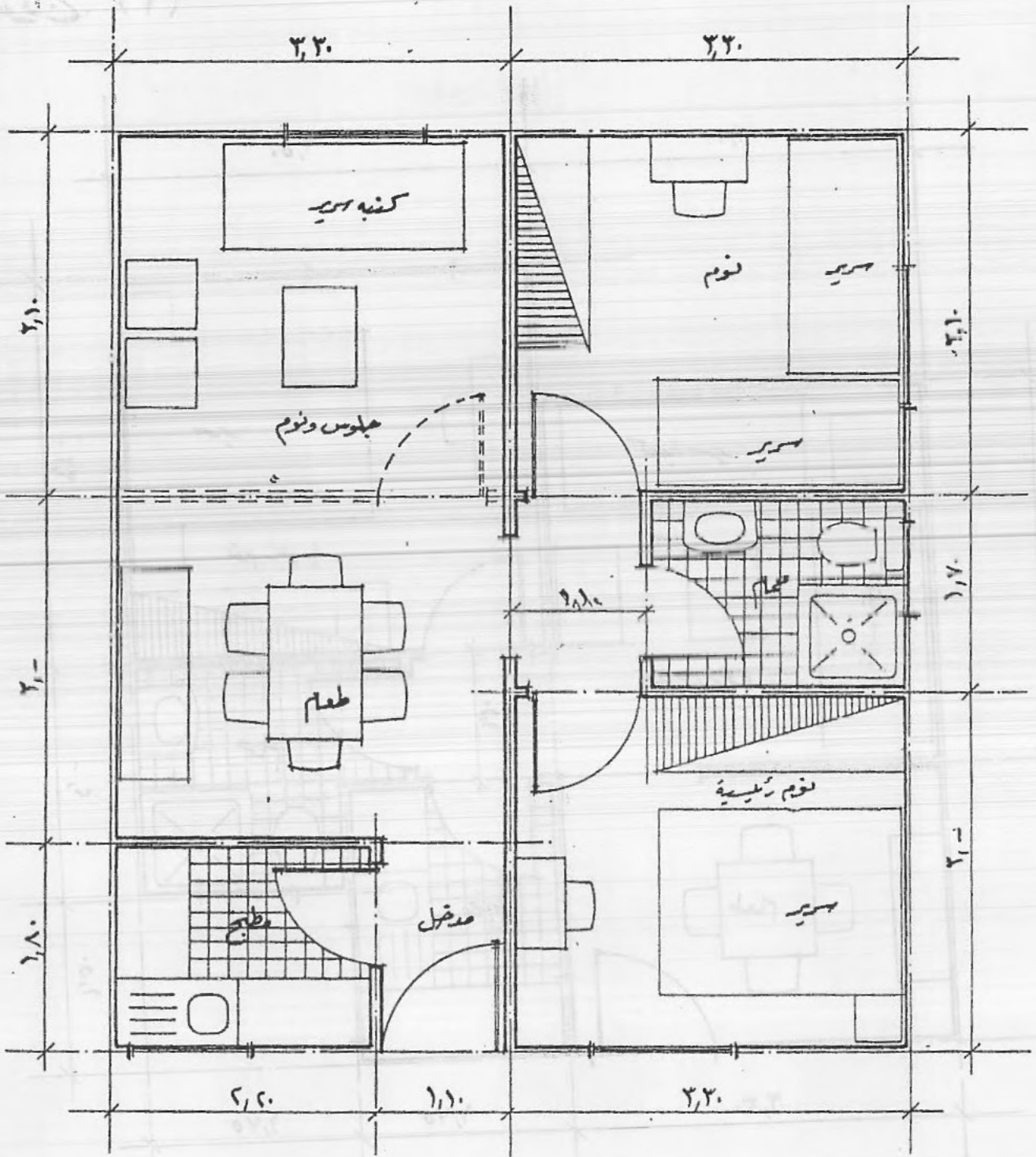


المساحة : ٤٠ متر مربع

صالة - غرفتين - حمام - مطبخ

تسع الوحدة من فردين الى أربعة افراد

نموذج (٣)



المساحة : ٥٠ متر مربع

صالة - ثلاث غرف - حمام - مطبخ

تسع الوحدرة من ثلاثة أفراد الى خمسة أفراد

تتجاوز ٤٠٪ وهذا يعني أن الاسكان الغالب هو الاسكان الغير رسمى والذى أقيم بطريقة غير قانونية وكان من المفروض أن يكون هذا الاسكان هو الاستثناء وليس القاعدة .

٧- أحجام البنوك والمؤسسات المالية عن الدخول فى مجال الاسكان اذ يبلغ نسبة ما يصرف على الاسكان من مجموع الاستثمارات البنكية حوالى ١٪ بينما يجب أن تصل هذه النسبة الى حوالى ٢٠٪ ولا يمكن حل مشكلة الاسكان بدون مساهمة فعالة من البنوك والمؤسسات المالية .

د - سياسة مقترحة للاسكان

ولكى يهاد الاتزان الى سوق الاسكان يلزم النهج سياسة اسكان مزنة وعادلة سير فى سهار خمس :
أولا - اعادة النظر فى التشريعات الحالية الحاكمة للاسكان بما يحقق تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر مع وضع الضوابط اللازمة لكي تتم فترة الانتقال بين الاجار المحدد والاجار الحر فى سهولة ويسر . وكذلك تسيط اجراءات استخراج تراخيص البناء وتسجيل الاراضى والوحدات السكنية .

