

الفصل الثاني

الأجهزة الرسمية والخاصة المسؤولة عن الإسكان

يقوم كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص بتوفير الوحدات السكنية اللازمة للمواطنين . ويقوم القطاع الحكومي بدوره وفق خطط خمسية تعد لتحقيق احتياجات المجتمع في حدود الإمكانيات المتاحة ووفق التوجهات الاجتماعية والاقتصادية التي تتبناها الدولة . أما القطاع الخاص فيتحكم في أدائه بصفة أساسية آليات السوق واتجاهاته . ويتمثل القطاع الحكومي في وزارة الإسكان والأجهزة والهيئات التابعة لها والمحليات والوزارات الأخرى وشركات قطاع الأعمال . أما القطاع الخاص فيتمثل في البنوك والشركات الاستثمارية والأفراد. وفيما يلي بيان موجز لدور كل من هذه الجهات في مجال الإسكان .

أولاً: وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية :

تعتبر وزارة الإسكان الجهاز الرسمي الرئيسي المسئول عن وضع السياسات العامة للإسكان على المستوى القومي ، وكذلك إعداد الخطط المرحلية لتحقيق احتياجات المجتمع من الإسكان بأنواعه المختلفة ومتابعة تنفيذ هذه الخطط ، وتوفير التمويل اللازم بقروض ميسرة لدعم الإسكان لبعض الشرائح الاجتماعية المستحقة لهذا الدعم. وقد أنشئت هذه الوزارة عام ١٩٦١ تحت اسم "وزارة الإسكان والمرافق" لتحل محل "وزارة الشؤون البلدية والقروية" ، وقد

تغير اسم الوزارة منذ إنشائها عدة مرات وذلك حسب الأنشطة والقطاعات التي تضاف إليها أو تسحب منها . وهذه القطاعات هي: قطاع التعمير والمجتمعات الجديدة والخاص بتعمير المدن القائمة وإنشاء وإدارة المجتمعات العمرانية الجديدة . وقطاع التشييد وهو خاص بالإشراف على شركات المقاولات، وقطاع مواد البناء ويشمل الشركات التي تقوم بتصنيع مواد البناء مثل الأسمنت والطوب الرملي والطوب الطفلي والجبس وغيرها . وقطاع المرافق الذي يختص بتوفير مياه الشرب والصرف الصحي بما يلزمهما من شبكات ومحطات تنقية ومعالجة، وغالباً ما كانت كل هذه القطاعات تتضوي تحت مظلة وزارة واحدة تسمى "وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق"، ولكن في بعض الأحيان وفي فترات متقطعة يفصل الإسكان والمرافق عن القطاعات الأخرى في وزارة خاصة بهما .

والأجهزة التابعة لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية المسؤولة عن تخطيط وتنفيذ مشروعات الإسكان هي : الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وصندوق تمويل المساكن ، وبنك التعمير والإسكان . وفيما يلي موجز عن كل من هذه الأجهزة:

١ - الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان :

أ - نشأة الهيئة وأهدافها :

في عام ١٩٦١ صدر القرار الجمهوري رقم ٣١٩ لسنة ١٩٦١ بإنشاء المؤسسة العامة لتعاونيات الإسكان ، وتتولى الإشراف على جمعيات بناء المساكن وعمليات الإقراض لأغراض البناء والإسكان، ثم صدرت عدة قرارات جمهورية في عام ١٩٦٥ وعام ١٩٧١ وعام ١٩٧٧ تتضمن أحكامها تحويل المؤسسة إلى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وتوسيع نشاطها لخدمة الاقتصاد القومي في مجال البناء والإسكان .

وتقوم الهيئة بتنفيذ جزء من خطة وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ، وذلك من خلال الأنشطة الثلاثة الأساسية التي تقوم بها وهي :

- الحصول على الأراضي وتخطيطها وتقسيمها وتزويدها بالمرافق العامة وإقامة الوحدات السكنية عليها وتمليكها للمواطنين ، مع منح قرض تعاوني للوحدة بشروط ميسرة .

- إقراض المواطنين والجمعيات التعاونية وصناديق الإسكان والهيئات من راغبي البناء .

- الإشراف على الجمعيات التعاونية وتوفير المعونة الفنية والمالية والإدارية ومراجعة توزيع الوحدات السكنية على أعضاء الجمعيات طبقاً لأحكام قانون التعاون الإسكاني .

ويشترط في المستحق للوحدات السكنية من التعاونيات ما يلي:

- حديثو الزواج بشرط عدم مرور خمس سنوات على الزواج بنسبة ٥٠% .

- المنقولون حديثاً إلى المدينة التي بها المشروع بنسبة ١٥%

- العائدون من الخارج بنسبة ١٥%

- حالات الإخلاء الإداري بنسبة ١٥%

- الحالات الملحة والطارئة بنسبة ٥%

ب- القروض التي قامت الهيئة بإقراضها من عام ١٩٦٢ وحتى عام ١٩٩٩:

أقرضت الهيئة منذ إنشائها مبلغ ٤,٣ مليار جنيه وذلك لمشروعات الهيئة وصناديق الإسكان والأفراد والجمعيات ، وتحملت الدولة فروق دعم بلغت ٣,١ مليار جنيه ، وبلغ إجمالي الوحدات السكنية التي ساهمت الهيئة في إقراضها خلال المدة المذكورة ١٩٣٥٦٥٢ وحدة سكنية موزعة كالاتي:

