

التحولات فى سياسات الاسكان وأثرها على تنمية العمران والسوق العقارى فى مصر

د.أحمد سيد يوسف طه

مدرس العمارة قسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة بشبرا جامعة بنها

E-mail: Dr.ahmed_youssef2010@yahoo.com

ملخص البحث:

يعتبر الاسكان من أهم ضروريات الحياة ويمثل مشكلة متحركة تتحرك مع تطور المجتمعات لمواجهة متطلبات الحياة المتغيرة، وتعد قضية الإسكان أحد أهم القضايا الملحة التى تواجه صانعى القرار خاصة فى الدول النامية حيث تتعلق سياسات الاسكان بدور الدولة ومسئولياتها ازاء تلبية احتياجات المجتمع ومن ثم يمثل الاسكان أحد أهم الركائز الأساسية لأمن وسلامة المجتمع وغالباً ما ترتبط سياسات الاسكان بالمحتوى السياسى والنظام الاقتصادى للدولة. وقد شهدت مصر خلال النصف الثانى من القرن العشرين تحولات وتغيرات جوهرية متلاحقة فى سياسات الاسكان خلال حقبة زمنية مختلفة، تأثرا بالتغيرات السياسية والاقتصادية للبلاد وإختلاف ظروف الواقع المصرى وطموحات وأولويات المجتمع. وقد ساهمت تلك التحولات فى تشكيل حركة العمران المصرى بداية من مرحلة الخمسينات وتبنى الفكر الاشتراكى كفكر مناهض للفكر الرأسمالى ومروراً بمرحلة التحول المفهومى نحو الانفتاح الاقتصادى فى فترة السبعينيات والثمانينيات ووصولاً إلى مرحلة الإصلاح الاقتصادى وتحرير اقتصاديات الدولة والتحول نحو آليات السوق. ومن هذا المنظور يتناول البحث بالتحليل والتفسير تلك التحولات فى السياسات الإسكانية وما آلت اليه تلك السياسات من آثار على المجتمع المصرى وحركة العمران والسوق العقارى فى مصر كمدخل لاستقراء الواقع المصرى المعاصر. ويخلص البحث الى طرح مجموعة من المحاور الفكرية والدلائل الارشادية لتطويع السياسات الاسكانية المعاصرة.

الكلمات المفتاحية: الاسكان ، سياسات الاسكان، تنمية العمران ، السوق العقارى.

-المقدمة-

يشكل الاسكان مجموعة من المشكلات المتشابكة والمعقدة فى ظل التغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية ويعتبر أحد أهم معايير تنمية وحضارة المجتمعات ويرتبط ارتباطاً وثيقاً بعملية التنمية المستدامة ، وقد تمثل الاسكان فى مصر خلال النصف الأول من القرن العشرين فى صورة استثمارات خاصة لبعض الأفراد من الأثرياء والقادرين من خلال انشائهم مباني سكنية خاصة بهم من خلال تمويل ذاتى لبناء عقار يتخذ فيه مسكن خاص للأسرة، ويستثمر الوحدات السكنية الأخرى من خلال طرحها للايجار حيث اتسمت هذه الفترة بتوجيه المدخرات الخاصة للأفراد نحو سوق العقارات باعتبار العائد المادى من الاستثمار العقارى أمنياً مع الاحتفاظ بملكية المباني كأصول ثابتة وقد مثل نمط الايجار النمط السائد لحيازة المسكن خلال تلك الفترة باعتباره النمط المفضل لأفراد المجتمع غير القادرين على انشاء مسكن خاص لهم، وقد كانت القيمة الايجارية خاضعة لآليات السوق من العرض والطلب وتحدد بارادة الطرفين المالك والمستأجر دون تدخل من الدولة فى هذه العلاقة ومن ثم فقد شهدت هذه الفترة وفرة فى الوحدات السكنية الخالية المعروضة للايجار والمتنوعة المساحات طبقاً لاختلاف الاحتياجات لكل أسرة بمرور الزمن مما ساعد على انتشار مفهوم الانتقال من مسكن الى آخر طبقاً لتطور احتياجات وموارد الأسرة ، ولعلاقة التناسب بين معدل الدخل للفرد والقيمة الايجارية للمسكن فى ذلك الوقت. بالإضافة الى ذلك ظهرت بعض الشركات الخاصة للاسكان والتنمية العمرانية تعتمد فى تمويلها على رؤس أموال أجنبية ومنها شركة مصر الجديدة لصاحبها البارون اميان والتي أنشأت حى مصر الجديدة شركة الايموبيليا للاسكان، شركة المعادى للاسكان والتعمير ، شركة الشمس واتسمت هذه الفترة بالتوازن بين العرض والطلب فى سوق الاسكان وان كان نسبة المعروض تفوق احيانا الطلب ولذا لم يشكل الاسكان مشكلة تؤرق المجتمع المصرى أو الحكومة المصرية ولم يحظى بادرجه ضمن اولويات والتزامات الدولة بل كان للقطاع الخاص ممثلاً فى الأفراد والشركات الخاصة النصيب الأكبر فى سوق الاسكان ولم توجد سياسات اسكانية واضحة من الدولة ومما يؤكد ذلك انه خلال تلك الفترة لم تنشأ وزارة خاصة بالاسكان تهتم بدراساته وآليات توفيره لأفراد المجتمع.

٢- التحول نحو الفكر الاشتراكي للمجتمع المصري

مع انطلاق ثورة يوليو ١٩٥٢ والتي تمثل النتائج النهائية لمحاولات الاستقلال الوطني المصري التي بدأت خلال النصف الأول من القرن العشرين. تبنت الثورة من خلال زعمائها الفكر الاشتراكي كفكر مناهض للفكر الرأسمالي، وهو التوجه الذي ارتكزت عليه معظم حركات التحرر والاستقلال في العالم الثالث خلال تلك الفترة. وقد أهتمت الثورة بتحقيق العدالة الاجتماعية لأفراد المجتمع وساعدت على تغيير الهيكل الطبقي للمجتمع المصري وتمكين الطبقات الكادحة محدودة الدخل من أن تحيا حياة كريمة من خلال توفير احتياجاتها الأساسية من المسكن والمأكل والخدمات الصحية.

وقد أثرت بعض المفاهيم الاشتراكية على المجتمع المصري من أهمها:

- توسيع الملكية العامة للدولة وتقليص الملكية الخاصة من خلال سيطرة الدولة على وسائل الانتاج والمرافق والبنوك فتحولت البلاد الى الاقتصاد المركزي.
- الغاء الاقطاع وانهاء الاحتكارات وحظر الاستغلال للسلع والخدمات.
- تحقيق العدالة الاجتماعية بين افراد المجتمع.
- ارساء مبدأ التعاون بين افراد المجتمع من خلال انشاء منظمات تعاونية ونقابية.

١-٢ سياسات الاسكان في ظل التحول نحو الفكر الاشتراكي.

شهدت هذه الفترة سيطر الدولة على السوق العقاري وأولت اهتماما كبيرا بقضية الاسكان واعتبارها من ضمن الأولويات القصوى للدولة وخاصة لمحدودي الدخل لضمان الاستقرار الاجتماعي للبلاد حيث تم ضخ استثمارات ضخمة من الدولة في مجال الاسكان وشهدت هذه الفترة اهتماما خاصا بالاسكان الاقتصادي الشعبي والاسكان الصناعي، في ظل التحول نحو الاهتمام بالصناعة. وتركزت سياسات الاسكان على التوسع في الاسكان الحكومي الجماعي وانتاج وحدات سكنية اقتصادية بايجار مدعم من الدولة للطبقات العاملة منخفضة الدخل.

وشهدت هذه الفترة انكماش للاستثمارات الخاصة في مجال الاسكان وإنحسر حركة سوق العقارات الخاصة في مقابل الانتشار الواسع في مشروعات الإسكان الجماعي الحكومي وخلق أحياء جديدة للطبقات العاملة في القلاع الصناعية الجديدة ومنها مدينة حلوان وشبرا، وساعد على ذلك تأميم شركات الإسكان في مصر وإنشاء شركة التعمير والمساكن الشعبية لتوفير الاسكان الاقتصادي لمحدودي الدخل ومع بداية الستينات تم إنشاء وزارة الاسكان والتعمير والمرافق لتكون مسئولة عن وضع الخطط والسياسات والبرامج الخاصة بالاسكان.

