



سياسة الإسكان في مصر

— بين استمرار سياسات الماضي ووضع سياسات عادلة للمستقبل —

سياسة الإسكان في مصر

بين استمرار سياسات الماضي ووضع سياسات عادلة للمستقبل

صادر عن وحدة العدالة الاقتصادية والاجتماعية

الطبعة الأولى/ديسمبر 2014

تصميم: محمد جابر

المبادرة المصرية للحقوق الشخصية

6 شارع دار الشفا، جاردن سيتي، القاهرة.

تليفون و فاكس: 27960158 / 27960197 (202) +

www.eipr.org - info@eipr.org

جميع حقوق الطبع والنشر لهذه المطبوعة محفوظة
ويحق إعادة نشرها مع ذكر المصدر وذلك في غير الأغراض الربحية
بموجب رخصة المشاع الإبداعي ، الإصدار 3.0 غير الموطنة
www.creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0
نستخدم الخط الأميري الحر amirifont.org



قام بكتابة هذه الدراسة يحيى شوكت، مسئول حقوق السكن والأرض في المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، كما قام بمراجعتها أشرف حسين، مدير وحدة العدالة الاقتصادية والاجتماعية. قام بالمراجعة اللغوية أحمد الشبيني.

تمهيد

اهتمت الحكومات والأنظمة المصرية بمشاريع الإسكان المدعم لمن تسميهم بـ«محدودي الدخل» منذ خمسينيات القرن الماضي وحتى حكومة الرئيس عبد الفتاح السيسي الحالية. تغيرت الأسماء، ما بين إسكان شعبي، وإسكان اقتصادي، وإسكان الشباب والمستقبل، وأخيراً، إسكان اجتماعي، كما حمل أحدهم اسم الرئيس المخلوع، حسني مبارك. أنفقت الحكومة المليارات من الاستثمارات والدعم على هذه المشاريع، رغم بناء معظمها قبل نص الدستور المصري صراحةً على حق المواطنين في السكن، حيث كان أول دستور يحمل مثل هذا النص هو دستور 2012 ثم الدستور الحالي، دستور 2014.¹

ولكن يظل التساؤل، هل عملت سياسة بناء الإسكان المدعم على رفع المعاناة عن كاهل الأسر الفقيرة في حيازة مسكن ملائم وآمن وصحي، أم فشلت هذه السياسة ... أم نجحت، ولكن في تحقيق مصالح أخرى بعيدة عن الهدف المعلن لها؟

تقوم هذه الدراسة بتحليل سياسة الإسكان من خلال مشاريع وخطط الحكومة ومقارنتها بالدراسات الاجتماعية والاقتصادية وبالمعايير الحقوقية للتوصل إلى إيجابيات وسلبيات هذه السياسة، وتنتهي ببعض التوصيات لرسم سياسة أكثر شمولية وذات كفاءة في توفير المسكن الملائم. تنقسم الدراسة إلى ثلاثة أجزاء تمثل ماضي وحاضر ومستقبل سياسات الإسكان في مصر.

الجزء الأول: وعد مبارك: برنامج الإسكان القومي: إسكان ميسور أم مكسب سياسي؟

يقوم بتحليل معمق لمشروع إسكان سابق، وهو برنامج الإسكان القومي، والمعروف بـ«إسكان مبارك وتحليل سياسات الإسكان التي اتبعتها نظام مبارك في آخر حقبة له من خلال هذا المشروع، وما إذا كان هذه السياسات قد حققت الأهداف الاجتماعية التي وعدت بها، أم لا؟

الجزء الثاني: مشروع الإسكان الاجتماعي: «المليون وحدة»: نهج جديد أم استمرار لسياسات مبارك؟

يتطرق هذا الجزء إلى حقائق مشروع الإسكان الحالي، والذي أعلنه آخر وزير إسكان مبارك، الدكتور محمد فتحى البرادعي، في أثناء إعتصام الـ18 يوماً، ومضت الأنظمة السياسية المختلفة التي أعقبت ثورة الـ25 من يناير في تنفيذه. فكانت الوعود هذه المرة أكثر من ضعف عدد

1- حسب المادة رقم 78: كفل الدولة للمواطنين الحق في المسكن الملائم والآمن والصحي، بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية. وتلتزم الدولة بوضع خطة وطنية للإسكان تراعى الخصوصية البيئية، وتكفل إسهام المبادرات الذاتية والتعاونية في تنفيذها، وتنظيم استخدام أراضي الدولة ومدتها بالمرافق الأساسية في إطار تخطيط عمراني شامل للمدن والقرى واستراتيجية لتوزيع السكان، بما يحقق الصالح العام وتحسين نوعية الحياة للمواطنين ويحفظ حقوق الأجيال القادمة. كما تلتزم الدولة بوضع خطة قومية شاملة لمواجهة مشكلة العشوائيات تشمل إعادة التخطيط وتوفير البنية الأساسية والمرافق، وتحسين نوعية الحياة والصحة العامة، كما تكفل توفير الموارد اللازمة للتنفيذ خلال مدة زمنية محددة.

وحدات المشروع السالف له: «إسكان مبارك»، وكانت مساحات الوحدات أكبر، ولكن بعد ثلاث سنوات ونحس أنظمة سياسية، هل عكس مشروع الإسكان الاجتماعي مطالب العدالة الاجتماعية، أم استمر علي نهج سالفه؟

الجزء الثالث: توصيات نحو سياسة عادلة للإسكان في مصر.

يضع الجزء الأخير لهذه الدراسة عدداً من التوصيات بناءً علي ما تم إظهاره من سلبيات سياسة الإسكان الراهنة في الجزأين الأول والثاني، والمعتمدة بشكل أساسي علي مشاريع الإسكان المدعم. فوزارة الإسكان بدأت بالفعل عملية لوضع سياسة إسكان جديدة لمصر، وبناءً علي هذه البادرة، يقدم هذا الجزء مجموعة من التوصيات بتعديل وإعادة هيكلة سياسة الإسكان العامة، ثم تختص المجموعة الثانية بإعادة هيكلة مشروع الإسكان الاجتماعي نفسه حسب هذه السياسات الجديدة المقترحة.

بالإضافة إلى هذه الأجزاء الثلاثة، التي تأتي في قلب الدراسة، يوجد عدد من الملاحق بها بعض الدراسات التحليلية المتخصصة والمعلومات الأولية التي ساندت عملية البحث.

الجزء الأول:

وعد مبارك: برنامج الإسكان القومي: إسكان ميسور أم مكسب سياسي؟²

ملخص

حتى مع غياب قرار دستوري ينص على أن المسكن الملائم حق مكفول لجميع المصريين، أخذت الحكومة المصرية على عاتقها حتى صدور دستور 2012 بناء مساكن مدعمة، وكذلك شكل الإسكان الاجتماعي على مدار عشرات السنين قرابة ثلث المساكن التي بُنيت في حضر مصر.³

وبالنظر إلى الحالة المتردية للعمران في مصر حيث تفتقر ملايين الأسر المصرية إلى المسكن الملائم،⁴ وعلى الرغم من إنفاق مليارات من الأموال العامة على برامج الإسكان المدعمة، خاطر مئات الآلاف بحياتهم في مسعاهم للإطاحة بنظام مبارك في بدايات عام 2011، وكان ذلك بسبب الأهداف الاجتماعية التي فشل النظام في تحقيقها. وبما أن هذه الاستثمارات المهولة في برامج الإسكان الحكومي لم تحقق أهدافها الاجتماعية المعلنة، فهل يعني ذلك وجود أهداف أخرى غير معلنة نجحت بالفعل هذه البرامج في تحقيقها؟

كان أحدث برامج الإسكان المنتهية (وليس المتكتملة، فن النادر أن تحقق مشروعات الإسكان عدد الوحدات المستهدف لها) هو البرنامج الإسكان القومي، والمعروف باسم «إسكان مبارك». وامتد على مدار الفترة ما بين 2005 حتى 2012، أي السنوات الأخيرة من نظام مبارك، واستمر تنفيذه طوال الفترة الانتقالية التي واكبت اندلاع ثورة 25 يناير. ويهدف هذا البحث إلى تقييم «برنامج الإسكان القومي» في ضوء السجل الحافل بالمحسوبية والاستبداد الفردي الذي اتسمت به النظم في عهد ما بعد «الانفتاح». ولو كان البرنامج القومي للإسكان معنياً بالفعل بالأسر محدودة الدخل، لكان عليه اتباع عدد من المعايير التطبيقية، وإن لم يكن كذلك فهو ينضم إلى زمرة المشروعات القومية الأخرى التي «صُمت بغية الخلداع». فلم تكن أهميتها بالنسبة إلى النظام أكثر من مجرد البدء في تنفيذها لا الانتهاؤها منها.⁵

2- هذا الجزء تحديث لورقة بحثية تم نشرها سابقاً باللغة الإنجليزية بجملة: مصر والعالم العربي، العدد 11 / 2014، المدن والثورات. راجع Shawkat 2014

3- وفي الفترة ما بين 1986 و1996 بنى القطاع العام 29.5 بالمائة من إجمالي الإسكان الحضري (دون أن تكون المساكن مدعمة بالضرورة)، أو نسبة 47.5 بالمائة من المساكن المبنية رسمياً (World Bank. 2007)

4- يعرف المسكن الملائم بموجب مادة (11) من العهد الدولي لحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والتعليق اللاحق عليها 4/1991.

5- وهذا ما تبين من التحليل الوافي لمشروع توشكي، وهو المشروع الأحدث من بين ما يعرف باسم المشروعات القومية (Deputy, Emmarie. 2011).

فتقييم مشروع إسكان مبارك هو مسألة شديدة الراهنية في ضوء تبني النظام الحالي لسياسات وإستراتيجيات في مشروعه الراهن: «برنامج الإسكان الاجتماعي» والمعروف بـ«المليون وحدة»، لم تتغير كثيراً عن سياسات إسكان مبارك، حتى قام النظام الحالي بالتوسع في وترسيخ آليات مهمشة للفقراء عمّا كان قائماً في برنامج الإسكان السالف له.

ولتقييم برنامج الإسكان القومي بطريقة علمية، تم استخدام ثلاثة معايير قياسية. المعيار الأول عبارة عن لحظة للإطار العملي لبرنامج الإسكان، أي قدرته على تلبية الطلب على السكن حسبما يظهر من عدد الوحدات التي تم بناؤها وأنواع الحيازة والعدالة الجغرافية، إذ ركزت مخططات الإسكان فيما سبق على القاهرة الكبرى، ولم تساعد المشروعات السابقة بنسبة كبيرة في تلبية طلب الفقراء على السكن، والدليل هو لجوء الملايين من الأسر المصرية لبناء مجتمعات بمجهوداتهم الذاتية، أي العشوائيات. وينظر المعيار الثاني بقدر أكبر من التفصيل إلى مدى ملاءمة الوحدات السكنية في حد ذاتها، حيث ينص العهد الدولي لحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على سبعة شروط تحدد المسكن الملائم⁶، ومن بين هذه الأسس أمن الحيازة، والقدرة على تحمل التكلفة، وقابليته للسكن وهي كلها مهمة لو كانت المساكن التي تقدمها هذه البرامج ذات جدوى حقيقية بالنسبة إلى المستفيدين المحتملين منها. والمعيار الثالث المزمع تقييمه هو التنفيذ، إذ تنفّش المشروعات غير المكتملة، و بمعدل متوقع يبلغ قرابة 80 ألف وحدة سنوياً، ويعد برنامج الإسكان القومي من البرامج الأشد طموحاً على الإطلاق في مجال الإسكان الشعبي في مصر آنذاك.

خلفية للبحث (1): المحسوبة والإسكان الشعبي في مصر

يقال إن النظم الاستبدادية بنت أنساقاً قانونية-عقلانية على أسس عميقة من الحكم الفردي الرعوي، حيث نجد أنساق الحكم بالوكالة من خلال الوسطاء على شاكلة الحاكم المستبد في المكسيك أو «الكاشيكيزمو» Caciquismo، أو «المرابطين» في السنغال أو «حكم المديرين» Bossism في الفلبين تعيد توزيع المعونات الحكومية نظير الحصول على تأييد الشعب للنظام الحاكم⁷. وبالفعل ليست مصر ببعيدة عن المحسوبة حيث تسود ثقافة «الواسطة» التي تعني حرفياً الوساطة والمحاباة في كل جوانب الحياة ابتداء من تزوير الدرجات في الشهادات المدرسية وحتى الحصول على وظيفة، وتنفّش بدرجة أكبر في القطاع العام مع وجودها في القطاع الخاص كذلك. كما نشهدها في ترسية عقود من خلال مناقصات من المفترض أن تكون مفتوحة/ عامة.

وعندما تأتي إلى الانتخابات نجد العديد من الناخبين وخصوصاً الفقراء منهم والأमीين أصبحوا يتوقعون دوماً تحقيق مكاسب مادية نظير أصواتهم، سواء أكان ذلك يوم الانتخاب فتكون الاستفادة على شاكلة السلع الغذائية البسيطة مثل الأرز أو الزيت، أو على شاكلة بنود أعلى سعراً مثل توصيل بنية تحتية أو توفير مساكن يحصلون على وعود بها في أثناء فترة الدعاية الانتخابية⁸. وتتخفى هذه الجاملات عادة في هيئة الدعم الذي تقدمه الدولة، وبني من خلالها نظام «للرعاية المخولة» تبناه النظام السياسي الحاكم وسيطر به على المهام الحكومية بل وقام باستهلاك خزانة الدولة العامة لتحقيق أهدافه السياسية⁹.

6- مصر طرف في العهد الدولي لحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وعليها التزام بتطبيق هذه الشروط. تنص المادة (11) على الحق في السكن المناسب في حين يوضح التعليق العام 4/1991 الأسس السبعة الخاصة بالسكن الملائم.

7- Abt Associates 2002

8- Blydes 2006

9- Dorman 2007, 56-57

وإذ تؤدي برامج الإسكان المدعم دوراً مزدوجاً وهو الدعاية الانتخابية من ناحية وجعل النظام يبدو وكأنه يستجيب إلى الاحتياجات الاجتماعية من ناحية أخرى، فقد أصبحت هذه البرامج من الأحداث المستمرة. فعلى مدار حكم مبارك الذي امتد لثلاثة عقود ارتبط برنامجان قوميان كبيران للإسكان باسمه، وهما: «إسكان مبارك للشباب»، الذي امتد من سنة 1996 وحتى 2005 و«إسكان مبارك القومي» وهو البرنامج الذي يتناوله هذا البحث. وعلاوة على ذلك ارتبط برنامج آخر كبير للإسكان، «إسكان المستقبل»، ومشروعان من مشروعات ما يسمى بـ«تطوير العشوائيات» بعزبة الهريدي بالقاهرة والعجوزة القديمة بالعجوزة، باسم المنظمة غير الحكومية التي يشرف عليها نجله جمال، وهي جمعية «جيل المستقبل»، التي استخدمت كلاً من الأموال العامة والتبرعات من رجال الأعمال. فضلاً عن ثلاث برامج أخرى لما يسمى بـ«تطوير العشوائيات»، ارتبطوا باسم زوجته «سوزان» من خلال رئاستها لجمعية الهلال الأحمر، وأشهرهما تطوير زينهم ومساكن الدويقة الجديدة. ومن بين الانشغالات المتكررة نقص الشفافية بالنسبة إلى تخصيص الوحدات السكنية، فلا يحتاج المرء إلى أكثر من النظر إلى عمليات القرعة العلنية للمستفيدين ليكتشف أنها في العادة تنتهي أو تعطل اعتراضاً على الوساطة والمحسوبية في تخصيص هذه الوحدات.¹⁰

خلفية للبحث (2): الخطة المزمعة لبرنامج الإسكان القومي

وعد حسني مبارك في أحد خطاباته التي ألقاها في أثناء حملته الانتخابية عام 2005 ببرنامج إسكان مدعم قوامه 500 ألف وحدة للأفراد والأسر من محدودي الدخل، إن تم انتخابه في انتخابات 2005.¹¹ وبالطبع لا بد أن ينصب التركيز هنا على «انتخابه»، إذ كانت هذه هي المرة الأولى التي يُنتخب فيها الرئيس الذي حكم البلاد لأربع مدد بالفعل، وهي المدد التي تحقق فيها حكمه فيما سبق من خلال استفتاء عام. والسبب وراء تحديد هذا العدد من الوحدات فيما عرف بوعده مبارك (أي وعده الانتخابي)، هو ما أوضحته دراسة أجرتها الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية التي ساعدت على تصميم برنامج الإسكان القومي عقب مرور أربعة أشهر من بدايته، حيث بينت أن تنفيذ هذا العدد من الوحدات في الفترة المحددة له «صعب إن لم يكن من المستحيل».¹²

ومع الوعد بضخ 7.5 مليار جنيه مصري من الدعم، وُضعت إستراتيجية مكونة من سبعة محاور كلها بتنسيق من وزارة الإسكان، وتولى تنفيذها شركات من القطاعين العام والخاص (جدول رقم 1). وبشكل عام تم التخطيط على أن تتولى الهيئات الحكومية قرابة ثلثي الوحدات

10- بعض التغطية الصحفية عن الاحتجاجات الأخيرة بشأن قرعة المساكن: العدل والتنمية ترصد تلاعب بتوزيع الشقق السكنية بالمنيا وقنا، الأسبوع أونلاين، 19.05.2013

<http://www.masress.com/elaosboa/70035> (استرجاع: 22.12.2013)

احتجاج العشرات أمام مبنى محافظة القاهرة للمطالبة بشقق في «زينهم»، الأسبوع أونلاين، 20.07.2011 <http://www.masress.com/elaosboa/35512> (استرجاع: 22.12.2013)

أخبار اليوم 2013. لليوم الثاني مستحقو الوحدات السكنية بسمندو يقطعون الطريق، أخبار اليوم، 21.05.2013 <http://www.masress.com/akhbarelyomgate/169512> (استرجاع: 22.12.2013)

مصر الجديدة 2010. الحجازون لشقق شباب بني سيوف استقبلوا المحافظ الجديد بـ«مظاهرة وإضراب»، مصر الجديدة، 08.01.2010 <http://www.masress.com/misrelgdi-da/13478> (استرجاع: 23.09.2013)

11- يعرف قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 الأفراد محدودي الدخل بالأفراد الذين يحصلون على راتب شهري قيمته 1000 جنيه مصري أو الأسر محدودة الدخل بالأسر التي يبلغ دخلها الشهري 1500 جنيه مصري. ثم تم تعديل هذه المبالغ في سنة 2008 بحيث أصبح محدود الدخل من يحصل على راتب قيمته 1500 جنيه والأسر التي يبلغ دخلها 2500 جنيه فأقل (USAID 2006).

12- وعلاوة على ذلك أجرى البنك الدولي دراسات رفيعة المستوى باسم الحكومة المصرية أثناء الإطار الزمني للبرنامج القومي للإسكان الاجتماعي وتناولت هذه الدراسات ما يلي: تحليل إنتاج المساكن (World Bank 2007)، ووضع إطار لإصلاح سياسة الإسكان (World Bank 2008b)، ووضع توصيات خاصة بالبرنامج القومي للإسكان (World Bank 2008a).

في البرنامج بينما أوكل بناء الثلث المتبقي من الوحدات إلى القطاع الخاص من الأفراد والشركات، حيث أكد أحمد المغربي، وزير الإسكان آنذاك، أن «المشروع القومي للإسكان عبء على الميزانية»¹³. وذلك مع العلم أن الوحدات التي سينبئها القطاع الخاص كان من المقرر بناؤها على أراضي الدولة يتم بيعها للقطاع الخاص بسعر مدعم وتولى الحكومة توصيل المرافق إليها.¹⁴ بالنسبة إلى نمط الحياة، فكان من المخطط أن تكون غالبية الوحدات بالتملك (80 بالمائة)، في حين تشكل الإيجارات النسبة المتبقية، وهي جميعاً في محاور ينفذها القطاع العام.

جدول رقم 1: خطط برنامج الإسكان القومي						
الخطة المعدلة مد الهدف إلى سبتمبر 2012**		الخطة الأصلية أكتوبر 2005 إلى سبتمبر 2011*		المحور		المنفذ / الحياة
%	عدد الوحدات	%	عدد الوحدات			
53.8	327,141	39.8	199,000	التملك	1	القطاع العام (تمليك)
2.4	14,563	1.6	8000	قرى الظهير الصحراوي	2	
0.5	3,020	0.6	3,000	بيت العيلة	3	
56.7	344,724	42.0	210,000	إجمالي		
6.2	37,807	5.2	26,000	الإيجار	4	القطاع العام (إيجار)
7.7	46,750	15.0	75,000	الأولى بالرعاية	5	
13.9	84,557	20.2	101,000	إجمالي		
70.6	429,281	62.2	311,000	إجمالي القطاع العام		
15.4	93,756	17.8	89,000	ابني بيتك	6	القطاع الخاص (تمليك)
14.0	85,050	20.0	100,000	المستثمرون	7	
29.4	178,806	37.8	189,000	إجمالي		
122	608,087	100	500,000	إجمالي عدد الوحدات المستهدف		

* وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، إنجازات الإسكان القومي 2009
** وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، المشروع القومي للإسكان 2012

اتباع أسلوب اختيار الهيئات الحكومية المشاركة في التنفيذ حسب ولايتها على أراضي الدولة المخصصة للبناء وتواجد مصدر ذاتي لها لتمويل المشروع. فقامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التابعة لوزارة الإسكان والتي تحل محل الحكومة المحلية في المدن الجديدة بتنفيذ وحدات الإسكان بالمدن الجديدة من خلال أجهزة المدن وتم تمويل التنفيذ من صندوق الهيئة الخاص. فيما قامت مديريات الإسكان في جميع المحافظات السبع والعشرين تقريباً ببناء وحدات المشروع على الأراضي التابعة لها من خلال موارد صناديق خدمات الإسكان التابعة لها. هذا بالإضافة إلى هيئة الأوقاف والتي قامت بتمويل وتنفيذ محورين من المشروع على أراض تابعة لها.

13- المغربي: المشروع القومي للإسكان عبء على الميزانية، اليوم السابع، 05.03.2010، <http://www.youm7.com/News.asp?NewsID=197198#.UrnzLTCc0> (إسترجاع: 24.12.2013).

14- يتم توصيل شبكات الطرق والكهرباء والمياه والصرف الصحي حتى حدود قطع الأرض.

أكبر محاور المشروع كان مخططاً لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمحافظات، لتنفيذها تحت اسم محور "التملك" حيث بلغ عدد وحداته 199 ألف وحدة أو 40 بالمائة من وحدات المشروع (جدول رقم 1). بينما كان مخططاً للمحافظات تنفيذ محور "قرى الظهير الصحراوي" أو "البيت البدوي" والذي ضم 8000 وحدة (أي 1.6 بالمائة من الإجمالي) يتم تخصيصها بالتمليك، وقام بتنفيذ محور "بيت العيلة" بإجمالي 3000 وحدة، وزارة الأوقاف بالتعاون مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. أما محاور التخصيص بالإيجار فكانا محورين يشكلان فقط 20 بالمائة من البرنامج القومي وهما "الإيجار" بإجمالي 26 ألف وحدة تنفذها وزارة الأوقاف بالتعاون مع المحافظات، ومحور "الأولى بالرعاية" وهو مكون من 75 ألف وحدة صغيرة المساحة (42 متراً مربعاً) تخصص لمن لهم أولوية الرعاية مثل الأراامل ومن هم علي المعاش وتقوم بتنفيذهم هيئة المجتمعات العمرانية والمحافظات.

ومن بين المحاور التي كان مخططاً للقطاع الخاص تنفيذها، محور "المستثمرون" من 100 ألف وحدة (أي 20 بالمائة من المشروع القومي) حيث تُباع الأراضي بسعر مدعم إلى شركات التطوير العقاري الكبرى، حيث تُخصص ما لا يقل عن 50% من الأراضي لبناء وحدات ذات مساحة 63 متراً مربعاً شأنها شأن الوحدات في محور "التمليك".¹⁵ وأما محور القطاع الخاص الثاني فهو محور "ابني بيتك" المخصص للأسر ولأفراد، حيث كان من المقرر بيع 89 ألف قطعة أرض (أي 17.8 بالمائة من المشروع) بأسعار مدعمة بشرط بناء الدور الأول على الأقل (أي وحدة مساحتها 63 متراً مربعاً) في غضون السنة الأولى، على ألا يزيد ارتفاع المبنى على 3 أدوار.

تحليل البرنامج القومي للإسكان الاجتماعي

المعيار القياسي 1: هل تستجيب خطة برنامج الإسكان القومي لمطالب المستفيدين المعنيين؟

عدد الوحدات المطلوبة

يحتل العنوان الذي وضعه البرنامج ببناء 500 ألف وحدة مركز الصدارة. نصف مليون مسكن! ويبدو هذا العدد كبيراً وهو كذلك بالنظر إلى عدة اعتبارات ومقارنة بالمشروعين المتزامنين قبل المشروع القومي وهما "إسكان مبارك للشباب" و"إسكان المستقبل" اللذين لم يتمكنا من بناء أكثر من 140 ألف وحدة سكنية على مدى فترة زمنية أطول من البرنامج الجديد، (وهو العدد الذي لم يتعد خمس الوحدات التي أمل المشروع القومي استهدافه سنوياً، فقد كان معدل التنفيذ في المشروعين الآخرين معاً 11.500 وحدة سنوياً مقارنة بعدد 83 ألف وحدة سنوياً خطط لها المشروع القومي).¹⁶

ولكن لوضع هذه الأرقام في سياقها لا بد من تقييم حجم الطلب على إسكان محدودي الدخل. وللأسف تندر بشدة البيانات المتعلقة بالطلب على الإسكان، وهذا واحد من المؤشرات الواضحة على أن البرنامج القومي للإسكان لم يُصمم ليُنفذ بنجاح، على الأقل فيما يخص توفير مساكن للمستفيدين الذين حددهم البرنامج. وكانت أكبر الدراسات التي أجريت على الطلب على المساكن في مصر دراسة بعنوان: "دراسة السكن

15- وخصص إجمالي 5181 فدناً (أي ما يساوي 21.8 مليون متر مربع) للمحور. وبيع ما لا يقل عن نسبة 50% من الأراضي بسعر 70 جنيه/ المتر المربع، أو بحساب آخر بقرابة نصف التكلفة التي تكبدها الحكومة لتمهيد الطرق وتوصيل البنية التحتية الأساسية (الترفيق)، في حين بيعت باقي الأراضي التي لم تستخدم في وحدات المشروع بسعر 333 جنيه للمتر المربع، السعر الذي كان أقل من سعر السوق آنذاك. وحصلت شركات التطوير التي اشترت قطعاً من الأرض تزيد مساحتها على 200 فدان على المزيد من الخصومات، فقد اشترت شركة أوراسكوم للتنمية ألفي فدان مقابل 10 جنيهات للمتر المربع في مدينة السادس من أكتوبر لبناء مدينة «هرم سيتي» (World Bank 2008a).

في حضر مصر، التي صدرت سنة 2008، أي عقب مرور ثلاث سنوات كاملة عقب البدء في المشروع القومي.¹⁷ وتذكر هذه الدراسة بوضوح أن الأرقام الخاصة بالطلب ليست شاملة، ولكن لغياب أية بيانات أخرى فهي المرجع الوحيد للطلب المفترض على السكن من خلال الاستبيانات. وقد توصلت الدراسة إلى أن 2.8 بالمائة من الأفراد في حضر مصر باحثون عن سكن، وبافتراض تشابه الطلب على السكن في الريف مع الحضر، فعلى مدار ما يزيد على عشر سنوات، يصبح متوسط الطلب سنوياً على السكن قرابة 870 ألف وحدة سكنية. وإن درسنا تفاصيل السبب وراء الطلب وركزنا في السبب الأهم ألا وهو الزواج (41.6% من الطلب)، مع استبعاد الأسباب الأخرى الموجهة للطلب مثل السعي للحصول على وحدة أكبر، سوف يؤدي ذلك إلى خفض عدد الوحدات المطلوبة إلى 361 ألف وحدة سنوياً. وبافتراض تجانس الطلب عبر جميع شرائح الدخل (وهو ليس كذلك) سيكون من المتوقع اعتبار 40 بالمائة من محدودي الدخل (أي أولئك الذين يقعون في أدنى شريحتين للدخل، وهما شريحتا الفقراء والأكثر فقراً) فيظهر أن يحتاج الفقراء إلى النسبة نحو 144 وحدة سكنية سنوياً. فيظهر لنا أن معدل الإسكان القومي السنوي يلي قرب ثلثي الاحتياج لمحدودي الدخل، وهذا ليس بقليل.

شكل الحياة المفضل

كانت برامج الإسكان المدعم حتى الثمانينيات توفر في أغلبها الوحدات لمدد إيجارية طويلة أو حتى مدى الحياة، ولكنها تحولت عقب ذلك إلى التمليك. وحاول برنامج الإسكان القومي أن يختلف بعض الشيء من خلال خطته الأصلية والتي خصصت 73% من الوحدات عن طريق التمليك مع تخصيص 27% من الوحدات عن طريق الإيجار (على الرغم من أن هذه الخطة اختلفت عند التنفيذ فتحولت النسب إلى 90% تمليك و10% إيجار). ومن بين وحدات الإيجار التي تم تنفيذها كان 75% منها هي وحدات صغيرة مخصصة للأفراد أو الأزواج، مثل المتقاعدين والأرامل، غير ملائمة للأسر.

فيظهر لنا أن أنماط الحياة بالمشروع كانت على نقيض واقع الطلب على السكن. فقد أعرب عدد أكثر من النصف بقليل من طالبي السكن (وفقاً لدراسة السكن في حضر مصر) عن تفضيلهم نظام الإيجار التملكي، وهو نظام يختلف عن التمليك بالتقسيم في عدم احتياج المستفيد إلى تسديد دفعة مقدمة كبيرة أو الاقتراض ويكتفي فقط بسداد القسط الشهري، بينما بلغت نسبة من لديهم الاستعداد لشراء الوحدات 43.3%، مع الأخذ في الاعتبار أن هذه الأرقام مجرد متوسطات بين فئات الدخل المختلفة، وأنها لا تخص الفئات محدودة الدخل بعينها - والتي من المتوقع أن فضل نسبة أكبر منها الإيجار التملكي.

فلا تبدو أنماط الحياة التي أتى بها البرنامج مناسبة للفئات التي يفترض أن يخدمها البرنامج، وهو ما أدى إلى أن عدداً كبيراً من الوحدات التي خصصها البرنامج عن طريق التمليك لفئات الدخل المتوسطة والأعلى من المتوسطة يجري إيجارها من الباطن للأسر الفقيرة - بما يخالف القانون.¹⁸

USAID 2008 - 17

18- «حتى لا تذهب لغير المستفيدين: العدالة في توزيع شقق أكتوبر» 23 ديسمبر 2009 <http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=20711&eid=1401> (استرجاع:

26.12.2013)

التوزيع الجغرافي

يثبت التاريخ التشوه الجغرافي في تخصيص الوحدات. ففي الفترة بين 1982 و2005 حصلت القاهرة الكبرى (القاهرة والجيزة والقليوبية) على 45.8 بالمائة من الإسكان الشعبي على الرغم من أن عدد سكانها يمثل 27 بالمائة فقط من إجمالي عدد سكان مصر.¹⁹

ومرة أخرى حظيت القاهرة الكبرى من برنامج الإسكان القومي على نصيب الأسد من الوحدات (35%) أي بمعدل 0.032 وحدة للأسرة (انظر شكل 2).²⁰ وبالمقارنة خصصت معدلات أعلى بكثير في حالة المحافظات الحدودية مثل شمال سيناء (0,396 وحدة للأسرة) والوادي الجديد (0.249 للأسرة) والبحر الأحمر (0.176 للأسرة). وعلى الرغم من ذلك فقد تكون هذه المعدلات المرتفعة نسبياً نتيجة لسياسة إعادة توطين البدو وليست محاولة لتوفير إسكان محدود الدخل بهذه المحافظات.²¹

وكان النصيب الأدنى من المساكن هو نصيب معظم محافظات الدلتا التي ليس لها ظهير صحراوي (الغربية: 0.001، كفر الشيخ: 0.004، والدقهلية: 0.006) وهو أمر مفهوم حيث تقل مساحات الأراضي المملوكة للدولة بها (الشرط الأساسي لإقامة مشروعات الإسكان الشعبي).

جدول رقم 2: التوزيع الجغرافي لوحدات برنامج الإسكان القومي

معدل الوحدات للأسرة	الأسر **		وحدات البرنامج القومي*		المحافظة	الإقليم
	%	العدد	%	العدد		
0.396	0.1	23,546	2.1	9,321	جنوب سيناء	الحدود
0.249	0.2	42,889	2.4	10,700	الوادي الجديد	
0.176	0.4	61,423	2.4	10,800	البحر الأحمر	
0.114	0.4	74,489	1.9	8,475	شمال سيناء	
0.055	0.3	60,030	0.7	3,300	مطروح	
0.092	0.6	99,811	2.0	9,200	الأقصر	الصعيد
0.085	1.6	269,899	5.1	22,994	أسوان	
0.043	3.3	562,847	5.3	23,972	الفيوم	
0.020	5.3	910,529	4.1	18,540	المنيا	
0.014	4.7	818,553	2.5	11,294	سوهاج	
0.013	3.7	632,882	1.8	8,200	قنا	
0.012	2.9	495,687	1.3	5,734	بني سويف	
0.008	4.2	729,302	1.2	5,637	أسيوط	

World Bank 2007 - 19

20- ولا تتوافر وثائق عامة توضح تخصيص الوحدات المخططة ولا المكتملة. ولذا فإن هذه الأرقام وضعت باجتهد المؤلف من عدة مصادر تتعاقب بتخصيص المحافظة للوحدات الخاصة بالبرنامج القومي. ولكن هذه المعلومات كاملة بنسبة 90% فقط وبالتالي فهي ليست شاملة.

21- مساكن مجانية وأراض بأسعار رمزية لأهالي حلايب وشلاتين، الأهرام، 10.04.2013 <http://www.ahram.org.eg/NewsQ/203612.aspx> (إسترجاع: 10.01.2014)

0.053	8.2	1,422,113	16.8	75,577	الجيزة	القاهرة الكبرى
0.029	12.7	2,194,354	14.3	64,613	القاهرة	
0.008	6.0	1,043,785	1.9	8,700	القليوبية	
0.044	1.3	227,713	2.2	10,000	الإسماعيلية	قناة السويس
0.042	0.7	122,431	1.1	5,110	السويس	
0.037	0.8	141,982	1.2	5,280	بورسعيد	
0.046	7.3	1,261,502	12.7	57,413	الشرقية	الدلتا
0.029	6.2	1,071,582	7.0	31,479	الإسكندرية	
0.018	1.6	283,944	1.1	5,100	دمياط	
0.016	4.5	769,451	2.8	12,560	المنوفية	
0.014	6.3	1,094,141	3.4	15,146	البحيرة	
0.006	7.3	1,264,276	1.8	8,100	الدقهلية	
0.004	3.6	614,392	0.6	2,500	كفر الشيخ	
0.001	5.8	995,746	0.3	1,368	الغربية	
0.029	المعدل المتوسط	100	17,289,299	100	451,113	الإجمالي

* إحصاء غير مكتمل من مصادر متعددة من الصحف (لا توجد بيانات رسمية متاحة للعامه).
** الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2006. أعداد أسر محافظات مصر.