ثانيا - وضع سياسة لاستخدامات الاراضى تكون خطوطها العريضة كالآتى :

- ١- تحدد المواقع المخصصة للاسكان بأنواعه المختلفة على المخططات الحضرية التفصيلية للمدن بما يحقق احتياجات المجتمع المصرى فى الحاضر والمستقبل ومد هذه المواقع بالمرافق والخدمات قبل البدء فى المشروعات السكنية .
- ٢- تباع الاراضى المخصصة لاسكان محدودى الدخل بسعر أقل من تكلفه تجهيزها ومدتها بالمرافق .
- ٣- تباع الاراضى المخصصة للاسكان المتوسط بسعر يساوي تكلفه تجهيزها ومدتها بالمرافق .
- ٤- تباع الاراضى المخصصة للاسكان الفاخر والمباني الادارية والتجارية بسعر أعلى من تكلفه تجهيزها ومدتها بالمرافق وتستخدم الزيادة فى دعم سعر الاراضى المخصصة لاسكان محدودى الدخل .

ثالثا - ربط قطاع الاسكان بالقطاعات الأخرى خصوصا قطاع البنوك والمؤسسات التمويلية وفتح القنوات فيما بينها وتمكين الشرائح الاجتماعية بما فى ذلك محدودى الدخل من الاستفادة من الخدمات البنكية من ادخار واقراض .

رابعا - الحفاظ على حرية التعامل فى سوق الاسكان والعمل على أن يكون الاسكان عامل ايجابى فى التنمية الاقتصادية ولا يكون استغادا للاقتصاد Drain وعمئا عليه . والنظر اليه على أنه قطاع اقتصادى انتاجى يساهم بدور فعال فى توليد جزء كبير من الدخل وتوظيف العمالة وزيادة الاستثمار سواء عن طريق بناء وحدات سكنية أو الاستثمار فى قطاع الصناعات المغذية للاسكان . وكذلك العمل على تطوير الشركات المنتجة للاسكان سواء اكانت شركات عقارية أو صناعية وخلق روح المنافسة فيما بينهما لتقديم مستوى أعلى من التنفيذ بتكلفة أقل ووضع الضوابط لمنع الاحتكار واستحداث نظام ضبط الجودة للارتقاء فنيا بمنتجاتها .

خامسا - وضع استراتيجية شاملة لاسكان محدودى الدخل مع ترشيد الدعم وتوجيهه الاتجاه الصحيح وبحيث يكون الدعم واضحا ومحددا وبنح مباشرة لمستحقيه .

لقد قامت الاجهزة الحكومية بمؤسساتها وهيئاتها وشركاتها خلال الأحقاب الأربع الأخيرة بتنفيذ العديد من مشروعات الاسكان وقد استنفذت هذه المشروعات جزءا كبيرا من المال العام سواء اكان فى صورة رأس مال مستثمر أو فى صورة دعم أو فى صورة فوائد بنكية متراكمة . ولم تكن ادارة هذه المشروعات دائما بالكفاءة المطلوبة كما أنه من الملاحظ أن تنفيذ هذه المشروعات ليس على مستوى عالى مسن النواحي الفنية . لذلك فإن العائد الاقتصادى والاجتماعى من هذه المشروعات لا يتناسب مع الاعباء التى

تحملتها الدولة في سبيل انشائها • وقد أدى ذلك الى اقتناع متزايد في مصر وفي دول العالم الثالث بأن الحكومات لا تستطيع الاستمرار في القيام بتنفيذ مشروعات الاسكان وأن هذه المسؤولية يجب أن تترك للقطاع الخاص ويقتصر دور الحكومة أساسا على التمكين "Enabling" ويتمثل في الابتعاد عن بناء مشروعات الاسكان وتمويلها وصيانتها وادارتها والاتجاه نحو تنشيط سوق الاسكان ليكون قادرا على تلبية احتياجات المجتمع بشراحة المختلفة •

استراتيجية اسكان محدودى الدخل

تتضمن الاستراتيجية المتكاملة لاسكان محدودى الدخل على عناصر أساسية وهى :

تحديد الشرائح الاجتماعية المستهدفة باسكان محدودى الدخل ثم تحديد الوحدات السكنية الملائمة لها وحجم الطلب على نماذج هذه الوحدات ثم تحديد قيمة الدعم المطلوب سنويا وأنواعه وشروطه . كما تشمل على تحديد الأجهزة الادارية والمالية المنوط بها الاشراف على اسكان محدودى الدخل وكذلك الجهات الأخرى التى يمكن أن تساهم فى هذا الاسكان . والشروط الواجب توافرها فى طلب الدعم والاجراءات الرسمية اللازمة للحصول عليه .

