



الجمعية المصرية
لمتبنى الأملاك العقارية



جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

ملامح السوق العقاري ومشكلة الإسكان

إعداد

دكتور/ سعيد عبد الخالق محمود

وكيل الوزارة - قطاع البحوث
وزارة التجارة الخارجية

في الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

مقدمة:

تحظى قطاعات البناء والتشييد بمكانة هامة في تحقيق (التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لذا أولتها خطط التنمية في مصر اهتماما كبيرا نظرا لما يترتب عليها من تحفيز النشاط الاقتصادى وزيادة الطاقة الاستيعابية للاقتصاد القومي ، فضلا عما تتيحه من وفورات خارجية للمشروعات الإنتاجية ، وما توفره من خدمات ضرورية تلبي حاجات المواطنين .

ويكتسب قطاع الإسكان والمرافق العامة أهمية خاصة في الاقتصاد القومي سواء من جهة تلبية إحدى الحاجات الإنسانية الأساسية ، أو لمساهمة في تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

إن الاستثمار العقارى والصناعات المغذية له والتي يصل عددها إلى أكثر من ٩٠ صناعة لها أهميتها الكبيرة في دفع عجلة النمو الاقتصادي ، لذلك فإن تنشيط هذا القطاع يعد محورا هاما في تنشيط السوق المصرية ككل ، فضلا عن قدرته في التخفيف من حدة مشكلة البطالة ، حيث يعد هذا القطاع من أكبر القطاعات استيعابا للأيدي العاملة .

وإذا وجهنا النظر إلى علاقات التشابك القطاعية (الأمامية والخلفية) التي تنشأ بين مختلف قطاعات الاقتصاد القومي في غمار ممارستها للأنشطة الإنتاجية والخدمية ، نجد أن الإسكان والمرافق العامة لهما علاقات تشابك متعددة مع قطاعات الاقتصاد القومي سواء فيما يتعلق بعرض هذا القطاع لخدماته التي تستخدمها القطاعات الأخرى ، والتي تعتبر أساسا لمباشرة هذه القطاعات لأنشطتها، أو طلب هذا القطاع على المدخلات اللازمة لنشاطاته إذ يعتمد ادائه على المنتج النهائى للعديد من المنشآت العاملة في قطاع الصناعة (مثل صناعات حديد التسليح ، والإسمنت ، وتصنيع الأخشاب ، ومواد البناء ، والزجاج ، والألومنيوم ، وتصنيع البلاط والسيراميك ومواد الطلاء ولوازم الكهرباء ٠٠ الخ) لذلك يعد القطاع العقارى محركا أساسيا للعديد من الأنشطة والقطاعات الاقتصادية الأخرى ، والمصدر الرئيسى للدخل لديها .

وتنفرد قضية الإسكان بأهمية تجعلها تنصدر بؤرة الاهتمام العام في أغلب الدول النامية، فالقد أدى الطلب المتنامي على المساكن دون أن تتمكن مصادر العرض في هذه الدول من ملاحقته إلى اتساع الفجوة الإسكانية بما يترتب عليها من انتشار الأحياء العشوائية ، والتوسع في إنشاء وحدات سكنية بمواصفات شديدة التدني ، فضلا عن افتقارها للمرافق الضرورية .

وتشير بعض التقارير إلى مشكلة الإسكان كإحدى أكبر المشكلات الاجتماعية في معظم الدول العربية ، فبينما يقدر نمو الطلب على الوحدات السكنية في المدن العربية بنحو ٨-١٠ في المائة سنوياً لم يزد معدل نمو العرض من الوحدات السكنية عما يتراوح بين ٣-٤ في المائة سنوياً ، ويعنى ذلك أن حجم العرض المتاح سنوياً لا يستوعب إلا حوالى ثلث حجم الطلب على الوحدات السكنية في المدن العربية ، الأمر الذى تمخض عن إتساع الفجوة الإسكانية في العالم العربى ، فنصف سكان المدن على المستوى العربى لا يجدون السكن المناسب ، ناهيك عن أن ٣٠% من سكان الدول العربية لا يتوفر لهم مياه صالحة للشرب ، ونحو ٢٥% من المساكن تفتقر للصرف الصحى ، إضافة لما يواجه السكان في بعض المناطق من مشاكل تتعلق بصعوبات وسائل النقل والاتصالات ، وانتشار ظاهرة السكن العشوائى بما ينعكس عنها من آثار ضارة بيئياً واجتماعياً.