- وحدات تم تنفيذها بمشروعات الهيئة ١٨٠٠٠٠ وحدة

- وحدات تم تنفيذها بإقراض الأفراد ١٣٣٣٩٧٨ وحدة
- وحدات تم تنفيذها بإقراض جمعيات الإسكان التعاوني ٣٤٠١١٨ وحدة
- وحدات تم تنفيذها بإقراض صناديق الإسكان موزعة كالآتي :
 - القوات المسلحة ٦٢٨٥٧ وحدة
 - الشرطة ١٤٩٠٢ وحدة
 - جهاز المشروعات المشتركة ٣٧٩٧ وحدة
 - ومجموعها ٨١٥٥٦ وحدة

ج- نسبة ما تم تنفيذه من الوحدات السكنية بمعرفة الهيئة بالنسبة للقطاع الحكومي والقطاع الخاص في الفترة من عام ١٩٨٢ إلى عام ١٩٩٨ :

يبلغ إجمالي ما تم تنفيذه من وحدات سكنية خلال هذه الفترة (قطاع حكومي وقطاع خاص) ٢٥٠٧٤٠٤ وحدة

وإجمالي الوحدات المنفذة بالقطاع الحكومي بقروض تعاونية

٨٢٣٣٠٨ وحدة

وإجمالي الوحدات المنفذة بالجمعيات التعاونية الإسكانية

٣٥٠١١٨ وحدة

مجموع القطاع الحكومي والجمعيات ١١٧٣٤٢٦ وحدة

ويوضح حجم الإسكان التعاوني من النسب المئوية التالية :

- نسبة ما تم تنفيذه بواسطة القطاع الحكومي (الممول بقروض تعاونية) إلى الإجمالي العام ٣٢,٨ % .

- نسبة ما تم تنفيذه بواسطة الجمعيات التعاونية إلى الإجمالي العام ١٣,٩٦ % .

- نسبة ما تم تنفيذه بواسطة القطاع الحكومي (الممول بقروض تعاونية) والجمعيات التعاونية إلى الإجمالي العام ٤٦,٧٩ % .

نخلص مما سبق الى أن الإسكان التعاوني يمثل عنصراً أساسياً من عناصر الإسكان ، إذ يكاد المنتج منه يصل إلى ما يقرب من نصف المنتج السكني العام الذي يقوم به كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص . وبذلك فإنه من الضروري دعم الإسكان التعاوني والعمل على إزالة المعوقات التي تقف في سبيله .

د - الوحدات التي نفذت بمعرفة الهيئة من عام ١٩٨١ وحتى عام ١٩٩٦ :
قامت هيئة التعاونيات بإقامة وحدات سكنية بالمحافظات المختلفة في الفترة المذكورة حسب الجدول التالي :

جدول رقم (٢ - ١) عدد الوحدات المنفذة بمعرفة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان من أكتوبر ١٩٨١ وحتى عام ١٩٩٦^١

المحافظة	عدد الوحدات
المحافظات الحضرية:	
القاهرة	٧٦٨٧٤
الإسكندرية	٢٢٣٥٠
بور سعيد	١٠٩٣٦
السويس	١١٦٧٠
جملة المحافظات الحضرية	١٢١٨٣٠
محافظات الوجه البحري:	
دمياط	٩٦٨
الدقهلية	٥٠١٣
الشرقية	٧٣٢٠
القليوبية	٤٨٨٥
كفر الشيخ	١٢٧٢
الغربية	٣٤٠
المنوفية	١٥٧٢
البحيرة	٩٥
الإسماعيلية	١١٦١١
جملة محافظات الوجه البحري	٣٣٠٧٦

^١ مصادر البيانات - الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

محافظات الوجه القبلي :	
الجيزة	٢٢٨٩٣
بني سويف	٧٩٠٠
الفيوم	٢٤٣٢
المنيا	١٣١٩
أسيوط	-
سوهاج	١٥٣٥
قنا	١١١٢
أسوان	٥٠٠
الأقصر	-
جملة محافظات الوجه القبلي	٣٧٦٩١
محافظات الحدود:	
البحر الأحمر	٥١٦٨
الوادي الجديد	-
مطروح	-
شمال سيناء	٤٥٦٠
جنوب سيناء	-
جملة محافظات الحدود	٩٧٢٨
إجمالي الجمهورية	٢٠٢٣٢٥

من الجدول السابق يتضح أن جملة الوحدات بالمحافظات الحضرية تبلغ حوالي ١٢٢٠٠٠ وحدة ، بينما عدد الوحدات بمحافظات الوجه البحري حوالي ٣٣٠٠٠ وحدة ، وبمحافظات الوجه القبلي حوالي ٣٨٠٠٠ وحدة ، وبمحافظات الحدود حوالي ١٠٠٠٠ وحدة فقط . وهذا يعني أن المحافظات الحضرية نالت الجزء الأكبر من هذه الوحدات مقارنة بالمحافظات الأخرى. بل إن إقليم القاهرة والذي يشمل محافظات القاهرة والجيزة والقليوبية بلغت عدد الوحدات التعاونية التي أنشئت به ١٠٤٦٥٢ وحدة ، أي حوالي نصف ما أنشئ على مستوى الجمهورية كلها ، مما يؤكد ما سبق أن ذكر أن الاهتمام الرسمي في مجال

الإسكان يتسم بالتحيز المكاني الكبير لصالح المراكز الحضرية على حساب المحافظات الريفية.