وتعتبر هذه الفترة مرحلة التحول من الاسكان الخاص الى الاسكان الجماعي حيث مثلت هذه الفترة بداية التدخل الحكومي في سياسات الاسكان وضمور فاعلية القطاع الخاص في انتاج الاسكان. وخلال تلك الفترة استمر سيادة نمط الايجار لحيازة المسكن مع سيطرة القطاع العام على سوق الاسكان.

٢-٢ القوانين والتشريعات المنظمة للاسكان خلال فترة التوجه الاشتراكي.

شهدت هذه الحقبة صدور العديد من القوانين المنظمة للاسكان وخاصة العلاقة بين المالك والمستأجر باعتبار نمط الايجار هو نمط الحيازة السائد للمسكن خلال تلك الفترة ، وتمثلت تلك القوانين في تخفيض القيمة الايجارية المتوالي خلال فترة الخمسينات والستينات ثم تحديد القيمة الايجارية بنسبة ٥% من قيمة الأرض بالإضافة الى ٨% من تكلفة المنشأ^١، وقد استهدفت تلك القوانين مصلحة قطاع المستأجرين من محدودي الدخل بالدرجة الأولى على حساب الملاك ولكن هذه التشريعات لم تراعي الآثار السلبية المستقبلية على سوق الاسكان حيث نتج عن هذه القوانين احجام القطاع الخاص عن الاستثمار في مجال الاسكان وانسحاب المستثمر العقاري الصغير الذي مثل العمود الفقري للاستثمار العقاري خلال النصف الأول من القرن العشرين، نتيجة افتقاد التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر وانخفاض العائد المادي للملاك، مما ادى الى هبوط تدريجي في نسبة المعروض من الوحدات السكنية ويعد ذلك من أهم اسباب ظهور أزمة الاسكان في مصر خلال الفترات المتعاقبة لفترة الستينات.

وتعبر هذه القوانين عن غياب الرؤية المستقبلية للدولة عن مستقبل الاسكان في مصر في ظل الافراط والتعجل في اصدار قوانين خاصة بقضية هامة كقضية الاسكان دون أن تحظى بالقدر الكافي من الدراسة وخاصة في التأثير المستقبلي المتوقع من جراء هذه التشريعات على سوق الاسكان. ويمثل الجدول التالي حصر للقوانين الخاصة بتخفيض الايجارات خلال تلك الفترة وتواريخ صدورها وسريان القانون ونسب التخفيض المقررة.

^١ - ميلاد حنا ، الاسكان والسياسة، الهيئة العامة المصرية للكتاب، ١٩٩٦

القانون السارى	تاريخ سريان القانون	نسبة التخفيض	أساس تحديد الأيجار	تاريخ انشاء المسكن
١٩٤٧/١٢١ ١٩٦١/١٦٩	يناير ١٩٦٢	١٣,٧ %	اجرة ابريل ١٩٤١ خففت بمقدار الضريبة العقارية	ما قبل ١٩٤٤/١/١
١٩٥٢/١٩٩ ١٩٦٥/٧ ١٩٦١/١٦٩	اكتوبر ١٩٥٢ مارس ١٩٦٥ اول يناير ١٩٦٢	+ ١٥ % ٢٠ % ١٣,٧ %	الأجرة التعاقدية مخفضة التخفيض بمقدار الضريبة	١٩٤٤/١/١ الى ١٩٥٢/٩/١٨
١٩٥٨/٥٥ ١٩٦٥/٧ ١٩٦١/١٦٩	يوليو ١٩٥٨ مارس ١٩٦٥ يناير ١٩٦٢	+ ٢٠ % ٢٠ % ١٣,٧ %	الأجرة التعاقدية مخفضة التخفيض بمقدار الضريبة	من ١٩٥٢/٩/١٨ الى ١٩٥٨/٦/١٢
١٩٦١/١٦٨ ١٩٦٥/٧ ١٩٦١/١٦٩	ديسمبر ١٩٦١ مارس ١٩٦٥ يناير ١٩٦٢	+ ٢٠ % ٢٠ % ١٣,٧ %	الأجرة التعاقدية مخفضة التخفيض بمقدار الضريبة	من ١٩٥٨/٦/١٢ الى ١١/٥/١٩٦١
١٩٦٢/٤٦	-	-	٥% من قيمة الأرض + ٨% من قيمة المباني	من ١٩٦١/١١/٥ الى ١٩٧٧/٩

جدول (١-١) قوانين تخفيض الأيجارات خلال التوجه الاشتراكى. المصدر (ميلاد حنا: الاسكان والسياسة)

ويعد من اهم اسباب صدور تلك القوانين رغبة الدولة فى اكتساب رضا وتأييد شعبى لقاعدة عريضة من المجتمع المصرى وهم المستأجرين لاستمرار التأييد الشعبى للنظام الحاكم.

٣-٢- الاسكان التعاونى فى ظل التوجه الاشتراكى.

أبدت الدولة اهتماما وتشجيعا لانشاء الجمعيات التعاونية للاسكان فى اطار التوافق مع المفاهيم الاشتراكية التى تبنتها الدولة وارتكز هذا الاهتمام على الالتزام بالمبادئ التعاونية من خلال التعاون بين الأفراد فى تأسيس الجمعيات التعاونية دون تدخل من الدولة. وشهد عام ١٩٥٢ انشاء الجمعية التعاونية لبناء المساكن بالمعادى كأول جمعية تعاونية متخصصة فى مجال الاسكان، وتوالت بعدها انشاء جمعيات الاسكان التعاونى منها جمعية الاسكان التعاونى لضباط الجيش والى أنشأت مدينة الضباط بالقاهرة وجمعية المهندسين، ويرجع تشجيع الدولة للاسكان التعاونى كبديلا عن احجام الاستثمارات الخاصة الممثلة فى الأفراد والشركات الخاصة فى مجال الاسكان، مما يخفف العبء على الدولة فى انتاج الوحدات السكنية. وقد مثل الاسكان التعاونى آلية هامة من آليات توفير الاسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر أحيانا وقد وجدت الدولة فى جمعيات الاسكان التعاونية الشريك الأمثل لها فى احداث التوازن بالسوق العقارى المصرى ولتوفير الوحدات السكنية لطبقات المجتمع المصرى وخاصة المتوسطة وتجلى ذلك من خلال التشريعات المنظمة للاسكان التعاونى والى أعطت الامتيازات والدعم والتمويل لجمعيات الاسكان تشجيعاً على انتشار وتفعيل تلك الجمعيات.

١-٣-٢- أهم التشريعات المنظمة للاسكان التعاونى.

نظرا لاهتمام الدولة فى تلك الفترة بتشجيع فكرة الاسكان التعاونى مما تطلب صدور بعض التشريعات المنظمة له ومنها.
- صدور قانون ٢٣ لسنة ١٩٥٩ لتشجيع الأقراض لتمويل الجمعيات التعاونية للاسكان لاقامة مشروعاتهم وقد ساهم ذلك فى تطور اعداد الجمعيات التعاونية حيث وصل الى ١٥٤ جمعية اسكان مع بداية الستينات مما ساعد على زيادة فاعلية الاسكان التعاونى فى سوق الاسكان.
- صدور قانون ٢٦٧ لعام ١٩٦٠ بشأن تنظيم المؤسسات العامة التعاونية ومن أهم بنوده تأسيس الجمعيات التعاونية للاسكان والاشراف عليها.

- انشاء المؤسسة المصرية العامة للبناء والاسكان بقرار جمهورى عام ١٩٦٥ على أن تختص برسم السياسات العامة لقطاع الاسكان التعاونى وتغيير المقومات الاقتصادية والفنية والادارية للجمعيات وان يكون لها الحق فى انشاء وتكوين الجمعيات التعاونية للاسكان والاشراف عليها.