وفيما يلى بيان موجز لكل عنصر من هذه العناصر :

أ - الشرائح الاجتماعية المستهدفة باسكان محدودى الدخل

تعرف الأسر محدودة الدخل من الناحية الاقتصادية بأنها الأسر الفقيرة التى تعيش عند حد الكفاف ويجب على الدولة معاونتها بقدر الامكان فى مرحلة من مراحل حياتها على توفير احتياجاتها الأساسية ويعتبر خط الفقر هو الحد الأدنى من الدخل الذى يجب توفره لكى تحصل الأسرة والأفراد على احتياجاتهم الضرورية من الغذاء والكساء والمأوى لتعيشهم عند أدنى المستويات .

وتدخل الدولة لمعاونة الشريحة الاجتماعية دون خط الفقر أمر ضرورى لحمايتها من الآثار السلبية التى قد تتركه محدودية دخولها على حياة أفرادها الاجتماعية والصحية والنفسية والامنية والدعم الذى يقدم لهذه الأسر محدود العاطية اذا ما قورن بالثمن الاقتصادى والاجتماعى الباهظ السنوى الذى قد يدفعه المجتمع اذا ما تركت هذه الأسر وشأنها بدون رعاية كافية .

وبناء على دراسة قام بها منتدى العالم الثالث تحت عنوان الفقر وتوزيع الدخل فى مصر (يونيه ١٩٩٤) تم تحديد متوسط دخل الفرد عند خط الفقر فى القطاع الحضرى ٨٢٥٠٢ جنيهاً فى العام . وعلى اعتبار أن الأسرة فى الحضر تتكون من ٤٦ فرد فيكون دخل الأسرة عند خط الفقر ٣٧٩٥٩٢ جنيهاً فى العام أى ٣١٦٣٢ جنيهاً فى الشهر وتبلغ نسبة الأسر محدودة الدخل ودون حد الفقر ٣٧,٥٤٪ من مجموع أسر الحضر .

ويمكن تقسيم الشرائح الاجتماعية للأسر دون خط الفقر حسب دخولها كالآتى :

الشريحة الأولى : يقل دخل الأسرة السنوى فيها عن ١٥٠٠٠,٠٠ جنيهاً وتبلغ نسبتها ١٢٪ من العدد الإجمالى للأسر محدودة الدخل .

الشريحة الثانية : يتراوح دخل الأسرة السنوى ما بين ١٥٠٠٠,٠٠، ٢٠٠٠٠,٠٠ جنيهاً وتبلغ نسبتها حوالى ١١٪ .

الشريحة الثالثة : ويتراوح دخل الأسرة السنوى ما بين ٢٠٠٠٠,٠٠، ٢٥٠٠٠,٠٠ جنيهاً وتبلغ نسبتها ١٨٪ .

الشريحة الرابعة : ويتراوح دخل الأسرة السنوى ما بين ٢٥٠٠٠,٠٠، ٣٨٠٠٠,٠٠ جنيهاً وتبلغ نسبتها ٥٩٪ .

أما يمكن أن تخصصه الأسرة فى كل شريحة من هذه الشرائح للسكن فهى على التوالى :

الشريحة الأولى : ١٦٪ من دخلها أى ١٤١٤ جنيهاً شهرياً

الشريحة الثانية : ١٧٪ من دخلها أى ٢٤٩٤ جنيهاً شهرياً

الشريحة الثالثة : ١٨٪ من دخلها أى ٣٣٩٠ جنيهاً شهرياً

الشريحة الرابعة : ٢٠٪ من دخلها أى ٥٣٠٨ جنيهاً شهرياً

وفي اطار شريحة محدودى الدخل توجد ثلاث مجموعات رئيسية :

١- الأسر المكونة حديثا

٢- الأسر التي اضطرت الى ترك وحداتها بقرارات ادارية نتيجة للتقادم والاحلال

٣- الأسر التي تقطن في اسكان هامشى والتي تقيم في غرفة واحدة وكذلك الأسر التي تقطن المقابر . من البديهي أن أشد الفئات حاجة الى الاسكان هي الأسر المكونة حديثا ذلك لأن هذه المجموعة تمثل أهم شرائح المجتمع انتاجية وديناميكية واستجابة لمتطلبات التنمية واستقرارها السكى ضرورة تنموية في المقام الأول كما أن استقرارها الاجتماعي يمتد اثره الى المجتمع كله وتأتي كأولوية ملحة أيضا للأسر محدودة الدخل والتي تضطر الى ترك وحداتها السكنية بقرارات ادارية نتيجة لتقادم مباني هذه الوحدات وتصدعها وضرورة اخلائها إذ أن هذه الأسر بعد استقرارها لسنوات طويلة تجد نفسها فجأة بدون مأوى وبدون قدرة مادية على امتلاك أو تأجير وحدات جديدة. أما القاطنين في الاسكان الهامشى وفي الغرفة الواحدة وفي المقابر فانه لا يمكن تجاهل مشكلتهم والتغاضى عن البيئية العمرانية التي يعيشون فيها الا أن هذه المسئلة نظرا لصحامتها لا يمكن حلها الا على المدى البعيد ومن خلال خطط طويلة الأجل . وفيما يلي بيان سوجز من كل فئة من هذه الفئات الثلاث :

