

بدون وجود فرص للتملك أو الإيجار لها وضغطات البنوك على المستثمرين مطالب بقيمة القروض والفوائد ومحاولات لحل هذه المشكلة تسمى الدولة حاليا في إصدار قانون الرهن العقاري لإيجاد مخرج لهؤلاء المستثمرين والبنوك وليس لحل اسكان الفقراء طوال هذه المسيرة لم تقم أى من وزارة الاسكان أو الأجهزة المحلية ممثلة في المحافظات بالدور المطلوب منها في رعاية اسكان ذوي الدخل المحدود أو ذوي الدخل المنخفض الأمر الذي أدى الى تفاقم أزمة الاسكان العشوائى وتعدد صورته ووصوله الى مستويات يصعب على الدولة معالجتها كما ان السياسات التي اتبعت لمحاولة حل هذه الأزمة من خلال بعض التشريعات القليلة للارتقاء بالبيئة العمرانية ومشروعات الأرض والخدمات لم تؤت ثمارها.

وللاسف لا يوجد تقييم لسياسات الدولة على الاطلاق حتى يمكن تقييمها ولكن المتبع ان السياسة تنفذ دون ادنى اعتبار لذوى الخبرة والمتخصصين فقط العملية هي تنفيذ اوامر وعدم وجود سياسة التقييم ومن ثم التقييم الجرى وراء الربح

الاستثمار للصفوة كان ذا جدوى اقتصادية عالية في نهاية الثمانينيات ووائل التسعينيات ولكن مع وصول السوق لمرحلة التشبع من هنا انقلبت الاية واصبح هذا الاسكان كارثة على اصحابه وكان من واجب الدولة الاستثمار لراى المتخصصين وخبراء الاسكان بعدم الاندفاع وراء هذه الظاهرة وكان من الاجدى ان تقوم الدولة بتجربة عدة سياسات مختلفة بحل مشكلة الاسكان العشوائى مثلا تدعيم جيل المشاركة الشعبية في تخطيط وتصميم وتنفيذ مشروعات الاسكان لهم أو ان تقسوم الدولة بتخطيط المناطق المتاخمة للمناطق العشوائية بهدف توفير قاعدة سليمة لامدادات العشوائيات بها توفير المرافق والخدمات لها.

محدودي الدخل

الخبير العقارى فتح الله فوزى قال: ان الاستثمار العقارى فى مصر من بتحولات كثيرة على مدار ٢٠ عاما فكانت اسعار الاراضى تلو باستمرار فى البورصة عام ١٩٩٥ خاصة فى الاماكن المتميزة حيث تمثل الارض ما بين ٧٠ و ٨٠٪ من تكلفة الوحدة مشيرا الى ان تلك النسبة تراجعت بعد توفير اراض فى المدن الجديدة حيث تتراوح النسبة ما بين ١٥ و ٤٠٪ وتم توفير وحدات بسعر يصل الى ٥٠٪ من سعر الوحدات فى القاهرة والجيزة للمساحة نفسها وزاد ان فكرة توفير اراض فى القاهرة الجديدة لاقى نجاحا كبيرا مما اغرى الكثيرين من المستثمرين حتى وصل عدد الشركات التى خصصت اراضى فى المجتمعات الجديدة الى ٢٠٠ شركة حصلت على ٢٢ الف فدان تسمح ببناء ٤٥٠ الف وحدة فيلات وشقق.

واضاف فتح اله فوزى ان هذه الشركات خلقت أزمة يعاني منها الجميع اذا اعلنت ان بيع وحدات فى مشاريع مستقبلية تنفذ على مدى زمنى يتراوح ما بين خمس الى عشر سنوات مؤكدا ان ما حدث خلق نوعا من الهرجلة وعدم النظام اذ اعلن عدد كبير من الشركات عن مشاريعه مما اعطى انطباعا لدى العامة بان المعروض يسوق للطلب لعدم وجود بيانات احصائية.

وكشف فتح الله فوزى عن حاجة الدولة لتوفير ١٠.٨ بليون جنيه لتوفير الاسكان محدودى الدخل كما كشف عن توقف ٩٠ شركة فى مدينة السادس من أكتوبر عن بدء مشاريعها اى ٧٩٪ من اجمالي المشاريع كما تم تخصيص ١٥ الف و٩٤٨ فداناً للشركات لبناء نحو ٥٠ الف وحدة بنسبة ٥٩٪ من الاجمالي. وعن المخزون الأكبر من الوحدات السكنية والعقارات أكد هشام طلعت مصطفى - نائب شعبة الاستثمار العقارى - ان هناك طلبا مستجدا ونشاطا على الاسكان موضحا ان مصر فى حاجة الى نحو ١٧ مليون وحدة سكنية حتى عام ٢٠٠٥ الأمر الذى يعكس بوضوح الحاجة الى استثمارات ضخمة فى هذا القطاع.