هـ- الجمعيات التعاونية التي تشرف عليها الهيئة :

سبق أن ذكر أنه من المهام الأساسية لهيئة تعاونيات الإسكان الإشراف على الجمعيات التعاونية وتوفير القروض التعاونية اللازمة لها ، وفيما يلي أعداد هذه الجمعيات موزعة على المحافظات المختلفة :

جدول رقم (٢ - ٢) بيان بتوزيع الجمعيات على المحافظات ^١

الجمعيات القائمة	المحافظة
٥٨٢	المحافظات الحضرية :
١٧٦	القاهرة
١٢٩	الإسكندرية
٥٢	بور سعيد
	السويس
٩٣٩	جملة المحافظات الحضرية
٤٢	محافظات الوجه البحري :
٤١	دمياط
٤١	الدقهلية
٢١	الشرقية
٥٥	القليوبية
٤٢	كفر الشيخ
٢٢	للغربية
٣٠	المنوفية
٩٥	البحيرة
	الإسماعيلية
٣٨٩	جملة محافظات الوجه البحري

^١ مصادر البيانات - الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

تابع جدول رقم (٢-٢)

الجمعيات القائمة	المحافظة
١٥٧	محافظات الوجه القبلي
٣٠	الجيزة
١٦	بني سويف
٣٥	الفيوم
٤٨	المنيا
٢٢	أسيوط
١٩	سوهاج
٥٠	قنا
-	أسوان
-	الأقصر
٣٧٧	جملة محافظات الوجه القبلي
٤٤	محافظات الحدود :
٢٠	البحر الأحمر
٢٤	الوادي الجديد
٢٨	مطروح
١٥	شمال سيناء
١٣١	جنوب سيناء
١٨٣٦	جملة محافظات الحدود
	إجمالي الجمهورية

يبلغ عدد الجمعيات بالمحافظات الحضرية ٩٣٩ جمعية ، وبمحافظات الوجه البحري ٣٨٩ جمعية ، وبمحافظات الوجه القبلي ٣٧٧ جمعية ، وبمحافظات الحدود ١٣١ جمعية فقط . ويدل ذلك على زيادة عدد الجمعيات التعاونية بالمحافظات الحضرية زيادة كبيرة على غيرها من المحافظات . هذا وقد بلغ إجمالي عدد أعضاء الجمعيات التعاونية ٧٩٣٢٥٤ عضواً حتى عام ٢٠٠٠ .

- ورغم النجاح الذي حققته الجمعيات التعاونية في توفير وحدات سكنية للأعضاء إلا أن أداءها قد شابه بعض القصور ، ويتلخص ذلك فيما يلي :
- سلبية قيادات بعض الجمعيات وتتمثل في تقاعس بعض الجمعيات في إنهاء مشروعاتها لصالح الأعضاء في المدد المحددة لها وبالتكلفة المعلن عنها. إذ أن تنفيذ بعض مشروعات الإسكان التعاوني استغرق سنوات طويلة ، كما أن تكلفة الوحدة زادت كثيرا على ما كان مقدراً لها .
 - فقدان ثقة الأعضاء في إدارة بعض الجمعيات وذلك لارتكاب بعض مجالس إدارة الجمعيات العديد من المخالفات وتغليب المصالح الشخصية على الصالح العام ، مع محدودية خبرة بعض أعضاء مجالس الإدارات في مجال الإسكان .
 - عدم عقد جمعيات عمومية في المواعيد المقررة وعدم تقديم ميزانيات منتظمة.
 - التلاعب في تخصيص الوحدات السكنية أو قطع الأراضي .
 - وجود ثغرات في بعض نصوص قانون الإسكان التعاوني أدت إلى بعض المشاكل أثناء التطبيق العملي لهذه النصوص.
 - زيادة عدد أعضاء بعض الجمعيات إلى عدة آلاف مما يصعب معه إدارة مشروعات هذه الجمعيات إدارة سليمة وبكفاءة عالية .
- وأمام هذه السلبيات فإنه يجب إجراء تعديلات عدة في بنود قانون الإسكان التعاوني لتلافي هذه السلبيات ، وحتى يقوم الإسكان التعاوني بدوره الرائد في مجال الإسكان على أكمل وجه .

٢ - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

أنشئت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بموجب القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ على أن تكون هي جهاز الدولة المسئول عن رسم سياسة إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واختيار مواقعها ، وتختص ببحث واقتراح وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسات وبرامج إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لخطة الدولة الاقتصادية والاجتماعية وفي نطاق السياسة العامة لها ، حيث تتولى مسئولياتها على النحو التالي :

- استثمار الموارد الكامنة في صحاري مصر وسواحلها لجذب المواطنين إليها وتخفيف الضغط السكاني على المدن القائمة لإعادة رسم الخريطة السكانية لمصر .
- إنشاء المجتمعات الجديدة في إطار تخطيط إقليمي وعمراني نابع من تخطيط قومي يستهدف زيادة الدخل القومي وتوفير فرص عمل للمواطنين .
- العمل على إنشاء الصناعات في مناطق محددة للاستفادة من الناتج الاقتصادي للمشروعات الصناعية .
- تهيئة المناخ الملائم لاجتذاب رؤوس الأموال بالمدن الجديدة عن طريق تقديم التسهيلات والحوافز للمشروعات لتمكين من أداء وظائفها وتوفير الخدمات اللازمة لذلك .

