

## رؤية نحو سياسة فعالة لإسكان محدودي الدخل في مصر تقييم برنامج الإسكان الاجتماعي بالمدن الجديدة

د/مرورة سيبوية حامد

مدرس بقسم التخطيط العمراني  
كلية التخطيط الإقليمي والعمراني- جامعة القاهرة  
Marwa\_sebawy@cu.edu.eg

### ملخص البحث

تعد مشكلة إسكان محدودي الدخل بمصر بمثابة أزمة مستحكمة لهذه الفئة، حيث أنها ليست الفجوة بين العرض والطلب من المساكن فقط، ولكنها في الأساس مشكلة الاختلال في نوعيات المعروض والمطلوب من الوحدات السكنية وما يتناسب منها مع احتياجات وإمكانيات فئات الدخل المحدود. فمشكلة الإسكان في مصر هي نتيجة مجموعة متعاقبة من الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي عاشتها مصر خلال القرن العشرين، ولذلك فقد أعطتها الدولة حيز كبيراً من اهتمامها في صورة مجموعة من برامج ومشروعات الإسكان المدعم المعني بفئة محدودي الدخل منذ خمسينيات القرن الماضي وحتى الآن (٢٠١٨). وقد تغيرت مسميات تلك البرامج والمشروعات ما بين إسكان شعبي، وإسكان اقتصادي، وإسكان الشباب والمستقبل، والبرنامج القومي للإسكان وصولاً إلى برنامج الإسكان الاجتماعي ولكن يظل التساؤل حول مدى نجاح سياسة بناء الإسكان المدعم في رفع المعاناة عن كاهل الأسر الفقيرة في حيازة مسكن ملائم وآمن وصحي. ومن هنا تأتي تلك المحاولة البحثية لتحليل هذه السياسة من خلال تقييم برامج ومشروعات الحكومة السابقة والمطروحة حالياً ومدى مراعاة الأخيرة لمشاكل وسلبات المحاولات السابقة، وذلك بهدف الوصول إلى توصيات لرسم رؤية أكثر شمولية وذات كفاءة في توفير المسكن الملائم وتفعيل البرامج الحالية للإسكان في مصر. وتنقسم الدراسة إلى ثلاثة أجزاء تمثل تطور لسياسات وبرامج ومشروعات الإسكان المقترحة في المدن الجديدة في مصر في محاولة للوصول إلى مستقبل سياسات الإسكان في مصر. يتناول الجزء الأول عرض للمحاولات السابقة لبرامج ومشروعات الإسكان المطروحة لمحدودي الدخل بالمدن الجديدة في مصر في الفترة ما بين ١٩٩٠ حتى ٢٠٠٩ وتطورها، مع رصد أهم سلبات وإيجابيات كل منها. والجزء الثاني يتطرق إلى برنامج الإسكان الاجتماعي وتحليل ما إذا كان نهج جديد للتغلب على المشكلة أم استمرار للسياسات والبرامج السابقة. ويخلص البحث في الجزء الثالث إلى طرح رؤية لتفعيل برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل، وتوصيات نحو سياسة عادلة للإسكان في مصر تم بلورتها بناء على ما تم إظهاره من سلبات سياسة الإسكان الراهنة في الجزئين الأول والثاني.

**الكلمات الدالة:** مشكلة الإسكان في مصر- سياسات وبرامج التعامل مع المشكلة – برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة في مصر- برنامج الإسكان الاجتماعي- مقترحات تطوير برامج الإسكان

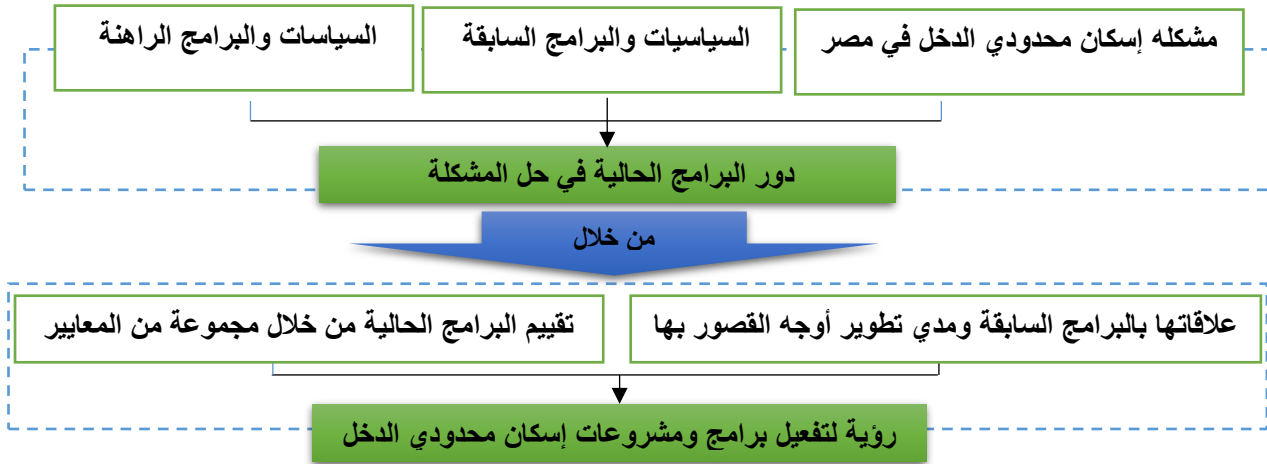
### مقدمة

يتناول البحث إحدى القضايا المحورية الهامة وهي مشكلة إسكان محدودي الدخل بمصر والتي تعد من أهم المشاكل التي أثرت على كافة فئات المجتمع المصري مما يمثل عائقاً في سبيل تطوره. ومشكلة الإسكان من المشاكل المركبة خاصة في الدول النامية ذات معدلات النمو السكاني والتحضر المرتفعة، والتي تتباين فيها فئات السكان تباين كبير وتتشابك فيها المشاكل الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والحضرية. وفي مصر، تختلف مشكلة الإسكان عن غيرها من مشاكل المجتمع في أنها قضية متشعبة ومتعددة الجوانب ومتسعة الأبعاد، فهي ذات أبعاد سياسية واجتماعية وعمرانية واقتصادية. وهذه الأبعاد تمتد وتتشابك مع كثير من مشكلات المجتمع مما يجعل الأمر أكثر تعقيداً. وهي متعلقة بقدر كبير بمحدودي الدخل، فتلك الفئة من السكان ليس لديها القدرة على توفير وحدات سكنية لها في مقابل زيادة المعروض من الوحدات السكنية الفاخرة، واقتصار تمويل إسكان محدودي الدخل على الحكومة في ظل ضعف إمكانياتها ومواردها، ومحدودية مساهمة القطاع الخاص لعدم وجود عائد مادي مجزى مثل الإسكان الفاخر.

وقد تبنت الحكومة مجموعة من السياسات المختلفة للتعامل مع هذه المشكلة منذ مرحلة ما قبل قيام ثورة يوليو 1952 حتى الآن (٢٠١٨)، ثم ما تبع ذلك من تحديد للقيم الإيجارية. وقد تنوعت سياسات الحل حسب الفترة الزمنية الموجودة فيها، لأن لكل فترة زمنية خصائصها الاجتماعية والسياسية والثقافية والاقتصادية التي تؤثر على صياغة السياسة وقت

طرحها. ويمكن تقسيم مراحل تطور المشكلة والسياسات زمنيا إلى خمسة مراحل رئيسية تتخللها مرحلة انتقالية نتيجة للظروف السياسية حينها، أولا: مرحلة (١٩٥٢ - ١٩٧٣)، ثانيا: مرحلة (١٩٧٣ - ١٩٨١)، ثالثا: مرحلة (١٩٨١ - ٢٠١٠)، رابعا: فترة التسعينات وحتى ٢٠١٠، وجاءت مرحلة ما بين ٢٠١٠ حتى ٢٠١٤ بمثابة مرحلة انتقالية نظرا للظروف والأوضاع السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي مرت بها البلاد في تلك الفترة. خامسا: الفترة من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٨. ويتم تناول الدراسة البحثية من خلال منهج نحو الوصول إلى طرح رؤية لتفعيل برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل ومجموعة من التوصيات نحو سياسة عادلة للإسكان في مصر بناء على ما تم إظهاره من سلبيات سياسة الإسكان الراهنة، كما بالشكل رقم (١).

شكل (١) منهجية الدراسة البحثية



## ١ مشكلة إسكان محدودي الدخل وتحليل لسياسات وبرامج الحل

تتصدر مشكلة إسكان فئة محدودي الدخل في مستويات الدخل لهذه الفئة والدخل المتغير وعدم الثبات والاستقرار فيه حيث تقلصت الفئة الثابتة الدخل وغلبت الفئة المتغيرة الدخل، أي أنها مشكلة تمويلية تتمثل في عدم القدرة على دفع المقدمات أو الأقساط الشهرية مرتفعة القيمة المطروحة في سوق الإسكان في مصر خاصة في ضوء التضخم الحادث والارتفاع في الأسعار نتيجة سياسة التحرر الاقتصادي التي تتبناها الدولة (برادة، ١٩٩٢).

وقد اتخذت مشكلة الإسكان لتلك الفئة عدد من الصور تتمثل في البحث عن مسكن للأسر الحديثة المقبلة على الزواج، والبحث عن مسكن لأسر من المهاجرين الباحثين عن فرص عمل في العاصمة أو المدن عموماً، كذلك البحث عن مسكن لأسرة قديمة نتيجة عدم ملائمة مسكنها الحالي نتيجة لزيادة عدد أفرادها أو بزيادة دخلها والرغبة في تحقيق مكانة اجتماعية أعلى بالانتقال إلى مسكن أفضل، بالإضافة إلى أن هناك مواصفات للوحدات السكنية المطلوبة من حيث المسطح والتشطيب وكذلك المواقع المطلوبة ونظام الحيازة وصولاً إلى المشاركة في إنتاج وتوفير المسكن الملائم مع قدراتهم وإمكانياتهم ورغباتهم (عفيفي، ٢٠٠٧).