- تنظيم صندوق الاقراض التعاونى المنشأ بالمؤسسة واختصاصه بمنح قروض للجمعيات التعاونية للاسكان بغرض انشاء مشروعات الاسكان ويمنح القرض على اساس وحدة سكنية فقط لكل مالك وتكون قيمة القرض نسبة من التكلفة الفعلية للوحدة السكنية طبقاً لمستوى الاسكان كما مبين بالجدول التالى:

مستوى الاسكان	نسبة القرض الى تكلفة للوحدة	الحد الأقصى للقيمة ١٩٦٦ ج	الحد الأقصى للقيمة ١٩٦٩ ج
اقتصادى	٩٠ %	٧٠٠ ج	١٠٠٠ ج
متوسط - فاخر	٨٠ %	١٠٠٠ ج	١٥٠٠ ج

جدول (٢-١) تحديد قيمة القرض التعاونى

وقد ساعدت تلك التشريعات على تنشيط الاسكان التعاونى فى السوق العقارى واصبح ذو دور فعال وتنمى خاصة مع انتشار المشروعات السكنية للجمعيات التعاونية فى العاصمة.

٣- التحول نحو سياسة الانفتاح الاقتصادى والفكر الرأسمالى خلال فترة السبعينات والثمانينات.

بانتهاى حرب أكتوبر ١٩٧٣ والدعوة إلى السلام وانهاى الحروب، مما أحدث تغيرات جوهرية على المجتمع المصرى وتحولاً كبيراً فى كافة المجالات، حيث التخلّى عن المفاهيم والتوجهات الاثراكية، والتوجه نحو الانفتاح على العالم والفكر الرأسمالى. وتجسد هذا الفكر فى "سياسة الانفتاح الاقتصادى" التى تبنتها الدولة من خلال إصدار مجموعة من التشريعات والقوانين التى شجعت الاستثمار. أهمها قانون الانفتاح الاقتصادى عام ١٩٧٤ ومن ضمن أهدافه تحول الاقتصاد المصرى إلى اقتصاد مفتوح والسماح بدخول الرأسمالية الدولية لقطاع البنوك فى مصر ونهاية احتكار الدولة للنظام المصرى^١. وتشجيع الحكومة للملكية الخاصة للأفراد والسماح للقطاع الخاص بالمشاركة فى الانتاج والمساهمة الفعالة فى الاقتصاد المصرى بعد انخفاض القيود التى كانت مفروضة على هذا القطاع بالإضافة الى الارتباط بسياسات البنك الدولى فى علاج المشكلات الاقتصادية وخاصة مشكلة الإسكان.

التغيرات الاقتصادية:

ساهمت سياسة الانفتاح من خلال إصدار مجموعة من القوانين والتشريعات لتشجيع الاستثمارات برؤوس الأموال العربية والأجنبية، وتهيئة المناخ المناسب داخل مصر لاستقبال هذه الاستثمارات لتحسين الاقتصاد المصرى من خلال تقديم الدولة التسهيلات والحوافز لجذب الاستثمارات ممثلة فى "الاعفاءات الجمركية، الضريبية" وقد انعكست سياسة الانفتاح على المفاهيم الاقتصادية فى مصر من خلال :

- التوسع فى الملكية الخاصة للفرد.
- ارتفاع كبير فى معدلات التضخم.
- التوجه نحو الاستيراد الاستهلاكى وانتشار التوكيلات التجارية

وقد أحدث التضخم الهائل فى الاقتصاد المصرى فجوة كبيرة بين نمو سريع للأسعار يقابله زيادة شكلية للأجور بل تعتبر انخفاضاً واقعياً بفقدان قوتها الشرائية. ومن ضمن تأثيرات الانفتاح استجابة الدولة لتوصيات صندوق النقد الدولى بتخفيض الدعم الحكومى لمحدودى الدخل بهدف تقليص الدين العام والتمكن من الحصول على قروض جديدة^٢.

التغيرات الاجتماعية:

أدت التغيرات السياسية والاقتصادية الناتجة من سياسة الانفتاح إلى العديد من التغيرات الاجتماعية للمجتمع المصرى نظراً لتطور الفكر المادى والبحث عن الثراء السريع وزيادة معدل الحراك الاجتماعى. مما أحدث تغييراً فى الهيكل الطبقي للمجتمع المصرى وظهور طبقة رأسمالية طفيلية جديدة داخل البناء الطبقي للمجتمع وميلاد نخبة جديدة حديثة العهد بالثروة

1 -G. Abd Elkhalek, The Open – Door Economic Policy in Egypt.1979.

٢ - جلال امين ، مصر والمصريين فى عصر مبارك ١٩٨١-٢٠٠٨ ، دار ميريت، القاهرة ، ٢٠٠٩.

من رجال الثروة غير المشروعة وكان يطلق عليهم "القطط السمان".¹ وقد شهدت هذه الفترة هجرة المصريين إلى دول الخليج البترولية وهي هجرة مؤقتة تهدف إلى جمع أكبر قدر من المدخرات للسماح لهم بالترقى إلى طبقة اجتماعية أعلى. بالإضافة إلى الهجرة الداخلية من القرى إلى المدن وخاصة القاهرة نظرا لتوافر فرص العمل والخدمات ولعدم الاهتمام بالتنمية الريفية مما أدى إلى ارتفاع كبير في الكثافة السكانية بالقاهرة الكبرى. اجمالا لما سبق فقد شهدت هذه الفترة ثورة تطلعية نحو تحسين المستوى الاجتماعى لأفراد المجتمع وتعميم النظرة المادية للمجتمع من خلال البحث عن الأموال وأساليب الحياة المرفهة.

٣-١- التحول في سياسات الإسكان خلال فترة الانفتاح الاقتصادى.

وجهت الدولة اهتمامها نحو تعمير البلاد وخاصة منطقة القناة بعد تدميرها خلال الحروب رغبة في عودة الحياة لهذه المنطقة في أسرع وقت ممكن لذلك أنشأت الدولة وزارة التعمير مع نهاية ١٩٧٣ على أن تختص بالآتى:
- اقتراح ورسم وتنفيذ سياسات التعمير في مناطق القناة وسيناء والصحراء الغربية.
- رفع مستوى الخدمات في القاهرة والأسكندرية بالتنسيق مع الوزارات الأخرى.
ثم تم دمج وزارة التعمير مع الإسكان في وزارة واحدة لتكون اختصاصاتها بحث واقتراح وتنفيذ خطط وسياسات التخطيط العمرانى والإسكان والمرافق وتوجيهت سياسات الدولة لتشجيع القطاع الخاص المحلى والأجنبى للمساهمة في مجال الإسكان مما أدى إلى انتعاش حركة العمران وبناء العقارات وتمثل ذلك في انتشار الأبراج السكنية الشاهقة المطلة على نهر النيل وشهدت هذه الفترة بداية التحول لنمط الحياة للوحدات السكنية من الأيجار إلى التملك، واستخدام المسكن كوعاء ادخارى لاستثمار الأموال. ويعد نمو وانتشار نمط التملك لحيازة المسكن وضمور نمط الأيجار نتيجة القوانين والتشريعات الخاصة بتخفيض وتحديد القيمة الإيجارية للمسكن وامتداد عقد الأيجار للأجيال التالية بعد وفاة المستأجر والتي أدت إلى انخفاض العائد الاستثمارى لأيجار العقارات وأدرج النشاط العقارى ضمن اقل العوائد الاستثمارية واصبح لا يغطى تكاليف صيانة العقارات مقترنا ذلك بارتفاع نسبة الفائدة البنكية على المدخرات والودائع ووصلت إلى ١٨% مما اضعف فرص الاستثمار فى الإسكان الإيجارى وادى إلى التحول نحو نمط التملك.

٣-١-١- أزمة الإسكان في منتصف السبعينات.