وقد قامت الهيئة بتوفير وحدات سكنية بالمدن والمجتمعات الجديدة بلغت حوالي ٢٣٠ ألف وحدة سكنية من مختلف المستويات بإجمالي استثمارات قدرها ٤,٦ مليار جنيه وذلك حتى ١٩٩٩/٦/٣٠. هذا بالإضافة إلى الوحدات السكنية الأخرى التي تقوم بتنفيذها هيئات وجهات أخرى وجمعيات تعاونية وأفراد وشركات استثمارية تحت إشراف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي بلغ

عدها حوالي ٣٢٠ ألف وحدة سكنية مختلفة المستويات ، وفيما يلي بيان تفصيلي بهذه الوحدات :

جدول رقم (٢ - ٣)

الوحدات السكنية بالمدن الجديدة المنفذة والجاري تنفيذها حتى ١٩٩٩/٦/٣٠

إجمالي الوحدات السكنية بالمدينة	الوحدات السكنية المملوكة للغير من جمعيات وشركات وأفراد	الوحدات السكنية المملوكة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة						المدينة
		إجمالي	فيلات	فوق المتوسط	الشباب والمستقبل	متوسط	منخفض واقتصادي	
٦٣٦٨٥	٣٧٣٢٤	٢٦٣٦١	٤١٣	١٩٠	٥٢٦٠	٥٠٦٦	١٥٤٣٢	العائش من رمضان
٣٥٨٣٤	١٩٤٣٤	١٦٤٠٠	١٠٣	٥٩٤	٨٠٠	١١٨٠	١٣٧٢٣	١٥ مايو
١٥٥١٣٩	١١٤١٩٠	٤٠٩٤٩	٣٨٥	٣١٠٨	١٣٦٤٥	٤٤٤٨	١٩٣٦٣	٦ أكتوبر
١٩٠٦٢	١٠٣٢٢	٨٧٤٠	١٣٥	٩٦	١١٤٠	١٢٢٩	٦١٥٠	السادات
١٠٠٤١	١٦٢٢	٨٤١٩	٤٥	٧٠٠	-	١٩١٢	٥٧٦٢	برج العرب الجديدة
٤٠٠٤	٣٥٠٤	٥٠٠	-	-	-	-	٥٠٠	الصالحية الجديدة
٢٧٦٢٨	١٦٢٤٠	١١٣٨٨	-	٤٠٤	٦١٥٤	١٧٩٠	٣٠٤٠	نمياط الجديدة
٢٠٢٨٤	٦٧٠٠	١٣٥٨٤	-	-	-	٤٨٠	١٣١٠٤	بنر
٣٤٠١٠	١٤٥١٢	١٩٤٩٨	-	٨٤	١٢٦٥٤	-	٦٧٦٠	العبور

مصدر البيانات - كتاب وزارة الإسكان "مبارك والعمران".

(تابع) جدول رقم (٢ - ٣)

إجمالي الوحدات السكنية بالمدينة	الوحدات السكنية المملوكة للغير من جمعيات وشركات وأفراد	الوحدات السكنية المملوكة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة					المدينة
		إجمالي	فيلات	فوق المتوسط	الشباب والمستقبل	متوسط	منخفض وإقتصادي
٣٨١٩٠	١٣٣٥٠	٢٤٨٤٠	-	٣٤٤	١٣٦٧٦	٦٥٨٠	٤٢٤٠
٨٢٨٣٣	٥٠١٦٣	٣٢٦٧٠	-	٧٢٨	٢١٨٥٦	-	١٠٠٨٦
١١٣٠٩	٦٢٠٠	٥١٠٩	-	-	٢١٦٩	-	٢٩٤٠
٣٨١٤	٢٥٢	٣٥٦٢	-	-	٢٩٥٠	-	٦١٢
١٩٨٠	٢٠	١٩٦٠	-	-	-	-	١٩٦٠
٣٥٧٧٠	٢٦١١٦	٩٦٥٤	-	-	٥١٩٩	١٣٥٥	٣١٠٠
٢٩١٢	-	٢٩١٢	-	-	٢٩١٢	-	-
١٥٣٧	-	١٥٣٧	-	-	١٥٣٧	-	-
٥٤٨٠٣٢	٣١٩٩٤٩	٢٢٨٠٨٣	١٠٧١	٦٢٤٨	٨٩٩٥٢	٢٤٠٤٠	١٠٦٧٧٢
المجموع الكلي							

من الجدول السابق يتضح أن مجموع الوحدات السكنية التي أقيمت بالمدن والمجتمعات الجديدة حتى عام ١٩٩٩ (شاملة الوحدات التي تم التعاقد على إنشائها) حوالي ٥٥٠ ألف وحدة ، أقامت منها الهيئة حوالي ٢٣٠ ألف وحدة أي بنسبة ٤٠% من المجموع الكلي للوحدات ، بينما أقامت الجمعيات والشركات حوالي ٣٢٠ ألف وحدة بنسبة ٦٠% من المجموع الكلي. ويبلغ مجموع استثمارات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في الوحدات التابعة لها حوالي

أربعة مليارات وستمائة مليون جنيه ، بخلاف الاستثمارات التي أنفقت في إعداد المواقع ومد خدمات البنية الأساسية .

وتكفي الوحدات السكنية السابق ذكرها لإسكان حوالي اثنين مليون ومائة ألف نسمة ، بواقع متوسط عدد أفراد الأسرة يبلغ ٣,٩ فرد بالمجتمعات الجديدة. ولكن عدد السكان المقيمين حالياً بالمدن والمجتمعات الجديدة يقل كثيراً عن ذلك، فقد قدر عدد السكان في عام ١٩٩٩ بحوالي ٢٦٢٠٠٠ نسمة ، وكان العدد المستهدف للسكان في هذه المدن والمجتمعات في عام ٢٠٠٠ يبلغ ستة ملايين نسمة .