١- الأسر المكونة حديثا : يقدر عدد الأسر المكونة حديثا في الحضر في العام الواحد ٢٦٥٢٧٣ أسرة ولما كان متوسط عدد أفراد الأسرة الجديدة ٣ فان خط الفقر بالنسبة لدخول هذه الأسر ينخفض الى ٢٤٧٥٦ جنيه سنويا . ولما كان متوسط عدد أفراد الأسرة المكونة حديثا أقل من متوسط عدد أفراد الأسرة القديمة وخط الفقر فيها أقل من الخط العام وعدد الأفراد ذوى الدخل فيها أكثر من غيرها كل ذلك يدعونا الى الاعتقاد بأن نسبة عدد الأسر تحت خط الفقر في فئة الأسر المكونة حديثا يجب أن يكون أقل من النسبة في الأسر العادية وهى ٣٧,٥٤% . وس والوسع طلبات اسكان الزواج الحديث التي قدمت لمحافظة القاهرة في السنوات الأخيرة فان نسبة عسدد الأسر تحت خط الفقر تبلغ ٢٢% تقريبا من مجموع الأسر المكونة حديثا أى أن عدد الأسر التي يجب أن يتجه اليها الدعم في هذه الفئة تبلغ حوالى ٦٠٠٠٠ أسرة في العام الواحد

٢- أسر الاحلال : قدرت وزارة الاسكان والمرافق أن عدد الوحدات المطلوب اقامتها سنويا بدلا من

الوحدات التي يجب هدمها للتقادم أو لاسباب أخرى هى ٥٥٣٩٠ وحدة وعلى ذلك فان عدد الوحدات المطلوبة لمحدودى الدخل هى ٣٧,٥٧% من هذا العدد أى حوالى ٢١٠٠٠ وحدة في العام الواحد

٣- أسر الاسكان الهامشى : يبلغ مجموع عدد الأسر القاطنة في الاسكان الهامشى وفي الغرفة

المستقلة وفي السكن المشترك (اشترك السكن والعمل في وحدة واحدة) ٧٤٨٢٧٨ أسرة . ويمكننا الفرض أن غالبية سكان هذا النوع من السكن تحت خط الفقر ولكن نظرا لأن حل هذه المشكلة سوف يأخذ وقتا غير قصير فان الرأي يتجه الى توفير اسكان مدعم الى نسبة محدودة من هذه الفئة ولتكن ٥% في السنوات الأولى أى ٣٨٠٠٠ أسرة سنويا ثم تزداد النسبة الى ١٠% مع الزيادة في معدل التنمية .

بذلك يعتبر المجموع الكلى للوحدات السكنية اللازمة لمحدودى الدخل والواجب دعمها ١٢٠٠٠٠ (مائة وعشرون الفا) وحدة سنوية منها ٦٠٠٠٠ وحدة للأسر المكونة حديثا و ٢١٠٠٠ وحدة لأسر الاحلال و ٣٨٠٠٠ لأسر الاسكان الهامشى .

ب - الوحدات السكنية الملائمة لاسكان محدودى الدخل

تتراوح مساحات الوحدات الملائمة للمشريحة الاجتماعية محدودة الدخل بين ٣٥ مترا مسطحا و ٦٠ مترا مسطحا ومثل هذه الوحدات تحقق الاحتياجات الاسكانية الأساسية للأسر محدودة الدخل بأحجامها المختلفة والتي تتراوح بين فردين وسبعة أفراد ويخص الفرد فى هذه الوحدات من ١١ مترا السى ١٢ مترا مسطحا كحد أدنى وتعتبر هذه المساحة مناسبة خصوصا فى المراحل الأولى للتنمية. وفيما يلى بيان هذه الوحدات وقد حسبت تكلفة المتر المسطح فيها ٣٥٠.٠٠ جنيها :

النموذج الأول : وحدة مساحتها ٢٣٥

تشتمل الوحدة على مدخل وغرفتين وحمام ومطبخ وتسع من فرد الى ثلاثة أفراد وتبلغ تكلفتها ١٢٢٥٠.٠٠ جنيها

النموذج الثانى : وحدة مساحتها ٢٤٠

تشتمل الوحدة على صالة وغرفتين وحمام ومطبخ وتسع من فردين الى أربعة أفراد وتبلغ تكلفتها ١٤٠٠٠.٠٠ جنيها

النموذج الثالث : وحدة مساحتها ٢٥٠

تشتمل الوحدة على صالة وثلاث غرف وحمام ومطبخ وتسع من ثلاثة أفراد الى خمسة أفراد وتبلغ تكلفتها ١٧٥٠٠.٠٠ جنيها

النموذج الرابع : وحدة مساحتها ٢٦٠

تشتمل الوحدة على صالة وثلاث غرف وحمام ومطبخ وتسع من أربع أفراد الى تسع أفراد وتبلغ تكلفتها ٢١٠٠٠.٠٠ جنيها

وسوف تتاح هذه الوحدات أما للايجار أو للتملك . فى حالة الايجار تحسب القيمة الاجارية السنوية على أساس أنها تمثل ٨% من التكلفة الفعلية. وهذه النسبة تعتبر أقل من النسبة التى يمكن أن يحصل عليها المستثمر لو أنه استغل رأس ماله كوديعة بنكية. ولكن نظرا لان الاستثمار العقارى يعتبر أقل الاستثمارات عرضه للمخاطر كما أن رأس المال يحتفظ بقيمته الحقيقية خصوصا فى ظل اقتصاد السوق الحر فان نسبة الثمانية فى المائة كقيمة اجارية تعتبر نسبة مقبولة للملاك المستثمرين فى الاسكان .