## ١/٢ قراءة لبرامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة في مصر

يهدف هذا الجزء من الدراسة لعرض أهم خصائص برامج ومشروعات الإسكان المختلفة المطروحة في المدن الجديدة في مصر لفئة محدودي الدخل في الفترة من بداية التسعينيات وحتى عام ٢٠٠٩. وتندرج هذه البرامج من تلك التي لاقت قبول ونجاح في عدد من المدن إلى الأخرى التي لم تحقق الأهداف المرجوة منها. وبحصر مجموعة البرامج والمشروعات الخاصة بفئة محدودي الدخل وفئة الشباب من محدودي الدخل بالمدن الجديدة في الفترة من بداية التسعينيات وحتى عام ٢٠١٠، نجدها قد تمثلت في برنامج إسكان الشباب، برنامج الإسكان الاقتصادي المطور، برنامج إسكان المستقبل، برنامج الإسكان الحر، برنامج الإسكان العائلي، البرنامج القومي للإسكان (عيد، ٢٠٠٩ - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ٢٠١٨). وقد تم قراءة تلك البرامج وتحليلها من خلال مجموعة من المعايير والمتغيرات التي تم من خلالها مقارنتها مع سرد زمني لتطورها لإمكانية الربط وتحديد طبيعة العلاقة بينها وما إذا كان هناك تكامل في آلية طرح تلك البرامج أم أنها عبارة عن برامج متفرقة لا تتسم

بالتكامل ولا توجد رؤية شاملة لها، وتمثل عن مجموعه من المشروعات التي تطرح الوحدات السكنية علي فترات زمنية متتالية في محاوله لحل مشكله الإسكان دون النظر والتدقيق في مظاهر وأبعاد المشكلة الحقيقية ودراسة وافية لاحتياجات الفئات المستهدفة. هذا مع محاولة إلقاء الضوء علي أوجه القصور وامكانية التطوير والتعديل. وتوضح المصنوفة التالية رقم (1) الخصائص العامة لبرامج إسكان محدودي الدخل المقترحة بالمدن الجديدة من بداية التسعينات وحتى عام ٢٠٠٩. وبناءا عليه تمثلت العناصر المشتركة لعرض وتحليل الخصائص العامة للبرامج في: الهدف من البرنامج، الفئة المستهدفة، المدى الزمني، نمط الإسكان، المسطح، نمط الحيازة، الأعباء المالية والتكلفة، والمدن الجديدة المقترح بها.

### ٣/١ التقييم العام لبرامج الإسكان (١٩٩٠ - ٢٠٠٩) ودورها في التعامل مع المشكلة

لم تكن تلك البرامج هي الحل الجذري للمشكلة حيث أنها كانت عبارة عن مشروعات متفرقة غير نابعة من تطور سياسات الإسكان السابقة لها مثل سياسة الإسكان الشعبي (Popular Housing Provision)، وسياسة الإرتقاء بالمناطق الحضرية (Urban Area Upgrading)، وبرنامج المواقع والخدمات (Sites - and - services)، وبرنامج المسكن النواة (Core Housing)، وسياسة التحسين الحضري (Urban Renovation)، وبرنامج الإسكان منخفض التكاليف، ولم تكن مدرجة تحت سياسة واضحة ومحددة لها خطوط عريضة وأبعاد قومية واستراتيجية. ولكن كان هناك توجه على مستوى سياسي يهدف إلى حل المشكلة من خلال توفير عدد أكبر من الوحدات في فترة زمنية محددة. بالإضافة إلى أنها لم تراعى تغيير خصائص فئات الإسكان التي تنعكس على المتطلبات السكنية ومصادر وآليات التمويل التي تتناسب معها. وكذلك إنها لم تأخذ في الاعتبار أن الطلب الحقيقي للإسكان داخل المدن القائمة وليس في المدن الجديدة. ولكن على الرغم مما سبق، فقد نجحت هذه البرامج جزئيا في حل مشكلات الإسكان، حيث وفرت سكن بأسعار مناسبة على عكس إسكان المدن القائمة التي ترتفع بها أسعار الأراضي (عيد، ٢٠٠٩).

### ٤/١ دور برامج ومشروعات الإسكان في التعامل مع مشكلة إسكان محدودي الدخل

استندت مرحلة التقييم العام لبرامج ومشروعات الإسكان ودورها في حل مشكلة الإسكان في مصر إلى دراسة استطلاعية لأراء السكان القاطنين بتلك البرامج، بالإضافة إلى الجهات المسؤولة والقائمة علي طرح تلك البرامج. وجاءت أهم نتائج ومؤشرات استطلاع آراء السكان وآراء المسؤولين بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية والعاملين بالأجهزة المعنية بشأن دور برامج الإسكان في التعامل مع المشكلة في أن كان هناك شبه اتفاق علي أن حل مشكلة الإسكان لفئة محدودي الدخل هي اللجوء لبرامج ومشروعات الإسكان لفئات محدودي الدخل غير القادرين التي يتم طرحها أو اقتراحها بالمدن الجديدة والتي تساعد على توفير عدد أكبر من الوحدات تناسب خصائص واحتياجات الفئة المستهدفة، وذلك لأنها أفضل الوسائل لتوفير عدد أكبر من الوحدات السكنية المطلوبة، إذن هي بمثابة حل عددي للمشكلة بالإضافة إلى الدعم الذي تقدمه الدولة للوحدات وطرق السداد الميسرة. بينما انحصرت أهم عيوب برامج الإسكان من وجهة نظر السكان والمسؤولين بالجهات المعنية في ارتفاع التكلفة بما لا يتناسب مع القدرة الشرائية لفئات محدودي الدخل، بالإضافة إلى مشكلة صغر المسطحات سواء مسطحات الوحدات أو قطع الأراضي، وسوء تصميم النماذج والتشطيبات، حيث هناك نموذج واحد خاص بكل البرامج على مستوى جميع المدن الجديدة، مع عدم الالتزام بالنماذج المقترحة في حالة البرامج المعنية بقطع الأراضي مثل الإسكان العائلي وبرنامج ابني بيتك. وكذلك عدم وجود ضوابط تضمن وصول الوحدات إلى مستحقيها. ومعظم تلك العيوب مرتبطة أيضا بالجوانب الاقتصادية. هذا علاوة على وجود بعض الجوانب التشريعية، وما يرتبط بها من عدم القدرة على التصرف في الوحدات بيعها أو تأجيرها أو ما شابه ذلك. كذلك عدم طرح جميع البرامج بجميع المدن وأيضا عدم وجود جهة واحدة قائمة على البناء. يضاف إلى ذلك سوء التوزيع المكاني لتلك البرامج في بعض المدن واتصاليتها.

وجاءت بعض التوصيات الخاصة بتطوير تلك البرامج فيما يخص الوحدات في زيادة مسطح الوحدات، وزيادة الدعم المقدم لها مع رفع كفاءة التشطيبات الداخلية. اما بالنسبة لقطع الأراضي فهناك اقتراح بزيادة مسطح قطع الأراضي، ووجود ضوابط تحكم الالتزام بطرق تنفيذ تلك البرامج. وكذلك وجود جهة واحدة قائمة على البناء، ووجود ضوابط تلزم عملية البناء بحيث لا تسمح بوجود متاجرات في قطع الأراضي، مع الوضع في الاعتبار مواقع طرح تلك البرامج وعلاقتها بالخدمات واتصاليتها بالعمران المحيط لضمان تحقيق كفاءة تفاعلية تلك البرامج والمشروعات.

## جدول (١) الخصائص العامة لبرامج إسكان محدودي الدخل المقترحة بالمدن الجديدة من بداية التسعينات وحتى عام ٢٠٠٩

## تابع جدول (١) الخصائص العامة لبرامج إسكان محدودي الدخل المقترحة بالمدن الجديدة من بداية التسعينات وحتى عام ٢٠٠٩

محاور البرنامج القومي للإسكان				برنامج الإسكان العائلي	برنامج الإسكان المطور	برنامج الإسكان الحر	برنامج إسكان المستقبل	برنامج إسكان الشباب	المعايير والمتغيرات	
الأولي بالرعاية	ابني بيتك	عمارات	إسكان بيت العائلة (مسكن النواة)							
جاري تخطيطه وطرحه في المدن المقترح بها	جاري تخطيطه وتنفيذه في جميع المدن الجديدة المقترح به	تم تخطيطه وجاري تنفيذه في جميع المدن الجديدة المقترح بها	تم اقتراحه في مدن كثيرة وتم تنفيذه وتسليمه إلا بمدينة ٦ أكتوبر ومقترح استمراره في مدن أخرى	تم تخطيطه وتسليم أجزاء من المقترح منه وجاري تخطيط الباقي منه	تم تخطيطه ثم طرحه وتنفيذه وتسليمه في جميع المدن الجديدة المقترح بها	تم تخطيطه ثم طرحه وتنفيذه وتسليمه في جميع المدن الجديدة المقترح بها		تم تخطيطه ثم طرحه وتنفيذه وتسليمه في جميع المدن الجديدة المقترح بها	مراحل تنفيذ المشروع	
تكون وحدات للإيجار بأسعار رمزية.	توفير الوحدات السكنية للمواطنين = على أن يقوم بسداد مقدم حجز قدره ٥٠٠٠ جنيه وقسط شهري ١٦٠ جنيه متزايد بنسبة ٧,٥ % سنوياً لمدة ٢٠ سنة.	يقوم المواطن بسداد مقدم حجز قدره ٥٠٠٠ جنيه وقسط شهري ١٦٠ جنيه متزايد بنسبة ٧,٥ % سنوياً لمدة ٢٠ سنة.	يقوم المواطن بسداد ٥٠٠٠ جنيه كمقدم حجز للوحدة ثم يسدد قسط شهري بعد استلام الوحدة وقدره ١٦٠ جنيه تتزايد بنسبة ٧,٥ % لمدة ٢٠ سنة.	توفير قطع الأراضي للمواطنين بمنحة لا ترد من الدولة بحد أقصى ١٥ ألف جنيه للمواطن.	الوحدة تتمتع بقرضين قرض تعاوني قيمته ١٥ ألف جنيه بفائدة ٥% يسدد على ٤٠ سنة وقرض تكميلي قيمته ١٠ آلاف جنيه يسدد على ٤٤ سنة بدون فوائد.	تسديد مقدم الوحدة الذي يكون في حدود ٢٥% من قيمتها بالإضافة إلى قرض تعاوني بقيمه ١٥ ألف جنيه يسدد على ٤٠ سنة بفائدة ٥%	يتحمل الشاب ٢٧:١٥ ألف جنيه من ضمنها قرضاً تعاونياً مدعماً يبلغ ١٥ ألف جنيه يسدد على ٤٠ سنة بفائدة ٥% ولا يزيد القسط الشهري على ٧٠		يتحمل الشاب ٣١:١٨ ألف جنيه من ضمنها قرضاً تعاونياً مدعماً يبلغ ١٥ ألف جنيه يسدد على ٤٠ سنة بفائدة ٥% ولا يزيد القسط الشهري عن ٧٣ جنيههاً	طريقة السداد
مدعوم كلياً من الدولة والإيجار يكون بمبلغ رمزي	توفير الوحدات السكنية للمواطنين بمنحة لا ترد من الدولة بحد أقصى ١٥ ألف جنيه للمواطن. * * مليار جنيه سنوياً.	تتمتع الدولة بمبلغ ١٥٠٠٠ جنية منحة لا ترد لكل مواطن يستحق الوحدة بدعم توصيل المرافق ثابت في كل برامج الإسكان المطروحة	*لا يوجد دعم مادي من الدولة ولكن يقوم الفرد بدفع مقدم مادي وتقسيم باقي قيمة الأرض	تمنح الدولة مبلغ ١٥٠٠٠ جنية منحة لا ترد لكل مواطن يستحق الوحدة.	تمنح الدولة مبلغ ١٥٠٠٠ جنية منحة لا ترد لكل مواطن يستحق الوحدة.	تمنح الدولة مبلغ ١٥٠٠٠ جنية منحة لا ترد لكل مواطن يستحق الوحدة.	منح الدولة مبلغ ١٥٠٠٠ جنية منحة لا ترد لكل مواطن يستحق الوحدة.	مليار ونصف دعماً مباشراً *تتحمّل الدولة دعماً يصل إلى حوالي ٤٠% جملة التكلفة توفر الدولة قروضاً مدعومة لوحدات المشروع تصل إلى ١٥ ألف جنيه تسدد على ٤٠ سنة بفائدة ٥%	الدعم المقدم من الدولة	
دعم توصيل المرافق ثابت في كل برامج الإسكان المطروحة										