مما سبق يتضح أن نسبة كبيرة من الوحدات الحالية خالية ، أي أن رأس المال الذي استثمر فيها والذي يقدر بعدة مليارات مجمد وغير مستغل ، وأن عدد السكان المقيمين يقل كثيراً عن العدد الذي يمكن أن تستوعبه الوحدات القائمة ، كما أنه لا يتجاوز ٤,٥% من العدد المستهدف للمدن والمجتمعات الجديدة في عام ٢٠٠٠ .

يمثل عدم قدرة المجتمعات الجديدة على جذب السكان من الوادي والدلتا بمعدل مناسب أحد المشاكل الرئيسية التي تواجهها هذه المجتمعات.

٣ - صندوق تمويل المساكن :

أنشئ صندوق تمويل المساكن التي تقيمها وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٤ لسنة ١٩٧٩ ، ويختص برسم سياسة ووضع خطة إنشاء المساكن التي تقيمها الوزارة و يساهم فيها الصندوق بموارده . وتتكون موارد الصندوق طبقاً لقرار إنشائه من الآتي:

- حصيلة ثمن بيع وإيجار ومقابل انتفاع الأراضي والعقارات المملوكة له والتي تخصصها له الدولة .
 - الاعتمادات التي تخصص له من موازنة الدولة .
 - القروض الميسرة التي منحتها له الدولة .
 - القروض التي يعقدها الصندوق لإنشاء المساكن الداخلة في اختصاصه .
- وقد اعتمد الصندوق أيضا على موارده الذاتية التي تكونت نتيجة نشاطه الواسع منذ إنشائه حتى الآن . وقد قام بإنشاء عدد ٣٣٥٣٣ وحدة سكنية حتى عام ١٩٩٩ وذلك حسب الجدول التالي :

جدول رقم (٢ - ٤)

بيان بالوحدات السكنية التي أنشأها صندوق تمويل المساكن^١

عدد الوحدات	الموقع
٩٨٨٨	مدينة نصر - القاهرة
١٨٠	أبو قير - الإسكندرية
٨٦٠	العامرية - الإسكندرية
٣٠١	سموحة - الإسكندرية
٥٧٢	الرأس السوداء - الإسكندرية
١٧٨٨	٦ أكتوبر
٣٠٨	١٥ مايو
١١٨٠	دمياط الجديدة
٦٣٣٢	السادات
٥٣٨٤	التجمع الأول
١٠٦٠	العاشر من رمضان
٩٠٠	بدر
٢٥٦٠	العبور
٣٣٥٣٣	الإجمالي

^١ مصدر البيانات - كتاب وزارة الإسكان "مبارك والعمران".

وأغلب هذه الوحدات أقيم بالمدن الجديدة ، وهي في مجموعها من المستوى المتوسط والاقتصادي .

٤ - بنك التعمير والإسكان :

تأسس بنك التعمير والإسكان بموجب قرار وزير الاقتصاد رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٩ وطبقاً لأحكام قانون استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وشاركت في تأسيسه هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصندوق تمويل المساكن . وبذا صار البنك أحد المؤسسات التي تهيمن عليها وزارة الإسكان وتقوم بتنفيذ سياساتها وخططها الإسكانية.

ويتولى البنك إقامة الوحدات السكنية بعواصم المحافظات والمراكز والمدن الجديدة ، كما يمنح قروضا ميسرة الفائدة على آجال طويلة للمحافظات والشركات والجمعيات التعاونية الإسكانية والأفراد . وتمنح هذه القروض بالفائدة الميسرة من الأموال المخصصة للبنك طبقاً للخطة العامة للدولة ، والتي يستم التعاقد عليها سنوياً مع البنك المركزي ، كما تمنح قروض بالفائدة العادية عن طريق مصادر التمويل المتعددة والذاتية للبنك . ويعتبر البنك الوسيط التمويلي لبعض هيئات الدولة المختلفة العاملة في حقل التعمير والإسكان ، مثل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وصندوق تمويل المساكن .

ويصدر البنك دفاتر التوفير الإسكانية للمدخرين . وتمثل المدخرات جزءاً من تكلفة وحدة سكنية تخصص لهم ، وذلك من الوحدات التي تقيمها البنك لهذا الغرض وفقاً لأولويات محددة وبشروط معينة . وتحسب لإيداعات هذه الدفاتر

فائدة بواقع ١٤,٥ % سنوياً . كما يقوم البنك بمنح قرض ميسر الفائدة للمدخر ، يسدد على آجال طويلة عند حصوله على وحدة سكنية .

كما يصدر البنك ما يسميه "وثيقة ادخار الشباب" والهدف من هذه الوثيقة تحقيق فرصة لكل طفل أو شاب للحصول على وحدة سكنية وذلك عن طريق تجميع مدخراته خلال مراحل العمر المختلفة لتغطية مقدم ثمن الوحدة التي يرغبها ، ثم يبدأ عند تسلمه الوحدة في تقسيط باقي ثمنها على آجال طويلة تتناسب مع دخله .

ويقدم البنك الخدمات الإسكانية كما جاء في كتابه "إنجازات أربعة عشر عاما ١٩٨٠-١٩٩٣" من خلال ثلاثة محاور رئيسية :

- إقامة وحدات سكنية وتمليكها للعملاء بسعر يكاد أن يكون معادلاً لتكلفتها وببرامج سداد ميسرة الفائدة على آجال طويلة . وقد بلغ عدد الوحدات التي تم تمليكها للمواطنين ٣٢٨٢٤ وحدة سكنية ، بتكلفة إجمالية قدرها ٥٢١,٩ مليون جنيه حتى نهاية ١٩٩٣ .