الاسكان وفقا لخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية الخامسة تركز على ١٠ محاور رئيسية فى مقدمتها توفير الاراضى بهسات تكفى لبناء الوحدات السكنية المستهدفة بالخطة يتم تحديدها بعد الانتهاء من اعداد مخططات المدن والقرى والامتداد العمرانى بالمناطق الصحراوية الملاصقة لها والمجتمعات العمرانية الجديدة.

66

العرض والطلب على مستوى مختلف نوعيات الاسكان وان هذا الاختلال يعتبر فى مقدمة الاسباب لظهور المناطق العشوائية التى يقدر عدد وحداتها السكنية بنحو ثلاثة ملايين وحدة معظمها يحتاج الى الازالة القوية. وأشار التقرير الى وجود حوالى ٤٠٪ من الاسكان الفاسد تحت التشطيب و٦٠٪ معظمها مفلق او ما يسمى «اسكان مختزن او راكد» مؤكدا ان الاستراتيجية الموجهة لحل مشكلة

حذر تقرير برلمانى من تفاقم أزمة الاسكان حيث كشف التقرير الذى اصدرته لجنة الاسكان بمجلس الشعب برئاسة محمد ابو العينين عن وجود فجوة حادة بين العرض والطلب فى الوحدات المخصصة لاسكان محدودى الدخل فى الوقت الذى يوجد فيه حوالى ٣,١ مليون وحدة فاخرة فائضة عن الحاجة. وأوضح التقرير ان هناك اختلالا شديدا بين

المحور الثانى يتضمن توفير قرض ميسر للوحدات التى لا تزيد مساحتها على ٧٠ مترا مربعا بقيمة ١٥ الف جنيه لمدة ٤٠ سنة بفائدة ٦٪ على ان يكون باقى التمويل من القطاع الخاص مع اعادة تنظيم صناديق الاسكان بالمحافظات لتوفير موارد ذاتية للتمويل لاسكان محدودى الدخل واستخدام حصيلة بيع الاراضى فى المناطق العشوائية لانشاء وحدات بدلية بالإضافة الى توفير مواد البناء بنوعيات وكميات واسعار مناسبة واعداد تصميمات جديدة للمساكن بما يتناسب مع جميع المستويات وتوحيد قوانين المباني وتحديد الاحتياجات الفعلية وغيرها. وعلى الرغم من ان صورة الفجوة الحادة بين اسكان محدودى الدخل وفائض الوحدات الفاخرة تبدو واضحة ويلمسها كافة طبقات المجتمع المصرى للحد الذى يجعل ما يقرب من ٢ مليون مواطن يعيشون وسط المقابر فضلا عن ثلاثة ملايين مواطن يعيشون فى ٦٨ منطقة عشوائية بل ان هناك دراسة اعدها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى تقول ان ٣٥٪ من سكان مصر يعيشون فى مساكن عشوائية لعدم قدرتهم على ايجاد مسكن يتفق مع دخلهم المحدود فى نفس الوقت نجد ان وزارة الاسكان طرحت العام الماضى شققا بربع مليون جنيه فى المدن الجديدة للصفوة وتوسعت فى بناء الفيلات رغم ان دورها الاساسى توفير احتياجات محدودى الدخل الذين لا يستطيعون شراء وحدة تملك او دفع مقدم يصل الى عشرة الاف جنيه.