ويخصص نصيب هذه المحافظات إلى إحدى المدن الجديدة في محافظة أخرى مجاورة.²² ولكن الأمر غير المفهوم هو النصيب المتدني المخصص لمعظم محافظات صعيد مصر التي تمتلك ظهيراً صحراوياً والتي تتوفر فيها أراضٍ مخصصة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لبناء مدن جديدة (أسيوط: 0.008، بني سويف: 0.012، قنا: 0.013، سوهاج: 0.014).

ويوضح هذا التباين الكبير فيما بين المحافظات وبعضها مع بعض الذي يصل إلى 400 ضعف (بين أعلى نصيب وأدنى نصيب) سهولة سوء تخصيص الأموال العامة في ظل غياب تحليل جغرافي متعمق للطلب على السكن، فضلاً عن غياب حكومات محلية مسؤولة ويمكن محاسبتها، مع ترك الموضوع في الأغلب إلى التخصيص العشوائي أو إلى اتباع أسلوب آخر قائم على تفضيل محافظات أخرى.

22- على سبيل المثال توضح تفاصيل توزيع الوحدات بالنسبة إلى مشروع آخر للإسكان أن وحدات مدينة العاشر من رمضان في محافظة الشرقية مخصصة لكل من محافظة الشرقية والغربية.

المعيار القياسي (2): هل وصلت وحدات البرنامج القومي إلى المستفيدين المعلن عنهم، أي الفقراء؟

توافر بعض القواعد الكمية التي تخضع لها عملية التخصيص من خلال البرنامج القومي للإسكان الشعبي فضلاً عن مواصفات الوحدات السكنية ذاتها. ولكن لاختبار مدى تناسب هذه اللوائح والنظم قورنت بالشروط التي نص عليها العهد الدولي لحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بشأن المسكن الملائم.²³ والعهد الدولي ليس مجرد معيار عالمي فبتصديق مصر عليه أصبح جزء من قانون البلاد.

النفاز والقدرة على دفع السعر

يعرف العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والنفاز بوصفه تلبية الاحتياجات الخاصة بالفئات المحرومة والمهمشة. ولذا يركز هذا الجزء في مدى تمكن الفقراء من الاستفادة من برنامج الإسكان القومي بناءً على الشروط المالية والرسمية المحددة للتأهل للحصول على وحدة سكنية من خلاله.

وتبين البيانات الاقتصادية آنذاك أن الأسر الأكثر فقراً والفقيرة تتراوح متوسط دخولها الشهرية ما بين 600 إلى 800 جنيه مصري على التوالي - وهما الشريحتان المفترض أن يستهدفهما الإسكان المدعم (جدول رقم 3). كما توضح الدراسات المختلفة أن أكبر قدر يمكن للأسرة أن تنفقه من دخلها على جميع النفقات ذات الصلة بالسكن (مثل الإيجار أو الأقساط أو فواتير المرافق أو رسوم الصيانة والضرائب) يتراوح بين 20 إلى 30 بالمائة، وبالفعل ينطبق هذا الوضع على مصر التي يُنفق فيها جزء كبير من الدخل المتكفلص على الغذاء والصحة والتعليم فنجد أن معدلات الإيجار مقارنة بالدخل تتراوح بين 15 إلى 24 بالمائة من دخل الأسرة، حيث تنفق الشريحة الخمسية الأكثر فقراً 24 بالمائة من دخلها على السكن بينما تنفق الشريحة الخمسية الأقل فقراً 22.2 بالمائة، أي ما بين 150 و170 جنيهاً في الشهر على التوالي.²⁴

جدول رقم 3: نسبة وحدات برنامج الإسكان القومي المتاحة لشرائح الدخل المختلفة حسب توافيهم شروط الدخل ومناسبة الأقساط / الإيجارات الشهرية بحيث لا تتعدى 25% من الدخل						
معايير برنامج الإسكان القومي المختلفة ونسبتها من المشروع وقيمة القسط/الإيجار الشهري			شرائح الدخل			
إبني بيتك والمستثمرون	التمليك وقرى الظهير الصحراوي وبيت العائلة	الأولى بالرعاية والإيجار	25% من الدخل	دخل الأسرة	تمثيل من السكان	شرائح الدخل الخمسية
31%	61%	8%	جم / شهر	جم / شهر	%	
1100 إلى 5733 جم	160 جم بزيادة سنوية 7.5%	60 إلى 200 جم				

23- العهد الدولي لحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، مادة 11 (1)، الحق في السكن الملائم والتعليق العام رقم 4 لسنة 1991. 13 المذكورة (8) الموقع من جمهورية مصر العربية في الرابع من أغسطس 1966 الذي صدقت عليه في 14 يناير 1982 (العهد الدولي لحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، 1966).

غير مناسب ومؤهلون	مناسب ومؤهلون	غير مؤهلون (أعلى من الحد الأعلى للدخل)	460	1840	20	5 - الأغنياء
		مناسب ومؤهلون	300	1200	20	4 - فوق المتوسطة
			250	1000	20	3 - المتوسطة
			200	800	20	2 - الفقراء
غير مؤهلون (أقل من الحد الأدنى للدخل)	مناسب ومؤهلون	150	600	20	1 - الأكثر فقراً	
		150	600	20		
المصادر: شرائح الدخل حسب المعونة الأمريكية 2008، راجع الدراسة للمعلومات الأخرى						

ويعني ذلك أن معدلات الأقساط أو الإيجار لبرنامج الإسكان القومي يجب أن تكون في هذه الحدود إن كان الغرض منها إفادة الفقراء. ولكن التعريف القانوني لمحدودي الدخل بموجب قانون التمويل العقاري والذي اتبعه برنامج الإسكان القومي بعيد تمام البعد عن هذه النسب. ففي سنة 2005 عندما بدأ البرنامج كان "محدودي الدخل" يتم تعريفهم بمن يتقاضون من الأفراد دخلاً شهرياً 1000 جنيه، أو الأسر التي لا يزيد دخلها عن 1500 جنيه، وهو ما تم تعديله سنة 2008 مع تعديل اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري ليصل إلى 1750 جنيهاً للفرد أو 2500 جنيه للأسرة في الشهر.²⁵ بالإضافة إلى الحد الأعلى للدخل، وتتطلب عملية الإقراض (للوحدات المخصصة عن طريق التمليك) الحد الأدنى للدخل، والذي حسب السعر الأصلي للوحدات كان 650 جنيهاً للتأهل للحصول على القرض المطلوب من البنك، أو 1200 جنيه للحصول على قرض التمويل العقاري. ويعني ذلك أن الفئات التي استهدفها برنامج الإسكان القومي كانت من النصف الأعلى من شريحة الأكثر فقراً، وحتى المستويات الأعلى من الشريحة الخمسية الخامسة، أي شريحة الأغنياء (جدول رقم 3).

لنبدأ بوحدة برنامج الإسكان القومي التي قام بنائها القطاع العام وتم تخصيصها بالتمليك، والتي مثلت نصيب الأسد من البرنامج (61%)، فن كان المستفيد منها؟ كانت أسعار وحدات محاور "تمليك" و"الظهير الصحراوي" و"بيت العيلة" في حدود الـ 50 ألف جنيه في بداية المشروع، حيث تقوم الحكومة بتقديم دعم قيمته 15 ألف جنيه، ثم يقوم المستفيد بتسديد مقدم قدره 5 آلاف جنيه، مع أخذ قرض بالقيمة المتبقية، وهي 30 ألف جنيه، يتم تسديده من خلال أقساط شهرية قيمتها 160 جنيهاً بفائدة 7.5% سنوياً لمدة عشرين سنة.²⁶ فرغم مناسبة قيمة القسط في السنة الأولى من الاستلام، فتزايدت بفائدة مركبة أربك نسبة كبيرة من المنتفعين حيث تخلفت نحو 17 ألف أسرة عن سداد الأقساط في السنوات الأولى من المشروع.²⁷ كما تفاقم الوضع خلال سنوات تنفيذ المشروع حيث ارتفعت أسعار الوحدات إلى الضعف في

25- بموجب مادة (6) من قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001، المعدل بالقرار الوزاري رقم 456 لسنة 2005 ثم بالقرار رقم 1864 لسنة 2008. على الرغم من استمرار بعض المشروعات حتى سنة 2013 في استخدام تعريف سنة 2005.

26- «بسبب التجاوزات والسمسة وارتفاع الأسعار: المشروع القومي للإسكان في دائرة الجدل»، الأهرام، 08.04.2009. <http://www.ahram.org.eg/Archive/2009/8/4/>. Inve5.htm (استرجاع: 10.01.2014)

27- «إعفاء 17 ألف متعثر في «القومي للإسكان» من فوائد التأخير»، روز اليوسف اليومية، 08.06.2010. <http://www.masress.com/rosadaily/67270> (استرجاع: 23.09.2013)

بعض المواقع مما ضاعف قيمة القرض إلى 70 ألف جنيه،²⁸ والذي نتج عنه إقصاء عدد أكبر من المتقدمين لعدم قدرتهم على الوفاء بشروط الدخل بخصوص القروض المطلوبة، وبخاصة مع التحول إلى تخصيص الوحدات عن طريق التمويل العقاري منذ عام 2010،²⁹ والذي تطلب مستفيداً لا يقل دخله عن 1200 جنيه مصري، أي الأسرة ذات الدخل المتوسط وما فوقها.³⁰

وحتى إن كان السعر ميسوراً بالنسبة إلى هذه الشرائح لشراء هذه الوحدات ظل النفاذ إليها نظرياً، لأن التأهل للحصول على قرض أو تمويل لأيٍّ من وحدات محور "التملك" كان يعني ضرورة عمل المستفيد في وظيفة رسمية بحيث تمثل ضماناً له للحصول على القرض، ما جعل إمكانية النفاذ إلى هذه الوحدات مستحيلاً لقراءة 64% من القوى العاملة والذين يعملون في وظائف بلا عقود رسمية.³¹ وكأن العقبات الأصلية لم تكن كافية، وتم طرح المرحلة الرابعة من المشروع على المستفيدين منذ عام 2010 بشروط أكثر إجحافاً بعد إحالة بنك الإسكان والتعمير جميع القروض إلى بنك مصر دون سبب واضح. وتم الاشتراط على من لم يكن موظفاً في جهة حكومية منهم بتقديم ضامن يعمل بجهة حكومية ولا يزيد سنه عن 40 سنة وألا يكون قريباً من الدرجة الأولى ويحول راتبه مباشرة إلى البنك شهرياً بحيث يمكن اقتطاع القسط مباشرة من راتبه.³² فأدى ذلك إلى استبعاد قرابة 80 بالمائة من المستفيدين المحتملين، والذين لا يشغلون وظيفة حكومية، أو بالأحرى أدى إلى فتح سوق سوداء لموظفين الحكومة حيث تجمهر أعداد منهم خارج أفرع البنوك وقت فتح باب تقديم الطلبات، عارضين ضمانهم مقابل 15 ألف جنيه للطلب الواحد أو يطالبون بالدخول في شراكة مع المتقدم بالطلب في ملكية الوحدة.³³

أما محور "بيت العيلة" فكان مثيراً للجدل كذلك من جراء العقبات التمييزية التي وضعتها وزارتي الإسكان والأوقاف. فقد اشتمل هذا المشروع على وحدات أكثر جاذبية من دورين ولكن هذه الوحدات لم تفتح إلا إلى المتقدمين الذكور من النقابات المهنية أو الهيئات الحكومية الذين كان عليهم إثبات كون زوجاتهم من حملة المؤهلات العليا وأنهم يعملون وأن ليس لديهم أكثر من طفلين.³⁴

تأتى في ذيل هذه القائمة من العقبات المالية والطبقية عقبة أخيرة وهي عملية التخصيص. فهي عملية كان يفترض أن تتم من خلال القرعة العلنية على المستفيدين الذين أوفوا شروط التقدم للاختيار من بينهم حيث يفوق عدد المتقدمين عدد الشقق المتوفرة، ولكن اتسمت عملية التخصيص بغياب الشفافية بل وتفشت بشأنها اتهامات التزوير. فمن ناحية لم تُدر ولم تراقب العملية على نحو سليم، ولم تستخدم فيها أي قاعدة بيانات إلكترونية في محاولة للكشف عن احتمال امتلاك المتقدم المستفيد من سكن بالفعل أو حصوله على دعم من قبل، ولم تُفحص

28- الإسكندرية تطرح 2500 فدان لإقامة مشروع استثماري متكامل، البورصة، 25.09.2012 <http://tinyurl.com/pkswyjd> (استرجاع: 23.09.2013)

29- «الإسكان» وشركات «المشروع القومي» تتجهان لبيع الوحدات المنفذة إلى شركات التمويل العقاري، المصري اليوم، 03.01.2010 <http://today.almasryalyoum.com/> article2.aspx?ArticleID=238858 (استرجاع: 26.12.2013)

30- مشروع الشروق، موقع صندوق دعم وضمان التمويل العقاري 2010. <http://www.mff.gov.eg/site/projectdetails.aspx?id=69> (استرجاع: 26.12.2013)

31- وزارة التخطيط 2013 ب

32- «الضامن يغتال حلم الشباب في الشقة»، الأهرام المسائي، 07.04.2010. <http://www.masress.com/ahrammassai/5888> (إسترجاع: 10.01.2014)

33- سؤال لوزير الإسكان، روزاليوسف، 21.06.2010 (استرجاع: 30.12.2013).

«النائب العام» يحظر طرح الوحدات السكنية بـ «الإسكان القومي» في مزاد علني، الدستور الأصلي، 07.06.2010 <http://www.masress.com/dostor/18489> (استرجاع: 30.12.2013)

34- «الإسكان» تخصص مشروع «بيت العائلة» للنقابات والهيئات الحكومية حفاظاً على المستوى الاجتماعي، المصري اليوم، 16.09.2007 <http://today.almasryalyoum.com/article2.aspx?ArticleID=76287> (استرجاع: 30.12.2013).

إقرارات الذمة المالية إلا فيما ندر وبشكل عشوائي،³⁵ وهو ما أوضحت الاحتجاجات العديدة من المتقدمين المطالبين بإعادة سحب القرعة.³⁶ أدى غياب الرقابة وقاعدة البيانات إلى فتح المجال أمام أشكال من التللية مثل دخول بعض أعضاء البرلمان في القرعة وخصصت لهم أكثر من وحدة،³⁷ أو تخصيص مديرية إسكان وحدات سبق حجزها لمستفيدين آخرين بخطي دورهم،³⁸ أو تسليم وحدات لم تكتمل أعمال المرافق لها.³⁹ أدى هذا الخناق على المستفيدين إلى لجوء العديد منهم لشراء الوحدات نقداً، وهو ما يمثل عبئاً زائداً عليهم لتوفير هذا المبلغ إن كانوا فعلاً من محدودي الدخل حسب تعريف المشروع،⁴⁰ أو فتح باب استفادة الطبقة فوق المتوسطة من هذا المشروع بالمخالفة لمبدأ المشروع وهو نفع الفقراء.

أما ثاني أكبر محاور برنامج الإسكان القومي، وهو المحور الذي قام بتنفيذه القطاع الخاص من الأفراد وشركات المطورون العقاريون (أو شركات التطوير العقاري) ومثلت 31% من عدد وحدات البرنامج، فهل استفاد منه الفقراء (جدول رقم 3)؟ فلم يكن محور "ابني بيتك" (الذي استحوذ على 24.3 بالمائة من وحدات الإسكان القومي) ميسوراً إلا إذا توقف الأمر عند شراء قطعة الأرض فقط، وهو الأمر الذي تتطلب سداد 1050 جنيهاً مقدماً علاوة على أقساط سنوية قيمة كل منها 1350 جنيهاً سنوياً. ولكن نصت القواعد على بناء وحدة (نصف تشطيب) في غضون سنة من استلام قطعة الأرض (وهي المدة التي زادت فيما بعد إلى 15 شهراً) وإلا يواجه الشخص سحب قطعة الأرض منه.⁴¹ وحتى مع الدعم النقدي الذي بلغ 15 ألف جنيه فقد كانت تكلفة إنشاء وحدة قابلة للسكنى تبلغ 71 ألف جنيه في المتوسط مع تشطيبها داخلياً،⁴² وهو المبلغ الذي يساوي 5733 جنيهاً في الشهر إذا تم تقسيمه على سنة وهي الفترة التي كان لا بد من بناء الوحدة خلالها. فدفع هذا الواقع المرير العديد من المستفيدين إلى الاستدانة لتمويل وحداتهم وتعثر البعض.

كما كانت وحدات شركات التطوير العقاري في محور "المستثمرون" (الذي بلغت نسبة وحداته المنفذة 6.6 بالمائة) فكانت الأعلى سعراً من بين محاور التمليك، حيث وصلت أسعار الوحدات التي تسدد كامل قيمتها نقداً إلى 95 ألف جنيه، أو نحو ضعف ثمن وحدات محور "التمليك" التابع للقطاع العام وهم متساويان في المساحة. أما إذا كان التسديد عن طريق الأقساط، فكان على المتقدمين تسديد مبالغ إجمالية

35- ما أفصح عنه أحد العقود المأخوذة من أحد مشروعات التطوير الخاصة الذي بين عدم ملء الصفحة الخاصة بمعلومات الإفصاح.

انظر كذلك (World Bank 2008b) للزيد من التفاصيل عن سليات عملية الاختيار التي اتبعتها البرنامج القومي للإسكان وعن التوصيات المقترحة لتحسينها.

36- وكالة أنباء أوننا 2012. توقف حركة قطارات الصعيد بيني سويف بسبب الاحتجاج على عدم تسلم شقق الإسكان، وكالة أنباء أوننا، 18.12.2012. <http://www.masress.com/ona/467705> (استرجاع: 22.09.2013).

و: محافظ الوادي الجديد يجري إعادة قرعة شقق الأوقاف غداً، اليوم السابع، 22.12.2013. <http://www1.youm7.com/News.asp?NewsID=1410630&#.Us-> Frx7TSX5N (استرجاع: 30.12.2013).

37- عضو مجلس الشعب وطني تحصل على 9 شقق من إسكان الشباب عبر القرعة، 12.05.2010 <http://www.masress.com/dostor/15919> (استرجاع: 22.09.2013).

38- أسرة تتقدم بشكوى لمحافظ الغربية لعدم تسلمهم الشقق، المصريون، 18.11.2012 <http://www.masress.com/almesryoon/163609> (استرجاع: 22.09.2013).

39- "إسكان أجا"... تلاعب وفساد وضحك علي المواطنين»، الوفد، 26.03.2011 <http://www.masress.com/alwafd/27205> (استرجاع: 23.12.2013).

40- حسب أحد المستفيدين من محور «التمليك» بمدينة السادس من أكتوبر، والذي ذكر أنه اضطر إلى سداد مبلغ الوحدة كاملاً نقداً «يكيش» على حد قوله) مقدماً لأنه لم يكن يعمل في وظيفة رسمية. مقابلة شخصية مع «جمال» (الذي لم يذكر سوى اسمه الأول.. مارس 2013

و: بنك مصر يطالب حاجزي وحدات «مشروع مبارك» بالسداد نقداً، المصري اليوم، 09.11.2011 <http://www.almasryalyoum.com/news/details/124530> (استرجاع: 27.08.2014)

و: «كفر الشيخ» تكلل بمكائيل بمشروع إسكان الشباب، صدى البلد، 21.02.2014 <http://www.el-balad.com/825782> (استرجاع: 27.08.2014)

41- نظمي 2012.

42- تتكلف التصاريح وتوصيل المرافق 4150 جنيهاً ويتكلف الهيكل الخرساني 35 ألف جنيه وتتكلف التشطيبات الخارجية 30 ألف جنيه وتتكلف التشطيبات الداخلية 16 ألف جنيه (نظمي 2012).

للحجز وتوقيع العقد والتسليم تصل إلى ما بين 30 ألف إلى 55 ألف جنيه (نصف قيمة الوحدة) في غضون سنة، وهذا بعد الدعم الحكومي والمقدر بـ10 آلاف جنيه والذي لم يتأهل له كل المتقدمون بالضرورة.⁴³ وعلاوة على ذلك تُسدد أقساط شهرية تتراوح ما بين 7500 جنيه نزولاً إلى 1100 جنيه حسب نظام الدفع المتبع الذي يتراوح ما بين السداد على سنة وحتى عشر سنوات، وهي جميعها قيم لا يتحملها إلا الأسر ذات الدخل فوق المتوسطة فما أعلى. وكما أثبتت زيارة لأحد هذه المشاريع التي استقرت تعميرها أن نجد الملاك قد قاموا ببناء أسوار مكسوة بالرخام وبوابات حديدية أنيقة حول وحدات الدور الأرضي، بل وحتى أضافوا حدائق صغيرة ملحقة بوحداتهم، مما يشير إلى أنهم ليسوا من الفقراء.⁴⁴ فن الواضح أن محوري "ابني بيتك" و"المستثمرون" لم يكونا مخصصين للفقراء من أول المشروع.

ويعني كل هذا أن فقط 8% من الوحدات، وهي وحدات محاور الإيجار التي قام ببنائها القطاع العام، كانت متاحة للفقراء والأكثر فقراً (جدول رقم 3). وهما محور "الأولى بالرعاية" التي تتراوح الإيجار فيها بين 60 إلى 125 جنيهاً في الشهر بناءً على أهواء السلطات،⁴⁵ أو الوحدات المخصصة للعائلات في محور "الإيجار" التي تتراوح إيجار الوحدة فيها بين 160 إلى 200 جنيه شهرياً.⁴⁶ ولكن النفاذ إلى هذه الوحدات كان محدوداً كذلك، فقد كانت وحدات محور "الأولى بالرعاية" صغيرة لا تزيد مساحتها عن 42 متراً مربعاً ولم تكن مخصصة للعائلات. بل كانت موجهة في الأساس إلى الأزواج المتقاعدين أو الأرمال اللاتي في العادة يعشن من معاش متواضع للغاية. وأما بالنسبة إلى وحدات محور "الإيجار" التي كانت مساحتها مقبولة بالنسبة للأسر إذ كانت تبلغ 63 متراً مربعاً فلم تكن متوافرة في جميع المحافظات ولم تمثل سوى 3% من الوحدات التي نفذها البرنامج القومي.

أمن الحياة

بينت دراسة أجريت سنة 1997 عن مدى رسمية الإسكان أن معظم وحدات الإسكان الشعبي غير مسجلة، ففي حالة الوحدات الأقدم كانت خاضعة لعقود إيجار بين المستأجرين والهيئات التابعة للدولة، وأما بالنسبة إلى الوحدات الأحدث بنظام الإيجار التليكي فلم تكن مسجلة لتغير المؤجرين أكثر من مرة دون نقل اسم المؤجر رسمياً.⁴⁷ ومن المعروف كذلك وجود نوع من التحكم السياسي في مشروعات الإسكان الشعبي، حيث تمر جميع التصاريح التي تسمح بأي تغيير في النشاط من خلال المكاتب الحكومية، ولذا فإن هذه التصاريح كانت تُمنح أو تُمنع وفقاً للمشاركة السياسية للمستأجر لصالح الحزب الوطني.⁴⁸

والغالبية العظمى من وحدات برنامج الإسكان القومي تُملك (79 بالمائة حسب المخطط، و92 بالمائة وفقاً للتنفيذ الفعلي) وتمول بموجب شروط خاصة من كل من البنوك المملوكة للدولة ومن مؤسسات التمويل العقاري (التي تعمل لصالح مشروعات القطاع العام) ومن مؤسسات خاصة تابعة للمطور العقاري (تتعلق بمشروعات القطاع الخاص). وفي حالة مشروعات القطاع العام، تُسلم الوحدات عقب سداد دفعة مقدمة أولية، وتُسدد القروض/ التمويل العقاري على مدار فترات تتراوح بين 20 إلى 40 سنة. وكانت النقطة السلبية الأساسية بالنسبة إلى نظم البنوك هي

43- وفقاً للسعر الذي حددته شركة معمار المرشدي للتنمية العقارية لمشروعها «دجلة جاردنز» بأحد العقود والذي اطلع عليه الباحث.

44- زيارة ميدانية إلى موقع «هرم سيتي» في مدينة السادس من أكتوبر بالجيزة في 10 ديسمبر 2013.

45- إسكان حكومي بالإيجار، الأهرام، 20.06.2010 <http://www.ahram.org/Archive/203/2010/6/203/25725.aspx>

«بدء حجز 6132 وحدة سكنية بالإيجار في مدينة 6 أكتوبر»، <http://www.ahram.org/NewsQ/227713.aspx>. 21.08.2013 (إسترجاع: 10.01.2014)

46- الأوقاف تنشئ 1118 وحدة لإسكان الشباب بقلوب، أموال الغد، <http://www.masress.com/amwalalghad/20509> 21.12.2010 (استرجاع: 23.09.2013).

47- وتوافر لوائح ونظم تحظر بيع المستفيد من الإسكان المدعم لوحده في السوق، ولكن لم يحل ذلك دون بيع الوحدات بيعاً غير رسمي. انظر De-Soto 1997.

48- (Hassan 1985)

عدم حصول المالك على عقد ملكية العقار ولا نسخة منه إلى أن يسدد القيمة الإجمالية للعقار، مع تعرض المالك إلى خطر الحجز على وحدته في حالة تعثره عن سداد قسط من الأقساط.⁴⁹ وعلى الرغم من ندرة قروض التمويل العقاري فإنها توفر قدرًا أكبر بعض الشيء من الأمان حيث يضمن صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري الأقساط غير المسددة وحتى ثلاثة أشهر. وأظهرت الحكومة بشكل عام لينا - ربما لأسباب سياسية - في سنة 2010 (وهي السنة السابقة على سنة الانتخابات الرئاسية التي كان من المخطط إقامتها) عندما تخلف 17 ألف مالك عن سداد أقساطهم،⁵⁰ وفي سنة 2012 عندما تخلف عدد غير موثق عن السداد في أعقاب ثورة يناير وكان المجلس العسكري الذي كان في الحكم آنذاك يسعى إلى السيطرة على الاضطرابات.⁵¹ وتمثل التساهل على هيئة الإعفاء من الفوائد المترتبة على الأقساط غير المسددة ما دامت القيمة الأصلية للقسط قد سُددت بالفعل في غضون فترة زمنية محددة. ولكن نتيجة لعدم توافر الإحصاءات يصعب تقييم معدل حالات الإخلاء الناتج عن التخلف عن السداد.

ويقدم التمويل بالنسبة إلى محور القطاع الخاص "المستثمرون" إما من شركة التطوير العقاري حيث يسدد المشترون جزءًا كبيرًا من القيمة الإجمالية للوحدة على هيئة أقساط يبدأ سدادها قبل تسليم الوحدة، أو من خلال شركات التمويل العقاري التي تقل فيها الدفعات المقدمة نسبيًا. وتدنت نسبة الأمان في المشروعات الممولة من شركات التطوير، فتنص العقود المعتادة على أنه في حالة رغبة المشتري في الخروج من المشروع، توقع غرامة نسبتها 10% من القيمة الإجمالية للوحدة، وتوقع هذه الغرامة ويعتبر العقد لاغياً من تلقاء نفسه في حالة التخلف عن سداد قسط من الأقساط لمدة 60 يومًا.⁵² وتحصل الغرامات حتى عقب تسليم الوحدة حيث تحتفظ شركة التطوير بالحق في طرد المشتري في حالة كسره قواعد إعادة بيع الوحدة للغير، وينص أحد القواعد على فرض رسم قيمته 10% من قيمة الوحدة "للأغراض الإدارية". ومرة أخرى تهيئ نظم التمويل العقاري قدرًا من الأمان حيث يتمتع التمويل العقاري لمحدودي الدخل بتغطية صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري، وبما أن الإقراض في الوقت الحالي لا يزيد عن 25% من الدخل، فكان التعثر في السداد أدنى في البلدان التي تأثرت بأزمة التمويل العقاري سنة 2008.⁵³

ولكن يمكن للمستفيدين شراء الأمان من خلال شراء إحدى الوحدات نقدًا على الرغم من أن هذه الطريقة تفيد الأفراد من أصحاب الدخل الأعلى الذين يمكنهم توفير المبلغ النقدي الكافي مقدمًا، فضلًا عن كون هذه الطريقة معيبة قانونيًا بموجب قواعد برنامج الإسكان القومي.

وتم تخصيص محورين من الوحدات المؤجرة بموجب البرنامج القومي لكل منهما شروط مختلفة. فكانت وحدات محور "الأولى بالرعاية" ممتدة على مدى متوسط لمدة خمس إلى سبع سنوات، بزيادة نسبتها 7%، يغادر المؤجر الوحدة بعدها، حيث تتنبأ الوزارة أن الفترات الإيجارية

49- والحجز الإداري عبارة عن إجراء يحق بموجبه لأي هيئة حكومية يستحق لها إيجار أو ضرائب مصادرة أية منقولات ذات قيمة تساوي المبلغ المستحق لتغطية الدين. ولكن هذا النظام يكثر فيه التزوير حيث يمكن أن يدعي الموظف الحكومي عدم وجود منقولات للحجز عليها، ما يحول الدعوى إلى جنحة عقوبتها السجن. مقابلة مع محام لحقوق السكن الأستاذ محمد عبد العظيم في 23 سبتمبر 2013.

50- «إعفاء 17 ألف متعثر في «القومي للإسكان» من فوائد التأخير»، روزاليوسف اليومية، 08.06.2010 <http://www.masress.com/rosadaily/67270> (استرجاع: 23.09.2013)

51- وزير الإسكان يقر تيسيرات للمتعاملين مع المجتمعات العمرانية، التحرير، 01.01.2012 <http://www.masress.com/tahrirnews/108703> (استرجاع: 22.12.2013).

52- وفقًا لعقد مشروع «دجلة جاردنز» التابع لشركة معمار المرشدي للتنمية العقارية والذي إطلع عليه الباحث.

53- تحت ضغط شركات التمويل العقاري وصندوق ضمان ودعم التمويل العقاري تم رفع حد الإقراض إلى 35% في منتصف عام 2014 وهو ما يزيد من مخاطر التعثر في السداد بشدة. «في عبد الحميد: اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري تصدر خلال شهرين»، الأهرام، 22.08.2014 <http://www.ahram.org.eg/NewsQ/317884.aspx> (استرجاع: 27.08.2014)

هذه طويلة القدر الذي يسمح للمؤجر بزيادة دخله وبذلك سيكون احتياجه لتأجير وحدة مدعمة قد انقضى.⁵⁴ ويبدو هذا الوضع غير مستقر بتاتاً إذ من المفترض أن يكون معظم المؤجرين إما من الأراامل أو المتقاعدين - حسب نص الشروط للتقدم بطلب الحصول على وحدة - فلا تنوافر أمامهم فرص كثيرة لزيادة دخولهم أو تكاد تنعدم. ولكن عدداً قليلاً من وحدات محور "الإيجار" متاحة بعقود طويلة الأجل أو ما يعرف بالعقود المفتوحة والتي تعد عقود حق انتفاع مدى الحياة أو لمدة 59 سنة.⁵⁵

ومن بين مظاهر الإيجار الأخرى واجبة الذكر هي التأجير من الباطن للوحدات المملوكة - التي اشتراها أصحابها أو حصلوا عليها إما لأغراض الاستثمار أو المضاربة كما وضع الجزء السابق. وهنا يواجه المؤجرون انتفاعاً مؤقتاً إذ لا توقع عقود رسمية بالإيجار، فليس من المسموح للمستفيدين من الوحدات المدعمة تأجيرها، بحجة أنهم يحصلون عليها لاحتياجهم الشخصي إليها لا لاستثمارها. وطالما وجد سوق غير رسمي لتأجير الوحدات الشعبية ووحدات المشروع القومي للإسكان الشعبي لا يختلف في هذا الوضع، فقد أقام السماسرة مكاتبهم في معظم التجمعات السكنية، حيث وكلهم "المستفيدون" لتأجير وحداتهم بالنيابة عنهم وجمع الإيجار، بل وحتى لطرده السكان على الفور في حال توافر عرض مغرٍ بالشراء.⁵⁶

صلاحية الوحدات للسكنى وإمكانية الوصول إليها ومناسبتها ثقافياً:

تعرف الصلاحية للسكنى بموجب العهد الدولي لحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بوصفها توفير المساحة المناسبة والحماية من المخاطر المناخية والإنشائية. وتعني إمكانية الوصول قدرة الأشخاص المعاقين وكبار السن على الوصول إلى شققهم. ويأخذ التناسب الثقافي في الاعتبار التعبير عن الهوية الثقافية. ويجمع هذه المؤشرات الثلاثة يمكن تأسيس خط أساس يتعلق بالازدحام وبالاحتياجات المساحية داخل سياق المتطلبات المصرية العادية.

أولاً، مساحة الوحدات. فالمساحة هنا لا تعني فقط المقياس الكمي للمساحة، وإنما تضم أيضاً التقسيم الكيفي، أي واقعية التقسيم والمساحة للاستخدام طبقاً للظروف الاجتماعية والثقافية الأسر المصرية. وفر برنامج الإسكان القومي نموذجين من الوحدات ذات غرفتين للنوم ولكن من مساحات مختلفة، أحدها كان بإجمالي 42 متراً مربعاً (صافي المساحة بعد خصم المناور والحوائط 37 متراً مربعاً)، والآخر 63 متراً مربعاً (صافي 54 متراً مربعاً).

من حيث المساحة الكمية، تعدى نموذج الـ 42 متراً اشتراطات قانون البناء المصري رقم 119 لسنة 2008 بنسبة ضئيلة، كما تعدى نموذج الـ 63 متراً الاشتراطات المصرية بنسبة كبيرة (جدول رقم 4). فقد حدد القانون مساحة الغرفة الواحدة القابلة للسكنى (نوم أو معيشة) بـ 7.5 متراً مربعاً، وهو ما يعنى وحدة من غرفتي نوم بمساحة كلية نحو 30 متراً مربعاً. ولكن هذه مساحة متدنية للغاية، سواء بالمقارنة بالواقع المصري، حيث وسيط إجمالي مساحة الوحدات 75 متراً مربعاً (صافي 70 متراً مربعاً)، أو ما يطالب به المصريون، وهي وحدات ما بين 60

54- «بدء حجز 6132 وحدة سكنية بالإيجار في مدينة 6 أكتوبر»، 21.08.2013. <http://www.ahram.org.eg/NewsQ/227713.aspx> (استرجاع: 10.01.2014)

55- في حالة بعض الوحدات التي تشرف عليها وزارة الأوقاف. «مساكن الأوقاف بقلوب بالإيجار مدى الحياة»، الأهرام، 15.09.2010. <http://www.masress.com/ah-ram/38993> (استرجاع: 23.09.2013)

56 «بسبب التجاوزات والسمسة وارتفاع الأسعار: المشروع القومي للإسكان في دائرة الجدل»، الأهرام، 08.04.2009. <http://www.ahram.org.eg/>

Archive/2009/8/4/Inve5.htm (استرجاع: 10.01.2014)

إلى 100 متر مربع⁵⁷. كما تُظهر بعض المعايير من دول أخرى قصور المعيار المصري، حيث تنص معايير مدينة لندن أو دولة ماليزيا على اتباع حد أدنى من المساحة تختلف لكل غرفة قابلة للسكنى حسب استخدامها، بدءًا من غرفة نوم لفرد واحد، وغرفة نوم لفردين، ثم غرفة المعيشة (جدول رقم 4).