- تقديم تمويل ميسر الفائدة يسدد على آجال طويلة للعملاء الراغبين في إقامة مشروعات أو وحدات إسكانية ، علاوة على ما يمكن توفيره من تمويل إضافي بسعر الفائدة الساري. وقد بلغ ما تم إتاحتته من تمويل لهذا الغرض ٢٣٠٥,٦ مليون جنيه طبقاً لتعاقدات البنك مع الغير حتى نهاية عام ١٩٩٣ ، من هذا القدر مبلغ ٢٢٥٨,٨ مليون جنيه بفائدة ميسرة ، والباقي وقدره ٤٦,٨ مليون جنيه تمويل بسعر الفائدة الساري .

- ممارسة نشاط أمناء الاستثمار لخدمة أصحاب المشروعات الإسكانية والسياحية فيما يتعلق بأعداد ودراسات الجدوى وتسويق ما يتم تنفيذه من وحدات تلك المشروعات أو غيرها ، وكذا تحصيل أقساط سداد ثمن بيعها .

هذا وقد بلغ عدد الوحدات السكنية التي تم تسويقها حتى ١٩٩٣/١٢/٣١ ملك الغير ٥٠٦٥٥ وحدة ، منها ٤٣٢٠٨ وحدة بالمدن والباقي وقدره ٧٤٤٧ وحدة بالقرى السياحية - مثل قرى مراقيا ومارايبلا والعريش ورمانة ومارينا العلمين .

ثانياً: المحليات :

تقوم المحافظات بإنشاء مشروعات للإسكان داخل حدودها ، ويتم تمويل هذه المشروعات من الخزائن العامة ومن القروض الميسرة ومن صندوق الإسكان بكل محافظة والذي له موارده الخاصة. والدور الذي تقوم به المحليات في توفير وحدات سكنية لمواطنيها دور رئيسي. وفيما يلي بيان بما قامت به كل من محافظة القاهرة ومحافظة الجيزة ومحافظة القليوبية على سبيل المثال ١ في مجال الإسكان :

- بلغ مجموع عدد الوحدات التي أقامتها مديرية الإسكان بمحافظة القاهرة خلال الفترة من ١٩٨٢ وحتى ١٩٩٥ عدد ١٣٣٧٢٢ وحدة ، منها ٩٠٢٨٧ وحدة منخفضة التكاليف والباقي ٤٣٤٣٥ وحدة ما بين اقتصادي ومتوسط وفوق المتوسط . أي أن عدد الوحدات منخفضة التكاليف أكثر من ضعف عدد وحدات المستويات الأخرى. وتمثل نسبة ما أنشأته مديرية الإسكان بالمحافظة ٤٢,٦% من مجموع ما أقامه القطاع الحكومي في المحافظة ، و ١٣,٦% من مجموع ما أنشأه بالمحافظة ككل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص خلال ذات الفترة . وبلغ مجموع القروض الميسرة التي خصصت للمحافظة في ذات المدة ٩٤٦ مليون جنيه .

^١ مصدر البيانات - دراسة غير منشورة قدمت لوزارة التخطيط عن الإسكان في إقليم القاهرة - محافظات القاهرة والقليوبية والجيزة - عام ١٩٩٨ - د.م. أبو زيد راجح.

- بلغ مجموع عدد الوحدات التي أقامتها مديرية الإسكان بمحافظة الجيزة خلال ذات عدد ١٠٢١٨ وحدة ، منها ٧٧٨ منخفضة التكاليف والباقي ٩٤٤٠ وحدة ما بين اقتصادي ومتوسط وفوق المتوسط . وتمثل نسبة ما أقامته مديرية الإسكان بالمحافظة ١٩,٥٦% من مجموع ما أقامه القطاع الحكومي ، و ٩,٢% من مجموع ما أنشأه بالمحافظة كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص خلال ذات الفترة . وبلغ مجموع القروض الميسرة التي خصصت للمحافظة في ذات المدة ١٤٠ مليون جنيه .
- بلغ مجموع عدد الوحدات التي أقامتها مديرية الإسكان بمحافظة القليوبية ١٤٩٦٣ وحدة خلال ذات الفترة ، منها ٨٥٨١ وحدة منخفضة التكاليف والباقي ٦٣٨٢ وحدة للمستويات الأخرى. وتمثل نسبة ما أقامته مديرية الإسكان بالمحافظة ٥٤,٦% من مجموع ما أقامه القطاع الحكومي ، و ٣٣,١% من مجموع ما أقامه كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص. وبلغ مجموع القروض الميسرة التي خصصت للمحافظة خلال ذات المدة ١٠٩ ملايين جنيه .

مما سبق يمكن أن نستخلص الحقائق التالية :

- تتراوح نسبة ما أنشأته مديرية الإسكان بكل من محافظتي القاهرة والجيزة ١٣,٦% و ٩,٢% من مجموع ما أنشئ في كل محافظة منهما من وحدات سكنية . إلا أن هذه النسبة ترتفع إلى ٣٣,١% بالنسبة لمحافظة القليوبية ، وهذا يعني أن المحليات في المحافظات الريفية تقوم بدور رئيسي في توفير الإسكان اللازم لمواطنيها أكبر مما تقوم به المحافظات الحضرية.
- تبلغ نسب ما أقامته مديريات الإسكان بالمحافظات الثلاث : القاهرة والجيزة والقليوبية إلى مجموع ما أقامه القطاع الحكومي ٤٢,٦% ، ١٩,٥% ،

٥٤,٦% على التوالي ، مما يدل على الحجم الكبير الذي تقوم به المحليات بالنسبة لما تقوم به الأجهزة الحكومية الأخرى التي تعمل في مجال الإسكان، وتأتي المحليات في مقدمة هذه الأجهزة .