وفى حالة اذا أتاحت هذه الوحدات للتملك فان على المشتري دفع ٢٥% من قيمتها كمقدم والباقى يقسط على ٣٠ عاما بفائدة قدرها ١٠% . وفيما يلى بيان بالقيمة الاجارية الشهرية وقيمة القسط الشهرى فى حالة التملك لكل نموذج من النماذج المذكورة .

النموذج الأول ومساحته ٢٣٥	: قيمة الايجار الشهرى	٨١٦٠ جنيها
	قيمة قسط التملك الشهرى	٨١٢٢ جنيها
النموذج الثانى ومساحته ٢٤٠	: قيمة الايجار الشهرى	٩٣٣٠ جنيها
	قيمة قسط التملك الشهرى	٩٢٨٢ جنيها
النموذج الثالث ومساحته ٢٥٠	: قيمة الايجار الشهرى	١١٦٦٠ جنيها
	قيمة قسط التملك الشهرى	١١٦٠٢ جنيها
النموذج الرابع ومساحته ٢٦٠	: قيمة الايجار الشهرى	١٤٠٠٠ جنيها
	قيمة قسط التملك الشهرى	١٣٩٢٣ جنيها

تحديد حجم الطلب على نماذج الوحدات السكنية الملائمة لمحدودي الدخل

لقد تم تحديد الشريحة المستهدفة لاسكان محدودى الدخل وهى الأسر التى يقل دخلها السنوى عن حد الفقر وكذلك تم تحديد العدد الكلى للأسر بكل فئة من فئات محدودى الدخل وهى الأسر المكونة حديثا (٦٠٠٠٠ أسرة سنويا) وأسر الاحلال (٢١٠٠٠ أسرة سنويا) وأسر الاسكان الهامشى (٣٨٠٠٠ أسرة سنويا)

وبعد أن تم تحديد نماذج الوحدات السكنية الملائمة لمحدودي الدخل وهى النموذج الأول (٢م٣٥) والنموذج الثانى (٢م٤٠) والنموذج الثالث (٢م٥٠) والنموذج الرابع (٢م٦٠) فإنه يمكن حساب العدد المطلوب من كل نموذج من هذه النماذج لكل شريحة دخل فى الفئات المذكورة الثلاث وذلك كالآتى :

١- نماذج الوحدات السكنية المطلوبة سنويا للأسر المكونة حديثا (٦٠٠٠٠ أسرة)

نظرا لخصوصية الأسر المكونة حديثا من حيث متوسط عدد أفراد الأسرة والانخفاض النسبى لخط الفقر بها وبناءً على المؤشرات العامة التى استخلصت من دراسة اسكان حديثى الزواج بمحافظة القاهرة من حيث النسب المئوية لعدد الأسر بكل شريحة دخل فان النماذج المطلوبة وعددها لكل شريحة دخل هى كالآتى :

أ - النموذج الأول (٢م٣٥) يخصى للشريحة الأولى (أقل من ١٥٠٠ جنيها سنويا) ولما كانت نسبة عدد الأسر بها ١٠% فان عدد الوحدات المطلوبة ٦٠٠٠ وحدة

ب - النموذج الثانى (٢م٤٠) يخصى للشريحة الثانية (من ١٥٠٠-٢٠٠٠ جنيها سنويا) نسبة عدد الأسر بها ٢٠% وعدد الوحدات المطلوبة ١٢٠٠٠ وحدة

ج - النموذج الثالث (٢م٥٠) يخصى للشريحة الثالثة (٢٠٠٠-٢٥٠٠ جنيها سنويا) نسبة عدد الأسر بها ٧٠% وعدد الوحدات المطلوبة ٤٢٠٠٠ وحدة

٢- نماذج الوحدات السكنية المطلوبة سنويا للأسر الاحلال (٢١٠٠٠ أسرة)

روى أن يتوافق التقسيم الرأسى لشرائح محدودى الدخل حسب دخولها مع تسلسل نماذج الوحدات السكنية حسب مساحتها فكلما زاد الدخل للشريحة زادت الوحدة المخصصة لها. كذلك تحدد عدد الوحدات السكنية اللازمة لكل شريحة دخل حسب نسبة عدد أسر هذه الشريحة الى العدد الكلى للأسر وعلى ذلك فان النماذج المطلوبة وعددها لكل شريحة دخل هى كالآتى :

أ - النموذج الأول (٢م٣٥) يخصى للشريحة الأولى (أقل من ١٥٠٠ جنيها سنويا) نسبة عدد الأسر بها ١١,٧٧% وعدد الوحدات المطلوبة ٢٤٧٢ وحدة

ب - النموذج الثانى (٢م٤٠) يخصى للشريحة الثانية (من ١٥٠٠-٢٠٠٠ جنيها سنويا) نسبة عدد الأسر بها ١١,٣٥% وعدد الوحدات المطلوبة ٢٣٨٣ وحدة