مع ظهور مشكلة أزمة الإسكان في منتصف السبعينات والتي اتضحت من خلال بيان لوزارة الإسكان ١٩٧٦ طرحت فيه أعداد مشكلة الإسكان فى الحضر وتمت صياغتها فى عدم وفاء الوحدات السكنية المطروحة بالسوق العقارى المصرى باحتياجات أفراد المجتمع خاصة مع التزايد المستمر لعدد السكان وحددت الوزارة فى ذلك الوقت بالفجوة بين العرض والطلب للوحدات السكنية فى الحضر بحوالى مليون وحدة سكنية يحتاج توافرها بالسوق العقارى لسد العجز فى إنتاج الوحدات السكنية للمجتمع الحضرى،² وقد ساعد هذا البيان على تنشيط وتشجيع القطاع الخاص على الاستثمار فى مجال الإسكان نظرا للطلب المتزايد عليه مقارنة بالمعروض بالسوق العقارى. وانتشر نمط التملك من خلال الشركات الاستثمارية المصرية والأجنبية والتي توسعت فى إقامة مشروعات الإسكان الفاخر ليكون نمط التملك هو النمط السائد وشهدت هذه الفترة استعادة دور القطاع الخاص كمؤثر فعال فى إنتاج الإسكان بعد فترة من الضمور والاحجام.

وفى ظل هذا ارتفاع التضخم افتقدت النقود وظيفة الادخار وانخفضت القوة الشرائية للعملة وتحول المدخر من ادخاره للعملة إلى شراء سلع معمرة تحتفظ بقيمتها كالأراضى والعقارات³، مما ساعد على نشأة وانتشار ظاهرة التخزين العقارى للوحدات السكنية من قبل الأفراد لضمان الحفاظ على قيمة مدخراتهم وتأمينا لمستقبل الأبناء وخاصة للعاملين بالخارج. وظهرت الوحدات السكنية الخالية وفى المقابل اشتدت أزمة الإسكان فى مصر وارتفعت اسعار العقارات والأراضى ارتفاعا غير مسبوق.

٣-١-٢- ارتفاع اسعار الأراضى ومواد البناء

^١ - K. BETI, Egypt During The Sadat Years, 1988.

^٢ - Ibid.

^٣ - ماسيمو كامبانيني، ترجمة، عماد البغدادى، تاريخ مصر الحديث من النهضة فى القرن ١٩ إلى عصر مبارك، الهيئة المصرية للكتاب، القاهرة، ٢٠٠٦.

تعد أراضي البناء من أهم عناصر انتاج الاسكان وقد شهدت أسعار الأراضي خلال فترة الانفتاح تطور ملحوظ وارتفاع غير مسبوق نظرا للآتي:

- محدودية الأراضي في المواقع المميزة.
- انتشار شركات الاسكان الخاصة والسماح بمنح استثناءات في الارتفاعات لاقامة ابراج شاهقة مطلة على نهر النيل.
- انتشار المضاربة على الأراضي مما ساعد على ارتفاع اسعارها.
- السماح للأجانب أفراداً وشركات عقارية بامتلاك الأراضي والعقارات.

وقد مثلت قيمة الأرض من التكلفة الاجمالية للعقار مايقرب من ٤٠% مما ساعد على ارتفاع اسعار العقارات وترتب على ذلك بعض الآثار السلبية منها :

- رغبة الملاك في هدم العقارات القديمة ذات العائد الايجار المادى الضعيف وطرح الأراضي في السوق العقارى لاقامة ابراج سكنية استثمارية للتمليك.
- نمو ظاهرة التعدي على الأراضي الزراعية المحيطة للعمران وتحويلها الى اراضي بناء مما يدر ارباحا هائلة للمستثمرين.

ومع تزايد الاستثمارات العقارية أصبح الطلب على مواد البناء متزايد و مقترنا بانخفاض الطاقة الانتاجية وتكوين سوق سوداء لمواد البناء الأساسية وخاصة حديد التسليح والأسمنت ، وتطلب ذلك اللجوء الى الاستيراد من الخارج لمواد البناء مما أدى الى ارتفاع كبير في تكلفة البناء والانشاء للعقارات. وقد صاحب ذلك ارتفاع اجور العمالة نظرا لندرة العمالة الماهرة في مصر نتيجة للهجرة الخارجية نحو دول الخليج بحثاً عن فرص عمل أفضل وتجميع الأموال.



شكل (١-١) انتشار الأبراج السكنية خلال فترة الانفتاح. المصدر (الباحث)

وقد أثرت تلك التغيرات على تطور تكلفة المتر المسطح من الوحدة السكنية منذ فترة الستينات وحتى الثمانينات حيث تطور تكلفة المتر المسطح للوحدة السكنية وتضاعفت قيمتها. ويوضح الجدول التالي مدى تطور التكلفة:

الفترة الزمنية	تكلفة المتر المسطح بالجنيه	تكلفة الوحدة السكنية ١٠٠م
الستينات	٢٠,٥	٢٠٥٠

٦٥,٥	٦٥,٥	السبعينات
٢٥,١١٥	٢٥١,١٥	الثمانينات

جدول (٢-١) تطور تكلفة المتر المسطح من الوحدة السكنية بدون قيمة الأرض. المصدر (ابوزيد راجح)

وشهدت فترة الثمانينات تطور مساهمة القطاع الخاص فى مجال الاسكان فقد كانت نسبة انتاجه ٤٢% فى الستينات بالمقارنة مع الاسكان الحكومى الذى مثل ٥٨% وصولا الى مرحلة الثمانينات والتي تطور فيها القطاع الخاص وازدادت مساهماته ووصلت الى ٨٢% من انتاج الوحدات السكنية مما يظهر مدى تطور وسيطرت القطاع الخاص على السوق العقارى.

الاسكان الخاص		الاسكان الحكومى		الفترة الزمنية
النسبة %	بالآلاف	النسبة %	بالآلاف	
٤٢	٧٩,٦	٥٨	١٠٩,٧	١٩٦٥-١٩٦٠
٦٨	١١٩,٧	٣٢	٥٦,١٠	١٩٧٠-١٩٦٦
٦٩	٧٦,٤	٣١	٣٣,٩٠	١٩٧٥-١٩٧٤
٨١	٣٦٩,١	١٩	٨٩,٧	١٩٨٠-١٩٧٦
٨٢	٧٦٩,٨	١٨	١٦٦,٨٠	١٩٨٦-١٩٨١

جدول (٣-١) تطور مساهمة القطاع الخاص فى انتاج الاسكان. المصدر (ابوزيد راجح)

٢-٣- أهم القوانين والتشريعات المنظمة للاسكان خلال فترة الانفتاح

- من أهم التشريعات التى شهدتها هذه الفترة
- صدور قانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتنظيم الاستثمار العام والعربى والأجنبى وجذب الاستثمارات المتنوعة لتحقيق التنمية الاقتصادية، مما ساعد ذلك على تأسيس العديد من شركات الاسكان والاستثمار العقارى.^١
 - صدور قانون ٤٩ لعام ١٩٧٧ والخاص بتنظيم نمط التمليك كنمط جديد لحيازة المسكن ازاء انتشاره وقد نظم القانون نشأة اتحاد الملاك لتشجيع المستثمر الصغير للعودة للسوق العقارى المصرى ونظرا لارتفاع مقدمات الايجار التى يطلبها المالك بدأ التحول الى نمط التمليك بدلا من الايجار.
 - صدور قانون ١٣٦ لعام ١٩٨١ والذى تضمن تعديل القيمة الايجارية للوحدة السكنية حيث تم تعديل القيمة الايجارية بدلا من ٥% من قيمة الأرض بالاضافة الى ٨% من تكلفة الانشاء لتصبح ٧% من اجمالى قيمة الأرض والمباني، وقد حدد القانون بعض الأحكام منها:^٢
 - زيادة القيمة الايجارية للوحدة التى تستخدم لغير الغرض السكنى.
 - أجازة تقاضى المالك مقدم للايجار بقيمة توازى ايجار سنتين.

٣-٣- توجه الدولة نحو انشاء المدن الجديدة

بدأت الدولة فى التوجه نحو غزو الصحراء لنشر التنمية العمرانية على الحيز الجغرافى المصرى وايجاد مجتمعات عمرانية جديدة من خلال إنشاء مدن جديدة لتكون بمثابة مراكز عمرانية جديدة بعيدا عن الوادى الضيق، لإعادة توزيع السكان وفى هذا الاطار فقد تم انشاء ١٧ مدينة جديدة منها (العاشر من رمضان، السادات، ١٥ مايو، السادس من أكتوبر) وتهيئة بيئة استثمارية ملائمة ومشجعة لجذب استثمارات القطاع الخاص للمساهمة الايجابية فى التنمية العمرانية وبناءاً على ذلك صدر قانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩ والخاص بانشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتختص بالأعمال الآتية:

- إعادة رسم خريطة السكان وتوزيعهم الجغرافى فى مصر مع خلق بيئة حضرية جديدة تمتص التكدس السكانى بالمدن القائمة.