جدول رقم 4؛ مقارنة مساحات الغرف والوحدات بعدد من المعايير				
النوع	معايير برنامج الإسكان القومي	غرف النوم		صافي مساحة الأغراض السكنية
		فرد	فردين	
معايير برنامج الإسكان القومي*	التملك	10.0	12.0	41.6
	قرى الظهير الصحراوي			
	الإيجار			
	بيت العيلة			
	ابني بيتك			
	المستثمرون			
	الأولى بالرعاية	9.0	9.0	29.0
	معايير قانون البناء المصري**	7.5	7.5	22.5
	معايير كود البناء لمدينة لندن***	7.0	12.5	39.5
	معايير دولة ماليزيا****	6.7	10.8	41.7
*وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية 2012. ** قانون 119 لسنة 2008 (قانون البناء الموحد) *** HATC 2006 **** Sahabuddin 2012				

على المستوى الكيفي، كان نموذج الـ 42 متراً، والذي تم تخصيصه في المقام الأول لما سمي بالأسر الأولى بالرعاية، غير مقبول. فإذا كان مخصص لزوجين متقاعدین أو أرملة وليس لديهم أطفال، فكانت تبقى المساحة مقبولة إن كانت تم تقسيمها علي غرفة نوم واحدة وغرفة معيشة، إنما تم تقسيم النموذج علي غرفتين نوم وغرفة معيشة مما أدى إلى ضيق مساحات جميع الغرف. أما إذا كان مخصصاً لأرملة معيلة لطفل أو أكثر أو أسر من أبوين وطفلين، فرغم أن عدد الغرف قد يكون مناسباً، فالمساحات ضيقة للغاية لاستخدام ثلاثة أو أربعة أفراد وبخاصة أن من بينهم أطفالاً.

أما نموذج الـ 63 متراً فكان مقبولاً نوعاً ما بالنسبة إلى أسرة مكونة من أبوين وطفلين غير بالغين، ولكن ينص العرف المصري والدراسات الاجتماعية ببعض الدول الغربية أيضاً⁵⁸، على الفصل ما بين الأطفال من الجنسين، وهو ما لم يكن متاحاً في وحدة سكنية من غرفتي نوم

57- 44.1 % من وحدات الأسر المبحوثة تراوحت مساحتها ما بين 65 و90 متراً مربعاً، فيما تراوحت المساحات المرغوبة من قبل 80.3% من المبحوثين ما بين 60 إلى 100 متر مربع. (USAID 2008)

58- Gray 2001

فقط. فيما أن العمر المستهدف للمستفيدين من برنامج الإسكان القومي يتراوح ما بين 20 إلى 40 سنة، كان لا بد من توفير وحدات أكبر مكونة من 3 غرف نوم تبلغ مساحتها قرابة 73 متراً مربعاً (صافي 64 متراً مربعاً) بغية استيعاب الأسر الأكبر، هذا بالإضافة إلى وحدات الـ63 متراً ووحدات من غرفة نوم واحدة ذات مساحة 42 متراً للمتقاعدين والأرامل. وكان لا بد من توفير خيار يتيح للأسر الأصغر التي استفادت من البرنامج القومي التقدم بطلب للانتقال إلى وحدات أكبر عندما تتوافر في مراحل لاحقة من البرنامج ومن ثم تُخلى هذه الأسر الوحدات الأصغر للعائلات الأحدث سنّاً.

أما بخصوص المعيار الثاني للصلاحية للسكن، وهو السلامة الإنشائية، فأوضحت العديد من التقارير الإخبارية أوجه الخلل في العديد من العمارات، التي تحوى آلاف الوحدات. فعانت نحو 13,258 وحدة من الهبوط والميل،⁵⁹ كما عانت 2260 وحدة من التصدعات مما أسفر عنه إخلاء 1900 منهم نظراً لخطورتهم البالغة،⁶⁰ في حين انهارت إحدى الوحدات وعانى عدد من الوحدات الأخرى من التصدعات في "هرم سيتي"، أحد مشاريع محور "المستثمرين" الذي نفذته القطاع الخاص.⁶¹

معيار صلاحية السكن الثالث والأخير هو إمكانية المعاقين الوصول إلى الوحدات، وهو شأنه في ذلك شأن معظم المباني المصرية تقريباً. فمعظم المباني التي بنيت من خلال برنامج الإسكان القومي ليس بها مصاعد وتعتمد على السلم، ولكن تتوافر نسبة من الوحدات في الدور الأرضي، نحو 17% من المشروع (مع الاعتبار بأن المباني يبلغ ارتفاعها في المتوسط خمسة إلى ستة أدوار)، ما يجعل من السهل الوصول إليها تماماً أو جزئياً بالنسبة إلى الأشخاص ذوي الإعاقات وكبار السن. ومرة أخرى هذا ليس سوى كلام نظري حيث لم يتوفر أي نظام رسمي يمكن الشخص الذي يحتاج إلى وحدة في الدور الأرضي من التقدم بطلب بها على وجه التحديد، حيث تخصص الوحدات بموجب قرعة عشوائية.⁶²

توافر الخدمات والمواد والبنية التحتية:

كان من المفترض تسليم جميع مشروعات الوحدات كاملة المرافق دون أن تكون بالضرورة مشطبة تشطيباً داخلياً. وكان من المفترض توصيل البنية التحتية الخاصة بمشروع "ابني بيتك" في غضون السنة الأولى من تسليم الأرض، مع انتهاء المشتريين من بناء وحدات الدور الأرضي. وقد بقيت مراحلها بأكملها من مشروعات الإسكان الشعبي السابقة على المشروع القومي للإسكان فارغة لقرابة عقد من الزمان من جراء عدم اكتمال البنية التحتية فهل اختلف المشروع القومي عنها؟

والإجابة لا، حيث بقيت عشرات الآلاف من الوحدات - سواء المخصصة للمستفيدين أو غير المخصصة - فارغة لعدد من السنوات بعد

59- شكاوى من «العيوب الإنشائية» ونقص الخدمات في مشروع «إسكان مبارك» في المنيا والفيوم وبني سويف، المصري اليوم، 07.03.2010 <http://www.masress.com/> 07.03.2010
almasryalyoum/86164 (استرجاع: 01.10.2013)

و: مخالفات إسكان مبارك ومقابر «الشعراء» تثير جدلاً في دمياط، اليوم السابع، 08.04.2010 <http://www.masress.com/youm7/211923> (استرجاع: 01.10.2013).

60- «لجنة فنية لفحص التصدعات بمساكن الأبدية في البحيرة»، الأهرام، 30.06.2013 <http://www.ahram.org.eg/NewsQ/218364.aspx> (استرجاع: 10.01.2014)
و: «أمين» و«وطني» بنى سويف: 18 عمارة مبنية بـ«مياه المجاري» في «إسكان مبارك»، المصري اليوم، 30.10.2009 <http://www.masress.com/almasryalyoum/156329> (استرجاع: 01.10.2013)

61- شبيب وعبد الحليم 2013

62- ولا يوجد سؤال في الطلب معني بالتفضيلات، وخصوصاً بناءً على السن أو الاحتياجات. ومن بين الأمثلة على تزوير القرعة حالة تغيير الرقم المتسلسل لصالح أشخاص بعينهم على حساب أشخاص آخرين. في: «مهازل توزيع شقق الإسكان بدسوق»، الوفد، 09.01.2011 <http://www.masress.com/alwafd/89428> (استرجاع: 23.12.2013).

اكتمال بنائها. وكان مشروع "ابني بيتك" هو الأسوأ، فلم تصل المياه ولا الكهرباء معظم مراحل المشروع على مدار 4 سنوات ما أهدر المدخرات الشخصية التي استثمرت في هذا المشروع، ما أجبر المستفيدين على تكبد المزيد من النفقات في تأجير شقق بديلة في هذه الفترة.⁶³ وواجه مشروع البناء الذاتي مشكلة ارتفاع أسعار مواد البناء، حيث ارتفع سعر حديد التسليح بنسبة 40% في خلال عام واحد، وهو العام الذي تم الاشتراط على المستفيدين بناء وحداتهم، ما تسبب في ارتفاع حاد في تكلفة البناء علاوة على دفع إتاوات "حماية" لبلطجية المكان للحفاظ على المواد من السرقة.⁶⁴

وعلاوة على ذلك لا تزال قرابة 30 ألف وحدة من مشروعات القطاع العام بدون بنية تحتية عقب مرور سنتين على الأقل من الانتهاء منها.⁶⁵

الموقع

من بين المشكلات الأساسية لبرنامج الإسكان القومي اختيار المواقع الصحراوية النائية لقرابة نسبة 67 بالمائة من وحدات المشروع والتي تم بناؤها في المدن الجديدة.⁶⁶ وبما أن برنامج الإسكان القومي يشترط بناؤه على أراضٍ مملوكة للدولة، فقد اختيرت الأراضي متدنية القيمة على أطراف هذه المدن، وهي المعروفة بمستوياتها المتدنية من الخدمات أو حتى تفتقر إليها، ما أدى إلى ارتفاع معدلات خلوها حيث تشعر الأسر محدودة الدخل بصعوبة العيش فيها.⁶⁷

وفي محاور برنامج الإسكان القومي التي قمت بزيارتها في كل من مدينة السادس من أكتوبر وبدر على أطراف القاهرة الكبرى، وهذا بعد الانتهاء منها وتسليم عدد كبير من الوحدات للمتقدمين لها، لم تتوفر وسائل منتظمة للمواصلات وكان الملاك الذين قابلتهم يمتلكون سيارات خاصة. ولوضع هذا الكلام في سياقه أظهر المسح السكاني لمصر الذي أجري سنة 2008 أن نسبة 7.3 بالمائة فقط من الأسر تمتلك سيارة،⁶⁸ فكيف يستفيد الفقراء من هذا المشروع؟

63- مقابلة شخصية مع رامون ومحمد (الأسماء الأولى فقط) في أثناء الزيارة الميدانية للرحلتين السادسة والسابعة لمشروع «ابني بيتك» في مدينة السادس من أكتوبر في شهر مارس 2013.

64- نظمي 2012 .

65- محلب: لدينا 30 ألف وحدة بـ«إسكان مبارك» بدون مرافق حتي الآن.. وأراض لم ترفق من 2007، صدى البلد، 26.11.2013 <http://www.el-balad.com/688822> (استرجاع: 30.12.2013).

66- في حين خصصت 67 بالمائة من الأراضي للهدن الجديدة، كانت النسبة المتبقية تقع داخل حدود المدن والقرى بالحافظات. في: «بسبب التجاوزات والسمسة وارتفاع الأسعار: المشروع القومي للإسكان في دائرة الجدل»، الأهرام، 08.04.2009. <http://www.ahram.org.eg/Archive/2009/8/4/Inve5> .htm (إسترجاع: 10.01.2014)

67- ولا توجد أي لوائح أو نظم لتحديد نسب مئوية معينة من الأراضي للإسكان الشعبي، في حين لا تُخصص أي موارد لشراء الأراضي لمشروعات الخدمات العامة (World Bank 2008b).

68- Al-Zanaty and Way 2009 .

المعيار القياسي 3: تنفيذ برنامج الإسكان القومي

كم عدد الوحدات التي بنيت؟

كانت الخطة الأصلية لبرنامج الإسكان القومي هي بناء 500 ألف وحدة على امتداد ست سنوات ما بين سبتمبر 2005 وحتى سبتمبر 2011، أي فترة حكم مبارك، الأخيرة، ومدتها ست سنوات. واعتبر الخبراء هذه الخطة طموحة للغاية مع الأخذ في الاعتبار المعدل السابق للإنتاج لمشروعات من هذا القبيل (قراءة 17 ألف وحدة سنوياً)، ومع النظر إلى الافتقار إلى الاستعداد والتخطيط قبل تاريخ البدء كان من الصعب زيادة هذا العدد أربعة أضعاف بحيث يصل متوسط معدل التنفيذ السنوي إلى 83 ألف وحدة.

ولكن الحكومة لم تكن تنوي بناء 500 ألف وحدة حيث كان من المزمع أن تبني الجهات الحكومية (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمحافظات والأوقاف) عدد 311 ألف وحدة مجتمعة أي بمعدل 51 ألف وحدة سنوياً، في حين يوكل للقطاع الخاص بناء 189 ألف وحدة بمعدل 31.500 وحدة سنوياً (جدول رقم 5).

وفي النهاية بلغ متوسط الوحدات التي بناها القطاع العام 34 ألف وحدة سنوياً على مدار الست سنوات الأصلية من الجدول الزمني للبرنامج القومي، أي قرابة ضعف معدل البناء في البرامج السابقة، ولكنه أكمل بناء 203,453 وحدة فقط ما يعني أن البرنامج لم يوف سوى 65 بالمائة مما استهدف بناءه القطاع العام.⁶⁹ وبموجب تقرير صادر عن وزارة الإسكان في أكتوبر 2012،⁷⁰ وبالنظر إلى السنة الأخرى الإضافية وصولاً إلى موعد الانتهاء المزمع في سبتمبر 2011 - على الرغم من كونها سنة تعطلت فيها الحكومة عن العمل في أعقاب ثورة يناير 2011 - فلم يتحقق المستهدف المقرر ببناء نصف مليون وحدة سكنية.

وتراجعت مشروعات القطاع العام عن تحقيق مستهدفها بنسبة 15%، وكانت المحاور الخاصة بالوحدات المؤجرة أكبر المشروعات التي لم تنجز مستهدفها، حيث لم يبن سوى ثلث عدد الوحدات المقررة، في حين تخطت مشروعات التمليك مستهدفها بنسبة 12 بالمائة.

جدول رقم 5: نسبة تنفيذ المحاور المختلفة مع نهاية فترة المشروع الأصلية						
الفرق بين الخطة الأصلية والمنفذ منها	ما تم تنفيذه مع حلول سبتمبر 2011**		الهدف الأصلي حتى سبتمبر 2011*		المحور	المسؤول عن التطوير / الحياة
	نسبة مما تم تنفيذه	عدد الوحدات	نسبة من الخطة الأصلية	عدد الوحدات		
+10.8	57.4	220,470	39.8	199,000	التمليك	1
+41.5	2.9	11,320	1.6	8,000	قرى الظهير الصحراوي	2
+0.7	0.8	3,020	0.6	3,000	بيت العيلة	3
+11.8	61.1	234,810	42.0	210,000	الإجمالي	

69- للتوصل إلى هذا العدد تمت الاستعانة بتقرير إحصائي يحتوي على بيانات مجمعة من جميع مشروعات القطاع العام للإسكان الاقتصادي، يغطي السنوات الأصلية للبرنامج القومي للإسكان الشعبي أي من 2005 وحتى 2011 (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2012).

70- مقارنة بالبيانات المجمعة الصادرة عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة في 2012، يفصل تقرير وزارة الإسكان 2012 أعداد الوحدات المنفذة حسب كل محور. ولكن التاريخ الوحيد المبين على هذا التقرير هو التاريخ الذي يظهر في العنوان الإلكتروني لوثيقة البي دي إف التي استرجعت من موقع وزارة الإسكان. وفيما عدا ذلك لم يدون تاريخ على الجدول الذي يوضح الوحدات المنفذة، بينما يذكر جدول تفصيلي يوضح الوحدات المنفذة حسب السنة أن السنة السادسة والأخيرة بدأت في الأول من أكتوبر 2010 وتمتد إلى «الآن». ولذا افترضت الدراسة أن كلمة «الآن» تشير إلى 14 أكتوبر 2013.

52.7 -	3.2	12,301	5.2	26,000	إيجار	4	القطاع العام (إيجار)
75.6 -	4.8	18,328	15.0	75,000	مشروع الأولى بالرعاية	5	
69.7 -	8.0	30,629	20.2	101,000	الإجمالي		
14.6 -	69.1	265,439	62.2	311,000	إجمالي القطاع العام		
4.9 +	24.3	93,405	17.8	89,000	ابني بيتك	6	القطاع الخاص (تمليك)
74.5 -	6.6	25,511	20.0	100,000	مستثمرون	7	
37.1 -	30.9	118,916	37.8	189,000	الإجمالي		
23.1 -	100	384,355	100	500,000	إجمالي برنامج الإسكان القومي		
* وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، إجازة الإسكان القومي 2009 ** وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، المشروع القومي للإسكان 2012							

كان أداء محاور القطاع الخاص أسوأ من محاور القطاع العام حيث لم تبلغ سوى أقل من ثلثي مستهدفها. وتخطى محور "ابني بيتك" وهو المحور الذي اعتمد على عملية البناء الذاتي للمشاركين الأفراد، المستهدف له بنسبة خمسة بالمائة،⁷¹ ولكن لم يتمكن محور "المستثمرون" من إكمال سوى 25 بالمائة من مستهدفه، على الرغم من تمتعه بأراضٍ مدعومة دعماً كبيراً ومن توافر دعم مباشر للمطورين. ولا يزال مصير الأراضي المدعومة التي بيعت لشركات التطوير العقاري الخاصة مجهول إلى الآن، وخصوصاً بالنظر إلى كون عدد من مؤيدي النظام السابق هم المستفيدون الأساسيون من هذا المشروع.⁷²

كم عدد وحدات البرنامج صالحة للسكن؟

تبين مسألة الصلاحية للسكنى التي أثرت في بداية هذه الدراسة أن عدد الوحدات المبنية لا يعني الكثير إن لم تكن هذه الوحدات قابلة للاستخدام، أو إن لم تكن الوحدات الصالحة للاستخدام مأهولة بالسكان.

ولا تعاني مصر ككل من مشكلة في توافر وحدات خالية حيث أظهرت الإحصاءات الأخيرة أن 30 بالمائة من الوحدات - أي ما يقرب من 7.7 مليون وحدة - خالية، حيث لم يكتمل تشطيب ما يزيد على نصفها.⁷³ وبرنامج الإسكان القومي ليس استثناء لهذه الظاهرة. ففي وقت الفراغ الأممي في أعقاب ثورة الخامس والعشرين من يناير اقتحمت آلاف الوحدات الخالية من الإسكان الحكومي ووضع المقتحمون

71- وفقاً لتقرير وزارة الإسكان (2012) الذي استند إلى عدد الأراضي المسلبة لا إلى عدد الأراضي التي بُنيت بالفعل. على الرغم من تأكيد إحدى الدراسات على ارتفاع معدل الاكتمال (نظمي 2012) حيث أظهرت عينة من 2200 قطعة أرض اكتمال بناء دور أو وحدة سكنية واحدة على نسبة 92% منها، واكتمال بناء دورين (وحدتين) على نسبة 87 % منها، واكتمال بناء ثلاثة أدوار على نسبة 62% منها. لذا يمكننا القول إن هذا المشروع استوفى مستهدفه الذي يبلغ 89 ألف وحدة سكنية وأكثر.

72- حصلت شركة عقارية مملوكة لأحد أعضاء الحزب الوطني بجمهورية الشعب آنذاك - شركة معمار المرشدي - على 600 فدان في مدينة السادس من أكتوبر، أو قرابة 12 بالمائة من الأراضي المخصصة لهذا المحور (معمار المرشدي أوب).

73- وللحصول على تحليل متعمق لهذه الظاهرة انظر شوكت 2013.

أيديهم عليها، وكانت العديد من هذه الوحدات من مشروعات أقدم من برنامج الإسكان القومي.⁷⁴

وهكذا لم تكن كل هذه الوحدات فارغة؟ وتوضح التقارير الصحفية أن معظم هذه الوحدات إما كانت مكتملة أو شبه مكتملة دون أن يتم تخصيصها، بينما كان قسم منها قد خصص للمستفيدين ولكنهم لم يكونوا قد انتقلوا للسكن فيها بعد، إما بسبب عدم اكتمال البنية التحتية أو لنقص الخدمات أو لغياب الأمن أو حتى للمضاربة بها.⁷⁵ ومن بين الأسباب الأساسية التي قد تكون وراء بقاء هذه الوحدات خالية أن آلاف منها لا تزال تعاني من عدم اكتمال البنية التحتية الخاصة بها، وبالتالي لم يتم تسليمها أو رفض المستفيدين تسلمها.⁷⁶

ومن الأسباب الأخرى ارتفاع أسعار هذه الوحدات بالنسبة إلى المتقدمين ولذا ظلت غير مباعة.⁷⁷ وتضاعف سعر الوحدات التابعة لبرنامج الإسكان القومي على مدار السنوات الست، ما يبين أن حتى مشروعات الإسكان المدعومة ليست محصنة من الفقاعة العقارية التي عانى منها سوق العقارات الحر آنذاك، ما عاد بالفائدة على صناعة حديد التسليح والأسمنت التي كانت النخبة الاقتصادية المرتبطة بأعضاء الحزب الوطني يمتلكون فيها أسهم الأغلبية.⁷⁸

والسبب الثالث في حالة محور "قرى الظهير الصحراوي" هو أن معظم هذه الوحدات الصحراوية كان من المزمع تخصيصها للاستصلاح، ولكن في السنوات الأربع التي تلت الانتهاء منها لم تكن الأرض المستصلحة قد أُعدت ما جعل هذه المساكن دون قيمة بالنسبة إلى المزارعين الذين تقدموا لشراؤها.⁷⁹

74- في حصر غير شامل لأعداد الوحدات المقتحمة وصل العدد إلى أكثر من 3600 وحدة. انظر:

«البلطجية يحتلون 1800 شقة بالمشروع القومي للإسكان بـ6 أكتوبر»، المصري اليوم، 25.10.2011 <http://www.almasryalyoum.com/node/508690> (إسترجاع: 23.09.2013).

«سكان الدويقة يستولون على 232 وحدة سكنية بهرم سيتي»، الأهرام، 21.02.2011 <http://digital.ahram.org.eg/Economy.aspx?Serial=436517> (استرجاع: 23.09.2013).

«المئات يحتلون شقق «مبارك» بالبحيرة»، الوفد، 12.02.2011 <http://www.masress.com/alwafd/15774> (استرجاع: 23.12.2013).

«الشقق المحتلة تطلب التحرير!»، الوفد، 18.04.2011 <http://www.masress.com/alwafd/35592> (استرجاع: 23.12.2013).

«مجهولون يقتحمون شقق الإسكان الشعبي في أسوان»، الأهرام، 09.03.2013 <http://gate.ahram.org.eg/News/318972.aspx> (استرجاع: 23.09.2013).

«بلطجية يحتلون مساكن «مبارك» ويقمون أكشاكاً عشوائية بالنبيا»، مصراوي 16.02.2011 http://www.masrawy.com/News/Egypt/Politics/2011/february/16/gang_building.aspx (استرجاع: 23.09.2013).

«مساكن «العجيزي» بالغربية تستغيث من البلطجية»، مصراوي، 13.02.2011 http://www.masrawy.com/news/egypt/politics/2011/february/13/3gaizy_ghar-bia.aspx?ref=moreclip (استرجاع: 23.09.2013).

75- أظهرت زيارة ميدانية إلى قسم من المشروع اكتمل قبل ثلاث سنوات أن من بين نحو 5400 وحدة سُلمت للمستفيدين، أنشأ الوسطاء مكاتب لهم وكانوا يؤجرون هذه الوحدات أو يتاجرون فيها، في حين بدأ قسم أصغر من هذه الوحدات مأهولاً بالسكان. زيارة ميدانية للمؤلف إلى 11 تجمع في منطقة جنوب الأحياء في مدينة السادس من أكتوبر بالجيزة 10 ديسمبر 2013.

76- محلب: لدينا 30 ألف وحدة بـ«إسكان مبارك» بدون مرافق حتى الآن ... وأراض لم ترفق من 2007، صدى البلد، 26.11.2013 <http://www.el-balad.com/688822> (استرجاع: 30.12.2013).

77- «القلوبية: محلي بنها يرفض شروط إسكان مشروع مبارك للشباب»، المصري اليوم، 21.07.2006 <http://today.almasryalyoum.com/article2.aspx?ArticleID=24354> (استرجاع: 01.10.2013).

و: «مدحج وحدات المشروع القومي للإسكان إلى أغسطس المقبل»، المصري اليوم، 24.04.2006 <http://today.almasryalyoum.com/article2.aspx?ArticleID=14182> (استرجاع: 01.10.2013).

78- فقد كان أحمد عز العضو البارز السابق في الحزب الوطني ورئيس اللجنة البرلمانية للموازنة في أثناء شغله عضوية مجلس الشعب ممثلاً للحزب يسيطر على 50 إلى 70 بالمائة من صناعة الحديد المحلية في أثناء فترة تنفيذ برنامج الإسكان القومي (حديد عز).

79- «بالصور.. قرى الظهير الصحراوي في بنى سويف تسكنها الأشباح»، اليوم السابع، 03.08.2013 <http://www.youm7.com/News.asp?NewsID=1188896> (استرجاع: 23.09.2013).

الخاتمة

مع حلول أكتوبر 2012 أي عقب مرور سنة على موعد الانتهاء الأصلي لبرنامج الإسكان القومي، لم يكن قد نُفذ سوى ثلاثة أرباع عدد الوحدات المستهدف تنفيذها، وهي نصف مليون وحدة، وقد تم تمويل ثلث هذا العدد من قبل الأفراد والقطاع الخاص. وعلى الرغم من أن البرنامج ظهر في بدايته وكأنه يقدم مساهمة ملموسة للإسكان الحضري، فإنه لم يستوف أيًا من مستهدفاته الاجتماعية.

وأما بالنسبة إلى توفير إسكان ميسور إلى الأسر محدودة الدخل (تلك التي تقع في شريحتي الدخل الفقيرة والأكثر فقرًا) فقد تجاهل البرنامج هدفه المعلن. فلم تشكل الوحدات الأنسب للفقراء مثل محور "الإيجار" ومحور "الأولى بالرعاية" إلا أقل من عشر الوحدات المكتملة تمامًا على الرغم من أنه كان من المفترض أن يكون هذا العدد ضعف ما هو عليه. كما أن 60 بالمائة من وحدات البرنامج لم تكن ميسورة إلا للنصف الأعلى من شريحة الفقراء وشرائح الدخل المتوسط وفوق المتوسط، وذلك نظريًا فقط. فحتى مع تيسر التمويل المطلوب لسداد الدفعات المقدمة والأقساط، فاشتراطات القروض استبعدت نحو 70% من القوى العاملة نظرًا إلى عملهم بوظائف غير رسمية، مما أدى إلى ارتفاع وترجح الموظفين الحكوميين، وأعضاء مجلس الشعب التابعين للحزب الوطني والمحافظين في التوسط والسمرة في عملية تخصيص الوحدات للأشخاص الذين لم يستوفوا شروط البرنامج. بالإضافة إلى ذلك، أدى غياب الرقابة إلى عملية التخصيص إلى ترحيب المستثمرين/ المضاربين من سعر الوحدات الأدنى بكثير من سعر السوق من خلال تأجيرها من الباطن أو بيعها بمجرد بلوغ سعر إعادة البيع السعر المطلوب. أما الثلث المتبقي من وحدات برنامج الإسكان القومي فكان ميسورًا للشريحة الثرية فقط.

ولم يكن من الممكن تخصيص الدعم الحكومي على نطاق واسع هكذا لغير مستحقه إلا من جراء إجراءات التخصيص التي اتسمت بعدم الشفافية والعشوائية مع تجاهل التعريف القانوني لـ "محدود الدخل" للبيانات الاقتصادية، ما أدى إلى خداع الجمهور بالاعتقاد أن برنامج الإسكان القومي ميسور للفقراء.

وبالنسبة إلى توفير إسكان قابل للاستخدام والسكنى للمستفيدين المستهدفين فقد فات البرنامج الكثير من تحقيقه. فعلى الرغم من اكتمال قرابة 380 ألف وحدة أدى عدم توصيلها بالبنية التحتية إلى استحالة استخدام نسبة كبيرة منها، في حين أدى الإنشاء المعيب إلى معاناة عدد كبير من الوحدات المبنية من عيوب إنشائية ظهرت في غضون شهور من إكمالها. وهذه مؤشرات مذهلة توضح القصور المالي وقصور الإمكانيات من البداية لتمويل نصف مليون وحدة سكنية تمتعت بجملة إعلانية جيدة، حيث قبع وراء الواجهات البارقة آلاف من الشقق غير القابلة للسكنى.

وأما الذين انتهى بهم الحال بالسكن في وحدات برنامج الإسكان القومي فكان من الممكن أن تكون حياتهم أفضل. فن حين أمن الحياة، فعلى الرغم من تدني التهديد بإخلاء السكان الذين لم يسددوا الأقساط خلال الأعوام الأخيرة لضيق دخولهم في أثناء الأزمة الاقتصادية، وهذا لأسباب سياسية، لا يزال هذا الخطر قائمًا. كما أن الخطر أكبر بكثير في حالة المستأجرين الذين يؤجرون وحدات التمليك من الباطن دون عقود رسمية. كما تعاني الوحدات المؤجرة رسميًا من خطر الإخلاء وخصوصًا بالنظر إلى الطبيعة المؤقتة للمستفيدين المستهدفين، وهم "الأكثر فقرًا". وكانت الصلاحية للسكنى من الاعتبارات الأخرى، إذ لا تزال الوحدات التي تبلغ مساحتها 63 مترًا مربعًا صغيرة على أي عائلة مصرية تقليدية تقع في هذه الشريحة من الدخل، في حين تعتبر الوحدات الأصغر البالغة مساحتها 42 مترًا مربعًا غير ملائمة تمامًا بالنسبة إلى العائلات المستفيدة منها. وأما الوصول إلى الوحدات ومواقعها، فهي موضع نقاش بدورها إذا لم تتوافر تهيئة لها لتتناسب مع الأشخاص المعاقين، وكذلك يؤدي بعد مواقع العمارات بغياب المواصلات العامة إلى شبه استحالة الوصول إلى الوحدات لمن لا يملكون سيارة خاصة، وأما الأمن الشخصي فهو من الهواجس الكبيرة في هذه المناطق النائية.

إذن من المستفيد من البرنامج الإسكان القومي؟ بداية تصدرت الصفحات الأولى للصحف صور مبارك والمحافظين وغيرهم من المسؤولين وهم يسلمون خطابات التخصيص للمستفيدين، للعديد من السنوات ما جعل آمال مئات الآلاف من العائلات متعلقة بالحصول على إسكان حكومي، نظامي ميسور. واستثمر النظام برنامج الإسكان القومي في تقريره الحكومي المقدم إلى لجنة العهد الدولي لحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، مستشهداً بجهوده المبذولة لتحقيق الحق في المسكن الملائم، وأُثني عليه من خلال تقرير التنمية البشرية الصادر عن البرنامج الإنمائي التابع للأمم المتحدة بوصفه يحقق أحلام الشباب المصري.

فرغم توافر المشورة من الخبراء على المستويات الحكومية العليا بشأن مسائل متعلقة بالعدالة الاجتماعية مثل تسرب الدعم وخص المستفيدين المحتملين، تشير هذه الدراسة التطبيقية إلى أن الدافع الأساسي وراء برنامج الإسكان القومي لم يكن سوى تحقيق المكاسب السياسية للنظام في المقام الأول، وتحقيق مكاسب اقتصادية لمنصره من جميع الفئات في المقام الثاني.

الجزء الثاني:

مشروع الإسكان الاجتماعي "المليون وحدة":

نهج جديد أم استمرار لسياسات مبارك؟

1. ملخص

ولد مشروع الإسكان الاجتماعي في قلب العاصفة الشعبية التي أطاحت بحاكم، حكم مصر لثلاثة عقود، بمنهجية استبدادية شابها الفساد. فُتِل تصريح آخر وزير إسكان للرئيس المخلوع حسنى مبارك، الدكتور محمد فتحى البرادعي، يوم 4 فبراير 2011، أول إعلان عن مشروع الإسكان الذي يضم مليون وحدة سكنية.⁸⁰ فلم يتم تسميته بـ"الإسكان الاجتماعي" حين ذاك، وتركز الحوار عن كونه يضم ضعف عدد وحدات المشروع السالف له، وهو برنامج الإسكان القومي، والمعروف بإسكان مبارك (راجع الجزء الأول).

ولكن تصريح وزير الإسكان عن توفير عدد كبير من الوحدات المدعمة لشعب طالب بالعدالة الاجتماعية لم يكن كافياً لوائد نار الظلم، وخلال أسبوع من التصريح تم خلع حسنى مبارك يوم 11 فبراير 2011. ولكن ظل للمشروع أهمية مع المجلس الأعلى للقوات المسلحة، والذي وجد مهمة حكم مصر أمامه فجأة، ومعها مهمة إعادة النظام لدولة أصبح شعبها مشحوناً بتفكيك الجهاز الإداري الذي ظلهم وملاحقة جميع المسؤولين. تم نشر إعلان في الصحف قبل مرور عشرة أيام من خلع مبارك (انظر ملحق رقم 2)، لتقدم المواطنين لحجز وحدات بمشروع الإسكان الجديد، مشروع المليون وحدة. لم يضم الإعلان أية شروط للتقدم، ولم ترفق معه استمارة، مكتفياً بكتابة المواطنين طلباً على ورقة بيضاء وإرساله لوزارة الإسكان.