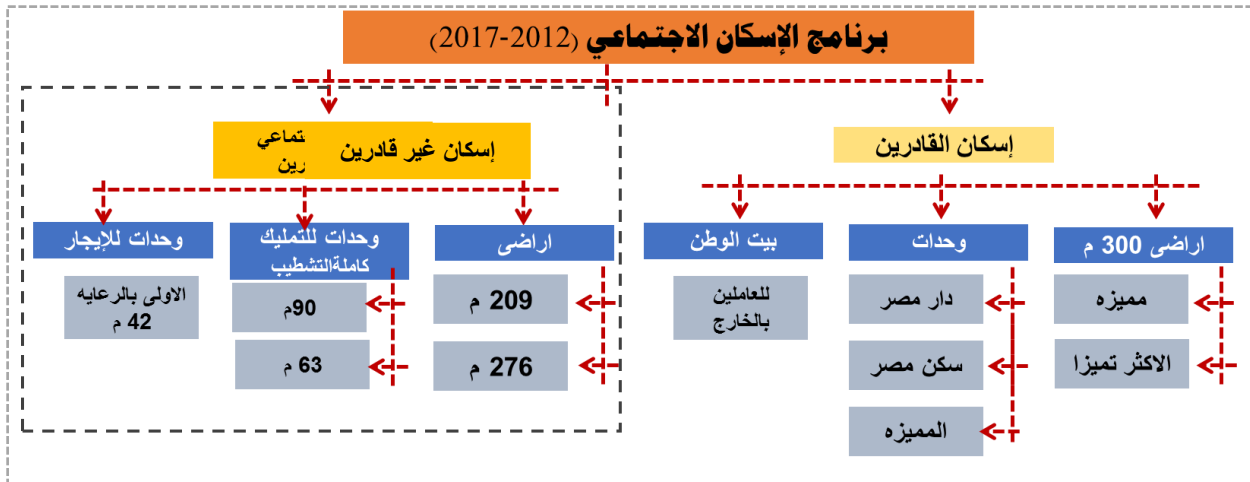
محاور البرنامج القومي للإسكان				برنامج الإسكان العائلي	برنامج الإسكان المطور	برنامج الإسكان الحر	برنامج إسكان المستقبل	برنامج إسكان الشباب	المعايير والمتغيرات
الأولي بالرعاية	ابني بيتك	عمارات	إسكان بيت العائلة (مسكن النواة)						
الهدف الأساسي لكافة برامج الإسكان هو حل مشكلة الإسكان للفئات المتوسطة والمحدودة الدخل والشباب من تلك الفئة									
*توفير المسكن المناسب للشباب ومحدودي الدخل	*توفير المسكن المناسب للشباب ذوي الدخل المحدود.	* توفير الأراضي بسعر مدعم للوحدات التي ينفذها المستثمرين لخفض تكلفة الوحدة	* يوفر قطع أراضي لتلبية احتياجات المواطنين من توفير مسكن ملائم له ولعائلته ليقوم ببنائها طبقاً لاحتياجاته.	* توفير وحدات سكنية لمحدودي الدخل من الشباب وتساعد على بناء مسكن ملائم لهم في بداية حياتهم.	* توفير وحدات سكنية بتكلفتها وبحيث تستوعب الأسر ذات الدخل المحدود	* إحداث طفرة حقيقية في إسكان الطبقة المتوسطة والفقيرة من خلال توفير مسكن بتكلفة اقتصادية الشباب من ذوي الدخل المحدود.	- إحداث طفرة حقيقية في إسكان الطبقة المتوسطة والفقيرة من خلال توفير مسكن بتكلفة اقتصادية الشباب من ذوي الدخل المحدود.		الهدف الأساسي من البرنامج
تحت خط الفقر*	محدودي الدخل من الشباب	محدودي الدخل	المتوسطة الدخل- محدودي الدخل	المتوسطة الدخل	محدودي الدخل	محدودي الدخل	محدودي الدخل من الشباب	طبقة محدودي الدخل من الشباب	الفئة المستهدفة
وحدات	أراضي	وحدات	أراضي	أراضي	وحدات	وحدات	وحدات	وحدات	نمط الإسكان
٢م ٣٦	مسطح قطعة الأرض ١٥٠م ٢م	٢م ٦٣	قطع أراضي بمسطح ١٠٠م ٢م	٢٥٠: ٣٥٠م ٢م	٢م ٥٠ - ٢م ٥٧	٦٣م ٢م - ٧٥م ٢م	٦٣م ٢م	١٠٠م ٢م - ٧٠م ٢م - ٦٣م ٢م	المسطح المقترح طبقاً لنمط الإسكان
٢٠٠٧ - مستمر للتخطيط	٢٠٠٧ - مستمر للتنفيذ فقط	٢٠٠٧ - مستمر للطرح	٢٠٠٦ - مستمر للطرح	٢٠٠٠ - مستمر للطرح	بداية التسعينات- بداية ٢٠٠٠	بداية التسعينات - مستمر للطرح والتنفيذ	فبراير ١٩٩٨ - بداية ٢٠٠٠	1996- 2005	المدى الزمني للمشروع
هيئة المجتمعات	الأفراد	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - مستثمرين	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	الأفراد	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - مستثمرين	جمعية المستقبل - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	الجهة القائمة بالتمويل

## ٢ برنامج الإسكان الاجتماعي رؤية جديدة أم استمرار للسياسات السابقة

تم طرح برنامج الإسكان الاجتماعي كمحاولة لتفادي مشكلات وعيوب البرامج السابقة، والتي تم تناولها سالفًا في محاولة لطرح رؤية جديدة لحل مشكلة إسكان محدودي الدخل في مصر. فكان لا بد في البداية من تقييم برنامج الإسكان الاجتماعي من منظور ما إذا كان رؤية وطرح جديدة لحل مشكلة إسكان محدودي الدخل أم انه استمرار للسياسات السابقة دون أن يضع في الاعتبار أهم مشاكل وعيوب البرامج السابقة التي تم عرضها في الجزء السابق من البحث. لذلك سوف يتناول هذا الجزء قراءة عامة لخصائص برنامج الإسكان الاجتماعي ثم مرحلة التقييم التي تستند إلى مجموعه من المعايير من خلال وجهة نظر السكان وصولاً إلى أوجه القصور بالبرنامج في محاولة لطرح رؤية جديدة لتفعيل برامج إسكان محدودي الدخل في مصر.

بدأ الإعلان عن برنامج الإسكان الاجتماعي المعروف بالمليون وحده في فبراير ٢٠١١، وجاء البرنامج في بداية الطرح عبارة عن محور واحد وهو بناء وحدات جاهزة لمحدودي الدخل، ثم تغير 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 أرض يتم تخصيصها بأسعار أقل من سعر السوق لبناء عمارات صغيرة عليها، ومحور ثالث وهو قطع أراضي للقادرين ومنها مشاريع "بيت الوطن" و "دار مصر" ( وحدة العدالة الاقتصادية والاجتماعية، ٢٠١٤). ولكن قد بدأ العمل فعلياً في هذا البرنامج في بداية ٢٠١٤ نظراً للظروف السياسية التي مرت بها مصر في تلك الفترة والتي كانت بمثابة مرحلة انتقاله من قبل الدولة بشكل عام، ووزارة الإسكان وهيئة المجتمعات الجديدة بشكل خاص لإعادة النظر في طرح وتصور لسياسيات وبرامج إسكان محدودي الدخل كي تساعد في حل المشكلة وتساعد على حل مشاكل سياسات وبرامج الإسكان السابقة (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ٢٠١٨). وهكذا فقد انقسم برنامج الإسكان الاجتماعي إلى محورين رئيسيين، الأول هو محور القادرين والثاني هو محور غير القادرين وهو المعني بمحدودي الدخل وذلك كما هو موضح بالشكل رقم (٢). وحيث أن الورقة البحثية تركز في مضمونها على مشكلة إسكان محدودي الدخل وسياسات وبرامج التعامل معها، لذلك يتم التركيز على محور إسكان محدودي الدخل غير القادرين.

شكل (٢) محاور برنامج الإسكان الاجتماعي



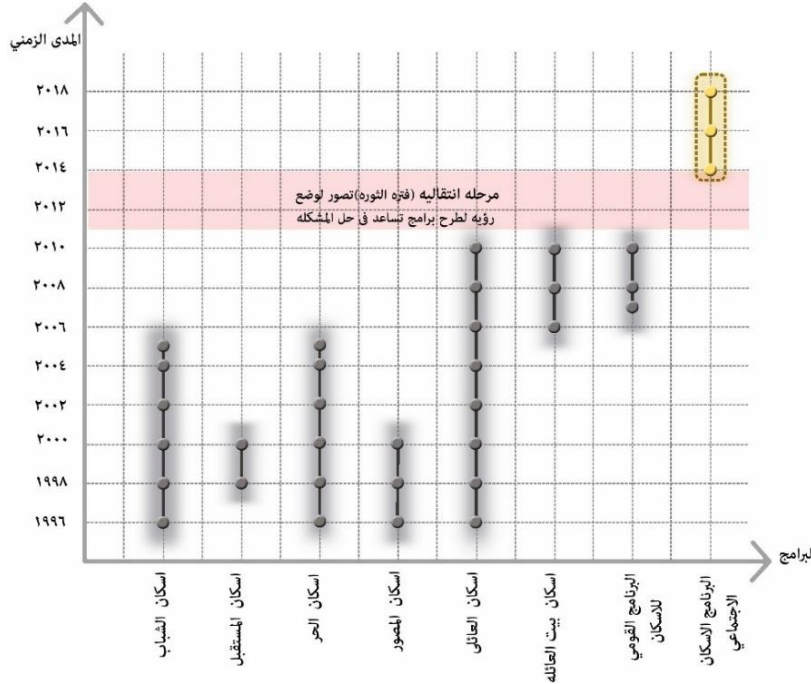
المصدر: الباحث استناداً إلى بيانات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ٢٠١٨.