ويتزايد الاهتمام بقطاع الإسكان في مصر بالنظر لارتفاع معدلات النمو السكانى ، وليكون أن هدف توفير المساكن اللائقة للمواطنين هو أحد العناصر الرئيسية لخطط وبرامج التنمية للدولة .

ولقد شهد قطاع البناء والتشييد خلال عقد التسعينيات من القرن الماضى مرحلة من النمو السريع، إلى الدرجة التي كان فيها معدل النمو في هذا القطاع أسرع من معدل النمو في الناتج المحلى الاجمالى، الأمر الذى أدى إلى ارتفاع الأهمية النسبية لناتج قطاع البناء والتشييد في اجمالى الناتج المحلى الاجمالى.

وتبرز مشكلة الإسكان مع ارتفاع معدلات الزيادة السكانية ، واتساع التحضر بتزايد الهجرة من الريف إلى الحضر ، مما أدى إلى زيادة حجم الطلب على المساكن بمعدلات لم يوازيها عرض إسكاني مناسب بنفس القدر ، مما أوجد خللاً بين العرض والطلب على المساكن ، وترتب عليه انتشار ظاهرة السكن العشوائى بما له من آثار وسلبات اجتماعية واقتصادية. ومن هنا تفاقمت مشكلة الإسكان والتي تشكل حاجة ملحة لشرائح عريضة من السكان ، وضغوطاً قوية على الموازنة العامة للدولة.

مفهوم السكن الملائم:

يتعلق الإسكان بإشباع إحدى الحاجات الأساسية التي لاغنى عنها لكافة فئات وأفراد المجتمع . لذلك لا يقتصر مفهوم السكن في هذه الورقة على البناء المادى باعتباره المأوى

الذى يقيم فيه الفرد فحسب ، ولكنه يتضمن أيضا الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يتم توفيرها لكى يمكن العيش في هذا السكن بكل راحة ويسر ، بان يتوافر فيه الحد الأدنى للمتطلبات الاجتماعية والصحية والبيئية ، وان يفى بالاحتياجات الأساسية لشاغليه ، وان يتصف بالاتي :

- * أن يكون بحالة إنشائية سليمة
- * أن يكون بمساحة ملائمة لحجم الأسرة
- * أن يتوفر له جميع المرافق والخدمات اللازمة (المياه ، الصرف الصحى ، الكهرباء ، الاتصالات ، .. إلى غير ذلك من المتطلبات الضرورية لتلبية احتياجات الإنسان المعيشية .

في ضوء هذا المفهوم تركز هذه الورقة على العناصر الآتية :

- ١- حجم مشكلة الإسكان في مصر
- ٢- ملامح السوق العقاري في مصر
- ٣- موقع مشكلة الإسكان في قائمة الأولويات القومية
- أ - الاستثمارات في قطاع الإسكان
- ب - الاستثمارات في قطاع المرافق العامة
- ٤- استراتيجية الدولة لعلاج مشكلة الإسكان

أولاً: حجم مشكلة الإسكان في مصر:

أن التعرف على الحجم الحقيقى لمشكلة الإسكان في مصر هو موضوع جدير بالعناية والاهتمام ، كنقطة بداية تسبق تحديد الاستثمارات المطلوبة واليات العلاج .
والواقع أن تحديد حجم مشكلة الإسكان تحديدا دقيقا يعد أمرا بالغ الصعوبة ، لانه يقتضى توفر بيانات إحصائية تفصيلية عن المساكن وأنواعها وحالتها الإنشائية وحجم النشاط العقاري وأماطه .. الخ .

ولا يقتصر تحديد حجم مشكلة الإسكان على تقدير أجمالي الاحتياجات السكنية فقط ، بل من الضروري ايضا تقدير النصيب النسبي لكل فئة من فئات المجتمع من هذه الاحتياجات .