ج - النموذج الثالث (٢م٥٠) يخصى للشريحة الثالثة (من ٢٠٠٠-٢٥٠٠ جنيها سنويا) نسبة عدد الأسر بها ١٧,٨٢% وعدد الوحدات المطلوبة ٣٧٤٢ وحدة

د - النموذج الرابع (٢م٦٠) يخصى للشريحة الرابعة (من ٢٥٠٠-٣٨٠٠ جنيها سنويا) نسبة عدد الأسر ٥٩,٠٦% وعدد الوحدات المطلوبة ١٢٤٠٣ وحدة

٣- نماذج الوحدات السكنية المطلوبة سنويا لأسر الاسكان الهامشي (٣٨٠٠٠ أسرة)

إذا ما استخدمنا نفس المنهج في توزيع نماذج الوحدات السكنية على شرائح الدخل الأربع . . .
الذي اتبع في اسكان الاحلال السابق ذكره فان عدد الوحدات المطلوبة لكل شريحة من
شرائح الدخل في هذه الفئة هي كالآتي :

- أ - النموذج الأول يخص للشريحة الأولى وعدد الوحدات المطلوبة ٤٤٧٢ وحدة
ب - النموذج الثاني ويخص للشريحة الثانية وعدد الوحدات المطلوبة ٤٣١٣ وحدة
ج - النموذج الثالث ويخص للشريحة الثالثة وعدد الوحدات المطلوبة ٦٧٧٢ وحدة
د - النموذج الرابع ويخص للشريحة الرابعة وعدد الوحدات المطلوبة ٢٢٤٤٣ وحدة

وبناءً على ما سبق فان العدد الكلي المطلوب سنويا من نماذج اسكان محدودى الدخل لكل من الأسر
المكونة حديثا وأسر الاحلال وأسر الاسكان الهامشي هو كالآتي :

- أ - النموذج الأول (٢م٣٥) ١٢٩٤٤ وحدة
ب - النموذج الثاني (١م٤٠) ١٨٦٩٦ وحدة
ج - النموذج الثالث (٢م٥٠) ٤٥٧٤٢ وحدة
د - النموذج الرابع (١م٦٠) ٢٤٨٤٦ وحدة

وقد سبق ذكر أن النموذج الأول يخص لشريحة الدخل الأولى (أقل من ١٥٠٠ جنيها سنويا)
والنموذج الثاني يخص لشريحة الدخل الثانية (من ١٥٠٠-٢٠٠٠ جنيها سنويا) والنموذج الثالث
يخص لشريحة الدخل الثالثة (٢٠٠٠-٢٥٠٠ جنيها سنويا) والنموذج الرابع يخص لشريحة
الدخل الرابعة (٢٥٠٠-٣٨٠٠ جنيها سنويا).

د - تحديد قيمة الدعم المطلوب سنويا

سبق تحديد ما يمكن أن تخصصه الأسرة بكل شريحة من شرائح محدودى الدخل للاسكان كما سبق تحديد
القيمة الاجارية الحقيقية وقيمة أقساط التملك لكل نموذج من الوحدات السكنية الملائمة لكل شريحة من
هذه الشرائح والفرق بين ما يمكن ان تخصصه الأسرة للسكن وبين القيمة الحقيقية للايجار (أو قيمة قسط
التمليك) للوحدة السكنية الملائمة لها حسب ما سبق توضيحه يمثل الدعم المطلوب لهذه الأسرة وبمسد
أن تحددت اعداد النماذج المطلوبة لكل شريحة فانه يمكن بسهولة حساب قيمة الدعم المطلوب سنويا
لمحدودى الدخل .

وهناك ثلاث طرق لدعم الأسرة وتمكينها من الحصول على الوحدة الملائمة لها وهى :

- ١- دعم الايجار : يتمثل في منح العائلة محدودة الدخل الفرق بين قدرتها على الايجار وبين الايجار
الفعلى للوحدة الملائمة . وقد أوضحت البيانات السابقة أن هذا الفرق يتراوح بين ٦٨٠٠ جنيها
و ٨٨٠٠ جنيها شهريا لكل من نماذج الاسكان الاربع السابق ذكرها ويقل الدعم سنويا بمقدار
١٠٪ حتى ينتهى تماما بعد عشر سنوات وهى نفس النسبة تقريبا فى الزيادة فى دخل الاسرة السنوى .
- ٢- دعم التملك : ويتمثل فى منح الساكن الفرق بين ما يستطيع أن يخصمه شهريا وبين القسط
الشهرى الواجب السداد عن القرض الذى يقرضه البنك للساكن بفائدة ١٠٪ ومدته ٣٠ عاما لكي يتمكن
الساكن من تملك وحدة سكنية بعد أن يدفع مقدم يبلغ ٢٥٪ من قيمتها ويتراوح الدعم بين
٦٧٠٠ جنيها و ٨٦٠٠ جنيها شهريا ويقل أيضا بنسبه ١٠٪ سنويا كما هو الحال فى دعم الايجار .

٣- الدعم عن طريق الادخار : يقوم الساكن بايداع النسبة المخصصة للاسكان من دخله في احدى البنوك كمدرخات اسكانية لمدة معينة ولتكن سبع سنوات مثلا يمنح في نهاية المدة مبلغا كدعم اسكاني له يضاف الى مدخراته . ويكون مجموع هذا المبلغ مع المدخرات مقدم ثمن لشراء وحدة سكنية ملائمة لدخله وتتوفر فيها شروط الوحدات المدعمة . ويقترض المنتفع باقى الثمن من البنك ثم يقوم بسداد القرض على أقساط لمدة ٣٠ عاما وبالفائدة التى تتعامل بها البنوك فيما بينها .