### ٢/١ الخصائص العامة لبرنامج الإسكان الاجتماعي لغير القادرين

كان أهم أسباب طرح برنامج الإسكان الاجتماعي هو وجود عجز في عدد الوحدات (مليون و ٨٠٠ وحدة) طبقاً لبيانات جهاز التعبئة العامة والإحصاء، وتطبيقاً للدستور الذي ينص على أن السكن حق للجميع (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ٢٠١٨). وكان البرنامج أيضاً محاولة لطرح تصور لحل مشاكل برامج الإسكان السابقة منذ بداية التسعينيات وحتى ٢٠١١ (بداية طرح البرنامج) حيث تبلور الهدف من البرنامج في القضاء على العجز في الوحدات وتوفير مساكن لفئة منخفضة الدخل وغير القادرين بتكلفة اقتصادية ملائمة لهذه الفئة.

وقد بدأت فكرة البرنامج في فبراير ٢٠١١ وهو مستمر حتى الآن (٢٠١٨) في مراحل الطرح والتنفيذ والتسليم. وقد تنوع نمط الإسكان في المطروح في برنامج الإسكان الاجتماعي لغير القادرين ما بين وحدات سكنية بمسطحات تتراوح ما بين ٦٥ م<sup>٢</sup> و ٩٠ م<sup>٢</sup>، بالإضافة إلى قطع أراضي عبارة عن مسطحات ٢٠٩ م<sup>٢</sup> و ٢٧٨ م<sup>٢</sup> (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ٢٠١٨). تمثلت الأعباء المالية والتكلفة في ٢٠٠ ألف جنيه للوحدة بخلاف الدعم وجاءت طرق السداد بالبرنامج عبارة عن تمويل عقاري حتى ٢٠ سنة.

شكل (٣) التطور الزمني لبرامج اسكان محدودي الدخل غير القادرين المطروحة بالمدن الجديدة من ١٩٩٠ حتى ٢٠١٨ في المدن الجديدة في مصر



وقد تنوع نمط الحيازة ما بين نمط وحدات تملك لا يمكن التصرف بها، ووحدات إيجار بمسطحات صغيرة ٤٢ م<sup>٢</sup> بإيجارات رمزية. والجهة القائمة بالتنفيذ هي وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وتتمثل المدن الجديدة المقترحة بها البرنامج في العاشر من رمضان - الشروق - العبور - القاهرة الجديدة - ١٥ مايو - ٦ أكتوبر - القاهرة الجديدة - السادات - دمياط الجديدة - بني سويف الجديدة - المنيا الجديدة - أسبوط الجديدة - مدينة طيبة. ويوضح شكل رقم (٣) التطور الزمني لطرح برنامج الاسكان الاجتماعي وعلاقته بالبرامج السابقة المطروحة في الفترة من ١٩٩٠ حتى ٢٠١٠ بالمدن الجديدة في مصر.

المصدر: الباحث استنادا الي (عيد، ٢٠٠٩)، (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ٢٠١٨)

## ٢/٢ معايير تقييم برنامج الإسكان الاجتماعي لغير القادرين

تتباين معايير تقييم البرنامج بصورة عامة طبقا للهدف من عملية التقييم. وإشارة إلى الهدف الرئيسي من البحث وهو تقييم مدي كفاءة وفعالية برنامج الاسكان الاجتماعي لمحدودي الدخل غير القادرين المطروحة بالمدن الجديدة كمدخل لحل مشكلة الإسكان في مصر، من خلال محاولة إلقاء الضوء على أوجه القصور التي يمكن تلافيها وبالتالي إمكانية اقتراح اتجاهات حل فعاله تتناسب مع الأبعاد الفعلية لمشكلة الإسكان. وتتمثل الاطر العامة لصياغة المعايير في مجموعه من الاطر الخاصة بمنظومة التمويل والتكلفة ومنظومة التخطيط والتصميم واليات الادارة والمتابعة، كما يوضح شكل رقم ٤.

شكل (٤) الإطار المقترح لمعايير تقييم برامج ومشروعات الإسكان Indicator Framework



المصدر الباحث استنادا الى (عيد، ٢٠٠٩) (Rubio,2003)، (Urban Land Institute,2005)

**الإطار الأول: المعايير الخاصة بالتمويل والتكلفة:** يوجد إتفاق شبه كلي على مفهوم هذا الإطار وعناصره المختلفة حيث تناولت جميع الخلفيات النظرية عرض لأهمية آليات التمويل العقاري ودعم الوحدات السكنية وعلاقة تكلفة الوحدات بالقدرة الشرائية وبالإمكانات المادية للمستعمل (Rubio,2003) (Communities and Local Government,2007) وعلى هذا فقد اشتملت على مجموعة المتغيرات الموضحة في الجدول التالي رقم (٢).

جدول (٢) المعايير الخاصة بالتمويل والتكلفة

التمويل العقاري والدعم	التكلفة والقدرة علي الدفع
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ وجود مؤسسات للدعم العقاري</li> <li>■ مستويات وأنماط دعم المسكن</li> <li>■ دعم الأسرة بدلا من دعم الوحدة السكنية</li> <li>■ المشاركة الذاتية للفئة المستهدفة بمواردها الذاتية</li> <li>■ طرق السداد والعقبات المرتبطة بالفائدة</li> <li>■ ضمان إمكانية التمويل الكامل للمشروع بمراحله المختلفة</li> <li>■ مدي توافر بدائل أكثر كفاءة اقتصادية لتحقيق أهداف البرنامج</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ تكلفة المسكن والوحدات</li> <li>■ العلاقة بين تكلفة الوحدة والقدرة الشرائية</li> <li>■ إيجاد وسائل لتخفيض تكلفة المسكن الكلية ليناسب فئة محدودى الدخل</li> </ul>

المصدر: الباحث بناء على (عيد، ٢٠٠٩)، (Rubio,2003)

**الإطار الثاني: المعايير الخاصة بعمليات تخطيط وتصميم المشروع:** وترتبط هذه المعايير ببعدين رئيسيين وهما (أ) توفير إسكان مناسب للمعيشة و (ب) ملائمة الأنماط السكنية وتناسبها مع احتياجات الفئة المستهدفة، كما أن هناك بعد ثالث ولكنه يرتبط بالإطار التمويلي وهو (ج) توفير الإسكان الميسر (Urban Land Institute,2005). والأبعاد الثلاثة السابقة جميعها تهدف إلى تحقيق المتطلبات المعيشية للفئة المستهدفة، ولكن هناك بعد آخر هام أشارت إليه المعايير العالمية المقترحة من قبل المؤسسات وهو خلق بيئة عمرانية مناسبة يتحقق من خلالها رضا المجتمع. ويمثل قياس رضا السكان نتيجة مباشرة وسريعة لمدي نجاح المشروع من عدمه على الرغم من أنه لا يعطي صورة متكاملة عن الأسباب التي أدت إلى فشل أو نجاح تلك البرامج، وبهذا يمكن أن تقسيم معايير نجاح المشروع الى معايير خاصة بتخطيط المنطقة السكنية ومعايير خاصة بتصميم النموذج السكني وكذلك الرضا العام للسكان، كما هو موضح بالجدول التالي رقم (٣).



## جدول (٣) المعايير الخاصة بعمليات تخطيط وتصميم المشروع

المعايير الخاصة بالتخطيط واختيار الموقع	المعايير الخاصة بتصميم النموذج السكني	الرضا العام للسكان
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ الامداد بالخدمات الاساسية والمرافق</li> <li>■ النقل والمواصلات بين المسكن والعمل</li> <li>■ سهولة الوصول إلي الوحدات</li> <li>■ المرونة في مسطحات الأراضي</li> <li>■ تخصيص المناطق الخضراء والفرغات</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ المرونة في نمو المسكن</li> <li>■ مدي كفاءة النظم الإنشائية</li> <li>■ التصميمات المعمارية للوحدات الملائمة لاحتياجات الفئة</li> <li>■ نمط الحيازة الملائم للاحتياجات الوظيفية والمادية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ جودة المسكن</li> <li>Quality of housing</li> <li>■ قيمة الخدمة</li> <li>Value of service</li> <li>■ نوع السكن</li> <li>Type of housing</li> <li>■ موقع السكن</li> <li>Location of housing</li> <li>■ مكونات المسكن</li> <li>Components of the houses</li> </ul>

المصدر: الباحث بناء على (عيد، ٢٠٠٩)، (Rubio, 2003)، (Urban Land Institute, 2005)

**الإطار الثالث: المعايير الخاصة بآليات الإدارة والمتابعة:** نجاح مشروعات وبرامج الإسكان تتطلب مجموعة من الإجراءات والتنظيمات الإدارية منذ بداية عملية التخطيط حتى التنفيذ والإشراف). وهي تتضمن عدد من الإجراءات التي تساعد علي نجاح العملية الإدارية وتشمل العناصر التالية: (Libertad, 2006)

- مشاركة المستعمل في انتاج المسكن وفقا لاحتياجاته
- مرحلية عمليات البناء بما يتناسب مع الاحتياجات
- توازن مرحلية التنفيذ وتماشيا مع الخصائص التمويلية والتنفيذية
- التحديد الدقيق لدور الجهات القائمة علي التنفيذ أو التمويل
- وجود اشتراطات بنائية موحدة سهلة التطبيق والمتابعة
- آليات التسويق والدعاية والاعلان " وسائلها - الجهات القائمة "

## ٢/٣ تقييم برنامج الإسكان الاجتماعي لغير القادرين

بعد الانتهاء من مرحلة عرض الخصائص العامة لبرنامج الإسكان الاجتماعي لمحور غير القادرين واستنباط مجموعه من معايير التقييم، سوف يتم تقييم هذا البرنامج وتحديد مدي إسهامه في توفير وحدات سكنية تتناسب مع خصائص الطلب كما ونوعا، ودوره في التعامل مع مشكله إسكان محدودي الدخل في مصر من خلال إجراء استبيان استطلاع رأي للسكان. وقد تم إختيار العينة بحيث تضم ٣ مدن وهي مدينة السادس من أكتوبر ومدينة العبور ومدينة بدر على أساس بعدين رئيسيين، البعد الأول هو التنوع المكاني بين غرب وشرق القاهرة فمدينة العبور وبدر تمثل مدن شرق القاهرة ومدينة السادس من أكتوبر تمثل مدن غرب القاهرة. أما البعد الثاني فهو المرحلة الزمنية لإشغال المشروع، حيث أن تلك المدن من أوائل المدن في تنفيذ برنامج الإسكان الاجتماعي وبالتالي يتواجد أكبر عدد من السكان الشاغلين له مما يساعد على تحقيق دقة أكبر في الاستبيان حيث أن مدة الإقامة الأطول تساعد على معرفة العيوب والمميزات.