(فئات ذات دخل محدود ، فئات ذات دخل متوسط ، فئات ذات دخل مرتفع، فئات ذات دخل مرتفع جدا)، ولاشك أن كل فئة من هذه الفئات الأربع تحتاج لنوعية معينة من المساكن كذلك فإن التحديد الدقيق لحجم مشكلة الإسكان ، وإن كان يتم التعبير عنه في شكل وحدات سكنية لفئات اجتماعية مختلفة إلا أن هناك جوانب أخرى ينبغي عدم تجاهلها ، إذ لا يقتصر الأمر على تحديد عدد الوحدات السكنية المطلوب تشييدها لكل فئة من فئات المجتمع وإنما للمشكلة جوانب أخرى تمتد لتشمل البيئة السكنية بأكملها ، وما تضمن ذلك من ضرورة توفير المرافق والخدمات الملائمة مثل الطرق والاتصالات والماء ووسائل الصرف الصحي والكهرباء فضلا عن الوحدات الصحية والتعليمية وغيرها من الخدمات والمرافق . ولكى يتيسر لنا السبيل فمن المناسب تصنيف عناصر الطلب على الإسكان على الوجه التالي:

- ١- المساكن المطلوبة للأسر الجديدة (إسكان الشباب)
- ٢- المساكن المطلوبة للإحلال محل المساكن غير المعدة أصلا للسكن (الإسكان المشوه)
- ٣- المساكن المطلوبة للإحلال محل المساكن الآيلة للسقوط (حالات الإخلاء الإدارى)

١- إسكان الأسر الجديدة (إسكان الشباب)

يشكل الشباب الشريحة الأكثر طلبا على المساكن لحاجتهم لبدء تكوين أسرة وتوضح أبعاد مشكلة إسكان الشباب إذا وضعنا في الحسبان أن نسبة السكان في سن الزواج (غير المتزوجين) تمثل نحو ٢٠% من أجمالي السكان ، وأن الاحتياجات السنوية الناشئة عن حالات الزواج الحديث تقدر بنحو ٦٠٠ ألف وحدة سكنية، ومع الارتفاع النسبى لأسعار الوحدات السكنية مقارنة بانخفاض مستويات الدخل عموما فضلا عن ارتفاع معدلات البطالة تتبين صعوبة هذه المشكلة .

أن الغالبية العظمى من الشباب هم من محدودى الدخل ذوى القدرة الشرائية المحدودة فهناك إذن حاجة ماسة لشراء وحدات سكنية غير مقترنة بقدرة شرائية ، وبالتالي فهى تمثل طلب غير فعال ، أو طلب مكبوت .

ورغم الأهمية الكبرى لمشروعى مبارك والمستقبل لعلاج مشكلة إسكان الشباب ، إلا أن الأمور باتت تتطلب التوسع في مثل هذه المشروعات الهامة وتعميمها في كافة المحافظات وتيسير الشروط المتبعة في منح المساكن فيها ويمكن الاستفادة من بعض التجارب الدولية في هذا المجال ، مثل تجربة الهند وبعض دول جنوب شرق اسيا التي اعتمدت على البناء بالجهود

الذاتية في صورة مجمعات سكنية إنتاجية خدمية للشباب ، وتشجيع الجمعيات الأهلية للاتجاه نحو إقامة مشروعات الإسكان .

٢- الإسكان المشوه (المساكن غير المعدة أصلا للسكن)

ترتب على عدم توجيه اهتمام كاف لإسكان محدودي الدخل خلال فترات ماضية انتشار ما يمكن أن يسمى بالإسكان المشوه انتشارا كبيرا، وهو يضم الإسكان العشوائي والإسكان الهامشي وإسكان المقابر. وسكان هذه المناطق يمثلون شريحة ضخمة، إذ يتجاوز عددهم نسبة الواحد في المائة من مجموع السكان ، وهو عدد متزايد رغم الإضافات السنوية للوحدات السكنية، فاستمرار رافدى الهجرة من الريف للحضر ، وانهيار المباني القديمة يضيفان إعدادا جديدة لسكان العشوائيات بخلاف المعدلات المرتفعة للانجاب بينهم هذا بينما تتسم قدراتهم المادية بالضعف مما يحول دون استفادة اغلبهم بما تطرحه الدولة من وحدات سكنية جديدة لذوى الدخل المحدود.