نجح الإعلان في إشغال ملايين الأسر في السعي وراء حلهم بشقة ميسورة السعر، وبخاصة مع ظهور تفاصيل جديدة للمشروع عقب نشر الإعلان مع كل تصريح جديد لوزير الإسكان أظهرت ميزاته عن المشروع إسكان مبارك، من وحدات ذات مساحة أكبر وعدد غرف أكبر، ونظام تسديد أفضل، وبالطبع، غياب المحسوبة في تخصيص الوحدات. ومع غلق الباب على أي طلبات جديدة في أغسطس 2011 صرحت الوزارة عن تلقيها "ملايين الطلبات"،⁸¹ والتي أظهر الحصر النهائي لها أنهم نحو 6 مليون طلب.⁸²

80- "مشروع جديد لإنشاء مليون وحدة سكنية"، الأهرام المسائي، 04-02-2011 http://www.masress.com/ahrammassai/27120 (استرجاع: 23-10-2014)

81- "غلق باب الحجز في المشروع القومي الجديد نهاية الأسبوع المقبل"، اليوم السابع، 19-08-2011 http://www.masress.com/youm7/477006 (استرجاع: 16-11-2014)

82- "6 ملايين مواطن ينتظرون «شقة» منذ ثورة يناير... 5 حكومات تتلاعب بأحلام الفقراء"، صدى البلد، 19-01-2014 http://www.el-balad.com/788046 (استرجاع: 16-11-2014)

رغم تبدل الأنظمة السياسية خمس مرات خلال السنوات الأربع الماضية، بين الحكم العسكري، والإسلام السياسي، ثم الحكم العسكري مرة أخرى، ثم الرئاسة المنفردة، ورغم عدم نول المواطنين أي ثمرة تذكر منه خلال هذه الفترة، صمد المشروع الذي وعد بالمستحيل، أو علي الأقل صمد عنوانه. فأهم خواصه هو توفير مليون وحدة سكنية لمحدودي الدخل، وهو التعريف الرسمي المقصود به الفقراء، في خلال خمس سنوات، أو 200 ألف وحدة في السنة يبنها القطاع العام وحده... هذا مع العلم أن مشروع إسكان مبارك، المشروع السابق له، لم ينجز 500 ألف وحدة في ست سنوات، وهذا مع مشاركة القطاع الخاص من الأفراد والشركات (راجع الجزء الأول). ونحن الآن في أواخر سنة 2014، وتم فقط الانتهاء من تنفيذ 1008 وحدة حتي منتصف شهر نوفمبر 2014، تم تسليم 57 منها للأسر التي تقدمت للمشروع...⁸³ باكورة ثلاث سنوات من التنفيذ.

كما تم إظهاره في الجزء الأول، "وعد مبارك، برنامج الإسكان القومي"، من دوافع سياسية وراء مشروع الإسكان الذي كان يعد الأضخم في مصر حين ذلك، وعدم وفائه بما وعد به لفقراء مصر، ولكنه نجح في دعم شعبية رئيس غير منتخب. هل استخدمت الأنظمة المتعاقبة الأخيرة رغم اختلافها السياسي مشروع الإسكان الاجتماعي، المليون وحدة، كأداة لكسب شعبية الجماهير، أم هل له مردود اجتماعي ملموس، وبخاصة أن المسكن الملائم يظل حلم نسبة كبيرة من المصريين؟

تهدف هذه الدراسة إلي وضع مشروع الإسكان الاجتماعي في سياقه السياسي والتنفيذي من خلال تصاريح المسؤولين الصحافية، وأيضاً من خلال القليل من الحقائق والإحصاءات المتوفرة عنه، كما تقوم بمقارنته بالاحتياجات المختلفة الملحة لتوفير المسكن الملائم، كما ينص الدستور، للملايين المصريين الذين هم محرومون منه.

1.1 تلخيص عن الأجهزة الحكومية المختلفة المنفذة للمشروع

توجد العديد من الأجهزة الحكومية، بالإضافة إلى مؤسسة دولية أو أكثر، يقومون بتمويل أو تنفيذ المشروع، وهذا ملخص لأهم هذه الأجهزة.

التخطيط والمتابعة

تقوم وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بوضع خطط برامج الإسكان التي تبناها الدولة على النطاق القومي من خلال قطاع الإسكان لديها، وهذا بالمشاركة مع الإدارة المركزية للإسكان بوزارة التخطيط. بدوره يسند قطاع الإسكان عملية متابعة وتنسيق تنفيذ هذه الوحدات إلى مكتب تنفيذي مختص بكل برنامج، في هذه الحالة هو الجهاز التنفيذي لبرنامج الإسكان الاجتماعي.

التنفيذ

تنقسم مسؤولية تنفيذ مشاريع الإسكان حسب ولاية الأراضي التي سيتم تخصيصها لبناء الوحدات. ففي حالة مشروع الإسكان الاجتماعي، تم تخصيص أراضٍ تابعة لثلاث جهات. الأولى هي المحافظات، التي يقوم الجهاز المركزي للتعمير التابع لوزارة الإسكان بمشاركة مديريات الإسكان بالمحافظات بتنفيذ الوحدات، وتم تخصيص ميزانية هذه الوحدات من الموازنة العامة للدولة (ولكن توجد مشاريع أخرى تنفذ من خلال صناديق خدمات الإسكان بكل محافظة). الجهة الثانية هي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وهي هيئة اقتصادية تابعة لوزارة الإسكان ومنوط بها تنمية وإدارة المدن الجديدة. تمول الهيئة الوحدات التي تقوم بتنفيذها من موارد صندوقها الخاص. الجهة الحكومية الثالثة هي وزارة الدفاع، والتي خصصت بعض الأراضي التي تقع في ولايتها للمشروع، وأسندت التنفيذ للهيئة الهندسية للقوات المسلحة، كما قامت بتمويل نسبة من الوحدات.

83- "وزارة الإسكان تسلّم مفاتيح 571 حاجزاً بالإسكان الاجتماعي"، بوابة فيتو، 18-10-2014 <http://www.vetogate.com/1281452> (استرجاع: 06-11-2014)

عادة تمويل المشاريع من الصناديق الخاصة التابعة لجهة الولاية على الأراضي، ولكن اختلف مشروع الإسكان الاجتماعي عن المشاريع الأخرى بتمويل نسبة من وحداته من الخزنة العامة بالإضافة إلى صناديق هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ووزارة الدفاع وهيئة المعونة الإماراتية (انظر الفقرة 2.2 من هذا الجزء).

وبعد مرور ثلاث سنوات من بدء مشروع المليون وحدة، تم تأسيس صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، الذي تقع تبعيته لوزارة الإسكان حسب ما نص عليه قانون 33 لسنة 2014، ومنوط به وضع السياسة العامة لتمويل وإدارة وإنشاء وحدات برنامج الإسكان الاجتماعي، الذي سيكون الجهة المركزية الممولة للمشروع من الموارد التي ستخصص له من الدولة بالإضافة إلى عائد بيع الوحدات، وتم تفعيله في نوفمبر 2014.⁸⁴ فيما يوجد صندوق آخر، وهو صندوق دعم وضمان التمويل العقاري، وهو تابع لوزارة المالية ومنوط به رسم السياسات العامة لتمويل وحدات الإسكان محدودودي الدخل⁸⁵، وهو الجهة التي تقوم بتحديد نسبة دعم الوحدات ومتابعة تخصيص الدعم. وحسب رئيس صندوق دعم وضمان التمويل العقاري، سيستمر في دوره كجهة مسؤولة عن تنفيذ سياسات الإسكان، التي سيحددها الآن صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي بدلاً من وزارة الإسكان⁸⁶، كما سيقوم الصندوق الجديد بتوفير نسبة من موارده لصندوق دعم وضمان التمويل العقاري لهذا الغرض.

2. تقييم الخطة المزمعة لمشروع الإسكان الاجتماعي، ما نعرفه بعد ثلاث سنوات من إعلانه

منذ الإعلان عن مشروع المليون وحدة في فبراير 2011 وحتى اليوم، لم تظهر بعد الخطة المفصلة له. فهذه الخطة من المفترض أن تعلن أعداد الوحدات المراد تنفيذها في كل محافظة لكل سنة من سنوات المشروع الخمس، ونسب التنفيذ، ومواصفات الوحدات من حيث المساحات والحيازة.

فيما تغيرت مكونات المشروع، من ضمه محوراً واحداً وهو بناء وحدات جاهزة محدودودي الدخل، لبرنامج متعدد المحاور تم تسميته بـ"برنامج الإسكان الاجتماعي"، والذي ضم محور "مشروع الإسكان الاجتماعي" والمعروف بـ"المليون وحدة"، بالإضافة إلى محور "أراضي الإسكان العائلي"، وهي قطع أراضي يتم تخصيصها بأسعار أقل من سعر السوق، ولكن أعلى من تكلفة توصيل المرافق لها، للأسر ذات الدخل المتوسطة، فأعلى، لبناء عمارات صغيرة عليها، ومحور ثالث وهو قطع أراضي للقادرين، ومنهم مشاريع مثل "بيت الوطن" (راجع ملحق رقم 1).

ولكن نظراً إلى سهولة ضم هذه المشاريع لبعضها وفصلها، فاهتمام الدراسة هو بمشروع الإسكان الرئيسي والذي يستحوذ على الغالبية العظمى من الموارد، وهو مشروع الإسكان الاجتماعي المعروف بالمليون وحدة.

84 - "صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاجتماعي"، الأهرام، 16-11-2014 <http://www.ahram.org.eg/NewsQ/339127.aspx> (استرجاع: 16-11-2014)

85 - حسب قرارا رئيس الوزراء رقم 4 لسنة 2003

86 - مراسلة خاصة مع الدكتورة مي عبد الحميد، مدير صندوق دعم وضمان التمويل العقاري، في 16-11-2014

2.1 معدل التنفيذ وتسليم الوحدات

فما تم تداوله خلال الأعوام الثلاثة الماضية بخصوص خطة التنفيذ ما هو إلا تصور للتوزيع الجغرافي للعدد الكامل للوحدات، مليون وحدة سكنية، والذي تم نشره في بعض الصحف وفي الخطة الاقتصادية والاجتماعية لعام 2014-2015، بالإضافة إلى بعض الجداول الخاصة بخطة عامي 2013-2014 و2014-2015، ويظهر جدول عام 2014-2015 فقط نسبة من الوحدات التي لم يتم الانتهاء من تنفيذها في السنة المالية الماضية، ولكن هذه الأعداد لا تظهر إجمالي نسب التنفيذ لأنها فقط لهذه السنة، و فقط تختص بما يتم بناؤه في المحافظات. على الرغم من أن المشروع استهدف بناء مليون وحدة خلال خمس سنوات، ما بين يناير 2012 ويناير 2017، أي بمعدل 200 ألف وحدة سنوياً، فهو لن يحقق هذا الهدف طبقاً لمعدلات التنفيذ المعلنة بعد انتهاء ثلاث سنوات مالية منذ بداية تنفيذ المشروع، وبداية الرابعة.

دعم المجلس العسكري هذا المشروع بطريقة مباشرة في بدايته، وبدأت بالفعل الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ببناء أوائل مراحله في عام 2012. أعلن وزير الإسكان البرادعي عن تنفيذ 160 ألف وحدة كمرحلة أولى دون تحديد ميعاد لتسليم الوحدات، ولكن لم يتم البدء في تنفيذ سوى نحو 40 ألف وحدة خلال السنة المالية 2011-2012، منها الـ 12 ألف وحدة التي بدأت تنفيذها وزارة الدفاع،⁸⁷ بالإضافة إلى 28 ألف وحدة بدأتها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة انظر الجدول رقم 6 وانظر الملحق رقم 3 لمتابعة التوزيع الجغرافي للوحدات).⁸⁸

الجدول رقم 6؛ أعداد الوحدات التي خطط لتنفيذها، وخطط لتسليمها والتي تم تسليمها حسب كل لسنة مالية منذ بدء المشروع						
السنة المالية	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	
النظام	المجلس العسكري			عدلى منصور	السييسى	
وزير الإسكان	فتحى البرادعى			طارق وفيق	مطلب - مدبولى	مدبولى
تنفيذ	الخطة المفترضة	0	100,000	200,000	200,000	200,000
	وعد بتنفيذ	0	39,322	33,945	58,924	136,166
تسليم	وعد بتسليمه	0	0	32,000	52,000	224,000
	تم تسليمه فعليا	0	0	0	0	57

المصادر: راجع الدراسة

تبدلت الأنظمة مرة أخرى، وفي أول تصريحات لوزير إسكان حكومة محمد مرسي، نفى الدكتور طارق وفيق إلغاء المشروع،⁸⁹ الذي مرت أشهر معدودة فقط منذ بدء تنفيذه الفعلي، وأعلن استمراره. فيما تم الإعلان عن طرح تنفيذ 20 ألف وحدة كخطة عاجلة بالإضافة إلى استكمال وحدات وزارة الدفاع وزيادة عددهم إلى 21 ألف وحدة. ظهر أول وعد بتسليم الوحدات للمنتفعين في أثناء هذه الفترة، والتي حددت في يونيو 2013،⁹⁰ مبررين التأخر في التنفيذ بالظروف السياسية غير المستقرة التي شهدتها مصر في العام الماضي.

87- "الجيش يتسلم أرض «الإسكان الاجتماعى» بـ «الجيزة» من «الداخلية» اليوم السابع، 08.05.2012 http://www.masress.com/youm7/672954 (استرجاع: 25.09.2014)

88- "طرح 28 ألف وحدة سكنية لمحدودي الدخل على شركات المقاولات في 7 مدن جديدة"، الأهرام، 24.01.2012 http://www.masress.com/ahram/126733 (استرجاع: 25.09.2014)

89- "و فيق" ينبغي إلغاء مشروع المليون وحدة سكنية"، الوادي، 06-08-2012 http://www.masress.com/elwady/33749 (استرجاع: 23-10-2014)

90- "الإسكان" تبدأ تسليم وحدات مشروع «المليون» بعد 6 أشهر"، الوطن، 14-12-2012 http://www.elwatannews.com/news/details/95627 (استرجاع: 23-10-2014)

حدث التبادل الثالث للأنظمة السياسية بعد ثورة يناير مع عزل الرئيس مرسي في 3 يوليو 2013، وإعلان المجلس العسكري حكومة مؤقتة لإدارة البلاد. ظل مشروع المليون وحدة محور اهتمام الحكومة الجديدة حيث أعلن وزير الإسكان آنذاك المهندس إبراهيم محلب في أول تصريح له بعد حلفه اليمين، أن أولوياته في استكمال تنفيذ مشروع المليون وحدة قبل الموعد المحدد له في 2017،⁹¹ كما أعلن لاحقاً عن جاهزية 32 ألف وحدة للتسليم وأنه سيتم الإعلان قريباً عن مواعيد تسليم هذه الوحدات.⁹²

بالإضافة إلي الوحدات الجاهزة، تم إدراج تنفيذ 59 ألف وحدة جديدة في الخطة العاجلة لتنشيط الاقتصاد خلال السنة المالية 2013-2014 والتي انتهت في 30 يونيو 2014.⁹³ ولكن خلال السنة المالية 2013-2014 تراجعت الحكومة عن وعدها بتسليم الوحدات الجاهزة، ومع اقتراب موعد الانتهاء من الوحدات الجديدة صرح الدكتور مصطفى مدبولي في مارس 2014، والذي تم تعيينه وزيراً للإسكان بعد التعديل الوزاري الذي تقلد فيه إبراهيم محلب رئاسة مجلس الوزراء، أنه سيتم تسليم 52 ألف وحدة في يونيو 2014.⁹⁴ في الفترة نفسها بدأ السباق الرئاسي، وهو ما قد شغل الحكومة عن مشروعها القومي، فخلال شهر من تحديد ميعاد التسليم الجديد، صرح مصطفى مدبولي بإرجاء ميعاد تسليم هذه المجموعة من الوحدات ثلاثة أشهر إلي آخر أغسطس 2014،⁹⁵ كما أعلن في التصريح نفسه والذي صدر في زحمة السباق الرئاسي عن تسليم ثلاث دفعات إضافية خلال السنة المالية 2014-2015 ترفع إجمالي عدد الوحدات المزمع تسليمها إلي 270 ألف وحدة!

حضر يونيو ومعه بداية الفترة الرئاسية للرئيس عبد الفتاح السيسي، وتم وضع الخطة الاجتماعية والاقتصادية لعام 2015-2014، والتي استهدفت بناء 87 ألف وحدة سكنية جديدة، ما بين المحافظات والمدن الجديدة، بالإضافة إلي 50 ألف وحدة تمولها دولة الإمارات فيما سمي بـ"المنحة الإماراتية".⁹⁶ ولكن بينت هذه الحقائق أنه حتى مع إضافة عدد الوحدات التي كان من المفترض الانتهاء منها في السنة المالية 2013-2014، وهي 52 ألف وحدة، أن إجمالي عدد الوحدات التي من المستهدف نظرياً تسليمها خلال السنة المالية المنصرمة هو 189 ألف وحدة وليس 270 ألف، كما صرح وزير الإسكان في مايو 2014. كما أوضحت الخطة الاقتصادية والاجتماعية لعام 2015-2014 إلى عدم الانتهاء من نحو 11 ألف وحدة في 30 يونيو 2014،⁹⁷ بما معناه أن إجمالي عدد الوحدات المقدر أنه تم الانتهاء من تنفيذها مع نهاية السنة المالية 2013-2014 هي 43 ألف وحدة، أو فقط 11% من عدد الوحدات التي كان من المفترض الانتهاء منها في هذه الفترة منذ بداية المشروع عام 2012، وهو في الأغلب السبب الرئيسي وراء تأجيل تسليم الدفعة الأولى لعدد من المرات.

91- "محلب: إنهاء مشروع المليون وحدة سكنية"، الأهرام، 17-07-2013 <http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=1350931&eid=18617> (استرجاع: 23-10-2014)

92- "تسليم 32 ألف شقة للفقراء قريباً بنظام الإيجار التملكي"، الأهرام، 27-07-2013 <http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=1360329&eid=18617> (استرجاع: 23-10-2014)

93- 29,624 وحدة بالمحافظات و20,108 وحدة بالمدن الجديدة بالإضافة إلى 9612 وحدة تقوم بينها القوات المسلحة. وزارة التخطيط 2013 أ

94- "تسليم 52 ألف شقة بـ«الإسكان الاجتماعي» يونيو المقبل"، الأهرام، 23-04-2014 <http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=1567183&eid=976> (استرجاع: 23-10-2014)

95- "تبدأ في أغسطس المقبل.. «بوابة الأهرام» في نشر مواعيد استلام وحدات الإسكان الاجتماعي"، الأهرام، 15-05-2014 <http://gate.ahram.org.eg/News/491658> (استرجاع: 29-10-2014)

96- "الإعلان قريباً عن 50 ألف وحدة سكنية من منحة الإمارات"، الأهرام، 11-09-2014 <http://digital.ahram.org.eg/Economy.aspx?Serial=1677686> (استرجاع: 29-10-2014)

97- وزارة التخطيط 2014

ومع اقتراب ميعاد التسليم الجديد للدفعة الأولى، صرحت وزارة الإسكان بإرجاء التسليم للمرة الرابعة، حيث توصلت أحدث التصريحات إلي تسليم 52 ألف وحدة على عدد من المراحل خلال السنة المالية 2014-2015 بين أكتوبر وأبريل،⁹⁸ منها 13 ألف وحدة في شهر أكتوبر نفسه، ونحو 24 ألف وحدة مع نهاية شهر ديسمبر، وال 13 ألف وحدة المتبقية بين يناير ومارس 2015. ولكن بخلاف تصريح محافظ الجيزة ببدء تسليم 16 ألف وحدة أخرى في فترة لم تتحدد بعد،⁹⁹ ولم تشر أي تصريحات لأي مسئول آخر مع نهاية الربع الأول للسنة المالية الحالية عن مصير باقي الوحدات التي صرح وزير الإسكان بتسليمهم خلال هذه السنة المالية، وهم 121 ألف وحدة. ومن الصعب تخيل تسليم هذا العدد الضخم خلال الثلاثة أشهر الأخيرة من السنة المالية الحالية مع الأخذ في الاعتبار الإرجاءات المتعددة لدفعة تمثل أقل من 50% من عدد الوحدات المتبقية، والتي تم توزيع تسليمها على ستة أشهر.

وبالفعل أثبتت أول عملية لتسليم الوحدات، البطء الشديد في تنفيذ هذه الخطة على الواقع، فع بدأ تسليم الدفعة الأولى في شهر أكتوبر 2014 تم تسليم فقط 57 وحدة خلال هذا الشهر من إجمالي 13 ألف وحدة كان مزمعاً تسليمهم من الإعلان الأول في شهر أكتوبر،¹⁰⁰ أو نحو 0.1 % فقط من الـ 52 ألف وحدة التي تم الوعد بتسليمها مع بداية السنة المالية الحالية. وحتى منتصف شهر نوفمبر 2014 لم يتم تسليم أية وحدات أخرى من الإعلان الأول.

ما أوضحه هذا الجزء أن خطط تنفيذ وتسليم وحدات مشروع الإسكان الاجتماعي، المليون وحدة، غير واقعية أو غير صحيحة، وأنه رغم عزم المسؤولين بناء وتوفير عشرات الآلاف من الوحدات، فلم تستفد إلا 57 أسرة من المشروع خلال ثلاث سنوات كاملة. فصحيح أن المشروع بدء في فترة متقلبة سياسياً وإدارياً، ولكنه مر أيضاً بفترات بها نسبة من الاستقرار. فليس من المبرر إعلان أحد وزراء الإسكان وجود وحدات جاهزة وعلى وشك التسليم، ثم يتم تأجيل التسليم لأكثر من سنة كاملة. في حالة التأجيل لعدم جاهزية الوحدات، أصبح التصريح كاذباً، وفي حالة جاهزية الوحدات وتأجيل تسليمها لاعتبارات أخرى، فعلى المسؤولين الإفصاح عن هذه الاعتبارات، إذا كانت اعتبارات مشروعة.

ومع أن الحكومة نفذت 43 ألف وحدة في ثلاثة سنوات، أي بمعدل أقل من 15 ألف وحدة في السنة، فلا يوجد ما يثبت قدرة الحكومة على تنفيذ أكثر من عشرة أضعاف هذا المعدل كما تزعم. في ظل هذه الحقائق، لا بد من إعادة النظر في آلية تنفيذ مشروع الإسكان الاجتماعي ومدى كفاءته في توفير المسكن اللائم للمواطنين الفقراء.

98- «الإسكان»: تسليم 52 ألف شقة كاملة الخدمات في مشروع «المليون» حتى الربع الأول من العام المقبل»، الأهرام، 01-10-2014 <http://gate.ahram.org.eg/>
News/543356.aspx (استرجاع: 29-10-2014)

99- «محافظ الجيزة: طرح شقق الإسكان الاجتماعي خلال شهر»، اليوم السابع، 14-10-2014 <http://tinyurl.com/namftqt> (استرجاع: 29-10-2014)

100 «وزارة الإسكان تسلّم المفاتيح لـ 57 حاجزاً بالإسكان الاجتماعي»، بوابة فيتو، 18-10-2014 <http://www.vetogate.com/1281452> (استرجاع: 06-

2.2 ميزانية المشروع

ميزانية الاستثمارات

العمود الفقري لأي مشروع تقوم به الدولة هو ميزانية المشروع، وفي ظل تخصيص ميزانية مشروع الإسكان الاجتماعي من ضمن الإنفاق الاجتماعي للدولة، فمن المهم تتبع هذا الإنفاق والتوصل إلى كيفية توظيف هذا الإنفاق العام في غرضه الاجتماعي. تذبذبت المخصصات المالية لمشروع الإسكان الاجتماعي مع التغيرات السياسية، ومع اختفاء أي خطة معلنة له، أو خطة لوزارة المالية ووزارة التخطيط مبنية على البرامج بتقسيم مفصل للمشاريع المختلفة بكل برنامج، أظهر هذا التقصير تباين بين مخصصات الخطة وبين تصريحات المسؤولين في الإعلام (جدول رقم 7).¹⁰¹

الجدول رقم 7؛ الإنفاق العام المخطط والفعلي لمشروع الإسكان الاجتماعي						
مخطط الاستثمارات (جم)						
إجمالي	2015-2014	2014-2013	2013-2012	2012-2011	جهة التمويل	الخط
32,638,789,370	9,500,000,000	3,838,789,370	7,800,000,000	11,500,000,000	الموازنة العامة بالإضافة إلى موارد الهيئات الذاتية وقد تضم مشاريع أخرى	خطة برنامج الإسكان الاجتماعي حسب وزارة التخطيط
2,000,000,000	0	0	0	2,000,000,000	الهيئة الهندسية للقوات المسلحة	
12,103,000,000	5,000,000,000	1,420,000,000	2,683,000,000	3,000,000,000	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	خطط مشروع الإسكان الاجتماعي
5,838,789,370	2,000,000,000	3,838,789,370	لا توجد معلومات	لا توجد معلومات	ديوان وزارة الإسكان/ الجهاز المركزي للتعمير	وحده حسب الأجهزة المختلفة المنفذة له
19,941,789,370	7,000,000,000	5,258,789,370	2,683,000,000	5,000,000,000	إجمالي الخطط الفردية	
-12,697,000,000	-2,500,000,000	1,420,000,000	-5,117,000,000	-6,500,000,000		الفرق بين الخطة العامة والخطط الفردية
مخطط الدعم (جم)						
613,000,000	613,000,000	0	0	0	صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري	مخصصات الدعم

101- ملاحظة: لم يضم تحليل المخصصات المالية لمشروع الإسكان الاجتماعي الإنفاق الخاص بوحدات المنحة الإماراتية لعدم ورود معلومات كافية عنه.

الإنفاق الفعلي من استثمارات ودعم (جم)

5,085,185,000	السنة المالية لم تنتهي بعد	3,585,185,000	1,500,000,000	لا توجد معلومات	الإنفاق الفعلي المعلن لكل سنة مالية
---------------	----------------------------	---------------	---------------	-----------------	-------------------------------------

مصادر مخطط الاستثمارات:

2010-2011: وزارة التخطيط 2011. خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام 2011-2012 و: "مليار جنيه من الجيش لمشروع المليون وحدة"، الأهرام المسائي، 18-11-2011 و: "طرح 28 ألف وحدة سكنية لمحدودي الدخل على شركات المقاولات في 7 مدن جديدة"، الأهرام، 24-01-2012

2012-2013: وزارة التخطيط 2012. خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام 2012-2013 و: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة 2012. خطة 2012-2013 الفرعية المعتمدة من وزارة المالية.

2013-2014: وزارة التخطيط 2013. وثيقة الخطة العاجلة لتنشيط الاقتصاد المصري والتأسيس للعدالة الاجتماعية لعام 2013-2014 (ديوان وزارة الإسكان فقط دون الهيئات) و: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، خطة تنفيذ البنية الأساسية لعام 2013-2014

5 موازنة 2014-2015: وزارة التخطيط 2014. خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام 2014-2015 و: "المجتمعات العمرانية" تسند مناقصات تنفيذ 40 ألف وحدة بتكلفة 4 مليارات جنيه، البورصة نيوز، 02-09-2014

مصادر مخطط الدعم:

وزارة المالية، الموازنة العامة للدولة، موازنة الهيئات الخدمية 2014-2015

مصادر الإنفاق الفعلي:

2012-2013: "الشورى يؤجل اعتماد موازنة الإسكان الاجتماعي" .. ويصفها بـ"الضخمة"، جريدة المال، 09-06-2013

2013-2014: "قطاع الإسكان: 2 مليار جنيه ميزانية المشروع الاجتماعي العام المقبل"، اليوم السابع، 18-06-2014 (فقط ديوان وزارة الإسكان دون الهيئات)

فحسب الخطة الاقتصادية والاجتماعية للسنة المالية 2011-2012، تم رصد 11.5 مليار جنيه لمشاريع التنمية العمرانية بوزارة الإسكان والتي ضمت استكمال مشروع الإسكان القومي المعروف بإسكان مبارك، إلى جانب مخصصات لبرنامج الإسكان الاجتماعي ومشاريع الوزارة الأخرى.¹⁰² لم يظهر تقسيم فعلي لما خصص لبناء وحدات الإسكان لدى مشروع الإسكان الاجتماعي سوى تصريح المهندس خالد عباس المستشار الفني لوزير الإسكان آنذاك أن إجمالي ميزانية المشروع فقط 5 مليار جنيه وهي من الموارد الذاتية لهيئتين حكوميتين،¹⁰³ 3 مليارات من موارد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (وهي هيئة اقتصادية تابعة لوزارة الإسكان وتقوم ببناء حصة الوحدات لديها بالمدن الجديدة)، و ملياران من وزارة الدفاع للهيئة الهندسية للقوات المسلحة لبناء وحدات بمدينتين جديدتين. ولكن من غير المعروف ما تم إنفاقه من هذه الأموال فعلياً نظراً إلى غياب أية بيانات لحساب ختامي للمشروع أو تصريحات للمسؤولين، كما تشير تصريحات المسؤولين فيما بعد بعجز في تنفيذ عدد وحدات المشروع.

أما في السنة المالية 2012-2013، فتم رصد 7.8 مليار جنيه لـ "برنامج الإسكان الاجتماعي" حسب الخطة الاقتصادية.¹⁰⁴ ولكن من غير المعروف ما تم تخصيصه لبناء الوحدات فقط، سوى الـ 2.7 مليار جنيه التي خصصتها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في خططها لهذه السنة المالية.¹⁰⁵ فيما تشير أخبار صحفية ناقلة عن المناقشات التي دارت بين أعضاء لجنة الإسكان بمجلس الشورى ومسؤولي وزارة الإسكان، أنه لم يتم إنفاق سوى 1.5 مليار جنيه من إجمالي مخصصات المشروع خلال السنة 2012-2013 نظراً إلى عدم صلاحية غالبية الأراضي التي تم رصدها للبناء بالمحافظات.¹⁰⁶

102- "وزير الإسكان: نستعد لطرح أراض بأسعار لا تتجاوز 650 جنيهاً"، اليوم السابع، 02.06.2011 <http://tinyurl.com/ke5dzso> (استرجاع: 28.09.2014)

103- "طرح 28 ألف وحدة سكنية لمحدودي الدخل على شركات المقاولات في 7 مدن جديدة"، الأهرام، 24.01.2012 <http://www.masress.com/ahram/126733> (استرجاع: 25.09.2014)

104- وزارة التخطيط 2012.

105- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة 2012.

106- "الشورى يؤجل اعتماد موازنة الإسكان الاجتماعي" .. ويصفها بـ"الضخمة"، جريدة المال، 09.06.2013 <http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx> ?ID=76706#.VCfHtK37sjg (استرجاع: 28.09.2014)

أصدرت وزارة التخطيط ما سمي بالخطة العاجلة في السنة المالية 2013-2014 لمشروع الإسكان الاجتماعي، ولأول مرة لم تضم مخصصات "برنامج الإسكان الاجتماعي" في مجمله، واكتفت بالتوزيع الجغرافي للاستثمارات العامة لما يتم بناؤه بالمحافظات، والتي ضمت نحو 3.8 مليار جنيه.¹⁰⁷ ولكن أعلنت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن خطتها لبناء الوحدات بالمدن الجديدة على موقعها، والتي ضمت نحو 1.4 مليار جنيه من الاستثمارات.¹⁰⁸

تشير الخطة الاقتصادية والاجتماعية للعام المالي 2014-2015 إلى تخصيص 9.5 مليار جنيه لـ"البرنامج القومي للإسكان الاجتماعي" في مجمله،¹⁰⁹ وهو برنامج يضم ثلاثة مشاريع، هي: توفير مساكن كاملة المرافق للشباب ومحدودي الدخل، وهو "مشروع الإسكان الاجتماعي"، المعروف بالمليون وحدة، وتوفير قطع أراضي عائلية صغيرة لذوي الدخل المتوسطة بحد أقصى 400 متر، وهو "قطع أراضي الإسكان العائلي" أو "قطع أراضي الإسكان الاجتماعي"، وتوفير قطع أراضي للقادرين ومنها "مشروع بيت الوطن".

ولكن لا يوجد تقسيم للإنفاق على هذه المشاريع الثلاثة، كلٌّ على حدة، مما يوجب الإنفاق الفعلي على "مشروع الإسكان الاجتماعي" لمحدودي الدخل وحده، ويجعل من مزاعم الحكومة، أن مخصصاته "تسهم في تحقيق العدالة الاجتماعية للمواطنين"،¹¹⁰ وأنها تستأثر بـ 21.1% من الاستثمارات العامة الموجهة "لتحقيق العدالة الاجتماعية... حيث يعتبر توفير مسكن ملائم حقاً أساسياً لكل المواطنين بغض النظر عن مستويات دخولهم"¹¹¹ - وهي مزاعم زائفة، فالبرنامج المخصص له هذه المليارات يخدم متوسطي الدخل وذوي الدخل فوق المتوسطة والأغنياء، وكل ذلك حسب تعريف الخطة للمشروع.

أشارت الخطة أن مليارين من الجنيئات من مخصصات البرنامج الكلي سيتم تخصيصها من الخزانة العامة للدولة، كما أشارت تصريحات رئيس قطاع الإسكان بوزارة الإسكان أنه سيتم تخصيصها كلها لتنفيذ وحدات مشروع الإسكان الاجتماعي بالمحافظات. فيما أوضحت الخطة أن باقي الميزانية سيتم تخصيصها من موارد وزارة الإسكان الذاتية، وهو ما أكده وزير الإسكان في تصريحات له بتمويل 80% من مشروع الإسكان الاجتماعي ذاتياً.¹¹² فقد أعلنت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وهي هيئة اقتصادية تابعة لوزارة الإسكان، توفير 5 مليارات جنيه من حصيلة بيع وحدات مشروع الرحاب ومدينتي لبناء وحدات الإسكان الاجتماعي في المدن الجديدة التابعة لها¹¹³. كما صرحت رئيس صندوق دعم وضمان التمويل العقاري، وهي الجهة الحكومية التي تدير توفير التمويل العقاري لمحدودي الدخل، أن وزارة الإسكان ستحصل على 1.8 مليار جنيه من البنوك المشتركة في توفير التمويل العقاري للمستفيدين منه،¹¹⁴ وهي حصيلة بيع أول 13 ألف وحدة منه والتي بدأ تسليمها في شهر أكتوبر 2014. أي من المتوقع أن تكون كامل حصيلة بيع وحدات الإسكان الاجتماعي التي سيتم تسليمها للمستفيدين خلال سنة 2014-2015، وهي نحو 52 ألف وحدة، 7.2 مليار جنيه.

107- وزارة التخطيط 2013 أ.

108- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة 2013.

109- حسب خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية (وزارة التخطيط 2014، 115) والبيان الصحفي لوزير المالية يوم 26.05.2014 (المال 2014).

110- وزارة التخطيط 2014. ص 115

111- وزارة التخطيط 2014. ص 275

112- "الإسكان" تسعى لتوفير 5 مليارات جنيه لتنفيذ 50 ألف وحدة سكنية، البورصة نيوز، 19-08-2014 <http://tinyurl.com/k4h7mb9> (استرجاع: 19-10-2014)

113- المصدر السابق.

114- "4 بنوك تدرس سداد 1.8 مليار جنيه لـ"الإسكان" خلال أيام"، صدى البلد، 15-07-2014 <http://www.el-balad.com/1050194#sthash.33n3DKIE.dpuf>

(استرجاع: 19-10-2014)

ميزانية الدعم

لأول مرة منذ بدء مشروع الإسكان الاجتماعي، يمكن احتساب الدعم الموجه له، لأنه يصرف فقط عند تخصيص الوحدة للمتفعين منها، فستكون السنة المالية 2014-2015 أول سنة يتم تخصيص وحدات للمتفعين. وحيث أن جميع وحدات "مشروع الإسكان الاجتماعي" المعلن عن تخصيصها هذا العام سيتم تخصيصها بنظام التمويل العقاري، فالمسؤول عن تمويل المتقدمين لهذه الوحدات هو "صندوق دعم وضمان التمويل العقاري"، والذي في موازنة 2014-2015 تم تخصيص 613 مليون جنيه له ببند الدعم،¹¹⁵ أو فقط فقط 0.3% من بين جملة مخصصات الدعم بموازنة 2014-2015 والمقدرة بـ 229.6 مليار جنيه (انظر ملحق 1).