^١ - عادل غنيم، النموذج المصرى لرأسمالية الدولة التابعة، دار المستقبل العربى، ١٩٨٦.

^٢ - ميلاد حنا، الاسكان والمصيدة، المشكلة والحل، دار المستقبل العربى، ١٩٨٧.

- حماية الأراضي الزراعية المهتدة بالزحف العمراني والسعى لتوفير فرص العمل لأفراد المجتمع.
- توفير الوحدات السكنية لفئات المجتمع المصرى وخاصة الفئات المتوسطة والمحدودة الدخل نظرا لصعوبة حصولهم على المسكن فى ظل ارتفاع الأسعار فى المدن القائمة.
- خلق حوافز لتدفق رؤوس الأموال وجذب المستثمرين .
- وفى إطار سعى الدولة لتوفير مشروعات الاسكان لأفراد المجتمع أنشأت الدولة بعض الأجهزة الحكومية المتخصصة لتكون مسئولة عن اعداد وتنفيذ وتمويل مشروعات الاسكان ممثلة هذه الأجهزة فى الآتى: الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان، بنك التعمير والاسكان ، صندوق تمويل المساكن التابعة لوزارة الاسكان.
- ٣-٤- تطور الاسكان التعاونى فى مصر خلال فترة الانفتاح.

لقد حظى الاسكان التعاونى فى مصر خلال فترة الانفتاح الاقتصادى بتشجيع واهتمام من الدولة ليساهم فى تخفيف حدة أزمة الاسكان وتوفير الوحدات السكنية لأفراد المجتمع وظهر ذلك من خلال تطور اعداد جمعيات الاسكان التعاونية مع منتصف السبعينات فقد تضاعفت اعداد جمعيات الاسكان وتطورت من ١٥٤ جمعية خلال فترة الستينات ووصل عددها الى ٣٨٤ فى السبعينات ثم قفز العدد الى ١٥٠٠ جمعية مع مطلع الثمانينات.

وقد ازدادت حجم القروض المخصصة للأفراد والجمعيات التى تشرف عليها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان من ١٠ مليون جنيه الى ٧٥ مليون جنيه عام ١٩٨٠^١، حيث تعتبر الهيئة أحد أهم آليات توفير الاسكان للمواطنين وخاصة متوسطى الدخل بعد اهتمام القطاع الخاص بالاسكان الفاخر وتولى الدولة مسئولية الاسكان الاقتصادى مما يظهر اهمية الاسكان التعاونى وقد شهدت تلك الفترة بعض السلبيات للاسكان التعاونى تمثلت فى الآتى:

- المتاجرة والمضاربة على الوحدات السكنية من خلال اعادة بيعها بعد استلامها رغبة فى التربح وتكونت خلال تلك الفترة مافيا الاسكان التعاونى المتخصصة فى كيفية الاستفادة والتربح من مزاياه وامتيازاته.
- المحسوبية فى تخصيص الوحدات السكنية.
- بعض المخالفات الادارية والمالية بمجالس ادارات جمعيات الاسكان.

٤- التحول نحو سياسة الاصلاح الاقتصادى وآليات السوق الحر

شهدت هذه الفترة التحول نحو سياسة الاصلاح الاقتصادى لمعالجة الأثار السلبية للانفتاح الاقتصادى على المجتمع المصرى وطرح السياسات والرؤى الخاصة بسبل معالجة المشكلات المحلية من خلال دعم برامج الخصخصة أحد أهم آليات الاصلاح وتشجيع الاستثمارات الخاصة والتحول التدريجى للاقتصاد المصرى من الاقتصاد المركزى الموجه من قبل الدولة الى اقتصاد تقوده آليات السوق. وقد ساعدت التغيرات العالمية ممثلة فى انهيار الاتحاد السوفيتى ونهاية الحرب الباردة ١٩٨٩-١٩٩١، واعتبار ذلك انتصارا مطلقاً للرأسمالية ممثلة فى الولايات المتحدة الأمريكية. وتحول العالم الى أحادى القطب وبدأت على أثره تتشكل حضارة جديدة عالمية شعارها وحدة الجنس البشرى، ومع ظهور مصطلح العولمة التى تمثل منظومة متكاملة فى الحياة الاقتصادية، الاجتماعية السياسية والثقافية صالحة لكل البشر على اختلاف أجناسهم وقومياتهم من خلال دمج شعوب العالم فى مجتمع عالمى واحد^٢. وتذويب الحدود بين الدول والسعى لفرض نظام اقتصادى عالمى وهو السوق الحر.

- التغيرات الاقتصادية:

اتى انتهاج الدولة سياسة الاصلاح الاقتصادى والتحول الى النظام الرأسمالى نظرا لضعف الاداء الاقتصادى والانخفاض الشديد فى معدلات النمو الاقتصادى والتراجع فى المؤشرات الاقتصادية، فانخفض معدل النمو الى اقل من ٢ %، مصاحباً للتدهور فى ميزان المدفوعات مع تراكم الديون الخارجية كأهم آثار فترة الانفتاح، مما فرض ضرورة سرعة تنفيذ برنامج الاصلاح الاقتصادى. وتعد اتفاقية الحكومة المصرية مع صندوق النقد الدولي والبنك الدولي فى عام ١٩٩١ محورا أساسيا فى التحول الى اقتصاد السوق، ويهدف هذا الاتفاق الى تخفيض الإنفاق العام والتوجه نحو اقتصاديات السوق الحر وتمثلت اجراءات الاصلاح الاقتصادى فى الآتى:^٣

- تخفيض الإنفاق الحكومى لمعالجة العجز فى الموازنة العامة

^١ - أبو زيد راجح، العمران المصرى، المكتبة الأكاديمية، القاهرة، ٢٠٠٨.

^٢ - محمد على الحوات العرب والعولمة، الهيئة العامة المصرية للكتاب، ١٩٩٩.

^٣ - مختار خطاب، الاصلاح الاقتصادى والخصخصة، التجربة المصرية، وزارة قطاع الأعمال، القاهرة، ٢٠٠٣.

- تحرير التجارة الخارجية من خلال تخفيض الرسوم الجمركية.
- تخفيض دعم أسعار السلع والخدمات.
- جذب الاستثمارات العربية والأجنبية.
- تحرير أسعار الفائدة في القطاع المصرفي.
- تحرير أسعار الطاقة الكهربائية لتغطي تكاليف إنتاجها

واتسمت هذه الفترة بالتفكيك المتزايد لمؤسسات القطاع العام التي تتسم بضعف الانتاجية وتساهم في امتصاص الموارد المالية للدولة. وإسراع مستمر في التحرير الاقتصادي والتحول نحو اقتصاد السوق في محاولة لتحقيق التنمية الشاملة.

ومن أهم سلبيات سياسة الاصلاح الاقتصادي

- التفاوت الكبير في توزيع الدخل بين أفراد المجتمع.
- ارتفاع معدلات البطالة بانخفاض معدل التوظيف الحكومي بالمقارنة بفترة الستينات بالاضافة الى سعي الدولة للتخلص من فائض العمالة في مؤسساتها الحكومية.
- انخفاض قيمة الجنيه المصري أمام الدولار الأمريكي انخفاضاً ملحوظاً مقترناً ذلك بانخفاض متوالى في قيمة الأجور خاصة لأصحاب الدخل الثابتة.

- التغيرات الاجتماعية

شهدت هذه الفترة بعض التغيرات الاجتماعية للمجتمع المصري نتيجة لاتباع سياسة التحرير الاقتصادي بالرغم من تطور الاقتصاد المصري الا ان هذه الفترة شهدت تناقضا واضحا في هيكل المجتمع المصري بين أقلية ثرية ومترفة وغالبية ذات مستوى معيشة متدنى انغمس أفرادها في مشكلات الحياة اليومية، وما زاد من أعباء في مقابل تدنى مستوى الدخل وانخفاض القدرة الشرائية للعملة المحلية مصاحبا لارتفاع كبير في أسعار السلع والخدمات وخاصة أسعار العقارات مع سيطرة القطاع الخاص للسوق العقاري مما أحدث خلافا كبيرا في حياة المجتمع المصري.