وتشير بعض التقارير إلى أن سكان الأحياء العشوائية يقدرون بعدة ملايين، والخطر هنا أن هذه المناطق أصبحت بمثابة مجتمع مواز للمدن الكبرى فهناك نحو ٩٢ منطقة عشوائية تحيط بالقاهرة يقدر عدد قاطنيها بنحو ٢,٥ مليون نسمة وهناك ٦٩ منطقة عشوائية تحيط بالإسكندرية فضلا عن مناطق أخرى عديدة، إذ لا تخلو محافظة من العشوائيات ، خاصة القاهرة والإسكندرية وبور سعيد والجيزة والقليوبية والمنيا.

هذه العشوائيات التي تنتشر كالنطاق على خاصرة المدن الكبرى ، وأحيانا في أعماقها توفر الشروط الأولية لممارسة الأنشطة المرفوضة أو غير المقبولة اجتماعيا أو أخلاقيا .

أما الإسكان الهامشي في الأحياء القديمة، والذي يتمثل في الإقامة في أماكن لم تكن معدة أصلا للسكنى، مثل الجراجات والأسطح والأماكن الأثرية وغيرها بالإضافة إلى الغرف المستقلة والإسكان المشترك حيث تسكن الأسرة في غرفة واحدة وتشارك غيرها في دورة المياه، فتقدر عدد هذه المساكن بنحو ٦٧٣ ألف حجرة هذا ويضم الإسكان الهامشي في الأحياء القديمة نحو ١٨% من أسر القاهرة. لذلك يتطلب الأمر إعادة توطين نحو ثلثي سكانها على الأقل في مساكن جديدة .

اما فيما يتعلق بالمساكن الجوازية وغير الصالحة للسكن والتي تقع داخل الحيز الجغرافي للجبانة فقد قدرت بنحو ٦٢ ألف وحدة يقدر عدد سكانها بأكثر من ثلاثمائة ألف نسمة وتمثل هذه المناطق بيئة عمرانية متردية ومرتعا خصباً للأمراض النفسية والاجتماعية .
ورغم قيام الحكومة بجهود كبيرة لعلاج هذه المشكلة ووضع برنامج زمني لتطوير كافة مناطق الإسكان المشوه (إسكان العشوائيات، والإسكان الهامشي ، والمساكن الجوازية غير الصالحة للسكنى)، بالاتجاه نحو تخطيط إقامة مناطق بديلة للإسكان أكثر ملاءمة لهم إلا أن المشكلة مازالت تحتاج لرؤية غير تقليدية لاقتحام هذه المشكلة .

٣- حالات الإخلاء الإداري وانهيار المساكن:

الواقع أن حالات المنازل الآيلة للسقوط أو التي انهارت بالفعل كانت وراء زيادة حدة أزمة الإسكان.

وتشير بعض التقارير إلى ارتفاع نسبة المساكن المتهالكة حيث بلغ عدد الوحدات السكنية التي تم بناؤها قبل عام ١٩٤٠ نحو ٨٧٦ ألف وحدة تمثل نحو ١٨,٨% من إجمالي المساكن الحضرية مما يظهر الحاجة إلى وجود خطة للإحلال والتجديد التدريجي لها خاصة مع زيادة احتمالات انهيارها.

ثانياً: ملامح واقع السوق العقاري في مصر:

يمكن توصيف واقع السوق المصرية للنشاط العقاري في الآتي :

١- اختلال التوازن بين نوعية المعروض في السوق من المنتجات العقارية ، ونوعية المطلوب منها ، وذلك من جانبيين :

أولهما: وفرة المعروض من المنتجات العقارية الفاخرة في مواجهة طلب محدود عليها،
بما ينبئ بوجود استثمارات عاطلة في قطاع الإسكان الفاخر ، مما يعنى قصوراً في توجيه الموارد التي كان يمكن أن تستخدم في نحو أكثر جدوى . ولاشك أن هذا الوضع يهدد بارتفاع درجة المخاطرة في حالة عدم القدرة على تسهيل هذه المنتجات العقارية عن طريق بيعها ، واسترداد رأس المال المستثمر فيها وعوائده التي تتلاءم مع آجال هذا الاستثمار ، وخاصة أنها تتميز بارتفاع رأس المال المستثمر فيها .