- الوزن النسبي المئوي لعدد السكان بكل من محافظات القاهرة والجيزة والقليوبية هو على التوالي ٦٤,٧ ، ٣٣,٥ ، ١١,٨ ولكن الوزن النسبي للقروض الميسرة التي أتاحت لكل منها خلال الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٥ هو على التوالي ٧٩,٢ ، ١١,٧ ، ٩,١٠ ، وأيضا الوزن النسبي للوحدات السكنية الكلية التي أنشئت بكل منها هو ٨٦,٣ ، ٩,٧ ، ٤ ، أي أن محافظة القاهرة استأثرت بقروض ميسرة ووحدات سكنية أكبر كثيراً من وزنها السكاني النسبي ، بينما كان نصيب كل من محافظتي الجيزة والقليوبية أقل من وزنها السكاني . وذلك يدل دلالة واضحة على أن محافظة القاهرة قد حظيت برعاية أكبر من خطط الدولة الإسكانية على حساب محافظات أخرى نالت رعاية أقل كثيراً مما يجب أن تناله .

- بينما تتجه الأجهزة الحكومية وشركات قطاع الأعمال التي تعمل في مجال الإسكان نحو الاهتمام بتوفير الإسكان المتوسط بدرجاته المختلفة أكثر من غيره من أنواع الإسكان الأخرى، فإن المحليات تهتم أساساً بإسكان منخفض التكاليف والإسكان الاقتصادي ، وفي ذلك دلالة على أن المحليات أكثر استجابة من غيرها لتلبية حاجة الأغلبية الكبرى من المجتمع المصري من السكن . ويرجع ذلك إلى أن الأجهزة المحلية أكثر قرباً من جماهير المجتمع من الأجهزة المركزية ، وبالتالي فإنها أكثر دراية بمشكلاته وحاجاته الأساسية .

ثالثاً: الوزارات والهيئات الأخرى :

تقوم بعض الوزارات والهيئات الأخرى بتوفير وحدات سكنية إما للعاملين بها أو لغيرهم مثل وزارة الأوقاف والقوات المسلحة . وقد أقامت وزارة الأوقاف مشروعاتها السكنية على أراض ملك لها مثل مدينة الأوقاف بالجيزة وبعض المواقع بالأحياء التراثية . وتبلغ جملة ما أقامته هيئة الأوقاف في محافظتي القاهرة والجيزة وحقدهما حوالي ٦٠٠٠ وحدة سكنية أغلبها من الإسكان المتوسط وفوق المتوسط ، بخلاف ما أقامته في المحافظات الأخرى. أما القوات المسلحة فقد أقامت عدة أجهزة بها مثل جهاز المشروعات وجمعية مساكن الضباط وصندوق التأمين والمعاشات ، وتتولى هذه الأجهزة توفير الوحدات السكنية لأفراد القوات المسلحة من ضباط وضباط صف في مواقع تابعة لها كانت أصلاً معسكرات حربية ، ويقع أغلبها بإقليم القاهرة الكبرى في مدينة نصر والعباسية ومصر الجديدة والحلمية وطرة وطريق السويس ومنطقة الهرم، وتقدر عدد هذه الوحدات بحوالي ٤٠٠٠٠ وحدة . كما أقيم في محافظة الإسكندرية مشروع إسكان الضباط بمنطقة مصطفى كامل .

رابعاً: شركات الإسكان والتعمير :

كانت شركات الإسكان والتعمير تتبع وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ، وكانت تعرف وقتئذ بشركات القطاع العام ، ولكنها تحولت في السنوات الأخيرة إلى وزارة قطاع الأعمال ثم أجريت خصصتها الواحدة تلو الأخرى ، وهذه الشركات هي :

- شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير .
- شركة المعادي للتنمية والتعمير .
- شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير .
- شركة الشمس للإسكان والتعمير .

- شركة القاهرة للإسكان والتعمير .
- شركة النصر للإسكان والتعمير .
- شركة التعمير والمساكن الشعبية وقد سميت فيما بعد بشركة التعمير والاستشارات الهندسية .
- شركة المعمورة للإسكان والتعمير .
- الشركة المتحدة للإسكان والتعمير .

ومن الملاحظ أن كل هذه الشركات مقرها ومجال عملها مدينة القاهرة ،
فيما عدا الشركتين الأخيرتين المعمورة والمتحدة فمقرهما الإسكندرية .

ويمكن تقسيم شركة الإسكان إلى مجموعتين : **المجموعة الأولى** هي الشركات العقارية التي خصصت لها الدولة مساحات كبيرة فقامت بإعدادها وتقسيمها وتوصيل المرافق والخدمات الأساسية إليها وإتاحتها للبناء للشركات أو الأفراد . كما قامت بمعرفتها ببناء وحدات سكنية فيها وبيعها ، وهذه الشركات هي : شركة مصر الجديدة وشركة المعادي وشركة مدينة نصر بالقاهرة ، وشركة المعمورة بالإسكندرية . وقد استفدت هذه الشركات أغلب الأراضي المخصصة لها فاتجهت بنشاطها إلى المدن والمجتمعات الجديدة . أما **المجموعة الثانية** فتشمل بقية الشركات وهي شركات هندسية ذات نشاط عقاري ليست لها امتياز على مواقع محددة وبالتالي لا يقتصر نشاطها على إقليم القاهرة والإسكندرية ، بل امتد هذا النشاط ولكن بدرجة محدودة إلى مواقع متفرقة أخرى .