وتضمنت استمارة الاستبيان واستطلاع الرأي (المرفقة في ملحق رقم ١) مجموعة من النقاط الأساسية تتمثل في الإجراءات وشروط الحصول على الوحدة السكنية، وخصائص الوحدات السكنية (المساحة - الثمن - طريقة السداد - نمط الحيازة)، بالإضافة الي الاحتياجات والمتطلبات السكنية (علاقة السكن بالعمل - توافر وسيلة انتقال - توافر الخدمات اليومية.....)، وصولا الي تقييم برنامج الإسكان الاجتماعي واقتراحات تطويره. وقد جاءت أهم نتائج إجراء الاستبيان متمثلة في:

**أ- إجراءات وشروط الحصول على الوحدة السكنية:**

كان السببان الرئيسيان لاختيار السكان للسكن في تلك المشروعات هما القرب من العمل الحالي بنسبة ٤٤٪ وتناسب سعر الوحدة السكنية مع الدخل بنسبة ٣٦٪ أما عن شراء الوحدة السكنية للاستثمار بنسبة ١٦٪ من إجمالي حجم العينة.

**ب- خصائص الوحدات السكنية (المساحة - التكلفة - طريقة السداد - نمط الحياة):**

- بالنسبة لمساحة الوحدة السكنية فإن ٧٧٪ من السكان يرون ان المساحة مناسبة، بينما ٢٣٪ فقط يرون أن المساحة غير مناسبة ويفضلون أن تكون المساحة من ١٢٠ إلى ١٥٠ متر مربع.
- النسبة الأكبر من السكان يرون أن سعر الوحدة مناسب للدخل وتصل نسبتهم إلى ٦٩٪، بينما نسبة ٣١٪ من السكان يرون أن سعر الوحدة غير مناسب مع الدخل. بالإضافة الي ان جميع السكان يرون أن طريق سداد الأقساط سهلة وميسرة.
- النسبة الأعلى من السكان يرون أن الطريقة المثلى لتسهيل دفع الأقساط هي التقسيط بقرض تعاوني وتصل نسبتهم الي ٦٩٪، بينما ١٥٪ من السكان يفضلون التقسيط بقرض تكميلي و٨٪ من السكان يفضلون مقدم كبير وتقسيت نصف سنوي و٨٪ من السكان يفضلون مقدم صغير وتقسيت مرتفع ربع سنوي.

- نمط الحياة المفضل هو التملك وذلك للتمتع بقدر أكبر من الاستقرار والإحساس بملكية الوحدة الذي ينعكس على الاهتمام بالوحدة السكنية

**ج- الاحتياجات والمتطلبات السكنية (علاقة السكن بالعمل - توافر وسيلة انتقال- توافر الخدمات اليومية):**

- مصادر السكان بالإسكان الاجتماعي بمدينة السادس من أكتوبر معظمهم من محافظتي القاهرة والمنوفية أما بالنسبة لمصادر السكان بالإسكان الاجتماعي بمدينة بدر والعبور كانت من محافظة القاهرة.
- معظم السكان يتناسب السكن الحالي مع موقع العمل وتصل نسبتهم إلى ٧٧٪، بينما ٢٣٪ من السكان لا يناسب موقع السكن مع العمل.
- تتنوع وسيلة المواصلات المستخدمة للسكان للوصول إلى أماكن العمل حيث يبلغ ٣١٪ من السكان يذهبون إلى عملهم عن طريق ميكروباص عام أيضا ٣١٪ عن طريق السيارات خاصة و٢٣٪ عن طريق سيارة خاصة بالعمل و١٥٪ عن طريق اتوبيس خاص بالعمل.
- يعتبر قلة الخدمات الصحية من أهم المشكلات التي يواجهها السكان وتبلغ نسبة السكان التي تعاني منها ٤٠٪، وتأتي في المرتبة الثانية قلة المواصلات الداخلية وتمثل نسبة السكان التي تعاني منها ٣٢٪، أما عن عدم توافر الأمن الكافي فتبلغ نسبة السكان التي تعاني منها ٢٨٪.

**د- تقييم برنامج الإسكان الاجتماعي واقتراحات تطويره:**

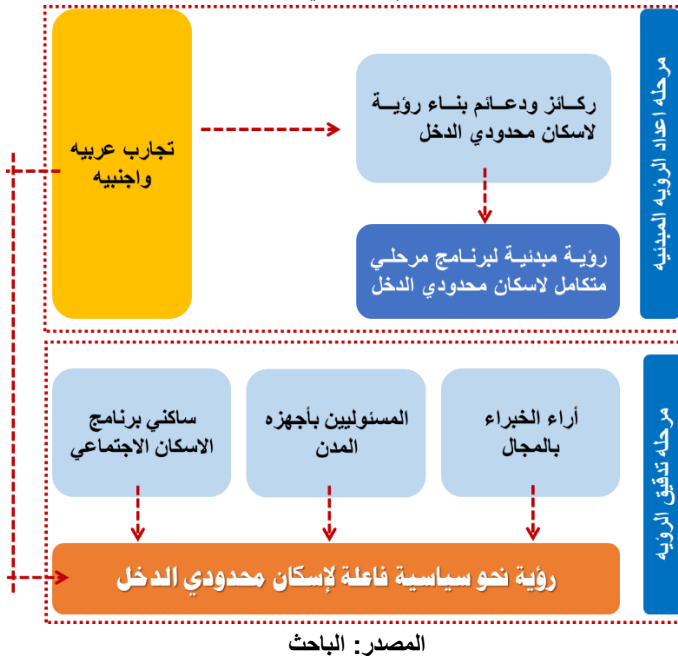
تمثلت أهم المميزات بإجماع اراء السكان في ملائمة مسطح الوحدة السكنية، كذلك ملائمة السعر بالنسبة للدخل، والتشطيب ملائم الى حد كبير. أما العيوب فقد تمثلت في عدم توافر وسائل المواصلات وكانت هذه المشكلة هي اعلى نسبة حيث تبلغ نسبة السكان الذين يعانون منها ٣٠٪، كما تبلغ نسبة السكان الذين يعانون من عدم وجود خصوصية بالمسكن وعدم وجود مسطحات خضراء ٢٠٪، أما عن عدم اكتمال المرافق كالغاز والتليفونات، مسطحات المطابخ صغيرة داخل الوحدة السكنية، وسوء الحالة الانشائية لبعض الوحدات متمثلة في وجود شروخ بعض العمارات تبلغ نسبة السكان الذين يعانون منها ٢٠٪، كما أن عدم وجود قرعه لاختيار الأدوار بلغت نسبتها ١٠٪، وتحويل الأرصفة والفراغات الى انشطه تجارية وحرفية لبعض السكان كانت نسبتها ١٠٪، وعدم الالتزام بالمواعيد والبرامج الزمنية للتنفيذ والتسليم ١٠٪ أيضا . وكانت المقترحات ورؤى للتطوير متمثلة في الالتزام بالمواعيد والبرامج الزمنية لكل مشروع واعطاء جميع المعلومات الكافية لكل عميل كانت نسبتها ١٥٪، أما عن التنوع في عمل نماذج معمارية تتناسب مع فئات وشرائح السكان المختلفة فبلغت أعلى نسبة من السكان والتي تصل الى ٣٠٪، بينما جاءت نسبة السكان الذين يرون أن اعطاء الحق في التملك الكامل للوحدة والتصرف فيها من بيع وشراء بعد سداد المبلغ المطلوب من المقترحات الهامة كانت نسبتهم ٢٠٪، وعمل قرعه علنية لاختيار الادوار بالعمارة ٧٪، أما عن وجود استعمالات اراضي مختلطة بالمناطق السكنية من خلال تحويل الادوار الارضية لمحلات تجارية لإحياء المكان كانت نسبتهم ١٨٪، والتعاقد مع جهات اشراف جاده ومتميزة في الاشراف على التنفيذ ٥٪، وكذلك

تدريب موظفين خدمه العملاء بصندوق التمويل العقاري للرد على تساؤلات ووجود جهات خاصة بالمتابعة والادارة وصيانته المشروع كانت نسبتها ٥٪.

ومن خلال ما سبق نستنتج أن برنامج الإسكان الاجتماعي يمثل استمرار للبرامج السابقة، حيث استمرت بعض المشكلات التي كانت تؤثر سلبا على مدى نجاح هذه البرامج مثل عدم وجود فرص عمل قريبة من مناطق السكن مع نقص وسائل المواصلات بين أماكن السكن والعمل، وأيضا عدم توافر الخدمات اليومية خاصة الخدمات الصحية والاجتماعية، هذا من الجانب التخطيطي، أما عن الجانب التصميمي فإن برنامج الإسكان الاجتماعي راعي مشكلة صغر مسطحات الوحدات والنماذج السكنية في البرامج السابقة إلى حد ما، و لكن لم يراعي تنوع المساحات والاحتياجات الخاصة بالفئة المستهدفة من مساحات الفراغات الداخلية وتوفير الخصوصية اللازمة للسكان، أما عن الجانب الاجرائي وتسليم الوحدات للسكان، فما زال بالإسكان الاجتماعي نفس مشكلات البرامج السابقة من عدم الالتزام بالبرامج الزمنية المحددة.

### ٣ رؤية نحو سياسية فاعلة لإسكان محدودي الدخل في مصر

شكل (٥) الخطوات المتبعة للوصول إلى رؤية نحو سياسية فاعلة لإسكان محدودي الدخل في مصر



المصدر: الباحث

يسعى هذا الجزء من البحث إلى رسم استراتيجية متكاملة لسياسة إسكان فاعلة لمحدودي الدخل في مصر، من خلال التعامل والتصدي لمشكلات البرامج الحالية، مع وضع تصور ورؤية مقترحة تستند على مجموعه من الأسس والركائز الخاصة بتجارب ونماذج ناجحة لبرامج وسياسات إسكان محدودي الدخل وحيث أن الغرض الأساسي لدعم الدولة للإسكان في مصر هو تقريب الفجوة بين أسعار السكن والدخول، ولكن في الوقت نفسه الذي تتفق فيه الدولة مليارات الجنيهات على مشاريع إسكان مدعمة تزداد الفجوة بين الأسعار والدخول بنسبة تفوق نسبة الدعم وذلك يعد بمثابة المحرك الأساسي لمشكلة الإسكان في مصر. ويوضح الشكل التالي رقم (٥) الخطوات والمراحل المتبعة نحو الوصول إلى رؤية فاعلة لسياسة إسكان محدودي الدخل في مصر.