أما ثانيهما : فيتمثل في عدم استجابة عرض المساكن الشعبية والاقتصادية للاحتياجات المتزايدة من جانب الطلب عليها . ويرجع هذا بصفة أساسية إلى إجماع القطاع الخاص عن

الاستثمار في الإسكان الشعبي والاقتصادي وتفضيل الشركات العقارية الاستثمار في مجال الإسكان الفاخر والمتميز.

٢- اختلال التوازن بين أسعار المعروض في السوق من المنتجات العقارية ، والإمكانيات والقدرات الشرائية المتاحة في جانب الطلب . فمن ناحية ازداد عرض المساكن الفاخرة بصورة تفوق طلبات المقتردين وميسورى الحال ، مما اثر في تسويقها وتصريفها ، ومن ناحية أخرى فان ما يتم تصنيفه على انه إسكان اقتصادى من حيث المواصفات لايتناسب من حيث الأثمان مع مستويات دخول السواد الأعظم من متوسطى ومحدودى الدخل .

ويرجع ارتفاع أسعار بيع الوحدات السكنية إلى ارتفاع تكلفة البناء ، وهو عنصر أساسى من عناصر المشكلة الإسكانية ، اذ انه يؤثر بشكل مباشر على عرض المساكن والطلب عليها. فارتفاع التكاليف يعنى عجز صغر المستثمرين عن استثمار أموالهم في الإسكان الشعبى كما كان يحدث في الماضى، وبالتالي يفقد الإسكان الاقتصادى مموليه الأساسيين من القطاع الخاص. كذلك يؤثر ارتفاع التكاليف على توسع القطاع العام في إنشاء المساكن الاقتصادية أما من ناحية الطلب ، فان ارتفاع تكاليف المساكن تجعل الغالبية من الفئات محدودة الدخل غير قادرة على الحصول على مسكن يتناسب مع قدرتها الشرائية ويلاحظ أن ارتفاع تكاليف بناء المساكن يأتى محصلة لارتفاع أثمان عناصر الإنتاج في عملية البناء والتي تتضمن :

- ارتفاع أسعار أراضى البناء
- ارتفاع أسعار مواد البناء
- ارتفاع أجور الأيدى العاملة
- ارتفاع تكلفة الحصول على التمويل نظرا لارتفاع أسعار القروض المصرفية التي تمنح لتمويل بناء العقارات أو شرائها .

٣- اختلال هياكل التمويل في اغلب الشركات العقارية حيث تمثل بعض الشركات إلى الافراط في الاقتراض من الغير في تمويل عملياتها ، سواء بإصدار سندات أو الالتجاء إلى الإقراض المصرفى ، وما إلى ذلك.

ويلاحظ أن مغالاة هذه الشركات في الاقتراض من الغير تتطوى بالضرورة على ارتفاع تكاليف البناء والتشييد، وفي ظل ركود السوق العقارى تتزايد درجة المخاطرة التي يتعرض لها المقرضون ، نتيجة متعرض له الشركات المقترضة من عسر مالى نتيجة قصور حركة

تسويق المنتجات العقارية ، مما يؤثر على قدرتها في الوفاء بالتزاماتها وهو ما يمتد تأثيره السلبى على الدائنين بما فيهم البنوك ، وينعكس على أوضاع السوق بصفة عامة .
ويزداد الأمر سوءاً حين تلجأ هذه الشركات إلى الإقراض قصير الأجل في تمويل النشاط العقارى الذى يتسم بطول الأجل ، حيث لا تتفق فترات الاسترداد في هذا النشاط طويل الأجل مع الفترات قصيرة الأجل التي يتعين فيها سداد هذه المديونيات وملقاتها من فوائد ومصاريف.

٤- تعتمد اغلب الشركات العقارية في ظل أوضاع السوق الحالية على الحصول على دفعات مقدمة من العملاء الحاجزين لوحدة عقارية ، لتمويل عملياتها والبيع بنظام التسيط، مع إطالة فترات السداد ، مما ينطوي على وجود فجوات تمويلية تؤثر على الأداء الفعلى لهذه الشركات.