لا جديد

فى البداية يقول الدكتور مجدى قرقر - استاذ الانشاءات بهندسة القاهرة - ان هذا التقرير لم يأت بجديد الا انه اقر المشكلة المتفاقمة منذ عام ١٩٩٨ ومستمرة حتى الان وبالتالي كان الاولى بالحكومة منذ هذا التاريخ ان تسعى لاحداث التوازن المطلوب خاصة وان نمط الاسكان السائد فى تلك الفترة قبل عام ١٩٩٨ كان الاسكان الفاخر الذى تزيد فيه اسعار الوحدات عن ٢٠٠ الف جنيه وفى ذلك التوقيت كان هناك نمط على هذه النوعية من الوحدات وفى وقت بلغت دخول الطبقة الطفيلية مداها وبعض العاملين بدول الخليج يطلبون هذه النوعية من الوحدات التى قل عليها الطلب وازداد المعروض منها عن ١,٨ مليون وحدة سكنية الى ٣,١ مليون وحدة سكنية فى المقابل هناك أزمة فى الاسكان محدودى الدخل وهذه المشكلة لها جذور قديمة ترجع الى نهاية السبعينيات وبداية الثمانينيات ولم تتخذ الحكومة أى خطوات جادة لتوفير المساكن محدودى الدخل وقد لجأت الحكومة طوال الفترة الماضية الى علاج المكائيات فاصدرت قانون تأجير الوحدات محدد المدة اعتقادا منها ان هذا القانون سيطرح الوحدات الشاغرة للعرض وللأسكان وعرضت الوحدات الا ان القيمة الاجارية التى فرضت لها تفوق اجور الأثرياء وتبين محدودى الدخل فقط وبالتالي لم تستطع الحكومة حل المشكلة فلجأت الى قانون التمويل العقارى من البنوك ولكن نظرا للفوائد والاقساط العالية التى تتقاضاها البنوك لم يخرج القانون للنور.

منظور شامل

ويضيف د. مجدى قرقر: بضرورة معالجة المشكلة من منظور شامل بداية من توفير الارض ومد المرافق ومواد البناء بأسعار رخيصة وانماط البناء التى تتلاءم مع محدودى الدخل ويتواءم ذلك مع تعديل قانون العلاقة بين المالك والمستأجر فى العقارات القديمة خاصة وان اغلبهم من الارامل والاطام ويعانون ظلما فى القيمة الاجارية فى العقارات القديمة مؤكدا على ان تجاهل الامر يعنى وجود ثروة قومية مهددة لا يتم الاستفادة منها نتيجة حدوث ركاد فى الشقق الفاخرة وقلّة العرض من شقق محدودى الدخل علاوة على ذلك فان اغلب الوحدات المخزونة ملك للقطاع الخاص وليست للحكومة ولكن هذا لا يعنى عدم مسئولية الحكومة عن ارتفاع اسعار شقق محدودى الدخل بسبب تنافسها مع القطاع الخاص كمرحلة محددة اى ان الحكومة بالف فى ثمن الوحدات التى تبنيها للشعب اضعف الى ذلك الاعباء الادارية والبيروقراطية الضخمة

مجلس الشعب يطالب بإنشاء مساكن شعبية

٣ ملايين شقة فاخرة تبحث عن سكان

د. عبدالله العزيز:

الشقق الراكدة.. استثمار معطل ومليارات مهددة



محمد عبد الباقي



محمد ابراهيم سليمان



مجدى قرقر

د. مجدى قرقر:

وزارة الإسكان تنافس القطاع الخاص وتبحث عن أرباح سريعة..!

شقق للصفوة بربع مليون جنيهه و٣٥٪ من المصريين يسكنون العشوائيات !

مشروعات لاسكان الشعبى او اسكان ناصر وهى وحدات تغطية نموذجية موحدة على مستوى الجمهورية دون ادنى اعتبار للظروف البيئية والمناخية للمناطق الحربية ومنذ الستينيات بدأت تظهر مشكلة الاسكان فى مصر بحدّة حيث اختفت ظاهرة مسكن للايجار ومن ثم احجم القطاع الخاص فى البناء للوحدات السكنية للايجار ولذلك تدخلت الدولة مرة اخرى فى انشاء

ومع حرب ١٩٦٧ وعملية التهجير بدأ يظهر الاسكان العشوائى حول المدن القائمة والمناطق الفضاء وحول فرص العمل فى المصانع عقب حرب ١٩٧٣ ومع وجود الانفتاح وبداية ظهور المدن الجديدة الا انها لم تؤت ثمارها فى توفير السكن المناسب الامر الذى ادى الى احجام الاستيطان البشرى بها ومن ذلك زيادة مشاكل الاسكان العشوائى وتعددت بصورة ما بين سكنى القبيور والعشش وسكنى القوارب واسطح المباني ويتر السلم بالإضافة الى البناء على اراضى القضاء بدون ترخيص.