### ١/٣ ركائز ودعائم بناء رؤية إسكان محدودي الدخل في مصر

جاءت أهم ركائز بناء السياسية الفاعلة لإسكان محدودي الدخل في مصر مستندة علي ضبط ومراقبة السوق العقاري من خلال تقريب الفجوة بين أسعار السكن والدخول، وتوجيه دعم الإسكان للفقراء من خلال تأسيس قاعدة بيانات موحدة للمستفيدين من دعم الدولة وكذلك تأسيس جهة حكومية غير تنفيذية تنظم الإسكان المدعم بين الجهات الحكومية المختلفة (وحدة العدالة الاقتصادية والاجتماعية، ٢٠١٤)، ووضع خطة لدعم المسكن تستجيب للتحديات المختلفة بالعمل على أكثر من محور (ضمان استدامة الاستفادة وأمن الحيازة- عدالة التوزيع الجغرافي- عدالة أنماط الحيازة- ما بين التمليك والإيجار- صلاحية الوحدات للسكنى- مساحات الوحدات ووصول ذوي الإعاقة إليها). وقد أمكن تصنيف الركائز والدعائم الخاصة ببناء رؤية لإسكان محدودي الدخل في مصر الى مجموعة من المحاور الرئيسية تمثلت في:

أ- **ركائز متعلقة بتخطيط المنطقة واختيار الموقع:** والتي تتمثل في ضرورة توفير البيئة السكنية المتكاملة، وتجهيز المناطق السكنية بكافة العناصر البيئية الأساسية من خدمات ومواصلات واتصالات وتعليم وصحة وغيرها بحيث تحظى برضا السكان. بالإضافة الى توفير التجهيزات والمرافق والبنية الأساسية

(الكهرباء والتغذية بالماء والطرق) بعد اكتمال بناء الوحدة السكنية، وكذلك إعطاء المستفيدين الفرصة والحرية في اختيار موقع الأرض والبناء حسب رغبتهم الخاصة (Bertoldi, 2016).

ب- **ركائز متعلقة بالتصميم المعماري للوحدات السكنية:** وتشمل ثلاث التصميم مع الملامح المعمارية في المناطق المحيطة بها. كما يجب مراعاة تصميم المساكن والتجمعات الإسكانية المحافظة على الثقافة والتقاليد، وتقوية العقيدة الدينية والهوية الوطنية والتلاحم الاجتماعي، والحد من التمايز الاجتماعي الطبقي. كما أن العديد من الأسر يوجد بها مسنون أو معاقون يحتاجون إلى سكن بمواصفات تصميم داخلية وخارجية مختلفة (Dorgan and Evans, 2008).

ج- **ركائز متعلقة بالأطر المؤسسية:** وهي ضرورة إنشاء جهاز وطني مسؤول عن الإسكان، بحيث يكون مسؤول عن صياغة سياسات الإسكان والسياسات المتصلة بها، وتنسيق الخطط والبرامج الخاصة بمختلف المؤسسات العاملة في مجال توفير الإسكان وتمويله، وأن يؤسس هذا الجهاز أجهزة أخرى دائمة أو مؤقتة وذلك لضمان تنسيق البرامج وتكاملها بين المؤسسات العاملة في مجال الإسكان وتهدف تلك الأجهزة إلى إنشاء وإدارة وصيانة المجمعات السكنية، وتمكين سكان المجتمعات من تطوير أوضاعهم المعيشية والتعليمية والاجتماعية، الحصول على الدعم والمساندة لنشاط المؤسسة، تنمية موارد المؤسسة ومشاركة الجميع فيها من خلال ترشيد الإنفاق ورفع مستوى الجودة في الأداء والتركيز على العمليات الاستثمارية المالية لتحقيق أعلى العوائد الممكنة. وكذلك مساهمة القطاع الخاص ومشاركته في تعمير أراضي الدولة من خلال إنشاء المؤسسة العامة للرعاية السكنية وهذه المؤسسة تستهدف توفير الرعاية السكنية لمستحقيها، وتمكين وتشجيع الأجهزة الحكومية لتحقيق أهداف سياسة الإسكان، وتشجيع مشاركة القطاع الخاص في برامج الإسكان (درويش، ٢٠١٦).

د- **ركائز سياسية تشريعية:** تتمثل في التزام سياسي حكومي قوي تجاه الإسكان العام. كما يجب أن تشمل سياسات واستراتيجيات وبرامج الإسكان اندماج الطبقات الاجتماعية، والحفاظ على البيئة، والأمن، ودعم تشريعي قوي يسمح للحكومة بحيازة الأراضي بسرعة وبأسعار زهيدة، وممارسة سلطتها القانونية إزاء المسائل المتعلقة بتطوير الإسكان العام وإدارته. إيجاد قوانين لفرض الحد الأدنى من المعايير المطلوبة في السكن (Kendall and Jonathan, 2000).

و- **ركائز متعلقة بطريقه دعم المسكن:** دعم والالتزام مالي يأتي في شكل قروض وإعانات مالية موجه للفقراء، مع دراسة أسلوب توفير الإسكان في الحالات المختلفة، مع توفير وحدات سكنية عن طريق التملك أو التأجير، مع إتاحة نظام قروض طويلة الأجل بدون فوائد، وتوفير مساعدات مادية للمواطنين الذين تتوافر لديهم أرض سكنية لبناء مسكن، مع ضمان فرص متساوية للجميع للحصول على مساكن. وأخيراً مراعاة المرونة بالبرامج المقترح لتشجيع المواطنين على الحراك نتيجة للتغيرات الاجتماعية الحالية، (Libertad, 2006).

### ٢/٣ صياغة الرؤية المبدئية نحو برنامج مرحلي متكامل لإسكان محدودي الدخل في مصر

استناداً إلى مجموعة الركائز السابقة وفي محاولة لحل مشاكل وأوجه القصور في البرامج والسياسات المقترحة في المدن الجديدة في مصر في الآونة الأخيرة، وكذلك بناء على فهم وقراءة البناء والتركيب العضوي لشرائح الإسكان والاحتياجات المختلفة للفئات المستهدفة، تم وضع تصور للربط بين مجموعة البرامج السابقة والمطبقة حالياً والتكامل فيما بينها لتوفير حلول تنصدي للأسباب الفعلية للمشكلة. ومن ثم اقتراح برنامج مرحلي متكامل يبدأ بتوفير نمط وحدات بمسطحات صغيرة ٢٥٠م<sup>٢</sup> أو ٢٦٠م<sup>٢</sup> وبايجار مناسب للفئة المستهدفة، يليها مرحلة انتقالية يتم فيها طرح أراضي للإسكان بنفس الموقع بعد مدة زمنية محددة متفق عليها، ومن أهم مميزات هذا البرنامج المرحلي المتكامل تشجيع عملية الحراك الاجتماعي للسكان، وتوفير المسكن بما يتلاءم مع احتياجات وإمكانيات الأسر في مراحل نموها المختلفة من حيث المسطح والتكلفة. ويوضح الشكل التالي رقم (٦) الرؤية المبدئية لبرنامج إسكان مرحلي فعال لإسكان محدودي الدخل في مصر.

شكل (٦) رؤية مبدئية لبرنامج مرحلي متكامل لإسكان محدودي الدخل في مصر



المصدر: الباحث

وفي هذا الصدد لا بد من أن تختلف خصائص البرامج من مدينة إلى أخرى نظرا لاختلاف الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للسكان في تلك المدن، مع وجود نظام يدعم ويحقق وصول الوحدات لمستحقيها. بالإضافة إلى وضع نظام لمتابعة المشروعات أثناء وبعد التنفيذ لمراعاة الالتزام بما تم اقتراحه وتخطيطه، بالإضافة إلى الصيانة الدورية للمرافق والخدمات الخاصة بتلك المشروعات.