ثالثاً: مشكلة الإسكان في قائمة الأولويات القومية

تحتل قضية الإسكان مكانة متميزة في قائمة الأولويات القومية في إطار جهود الدولة للعمل على علاج مشاكل المواطنين .
وتعد مشكلة الإسكان احدى القضايا الملحة التي تواجه صانعى السياسات في مصر، لذلك اهتمت الحكومة فيما يتعلق بقضية الإسكان بالتركيز على المجاور التالية:

- ١- الاستمرار في التوسع في مشاريع الإسكان ، وتوفير مسكن لكل أسرة خاصة محدودى الدخل والشباب وأسرهم الجديدة .
- ٢- تنشيط الدور الاجتماعى للقطاع الخاص وتعظيم دوره ودور القطاع التعاونى والهيئات غير الحكومية في جميع المجالات والأنشطة بحيث لا يقل عن ٧٥% من الاستثمارات .
- ٣- تطوير القرية المصرية وإتاحة الخدمات المختلفة لها بتوفير المياه النقية، ومد خدمات الصرف الصحى لكافة القرى والمدن الرئيسية.
- ٤- مواجهة مشكلة العشوائيات بإعادة دراسة أوضاع المناطق العشوائية ، وتقديم بدائل صحيحة للإبقاء على المناطق الصالحة، مع تطويرها وتحويلها إلى مناطق مخططة ومزودة بالخدمات .

٥- توفير الإطار التشريعى اللازم لتشجيع وتأمين التمويل الضرورى لمشروعات الإسكان.

أ- الاستثمار فى قطاع الإسكان :

حظى قطاع الإسكان خلال الأعوام الأربعة الأخيرة (٩٧/٩٨-٢٠٠٠/٢٠٠١) باستثمارات قدرها نحو ٣٦,٨ مليار جنيه ، تم من خلالها تنفيذ ٥٨٣,٤ ألف وحدة سكنية يتركز منها نحو ٤٣٩,٧ ألف وحدة فى الإسكان الاقتصادى بنسبة ٧٥,٤% أما الإسكان المتوسط وفوق المتوسط فقد خصهما نحو ٢٠,٣% ، ٤,٣% على الترتيب . وبذلك ارتفع إجمالى الاستثمارات المنفذة فى نشاط الإسكان خلال التسعة عشر عاما الماضية إلى نحو ٧٧,١ مليار جنيه وعدد الوحدات السكنية المنفذة إلى نحو ٣ مليون وحدة سكنية بالحضر ومناطق الاستصلاح بالريف .

أما خطة ٢٠٠٢/٢٠٠١ فقد استهدفت تنفيذ ١٨٠ ألف وحدة سكنية بالحضر ومناطق الإسكان الحضرى بنسبة ٩١,٧% ونحو ١٥ ألف وحدة بمناطق الاستصلاح فى الريف بنسبة ٨,٣% وذلك بخلاف الوحدات السكنية المستهدفة تنفيذها بباقى المناطق الريفية والمقدر عددها بنحو ١١٠ ألف وحدة.

وقد روعى فى الخطة التركيز على مستوى الإسكان الاقتصادى وتبلغ جملة وحداته نحو ١٣٨ ألف وحدة (حضر وريف بمناطق الاستصلاح تمثل نحو ٧٦,٦% من جملة عدد الوحدات المستهدفة

أما الإسكان المتوسط فيبلغ وحداته نحو ١٨,٤% والإسكان فوق المتوسط نحو ٥% وتوزع هذه الوحدات بين القطاعين العام والخاص بحيث يختص القطاع الخاص والتعاونى بإنشاء ٩٦% منها ، ويختص القطاع العام بإنشاء ٤% منها.

وقد تضمنت خطة عام ٢٠٠٢/٢٠٠١ الاستثمارات اللازمة للوحدات السكنية وتبلغ نحو ١١,١٦ مليار جنيه وقد تم تدبير قروض ميسرة تقدر بنحو ٦٢٥ مليون جنيه موزعة على الأجهزة التنفيذية والمشروعات .

أما فيما يتعلق بالتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة ، فيلاحظ أن نشاط التعمير يجرى فى المناطق الصحراوية خارج الوادى بكل من سيناء والوادى الجديد والساحل الشمالى والبحر الأحمر كما يتركز نشاط المجتمعات العمرانية الجديدة على المحاور الجديدة للتنمية ، وكلا النشاطين يستهدفان تحقيق التنمية الجغرافية المتوازنة بين المحافظات والأقاليم المختلفة وتوفير مناطق اقتصادية جديدة لاستيعاب الأعداد المتزايدة من السكان .