٤-١- التحول في سياسات الإسكان خلال فترة الاصلاح الاقتصادي.

أدت المتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي طرأت عالمياً ومحلياً مع نهاية القرن العشرين وما اكبتها من ضغوط، على الدولة إلى عجز الحكومات على الاستمرار وحدها في تأمين الاحتياجات السكنية للمواطنين، وأصبح دورها مقتصرًا على دور المنظم والممكن في هذا المجال، وكان عليها الانسحاب تدريجياً من الإنتاج الإسكاني لصالح القطاع الخاص الذي يمتاز بكفاءته في التنفيذ ويطرح المسكن كسلعة تتداول وفقاً لأليات السوق من العرض والطلب واكتفت الدولة ببعض المشروعات لمحدودي الدخل واهتم القطاع الخاص بالإسكان الفاخر بأنماطه المختلفة لارتفاع ربحيته واتسم السوق العقاري بتنامي مشروعات الإسكان الفاخر مقترناً بتناقص في مستويات الإسكان الأخرى مما أحدث فجوة نوعية بالسوق العقاري المصري.

٤-٢- مساهمات الدولة والقطاع الخاص في توفير وإنتاج الإسكان.

أعلنت الدولة من خلال الخط الخمسية في بداية الثمانينات عن التزامها بتوفير الإسكان الملائم لمحدودي الدخل واتجهت الدولة الى دعمه من خلال حجم الاستثمارات التي وجهتها لإنشاء الوحدات السكنية لمحدودي الدخل سواء داخل المدن القائمة أو في المدن والتجمعات الجديدة ، هذا اضافة الي اعطاء الاولوية لاسكان محدودي الدخل في تخصيص الاراضي اللازمة للبناء والقروض الميسرة وتبلغ نحو ١٥ الف جنيه للوحدة السكنية تسدد علي ٤٠ عاما بفائدة ٦% وتحمل الدولة الفرق بين سعر الفائدة الميسرة والسارية طبقا للبنك المركزي ولكن ما تم تنفيذه من الخط الخمسية يمثل ٦٠% من المستهدف فقط^١ ومن اهم المشروعات التي اقامتها الدولة مشروع مبارك لاسكان الشباب والذي تضمن انشاء ٧٠٠٠٠ وحدة سكنية على ثلاث مراحل بمسطحات تتراوح من ١٠٠م ، ٧٠م ، ٦٣م وقد تم تثبيت الحد الأدنى للمساحة في مشروعات الإسكان الاقتصادي لمحدودي الدخل عند ٦٣م فيما بعد ويعد هذا المشروع من المشروعات الناجحة نظرا لتنوع المسطحات طبقا للاحتياجات وتوافر بعض التسهيلات.

^١ - مبارك والعمران، انجازات في الحاضر واحلام المستقبل، الكتاب السنوي، القاهرة، ٢٠٠٢

بالإضافة لهذا المشروع فقد تم انشاء مشروع اسكان المستقبل من خلال مشاركة افراد المجتمع والمستثمرين فى تمويل المشروع بالمدن الجديدة لإنشاء وحدات سكنية ذات مسطح ٦٣م ويعد هذا المشروع تجربة رائدة للمشاركة المجتمعية فى مشروعات الاسكان ولكنها لم تتكرر فيما بعد وبالرغم من انشاء الدولة لعدد كبير من العقارات بالتجمعات العمرانية الجديدة حول مدينة القاهرة بهدف امتصاص الزيادة السكانية وتوفير الاسكان لمحدودى الدخل الا ان هذه التجمعات لم تستطع جذب السكان اليها مما أدى الى وجود عدد كبير من الوحدات السكنية خالية ولعل من أهم الأسباب التى ساعدت على عدم تحقيق التوطين السكانى المستهدف لهذه التجمعات الجديدة هو عدم توافر الخدمات الاجتماعية الضرورية للحياة الحضرية بدرجة كافية وخاصة وسائل النقل والمواصلات .



شكل (٤-١) اسكان الشباب بالمدن الجديدة. المصدر (مبارك وال عمران)

٤-٣- أهم التشريعات الخاصة بالاسكان خلال فترة الاصلاح الاقتصادى.

ان التغيير السياسى والاقتصادى للدولة دائما ما يواكبه تغيير فى التشريعات والقوانين لتحقيق الاستراتيجية التنموية المطروحة وقد صدر قانون رقم ٤ لعام ١٩٩٦ والخاص بتحرير للعلاقة بين المالك والمستأجر وخضوعها لأليات السوق ويعتبر هذا القانون نتاج أفكار التحرر الاقتصادى بغرض تخفيف حدة أزمة الاسكان ومواجهة ظاهرة التخزين العقارى حيث بلغ عدد الوحدات السكنية الخالية مع نهاية القرن العشرين بحوالى ٢ مليون وتعتبر ثروة معطلة تتطلب طرحها للتداول فى السوق العقارى لزيادة نسبة المعروض واحداث التوازن بين نمطى الايجار والتمليك ، ونظرا لارتفاع تكلفة المسكن فقد ارتفعت القيمة الايجارية للمسكن واصبحت اعلى من قدرات كثير من فئات المجتمع المصرى لذلك فإن قانون الايجار الجديد قد يفيد الشريحة المجتمعية العليا القادرة على هذا تحمل العبء المادى ولا يفيد الشريحة الأدنى محدودة الدخل من المجتمع نظرا لانخفاض مستوى الدخل حيث تمثل القيمة الايجارية نسبة كبيرة من الدخل الشهرى.

٤-٤- الاسكان التعاونى خلال فترة الاصلاح الاقتصادى.

شهدت هذه الفترة تطور اعداد جمعيات الاسكان ووصل الى ١٨٦٣ جمعية على مستوى الجمهورية منها ٥٢٨ فى محافظة القاهرة، وقد كان لهذا القطاع نشاطا كبيرا خلال هذه الفترة وارتفع القرض التعاونى من ٨ آلاف الى ١٥ الف جنيه للوحدة السكنية بفائدة ٦% ومع نهاية القرن العشرين ظهرت بعض القصور والسلبيات منها:

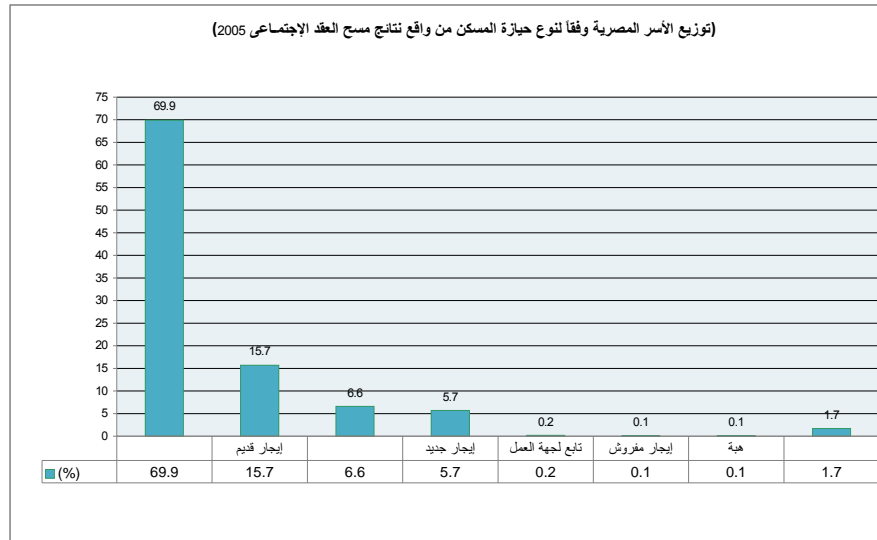
- المحسوبية والتلاعب فى تخصيص الوحدات السكنية للاعضاء.
- القصور فى خبرات واداء قيادات الجمعيات الفنية والادارية خاصة مع اقامة اكثر من مشروع للجمعية فى وقت واحد.
- ساهمت جمعيات الاسكان بظهور ظاهرة التخزين العقارى للوحدات السكنية من خلال حجز أعضاء الجمعيات للوحدات بأسماء ابنائهم رغبة فى استثمار المدخرات الخاصة بهم أو تخزين هذه الوحدات لأبنائهم خوفا من ارتفاع الأسعار.
- زيادة اعضاء الجمعيات بشكل كبير حيث وصلت الى عدة آلاف دون وجود هياكل تنظيمية لها.