### ٣/٣ النموذج النهائي المقترح نحو سياسة فعالة لإسكان محدودي الدخل في مصر

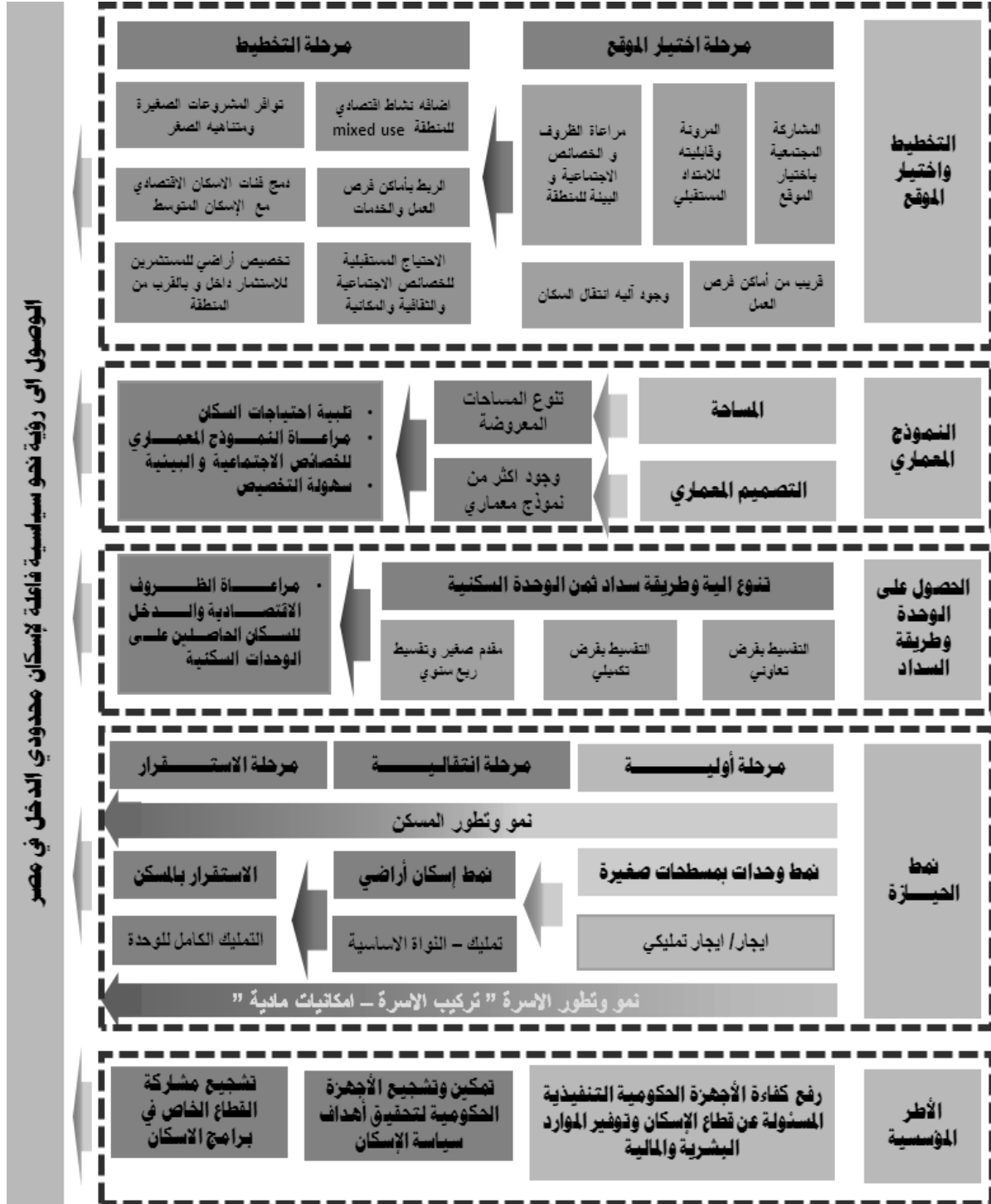
يتم صياغة النموذج النهائي لسياسة فعالة لإسكان محدودي الدخل في مصر لإمكانية تطبيقه في الحالة المصرية وليكون أكثر فعالية ويقدم رؤى وحلول فعالة، عن طريق اختبار النموذج المبدئي السابق من خلال آراء الخبراء والمتخصصين في مجال الإسكان عن طريق المقابلة المقننة مع الخبراء والمتخصصين كما هو مرفق بملحق رقم (٢)، وقد جاءت أهم التوصيات والمقترحات الخاصة بتعديل وتطوير النموذج المبدئي من خلال مجموعة من الأبعاد والمحاور المرتبطة بالنواحي الاجتماعية والاقتصادية والتشريعية والمؤسسية وكذلك مبدأ المرونة واقتراح احتمالات مختلفة تراعي الفروق الفردية وخصوصية الحالة كما هو موضح في شكل رقم (٧) حيث تم تصنيف التوصيات إلى توصيات خاصة بعملية التخطيط العمراني على مستوى المنطقة السكنية وكذلك مرحلة اختيار الموقع وتوصيات خاصة بمعايير تصميمية خاصة بالتصميم المعماري بالنموذج السكني وتوصيات خاصة بإجراءات الحصول على الوحدات وطريقة السداد وأيضا توصيا خاصة بنمط الحياة وأخيرا توصيات خاصة بالأطر المؤسسية.

### ٤ النتائج النهائية

تعتبر مرحلة اختيار الموقع والتخطيط العام للمنطقة السكنية لإسكان محدودي الدخل من أهم المراحل التي تساهم في تحقيق أهداف الإسكان الاجتماعي حيث لا بد من توافر العديد من المعايير في اختيار الموقع مثل المرونة والقابلية للامتداد المستقبلي والقرب من أماكن فرص العمل. كما أنه يجب أن يراعى الظروف والخصائص الاجتماعية والبيئية للمنطقة. بالإضافة إلى ضرورة توافر المشروعات الصغيرة ومتناهية الصغر مع مراعاة دمج فئات الإسكان الاقتصادي مع الإسكان المتوسط.

أما بالنسبة للنموذج المعماري، فإن تنوع المساحات المعروضة للنماذج السكنية وتصميم أكثر من نموذج معماري يساعد بشكل كبير في تلبية احتياجات السكان ومراعاة الخصائص الاجتماعية والبيئية لهم، وكذلك سرعة وسهولة تخصيص الوحدات السكنية.

شكل (٧) النموذج النهائي المقترح نحو سياسة فعالة لإسكان محدودي الدخل في مصر



المصدر: الباحث

وبالنسبة للوصول على الوحدة السكنية وطريقة السداد، يجب مراعاة الظروف الاقتصادية ومستوى الدخل للسكان الحاصلين على الوحدات السكنية عن طريق تيسير وتنوع آليات وطرق سداد ثمن الوحدة السكنية بأكثر

من أسلوب بهدف التيسير على محدودى الدخل فى الحصول على الوحدات السكنية مما يساعد بشكل كبير على نجاح البرنامج. أما عن نمط الحيازة، يهدف البرنامج الى استقرار السكان بشكل كبير عن طريق التدرج فى نمط الحيازة للوحدات السكنية من الإيجار والإيجار التملكى وصولاً إلى تملك الوحدة السكنية. وأخيراً فإن الأطر المؤسسية لها دور هام فى نجاح البرنامج، وتكمن أهمية هذا الدور فى مراعاة الظروف الاقتصادية والدخل للسكان الحاصلين على الوحدات السكنية، وتمكين وتشجيع الأجهزة الحكومية لتحقيق أهداف سياسة الإسكان، وتشجيع مشاركة القطاع الخاص فى برامج الإسكان.

## References

## المراجع

- عفيفي، أيمن محمد نور. (٢٠٠٤). نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي: دراسة تحليلية للتجربة المصرية. ندوة الإسكان ٢: المسكن الميسر. الرياض، المملكة العربية السعودية: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.
- Afify, A. M. N. (2004). Towards Promotes Innovative Policies for Housing Affordability in Arab Countries. 2nd Housing symposium: Affordable Housing. Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia: Supreme Commission for the Development of Riyadh City.
- شلبى، تيفولى توفيق. (١٩٩٨). إسكان ذوي الدخل المتوسط المتغير. رسالة الماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، القاهرة، مصر.
- Shalaby, T. T. (1998). Housing Problem for the Unstable Medium Income Group in Egypt. Master's Thesis, Faculty of Engineering, Cairo University, Cairo, Egypt.
- عامر، سامي، واحمد محمد طاهر. (١٩٩٢). تقييم التوصيات التي طرحت فى مجال إسكان ذوي الدخل المحدود فى المؤتمرات والندوات. مؤتمر سياسات ونظم الإسكان لذوي الدخل المنخفض. القاهرة، مصر: مركز بحوث البناء والإسكان.
- Amer, S., and Ahmed, M. T. (1992). Evaluating the Conferences Recommendations Regarding Housing for Limited Incomes Residents. Conference on Housing Policies and Regulations for Low-Income People. Cairo, Egypt: Housing and Building National Research Center.
- زايد، سيف الدين احمد فرج. (١٩٩٨). آليات الإسكان الغير رسمى. رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، القاهرة، مصر.
- Zaid, S. A. F. (1998). Mechanisms of Informal Housing. Ph.D. Thesis, Faculty of Engineering, Cairo University, Cairo, Egypt.
- براده، عبد المحسن. (١٩٩٢). نظم الإسكان مدخل لسياسات الإسكان. مؤتمر سياسات ونظم الإسكان لذوي الدخل المنخفض. القاهرة، مصر: مركز بحوث البناء والإسكان.
- Barada, A. (1992). Housing Systems as an Entrance to Housing Policies. Conference on Housing Policies and Regulations for Low-Income People. Cairo, Egypt: Housing and Building National Research Center.
- منصور، فتحي السباعي، وفرج، سيف الدين أحمد. (٢٠٠٧). رصد السياسات الحكومية فى مجال الإسكان بمصر من ١٩٥٢ حتى الآن. مؤتمر نحو إسكان منخفض التكاليف، مايو ٢٠٠٧. القاهرة، مصر: مركز بحوث البناء والإسكان.
- Mansour, F. A., and Faraj, S. A. (2007). Examining Government Housing Policies in Egypt from 1952 Until Now. Toward Low-Cost Housing Conference, May 2007. Cairo, Egypt: Housing and Building National Research Center.

منصور، فتحي السباعي، وفرج، سيف الدين أحمد. (٢٠٠٧). نحو مسكن إنساني بتكلفة اقتصادية. مؤتمر نحو إسكان منخفض التكاليف، مايو ٢٠٠٧. القاهرة، مصر: مركز بحوث البناء والإسكان.

Mansour, F. A., and Faraj, S. A. (2007). Towards Economic Housing. Toward Low-Cost Housing Conference, May 2007. Cairo, Egypt: Housing and Building National Research Center.

قسم العمارة والإسكان مركز المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء. (١٩٩٢). المؤتمر الدولي للإسكان لذوي الدخل المنخفض. القاهرة، مصر: دار المستقبل العربي.

Department of Architecture and Housing, and Housing and Building National Research Center. (1992). International Conference on Low Income Housing. Cairo, Egypt: Arab Future House.

خلوصي، ماجد. (١٩٨٧). دراسة في حل مشكلة الإسكان. مؤتمر الإسكان الأول لذوي الدخل المحدود. القاهرة، مصر: الشعبة المعمارية، لجنة الإسكان.

Khulousi, M. (1987). Solving the Housing Problem Study. The 1st Limited Income Housing Conference. Cairo, Egypt: Architectural Division, Housing Committee.

ديب، سامي محمد شيخ. (٢٠٠٠). اقتصاديات الإسكان في ظل آليات السوق. رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، القاهرة، مصر.

Deib, S. M. S. (2000). Housing Economics as a Function of Market Mechanisms. Ph.D. Thesis, Faculty of Engineering, Cairo University, Cairo, Egypt.

درويش، محمد شحاتة. (٢٠١٦). الأطر الداعمة لتفعيل شراكة القطاع الخاص في مشاريع الإسكان الميسر. مؤتمر الإسكان العربي الرابع، ٢٠-٢٢ ديسمبر ٢٠١٦. الرياض، المملكة العربية السعودية: وزارة الإسكان السعودية.

Darwish, M. S. (2016). Supporting Frameworks for Engaging the Private Sector in Affordable Housing Projects. 4th Arab Housing Conference, 20-22 December 2016. Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia: Saudi Ministry of Housing.

عيد، مروة سيبويه حامد. (٢٠٠٩). برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة في مصر – تقييم برنامجي الشباب والمستقبل. رسالة ماجستير، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، القاهرة، مصر.

Hamed, M. S. (2009). Housing Programs and Projects for Low Income Groups in New Egyptian Cities: Assessment of Elmostakbal and Elshabab Housing Programs. Master's Thesis, Faculty of Urban and Regional Planning, Cairo University, Cairo, Egypt.