ب- الاستثمار في قطاع المرافق العامة:

تسعى الدولة دائماً للربط بين خطة بناء المساكن وتنفيذ المرافق العامة حفاظاً على الاستثمار العقاري ويتركز قطاع المرافق العامة في مجالى مياه الشرب والصرف الصحى بالإضافة للمرافق الأخرى كالنظافة العامة وغيرها ولقد رأت خطط التنمية المتتالية إعطاء الأولوية والاهتمام بمشروعات مياه الشرب والصرف الصحى نظراً لالتزام الدولة بتوفير مصادر مياه الشرب النقية لكافة المدن والقرى وتوابعها بالمعدلات والمواصفات المناسبة وذلك باعتبارها ضرورة لوجود الحياة واستمرارها وكذلك العمل على توفير خدمات الصرف الصحى بمختلف المناطق بالمحافظات وذلك لأهميتها في الحفاظ على البيئة من التلوث والوقاية من الأمراض.

وتشير الإحصاءات إلى أن حجم الاستثمارات المنفذة في قطاع المرافق العامة خلال فترة التسعة عشر عاماً الماضية ١٩٨٢/٢٠٠١ حيث بلغت نحو ٥٤,٨ مليار جنيه بمتوسط سنوى نحو ٢,٩ مليار جنيه خلال الفترة المشار إليها .

رابعاً : استراتيجية الدولة لعلاج مشكلة الإسكان :

اهتمت الدولة بتكثيف جهودها لعلاج مشكلة الإسكان وتقوم الرؤية الخاصة بسياسات الإسكان والمرافق والمدن الجديدة على توسيع دوائر التنمية من خلال الإمتدادات العمرانية خارج الوادى المأهول ، وتشجيع استغلال الثروات المتوفرة في مواقع العمران الجديدة والتركيز على تنمية الأقاليم التي لم تشملها جهود التنمية في الأعوام السابقة بالقدر الذى يقضى على عوامل الطرد منها يفتح فرص عمل جديدة من خلال تنمية استثمارات القطاع الخاص بها.

وقد نهجت الدولة استراتيجية طموحة جادة في هذا المجال تتمثل في الالتزام بالأهداف الاستراتيجية بالخروج من الوادى الضيق والانتشار المنظم للسكان في ربوع البلاد لتحقيق التوازن بين توزيع السكان واستغلال الموارد الطبيعية ، وخلق فرص عمل جديدة ، والحفاظ على البيئة ، وقد بدأت هذه الاستراتيجية تؤتى ثمارها . وهى تعتمد على خطتين :

أولهما: طويلة المدى وتتمثل في إقامة محاور جديدة للتنمية والتعمير لاستغلال الثروات الطبيعية في بعض المناطق ، لتصبح مناطق جذب سكانى وهى سيناء البحر الأحمر الساحل الشمالى الغربى الوادى الجديد بحيرة ناصر .

أما الخطة الثانية فتتمثل في العمل على استيعاب الكثافة السكانية في المدن المزدهمة وذلك بإقامة مدن وتجمعات عمرانية جديدة من خلال إتباع السياسات والإجراءات التالية