- وبدراسة نشاطات شركات الإسكان يمكن استخلاص الحقائق الآتية :
- أغلب نشاط شركات الإسكان كان في إقليم القاهرة ثم في إقليم الإسكندرية ، وبقيت أغلب محافظات مصر خارج اهتمام هذه الشركات .

- أقامت هذه الشركات وحداتها السكنية أساساً بهدف الاستثمار ولذا فإن أغلب ما أقامته هو : إسكان متوسط وفوق المتوسط وفاخر ، وأقل القليل إسكان اقتصادي . وتتفاوت الشركات في نسب ما تقيمه من هذه الأنواع ، فعلى سبيل المثال أقامت شركة مصر الجديدة في الفترة من ١٩٨٢ إلى ١٩٩٦ عدد ٣٨٢٣ وحدة بضاحية مصر الجديدة ، منها ١٨,٦% إسكان اقتصادي و ٣٨,٥% إسكان متوسط و ٤٢,٩% إسكان فوق متوسط وفاخر .

وأقامت شركة المعادي في الفترة ذاتها ٩٦٢٨ وحدة ، منها ٧,٥% إسكان اقتصادي و ٩٢,٥% إسكان متوسط .

كما أقامت شركة مدينة نصر ٥٤٥٥ وحدة في ذات الفترة ، منها ٣٠,٢% إسكان اقتصادي و ٣٦,٤% إسكان متوسط و ٣٣,٤% إسكان فاخر .

- انخفض أداء شركات الإسكان التي تم خصصتها بدرجة ملحوظة بعد الخصخصة مثل شركة التعمير والاستشارات الهندسية وشركة القاهرة ، كما انخفض عدد العاملين بها إلى ما يقرب من الربع . ويمكن القول بأن هذه الشركات لم تقم بمشروعات إسكان تذكر بعد خصصتها . وأن ما تقوم به هو بقايا مشروعات ما قبل الخصخصة ، مما يدعو إلى إعادة النظر في أهداف وبرامج الخصخصة ، ومدى ما يمكن أن تحققه من إضافة اقتصادية واجتماعية على المستوى القومي .

خامساً: البنوك والشركات الاستثمارية والقطاع الخاص :

كانت الغالبية العظمى من المستثمرين في الإسكان في النصف الأول من هذا القرن من الأفراد أو ما يمكن أن يسمى بالقطاع الخاص . ولكن دور هذا القطاع تقلص تماماً بعد تأميم الشركات العقارية وبعد إصدار مجموعة القوانين والتي بموجبها تم تخفيض القيمة الإيجارية أكثر من مرة ، وكذلك بعد إصدار

مجموعة القوانين التي حددت إيجار الوحدات السكنية بقيمة ثابتة غير قابلة للزيادة وامتدت بموجبها عقود الإيجار ، وانتقلت تلقائياً من جيل إلى آخر كما سيأتي ذكره في الفصل الرابع من هذا الجزء .

إلا أن دور القطاع الخاص بدأ يتزايد منذ السبعينيات وحتى الآن، ويشتمل هذا القطاع في الإسكان الرسمي حالياً على مجموعة واسعة ومتباينة من الجهات التي تعمل في مجال الإسكان مثل البنوك كبنك فيصل الإسلامي والشركات الاستثمارية كشركة زهراء المعادي وشركة المقاولون العرب للاستثمارات وشركة مصر للتعمير وشركة القاهرة للاستثمارات والتعمير وعدد كبير من الشركات العقارية الخاصة وكذلك الأفراد. أما البنوك العقارية مثل البنك العقاري المصري والبنك العقاري العربي - واللذين أدمجا في بنك واحد عام ١٩٩٦ هو البنك العقاري المصري العربي - فإن دورها اقتصر على تمويل مشروعات الإسكان وليس على إنشائها.

وغني عن الذكر أن كل الجهات السابق ذكرها تتجه إلى الاستثمار العقاري بهدف الربح، وبالتالي فإن المجموعات المستهدفة في مشروعات الإسكان التي تقوم بها هي الطبقات الوسطى والعلوية ، خصوصاً شريحة العاملين في الخارج والذين يضعون في قمة اهتماماتهم استثمار مدخراتهم في شراء وحدات سكنية لذويهم. كما اتجهت هذه الجهات تهرباً من قوانين الإيجار إلى إتاحة الوحدات السكنية فوق المتوسطة والفاخرة التي تقيمها للتمليك للشرائح الاجتماعية القادرة عليها .

أما الإسكان غير الرسمي الذي تم منذ السبعينات وحتى الآن فقد قسام به أصحاب مدخرات محدودة في أحياء تعرف بالأحياء العشوائية ، خارج كروانات المدن أو في الفراغات المتاحة داخلها. وقد تم بناء الوحدات في كل

مبنى على مراحل حسب توفر التمويل اللازم لدى صاحبه . وسيتم عرض هذا الإسكان بصورة أكثر تفصيلاً في الفصل الخامس الخاص بالإسكان العشوائي والهامشي وإسكان المقابر .