2.3 صلاحية الوحدات للسكنى، مساحات الوحدات ووصول ذوي الإعاقة إليها

حسب تصريحات المسؤولين، يتم توفير نموذج واحد من الوحدات وهو الوحدة السكنية النمطية بعمارة سكنية من ستة أدوار. في بداية المشروع أشارت كراسة الشروط التي أصدرتها وزارة الإسكان ضمن مسابقة لتصميم وحدات الإسكان الاجتماعي أن المساحة الصافية للوحدات النمطية من ثلاث غرف نوم وصالة ستكون 70 متراً مربعاً،¹¹⁶ هذا بالإضافة إلى تصاريح عدة للمسؤولين منذ بدء المشروع. ولكن خلال الأشهر القليلة الماضية تم وصف مساحة الوحدات في تصاريح المسؤولين والإعلان عن التقدم لحجز الوحدات الذي تم نشره في الصحف، بأن مساحتها الإجمالية تصل إلى 90 متراً مربعاً. فن غير المبرر أن يكون الفارق بين المساحة الصافية والمساحة الإجمالية نحو 30%، فحسب المشروع القومي للإسكان، كان الفارق بين المساحات الصافية والإجمالية 17% وهو في الحدود المقبولة، وإذا طبق على الإسكان الاجتماعي فن المفترض ألا تزيد المساحة الإجمالية للوحدة عن 82 متر مربع. كما أن وصف المساحة بأنها "تصل" إلى 90 متراً مربعاً ما هو إلا وصف فضفاض.

بخلاف الوحدات التي تم تنفيذها حتى تاريخ البحث والإعلان عن تسليمها، توجد نماذج لوحدات أصغر من غرفتي نوم وصالة بمساحة صافية 50 متراً مربعاً (إجمالي 59 متراً مربعاً) حسب كراسة شروط مسابقة تصميم الوحدات، وبالإضافة إلى بعض التصاريح، ولكن لم تشر خطة المشروع الواردة لسنة 2014-2015 إلى وحدات من هذا النوع.

من حيث المساحة الكمية، يتعدى نموذج الـ 70 متراً الاشتراطات المصرية بنسبة كبيرة (جدول رقم 4). فقد حدد القانون مساحة الغرفة الواحدة القابلة للسكنى (نوم أو معيشة) بـ 7.5 متر مربع، وهو ما يعني وحدة من غرفتي نوم بمساحة كلية نحو 30 متراً مربعاً، وهي مساحة متدنية للغاية سواء بالمقارنة بالواقع المصري، حيث وسيط إجمالي مساحة الوحدات 75 متراً مربعاً (صافي 70 متراً مربعاً)، أو ما يطالب به المصريون، وهي وحدات ما بين 60 إلى 100 متر مربع¹¹⁷. كما تظهر بعض المعايير من دول أخرى قصور المعيار المصري، حيث تنص معايير مدينة لندن أو دولة ماليزيا على اتباع حد أدنى من المساحة تختلف لكل غرفة قابلة للسكنى حسب استخدامها، بدءاً من غرفة نوم لفرد واحد، وغرفة نوم لفردين، ثم غرفة المعيشة (جدول رقم 8).

115- وزارة المالية 2014. ص 82.

116- وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية 2011.

117- 44.1% من وحدات الأسر المبحوثة تراوحت مساحتها بين 65 و90 متراً مربعاً، فيما تراوحت المساحات المرغوبة من قبل 80.3% من المبحوثين ما بين 60 إلى 100 متر مربع. (USAID 2008)

جدول رقم 8: مقارنة مساحات الغرف والوحدات بعدد من المعايير

صافى مساحة الأغراض السكنية	غرفة المعيشة	غرف النوم			المعايير
		فردين	فرد	فرد	
53.8	21.0	12.0	10.4	10.4	الإسكان الإجتماعي
30.0	7.5	7.5	7.5	7.5	معايير قانون البناء المصري**
46.5	20.0	12.5	7.0	7.0	معايير كود البناء لمدينة لندن***
48.4	24.2	10.8	6.7	6.7	معايير دولة ماليزيا****

*وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية 2012.
 ** قانون 119 لسنة 2008 (قانون البناء الموحد)
 *** HATC 2006
 **** Sahabuddin 2012

على المستوى الكيفي، نموذج الـ 70 متراً نموذج مثالي للعرف المصري والدراسات الاجتماعية ببعض الدول الغربي أيضاً¹¹⁸، والذي يجذب على الفصل بين الأطفال من الجنسين. ولكن لماذا الاعتماد على نموذج واحد فقط، وهو ما يرفع من تكلفة المشروع ومن التكلفة شراء هذه الوحدات، والتي تخصص جميعها بنظام التمويل العقاري، في حين لا يوجد ما يعوق تنفيذ نماذج الوحدات ذات مساحة إجمالية 59 متراً مربعاً، التي قد تقل تكاليف إنشائها، وبالتالي شرائها، لنحو 23% لمن يرغبون في وحدات أصغر.

ففي حين اقتصر برنامج الإسكان القومي على توفير وحدات صغيرة للغاية بمساحات 42 متراً مربعاً (غرفة نوم واحدة وغرفتي نوم) و63 متراً مربعاً (غرفتي نوم)، وكان القصور في توفير وحدات أكبر من ثلاث غرف للنوم، توفير مشروع الإسكان الاجتماعي نموذج واحد فقط، وهو من ثلاثة غرف للنوم هو أيضاً تقصير، وكان لا بد من توفير عدد من النماذج لتضمن الملاءمة لعدد من المستفيدين ذوي الاحتياجات الاجتماعية المختلفة من الأسر الكبيرة، والأسر الصغيرة، والأرامل والمتقاعدين..

المعيار الآخر لصلاحية السكن هو إمكانية المعاقين الوصول للوحدات، وهو شأنه في ذلك شأن معظم المباني المصرية تقريباً. فمعظم المباني التي بنيت من خلال مشروع الإسكان الاجتماعي ليس بها مصاعد وتعتمد على السلالم، ولكن تتوافر نسبة من الوحدات في الدور الأرضي، نحو 17% من المشروع (مع الاعتبار بأن المباني يبلغ ارتفاعها ستة أدوار، وأن الدور به أربع شقق)، ما يجعل من السهل الوصول إليها تماماً أو جزئياً بالنسبة إلى الأشخاص ذوي الإعاقات وكبار السن. ولم يكن هذا سوى كلام نظري حيث لم ترد أي معلومات بخصوص تحديد نسبة

معينة أو طلب لبيانات لذوي الاحتياجات الخاصة بالإعلانات الثلاثة التي أعلنت فتح باب حجز وحدات الإسكان الاجتماعي بين يونيو ونوفمبر 2014 (انظر الملحق 2). وموافقة رئاسة مجلس الوزراء في شهر 23 سبتمبر 2014 بتخصيص 5% من وحدات الإسكان،¹¹⁹ اقتضت فقط على وحدات إسكان الأولى بالرعاية، وهي أحد محاور برنامج الإسكان القومي، وليس مشروع الإسكان الاجتماعي، وهو المشروع الأكبر والذي يحظى بغالبية الاستثمارات والدعم من بين مشاريع الإسكان الحكومية (انظر ملحق 1).

بخصوص الأولويات الاجتماعية، أعلنت وزارة الإسكان في 17 أكتوبر 2014 على تحديد مجلس الوزراء نظام ترتيب الأولويات عند تخصيص الوحدات 1، وهي حسب الأقل دخلاً أولاً، ثم المتزوج ويعول، أو الأرملة ويعول أو المرأة المعيلة، فالمتزوج وأخيراً الأعراب، وهي أولويات عادلة ومن البديهي أن يضمها أي نظام لتوزيع وحدات الإسكان المدعومة.

2.4 عدالة أنماط الحياة، ما بين التمليك والإيجار

بالمقارنة لبرنامج الإسكان القومي والذي استحوذت الوحدات المخصصة عن طريق التمليك على 90% من عدد وحداته (حسب ما تم تنفيذه)، وتم تخصيص 10% فقط عن طريق الإيجار (75% منها هي وحدات صغيرة بمساحة 42 متراً مربعاً)، لم يتم الإعلان بعد عن خطة للإسكان الاجتماعي بها توزيع نسبي لأنماط الحياة المختلفة، ولا توجد نية واضحة لتوفير وحدات بالإيجار حيث أن كامل وحدات مشروع الإسكان الاجتماعي التي تم الإعلان عن تسليمها حتى الآن، وهي نحو 52 ألف وحدة، سيتم تخصيصها بالتمليك عن طريق التمويل العقاري،¹²⁰ كما سيتم تخصيص الوحدات التي تم بناؤها على أراضٍ تابعة لوزارة الدفاع بنظام حق الانتفاع.¹²¹

هذا بالإضافة إلى عدم وضوح الرؤية بخصوص نوعية الحياة التي سيتم بها تخصيص الوحدات التي تمولها دولة الإمارات العربية وتقوم بتنفيذها الهيئة الهندسية للقوات المسلحة من خلال ما يسمى بـ"المنحة الإماراتية"، وهي 50 ألف وحدة. فصرحت مصادر بوزارة الإسكان في مارس 2014 أنها ستكون بالإيجار لمدة 10 سنوات،¹²² كما صرحت مصادر بالوزارة في سبتمبر 2014 أنها ستكون بالتمويل العقاري،¹²³ فيما صرح محافظ الجيزة في شهر أكتوبر 2014 أن وحدات المنحة الإماراتية بمحافظته ستكون بنظام حق الانتفاع.¹²⁴

غياب وحدات يتم تخصيصها عن طريق الإيجار، وغياب الرؤية حولها، يمثل قصوراً حاداً وتراجع لمواصفات مشروع الإسكان الاجتماعي في أحد أهم أبعاده الاجتماعية. فتمط الحياة بالمشروع على نقيض واقع الطلب على السكن حيث تطالب غالبية السكان الباحثين عن مسكن

119- «مجلس الوزراء: تخصيص 5% للمعاقين بوحدات «الأولى بالرعاية» في مشروعات الإسكان الاجتماعي»، الأهرام، 23-09-2014، <http://gate.ahram.org.eg/News/540624.aspx> (استرجاع: 19-10-2014)

120- حسب شروط تخصيص الوحدات التي وضعتها وزارة الإسكان في إعلان حجز 13 ألف وحدة بجريدة الأهرام يوم 19 مايو 2014، وإعلان حجز 24 ألف وحدة بجريدة الأهرام يوم 11 يوليو 2014.

121- "محافظ الجيزة: طرح شقق الإسكان الاجتماعي خلال شهر"، اليوم السابع، 14-10-2014 <http://tinyurl.com/namftqt> (استرجاع: 29-10-2014)

122- "الحكومة تطرح 50 ألف وحدة سكنية محدودتي الدخل بنظام الإيجار"، المال، 11-03-2014 <http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=139525#VEOQda37sjh> (استرجاع: 19-10-2014)

123- "الإعلان قريباً عن 50 ألف وحدة سكنية من منحة الإمارات"، الأهرام، 11-09-2014 <http://digital.ahram.org.eg/Economy.aspx?Serial=1677686> (استرجاع: 19-10-2014)

124- "محافظ الجيزة: طرح شقق الإسكان الاجتماعي خلال شهر"، اليوم السابع، 14-10-2014 <http://tinyurl.com/nhy8jqqs> (استرجاع: 19-10-2014)

(43%) بنظام الإيجار التمليكي طويل المدى¹²⁵، وهو ما يعكسه الواقع حيث أن نسبة الحائزين لوحدة سكنية عن طريق الإيجار (بالقانوني القديم والجديد) 36.5%،¹²⁶ حيث تزيد هذه النسبة إلى 43.9% لفئة الدخل الأكثر فقراً، و41.8% لفئة الدخل الفقيرة، وهما الفئتان اللتان من المفترض أن يوجه إليهما وحدات مشروع الإسكان الاجتماعي.

2.5 عدالة التوزيع الجغرافي، غياب المنطق

بعد أن أوضحنا غياب المعايير وعشوائية التوزيع الجغرافي في برنامج الإسكان القومي،¹²⁷ هل تطور فكر مخططو مشروع الإسكان الاجتماعي في وضع خطة المشروع، أم لا؟

فحسب الخطة الخمسية للمشروع،¹²⁸ يتراوح نصيب المحافظات من وحدات المشروع ما بين 0.4 حتى 3.2 ضعف، أي أن نسبة عدد الوحدات المخصصة لكل محافظة بالمقارنة لنسبة عدد السكان بكل محافظة يختلف ثمانية أضعاف،¹²⁹ مما يشير إلى غياب العدالة في التوزيع الجغرافي لوحدات المشروع (جدول رقم 9).

من المفهوم أن عدداً من محافظات الدلتا لا تملك مساحات واسعة من الأراضي الخالية نظراً إلى عدم وجود ظهير صحراوي لها، وجرى العرف أن يتم تخصيص نسبة من مخصصات محافظة أخرى قريبة ولها ظهير صحراوي لأبناء المحافظات المختلفة، وهو ما يظهر في محافظات الغربية وكفر الشيخ والدقهلية ودمياط (ما بين 0.9 إلى 1 ضعفاً)، ولكنه غير مبرر على الإطلاق للمحافظات ذات الظهير الصحراوي سواء في الدلتا (المنوفية والشرقية والبحيرة) أو الصعيد (أسيوط وسوهاج والفيوم وأسوان). كما أنه يرتفع ببعض المحافظات الحدودية إلى 2.5 و3.2 ضعف (جنوب سيناء والبحر الأحمر) مما يشير ربما إلى تواجد بعد سياسي ربما توطين البدو، ويتباين بين محافظات ذات طابع مماثل مثل الفارق الكبير بين بني سويف والفيوم (1.4 و0.8 على التوالي) وهما محافظتان في صعيد مصر ولهما ظهير صحراوي، أو شمال سيناء وجنوب سيناء (0.5 و2.5) وهما محافظتان بإقليم جغرافي واحد.

125- وفقاً لدراسة السكن في حضر مصر 2008 USAID

126- فيما تصل نسبة من حاز على مسكنه عن طريق التمليك 44.4%، كما أن 14.6% تم إهداؤهم مسكنهم (غالباً من الأبوين أو الإرث)، و4.7% حازوا على مسكنهم من أحد مشاريع الإسكان المدعم 2008 USAID

127- راجع الجزء الأول

128- وزارة التخطيط 2014. ص 115.

129- أي أن النسبة العادلة هي 1:1، وأي نسبة تعلق عنها تشير إلى زيادة عدد الوحدات بالمقارنة بعدد السكان، وأي نسبة تقل عن 1 تشير إلى انخفاض العدد المخصص عن عدد السكان. عدد السكان حسب الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2013.

جدول رقم 9؛ نصيب الفرد من وحدات مشروع الإسكان الاجتماعي					
نصيب الفرد	عدد السكان**		الوحدات المتوقع إنشاؤها*		المحافظة
	معدل	نسبة	عدد	نسبة	
0.9	100.00	83,667,047	100.0	1,001,685	الإجمالي
3.2	0.4	328,839	1.3	12,753	البحر الأحمر
2.5	0.2	161,921	0.5	4,755	جنوب سيناء
1.9	0.8	640,603	1.4	14,278	بورسعيد
1.7	1.3	1,113,836	2.3	22,684	الاسماعيلية
1.5	0.3	214,419	0.4	3,935	الوادى الجديد
1.4	3.2	2,689,399	4.4	43,961	بنى سويف
1.3	10.7	8,922,949	13.9	139,386	القاهرة
1.1	3.4	2,879,937	3.9	39,386	قنا
1.1	1.3	1,092,469	1.4	14,330	الأقصر
1.0	0.7	592,323	0.7	7,242	السويس
1.0	4.8	4,011,564	4.9	48,768	أسيوط
1.0	3.6	3,019,191	3.5	34,601	كفر الشيخ
0.9	5.2	4,345,836	4.9	48,768	سوهاج
0.9	6.8	5,692,113	6.3	63,580	الدقهلية
0.9	5.4	4,546,650	4.9	49,366	الغربية
0.9	4.5	3,757,152	4.1	40,755	المنوفية
0.9	1.6	1,358,788	1.5	14,630	أسوان
0.9	8.6	7,205,122	7.7	77,294	الجيزة
0.9	5.8	4,865,896	5.1	51,471	المنيا
0.9	5.8	4,874,203	5.1	51,367	القليوبية
0.9	0.5	408,634	0.4	4,299	مطروح
0.9	5.5	4,616,625	4.8	48,465	الاسكندرية
0.9	1.5	1,271,196	1.3	13,139	دمياط
0.9	7.4	6,174,048	6.4	63,657	الشرقية
0.9	6.6	5,494,904	5.6	56,473	البحيرة
0.8	3.6	2,979,029	3.0	29,779	الفيوم
0.5	0.5	409,401	0.3	2,563	شمال سيناء

المصادر: *وزارة التخطيط 2014
**الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2013

مثلها في برنامج الإسكان القومي، توضح خطة مشروع الإسكان الاجتماعي الخمسية الغياب لأية معايير اجتماعية أو اقتصادية للتوزيع الجغرافي للوحدات، وهذا مع الافتراض أن ما تم نشره يمكن تسميته بالخطة. فع كل خطة سنوية يتم الإعلان عنها، يتضح تعديل أعداد الوحدات المستهدف تنفيذها بكل محافظة، والتي في بعض الأحيان تظهر تناقضاً مع الخطة الخمسية للمشروع. فعلى سبيل المثال، عدد الوحدات المخطط تنفيذها في شمال سيناء لعام 2014-2015 فاق عدد الوحدات المخطط تنفيذها في الخطة الخمسية بالضعف، مما للوهلة الأولى قد يشير إلي استدراك تحديد نصيب متدنٍ لهذه المحافظة في الخطة الخمسية، ولكن ارتفع نصيب محافظات جنوب سيناء والوادي الجديد ما بين 20% و46% علي التوالي، وهما محافظتان كان مدرجاً لهما نسبة عالية من الوحدات في الخطة الخمسية من الأصل، فلم الزيادة الجديدة؟

3. تحليل شروط مشروع الإسكان الاجتماعي، هل الفقراء أقرب منالاً منه؟

لمعرفة مدى ملاءمة وحدات مشروع الإسكان الاجتماعي لفئة الأسر التي من المفترض أن يستهدفها أي مشروع إسكان مدعم يستثمر ويهدى الأموال العامة لكي يساعد الفقراء علي إيجاد مسكن، تمت الاستعانة بمعايير العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بشأن المسكن الملائم،¹³⁰ والتي ضمت النفاذ والقدرة على دفع السعر. لذا يركز هذا الجزء في مدى تمكن الفقراء من الاستفادة من مشروع الإسكان الاجتماعي بناءً على شروط الدخل المحددة للتأهل للحصول على وحدة سكنية من خلاله، فنذ تسعينيات القرن الماضي يستخدم الدخل لتحديد مدى قدرة المستفيد على الاقتراض وتسديد قسط القرض، حيث تخصص الغالبية العظمى من وحدات مشروع الإسكان الاجتماعي بالتمويل العقاري، والذي يشترط على حد أدنى للدخل.

3.1 شروط المشروع في الفترات السياسية السابقة: 2011 إلي 2014

تغيرت أنماط الحياة المتوفرة ومعها شروط الحصول على وحدة من مشروع الإسكان الاجتماعي عدة مرات خلال السنوات الثلاث منذ بدء المشروع مع تغير الظروف السياسي للبلد (جدول رقم 10).

نهاية نظام مبارك وفترة حكم المجلس العسكري

في البداية صرح آخر وزير إسكان للرئيس الخلع، حسني مبارك، أنه سيتم تخصيص وحدات المشروع عن طريق الإيجار التملكي، وهو نظام مختلف عن نظام التخصيص بالتمليك عن طريق الاقتراض أو التمويل العقاري كما كان معتاداً، بواقع إيجار شهري 175 جنيه لمدة 20 سنة تم حساب أنه في حدود 25% من الحد الأدنى للأجر آنذاك (700 جنيه) وبزيادة سنوية 25 جنيه.¹³¹ لم تتم وضع أية شروط مفصلة للتقدم للمشروع، بخلاف إلغاء شرط الحد الأدنى للدخل،¹³² وهو كان أحد شروط المشروع السابق، برنامج الإسكان القومي، والذي كان ضماناً للاقتراض وتسديد الأقساط، وتم تأجيل الإعلان عن باقي الشروط التي عادةً يتم الإعلان عنها مع الإعلان عن مشروع إسكان جديد، لحين الانتهاء من مشروع لقانون جديد ينظم الإسكان المدعم، وهو ما سمي بقانون الإسكان الاجتماعي.

130- العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، مادة 11 (1)، الحق في السكن الملائم الموقع من جمهورية مصر العربية في الرابع من أغسطس 1966 وصدقت عليه في 14 يناير 1982. التعليق العام رقم 4 لسنة 1991 ينص علي سبعة معايير لا بد أن تكون متوفرة في المسكن الملائم: النفاذ والقدرة على دفع السعر، وأمن الحياة، وصلاحية الوحدات للسكنى وإمكانية الوصول إليها ومناسبتها ثقافياً، وتوافر الخدمات والمواد والبنية التحتية، والموقع.

131- «البرادعي: الإسكان يستحق نسبة في دعم الدولة»، صدى البلد، 13.02.2012 <http://elbaladtv.net/details/12392> (استرجاع: 16.09.2014)

132- "إلغاء شرط الحد الأدنى للدخل .. في مشروع المليون وحدة سكنية"، المساء، 25.09.2011 <http://www.masress.com/almessa/38483> (استرجاع: 25.09.2014)

فترة حكم الإخوان المسلمين والرئيس محمد مرسي

ظلت شروط الدخل مبهمة لأكثر من سنة حتى تبذلت الأنظمة مع انتخاب محمد مرسي رئيساً في منتصف عام 2012 وهذا الشارع السياسي. تراجعت حكومة الإخوان عن تخصيص الوحدات بالإيجار التملكي، وعاد نظام التمويل العقاري في عهدها،¹³³ وهو نظام يضع مسؤولية التمويل على البنوك والمستفيد وليس على الخزانة العامة للدولة، كما تمت الإشارة إلي تخصيص نسبة من الوحدات عن طريق الإيجار. ولكن لم تعلن أية تفاصيل أخرى طوال فترة حكمهم سوى أن الحد الأقصى لدخل الأسرة المستفيدة لا يزيد على 30 ألف جنيه سنوياً،¹³⁴ أي جميع الأسر المصرية سوى أغنى 10% من المصريين، وهو ما كان متبعاً في مشروع الإسكان القومي، أو إسكان مبارك وسمح للطبقات فوق المتوسطة من الاستفادة من دعم الدولة للإسكان.

جدول رقم 10؛ مقارنة شروط الدخل لمشروع الإسكان الاجتماعي بين نظم الحكم المختلفة

فترة عبد الفتاح السيسي	فترة عدلي منصور		فترة محمد مرسي		نهاية حكم مبارك وفترة المجلس العسكري
	التمويل العقاري	الإيجار التملكي	التمويل العقاري	الإيجار التملكي	نظام الحيازة السائد
3000 - 2500	لم يذكر	لم يذكر	2500	لم يذكر	الحد الأقصى لدخل الأسرة (جنيه/الشهر)
1370	1920	لم يذكر	لم يذكر	700	الحد الأدنى لدخل الأسرة (جنيه/الشهر)
480	480	لم يذكر	لم يذكر	175	الإيجار/ القسط الشهري (جنيه)
35%	25%	لم يذكر	25%	25%	نسبة الإيجار/ القسط من الدخل

المصادر: راجع البحث

فترة حكم الرئيس المؤقت عدلي منصور¹³⁵

تم عزل الرئيس محمد مرسي في 3 يوليو 2013، وأصدر وزير الإسكان بحكومة الرئيس المؤقت عدلي منصور فور تعيينه، تصاريح تنفيذ بإلغاء نظام التمويل العقاري واستبدال به نظام الإيجار التملكي.¹³⁶ ولكن مع هدوء الشارع السياسي خلال الأشهر الستة الأولى، اختفى هذا الخيار، وعاد نظام التمويل العقاري ليصبح النظام الرئيسي لتخصيص وحدات المشروع. كما أقر مجلس الوزراء في السادس عشر من يناير 2014 شروطاً جديدة للحصول على وحدات برنامج الإسكان الاجتماعي¹³⁷، تضمنت تعديل الحد الأقصى لدخل المستفيد من نظام التمويل العقاري المدعم، كما تم تحديد حد أدنى للدخل بناءً على قيمة الوحدة وقيمة قسط التمويل العقاري.

133- "وفيق: «التمويل العقاري» يدعم محدودتي الدخل من خلال «الإسكان الاجتماعي»، اليوم السابع، 11.10.2012 <http://tinyurl.com/mz9ffwb> (استرجاع: 16.09.2014)

134- المصدر السابق.

135- هذه الفقرة ملخص لدراسة سابقة. راجع شوكت 2014 أ.

136- "2,3 مليار جنيه للإسكان الاجتماعي العام الحالي - تسليم 23 ألف شقة للفقراء قريباً بنظام الإيجار التملكي"، الأهرام، 27-07-2013 <http://www.ahram.org.eg/> NewsQ/223222.aspx (استرجاع: 30-10-2014)

137- نقلًا عن وكالة أنباء الشرق الأوسط أ.ش.أ. في: "مجلس الوزراء يقر شروط الحصول على وحدات الإسكان الاجتماعي" الأهرام المسائي، 26.01.2014 <http://massai.ahram.org.eg/> NewsQ/136896.aspx (استرجاع: 28.01.2014)

هذا التعديل كان سيؤدي إلى منع نحو 50% من المصريين الأقل دخلاً الاستفادة من مشروع الإسكان الاجتماعي. فهناك شرط ينظم الحد الأدنى للدخل، وهو الشرط المستقى من قانون التمويل العقاري، الذي ستمول وحدات التمليك بمشروع الإسكان الاجتماعي وفقاً لشروطه، والذي يتم حسابه طبقاً لأسعار بيع الوحدات. فأسعار الوحدات المطروحة، 135 ألف جنيه¹³⁸، تستوجب قسطاً شهرياً من التمويل العقاري بقيمة 480 جنيهاً، أو ما كان يستوجب أسرة لا يقل دخلها عن 1920 جنيهاً،¹³⁹ أي الأسر التي يقع إنفاقها في النصف الأعلى من شريحة الدخل المتوسطة، وهذا حسب بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء لسنة 2012-2013 (جدول رقم 11).

فيما يوجد شرط آخر، وهو الحد الأقصى للدخل، لضمان عدم استفادة فئات الدخل الأعلى من المشروع المدعم. ولكن حسب الحد الجديد الذي وافق عليه مجلس الوزراء، وهو 40,000 جنيه سنوياً للأسرة، يمثل أسراً في الشريحة الأعلى للدخل، أي الأغنياء، ويستبعد فقط أغنى 10% من الأسر المصرية (جدول رقم 11).

جدول رقم 11؛ مقارنة بين شروط الدخل لمشروع الإسكان الاجتماعي وفئات الإنفاق أثناء فترة عدلي منصور								
شروط الدخل ونوعية الحياة				التعريف القانوني للدخل	قيمة إنفاق الأسرة		شرائح الإنفاق	
نوع الحياة	قيمة القسط/ الإيجار	دخل الأسرة			شهري	سنوي	عشري	خمس
		شهري	سنوي					
تمليك بالتمويل العقاري	833	3,333	40,000	محدودي الدخل	3,161	37,928	90-100	5 - الأغنياء 20%
					2,069	24,833	80-89	
	480	1,920	23,040		1,894	22,727	70-79	4 - فوق المتوسط 20%
غير مؤهلين لوحدات المشروع لأن دخلهم أقل من الحد الأدنى للتمويل العقاري وأعلى من الحد الأعلى للإيجار				لا يوجد	1,783	21,391	60-69	
					1,656	19,869	50-59	
					1,577	18,920	40-49	
إيجار	225	1,500	18,000	لا يوجد	1,499	17,989	30-39	2 - الفقراء 20%
غير مؤهلين لوحدات المشروع لأن الإيجار أعلى من 15% من دخلهم					1,407	16,884	20-29	
					1,312	15,743	10-19%	1 - الأكثر فقراً 20%
				1,071	12,849	>10		

مصدر شرائح الإنفاق: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2014. أهم مؤشرات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك والإنفاق لسنة 2012-2013

138- « رئيس صندوق التمويل العقاري: لدينا 900 مليون جنيه لدعم 50 ألف وحدة سكنية في 2014 - (حوار) « مصراوي، 08.02.2014 . <http://www.masrawy.com/> news/Egypt/Politics/2014/February/8/5823935.aspx (استرجاع: 16.02.2014)

139- نص قانون 148 لسنة 2001، قانون التمويل العقاري ألا تزيد نسبة القسط عن 25% من الدخل الشهري للأسرة ذات الدخل المحدود، وهو ما تم تعديله فيما بعد.

هذه الحدود للدخل كان معناها تقليص الاستفادة من المشروع على 30% فقط من المصريين، وهم من الأعلى دخلاً، وفي غياب الإعلان عن خطة مفصلة للمشروع توضح نسب الوحدات المخصصة لأنماط الحياة المختلفة، وحسب مشاريع وزارة الإسكان السابقة، فهذا كان معناه حرمان الفقراء الصريح من مليارات الاستثمارات العامة والدعم، لأن الغالبية العظمى من وحدات مشروع الإسكان الاجتماعي تخصص بنظام التمويل العقاري.

كما حددت مطالبة المستفيد الأقل دخلاً وقتها بسداد 40% من قيمة الوحدة (ما بين 44,000 إلى 52,000 جنيه) ليس إلا شرطاً تعجيزياً، بينما المستفيد الأعلى دخلاً، مطلوب منه، أن يدفع مقدماً ما يعادل 15% (ما بين 16,500 إلى 19,500 جنيه)، وهو ما مثل تمييزاً إيجابياً لصالح الأعلى دخلاً.

شروط وحدات الإيجار التي تم الإفصاح عنها آنذاك لم تكن مبشرة أيضاً، وهذا مع اعتبار أن هناك تخطيطاً لتخصيص وحدات من المشروع بالإيجار، فكان سيُحرم من هذه الوحدات، والتي من المفترض أن تخدم الفقراء، 30% من المصريين الأقل دخلاً. فقيمة الإيجار الموضوعه - 225 جنيهاً - تفوق نسبة الـ 14% من جملة الإنفاق الشهري للنصف الأدنى من فئة الفقراء وكامل شريحة الأكثر فقراً (جدول رقم 11). كما وقع 30% من الأسر المصرية، وهي أسر شريحة الدخل المتوسط ونصف شريحة الدخل فوق المتوسط، ما بين الحد الأعلى للدخل الذي وُضع لوحدات الإيجار، والحد الأدنى للدخل الذي وُضع لوحدات التمويل العقاري (جدول رقم 11). ففي غياب أى خطط لوحدات الإيجار وعدم ملامتها سوى نصف فئة الفقراء، فكانت ستحرم هذه الشروط جميع المصريين الأقل دخلاً والذين يمثلون 40% من السكان.

بالإضافة إلى ذلك، تمثل قيمة المقدم 22 ضعفاً لقيمة الإيجار الموضوعه، وهو ما يعد مبالغاً فيه، وبخاصة أنه يماثل بمرتين ونصف قيمة المقدم لشقق الإيجار بمشروع الإسكان القومي، التي تم تسليمها هذا العام. كما أن الزيادة السنوية المقررة للإيجار، وهي 10%، تمثل عبئاً على الفقراء والذين لا تزيد دخولهم بمثل هذا المعدل، وتمثل عدم مساواة بأصحاب الدخول الأعلى والذين يتم تخصيص الوحدات لهم بالتمويل العقاري بنسبة زيادة 7% سنوياً لمحدودي الدخل، و8% لمتوسطي الدخل.

بعد فترة انتظار ظلت نحو ثلاثة أعوام كاملة، وفي نهاية فترة الرئيس المؤقت عدلي منصور، قام بإصدار قانون رقم 33 لسنة 2014، وهو قانون الإسكان الاجتماعي. جاء القانون بخلاف ما كان المتوقع منه، وهو تنظيم عملية تخصيص الوحدات واشترطات المتقدمين كالسن والدخل، والإقامة، والحالة الاجتماعية، والتي تنظم في العادة بقرارات من مجلس الوزراء أو وزير الإسكان، ولم ينص على أية سياسة أو إستراتيجية لتوفير المسكن الملائم للسكان (وحتى تاريخ هذا البحث، لم تصدر لأحته التنفيذية والتي تضم تفاصيل أكثر عمقاً من القانون نفسه). وإنما قام قانون الإسكان الاجتماعي بالتركيز على اشتراطات تصرف المنتفعين في وحداتهم في حالة الحياة بالتملك.

3.2 شروط المشروع الحالية: فترة حكم الرئيس عبد الفتاح السيسي

خلال المرحلة الانتقالية التي ترأسها الرئيس المؤقت عدلي منصور، لم يتم تسليم أيٍّ من وحدات مشروع الإسكان الاجتماعي، ولذا لم ترَ الفترة تطبيق الشروط وقانون الإسكان الاجتماعي التي صدرت في عهده. وهو ما سمح بتعديل هذه الشروط لمرة أخرى.

تعديلات جذرية علي قانون التمويل العقاري

أصدر عبد الفتاح السيسي تعديلاً لقانون التمويل العقاري أعطى سلطات أوسع لصندوق دعم و ضمان التمويل العقاري،¹⁴⁰ وللهيئة العامة للرقابة المالية في تحديد شروط الانتفاع من مشاريع إسكان محدودي الدخل، ومنها مشروع الإسكان الاجتماعي، ولكنه تعارض مع قانون الإسكان الاجتماعي الذي أصدره عدلي منصور قبله بشهرين في عدد من الاختصاصات مما زاد من تعقيد وإبهام شروط التقدم للإسكان الاجتماعي.

فقد حددت المادة 5 اختصاصات تحديد شروط وقواعد استحقاق المساكن المخصصة لمحدودي الدخل لصندوق دعم و ضمان التمويل العقاري وليس الصندوق الجديد المراد تأسيسه وهو صندوق الإسكان الاجتماعي كما جاء في قانون الإسكان الاجتماعي، وأحال للأئحة قانون التمويل العقاري المعدلة تفاصيل هذه الشروط، وهي ما لم تظهر بعد.

كما تعارضت المادة 36 مكرر بقانون التمويل العقاري المعدل والتي نصت على عدم تصرف المستفيد في وحدته المدعمة من الدولة إلا بعد مرور 7 سنوات من شرائها، أو الحصول على موافقة صندوق دعم و ضمان التمويل العقاري مع ما تنص عليه المادة الرابعة بقانون الإسكان الاجتماعي علي عدم التصرف في الوحدة المدعمة إلا بعد موافقة صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي.