- ١- تشييد نحو ٥,٣ مليون وحدة سكنية خلال الفترة (١٩٩٧-٢٠١٧) بمتوسط قدره ٢٥٠ ألف وحدة سكنية سنوياً خلال السنوات العشر (١٩٩٧-٢٠٠٧) لترتفع إلى نحو ٢٨٠ ألف وحدة سكنية سنوياً خلال السنوات (٢٠٠٧-٢٠١٧)
- ٢- العمل على توفير مواد البناء بأسعار مناسبة لتشجيع الاستثمار في البناء
- ٣- توفير الأراضي ومرافقها بأسعار مناسبة
- ٤- إيجاد أسلوب لتوفير الوحدات السكنية للطبقات غير القادرة .
- ٥- العمل على تحقيق التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر .
- ٦- التطوير والتحسين لأداء أنشطة المرافق من خلال تدعيم القائم منها فعلاً على مستوى الجمهورية ومد المرافق إلى المناطق المحرومة طبقاً لأولويات المخطط القومي الشامل .
- ٧- إقامة ٤٤ مدينة وتجمعاً جديداً تنفيذ إنشاءاتها تباعاً على مساحة تبلغ جملتها شاملة التوسعات المستقبلية ٢,٥ مليون فدان ، في حين تبلغ المساحة اللازمة للكتل السكنية داخلها ١٩٠ ألف فدان .
- ويتم توفير البنية الأساسية الرئيسية لكل من هذه المدن حتى حدود المجتمع الجديد ، ويقوم القطاع الخاص بعملية التنمية مع إتاحة الفرصة أمامه لتنمية أنشطة إنمائية متكاملة طبقاً لنوعية النشاط الغالب (زراعة صناعة سياحة ..)
- ٨- تحقيق معدلات نمو كبيرة في المدن الجديدة القائمة الآن عن طريق ربطها بالمدن الأخرى والعواصم بشبكات النقل السريع وأهمها خطوط المترو والسكك الحديدية واستحداث خطوط فرعية لها.

المراجع والمصادر

- ١- د/ إسماعيل إبراهيم الشيخ درة ، اقتصاديات الإسكان ، عالم المعرفة (المجلس الوطنى للثقافة والفنون والآداب) ، الكويت ، يوليو ١٩٨٨.
- ٢- بنك مصر ، السوق العقارى ودور القطاع المصرفى ، أوراق بنك مصر البحثية، العدد (١٠) ، ٢٠٠٠ .
- ٣- د/ رويه محمد عجلان ، الارتقاء بمناطق الإسكان الشعبى رؤية نقدية ، المجلة المصرية للتنمية والتخطيط ، معهد التخطيط القومى ، المجلد السابع (العدد الأول) ، يونيو ١٩٩٩ .
- ٤- سيد قمر ، العقارات ومشكلات الاستثمار العقارى في مصر ووسائل حلها ، جمعية رجال الأعمال المصريين ، يوليو ١٩٩٩ .
- ٥- د/ عبد المجيد فراج ، المجتمعات العمرانية الجديدة بين التوسع والتوسعة، مصر المعاصرة (الجمعية المصرية للاقتصاد السياسى والإحصاء والتشريع) ، العدد ٤٤٨ ، أكتوبر ١٩٩٧ .
- ٦ - محمد أبو العينين ، نحو سياسة إسكانية جديدة ، مجلة مجلس الشعب ، العدد ٢١ ، مارس ٢٠٠١ .
- ٧- د/ محمد محمود يوسف ، الأثر الاقتصادى للتمويل العقارى ، مجلة مجلس الشعب العدد ٢٢ ، أغسطس ٢٠٠١ .
- ٨- د/ مصطفى عبد الفتاح ، المحاور الاستراتيجية لإعادة الأمن الإسكانى ، مصر المعاصرة (الجمعية المصرية للاقتصاد السياسى والإحصاء والتشريع) العدد ٤٣٢ ، إبريل ١٩٩٣ م.
- ٩- ممدوح الولى ، سكان العشش والعشوائيات الخريطة الإسكانية للمحافظات ، مطابع روز اليوسف الجديدة ، القاهرة ١٩٩٣ .
- ١٠- د/ نجوى إبراهيم ، سياسة الإسكان في مصر ، كراسات استراتيجية (مركز الدراسات السياسية والاستراتيجية بالأهرام) ، العدد ١٠١ ، ٢٠٠١ .

تقارير

- ١- مجلس الشورى ، مشكلة الإسكان في مصر ، التقرير رقم ٤ ، فبراير ١٩٩٢
- ٢- المجالس القومية المتخصصة ، سياسة إسكان محدودى الدخل ، تقرير المجلس القومى للخدمات والتنمية الاجتماعية ، الدورة ١٦ ، ١٩٩٦
- ٣- مجلس الوزراء ، مصر والقرن الحادى والعشرون ، القاهرة ، مارس ١٩٩٧
- ٤- وزارة التخطيط ، خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ٢٠٠١/٢٠٠٢ ، المجلد الأول ، مارس ٢٠٠١
- ٥- جامعة الدول العربية (وهيئات أخرى) ، التقرير الاقتصادى العربى الموحد ، سبتمبر ٢٠٠١ .