لقد اتضح عند حساب قيمة الدعم المطلوبة لكل فئة من فئات محدودى الدخل حسب شرائح الدخول بكل منها فى السنة الأولى هى كالاتى :

الأسر المكونة حديثا	٧٦٠.٠٠	٢٨١	٥٦	جنيها
أسر الاحلال	٦٤٢.٠٠	٦٩٥	٢٠	جنيها
أسر الاسكان الهامشى	٢٨١.٠٠	٤٤٩	٣٧	جنيها
المجموع	٦٨٣.٠٠	٥٢٦	١١٤	جنيها

أى أن قيمة الدعم الاجمالية المطلوبه لعدد ١١٩٠٠٠ أسرة محدودة الدخل فى السنة الأولى تبلغ حوالى ٠٠٠.٠٠٠ ٠٠٠ (مائة وخمسه عشر مليوناً) جنيهاً

ولما كانت أعداد الأسر المذكورة سابقا تمثل الأعداد المطلوب دعمها سنويا فانه تبعا لذلك ستزداد اعداد الأسر المستحقة للدعم عاما بعد عام وتستمر هذه الزيادة المطردة خلال العشر سنوات الأولى . ومسئوع نهاية هذه المدة تنتهى فترة الدعم لشريحة السنة الأولى وتخرج من دائرة الدعم لتدخل فيها شريحة جديدة . وهكذا بعد انقضاء عشر سنوات تخرج شريحة من الأسر كل عام وتدخل أخرى وتبعا لذلك يصل المجموع الكلى للأسر المستحقة للدعم الى التوازن العددي وتستقر بذلك القيمة الكلية للدعم السنوى وتكون الاضافة الوحيدة هى الزيادة الطبيعية السنوية فى عدد الأسر .

ويبلغ المجموع الكلى للأسر فى السنة العاشرة ١١٩٠٠٠٠٠ (مليون ومائتين وتسعون ألف) أسرة والدعم المطلوب لها فى هذه السنة ٠٠٠.٠٠٠ ٦٣٠ (ستمائة وثلاثون مليون) جنيهاً . كما يبلغ مجموع الدعم فى عشر سنوات حسب النظام المقترح ٠٠٠.٠٠٠ ٤٤١٠ (أربعة مليارات وأربعمائة وعشرة مليون) جنيهاً . ومن الملاحظ أن هذا المبلغ أقل من مجموع قيمة دعم الاسكان فى عشر سنوات فى المدة من ١٩٨١ الى ١٩٩١ والتي بلغت أكثر من خمس مليارات جنيهاً رغم فروق الأنعمار ومعدلات التضخم وقد ذهب معظم هذا الدعم الى شرائح اجتماعية غير مستحقة له .

هـ - الاجهزة الادارية والمالية المنوط بها الاشراف على اسكان محدودى الدخل

يجب أن تكون الاجهزة المكلفة باسكان محدودى الدخل تابعه للمحافظات بحيث تكون كل محافظة مسئولة اداريا وماليا عن هذا النوع من الاسكان داخل نطاقها . ويجب أن لا تقتصر ادارة هذه الاجهزة على المسئولين الرسميين فقط بل يجب أن يشارك فى ادارتها شخصيات شعبية عامة . وتتكون هذه الاجهزة من جهازيين رئيسيين أولهما جهاز ادارى يتولى النواحي الادارية وثانيهما جهاز مالى يتولى الناحية المالية وفيما يلى وصف موجز لكل منهما .

أولا - الجهاز الادارى

نظرا لان الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان لها خبرة طويلة فى مجال الاسكان بكافه مراحل وجوانبه فانه من المقترح أن يمتد نشاط هذه الهيئة ليشمل اسكان محدودى الدخل خاصة وأنه ليس من أهداف الهيئة تحقيق ربح بل تقديم خدمة جيدة لمستحقيها No-profitable Organization ويمكن أن يكون للهيئة فروع بالمحافظات . وتكون مهمتها تجهيز الأراضى الجديدة

ومدها بالمرافق • وتحديد الشرائح الاجتماعية المستهدفة بأسكان محدودى الدخل وتلقى الطلبات من الأسر للحصول على الدعم وفحص هذه الطلبات • ومعاينة الوحدات السكنية التى يقيمها القطاع الخاص للتأكد من مطابقتها لشروط اسكان محدودى الدخل •

ثانياً - صندوق الاسكان الاجتماعى

يمثل الصندوق الاسكان الاجتماعى الوعاء المالى الذى يتولى دعم المنتفعين بأسكان محدودى الدخل حسب النظام المالى والادارى المقرر • ويكون له موارده الخاصه وتتخذ الاجراءات الادارية والقانونية لتطوير صناديق الاسكان الحالية بالمحافظات للقيام بهذا الدور • وقد أنشأت هذه الصناديق بموجب القانون ١٠٧ الصادر عام ١٩٧٦ • ومن الموارد المقترحة لصندوق الاسكان مايلى :