أما بخصوص شروط الدخل، فنص قانون التمويل العقاري المعدل بمادته 35 على إحالة تنظيم نسبة قسط التمويل العقاري للدخل من تحديدها بالأئحة التنفيذية للقانون إلي وضعه في تحم الهيئة العامة للرقابة المالية. وفي 24 أغسطس، 2014 وافق مجلس إدارة الهيئة علي رفع نسبة قيمة القسط الشهري للدخل الشهري لمحدودي الدخل من 25% إلى 35% من الدخل¹⁴¹. أدى هذا التعديل إلى خفض الحد الأدنى للدخل المطلوب لشراء وحدة من الإسكان الاجتماعي، والتي تم تحديد قسطها الشهري بـ480 جنيهاً، من 1920 جنيهاً، أو أسرة من شريحة الدخل المتوسط، إلى 1370 جنيهاً، أو أسرة من شريحة الأكثر فقراً.

مع أن التعديلات ضمت شرائح الفقراء وجزءاً من شريحة الأكثر فقراً للمشروع، فلا زال نحو 25% من الفقراء، وهم النصف الأدنى من شريحة الأكثر فقراً، محرومين من وحدات المشروع، كما أن هذه الشروط تعرض الفقراء والأكثر فقراً الذين من الممكن أن يستفيدوا من المشروع لعدد من المخاطر والتي سيتم شرحها في النقطة القادمة.

التعديلات تهدد أمن الحياة وقد تؤدي إلي التشريد

جميع وحدات مشروع الإسكان الاجتماعي حتى الآن تُملك وتمول بموجب التمويل العقاري ولذا فإن مخاطره واردة على جميع المنتفعين منه حتى الآن. فصحيح أن نظام التمويل العقاري لمحدودي الدخل يوفر قدرًا من الأمان بالمقارنة بنظم التسييط، فالأولى تسلم عقد الملكية للمنتفع مع تسلم الوحدة، ولكن في الثانية يتم تسليم العقد مع انتهاء الأقساط، مما ينتقص من حق المنتفع في حيازة وحدته. كما يوفر صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري ضماناً على الأقساط غير المسددة وحتى ثلاثة أشهر، مما يعطي فرصة للمنتفع المتعثر سداد المتأخرات والبقاء في وحدته.

140- قانون رقم 55 لسنة 2014 بتعديل بعض أحكام قانون التمويل العقاري قانون رقم 148 لسنة 2001.

141- «الرقابة المالية» تصدر ضوابط التعامل مع معيدي التأمين وتقر معايير للتمويل العقاري، الهيئة العامة للرقابة المالية، 26.08.2014 <http://www.efsa.gov.eg/content/>

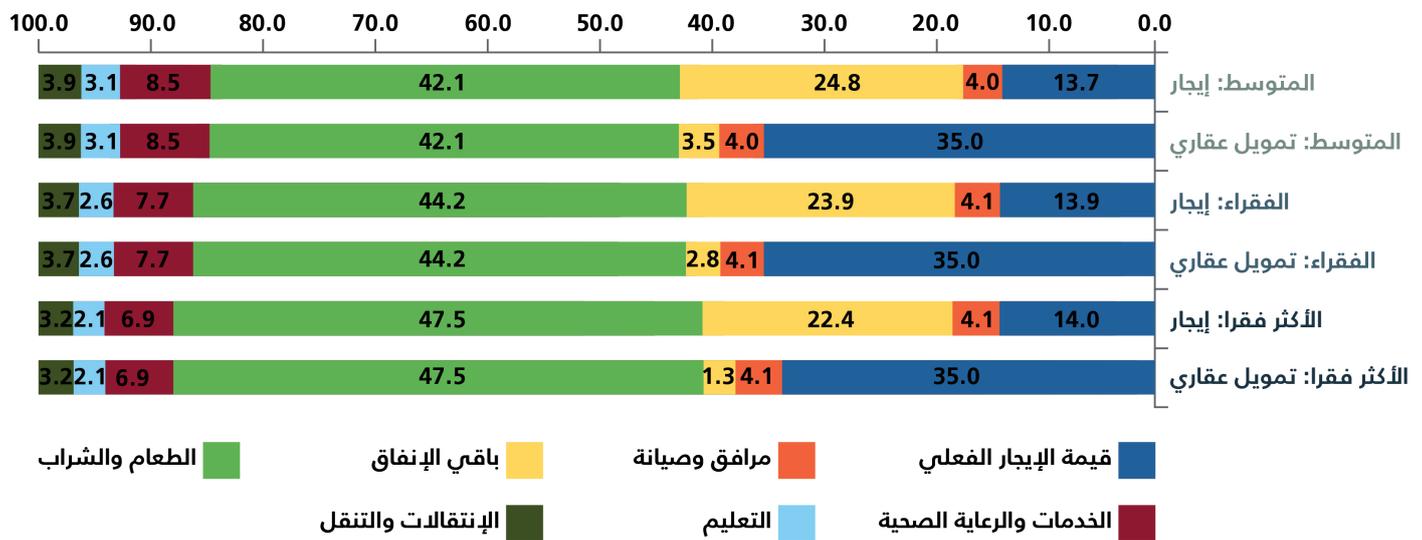
(استرجاع: 18.09.2014) efsa_ar/efsa_news/efsa_156.htm

ولكن هناك مخاطر لهذا النظام، خاصة للفقراء. فتشير الإحصاءات أن نسبة ما تنفقه الأسر المصرية ذات الدخل المتوسطة والفقيرة والأكثر فقراً على السكن، مشتملاً بجميع مستلزماته من صيانة وفواتير الكهرباء والمياه إلخ... هو 17.7% و18% و18.1% على التوالي (انظر شكل رقم 1). يستحوذ إيجار المسكن على نصيب الأسد من هذا الإنفاق (13.7% و13.9% و14% على التوالي)، فيما يذهب معظم المتبقي من الإنفاق على أساسيات الحياة كالغذاء والتعليم والرعاية الصحية ليظل أقل من ثلث الإنفاق لمستلزمات الحياة الأخرى الثانوية كالترفيه، أو لزوم الطوارئ.

فتحديد هيئة الرقابة المالية نسبة دخل الأسرة الشهري الذي سيستقطع لتسديد أقساط التمويل العقاري بـ35% (والتي تم رفعها من 25%) يهدد بالتهاك كامل الإنفاق الثانوي لهذه الأسر ذات الدخل المهشمة، كما أنه يتركهم دون أي مرونة لمواجهة تضخم أسعار المستلزمات الأساسية، وهو ما رصدته تقرير عن أداء التمويل العقاري في مصر في ارتفاع نسبة تعثر عملاء التمويل العقاري أصحاب الدخل فوق المتوسطة والأغنياء¹⁴²، فمن المتوقع أن يتضاعف التأثير على الأسر الفقيرة. هذا بالإضافة إلى التضخم المرتقب في بعض بنود الإنفاق مثل التنقل والتي من المؤكد أنها سترتفع نظراً إلى بناء وحدات الإسكان الاجتماعي بمناطق نائية وبعيدة عن أماكن عمل المتفعين.

في النهاية تهدد هذه التعديلات والتي رأى وزير الإسكان الدكتور مصطفى مدبولي أنها "توفر المسكن الملائم لمتوسطي ومحدودي الدخل"¹⁴³، الأسر المنتفعة، إما بالتأثر السلبي على مستوى معيشتها بضغط الإنفاق على أساسيات الحياة، أم بتراكم الديون عليها أم التعثر عن تسديد الأقساط ومواجهة الطرد من وحداتهم والتشرد.

شكل رقم 1: تأثير قسط التمويل العقاري على الانفاق الشهري الأسري



تعريف قانوني غير واقعي لمحدودي الدخل يضم الأغنياء

هذا برنامج اجتماعي يجب أن يغطي الأكثر فقراً في المقام الأول، ثم الفقراء في المقام الثاني، وفترة الدخل المتوسط في المقام الثالث. فحسب التعريف القانوني لمحدودي الدخل، وتعديلاته اللاحقة (المادة 35 من قانون رقم 148 لسنة 2001، قانون التمويل العقاري والمادة 6 من لائحته التنفيذية)، ظلت أغلبية هذه الفئات خارج حسابات الحكومة خلال السنوات الماضية، نظراً إلى ارتفاع الحد الأعلى للدخل ليضم أسراً

142- رصد 48% من المبحوثين، وهم من مديري شركات التمويل العقاري في مصر، أن من أهم المشاكل التي تواجه القطاع تعثر العملاء في سداد الأقساط 2012 RICS

143- "مدبولي: تعديلات «التمويل العقاري» ستوفر المسكن الملائم لمتوسطي ومحدودي الدخل بأقساط مناسبة»، موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، 11.07.2014 <http://www.newcities.gov.eg/dispNews.aspx?ID=791>

(استرجاع: 23.09.2014)

من أعلى فئة للدخل. فالتعريف الحالي للحد الأعلى للمتفعل من إسكان محدودى الدخل المدعم هو لأسرة يصل مجموع دخلها السنوى إلى 30 ألف جنيه،¹⁴⁴ أو حسب بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك لعام 2012-2013 للجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء يمثل أسراً من شريحة الأغنياء، تاركاً فقط نصف هذه الشريحة، وهم الـ10% من المصريين الأعلى دخلاً، خارج دائرة الاستفادة من المشروع (جدول رقم 12).

جدول رقم 12؛ مقارنة بين شروط الدخل لمشروع الإسكان الاجتماعى وفئات الإنفاق أثناء فترة عبد الفتاح السيسى (الشروط الحالية)								
شروط الدخل ونوعية الحياة				التعريف القانونى للدخل	قيمة إنفاق الأسرة		شرائح الإنفاق	
نوع الحياة	قيمة القسط/ الإيجار	دخل الأسرة			شهري	سنوي	عشري	خمسى
		شهري	سنوي					
غير مؤهلين لأنهم خارج حدود الدخل				متوسط	3,161	37,928	90-100	5 - الأغنياء 20%
تمليك بالتمويل العقارى	875	2,500	30,000	محدودي الدخل	2,069	24,833	80-89	4 - فوق المتوسط 20%
					1,894	22,727	70-79	
					1,783	21,391	60-69	
					1,656	19,869	50-59	
					1,577	18,920	40-49	
					1,499	17,989	30-39	
480	1,370	16,440	لا يوجد	1,407	16,884	20-29	3 - المتوسط 20%	
				1,312	15,743	10-19%	2 - الفقراء 20%	
غير مؤهلين لأنهم خارج حدود الدخل				لا يوجد	1,071	12,849	>10	1 - الأكثر فقراً 20%

مصدر شرائح الإنفاق: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء 2014. أهم مؤشرات بحث الدخل والاستهلاك والإنفاق لسنة 2012-2013

فهذا التعريف المبالغ فيه يرفع نسبة السكان المسموح لهم بالاستفادة من وحدات الإسكان المدعم والتي يتم بناؤها من استثمارات الأموال العامة ودعمها بالأموال العامة إلى 80% من السكان، مما يؤدي إلى توجيه الدعم لمن لا يستحقه ومنافسة الأسر الفقيرة الأسر الأغنى منها على هذا الدعم. الجدير بالذكر أن حكومة د. حازم الببلاوى سعت لرفع هذا الحد، وليس خفضه، ليصل إلى 40 ألف جنيه،¹⁴⁵ وهو في أغلب الظن ما سيتم إتباعه في التعديل المرتقب لللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى.¹⁴⁶

144- حسب المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 1864 لسنة 2008 بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى.

145- نقلاً عن وكالة أنباء الشرق الأوسط، أه.ش.أ. في: "مجلس الوزراء يقر شروط الحصول على وحدات الإسكان الاجتماعى" الأهرام المسائى، 26.01.2014. <http://massai.ahram.org.eg/NewsQ/136896.aspx> (استرجاع: 28.01.2014)

146- "مى عبد الحميد: اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى تصدر خلال شهرين"، الأهرام، 22.08.2014. <http://www.ahram.org.eg/NewsQ/317884.aspx> (استرجاع: 23.09.2014)

ارتفاع أسعار الوحدات وانخفاض نسبة الدعم عن المشاريع السابقة

تصل أسعار وحدات المشروع للسنة المالية الحالية 2014-2015 إلى 135 ألف جنيه. صحيح أنها وحدات بمساحات أكبر من المشروع السابق (ما بين 70 إلى 90 متراً بالمقارنة بـ 63 متراً)، ولكن هذا ليس مبرراً كافياً لارتفاع أسعارها، فتم الاعتماد على إسناد نسبة كبيرة من أعمال البناء بمناقصات محدودة أو بالإسناد المباشر مما خفض التنافسية وبذلك التوصل لأقل الأسعار¹⁴⁷، كما كان من الممكن توفير وحدات بمساحات أصغر حسب الاحتياج الاجتماعي، والتي تقل تكلفتها وليس إجبار المتقدمين على مساحة واحدة.

وصحيح أن رفع نسبة الدين إلى الدخل لـ 35% أدى إلى ضم شريحة الفقراء نظرياً للمشروع، ولكن تظل شريحة الأكثر فقراً والتي تمثل 20% من المصريين، خارج دائرة الاستفادة من المشروع. فيما أدت المغالاة أيضاً إلى تهيش نسبة كبيرة من الفقراء المقبولون، فبخلاف تسديد مقدم حجز قيمته 5000 جنيه، يتم تسديد 15% من قيمة الوحدة عند الاستلام، أو نحو 20 ألف جنيه. أي أن قبل استلام الوحدة مطلوب من الأسر الفقيرة تسديد مقدم يساوي 1.5 ضعف دخلهم السنوي.

بخصوص الدعم، يقدم صندوق دعم و ضمان التمويل العقاري عن طريق الموازنة العامة للدولة دعماً يقدر بما بين 5000 إلى 25,000 جنيه لكل وحدة تتناقص مع ارتفاع الدخل، أو ما بين 3.7% إلى 18.5% من قيمة الوحدة. ولكن عند مقارنة هذه النسب بنسبة دعم مشروع الإسكان القومي السابق، نرى تراجعاً في النسبة والتي كانت تصل إلى 30% من قيمة الوحدة.

التركيز في شروط إثبات الدخل في الحيازة للتملك تهتمش أكثر من ثلثي القوة العاملة

تصبح شروط حدود الدخل هذه مجردة عندما يصطدم المتقدم للمشروع بشروط إثبات الدخل¹⁴⁸، وهو ما أثبتته وحدات مبادرة البنك المركزي للتمويل العقاري لمحدودي الدخل التي تم فتح باب الحجز لها منذ عدة أشهر، وتم رفض 60% من المتقدمين لعدم توفيرهم إثباتاً عن دخلهم¹⁴⁹. فتمثل هذه الشروط بخصوص الموظفين العاملين بعقود ثابتة ومؤمن عليها، سواء بالقطاع العام أو الخاص، إجراءات روتينية، فيما أنها أصعب لأصحاب العمل الحر الرسمي، ولكنها ليست بالمستحيلة. ولكن يقدر المجلس الأعلى للأجور بوزارة التخطيط نسبة من يعملون دون عقد رسمي في مصر بنحو 64%¹⁵⁰ وهم في الأغلب الشريحة الأكثر فقراً من القوة العاملة والتي معظمها من العمال وصغار الحرفيين وصغار الفلاحون والباة الجائلين. ففي غياب أي آلية لقبول طلبات هذه الفئة من العاملين، هذا معناه تهيش أكثر الناس المحتاجة إلى إسكان مدعم.

147- «الإسناد بالأمر المباشر.. ضربة جديدة لقطاع المقاولات الخاص»، صدى البلد، 04.04.2014 - <http://www.el-balad.com/886370#sthash.9TNa5z48.dpuf> (استرجاع: 22.10.2014)

148- شروط إثبات الدخل كما وردت بإعلان حجز 24 ألف وحدة بجريدة الأهرام يوم 11 يوليو 2014 (ملحق رقم 2):
للموظفين: تقديم شهادة التأمينات الاجتماعية، مع تقديم شهادة معتمدة من جهة العمل تتضمن جميع البيانات الأساسية، وإجمالي الدخل الشهري، أو أي مستندات أخرى يراها العميل توضح دخله، وتعزز أو تضيف للدخل.
أصحاب المهن الحرة: تقديم شهادة من محاسب قانوني تبين صافي الدخل الشهري أو السنوي، وصورة من السجل التجاري والبطاقة الضريبية لأصحاب المشروعات الصغيرة (سواء محلاً أو ورشة أو غير ذلك).

149- «العجز عن إثبات الدخل يستبعد أكثر من نصف المتقدمين لمبادرة التمويل العقاري»، الشروق، 17.07.2014 - <http://www.shorouknews.com/news/view.aspx?c-> date=17072014&id=e906a3f6-9a50-47ed-821f-6330a49a8830 (استرجاع: 23.09.2014)

خاتمة الجزء الثاني

من الواضح أن مشروع الإسكان الاجتماعي مرحلة صعبة، ما بين التقلبات السياسية والإدارية وبين صعوبات عملية في تنفيذ خطة ما بين الطموحة والوهمية أدت إلى تحقيق فقط 11% من إجمالي عدد الوحدات التي كان من المخطط تنفيذها خلال السنتين الماليتين 2012-2013 و2013-2014، واستفادة فقط 57 أسرة من المليارات التي أنفقت حتى الآن. كما أن النفاذ في هذه الوحدات محدود ومقتصر على فقراء الموظفين من القطاعين العام والخاص، حتى أصحاب الدخل فوق المتوسطة، فيما تم تهميش غالبية من يعملون دون عقود وخارج الإطار الرسمي، وهم أكثر الأسر في حاجة إلى إسكان مدعم.

مشروع الإسكان الاجتماعي لم يسلم أيضاً من المصالح السياسية للنظم الحاكمة. فبدايته في أكثر الفترات حساسية لنظام كان يعيش آخر أيامه قبل الانهيار لم تكن صدفة، فكان هناك مشروع إسكان آخر يعمل بالفعل، وهو مشروع الإسكان القومي، ولم تكن هناك حاجة إلى الإعلان عن مشروع جديد... سوى كأداة لتهديئة الشارع. وبالفعل نجح المشروع في جذب نحو 5 ونصف مليون أسرة له، ولكن كان هذا بعد انهيار نظام مبارك وخلعه، وأثناء فترة حكم المجلس الأعلى للقوات المسلحة.

مع مرور الوقت وتغير الأنظمة ظل لمشروع المليون وحدة أهمية نظراً إلى وزنه السياسي وهو 5 مليون أسرة، هذا رغم الصعوبات في تنفيذ نسبة ضئيلة من ما وعد به، واستحالة تنفيذ كامل العدد، مليون وحدة، في خمس سنوات، أي بمعدل 200 ألف وحدة في السنة. ولكن مع اختفاء الحراك السياسي وارتفاع وتيرة الحرب على الإرهاب، وجد نظام الحكم فرصة للتراجع عن بعض وعود أسلافه، كان أهمها إلغاء شرط التقدم المسبق للوحدات في الفترة الأصلية بين شهري فبراير وأغسطس 2011،¹⁵¹ وبذلك إلغاء الـ 6 مليون طلب بالكامل، ومعه رفع العبء السياسي المتوارث من فترة ما بعد ثورة 25 يناير عن كاهل النظام الحالي، وإعطاء الفرصة للمشروع لجذب شعبية جديدة له.

في المقابل للحسابات السياسية والعملية لمشروع الإسكان الاجتماعي، لم ينتظره الكثير من الأسر الفقيرة التي تبحث عن سكن. فحسب الإحصاءات الرسمية، قام القطاع الخاص غير الرسمي ببناء نحو 6.5 مليون وحدة خلال الأعوام الثلاثة الماضية،¹⁵² أي بمعدل 1.8 مليون وحدة سنوياً. فإذا افترضنا أن ثلث هذه الوحدات تخدم شرائح الفقراء ومتوسطي الدخل، فهذا بمثابة ثلاثة أضعاف ما سعت الحكومة في توفيره من مساكن، ونحو 43 ضعف ما قامت الحكومة بتنفيذه بالفعل في الفترة نفسها.

فما أظهرته هذه الدراسة أن القطاع الخاص غير الرسمي لا يجهل نفسه بالحسابات السياسية ولا يراعي قوانين البناء والحفاظ على الأراضي الزراعية، ولكنه كان الأكفأ في تحقيق قدر كبير من الدور الاجتماعي للسكن. فيما القطاع العام الرسمي تغيب عنه آلية تخضعه لرغبات المواطنين حيث تغلب عليه الحسابات السياسية التي لا تفيد غالبية المواطنين، وهو ما يبرهنه فشل مشاريع الحكومة في القيام بالدور الاجتماعي المطلوب منها. ولذا يتطلب الوضع عملية دقيقة لإعادة هيكلة السياسات والتشريعات التي تحكم آلية توفير الحكومة المسكن الملائم للفقراء والمهمشين إذ كانت هناك النية فعلاً لتطبيق حق المواطنين الدستوري والحد من الامتداد العشوائي للعمران وتآكل الأراضي الزراعية.

151 - «الإسكان»: بدء حجز المليون وحدة 15 أكتوبر المقبل بمقدم 5 آلاف.. ودعم يتراوح بين 5 إلى 25 ألف جنيه»، الأهرام، 29-09-2014 <http://gate.ahram.org.eg/29-09-2014>
News/542763.aspx (استرجاع: 16-11-2014)

152 - «التفتيش الفني : 318 ألف عقار مخالف في مصر تضم 6.5 مليون وحدة»، البورصة، 01-10-2014 <http://tinyurl.com/k6o9hfv> (استرجاع: 30-10-2014)

الجزء الثالث:

توصيات نحو سياسة عادلة للإسكان في مصر

1. مقدمة

أبدت وزارة الإسكان أخيراً، استعدادها لتغيير سياسة الإسكان الراهنة عندما عقدت جلسة نقاش حول وضع سياسة إسكان جديدة لمصر يوم الخميس الموافق 22 من مايو 2014، والتي ضمت مسؤولين من وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، بالإضافة إلى خبراء في مجال الإسكان والعمران، من مصر وخارجها، وممثلين عن المجتمع المدني المعني بالعمران.

حضرت المبادرة المصرية للحقوق الشخصية هذه الجلسة بناءً على دعوة من وزارة الإسكان، وقدمت عدداً من التوصيات، التي توصلت إليها حسب دراساتها وعملها في مجال حقوق الأرض والسكن، وتمكين السكان من حقهم الدستوري في مسكن ملائم.

يضم هذا الجزء تحدياً وتوسيعاً لهذه التوصيات، التي تم بناؤها على الاحتياج الملح إلى تبني إستراتيجية متكاملة للإسكان تراعي العدالة الاقتصادية والاجتماعية ونص دستور مصر الجديد على كفالة الحق في المسكن الملائم (مادة 78)، وليست فقط الاعتماد على مشاريع الإسكان المدعم.

فتسعى الأسطر القادمة إلى شرح توصيات إستراتيجية متكاملة، يتوجب دمج المشاريع والاستثمارات العامة المعنية بالمسكن من بناء مساكن وترميم مساكن وتطوير العشوائيات فيها، ويتم تنفيذها طبقاً للاحتياج. كما تسعى الإستراتيجية لفرض الحكومة رقابةً على سوق العقارات ومراجعة السياسات الاقتصادية لكبح نسبة تضخم الأسعار، ما يتيح فرصة أوسع لمحدودي الدخل لاقتناء مسكن ملائم مناسب للدخل، حيث أن مشاريع الإسكان المدعم لن تلي كامل الاحتياج.

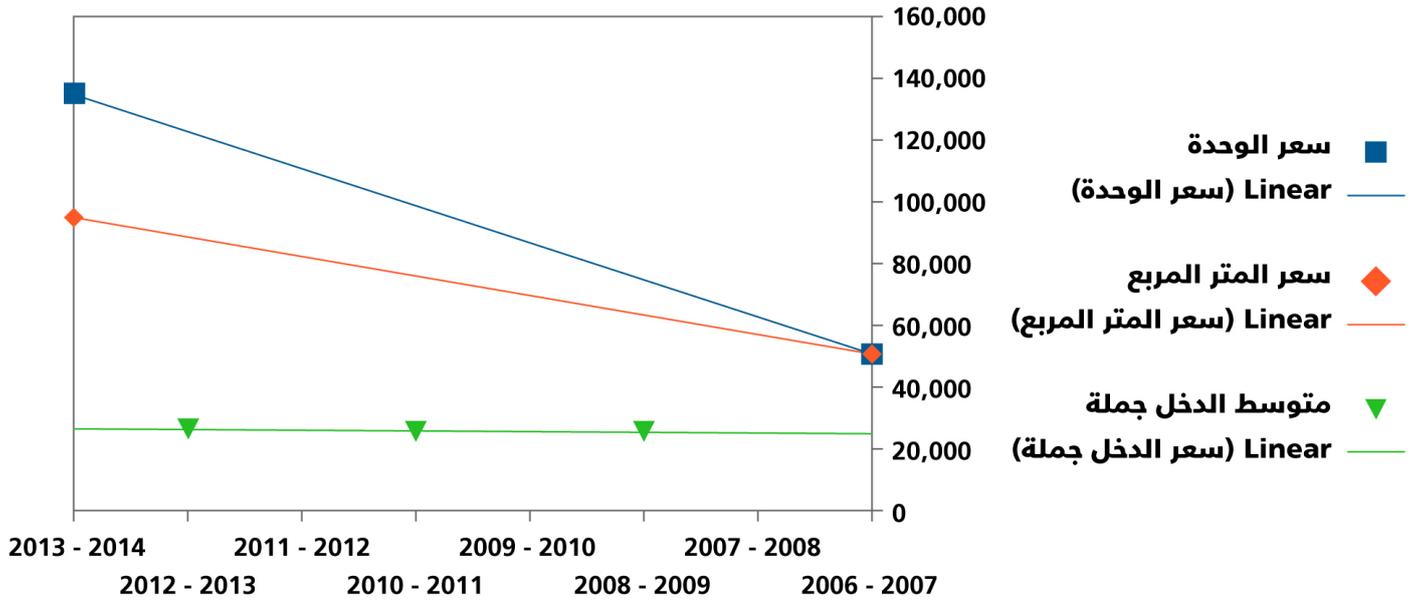
كذلك تضم التوصيات مقترحات خاصة بمشاريع الحكومة الراهنة، وذلك لأنها بدأت بالفعل، ويظل هناك مجال لإدماج الإستراتيجية الجديدة بها إنقاذاً لأموال الدولة وتعجيلاً في تحقيق العدالة الاجتماعية علي أرض الواقع.

2. توصيات عامة لإستراتيجية متكاملة بخصوص سياسة الإسكان

2.1 ضبط ومراقبة السوق العقاري

الغرض الأساسي لدعم الدولة للإسكان في مصر هو تقريب الفجوة بين أسعار السكن والدخول، ولكن في الوقت نفسه الذي تنفق فيه الدولة مليارات الجنيهات على مشاريع إسكان مدعمة، تزداد الفجوة بين الأسعار والدخول بنسبة تفوق نسبة الدعم.

فمثلاً، ازداد سعر الشقة المدعمة من 50 ألف جنيه عام 2006-2007 ببرنامج الإسكان القومي، إلى 135 ألف جنيه عام 2013-2014 ببرنامج الإسكان الاجتماعي، أي أن أقل وحدة سكنية سعراً تم بناؤها بمعرفة الحكومة، زاد سعرها بمعدل 24% سنوياً، وأن سعر بيعها زاد بمقدار 13% سنوياً، وهو مقدار ليس بعيداً عن زيادة أسعار السكن في السوق المفتوح، الذي تنبأ عدد كبير من الخبراء بالمجال العقاري بزيادته هذا العام من 25 إلى 50%¹⁵³ ولكن لم تواكب الزيادة في الدخل هذه الزيادة في أسعار وحدات الإسكان المدعمة، فقد ازداد الفقر في الفترة نفسها، ولم تشهد دخول المواطنين أي زيادة تذكر في الفترة نفسها فقد سجل الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء زيادة قدرها 1% فقط.¹⁵⁴ هذا معناه أن القدرة الشرائية للأسرة المصرية انخفضت بنحو 13 ضعفاً بالمقارنة بسعر الإسكان المدعوم، وأكثر من 25% بالنسبة للسوق الحر، وهو ما له أثر ضخم في قدرتها على حيازة مسكن ملائم أو حتى غير ملائم (انظر الرسم البياني رقم 1).



فأكبر برهان على هذه الفجوة بين الدخل وأسعار السكن هو أعداد الأسر التي تسكن بمساكن غير ملائمة، سواء من حيث حالتها الإنشائية، أو من حيث ضيق مساحتها، أو لغياب المرافق عنها، أو لغياب الخدمات عن المناطق التي تقع بها، إلخ... فعلى سبيل المثال، تسكن نحو 1.3 مليون أسرة بمساكن مزدحمة ازدحاماً شديداً، حيث يتكون المسكن من غرفة أو اثنتين.¹⁵⁵ فمن المؤكد أن هذه الأسر فقيرة ولم يسمح دخلها بحيازة مسكن ملائم لها لارتفاع أسعار السكن.

153- "طفرة متوقعة في أسعار الأراضي السكنية والخدمات". المال. 16-06-2014. <http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=157561#.U6aY8HL7s-> (إسترجاع: 08-07-2014).

154- مقارنة بين متوسط دخل الأسرة في عام 2008-2009 (25,082 جم) و2012-2013 (26,050 جم). (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2014).

155- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2006.

فمن أدوار وزارة الإسكان في توفير وتمكين السكان من المسكن الملائم، ضبط هذه الفجوة، ولعب دور المراقب على السوق لكبح جماح تضخم أسعار السكن. ولكن نظراً إلى تبعية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لها، التي تدير محافظة كبرى من أراضي الدولة المخصصة للتنمية العمرانية تبلغ نحو مليون فدان،¹⁵⁶ وتقوم ببيعها لإدارة ربح للدولة، أصبحت وزارة الإسكان تشجع التطوير العقاري وترسم سياسات تعظم من قيمة محافظة الأراضي، مما أدى بدوره إلى ارتفاع أسعار السكن في مصر بصفة مطردة خلال العقد الأخير. وعلى هذا فإن هناك تضارباً للمسئوليات يجب التغلب عليه.

توصيات لضمان مناخ عادل للسكن:

- المدى القصير: طرح جميع وحدات مشروع الإسكان الاجتماعي بنظام الإيجار
- سيكون هناك تأثير كبير على أسعار العقارات والإيجارات إذا تم طرح هذا الكم من الوحدات - الذي سيصل إلى 52 ألف وحدة على أقل تقدير خلال السنة المالية الحالية - للإيجار في السوق العقاري، مما سيضبط الأسعار بعامة، والأسعار للفقراء بخاصة.
- المدى المتوسط: تأسيس جهة مستقلة لمراقبة السوق العقاري وحماية المستهلك
- هذه الجهة ستحدد التدخلات والسياسات والقوانين اللازمة لتقليص الفجوة بين أسعار السكن (إيجار أو تملك) والدخول بناءً على خارطة معلومات بها أسعار السكن والأراضي وإحصاءات عن الدخول يتم تحديثها كل سنة، مع الإفصاح عن جميع هذه المعلومات للعامة.
- المدى الطويل: خروج أجهزة وزارة الإسكان من المتاجرة في الأراضي والعقارات أو نقل تبعيتها لوزارة أخرى.

2.2 توجيه دعم الإسكان للفقراء

منذ بداية الثمانينيات ووحدات الإسكان المدعم يتم تخصيصها عن طريق البيع وليس الإيجار، مما رفع من أسعارها وجعلها خارج مقدرة الفقراء. وحسب شروط مشروع الإسكان الاجتماعي الحالي سيتم حرمان نسبة كبيرة من المصريين، وهم الأكثر فقراً أو من يعملون بالقطاع غير الرسمي، من المشروع نظراً إلى تسليم وحداته عن طريق البيع بالتمويل العقاري (راجع الجزء الثاني بهذه الدراسة). هذا بالإضافة إلى إعطاء عملية التخصيص بالبيع وليس الإيجار مناخاً سلبياً للمضاربة بوحدات الإسكان المدعم وتقدم العديد من غير المحتاجين إلى مسكن لبرامج الإسكان وتسلمهم وحدات فقط لأنهم يستوفون اشتراطات المشروع.

بالإضافة إلى ذلك، توجد جهات حكومية عدة تقوم ببناء إسكان مدعم من الميزانية العامة للدولة ومحصلات بيع أراضي الدولة والضرائب والقروض والمنح دون تنسيق أو خطة (راجع الملحق رقم 1)، مما يضعها في منافسة، بعضها مع بعض أحياناً، ما قد يهدر الأموال العامة. فهناك 27 صندوقاً لخدمات الإسكان تابعون للمحافظات، بالإضافة إلى صندوق دعم وضمان التمويل العقاري التابع لوزارة المالية، وصندوق تطوير المناطق العشوائية التابع لوزارة التطوير الحضري، بالإضافة إلى أجهزة أخرى تستخدم مواردها التي تقع تحت ولايتها مثل هيئة المجتمعات العمرانية التابعة لوزارة الإسكان، والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان التابعة أيضاً لوزارة الإسكان، وزارة الدفاع ووزارة الأوقاف. كما بدأ العمل أخيراً بصندوق تمويل الإسكان الاجتماعي، الذي يتبع وزارة الإسكان، كما نص قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 على تأسيس صندوق لصيانة وترميم المباني القديمة والآيلة للسقوط، ولكنه لم يؤسس بعد.

توصيات لضمان وصول الدعم للفقراء:

- تأسيس جهة حكومية غير تنفيذية على مستوى رئاسة الوزراء تنظم برامج الإسكان المدعم بين الجهات الحكومية المختلفة. تضع هذه الجهة خطة متكاملة لدعم الإسكان وتراقب تنفيذ الوزارات والهيئات والمديريات والصناديق المختلفة لها وتنسق بينهم. هذا مع إعادة هيكلة النظام الحالي وإلغاء أو ضم بعض الجهات التي قد تتداخل اختصاصاتها مع بعضها.
- تأسيس قاعدة بيانات موحدة للمستفيدين من دعم الدولة. هذه القاعدة البيانية ستضم أسماء جميع المستفيدين من أي مشروع أو برنامج تابع لأي جهة حكومية تقدم دعماً للسكن بأي شكل من أشكاله، مما سيقضي على ظاهرة التلاعب بالبيانات ووصول الدعم لغير المستحق.
- تعديل حدود الدخل والتعريف القانوني لـ"محدودي الدخل" حسب الإحصاءات الرسمية للدخل (انظر النقطة رقم 3)، وإزالة أية عوائق قد تؤدي إلى تهيش قطاع من المواطنين المحتاجين مثل من يعملون في القطاع غير الرسمي.