ومع الانفتاح وظهور طبقة جديدة لها قدرة شرائية بدأ الاتجاه الى مشروعات الاسكان الفاخر ومن تلك المشروعات ماراقيا وماريلا ومارينا التى قامت بهم الدولة بالإضافة الى ما يقوم به القطاع الخاص من مشروعات كان الاجدى على الدولة ان توجه استثماراتها الى اسكان الفقراء وليس لرعاية البعد الاجتماعى المطلوب منها ومع الثمانينيات قام خبراء الاسكان بتحذير كل من القطاع الخاص والبنوك من التورط فى الاستثمار فى مشروعات الصفوة حيث الطلب محدود والعرض يزداد فاق المتوقع ولكن رغبة فى الربح السريع اندفعت البنوك فى تمويل اسكان الصفوة املا فى السوق العقارى حيث استثمر الملايين من الجنيهات جزء كبير منها من اموال البنوك فى مشروعات اسكان الصفوة

فقد تدخلت الدولة بخفض القيمة الاجارية للوحدات السكنية مرة تلو الاخرى وذلك بهدف توجيه الاستثمارات الى القطاع الانتاجى من الصناعة والزراعة بالإضافة الى الجهود الحربية ومنذ الستينيات بدأت تظهر مشكلة الاسكان فى مصر بحدّة كثير وكبير من الاسكان فى مقابل طلب اقل او محدود من المواطنين نتيجة وجود حرية فى العرض والطلب وفى توازات السوق اما فيما بعد الثورة



الجمعيات غير الحكومية. اسباب

ويشرح د. محمد عبد الباقي ابراهيم - رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية بعين شمس - جذور المشكلة بانها قبل الثورة كان هناك لافتة مسكن للايجار متوفرة وذلك لوجود عرض كثير وكبير من الاسكان فى مقابل طلب اقل او محدود من المواطنين نتيجة وجود حرية فى العرض والطلب وفى توازات السوق اما فيما بعد الثورة

تحقيق: عصام هادى

استمرار هذه المشكلة دون حل لانها ستؤدى الى خلل اجتماعى نتيجة استمرار هذا الامر فيتحول الانسان الى غير منتج هذا الى جانب المشاكل الاجتماعية الاخرى وبالتالي لا بد من تسهيل عمليات التسكين لمحدودي الدخل فى المدن الجديده ومن واجب الدولة ترشيد الناس ببرنامج الامم المتحدة للتنمية وتنشيط دور

بضرورة تحليل المشكلة بشكل دقيق وتوجيه الاستثمارات لها خاصة وان قانون الرهن العقارى يسمح بتقسيت اسعار الوحدات السكنية التى تشتريها بالتعاون مع البنك بحد أقصى ربع دخله حتى يستطيع العيش وتوفير متطلباته خاصة وان هناك دول تطبق هذا النظام بقرسط شهرى لا يزيد عن ١١ او ١٢٪

خلل اجتماعى وحذر د. عبدالله عبدالعزيز من خطورة

التي تزيد من اعباء الوحدات منخفضة التكاليف فتصبح اسعارها مرتفعة. عملية استثمارية

ويؤكد د. عبدالله عبدالعزيز - رئيس قسم التخطيط بهندسة عين شمس - ان التوسع فى بناء الشقق الفاخرة التى اصبحتم تمثل ركاذا جاء خلال فترة وكان الهدف منها استثمارا بالدرجة الاولى وليس لحل مشكلة الاسكان وبالتالي فالهدف كان الربح من الاستثمار العقارى حتى ان رجال الصناعة تحولوا من النشاط الصناعى للنشاط العقارى وقضية اسكان محدودى الدخل كان المفروض ان يكون لها وضع اخر وخطة معينة فى اطار زمنى محدد او استثمارات موجهة سواء من جانب الدولة او بالمشاركة مع جميعات تعاونية مختصة واذا قارنا بين النوعية من الاسكان محدود الدخل والفجوة التى اتسعت بينهم نجد ان الامر يحتاج الى دراسة تحليلية خاصة وان الاسكان محدودى الدخل لا يحقق مكسبا كبيرا قياسا بالشقق الفاخرة وهنا يجب على الدولة ان توفر اراضى ولو حتى بالمجان لتساعد المستثمر فى توفير لبناء مساكن محدودى الدخل.

وتعطل ويرى د. عبدالله عبدالعزيز: ان وجود حوالى ٦٠٪ من الشقق الفاخرة دون وجود مشتر لها يمثل تعطيلا للاستثمار العقارى والا ما كان قد ظهر قانون الرهن العقارى لتوفير سهولة لمشروعات اخرى ولكن هذا التوجه لن يكون حلا لمشكلة اسكان محدودى الدخل حتى وان كان رهن العقار الفاخر فالحكومة هدفها بيع الاراضى للناس ليقيموا بالبناء وحصلت على مبالغ طائلة ولكنها للاسف هذه الاراضى لا تتوفر لها المرافق الا اذا كانت مجانية.

وطالب د. عبدالله عبدالعزيز