- ١- منح لا ترد من الخزائنة العامة
- ٢- الهبات المحلية والدولية
- ٣- القســـروض
- ٤- الاراضى ملك المدن والمحافظات City property
س السئق عليه أن تخميس حصيله بيع الاراضى ملك المدن والمحافظات لصندوق الاسكان الاجتماعى - كما نص عليه قانون انشاء صندوق الاسكان - يعتبر مورد هام من موارد الصندوق •
- ٥- الاراضى التى اؤول الى بلك ناصر الاجتماعى
يمكن أن يعتبر ربيع الاراضى التى تؤول الى نيك ناصر لسبب أو لآخر احدى موارد صندوق الاسكان الاجتماعى •
- ٦- الضريبة العقارية
يعاد النظر فى نظام الضريبة العقارية بحيث تقدر العوايد حسب القيمة الفعلية للوحدة وليس حسب القيمة الاجارية الثابتة • وتراجع القيمة الفعلية على فترات معينة (كل خمس سنوات مثلاً) ومن المقترح أن تؤول الزيادة فى الضريبة العقارية عند تطبيق هذا النظام الى صندوق الاسكان الاجتماعى •
- ٧- غرامات مخلفات التنظيم
- ٨- العائد من رسوم استثناءات الارتفاع فى المباني
- ٩- ضريبة الاراضى الفضاء

و - الجهات الاخرى التى يمكن أن تساهم فى اسكان محدودى الدخل

- ١- البنوك وشركات التأمين وصناديق المعاشات والمؤسسات المالية
 - ٢- وزارة الاوقاف والمؤسسات الدينية والاجتماعية
 - ٣- شركات الاستثمار العقارية
 - ٤- الشركات الصناعية
- عندقيام هذه الشركات الصناعية بمساعدة عمالها (محدودى الدخل) على التأجير أو التملك بنظام يتفق مع سياسة الدولة فى اسكان محدودى الدخل فمن المقترح مايلى :
- (أ) اعتبار هذه المعونات بندا من بنود مصروفات الشركة عند اعداد ميزانيتها وتحديد أرباحها والتى على اساسها ستتحدد الضريبة المستحقة عليها •

(ب) استنزال كل أو جزء من هذه المعونات مباشرة من الضرائب المستحقة على هذه الشركات
كتشجيع لها على المساهمة في توفير اسكان محدودى الدخل من عمالها وموظفيها .
وعند قيام هذه الجهات المختلفة بالمساهمة فى مشروعات اسكان محدودى الدخل فان ذلك سيؤدى الى
زيادة فى حجم المعروض من هذه الوحدات وكذلك سيؤدى بالضرورة الى خفض واستقرار قيمتها الايجارية .

ز - الشروط الواجب توفرها فى طلب السكن من الشريحة الاجتماعية محدودة الدخل

- ١- أن يكون الطالب رب أسرة جديدة وليس له أو لزوجته سكن مستقل .
- ٢- أن يكون الدخل الكلى للأسرة سوا من العمل الاصلى أو من العمل الاضافى أقل من الحد الذى
تحدده الجهة الادارية المسؤولة عن اسكان محدودى الدخل (حد الفقر مثلا) .
كما يجب أن لا يكون للطالب وأسرته ممتلكات خاصة كافيه تمكنه من شراء أو استئجار وحده سكنيه
بدون الحاجة الى دعم .
- ٣- أن يكون عاملا فى نشاط منتج سوا اكان فى وحدات القطاع الخاص المنتج أو قطاع الأعمال أو فى
الأجهزة الرسمية وفى حالة القطاع الخاص لابد أن تكون الوحدة مسجلة رسميا لدى الجهات
المعدنية ولها بطاقة ضريبية ويكون العمال بها مؤمن عليهم اجتماعيا .
ويستبعد العمل فى النشاط الاقتصادى الهامشى الغير معترف به من الأجهزة الرسمية للمدينة
أو المحافظة .
- ٤- أن يكون الطالب مقيم فى مسكن لا تتوفر فيه الشروط الضرورية للسكن (الاسكان العشوائى المتدنئ
أو الاسكان الهامشى أو اسكان المقابر) .

التوصيات

- ١- وضع استراتيجية لاسكان محدودى الدخل تشمل على العناصر الآتية :
 - أ - تحديد الشرائح الاجتماعية محدودة الدخل
 - ب - تحديد الوحدات الملائمة لهذه الشرائح
 - ج - ترشيد الدعم وتوجيهه الى الفئات المستحقة ووضع أسلوب وشروط منح له لمستحقه
 - د - تحديد الأجهزة الادارية والمالية المنوط بها اسكان محدودى الدخل
 - هـ - تحديد دور الجهات والهيئات المختلفة فى توفير اسكان محدودى الدخل
- ٢- تعديل بعض التشريعات القائمة لكى يمكن ضمان موارد ثابتة لمندوق الاسكان الاجتماعى تكفى لدعم
الفئات المستحقة داخل نطاقه
- ٣- اعادة النظر فى التشريعات واللوائح البنكية والمؤسسات المالية بما يسمح بقيامها بدور أكثر فاعلية فى
مجال الاسكان