ويعد الاسكان التعاونى آلية هامة لتوفير الاسكان ويحتاج تطوير تشريعى وتنظيمى ورقابى للحفاظ على هذه الآلية الهامة.

٤-٥- أهم مؤشرات الاسكان خلال فترة الاصلاح الاقتصادى ومع بدايات العقد الأول من القرن الحادى والعشرين.

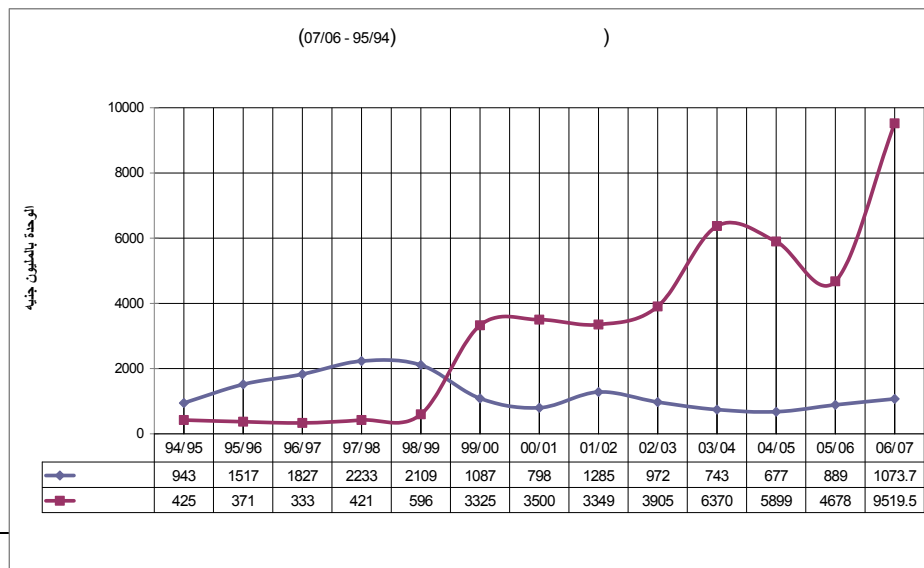
تمثل هذه المؤشرات تعبيراً واضحاً عن حال السوق العقارى ووضع الاسكان فى مصر وتظهر أوجه الخلل فيه، وقد ارتكزت تلك المؤشرات على مدينة القاهرة مع أواخر القرن العشرين باعتبارها أكبر المراكز الحضرية فى مصر وتتلخص هذه المؤشرات فى الآتى:

- العلاقة بين تكلفة الوحدة السكنية والدخل السنوى للأسرة حيث تمثلت تكلفة الوحدة السكنية ما يوازى دخل الأسرة فى ١١,٨٧ عام ويعد المؤشر الدولى فى الدول المتقدمة ٣ سنوات والنامية ١٠ سنوات مما يظهر شدة أزمة الاسكان فى مصر.^١
- ويبين التفاوت الشديد بين متوسط الدخل والقدرة على امتلاك المسكن للأسرة فى ظل سيادة نمط التمليك.
- العلاقة بين القيمة الايجارية السنوية نسبة الى الدخل السنوى للأسرة وصلت هذه النسبة الى ١,٩% بالنسبة للايجار القديم وتعتبر نسبة منخفضة جدا حيث انه من المفترض ان تتراوح هذه النسبة من ١٥% : ٢٥% مما يظهر الخلل الواضح فى سوق الاسكان والنتائج من سياسات وقوانين الاسكان خلال الحقبة الاشتراكية.
- نسبة انماط الحيازة للوحدات السكنية فى السوق العقارى حيث وصلت نسبة التمليك الى ٦٩,٩% من اجمالى الوحدات السكنية والايجار القديم ١٥,٧% والايجار الجديد ٥,٧% مما يؤكد على سيادة نمط التمليك وضمور نمط الايجار مما أحدث خلافاً فى السوق العقارى حيث يمثل وجود النمطين بالتوازي بالسوق العقارى حالة اتزان للسوق ويوفر المرونة لحيازة المسكن.



شكل (٤-٢) نسب نوع الحيازة للمسكن

- تطور استثمارات القطاع الخاص فى مجال الاسكان بالمقارنة بالقطاع العام.
- تطور استثمارات القطاع الخاص بالمقارنة بالقطاع العام فى مجال الاسكان ووصولت الى مرحلة السيادة فى العقد الأول من القرن الحادى والعشرين حيث وصلت نسبة الاستثمارات الى ٩٠% من اجمالى استثمارات الاسكان.^٢
- مما يدل على أنها فى تزايد مستمر فى ظل التحرر الاقتصادى.



^١ - أبو زيد رالى
^٢ - تقدير استثمارات طبقاً لنوع القطاع ، وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، ٢٠٠٩.

شكل (٤-٣) تطور مساهمة القطاع الخاص فى الاسكان والاستثمار العقارى. المصدر(وزارة الاسكان)

٥- النتائج والتوصيات.

- ان التحولات والتغيرات السياسية والاقتصادية وما صاحبها من انتقالات مفهومية رئيسية مثلت القوى المحركة والموجه لسياسات الاسكان خلال الفترات المتتالية حيث التحول من الاسكان الخاص الى الاسكان العام الحكومى خلال التوجه الاشتراكى، ثم التحول من العام الى الخاص مع الانتقال الى سياسة الانفتاح والرأسمالية وما تبعها من اطلاق لقدرات القطاع الخاص وتطبيق سياسة الاصلاح الاقتصادى والتحول نحو اقتصاديات السوق الحر، مما يظهر دور المتغيرات السياسية والاقتصادية فى صياغة سياسات الاسكان.
- قد تتعارض بعض الحلول العاجلة فى مجال الاسكان فى ضوء المتطلبات الحالية مع التصورات والاحتياجات المستقبلية للمجتمع، ومن ثم فنتيجة لغياب الرؤية المستقبلية لسياسات الاسكان من قبل الدولة فى ظل اصدار قوانين وتشريعات متتالية خلال فترة التوجه الاشتراكى دون ان تحظى بالقدر الكافى من الدراسة أو التطوير، فقد نشأة أزمة الاسكان وتفاقت خلال الحقب الزمنية المتتالية، حيث افادت هذه القوانين اجيال الستينات وعانت من آثار تطبيقها الأجيال المتعاقبة مما يتعارض مع مفهوم التنمية المستدامة.
- تركز المشروعات التنموية فى المدن الرئيسية وخاصة القاهرة خلال التوجه الاشتراكى وضعف الاهتمام بالتنمية الريفية ساعد على تزايد الهجرة الداخلية وارتفاع الكثافة السكانية بالعاصمة مما ساهم فى اشتداد أزمة الاسكان.
- اتسمت سياسات الاسكان خلال الفترات المتعاقبة للنصف الثانى من القرن العشرين بالانحياز الطبقي ففى فترة الاشتراكية اهتمت الدولة بالاسكان الاقتصادى لمحدودى الدخل فى ظل تعاطفها مع الطبقات العاملة ومع نشاط الاسكان التعاونى خلال فترة الانفتاح ظهر الاهتمام بالطبقة الوسطى من خلال دعم وتشجيع الاسكان التعاونى ومع التحول الى السوق الحر وسيادة القطاع الخاص للنشاط الاسكانى فقد ظهر الاهتمام بالاسكان الفاخر عبر انماط مختلفة فى ظل تنافس القطاع الخاص لتحقيق افضل مستوى من الرفاهية.
- ان تغير نمط الحياة من الاجبار الى التمليك دون توافر النمطين بالتوازي فى السوق العقارى ادى الى عدم توازن السوق العقارى وصعوبة الحصول على المسكن لفئات كثيرة من المجتمع.
- أدى التفاوت الشديد بين مستوى الدخل لأفراد المجتمع وأسعار العقارات نظرا لتأثر أسعار العقارات بالأسعار العالمية مما ساهم فى تنامي اسعارها مقترنا ذلك بانخفاض حاد فى مستوى الدخل وضعف فى القدرات الشرائية مما يصعب الحصول على المسكن.
- مع تنامي دور القطاع الخاص فى السوق العقارى وانسحاب الدولة فى ظل تطبيق آليات السوق الحر، مما أدى لظهور بعض الممارسات الاحتكارية لبعض السلع الاستراتيجية فى مجال البناء وساهم فى ارتفاع متوالى لأسعار العقارات مما يتطلب تدخل الدولة لضبط اسعارها لاعادة التوازن بالسوق العقارى.
- مع اطلاق العنان للقطاع الخاص من خلال مشاركته فى المشروعات التنموية وسيادته للسوق العقارى وفى ظل تنافس الشركات المصرية والأجنبية فقد ساعد ذلك على الارتفاع غير المسبوق لأسعار الأراضي مما اخل باقتصاديات الاسكان واصبح قيمة الأرض تمثل ٥٠% من تكلفة العقار.
- نظرا لتبارى وتنافس شركات القطاع الخاص فى انشاء مشروعات سكنية فاخرة تتسم بالجانب الترفى مما تسبب فى حدوث تشبع للسوق العقارى للاسكان الفاخر وتناقص فى نوعيات الاسكان الأخرى مما يتطلب تحقيق التوازن النوعى فى السوق العقارى المصرى.