2.3 وضع خطة لدعم المسكن تستجيب للتحديات المختلفة بالعمل على أكثر من محور

يقتصر دعم الدولة للإسكان على ثلاثة محاور فقط وهم: بناء وحدات إسكان نمطية جاهزة، وهي الغالبية العظمى، والثاني هو توفير قطع أراضي للبناء بسعر مخفض عن سعر السوق، وذلك بصورة محدودة، والثالث هو توفير قروض ميسرة لبناء وحدة سكنية وذلك ضمن آلية الإسكان التعاوني، وهي الأكثر ندرة بين المحاور. ولكن تظل ملايين من الأسر تسكن بمساكن غير ملائمة حيث أن هذه المحاور لا تستوفي حاجتها.

فحسب إحصاءات الجهاز الفني للتفتيش على المباني، التابع لوزارة الإسكان، يوجد أكثر من 285 ألف عقار آيل للسقوط، منهم 60 ألفاً صدر لهم قرار هدم، و225 ألفاً له قرار ترميم، منها قرارات منذ 20 عاماً، ولم تنفذ.¹⁵⁷ هذا معناه أن هناك ما بين 800 ألف إلى 1.7 مليون أسرة تسكن في مساكن بها خطورة شديدة،¹⁵⁸ أغلبهم من الفقراء الذين تعثر الملاك أو الشاغلون منهم عن ترميم هذه العقارات، نتيجة لعدم تمكنهم من ذلك. ولذا فإن هناك على الأقل 675 ألف وحدة يمكن أن ترمم وتصبح ملائمة للسكن مرة أخرى إذا توفرت الموارد لترميمها، بالإضافة إلى 180 ألف وحدة يمكن إعادة بنائها في مكان العقارات الصادر بشأنها قرارات هدم، وهو الحل الأكثر كفاءة من بناء وحدات جديدة كلياً في مناطق صحراوية خارج المدن، نظراً إلى عدم تحمل هذه التدخلات تكلفة بنية تحتية ومرافق وخدمات جديدة كلياً.

كما تشير الإحصاءات إلى سكن نحو 2.3 مليون أسرة في تراحم شديد، أي في وحدات سكنية مكونة من غرفة أو اثنتين.¹⁵⁹ فنسبة كبيرة من هذه الأسر تسكن بمساكن صممت على هذا الأساس، سواء لأنها كانت مخصصة لأن تكون مأوى مؤقتاً، مثل إيواء الكوارث الذي قامت الدولة ببنائه عبر العقود الماضية، أو أن صغار المستثمرين قاموا ببنائها كذلك، أو أن أصحاب البيوت الكبيرة بالأحياء القديمة والمتهاككة قاموا بتقسيم الوحدات إلى غرف يتم تأجيرها للأسر بأكملها. فلا بد من وضع خطة خاصة بالتعامل مع مثل هذه الوحدات غير الإنسانية.

توصيات للتوسع في أساليب دعم المسكن (انظر الجدول رقم 13):

وضع خطة متكاملة لتقليص عدد الأسر التي تسكن بمسكن غير ملائم تستند إلى دراسات ترسم خريطة الاحتياجات المختلفة للمسكن الملائم

157- «التفتيش على البناء»: 60 ألف عقار آيل للسقوط و«القاهرة» تحتل المرتبة الأولى»، مصراوي، 08-03-2014 <http://tinyurl.com/m52y36j> (استرجاع: 01-11-2014).

158- على أساس أقل تقدير تراوح عدد الوحدات بكل عقار ما بين ثلاث إلى ست.

159- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2006.

توفر عددًا من المحاور تعكس الأبعاد الجغرافية والاجتماعية والاقتصادية وفئات الدخل المختلفة لهذا الاحتياج ووفقاً لدراسة أحوال المساكن القائمة، من حيث الأبعاد الاجتماعية والإنشائية والخدمية لتحديد التدخل المطلوب لرفع المعاناة عن السكان وتوفير مسكن ملائم لهم.

يمكن تنسيق عدد من البرامج المختلفة يتم فيها دعم الأسر ما بين المنح أو القروض الميسرة حسب شريحة دخلهم كما يمكن تطبيق هذه الإستراتيجية على البرامج والمشاريع الحالية على المدى القصير، واستحداث برامج جديدة على المدى المتوسط ومنها:

أ- برامج دعم لفئتي الفقراء والأكثر فقراً

- تعديل شروط مشروع الإسكان الاجتماعي المليون وحدة ليتحول من نظام التملك بالتمويل العقاري إلى نظام دعم تأجير وحداته تتراوح نسبته بين كامل القيمة الإيجارية ونسبة منها مدد محددة بين المتوسطة والطويلة حسب الحالة الاقتصادية للأسرة.
- تعديل مشروع الإسكان التعاوني ليركز توفير أراضيها بالمحافظات الريفية بأسعار مدعمة وتوفير قروض ميسرة لبناء الوحدات.
- استحداث برنامج لدعم إيجار وحدات سكنية متوفرة بالسوق من خلال شركات وجمعيات خاصة بإدارة المساكن المملوكة ملكية خاصة.
- استحداث برنامج منح لدعم ترميم وصيانة المساكن الآيلة للسقوط والصادر لها قرارات ترميم، وبخاصة الخاضعة لقانون الإيجار القديم، مع إعادة تسكين الأسر الفقيرة بها بنظام دعم الإيجار حسب دراسات الحالة.
- استحداث برنامج لإعادة تسكين الأسر التي تسكن بمسكن مزدحم يبدأ بمساكن الإيواء الحكومية وإعطاء أولوية لهذه الأسر ببرامج الإسكان الأخرى حسب دراسة الحالة الاجتماعية لهم.

ب - برامج دعم فئتي الدخل المتوسط وفوق المتوسط

- تعديل شروط مشروع "دار مصر" للإسكان المتوسط لبيع وحداته بسعر التكلفة أو بدعم بسيط من خلال قروض بفائدة مخفضة 8%.
- تعديل شروط مبادرة البنك المركزي لمتوسطي الدخل وتحديد تقديم قروض بفائدة مخفضة 8% لشراء مساكن بينها القطاع الخاص لهاتين الفئتين فقط.
- تعديل شروط أراضي الإسكان العائلي/ الإسكان الاجتماعي وبيع الأراضي بسعر تكلفتها لتناسب هذه الفئات.
- تعديل شروط أراضي الإسكان المتوسط والمستثمر الصغير لبناء عمارات صغيرة بغرض الإيجار.
- استحداث برنامج لتوفير قروض ميسرة لترميم وصيانة المساكن الآيلة للسقوط والصادر لها قرارات ترميم.

ج- برامج فئة الدخل الأعلى (الأغنياء)

- اقتصار برنامج أراضي بيت الوطن على هذه الفئة والتخارج من توجيه أية برامج لهذه الفئة.

جدول رقم 13؛ مقترح خطة قصيرة المدى ومتوسطة المدى لإعادة توجيه الإنفاق العام بطريقة عادلة بين فئات الدخل المختلفة

التعديلات المقترحة				الوضع الراهن			فئات الدخل (كل فئة تمثل 20% من السكان)
المشاريع الحكومة		أساليب الدعم	التعريف القانوني لفئة الدخل	المشاريع الحكومة الحالية	أساليب الدعم	التعريف القانوني لفئة الدخل	
المستجدة	الحالية						
التخارج من توفير أية مشاريع لهذه الفئة	أراضي بيت الوطن	لا يوجد؛ سعر حر للأراضي والإسكان	أعلى من متوسطي الدخل	دار مصر/ أراضي الإسكان العائلي والمتوسط/ بيت الوطن	قروض تمويل عقاري بفائدة مخفضة 8% وخفض/إلغاء قيمة الأرض	متوسطي الدخل	5- الأغنياء
قروض ترميم مساكن خاصة بفائدة مخفضة	دار مصر/ أراضي الإسكان العائلي/ أراضي الإسكان المتوسط	بسيط؛ بيع الوحدات الجاهزة بسعر التكلفة بقروض بفائدة مخفضة 8%	متوسطي الدخل	الإسكان الاجتماعي المليون وحدة/ الإسكان التعاوني/ قرى الظهير الصحراوي	قروض تمويل عقاري لمحدودي الدخل بفائدة مخفضة 7%	محدودي الدخل	3- المتوسط
منح ترميم أو إيجار مساكن خاصة بقروض بفائدة مخفضة لشراء قطع أراضي بالمناطق الريفية والحدودية	الإسكان الاجتماعي/ أراضي الإسكان التعاوني	دعم نسبة متوسطة من أسعار الأراضي بقروض بفائدة مخفضة 7% أو الإيجارات للوحدات ملددة متوسطة	محدودي الدخل		إلغاء قيمة الأرض		2- الفقراء
		دعم كامل إيجار ثابت مدد طويلة بوحدة جاهزة			إيجار لمدة 7 سنوات بزيادة سنوية 10%	لا يوجد	1- الأكثر فقراً

3. توصيات خاصة بمشروع الإسكان الاجتماعي، المعروف بـ "المليون وحدة"

بناءً على مقترح إعادة هيكلة مشاريع الإسكان وقطع الأراضي التي تبناها الحكومة في الفقرة السابقة، يتوجب توجيه كامل الدعم والاستثمارات العامة الخاصة بمشروع المليون وحدة إلى الفئات الأكثر فقراً في المقام الأول، ثم الفقراء في المقام الثاني، حيث أن بتكوينه الراهن يتضح التوجه غير الاجتماعي لهذا المشروع، بما يحتم ضرورة مراجعة جدوى المشروع والنسب المختلفة لأنماط الحياة والاشتراطات التي يفرضها للاستفادة منه (جدول رقم 14).

فبخلاف تعميم نظام التخصيص بالإيجار به لتعكس احتياجات وتحديات فئتي الفقراء والأكثر فقراً، يجب أن يتم توفير وحدات بمساحات مختلفة تعكس تشكيل الأسرة الاجتماعي وليس نمط الحياة، أي وحدات من غرفتي نوم، ووحدات من ثلاث غرف للأسر (تمثل أغلبية الوحدات). وكذلك من عناصر المراجعة ضمان توزيع جغرافي عادل لوحدات المشروع يعكس نسبة السكان لكل محافظة.

جدول رقم 14؛ مقترح تعديل التعريف القانوني للدخل وشروط الدخل وتوحيدها لمشروع الإسكان الاجتماعي «المليون وحدة» و«دار مصر» للإسكان المتوسط

القسط الشهري العادل بحد أقصى 25% من الإنفاق	الإيجار الشهري العادل بحد أقصى 15% من الإنفاق	نظام الدعم	المشروع	التعريف القانوني للدخل	قيمة إنفاق الأسرة		شرائح الإنفاق	
					شهري	سنوي	عشري	خمسى
790		لا يوجد	لا يوجد	فوق 1900 جم شهرياً	3,161	37,928	90-100	5 -الأغنياء 20%
517					2,069	24,833	80-89	
473		البيع بسعر التكلفة بقروض ميسرة بفائدة 7% و8%	دار مصر للإسكان المتوسط	متوسطي الدخل من 1600 إلى 1900 جم شهرياً	1,894	22,727	70-79	4 -فوق المتوسط 20%
446					1,783	21,391	60-69	
414					1,656	19,869	50-59	3 -المتوسط 20%
394					1,577	18,920	40-49	
	225	إيجار ثابت مدد متوسطة	الإسكان الاجتماعي محدودي الدخل	محدودي الدخل أقل من 1600 جم شهرياً	1,499	17,989	30-39	2 -الفقراء 20%
	211				1,407	16,884	20-29	
	197	إيجار ثابت مدد طويلة			1,312	15,743	10-19%	1 -الأكثر فقراً 20%
	161				1,071	12,849	>10	

مصدر شرائح الإنفاق: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2014. أهم مؤشرات بحث الدخل والاستهلاك والإنفاق لسنة 2012-2013

مراجعة حدود الدخل والتحقق منه (انظر جدول 14)

أما بالنسبة إلى وحدات الإيجار، فيجب:

- تعديل الحد الأعلى للدخل، فئة "محدودي الدخل"، ليم استهداف فئتي الفقراء والأكثر فقراً فقط (كما يحددها بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك)، لتعكس وزن هاتين الفئتين النسبية كامل برنامج الإسكان الاجتماعي.
- وضع قيم إيجار متدرجة حسب فئات الدخل العشرية لا تزيد عن 15% من دخل الأسرة تماشياً مع رصد الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء الإنفاق الفعلي لهذه الفئة علي إيجار المسكن، على ألا تزيد قيمة المقدم (التأمين) لشريحة الفقراء عن قيمة الإيجار لمدة عام، ولشريحة الأكثر فقراً عن ستة أشهر، مع مراعاة أكثر الأسر فقراً والتكفل بكامل قيمة المقدم.

بالنسبة إلى وحدات التملك فيجب:

- تعديل الحدين الأعلى والأدنى للدخل لفئة "الإسكان المتوسط"، لتوجيه وحدات التملك إلى الفئة الثالثة المتوسطة، والرابعة، فوق المتوسطة، (كما يحددها بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك)
- توحيد نسبة القيمة المدفوعة مقدماً لجميع فئات الدخل المستفيدة بما لا يتعدى 15% من قيمة الوحدة.

تعريف قانوني جديد لمن هو من "محدودي الدخل" و"متوسطي الدخل"

ثمة ضرورة لتعديل التعاريف القانونية لفئات الدخل لتعظيم الاستفادة من دعم الحكومة في مجال الإسكان وضبط السوق.

فيجب تعديل تعريف "محدودي الدخل" (المادة 35 من قانون رقم 148 لسنة 2001، قانون التمويل العقاري والمادة 6 من لائحته التنفيذية) ليعكس فقط أدنى فئتين للدخل، الفقير، والأكثر فقراً، وتم تعديل القيم كل عام، حسب إحصاءات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك. كما يستحسن تثبيت هذا التعريف على مستوى الوزارات المختلفة المعنية بمحدودي الدخل مثل التضامن الاجتماعي والإسكان والزراعة، إلخ... لتنسيق الدعم الحكومي الموجه للفقراء. كما يجب الأخذ بالاعتبار الفوارق الجغرافية لحدود الدخل ووضع حدود مختلفة لكل إقليم على الأقل.

بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على وضع البنك المركزي تعريفاً جديداً لـ "متوسطي الدخل"، فيجب أن يقتصر هذا التعريف على فئات الدخل كما وردت بالإحصاءات الرسمية لشريحتي متوسطي الدخل، وفوق المتوسط، والتمسك بدخل الأسرة وليس الفرد كما يتم تطبيقه بمنظومة "محدودي الدخل".

آلية مغايرة لتحديد الدخل والتأكد منه

يجب استخدام آلية التحقق الميداني لكل طالب وحدة، للتحقق وتحديد مستوى الدخل لفئة "محدودي الدخل"، لتحديد شروط الاستفادة من الوحدات المدعمة، كما تمارسه وزارة التضامن الاجتماعي عند تحديد مستوى دخل الأسرة (يمكن مراجعة قانون التضامن الاجتماعي رقم 137 لسنة 2010)، حيث يؤخذ بعين الاعتبار الممتلكات والحيازات وحالة المسكن الحالي، إلخ... وهذا لضمان استفادة أوسع قطاع من المواطنين.

ضمان استدامة الاستفادة وأمن الحيابة

بخصوص وحدات التملك، والتي ستقتصر فقط على فئة "متوسطي الدخل"، فيجب خفض نسبة القرض (الدين) إلى حجم الدخل من 40%، لتتماشى مع ما تنفقه الفئة المتوسطة وفوق المتوسطة على السكن طبقاً لإحصاءات الدخل وهي ما بين 15% و25% من الدخل،

وهذا لتجنب التعثر عن تسديد الأقساط وخلق كارثة اقتصادية كما حدث في دول الغرب عام 2008.

أما بخصوص وحدات الإيجار، فيجب أن تُراعى قيم الإيجارات النسبة التي تنفقها أسر فقيرة والأكثر فقراً من دخلها على السكن، وهي نحو 15%، كما لا بد من الأخذ في الاعتبار الأسر المدومة ودعم كامل قيمة الإيجار لها لفترة زمنية متوسطة.

عند انتهاء مدة الإيجار، يجب إعادة تقييم مستوى دخل المستفيد طبقاً لأحدث الإحصاءات وتطبيق آلية التحقق الميداني، ويقرر تبعاً لذلك منح الإيجار لمدة جديدة مع تحديد نسبة زيادة القيمة الإيجارية، أو الانتقال إلى وحدة أخرى بمساحة مختلفة تعكس الاحتياج الاجتماعي، أو التقدم لبرنامج يمنح الوحدات بنظام التملك.

الملحق ملحق رقم 1: تحليل لموازنة مشاريع الإسكان المختلفة لعام 2014-2015¹⁶⁰

تضم موازنة العام المالي 2014-2015 نحو 11.2 مليار جنيه من الاستثمارات العامة والدعم الموجه إلى عدد من مشاريع الإسكان المختلفة التي تبناها الحكومة (انظر الجدول رقم 1). هذه المشاريع موجهة إلى جميع فئات الدخل، وليست للفقراء فقط، ويهدف هذا التحليل إلى معرفة نسبة الإنفاق العام الموجه إلى الفقراء من بين الإنفاق العام على الإسكان، الذي يوصف بأنه يحقق العدالة الاجتماعية.

1. مخصصات مشروع الإسكان الاجتماعي، المليون وحدة... غامضة

بدأ "مشروع الإسكان الاجتماعي"، المعروف بـ "المليون وحدة"، عام 2012، ويهدف إلى بناء مليون وحدة سكنية في الفترة من 2012-2013 إلى 2017-2018. فمع نهاية العام المالي الماضي، 2013-2014 تم استحداث "البرنامج القومي للإسكان الاجتماعي"، وهو برنامج يضم ثلاثة مشاريع منها: "مشروع الإسكان الاجتماعي".

1.1 مخصصات الاستثمارات

- تشير الخطة إلى تخصيص 9.5 مليار جنيه "للبرنامج القومي للإسكان الاجتماعي"، وهو برنامج يضم ثلاثة مشاريع، هي¹⁶¹:
- توفير مساكن كاملة المرافق للشباب ومحدودي الدخل، وهو "مشروع الإسكان الاجتماعي"، المعروف بالمليون وحدة.
 - توفير قطع أرضٍ عائلية صغيرة لذوي الدخل المتوسطة بحد أقصى 400 متر، وهو "مشروع الإسكان العائلي".
 - توفير قطع أرضٍ للقادرين ومنها: "مشروع بيت الوطن".

ولكن لا يوجد تقسيم للإنفاق على هذه المشاريع الثلاثة، كلٌّ على حدة، مما يوجب الإنفاق الفعلي على "مشروع الإسكان الاجتماعي" لمحدودي الدخل وحده، ويجعل من مزاعم الحكومة، أن مخصصاته "تسهم في تحقيق العدالة الاجتماعية للمواطنين"،¹⁶² وأنها تستأثر بـ 21.1% من الاستثمارات العامة الموجهة "لتحقيق العدالة الاجتماعية ... حيث يعتبر توفير مسكن ملائم حقاً أساسياً لكل المواطنين بغض النظر عن

160- تم نشر هذا الملحق سابقاً كدراسة مستقلة للبادرة المصرية لحقوق الشخصية. راجع شوكت 2014 ج

161- حسب خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية (وزارة التخطيط 2014 ص115) والبيان الصحفي لوزير المالية يوم 26.05.2014 (المال 2014).

162- وزارة التخطيط 2014 ص 115

مستويات دخولهم¹⁶³، مزاعم زائفة، فالبرنامج المخصص له هذه المليارات يخدم متوسطي الدخل وذوي الدخل فوق المتوسطة والأغنياء، وكل ذلك حسب تعريف الخطة للمشروع.

كما أن نظام تخصيص وحدات "مشروع الإسكان الاجتماعي" بالتمويل العقاري يحرم نسبة كبيرة من المواطنين خاصة الفقراء ومن يعملون بالقطاع غير الرسمي والذين يمثلون أكثر من ثلثي القوة العاملة (راجع الجزء الثاني بهذه الدراسة). فمن المرجح أن لا يستفيد الفقراء من الـ 9.5 مليار جنيه من الاستثمارات الموجهة بالكامل إلى "البرنامج القومي للإسكان الاجتماعي"، بما فيها وحدات ما يسمى بمحدودي الدخل.

1.2 منخصصات الدعم

حيث أن جميع وحدات "مشروع الإسكان الاجتماعي" - المليون وحدة - يتم تخصيصها بنظام التمويل العقاري حتى الآن، فالمسئول عن تمويل المتقدمين لهذه الوحدات هو "صندوق دعم وضمان التمويل العقاري". ففي موازنة 2014-2015 تم تخصيص 613 مليون جنيه له بئد الدعم¹⁶⁴، بزيادة 263 مليون جنيه عن المخصص الفعلي للعام الماضي. ولكن مجمل هذه المنخصصات لن يذهب للفقراء للأسباب التي تم شرحها سابقاً (انظر نقطة 1.1).

هناك صندوق آخر نص عليه قانون الإسكان الاجتماعي رقم 33 لسنة 2014، وهو "صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي"، وحسب القانون الذي صدر في شهر مايو الماضي، فإن له منخصصات في الموازنة العامة للدولة، ولكن لم تدرج له ميزانية هذا العام، بما معناه أنه لن ينشأ خلال 2014-2015.

1.3 خطة "مشروع الإسكان الاجتماعي"

تشير الخطة إلى استكمال الأعمال لـ 87 ألف وحدة خلال العام المالي الحالي 2014-2015، والبء في تنفيذ 100 ألف وحدة جديدة¹⁶⁵، ولكن في غياب تحديد الميزانية المخصصة للوحدات المستهدف تسليمها مع نهاية العام المالي، بالمقارنة بالوحدات المراد البء فيها، بالإضافة إلى غياب تحديد ميزانية "مشروع الإسكان الاجتماعي" من بين "البرنامج القومي للإسكان الاجتماعي"، وفي المجمل، فإنه يستحيل الرقابة على تنفيذ هذه الخطة.

ولكن مع النظر في منخصصات الدعم، وهي 613 مليون جنيه، مع العلم أن متوسط دعم الوحدة هو 15 ألف جنيه (يتم دعم الوحدة بنسبة متغيرة من 5 إلى 25 ألف جنيه حسب دخل المتقدم)، يظهر أن متوسط عدد الوحدات التي يمكن تسليمها للمستفيدين في العام المالي 2014-2015 هو 40.8 ألف وحدة، وفي الأرجح ستكون غالبية هذه الوحدات مما تم تنفيذه في السنتين الماليتين الماضيتين 2012-2013 و2013-2014، مما يشير إلى عدم إنجاز عدد الوحدات التي كان من المخطط الانتهاء منها، وهي 50 ألف وحدة، أو بعجز قدره 18.4% عن المستهدف. كما أنه من الأرجح أن يتم دعم ما يتم الانتهاء من تنفيذه من وحدات العام المالي الحالي في العام المالي المقبل، ولكن من الصعب تحقيق هذا العدد وهو ضعف معدل العام المالي السابق.

1.4 التوزيع الجغرافي للاستثمارات ... غياب المعايير

163- وزارة التخطيط 2014 ص 275

164- وزارة المالية 2014 ص 82

165- وزارة التخطيط 2014 ص 116

رغم أن هذه أول مرة يظهر فيها التوزيع الجغرافي للاستثمارات المخصصة لمشاريع الإسكان والتنمية العمرانية، إلا أنه لم يتم الإشارة إلى أية معايير تم اتباعها في التوزيع.

فمثلاً يتراوح معدل نصيب المحافظة من الوحدات السكنية ما بين صفر و26 ضعف وزنها النسبي من حيث عدد السكان (انظر جدول رقم 2). فتركز الأنصبة الأكبر في المحافظات الحدودية كالبحر الأحمر والوادي الجديد وشمال سيناء وجنوب سيناء، حيث تتراوح أنصبتها من 10 إلى 26 ضعف وزنها النسبي دون مبرر واضح. فإذا كان المبرر الطلب على السكن أو عدم إدراج هذه المحافظات في الخطط السابقة، فعُدل نصيب المحافظة لا يزال مرتفعاً حيث أنه في هذه الحالات لا يتعدى الضعف إلى خمسة أضعاف وزن المحافظة النسبي.

2. مخصصات برنامج الإسكان القومي، إسكان مبارك ... مستمرة

بدأ "برنامج الإسكان القومي" المعروف بـ "إسكان مبارك" في السنة المالية 2006-2007 وكان من ضمن البرنامج الانتخابي لحسني مبارك لتوفير 500 ألف وحدة حتى نهاية ولايته عام 2011.¹⁶⁶ ولكن استمر إدراج المشروع في الموازنة لعدم الانتهاء من تنفيذ نسبة كبيرة من وحداته التي قد بدأ تنفيذها في سنوات سابقة.

ملحوظة: يتم الإشارة إليه في البيانات الرسمية بـ "المشروع القومي لإسكان محدودي الدخل"، أو بـ "إسكان محدودي الدخل".

2.1 مخصصات الاستثمارات

تم تخصيص 100 مليون جنيه لمشروع "قرى الظهير الصحراوي"،¹⁶⁷ وهو أحد محاور "برنامج الإسكان القومي". الملاحظ هنا أنه تم إنفاق مئات الملايين من الأموال العامة على هذا المحور منذ بداية البرنامج عام 2006 ولم يتم تسليم غالبية هذه الوحدات بعد، نظراً إلى عدم تجهيز أو عدم صلاحية الأراضي المجاورة لهذه القرى للزراعة، وهو الأمر الأساسي الذي دفع العديد من سكان الريف للتقدم له. فالإنفاق على هذا المشروع قد يعتبر إهداراً للمال العام في ظل عدم وضوح مدى التقدم في حل مشكلته السابقة، كما لا توجد أي أهداف كمية لهذا المشروع بالخطوة سواء بتفريق مساحة محددة من الأراضي أو بناء عدد محدد من الوحدات، مما يمثل غموضاً في الإنفاق.

تم تخصيص 60 مليون جنيه لمشروع "إسكان الأولى بالرعاية"،¹⁶⁸ أو فقط 22.2% من إجمالي ما تم تخصيصه للقروض الميسرة للإسكان. فهذه وحدات إسكان صغيرة بمساحة 42 متراً يتم تخصيصها بالإيجار للأرامل والمطلقات ومن هم على المعاش، ولا تصلح للسكن العائلي. هذا بالإضافة إلى 5 ملايين جنيه من القروض الميسرة لمحاور أخرى غير موضحة بالمشروع.

166- راجع الجزء الأول بهذه الدراسة لدراسة مفصلة لهذا المشروع

167- وزارة التخطيط 2014 ص 121

168- المصدر السابق

2.2 منخصصات الدعم

تم تخصيص 150 مليون جنيه لكامل محاور المشروع تحت بند "دعم إسكان محدودي الدخل"،¹⁶⁹ وهو نصف ما تم تخصيصه العام الماضي في الموازنة الأصلية، ولكن بزيادة 50% من الإنفاق الفعلي لهذا البند في العام نفسه، وفي الأغلب سيخصص هذا الدعم لمحوري قرى الظهير الصحراوي والأولى بالرعاية المدرجين بخطة 2014-2015.

هناك أيضاً دعم للقروض الميسرة بنحو 269.8 مليون جنيه تحت بند "إسكان المحافظات"،¹⁷⁰ وهو في الأرجح موجه لقروض "مشروع الإسكان القومي" وربما مشاريع سابقة له يتم تسديدها على 20 عاماً.

3 مشاريع إسكان أخرى

تم تخصيص استثمارات بـ 200 مليون جنيه من القروض الميسرة للإسكان التعاوني،¹⁷¹ أي أن 74% من كامل منخصصات الإسكان التعاوني موجهة إلى ذوي الدخل المتوسطة فعلياً، نظراً إلى كون تكلفته للمتقدم أعلى من تكلفة الإسكان الاجتماعي، لأن نسبة الدعم أقل وهي دعم الفائدة على القرض فقط، دون دعم نقدي.

هناك منخصصات أخرى بنحو 5 ملايين جنيه "لمشروعات الإسكان بوزارة الإسكان وأجهزته"، ولكن لا توجد أية تفاصيل عن هذه المشاريع ومنخصصاتها.

كما تم تخصيص 289.5 مليون جنيه لدعم فوائد القروض الميسرة المخصصة لتعاونيات الإسكان،¹⁷² بالإضافة إلى 31.1 مليون جنيه للمشاريع إسكان أخرى، ولكن لا توجد تفاصيل كافية حول مدى توجيه هذه المشاريع إلى الفقراء.

4 تنمة: غياب العدالة الاجتماعية وحرمان الفقراء من مليارات الاستثمارات ودعم الإسكان

يتضح بعد تحليل موازنة 2014-2015 أن الحكومة غير معنية بمساندة ودعم الفقراء في تحقيق حقهم في مسكن ملائم كما نصت عليه المادة 78 من دستور مصر.

فن الـ 11.2 مليار جنيه التي تم تخصيصها بين استثمارات ودعم مشاريع الإسكان المختلفة التي تبناها الحكومة (انظر جدول رقم 1)، هناك فقط 60 مليون جنيه من هذه المنخصصات، أو نحو 0.5% من إجمالي المنخصصات من المؤكد أنه سينتفع منها الفقراء، وذلك على هيئة وحدات الأولى بالرعاية بمشروع الإسكان القومي وهي الوحدات الصغيرة ذات مساحة الـ 42 متراً، وهي غير ملائمة للسكن العائلي. أما باقي الاستثمارات،

169- وزارة المالية 2014 ص 82

170- وزارة المالية 2014 ص 98

171 وزارة التخطيط 2014 ص 120

172 وزارة المالية 2014 ص 98

فطرق تخصيص الوحدات للفقراء فيها مبهمة، أو مجحفة، أو أن المشاريع التي قد تخصص لهم، بها أخطاء فنية تمنع الاستفادة منها.

بينما يظهر غياب الاهتمام بالدعم المالي للإسكان، حيث أن إجمالي قيمة الدعم ما بين المخصص النقدي أو المخصص لقرض التمويل العقاري أو دعم فائدة القروض الميسرة، هو 1.4 مليار جنيه، بما يمثل فقط 0.6% من بين جملة مخصصات الدعم بموازنة 2014-2015 والمقدرة بـ 229.6 مليار جنيه.

وفي النهاية، فإن نجاح البيان المالي لموازنة 2014-2015 والخطة الاقتصادية كان فقط في إظهار الخلل التام في سياسة كفاءة الدولة لحق المواطنين في مسكن ملائم. فهناك أكثر من مشروع يتم تفيذه، منه ما كان من المقترض أن ينتهي منذ فترة ولكنه مستمر لعدم إنجازه، ومنه ما لا يظهر له ملامح واضحة، ومنه ما يعدُّ بما لا يمكن أن يوفيه.

الملحق رقم 2 إعلانات مشروع الإسكان الاجتماعي، المليون وحدة




وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
الجهاز التنفيذي للإسكان الاجتماعي




مشروع الإسكان الاجتماعي

في إطار خطة الدولة لتوفير وحدات سكنية محدودي الدخل

تعن الوزارة

عن فتح باب استكمال مستندات حجز لـ ١٠٠ وحدة سكنية (نات فزء - بساتة تصل إلى ٢٠٠) بنظام التمليك بالمشروع اعتباراً من يوم ٢٠١٤/٦/١ حتى يوم ٢٠١٤/٦/٣٠

بمدين العاشر من رمضان - محافظة الغربية - السادات - محافظة المنيا - أسيوط الجديدة - محافظة أسيوط

الشروط العامة :-

- أن يكون قد سبق للمتقدم تقديم طلب للحصول على وحدة سكنية للإسكان الاجتماعي بعد ثورة ٢٥ يناير سواء بالبريد في فترات الإعلان السابقة .
- لا يحق للمتقدم أو الأسرة (الزوج / الزوجة / الأولاد القصر) التقدم لحجز أكثر من وحدة سكنية في المدن الجديدة والمحافظات .
- عدم امتلاك الزوج / الزوجة / الأولاد القصر) أي وحدة سكنية وآلا يكونوا قد سبق لهم الحصول على وحدة سكنية أو فراض تعاوني أو قطعة أرض سواء كانت في حوزته أو تنازل عنها للغير أو بالشراكة مع آخرين أو ألت للمتقدم أو الأسرة بالتنازل من الغير .
- أن يكون المتقدم للحجز من أبناء المحافظة المرتبط بها عملاً وإقامة أو من المقيمين أو من العاملين بها أو إحدى المدن الجديدة التابعة لها .
- يفر المتقدم بصحة البيانات والمستندات المقدمة منه عند الحجز وفي حالة المخالفة يكون مسئولاً جنائياً ومدنياً ومعاقب طبقاً لأحكام قانون الإسكان الاجتماعي ويحق للجهة المالكه للوحدات إلغاء التخصيص واسترداد الوحدة دون إضرار أو حكم قضائي واتخاذ كافة الإجراءات القانونية لمطع حطبها مع تطبيق قانون التمويل العقاري وتعديلاته .

شروط التقدم للحجز :-

- ألا يقل سن المتقدم عن ٢١ سنة ولا يزيد عن ٤٥ سنة في تاريخ تقديم الطلب السابق من السواطن بعد ثورة ٢٥ يناير .
- يحظر على المتقدم شراء الوحدات نقدًا ويقفز بالمهاد بنظام التمويل العقاري .
- أن يكون المتقدم من محدودي الدخل ولا يزيد دخله السنوي طبقاً لقانون التمويل العقاري رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته ولائحة تنفيذه .

المستندات المطلوبة :-

- المستند الدال على التقدم في فترات الإعلان السابقة بعد ثورة ٢٥ يناير .
- صورة من بطاقة الرقم القومي للمتقدم وزوجه (سارية) - شهادة التأمينات الاجتماعية .
- تقديم شهادة معتمدة من جهة العمل تتضمن جميع البيانات الأساسية وإجمالي الدخل الشهري أو أي مستندات أخرى يراها العميل توضح دخله وتعرز أو تضيف للدخل .
- بالنسبة لأصحاب المهن الحرة :-
- شهادة من محاسب قانوني تبين صافي الدخل الشهري أو السنوي .
- صورة من السجل التجاري و البطاقة الضريبية لأصحاب المهن الصغيرة (محل - ورشة -) .
- تقديم صور الشهادات الرسمية المثبتة للعالة الاجتماعية وعدد أفراد الأسرة (صورة من وثيقة الزواج أو الطلاق أو الوفاة وشهادات ميلاد الأبناء) (رقم قومي سميكة) .
- إيصالي برفاق حديث لحمل السكن الحالي .