وحدة العدالة الاقتصادية والاجتماعية. (٢٠١٤). سياسات الإسكان في مصر بين استمرار سياسات الماضي ووضع سياسات عادلة للمستقبل. القاهرة، مصر.

Economic and Social Justice Unit. (2014). Housing Policies in Egypt Between Sustaining Past Policies and Developing Fair Future Policies. Cairo Egypt

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية – هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة- مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، ٢٠١٨.

- وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية. (٢٠١٨). الموقع الرسمي لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية. <http://www.mhuc.gov.eg>

- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. (٢٠١٨). الموقع الرسمي لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. <http://www.newcities.gov.eg/Default.aspx>

- مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار. (٢٠١٨). الموقع الرسمي لمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار. <https://www.idsc.gov.eg/IDSC/Default.aspx>



- Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities. (2018). Official Website of Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities. Retrieved from: <http://www.mhuc.gov.eg/>
- New Urban Communities Authority. (2018). Official Website of New Urban Communities Authority. Retrieved from: <http://www.newcities.gov.eg/Default.aspx>
- Information and Decision Support Center. (2018). Official Website of Information and Decision Support Center. Retrieved from: <https://www.idsc.gov.eg/IDSC/Default.aspx>

Bertoldi, A. (2016). Design and Implementation Evaluation of the Integrated Residential Development Programme SUMMARY EVALUATION REPORT. Department of Human Settlements : Department of Performance Monitoring and Evaluation.

Dorgan, K. and Deane, E. (2008). "Mainstreaming Good Design in Affordable Housing; Strategies, Obstacles, and Benefits." In *Expanding Architecture: Design As Activism*, edited by Bryan Bell and Katie Wakeford, 149–157. New York: Bellerophon Publications, Inc.

Danko, M. R. (2013). *Designing Affordable Housing for Adaptability: Principles, Practices, & Application*. Pitzer College.

Delz, S. (n.d.). ETHIOPIA'S LOW-COST HOUSING PROGRAM How Concepts of Individual Home-Ownership and Housing Blocks Still Walk Abroad. Department of Architecture, Institute of Urban Design, ETH Zurich.

HUMAN SETTLEMENTS Programmes and Subsidies. (2016). HUMAN SETTLEMENTS DEPARTMENT Republic of South Africa.

Homes for the future: more affordable, more sustainable. (2007). London: Communities and Local Government.

Kendall, S. and Jonathan T. *Residential Open Building*. Taylor & Francis, 2000.

Schneider, T. and Jeremy T. "A Few Thoughts: Flexible Housing." Taylor & Francis, 2006.

Cummings, J. and Dipasquale, D. s (1997). *The Spatial Implications of Housing Policy in Chile*

Libertad, (2006) *Housing Policy for Today's Chile*

Rubio, R. (2003), *Housing Policy in Chile, the Evolution of dramatic Tensions*

Urban Land Institute (2005). *Ten Principles for Developing Affordable Housing*

Urban Land Institute (2005). *Best Practices in the Production of Affordable Housing*

## استمارة استطلاع ملحق ١

### البيانات الأساسية:

- ١- السن :- (أقل من ٣٠ سنة / من ٣٠ : ٤٠ سنة / ٤٠ سنة فأكثر) سنة .
- ٢- الحالة الاجتماعية :- ( أعزب / أعزب ويعول / متزوج / متزوج ويعول / أخرى ) .
- ٣- عدد أفراد الأسرة :- (.....) .
- ٤- التعليم :- ( القراءة والكتابة / شهادة ابتدائية / شهادة إعدادية / ثانوية عامة / شهادة جامعية) .
- ٥- طبيعة العمل الحالي (إذا كان يعمل) :- ( عامل عادي / عامل فني / عمل إداري / عمل تجاري / مهني ( محامي ، طبيب ، محاسب ، مهندس ) / أخرى (.....) .
- ٦- مكان العمل الحالي :- ( داخل المدينة / خارج المدينة ..... أين؟ )

### ثانيا : بيانات خاصة بالمشروع السكني :

- ١- كيف علمت بالمشروع :- ( عن طريق الإعلانات / عن طريق أحد الأقارب / عن طريق الأصدقاء / عن طريق العمل / أخرى ..... ) .
- ٢- أذكر أهم الأسباب التي جعلتك تختار هذا المشروع :- ( قريب من عملي الحالي / يتناسب مع احتياجاتي / يتناسب مع دخلي / العمل ساعدني في الحصول على السكن ) .
- ٣- ما رأيك في شروط الحصول على السكن ؟ :- ( معقولة / غير معقولة ) .
- ٤- هل لديك اقتراحات بالنسبة لتعديل هذه الشروط ؟ (.....) .

### ثالثا : بيانات عن السكن الحالي :

- ١- هل مسطح الوحدة مناسب لاحتياجاتك وإمكانياتك؟ (مناسب / غير مناسب (س ٤) ) .
- ٢- ما هو مسطح الوحدة الذي يتناسب مع احتياجاتك وإمكانياتك؟ (.....) .
- ٣- هل ثمن الوحدة مناسب لدخلك: (مناسب / غير مناسب (س ٦) ) .
- ٤- ما هو ثمن الوحدة الذي يتناسب مع دخلك:- (المقدم (.....) / القسط (.....) ) .
- ٥- هل طريقة دفع الأقساط سهلة ؟ :- (سهلة / غير سهلة (س٨) ) .
- ٦- ما هي الطريقة التي تفتريها لتسهيل دفع الأقساط؟ :- ( التقسيط بقرض تعاوني / التقسيط بقرض تكميلي / مقدم كبير وتقسيط نصف سنوي / مقدم صغير وتقسيط مرتفع ربع سنوي ) .
- ٧- بصفة عامة، هل تفضل حيازة الإيجار أم التملك (ولماذا):-

### رابعا : الظروف السكنية الحالية :

- ١- أين كنت تقم قبل انتقالك إلى المدينة الجديدة؟ (.....) .
- ٢- ما هي أهم أسباب انتقالك إلى السكن الجديد؟ (مشاكل في السكن القديم / عدم الاستقلال في السكن السابق / الزواج / هدم السكن السابق / الكثافة السكانية العالية في المحيط السكني / تدهور المرافق / المشاكل مع الجيران / قرب السكن الحالي من العمل / أخرى.....) .
- ٣- هل يتناسب السكن الحالي مع موقع عملك؟ (يتناسب / لا يتناسب) .
- ٤- ما هي وسيلة المواصلات التي تستخدمها للذهاب إلى العمل يوميا؟ (سيراً على الأقدام / أتوبيس خاص بالعمل / سيارة خاصة بالعمل / سيارة خاصة / ميكروباص عام) .
- ٥- هل يتناسب قسط التملك مع دخلك؟ (القسط الشهري يمثل نسبة بسيطة من دخلي / القسط الشهري متساوي مع دخلي / القسط الشهري أعلى من دخلي) .
- ٦- هل واجهتك صعوبات عند التقدم للحصول على السكن؟ (نعم / لا) .
- ٧- أذكر أهم هذه الصعوبات :- ( عدم إعطائي فرصة للاختيار / إعطائي دور أرضي / الوحدات المتميزة تعطى للأقارب والأصدقاء ) .
- ٨- هل هناك معايير لتخصيص الوحدات؟ :- (نعم / لا توجد معايير مكتوبة ) .
- ٩- ما هي أهم المساعدات التي قدمها لك عملك للحصول على وحدة؟ :- ( ساعدني العمل في تدبير المقدم / ساعدني العمل في الحصول على وحدة / لم يقدم لي العمل أي مساعدة ) .
- ١٠- عند استقرارك في السكن الجديد ، ما هي أهم المشكلات التي قابلتك؟ :- (صعوبة إدخال التيار الكهربائي / عدم كفاية الخدمات التعليمية / عدم كفاية الخدمات الصحية / قلة المواصلات الداخلية / عدم توافر الأمن الكافي) ١١- ما هي أهم مميزات وسلبيات البرنامج ومقترحات التطوير من وجهة نظرك؟

ملحق ٢

مقابلة مع الخبراء والمتخصصين في المجال

رؤية نحو سياسية فعالة لإسكان محدودي الدخل في مصر

تقييم برنامج الإسكان الاجتماعي بالمدن الجديدة



وصف وخصائص البرنامج المرحلي المتكامل

- 1- يبدأ بتوفير نمط وحدات بمسطحات صغيرة ولتكن ٥٠ م<sup>٢</sup> وبإيجار مناسب للفئة المستهدفة
- 2- يليها مرحلة انتقالية إلى نمط إسكان أراضي بنفس الموقع بعد مدة زمنية محددة متفق عليها، ويكون به النواة الأساسية لسكن تلك الأسرة.

ما مدى إمكانية تطبيق وتفعيل هذا النموذج في مصر؟

.....

.....

.....

ما هي أهم المشكلات وأوجه القصور بالنموذج المقترح؟

.....

.....

.....

ما هي إمكانية تطوير النموذج واقتراح أي تعديلات؟

.....

.....

## **Vision Towards an Effective Policy for Low-income Housing in Egypt “Evaluation of the Social Housing Program in New Cities”**

### **ABSTRACT**

The low-income housing problem in Egypt denotes a serious crisis for this group, as it is not only the gap between housing supply and demand, but mainly the imbalance between the quality of supply and demand of housing units on one hand, and the needs and potentialities of low income groups on the other. This problem is the result of a succession of economic, social and political conditions that Egypt experienced during the 20th century. The government has hereby given it considerable attention expressed in a series of subsidized housing programs and projects since the 1950s until now (2018). Their titles have developed from public housing to economic housing, then youth and future housing, then the National Housing Program, and finally the Social Housing Program. However, the effectiveness of the subsidized housing construction policy in alleviating the burden on poor households in acquiring adequate, safe and healthy housing is still questionable. Hence, this research is an attempt to analyze this policy through an evaluation for both previous and ongoing government programs and projects, and the extent to which the latter are taking into account the problems and disadvantages of the previous efforts, in an attempt to reach principles for outlining a more comprehensive and efficient vision for providing adequate housing, and triggering current housing programs in Egypt. The paper is divided into three parts. The first part introduces and analyzes the housing programs and projects offered to low-income residents in Egyptian new cities between 1990 and 2009, delineating positive and negative aspects of each. The second part is an analysis for the ongoing social housing program; whether it is a new approach to overcoming the problem or a continuation for past policies and programs. Based on this evaluation, the third part of the paper introduces a vision to activate low income housing programs and projects, and recommendations towards an impartial housing policy in Egypt.

**Key words:** Housing problem in Egypt - Policies and programs dealing with the housing problem - Low income housing programs and projects in Egyptian new cities - Social housing program - Proposals for the development of housing programs