وفى ضوء ما تم استخلاصه من نتائج واستنتاجات يطرح البحث مجموعة من التوصيات التالية:

- يتطلب عند الشروع فى اصدار تشريعات خاصة بالاسكان الاهتمام بالأثر المستقبلى المتوقع من تلك التشريعات من خلال ربط مشكلات الوضع الراهن بالتصورات المستقبلية والتوازن بين الحاضر والمستقبل فى ضوء مفاهيم التنمية المستدامة.
- يجب تنظيم الجهود المختلفة للجهات والأطراف المشاركة فى النشاط الاسكانى سواء كانت خاصة أو حكومية أو منظمات أهلية غير حكومية وتفعيل التنسيق فيما بينها فى ضوء وضع الخطط والسياسات المستقبلية لقطاع الاسكان.
- اعتراف الدولة بأن توفير المسكن لفئات المجتمع من خلال آليات متعددة أمر ضرورى لضمان الاستقرار الاجتماعى وحق أصيل للمواطن على الدولة.

- إعادة التوازن المفتقد في العلاقة الايجارية بين المالك والمستأجر من خلال معالجة تشريعية كاملة لقوانين تجميد الايجارات القديمة بما يتوافق مع متغيرات العصر الحالى.
- تحقيق التوازن النوعى بين مستويات الاسكان بالسوق العقارى من خلال تدخل الدولة لتوجيه القطاع الخاص فى الاستثمار فى مستويات الاسكان المختلفة بما يحقق التوازن بالسوق العقارى.
- تحقيق التوازن بين نمطى الايجار والتملك بالسوق العقارى بما يساعد فى زيادة العرض الاسكانى وتبادل الوحدات السكنية بالسوق العقارى.
- اصدار تشريع يمنع امتلاك الأراضى لغير المصريين واخضاعها لنظام حق الانتفاع B.O.T لفترات زمنية متدرجة طبقا لنوعية المشروعات بما يساهم فى منع المضاربة على الاراضى وتخفيض اسعار الأراضى.
- اقتراح لنظام دعم الايجارات المرتفعة من خلال انشاء جهاز للضمان الاجتماعى لتعويض الفرق بين القيمة السوقية للايجار والقيمة التى يستطيع تحملها محدودى الدخل ويمول هذا الجهاز من الدولة بالاضافة الى تخصيص نسبة من صافى ارباح الشركات الاستثمارية الخاصة لتمويل الصندوق.
- توقيع اتفاقية شراكة مع مستثمرى القطاع الخاص للمشاركة فى مشروعات اسكان خاصة بمحدودى الدخل فى اطار القدرات المادية المحدودة لهذه الفئة من المجتمع ومن خلال مفهوم واضح لاسكان محدودى الدخل.
- اخضاع قروض الاسكان لسعر فائدة متدرج مع تدرج مسطح الوحدة السكنية فى نظم التمويل العقارى وتكون الفائدة اقل من سعر فائدة البنك المركزى لمتوسطى ومحدودى الدخل.
- تحويل الدعم الحكومى الى دعم مباشر للمستحق بما يضمن وصوله لمستحقيه.
- تطوير آلية الاسكان التعاونى ومعالجة القصور الادارية والفنية بها وتقديم الدولة بعض الامتيازات لجمعيات الاسكان بما يساهم فى توفير الاسكان لفئات متوسطى ومحدودى الدخل.
- انشاء جهاز خاص بتجميع معلومات دقيقة عن سوق الاسكان ومؤشراته بما يساهم فى وضوح حالة الوضع الراهن ومشكلاته ويساعد فى وضع التصورات المستقبلية لسياسات الاسكان.

- المراجع

- ١- أبو زيد راجح، العمران المصرى، المكتبة الأكاديمية، القاهرة، ٢٠٠٨.
- ٢- جلال امين، مصر والمصريين فى عصر مبارك ١٩٨١-٢٠٠٨، دار ميريت، القاهرة، ٢٠٠٩.
- ٣- مختار خطاب، الاصلاح الاقتصادى والخصخصة، التجربة المصرية، وزارة قطاع الأعمال، القاهرة، ٢٠٠٣.
- ٤- محمد على الحوات، العرب والعولمة، الهيئة العامة المصرية للكتاب، ١٩٩٩.
- ٥- ميلاد حنا، الاسكان والمصيدة، المشكلة والحل، دار المستقبل العربى، ١٩٨٧.
- ٦- ميلاد حنا، الاسكان والسياسة، الهيئة العامة المصرية للكتاب، ١٩٩٨.
- ٧- ماسيمو كامبانينى، ترجمة، عماد البغدادى، تاريخ مصر الحديث من النهضة فى القرن ١٩ الى عصر مبارك، الهيئة المصرية للكتاب، القاهرة، ٢٠٠٦.
- ٨- تقرير الاستثمارات طبقا لنوع القطاع، وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، ٢٠٠٩.
- ٩- توفيق عبد الجواد، مصر العمارة فى القرن العشرين، مكتبة الأنجلو، القاهرة، ١٩٨٩.
- ١٠- مبارك والعمران، انجازات فى الحاضر واحلام المستقبل، الكتاب السنوى، القاهرة، ٢٠٠٢.

11-G. Abd Elkhalek, The Open – Door Economic Policy in Egypt.1979.

12- K. BETI, Egypt During The Sadat Years, 1988.

Transformations in housing policies and their impact on the urban development and Real estate market in Egypt

Ahmed Sayed Youssef Taha
Department of Architecture
Faculty of Engineering, Benha University
E-mail: A.youssef73@yahoo.com

Abstract:

Housing is one of the most important things of the necessities of life. It represents a dynamic problem develops with communities development to provide the variable needs of life. Housing issue is one of the most pressing issues facing the decision makers especially in the developing countries where the housing policies are related with the country role and responsibilities to meet the society needs, so housing is one of the important bases of the society security and safe. The housing policies often been related with the political contents and the economical system of the country. During the second half of the twentieth century Egypt has seen consequent fundamental changes and transformations in the housing policies through different periods of time, infecting with the country political and economical changes and the difference in the Egyptian circumstances and the priorities and ambitions of the society. These transformations have shared in the formation of the Egyptian Urbanism movement.

Starting from the fiftieth of the nineteenth century stage using the Socialistic thought ideology as an anti-think against the capitalistic thought ideology, and passing through the transition conceptual toward economic openness during the period of the seventieth and eightieth of the nineteenth century and reaching the stage of economic reformation and setting the country economics free and transformation to the market mechanisms. From this view this research is working for explaining and analyzing these transformations in the housing policies and how these transformations affects the Egyptian society, the Urbanism movement and the real state market in Egypt. as an input to an extrapolation of contemporary Egyptian reality. The study concludes to provide a range of intellectual topics and guidelines for the development of contemporary housing policy.