أسلوب التقدم والسداد :-

- مقدم الحجز مبلغ ٥٠٠ جنيه (يرد في حالة عدم التخصيص) + ١٠٠ جنيه (مصاريف استعمال لاتره) ويتم سداه في أي مكتب بريد سميكة بكافة محافظات الجمهورية وذلك على الحساب الجاري رقم (٧٠٨٢٢) لحساب بنك التعمير والإسكان والمفتوح بمكتب بريد الزمالت .
- يتم بله الفوضج المرفق بخط واضح ويرسل مع المستندات المطلوبة بخطاب مسجل بعلم الوصول الى فرع بنك التعمير والإسكان بالمحافظة المراد الحجز به ويرفق به صورة من إيصال السداد .
- سيتم إخطار الشخص لم وحدات لاستكمال سداد ١٥ % من ثمن الوحدة .
- القسط الشهري يبدأ بـ ٤٨٠٠ جنيه (كحد أدنى) بزيادة سنوية ٧ % كحد أقصى لمدة ١٥ عاماً يتم حسابه طبقاً لتكلفة الوحدة ودخل السواطن .
- يتم صدق التمويل العقاري مما تقدياً لا يره يصل إلى ٢٥ ألف جنيه مصري طبقاً للدخل .
- يقدم البنك المركزي المصري - من خلال البنوك المشاركة تمويل للوحدة بأسعار عائد مخفضة (تحسب على أساس متناقص) وتبلغ ٧ % ولا يتم تغييرها طوال فترة التمويل .
- تطبق الشروط والأحكام .
- علماً بأنه لن يلتفت إلى أية مستندات تره غير متوفرة أو من غير طريق البريد أو بعد موعد التقديم .

مشروع الإسكان الاجتماعي

استمارة حجز وحدة سكنية

محافظة / المدينة المراد الحجز بها (محافظة : مدينة :)

الاسم رباعي :-

رقم بطاقة الرقم القومي (١٤ رقم) :-

تاريخ الميلاد :- / / ١٩

الوظيفة :-

الموطن بالمنطقة :-

سجل الإقامة والمراسات :-

اللقب :-

عدد الأبناء القصر :-

اسم الزوجة :-

رقم بطاقة الرقم القومي (١٤ رقم) :-

بيانات الدخل الشهري للأسرة :-

الاسم	درجة القرابة	بيان الدخل الشهري

إلى بصحة البيانات

أقر أنا الموقع أدناه بصحة البيانات والمستندات المقدمة مني عند الحجز وفي حالة المخالفة أكون مسئولاً جنائياً ومدنياً وأعاقب طبقاً لأحكام قانون الإسكان الاجتماعي ويحق للجهة المالكه للوحدات إلغاء التخصيص واسترداد الوحدة دون إضرار أو حكم قضائي واتخاذ كافة الإجراءات القانونية لحفظ حقوقها .

توقيع : / / ٢٠١٤

يقص الطلب ويكتب ويهرز بخط واضح مع تحيات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية



وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

إعلان هام

تعلم الوزارة
أنه اعتباراً من

اليوم الاثنين الموافق ٢١ فبراير ٢٠١١

سيقتصر تلقى طلبات حجز الوحدات السكنية

بالمشروع القومي الجديد للإسكان
والذي سيتم تنفيذه بالمدن الجديدة والحافظات
على مراحل خلال الخمس سنوات القادمة
على صندوق البريد الخاص بوزارة الإسكان رقم ١١٥١٦

وسيستمر تلقى طلبات الحجز حتى ٢٠ يونيو ٢٠١١

ولن يتم النظر في أي طلبات تسلم باليد اعتباراً من هذا التاريخ

- يتم كتابة الطلبات على ورقة بيضاء متضمنة بعض البيانات الأساسية الاسم / السن / المهنة / المدينة المراد الحجز بها / العنوان / أرقام التليفونات التي يتم من خلالها التواصل مع المواطن طالب الوحدة ، ويرفق بها صورة بطاقة الرقم القومي.
- وتؤكد الوزارة أن جميع الطلبات التي تم تقديمها من المواطنين باليد وحتى هذا التاريخ قد تم تضريبها على الحاسب الآلي ، وستؤخذ مأخذ الجد لتلبية رغبات المستحقين ، والذين لم يسبق تخصيص وحدات سكنية أو أراضى سكنية لهم.
- وحرصاً من الوزارة على مصالح المواطنين وأموالهم فإن الوزارة تهيب بالمواطنين عدم الانسياق وراء من يزعمون أن هناك نماذج مطبوعة لطلبات الحجز ، حيث يتم بيعها بطرق غير مشروعة أمام مقر الوزارة أو أجهزة المدن الجديدة مستغلين حاجة المواطنين لحجز وحدة سكنية

والله ولي التوفيق



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
الجهاز التنفيذي للإسكان الاجتماعي



مشروع الإسكان الاجتماعي

في إطار خطة الدولة لتوفير وحدات سكنية لمحدودي الدخل

عن فتح باب الحجز لوحدات سكنية (ثلاث غرف وصالة - بمساحة تصل إلى ٩٠ م^٢) بنظام التملك بالمشروع اعتباراً من يوم ٢٠١٤/٧/١٥ حتى يوم ٢٠١٤/٨/٣١



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
الجهاز التنفيذي للإسكان الاجتماعي

مشروع الإسكان الاجتماعي

استمارة حجز وحدة سكنية

محظفة / من المدينة مراد الحجز بها / محافظة : مدينة :

الاسم رباعي :
رقم بطاقة الرقم القومي (١٤ رقم) :
تاريخ الميلاد : / / الحالة الاجتماعية :
الوظيفة :
الجنون بالمهنة :
محل الإقامة والمراسلات :
عدد الأبناء المتفرغين :
اسم الزوج :
رقم بطاقة الرقم القومي (١٤ رقم) :
بيانات الدخل الشهري للأسرة :

الاسم	درجة القرابة	بيان الدخل الشهري

إقرار بصحة البيانات
أقر الراي الموقع أعلاه بصحة البيانات والمستندات المقدمة مني عند الحجز وفي حالة المخالفة أكون مسؤولاً جنائياً ومدنياً وأعترف طبقاً لأحكام قانون الإسكان الاجتماعي وبحق للهيئة المانحة للوحدات السكنية بالتخصيص واسترداد الوحدة دون إبداء أو حكم قضائي واتخاذ كافة الإجراءات القانونية لحفظ حقوقها
تصريح : / / ٢٠١٤
توقيع :

القاهرة (مدينة بصر) - الإسكندرية (مدينة برج العرب الجديدة) - السويس (حي عنترة) - البحيرة (مركز دمنهور) - سوهاج (سوهاج الجديدة) - بني سويف (بني سويف الجديدة) - مركز بياض العرب) - الوادي الجديد (مركز باريس) - قنا (مركزى / برج حمادى - ابوتنت) - المنوفية (مركز / قويسنا - بركة السبع - شبين الكوم - منوف - السادات - سرس الليان)

الشروط العامة:
- ان يكون قد سبق للمتقدم تقديم طلب للحصول على وحدة سكنية للإسكان الاجتماعي بعد ثورة ٢٥ يناير سواء باليد أو بالبريد في فترات الاعلان السابقة
- لا يحق للمتقدم أو الأسرة (الزوج / الزوجة / الأولاد الغير) التقدم لحجز أكثر من وحدة سكنية في المدن الجديدة والمحافظات
- عدم امتلاك الزوج / الزوجة / الأولاد الغير أي وحدة سكنية ولا يكونوا قد سبق لهم الحصول على وحدة سكنية أو فرض تعاقب أو قسعة ارض سواء كانت في حوزته أو تنازل عنها للغير أو بالقرعة مع آخرين أو بالتقدم أو الأمانة بالتنازل من الغير
- ان يكون المتقدم للحجز من أبناء المحافظة والمرتبطة بها عملاً وقائمة أو من المقيمين أو من العاملين بها وأحد الوافدين الجديدة التابعة لها
- يقر المتقدم بصحة البيانات والمستندات المقدمة منه عند الحجز وفي حالة المخالفة يكون مسؤولاً جنائياً ومدنياً وأعترف طبقاً لأحكام قانون الإسكان الاجتماعي وبحق للهيئة المانحة للوحدات السكنية بالتخصيص واسترداد الوحدة دون إبداء أو حكم قضائي واتخاذ كافة الإجراءات القانونية لحفظ حقوقها مع تطبيق قانون التمويل العقاري وتعديلاته.

شروط التقدم للحجز:
- الا يقل من المتقدم عن ٢١ سنة ولا يزيد على ٤٥ سنة في تاريخ تقديم الطلب السابق من المواهب بعد ثورة ٢٥ يناير
- يحظر على المتقدم شراء الوحدات نقدًا ويلتزم بالمداد بنظام التمويل العقاري
- ان يكون المتقدم من محدودى الدخل والا يزيد دخله السنوي طبقاً لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

المستندات المطلوبة:
- المستند الدال على التقدم في فترات الاعلان السابقة بعد ثورة ٢٥ يناير ان وجد
- تقديم شهادة معتمدة من جهة العمل تتضمن جميع البيانات الأساسية والخاصة بالدخل الشهري أو أي مستندات أخرى يراها العميل توضح دخله وتعزز أو تثبت للدخل
- بالنسبة لأصحاب المهن الحرة - - شهادة من مختص قانوني تبين مدى الدخل الشهري أو السنوي
- صورة من السجل التجاري و البطاقة الضريبية لأصحاب المهن الصغيرة (محل - ورشة -
- تقديم صور الشهادات الرسمية المثبتة للحالة الاجتماعية وعدد أفراد الأسرة (صورة من وثيقة الزواج أو الطلاق أو الوفاة وشهادات ميلاد الأبناء) (رقم قلموس مميكنة) .
- اتصال مرافق حديث لمحل السكن الحالي .

أسلوب التقدم والسداد:
- مقدم الحجز مبلغ ٥٠٠٠ جنيه (بردي في حالة عدم التخصيص) + ١٠٠٠ جنيه (مصاريف استغلال الأثر) ويتم سداه في أي مكتب ميكن بكافة محافظات الجمهورية وذلك على الحساب الجارى رقم (٧٠٨٢٢) لحساب بنك التعمير والإسكان والمفوض ببنك بريد الزمالك
- يتم على النموذج المرفق بخصم وإرسال مع المستندات المطلوبة بخطاب تسجيل تعلم الوصول الى فرع بنك التعمير والإسكان بالمحافظة المراد الحجز بها ويرفق به صورة من إيصال السداد
- سيتم احتفاظ التخصيص لموحدات استكمال سداد ١٥ % من ثمن الوحدة
- القسط الشهري يبدأ بـ ٤٨٠٠ جنيهاً (كحد أدنى) بزيادة سنوية ٧% كحد أقصى لمدة ١٥ عاماً يتم حسابه طبقاً لتكلفة الوحدة ودخل المواطن
- يتم صندوق التمويل العقاري دعماً تقديماً يصل إلى ٢٥ ألف جنيه مصري طبقاً للدخل
- يتم البنك المركزي المصري - من خلال البنك المشاركة تمويلاً للوحدة بأسعار عائد مخفضة (تصحب على أساس متناقص) وتبلغ ٧% ولا يتم تغييرها طوال فترة التمويل
- تحق الشروط والأحكام
- علماً بأنه لن يلتفت الى أية مستندات ترد غير مستوفية أو عن غير طريق البريد أو بعد موعد التقديم .

نقض الطلب ويحصر ويحصر بخط واضح
مع تحيات
وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
الجهاز التنفيذي للإسكان الاجتماعي



مشروع الإسكان الاجتماعي

في إطار خطة الدولة لتوفير وحدات سكنية لمحدودي الدخل

عن فتح باب الحجز لوحدات سكنية (ثلاث غرف وصالة - بمساحة تصل إلى ٩٠ م^٢) بنظام التملك بالمشروع اعتباراً من يوم ٢٠١٤/١٠/١٥ حتى يوم ٢٠١٤/١١/١٥



- القاهرة (مدينة السلام) - الإسماعيلية (ابو عطوة - القنطرة شرق - فايد - القصاصين - الشل الكبير) - القليوبية (الخانكة) - الشرقية (مهايا - الحسينية) - الدقهلية (جمنسة) - المنوفية (شبين الكوم - منوف - بركة السبع) - أبن بك التعمير وإسكان** فرع مدينة بصر - مركز لجمعة ميمج البواب
فرع الإسماعيلية (برج الملايين اول طريق الجبلات)
فرع بنها (برج العطا والعروة)
فرع الزقازيق (أبراج الحرية)
فرع ميهيا (ش نهار قبل عمارة الأوقاف)
فرع مدينة السادات (المنطقة الأولى)
- كفر الشيخ (بنطيم - مطوس - الداهول) - الغربية (كفر الزيات - زقنى - طنطا) - البحيرة (كفر الدوار - الرحمانية - حوش عيسى - المحمودية - بدر) - الفيوم (هواره المطبخ - طامية) - أسيوط (مقباد) - أبن بك التعمير وإسكان** فرع كفر الشيخ (ش الجيش - عمارات الأوقاف)
فرع كفر الشيخ (طريق أسيوط سوهاج)
فرع قنا (امبارة مديرة الأمن)
فرع الأقصر (ش المحظفة)
فرع أسوان (ش الكورنيش)
فرع الغردقة (منطقة القرى السياحية)
فرع مظهر (ش عبد السلام الشاذلي)
فرع الفيوم (مركز القويم ١٨ تقسيم القرية)
فرع أسيوط (ش الجمهورية)
- سوهاج (سوهاج - الكوثر - طما) - قنا (حاجر الجبل) - الأقصر (الشعب - الدير) - أسوان (الصفاة) - البحر الأحمر (راس غرب - القصير) - الوادي الجديد (باريس - الخارجة - الداخلة - بلاط) - مطروح (الحمام) - أبن بك التعمير وإسكان** فرع سوهاج (طريق أسيوط سوهاج)
فرع قنا (امبارة مديرة الأمن)
فرع الأقصر (ش المحظفة)
فرع أسوان (ش الكورنيش)
فرع الغردقة (منطقة القرى السياحية)
فرع مظهر (ش عبد السلام الشاذلي)
فرع الفيوم (مركز القويم ١٨ تقسيم القرية)
فرع أسيوط (ش الجمهورية)

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
الجهاز التنفيذي للإسكان الاجتماعي

مشروع الإسكان الاجتماعي

استمارة حجز وحدة سكنية (الإعلان الثالث)

المحافظة المراد الحجز بها / محافظة : مدينة :

الاسم رباعي :
رقم بطاقة الرقم القومي (١٤ رقم) :
تاريخ الميلاد : / / الحالة الاجتماعية :
الوظيفة :
الجنون بالمهنة :
محل الإقامة والمراسلات :
عدد الأبناء المتفرغين :
اسم الزوج :
رقم بطاقة الرقم القومي (١٤ رقم) :
بيانات الدخل الشهري للأسرة :

الاسم	درجة القرابة	بيان الدخل الشهري

إقرار بصحة البيانات
أقر الراي الموقع أعلاه بصحة البيانات والمستندات المقدمة مني عند الحجز وفي حالة المخالفة أكون مسؤولاً جنائياً ومدنياً وأعترف طبقاً لأحكام قانون الإسكان الاجتماعي وبحق للهيئة المانحة للوحدات السكنية بالتخصيص واسترداد الوحدة دون إبداء أو حكم قضائي واتخاذ كافة الإجراءات القانونية لحفظ حقوقها
تصريح : / / ٢٠١٤
توقيع :

الشروط العامة:
- لا يحق للمتقدم أو الأسرة (الزوج / الزوجة / الأولاد الغير) التقدم لحجز أكثر من وحدة سكنية في المدن الجديدة والمحافظات
- ان يكون المتقدم للحجز من أبناء المحافظة والمرتبطة بها عملاً وقائمة أو من المقيمين أو من العاملين بها وأحد الوافدين الجديدة التابعة لها
- يقر المتقدم بصحة البيانات والمستندات المقدمة منه عند الحجز وفي حالة المخالفة يكون مسؤولاً جنائياً ومدنياً وأعترف طبقاً لأحكام قانون الإسكان الاجتماعي وبحق للهيئة المانحة للوحدات السكنية بالتخصيص واسترداد الوحدة دون إبداء أو حكم قضائي واتخاذ كافة الإجراءات القانونية لحفظ حقوقها مع تطبيق قانون التمويل العقاري وتعديلاته.

شروط التقدم للحجز:
- الا يقل من المتقدم عن ٢١ سنة ولا يزيد على ٤٥ سنة في بداية مدة الحجز
- يحظر على المتقدم شراء الوحدات نقدًا ويلتزم بالمداد بنظام التمويل العقاري
- ان يكون المتقدم من محدودى الدخل والا يزيد دخله السنوي طبقاً لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

المستندات المطلوبة:
- صورة من بطاقة الرقم القومي للمتقدم وزوجه (سارية) - شهادة التأمينات الاجتماعية
- تقديم شهادة معتمدة من جهة العمل تتضمن جميع البيانات الأساسية والخاصة بالدخل الشهري أو أي مستندات أخرى يراها العميل توضح دخله وتعزز أو تثبت للدخل
- بالنسبة لأصحاب المهن الحرة - - شهادة من مختص قانوني تبين مدى الدخل الشهري أو السنوي
- صورة من السجل التجاري و البطاقة الضريبية لأصحاب المهن الصغيرة (محل - ورشة -
- تقديم صور الشهادات الرسمية المثبتة للحالة الاجتماعية وعدد أفراد الأسرة (صورة من وثيقة الزواج أو الطلاق أو الوفاة وشهادات ميلاد الأبناء) (رقم قلموس مميكنة) .
- اتصال مرافق حديث لمحل السكن الحالي .

أسلوب التقدم والسداد:
- مقدم الحجز مبلغ ٥٠٠٠ جنيه (بردي في حالة عدم التخصيص) + ١٠٠٠ جنيه (مصاريف استغلال الأثر) ويتم سداه في أي مكتب ميكن بكافة محافظات الجمهورية وذلك على الحساب الجارى رقم (٧٠٨٢٢) لحساب بنك التعمير والإسكان والمفوض ببنك بريد الزمالك
- يتم على النموذج المرفق بخصم وإرسال مع المستندات المطلوبة بخطاب تسجيل تعلم الوصول الى فرع بنك التعمير والإسكان بالمحافظة المراد الحجز بها ويرفق به صورة من إيصال السداد
- سيتم احتفاظ التخصيص لموحدات استكمال سداد ١٥ % من ثمن الوحدة
- القسط الشهري يبدأ بـ ٤٨٠٠ جنيهاً (كحد أدنى) بزيادة سنوية ٧% كحد أقصى لمدة ١٥ عاماً يتم حسابه طبقاً لتكلفة الوحدة ودخل المواطن
- يتم صندوق التمويل العقاري دعماً تقديماً يصل إلى ٢٥ ألف جنيه مصري طبقاً للدخل
- يتم البنك المركزي المصري - من خلال البنك المشاركة تمويلاً للوحدة بأسعار عائد مخفضة (تصحب على أساس متناقص) وتبلغ ٧% ولا يتم تغييرها طوال فترة التمويل
- تحق الشروط والأحكام
- علماً بأنه لن يلتفت الى أية مستندات ترد غير مستوفية أو عن غير طريق البريد أو بعد موعد التقديم .

نقض الطلب ويحصر ويحصر بخط واضح
مع تحيات
وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
الجهاز التنفيذي لمشروع الإسكان الاجتماعي



مشروع الإسكان الاجتماعي

في إطار خطة الدولة لتوفير وحدات سكنية لحدودي الدخل

استدراك

بالإشارة إلى إعلان الوزارة المنشور

عن فتح باب استكمال الحجز للوحدات السكنية

بمشروع الإسكان الاجتماعي خلال الفترة من ٢٠١٤/٧/١٥ وحتى ٢٠١٤/٨/٢١

بالحافظات والمدن الجديدة حيث يتضمن الإعلان

أن يتم ملء النموذج المرفق بخط واضح ويرسل مع المستندات المطلوبة
بخطاب مسجل بعلم الوصول إلى فرع بنك التعمير والإسكان
بالحافظة المراد الحجز بها ويرفق به صورة من إيصال السداد

ولتوحيد جهة تسجيل بيانات المتقدمين

يتم ارسال المستندات المطلوبة إلى الفروع الآتية:

مقر فرع بنك التعمير والإسكان	الحافظة أو المدينة الجديدة المراد الحجز بها
مدينة بدر - المجاورة الثالثة بجوار جهاز المدينة	مدينة بدر
مدينة برج العرب الجديدة - المجاورة ٩	مدينة برج العرب
مدينة بنى سويف الجديدة مساكن البنك عمارة ١ هـ	بنى سويف الجديدة - مركز بياض العرب
سوهاج - طريق أسبوط سوهاج	سوهاج الجديدة
دمنهور - شارع عبد السلام الشاذلي	البحيرة
مدينة السادات - المنطقة الأولى	المنوفية ومدينة السادات
مدينة قنا - ميدان مديرية الأمن	قنا
الإسماعيلية - شارع الجمهورية - أول طريق البلاجات	السويس (حي عنقافة)
عمارات جاردينيا الهرم - شارع الهرم - الجزيرة	الوادي الجديد

مع نصائح وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

الملحق رقم 3 التوزيع الجغرافي لوحدات مشروع الإسكان الاجتماعي حسب خطط السنوات المالية المختلفة

جدول رقم 15؛ عدد الوحدات التي أعلن عن استهداف تنفيذها خلال إجمالي فترة المشروع الإسكان الاجتماعي وخلال كل سنة مالية منذ بدء المشروع وإجمالي عدد ما تم طرحه للحجز من وحدات

وحدات تم طرحها للحجز 2014-2015	خطة 2014-2015	خطة 2014-2013	خطة 2013-2012	خطة 2012-2011	إجمالي الخطة 2012-2017	المدينة	المحافظة	الإقليم
52,066	136,166	58,924	33,945	39,322	1,000,017	إجمالي مستهدف تنفيذه		
32,308	50,240	29,300	0	39,322		مدن جديدة		
19,758	87,870	29,624	12,068	0		مدن قائمة		
0	1896	0	0	0		القاهرة الجديدة	القاهرة	القاهرة الكبرى
0	0	0	0	0		الشروق		
5736	5856	4464	0	5736		بدر		
0	4824	0	0	6000		15 مايو		
1872	0	2472	0	0		مدن قائمة		
7,608	12,576	6,936	0	11,736	139,386	إجمالي		
0	0	3000	0	0		أكتوبر		
0	0	0	0	0		الشيخ زايد	الجيزة	
0	5,000	0	0	0		مدن قائمة		
0	5,000	3,000	0	0	77,294	إجمالي		
0	1000	0	0	0		العبور		
648	1,800	3360	0	0		مدن قائمة	القليوبية	
648	2800	3360	648	0	51,367	إجمالي		

6192	4704	6192	0	6192		برج العرب	الإسكندرية	الإسكندرية
0	900	0	0	0		مدن قائمة		
6,192	5,604	6,192	0	6,192	48,465	إجمالي		
0	0	0	0	0		دمياط الجديدة	دمياط	
0	1,944	0	0	0		مدن قائمة		
0	0	0	2060	0	13,139	إجمالي		
1344	1,404	840	4760	0	63,580	مدن قائمة	الدقهلية	الدلتا
578	2,179	1920	2172	0	34,601	مدن قائمة	كفر الشيخ	
612	3,750	900	1524	0	49,366	مدن قائمة	الغربية	
0	336	0	0	0		النوبارية الجديدة	البحيرة	
1906	3,714	1872	0	0		مدن قائمة		
1906	4050	1872	4128	0	56,473	إجمالي		
6440	2120	4520	0	4520		السادات	المنوفية	
642	6,404	480	0	0		مدن قائمة		
7082	8524	5000	732	4520	40,755	إجمالي		
8180	6680	6180	0	8700		العاشر من رمضان	الشرقية	
0	0	0	0	0		الصالحية الجديدة		
192	1,704	0	0	0		مدن قائمة		
8372	8384	6180	2261	8700	63,657	إجمالي		
0	3,870	0	0	0	14,278	مدن قائمة	بورسعيد	القناة
2808	480	1464	0	0	22,684	مدن قائمة	الإسماعيلية	
3000	3,624	0	1272	0	7,242	مدن قائمة	السويس	

0	0	0	0	0		الفيوم الجديدة	الفيوم	الصعيد
1656	4,176	2640	0	0		مدن قائمة		
1,656	4,176	2,640	0	0	29,779	إجمالي		
4080	1992	2760	0	4080		بني سويف الجديدة	بني سويف	
576	3,000	0	0	0		مدن قائمة		
4656	4992	2760	3000	4080	43,961	إجمالي		
0	1968	0	0	0		المنيا الجديدة	المنيا	
0	5,040	0	0	0		مدن قائمة		
0	7008	0	3600	0	51,471	إجمالي		
1008	6384	1008	0	1038		أسيوط الجديدة	أسيوط	
1656	4,656	3360	0	0		مدن قائمة		
2664	11040	4368	0	1038	47,100	إجمالي		
672	3792	1176	0	1176		سوهاج الجديدة	سوهاج	
384	1,742	600	0	0		مدن قائمة		
1056	5534	1776	1008	1176	48,768	إجمالي		
0	1848	0	0	0		قنا الجديدة	قنا	
552	5,346	2544	0	0		مدن قائمة		
552	7194	2544	2328	0	39,386	إجمالي		
0	5280	0	0	0		طيبة	الأقصر	
0	0	0	0	0		الأقصر الجديدة		
216	2,616	0	0	0		مدن قائمة		
216	7896	0	1248	0	14,330	إجمالي		
0	1560	0	0	1880		أسوان الجديدة	أسوان	
480	4,986	0	0	0		مدن قائمة		
480	6546	0	1512	1880	14,630	إجمالي		

340	2,500	460	460	0	4,299	مدن قائمة	مطروح	الحدود
576	3,888	912	0	0	3,935	مدن قائمة	الوادي الجديد	
368	3,700	800	1056	0	12,753	مدن قائمة	البحر الأحمر	
0	4,998	2500	340	0	2,563	مدن قائمة	شمال سيناء	
0	4,449	2500	484	0	4,755	مدن قائمة	جنوب سيناء	

المصادر:

2017-2012: وزارة التخطيط 2014. الخطة الاقتصادية والاجتماعية لعام 2015-2014
 2012-2011: "الجيش يتسلم أرض "الإسكان الاجتماعي" بـ "الجيزة" من "الداخلية"، اليوم السابع، 08-05-2012 و" طرح 28 ألف وحدة سكنية لمحدودي الدخل على شركات المقاولات في 7 مدن جديدة"، الأهرام، 24-01-2012
 2013-2012: "الإسكان تطرح 35 ألف وحدة سكنية جديدة في 19 محافظة"، الأهرام، 31-03-2013
 2014-2013: وزارة التخطيط 2013. وثيقة الخطة العاجلة لتنشيط الاقتصاد المصري والتأسيس للعدالة الاجتماعية لعام 2013-2014
 2015-2014: وزارة التخطيط 2014. الخطة الاقتصادية والاجتماعية لعام 2015-2014 و"وزير الإسكان: طرح تنفيذ 50 ألف وحدة سكنية جديدة في 15 مدينة جديدة"، 24-04-2014
 طرح وحدات للحجز: "الإسكان": تسليم 52 ألف شقة كاملة الخدمات في مشروع "المليون" حتى الربع الأول من العام المقبل"، الأهرام، 01-10-2014

المراجع العربية

العهد الدولي لحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، 1966. المفوضية السامية لحقوق الإنسان

<http://www1.umn.edu/humanrts/arab/b002.html>

الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2006. توزيع عدد الأسر طبقاً لعدد غرف المسكن

-----2012-. كتاب الإحصاء السنوي 2012-. الإسكان

----- 2014. أهم مؤشرات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك 2012-2013

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة 2012. خطة 2012-2013 الفرعية المعتمدة من وزارة المالية. موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

www.newcities.gov.eg/about/maps/%D8%AE%D8%B7%D8%A9%20%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B9%D8%A7%D8%AA%20%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85

www.newcities.gov.eg/about/maps/1%D8%AE%D8%B7%D9%87%20%202013-2014.aspx

(إسترجاع: 16-11-2014) %D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A9%202012-2013.xps

----- 2013. خطة تنفيذ البنية الأساسية لعام 2013/2014. موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة / www.newcities.gov.eg/about/maps/1%D8%AE%D8%B7%D9%87%20%202013-2014.aspx

(إسترجاع: 16-11-2014) about/maps/1%D8%AE%D8%B7%D9%87%20%202013-2014.xps

-----2014. "إنجازات الهيئة". موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. <http://www.newcities.gov.eg/about/engazat/default.aspx>

(إسترجاع: 16-11-2014) aspx

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية 2009. البرنامج القومي للإسكان الاجتماعي. <http://www.moh.gov.eg/PDF/kwmy.pdf>

(إسترجاع: 02.08.2012).

----- 2011. كراسة شروط مسابقة إعداد النماذج المعمارية والتصميم العمراني لمواقع الإسكان ضمن برنامج الدولة للإسكان الاجتماعي.

يونيه 2011

----- 2012. المشروع القومي للإسكان. <http://www.moh.gov.eg/PD-F/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B9%20%D8%A7%D9%84%D9%82%D9%88%D9%85%D9%89%20%D9%84%D9%84%D8%A7%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%8620121014.pdf>

<http://www.moh.gov.eg/PD-F/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B9%20%D8%A7%D9%84%D9%82%D9%88%D9%85%D9%89%20%D9%84%D9%84%D8%A7%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%8620121014.pdf>

(إسترجاع: 24.02.2013)

(24.02.2013)

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية 2013. الوثيقة المرجعية لإستراتيجيات وسياسات الإسكان في مصر. تقرير غير منشور.

وزارة التخطيط 2012. خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للعام المالي 2012-2013 - mop.gov.eg/MopRep/Plan%202012-2013.pdf

2013.pdf

----- 2013 أ. الخطة العاجلة لتنشيط الاقتصاد والتأسيس للعدالة الاجتماعية عام 2013-2014 <http://mop.gov.eg/MOP/Ur-gentPlan.aspx?ModID=2&MID=31>

----- 2013 ب. جدول أعمال المجلس القومي للأجور، 17.09.2013، تقرير غير منشور.

--- 2014. خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للعام المالي 2014-2015. <http://mop.gov.eg/plan/NewPlan.aspx?Mo-dID=2&MID=31>

وزارة المالية. 2014. "البيان المالي عن مشروع الموازنة العامة للدولة للسنة المالية 2014-2015". وزارة المالية. <http://www.mof.gov.eg/Arabic/MOFNews/WhatsNew/Pages/latestnews-b-2-7-14.aspx>

نظمى 2012. رؤية تقييمية لمشروع ابني بيتك، نعمت نظمى. في: الأرض والسكن في مصر، تحرير علاء عرفات. مركز شركاء التنمية، 2012

شوكت 2013. العدالة الاجتماعية والعمران، خريطة مصر، يحيى شوكت. وزارة الإسكان الظل، 2013 http://blog.shadowministryofhousing.org/p/blog-page_2887.html

شوكت 2014 أ. ورقة سياسات الإسكان رقم 1: مقترح المبادرة المصرية لحقوق الشخصية تعديل شروط برنامج الإسكان الاجتماعي، يحيى شوكت. المبادرة المصرية لحقوق الشخصية، أبريل 2014 http://www.eipr.org/sites/default/files/pressreleases/pdf/tmyyz_dd_lfqr_wdm_lmn_l_ysthq.pdf

شوكت 2014 ب. ورقة سياسات الإسكان 2: وضع سياسة إسكان عادلة لمصر، يحيى شوكت. المبادرة المصرية لحقوق الشخصية، يوليو 2014 <http://eipr.org/pressrelease/2014/07/22/2169>

شوكت 2014 ج. ورقة سياسات الإسكان 3: تحليل موازنة مشاريع الإسكان للسنة المالية 2014-2015، يحيى شوكت. المبادرة المصرية لحقوق الشخصية، يوليو 2014 <http://eipr.org/pressrelease/2014/07/22/2174>

شهاب وعبد الحلیم 2013. الفئات المهمشة والحق في السكن اللائق، دينا شهاب وخالد عبد الحلیم. كوثر، 2013

المراجع الإنجليزية:

Abt Associates, 2002. "Clientelism, Patrimonialism and Democratic Governance: An Overview and Framework for Assessment and Programming." Abt Associates. December 2002. http://www.abtassociates.com/reports/2002601089183_30950.pdf

Al-Zanaty, Fatma, and Ann Way. 2009. Egypt Demographic and Health Survey, 2008. USAID. <http://dhspro->

gram.com/pubs/pdf/FR220/FR220.pdf

Blaydes, Lisa. 2006. "Who Votes in Authoritarian Elections and why? Determinants of Voter Turnout in Contemporary Egypt."

Deputy, Emmarie. 2011. "Designed to deceive : President Hosni Mubarak's Toshka project", Unpublished masters report. University of Texas <http://repositories.lib.utexas.edu/handle/2152/ETD-UT-2011-05-3121>

De-Soto, Hernando. 1997. Dead Capital and the Poor in Egypt (Appendices). Egyptian Center for Economic Studies.

Dorman, WJ. 2007. The Politics of Neglect: the Egyptian State in Cairo, 1974-98. PhD thesis. SOAS, University of London. <http://eprints.soas.ac.uk/155/>

Ezz Steel. Competition Compliance. ND. <http://www.ezzindustries.com/main.asp?pageID=112> (accessed 10 02, 2013).

Gray, Alison. 2001. Definitions of Crowding and the Effects of Crowding on Health: A Literature Review. Ministry of Social Policy, 2001.

Hassan, Nawal. 1985. "Social Aspects of Urban Housing in Cairo." MIMAR 17: Architecture in Development, 1985.

HATC 2006. Housing Space standards. Greater London Authority, 2006

Nassar, Heba. "Economic participation of women in Egypt." Social Research Center of the American University in Cairo. nd. http://www1.aucegypt.edu/src/wsite1/background/employment_egypt.htm#Informality%20of%20the%20Labor%20Market (accessed 09 22, 2013)

Sahabuddin, Firrdhaus. 2012. Traditional Values and Their Adaptation in Social Housing Design: Towards A New Typology and Establishment of 'Air House' Standard in Malaysia. PhD Thesis. University of Edinburgh. http://www.academia.edu/2377418/Chapter_3_Social_Housing_in_Kuala_Lumpur_and_How_It_Relates_to_Local_Environment

Shawkat, Yahia. 2014. Mubarak's Promise. Social justice and the National Housing Programme: affordable homes or political gain?, *Égypte/Monde arabe*, Troisième série, 11 | 2014, mis en ligne le 06 avril 2014,

<http://ema.revues.org/3318>

StatCan. Housing Affordability. n.d. <http://www.statcan.gc.ca/pub/82-229-x/2009001/envir/hax-eng.htm#n3> (accessed 06 13, 2013).

USAID. 2006. "Egypt Affordable Home Production Program."

----- 2008. "Housing Study for Urban Egypt."

World Bank. 2007. Egypt - Analysis of housing supply mechanisms, Final Note. World Bank.

----- 2008a. A Framework for Housing Policy Reform in Urban Areas in Egypt : Developing a Well Functioning Housing System and Strengthening the National Housing Program. World Bank,

----- 2008b. Egypt - Next step recommendations for affordable housing policy and the national housing program. World Bank.

----- 2008c. Egypt - Urban Sector Update, Vol. 1. World Bank.

UNHCHR N.D. The Right to Housing Toolkit, United Nations High Commissioner for Human Rights.

<http://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/toolkit/Pages/RighttoAdequateHousingToolkit.aspx> (accessed 16.09.2013).